

Stavební bytové družstvo Pelhřimov, K Silu 1154

Zápis

ze schůze představenstva SBD Pelhřimov, konané dne 27.2.2025

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, Ing. Jaroslav Strachota, Mgr. Martin Koukol, Ludmila Příhodová, Ing. Miroslav Němec, Jan Růžek

Za KK: Zdeněk Dubský

Omluveni:

Hosté: Václav Vacek

Program jednání:

- 1) Zahájení, schválení pořadu jednání, jmenování zapisovatele
- 2) Kontrola a schválení zápisu z minulé schůze představenstva
- 3) Kontrola přijatých usnesení
- 4) Projednání inventarizace roku 2024
- 5) Informace o revitalizacích domů v roce 2024
- 6) Příprava schůzí předsedů samospráv
- 7) Připomínky OK
- 8) 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) Projednání inventarizace roku 2024

Vedoucí POÚ Václav Vacek předložil zprávu o průběhu inventarizace hospodářských prostředků za rok 2024. Proběhla inventarizace veškerého majetku mimo dokladové inventarizace, která bude provedena do 31.3.2025. Za tímto účelem bylo sestaveno 6 dílčích inventarizačních komisí. U žádné z kontrolovaných skupin majetku nebyly zjištěny rozdíly

ani závady. Ústřední inventarizační komise zpracovala a vyhodnotila výsledky inventarizace všech hospodářských prostředků SBD Pelhřimov dle předložených dokladů zpracovaných jednotlivými dílčími komisemi a konstatovala, že inventury HP za rok 2024 byly provedeny v souladu se směrnicí, vydanou předsedou družstva a schválenou představenstvem SBD Pelhřimov.

Usnesení č. 16/2025 – představenstvo schválilo zprávu vedoucího POÚ Václava Vacka o průběhu a výsledku inventarizace majetku.

Ad 5) Informace o revitalizacích domů v roce 2024

Vedoucí POÚ Václav Vacek předložil členům představenstva informaci o průběhu větších oprav a investic v domech v majetku a ve správě družstva za rok 2024. Všichni členové představenstva obdrželi přehledy provedených akcí podle regionů: Pelhřimov v částce 7.253.912 Kč, Humpolec v částce 2.369.473 Kč, Pacov v částce 7.481.923 Kč, Počátky v částce 476.314 Kč a venkov v částce 7.115.467 Kč. Celkem byly provedeny větší akce za více než 25 milionů Kč. Mimo tyto akce probíhaly drobné opravy a údržba. Dotazy členů představenstva byly zodpovězeny na místě.

Usnesení č. 17/2025 – představenstvo družstva přijalo zprávu vedoucího POÚ Václava Vacka o opravách a investicích prováděných v roce 2024.

Ad 6) Příprava schůzí předsedů samospráv

Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek informoval členy představenstva o přípravách schůzí předsedů samospráv a předsedů výborů SVJ. Schůze proběhnou v termínech 14.4. venkov a Pacov, 16.4. Humpolec a 15.4. Pelhřimov. Všude jedna společná schůze pro SBD i SVJ (pozat zastupce MěÚ a TS). Na všechny schůze byli pozváni zástupci HZS. Program jednání: hospodaření SBD za rok 2024 a rozbor tohoto hospodaření včetně neplaticů, vyúčtování služeb, ceny energií, vodného a stočného pro rok 2025, pojistná smlouva, součinnost domů při přípravách převodů do OV a úhrada těchto nákladů, možné žádosti o dotace z programu „Nová zelená úsporám“, úsporná opatření v domech, čištění o opravy výměníků tepla, čištění fasád domů a nové nátěry fasád, opravy vstupů do domů, stav fondů oprav (ceny všeho rostou), výstavba nových domů a možné investice družstva. Dále budou projednány povinnosti vzniklé na základě nutnosti informovat o spotřebě tepla a TUV v domech s centrálními zdroji, povinnosti vzniklé v souvislosti s kontrolou topného systému, povinnosti spojené se svoláváním pravidelných schůzí SBD a SVJ podle příslušných stanov, včasné vyvěšení pozvánek, pravidelné konání schůzí, potřeba přesných zápisů ze schůzí pro možnost budoucího prověření průběhu (družstvo umí za úplatu), včetně prezenčních listin a plných mocí (hlavně pro případné možné soudní spory), platnost mandátů výborů SVJ, řešení nepovolených podnájmů v družstevních bytech, možnosti zajištění telefonů pro členy samospráv a výborů SVJ. V SVJ mají být v domě vyvěšeny kontakty na členy výborů, doporučujeme i vyvěsit povinnosti člena SVJ dle stanov a zákona, např. informace o oznamovací povinnosti člena SVJ při změně kontaktů (bydliště, email, telefon), při stavebních úpravách, kde se má nový člen SVJ do 30 dní po získání bytu ohlásit SVJ, atd. Družstvo nabízí nákup zasklených zamykatelných nástěnek včetně možnosti instalací údržbou družstva.

Usnesení č. 18/2025 – představenstvo družstva schválilo návrh programu na jarní schůze předsedů samospráv. Schůze se uskuteční v termínu 14.-16.4.2025.

Ad 7) Připomínky OK

Humpolec: v domě 1320 delší čas problém s rušením nočního klidu v bytě 1320/1. Na základě schůze samosprávy předat KK.

Pacov i venkov: bez připomínek.

Ad 8) Různé

Představenstvo dále projednalo:

- a) Členské a bytové záležitosti.

Usnesení č. 19/2025 – 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 1.3.2025.

Usnesení č. 20/2025 – představenstvo projednalo a schválilo nové tvorby Fondu oprav (dlouhodobých záloh na opravy) na domech tak, jak je uvedeno v příložených podkladech.

- c) Žádost Romana Vaněčka, Pacov o povolení rekonstrukce bytu. Jádru bude vybouráno a nové sestaveno ze systému vinylových stěn Aqua Vinyl, nové rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie. Vana bude nahrazena sprchovým koutem, nové podlahové krytiny.

Usnesení č. 21/2025 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí bytového jádra a jeho sestavením z desek systému Aqua Vinyl, novými rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, výměnou vany za sprchový kout a novými 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, vodoměrů a plynoměru. 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 vícepráce 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 Marie Hojdarové, Pelhřimov o povolení výměny vany za sprchový kout a výměny WC.

Usnesení č. 22/2025 – představenstvo souhlasí s výměnou vany za sprchový kout a výměnou WC 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 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, vodoměrů a plynoměru. 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 vícepráce budou hrazeny z fondu oprav domu. 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 musí být předložena nová revize rozvodů elektřiny.

- e) Žádost Radomíry a Miroslava Pajerových, Rynárec o povolení vyříznutí futer mezi kuchyní a obývacím pokojem. Vzniklý prostor zůstane bez futer. Bude provedeno bez zásahu do nosné zdi.

Usnesení č. 23/2025 – představenstvo souhlasí s vyříznutím zárubní mezi kuchyní a obývacím pokojem bez zásahu do nosné zdi pouze se začištěním otvoru za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatelů a musí být dodržen stavební zákon. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce a v případě zásahu do rozvodů el. energie musí být předložena nová revize rozvodů elektřiny.

- f) Žádost Jany Nevoralové a Jitky Doskočilové, Veselá o povolení zasklení lodžií jejich bytů.

Usnesení č. 24/2025 – představenstvo souhlasí se zasklením lodžií za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatelek a musí být dodržen stavební zákon. V případě stavebních úprav nebo zