

## Stavební bytové družstvo Pelhřimov, K Silu 1154

# Zápis

ze schůze představenstva SBD Pelhřimov, konané dne 25.6.2024

od 14:30 hodin v zasedací místnosti SBD Pelhřimov v sídle družstva

Přítomni: Ing. Jiří Matiašek, Ing. Michal Vilímek, Ing. Zdeněk Kahoun, Mgr. Jaroslava Soukupová, Mgr. Martin Koukol, Ludmila Příhodová, Ing. Miroslav Němec, Jan Růžek

Za KK: Zdeněk Dubský

Omluveni: Ing. Jaroslav Strachota

Hosté:

Program jednání:

- 1) Zahájení, schválení pořadu jednání, jmenování zapisovatele
- 2) Kontrola a schválení zápisu z minulé schůze představenstva
- 3) Kontrola přijatých usnesení
- 4) Zhodnocení Shromáždění delegátů
- 5) Informace o převodech bytů do osobního vlastnictví
- 6) Zpráva KK
- 7) Informace z Valné hromady společnosti COOPTHERM
- 8) Připomínky OK
- 9) Různé

Ad 1) Zahájení, schválení programu jednání, jmenování zapisovatele

Schůzi představenstva zahájil a řídil předseda představenstva Ing. Jiří Matiašek, který přivítal přítomné členy představenstva a KK a konstatoval, že schůze je usnášení schopná. Členové představenstva schválili program jednání tak, jak byl uveden na pozvánce. Zapisovatelem byl jmenován Ing. Michal Vilímek.

Ad 2) Kontrola a schválení zápisu z minulé schůze představenstva

Zápis z minulé schůze představenstva byl schválen bez připomínek.

Ad3) Kontrola přijatých usnesení

Veškerá usnesení jsou splněna.

Ad 4) Zhodnocení Shromáždění delegátů

Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek provedl zhodnocení Shromáždění delegátů konaného dne 30.5.2024 a konstatoval, že Shromáždění proběhlo bez komplikací a připomínek podle předem připraveného programu. Připravené dokumenty včetně výsledku hospodaření za rok 2023 a seznamu domů pro zajištění úvěrů v bankách byly schváleny. Aktualizované Zásady

pro výběr nájemného byly vydány. Byl schválen i záměr pokračovat ve výstavbě nových domů. Pozitivní byl zájem delegátů o účast i průběh jednání. Dále předseda poděkoval členům představenstva a kontrolní komise za účast a jejich podíl na hladkém průběhu jednání.

**Usnesení č. 64/2024 – představenstvo družstva přijalo zprávu předsedy družstva Ing. Jiřího Matiaška o průběhu Shromáždění delegátů.**

Ad 5) Informace o převodech bytů do osobního vlastnictví

Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek informoval představenstvo o postupu převodů bytů do osobního vlastnictví a problémech spojených s přípravou převodů. I přes značnou časovou náročnost příprav převodů a minimální spolupráci jednotlivých domů převody pomalu pokračují. Celkem bylo k 26.6.2024 převedeno 27 bytů. Všechny převedené byty zůstaly ve správě SBD.

**Usnesení č. 65/2024 – představenstvo přijalo informaci předsedy družstva o převodech bytů do osobního vlastnictví členů. V souvislosti s uvedenou zprávou bylo konstatováno, že jsou splněny podmínky hodnocení předsedy družstva pro vyplacení odměn podle prémiových ukazatelů. Ekonom družstva Ing. Michal Vilímek byl pověřen zajištěním vyplacení těchto odměn v rámci odměny za výkon funkce předsedy družstva.**

Ad 6) Zpráva KK

Předseda KK, pan Zdeněk Dubský, informoval členy představenstva o jednání KK družstva dne 7. května 2024. Kontrolní komise projednala prověrku autoprovozu na druhé pololetí 2023 a kontrolu hospodaření družstva za rok 2023 včetně stanoviska pro shromáždění delegátů a stanoviska k rozdělení zisku. KK neměla námitek k hospodářskému výsledku družstva a doporučila schválit předložený návrh na rozdělení zisku. Dále KK provedla kontrolu výběrových řízení za rok 2023. Následně KK řešila stav stížností z jednotlivých domů.

**Usnesení č. 66/2024 – představenstvo družstva vzalo zprávu předsedy KK pana Zdeňka Dubského o činnosti KK na vědomí.**

Ad 7) Informace z VH společnosti COOP THERM spol. s.r.o.

Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek informoval o průběhu a výsledcích valné hromady společnosti COOP THERM spol. s.r.o. Valná hromada skončila podle předpokladů, schválila výsledek hospodaření za rok 2023, zprávu dozorčí rady a návrh na rozdělení zisku. Družstvo obdrželo dividendu ve výši 265.389 Kč čistého po zdanění. Dále byl schválen plán investic a další dokumenty potřebné k fungování a řízení společnosti v dalším období.

**Usnesení č. 67/2024 – představenstvo družstva přijalo zprávu předsedy družstva Ing. Jiřího Matiaška o průběhu valné hromady společnosti COOP THERM spol. s r.o.**

Ad 7) Připomínky OK

Humpolec, Pacov i venkov: bez připomínek.

## Ad 8) Různé

Představenstvo dále projednalo:

- a) Členské a bytové záležitosti.

**Usnesení č. 68/2024 – představenstvo bere na vědomí členské a bytové záležitosti tak, jak jsou uvedeny v příložených podkladech.**

- b) Nové výše tvorby Fondu oprav (Dlouhodobých záloh na opravy) za období od 1.7.2024 do 31.7.2024.

**Usnesení č. 69/2024 - představenstvo projednalo a schválilo nové tvorby Fondu oprav (dlouhodobých záloh na opravy) na domech tak, jak je uvedeno v příložených podkladech.**

- c) Žádost Vítězslava Zacha, Pelhřimov o povolení rekonstrukce bytového jádra. Jádro bude vybouráno a nové vyzděno z YTONGu, včetně nových rozvodů SV, TUV, odpadů a el. energie. Vana bude nahrazena sprchovým koutem, nové dlažby, obklady a podlahové krytiny.

**Usnesení č. 70/2024 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí bytového jádra a jeho vyzděním z YTONGu, novými rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, výměnou vany za sprchový kout, novými obklady, dlažbou a podlahovými krytinami za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodržen stavební zákon. Původní rozměry a půdorys bytového jádra musí zůstat zachovány. Přístup k domovním rozvodům ZI a způsob zapojení a funkce centrálního odsávání vzduchu musí být zachován v rozsahu podle původní projektové dokumentace, tzn. i zajištění možnosti přístupu pro výměnu stoupaček a vodoměrů. U podlahových krytin musí být dodržen technologický postup předepsaný výrobcem. Pokud se při rekonstrukci zjistí, že stoupačí potrubí odpadů je ještě z azbestového materiálu, je nutné toto vyměnit za nové z PVC. Náklady na tyto práce budou hrazeny z fondu oprav domu. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce a předložena nová revize rozvodů elektřiny.**

- d) Žádost Heleny Pasáčkové, Humpolec o povolení rekonstrukce koupelny a podlahových krytin. V koupelně budou nové rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, včetně nových obkladů a dlažeb, v chodbě nové podlahové krytiny. Vana bude nahrazena sprchovým koutem.

**Usnesení č. 71/2024 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí koupelny, novými rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, výměnou vany za sprchový kout, novými obklady, dlažbou a podlahovými krytinami za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatelky a musí být dodržen stavební zákon. Původní rozměry a půdorys bytového jádra musí zůstat zachovány.**

**Přístup k domovním rozvodům ZI musí být zachován v rozsahu podle původní projektové dokumentace, tzn. i zajištění možnosti přístupu pro výměnu stoupaček, plynoměru a vodoměru. U podlahových krytin musí být dodržen technologický postup předepsaný výrobcem. Pokud se při rekonstrukci zjistí, že stoupačí potrubí odpadů je ještě z azbestového materiálu, je nutné toto vyměnit za nové z PVC. Náklady na tyto práce budou hrazeny z fondu oprav domu. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce a předložena nová revize rozvodů elektřiny.**

- e) Žádost Romana Větrovce, Rynárec o povolení výměny podlahových krytin a zateplení stropu v pokoji vatou ISOVER 5 cm včetně překrytí sádrokartonem.

**Usnesení č. 72/2024 – představenstvo souhlasí s výměnou podlahových krytin a zateplením stropu v pokoji vatou ISOVER 5 cm včetně překrytí sádrokartonem za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodržen stavební zákon. U podlahových krytin musí být dodržen technologický postup předepsaný výrobcem. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce a v případě zásahu do rozvodů elektrické energie předložena nová revize rozvodů elektřiny.**

- f) Žádost Jiřího Šejny, Pelhřimov o povolení posunutí otvoru v nosné zdi mezi obývánkem a kuchyní a částečné rekonstrukce elektroinstalace. Doložit statiku.

**Usnesení č. 73/2024 – představenstvo souhlasí s posunutím otvoru v nosné zdi mezi obývánkem a kuchyní a částečnou rekonstrukcí elektroinstalace za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodržen stavební zákon. Otvor musí být vyříznut pilou a ne vybourán kladivem. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce a předložena nová revize rozvodů elektřiny.**

- g) Žádost Pavla Nenáhla, Chyšná o povolení rekonstrukce koupelny. V koupelně budou nové rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, podlahové topení včetně nových obkladů a dlažeb, vana bude nahrazena sprchovým koutem, bojler bude přemístěn do sklepa.

**Usnesení č. 74/2024 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí koupelny, novými rozvody SV, TUV, odpadů a podlahovým topením, výměnou vany za sprchový kout, novými obklady a dlažbou a přemístěním bojleru do sklepa za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodržen stavební zákon. Přístup k domovním rozvodům ZI musí být zachován v rozsahu podle původní projektové dokumentace, tzn. i zajištění možnosti přístupu pro výměnu stoupaček a vodoměru. U podlahových krytin musí být dodržen technologický postup předepsaný výrobcem. Pokud se při rekonstrukci**

**zjistí, že stoupací potrubí odpadů je ještě z azbestového materiálu, je nutné toto vyměnit za nové z PVC. Náklady na tyto práce budou hrazeny z fondu oprav domu. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce a předložena nová revize rozvodů elektřiny.**

- h) Žádost Lucie Chadimové, Pelhřimov o povolení instalace klimatizační jednotky Toshiba s výměníkem na střeše domu nad koupelnami s protažením instalačního vedení ventilačním komínem a třemi jednotkami v bytě.

**Usnesení č. 75/2024 představenstvo souhlasí s instalací klimatizační jednotky Toshiba s výměníkem umístěným na střeše domu nad koupelnami s protažením instalačního vedení ventilačním komínem a třemi jednotkami v bytě za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodrženy hygienické předpisy (především hlučnost) a stavební zákon. Konečné umístění musí být před instalací projednáno s výborem samosprávy. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizace akce a předložena nové revize rozvodů el. energie.**

- i) Ekonom družstva Ing. Michal Vilímek předložil návrh na pokračování spolupráce se společností Rezidence Čechovka s.r.o. na jejich projektu Rezidence Čechovka v Havlíčkově Brodě. Družstvo se účastní tohoto projektu formou finanční spoluúčasti. Vzhledem k potřebě zapsání všech tří objektů minimálně v hrubé stavbě v době zhotovení prohlášení vlastníka a k pokračující výstavbě i prodeji podle plánu je předkládán návrh na zvýšení finanční účasti družstva při odpovídajícím zvýšení zástavy v katastru nemovitostí. Předseda družstva se pravidelně účastní kontrolních dnů na stavbě, a i někteří členové představenstva stavbu navštívili. Vzhledem k tomu, že se o tomto jednalo i na minulém jednání představenstva, bylo po krátké diskusi přikročeno k hlasování.

**Usnesení č. 76/2024 – představenstvo družstva odsouhlasilo Dodatek Smlouvy o úvěru se společností Rezidence Čechovka s.r.o., IČO 14277417 na maximální částku při zachování všech ostatních podmínek smlouvy. Podmínkou čerpání je podání návrhu na vklad stejně navýšené výše zástavní smlouvy do katastru nemovitostí.**

**Usnesení č. 77/2024 – představenstvo družstva odsouhlasilo Zástavní smlouvu na majetek společností Rezidence Čechovka s.r.o., IČO 14277417 v navýšené hodnotě k úvěru k zajištění Smlouvy o úvěru dle usnesení č. 76/2024.**

- j) Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek předložil plán práce představenstva družstva na 2. pololetí 2024.

**Usnesení č. 78/2024 – schůze představenstva se ve 2. pololetí roku 2024 uskuteční v termínech 8.8.; 12.9.; 17.10.; 12.11. a 12.12., schůze předsedů 11.11. venkov a Pacov, 13.11. Humpolec a 14.11. Pelhřimov.**

Příští zasedání představenstva bude ve čtvrtek 8.8.2024 od 14:30 hodin v zasedací místnosti SBD v Pelhřimově.

V Pelhřimově dne 28.6.2024

Zapsal: Ing. Michal Vilímek

Zápis ověřil: Ing. Jiří Matiašek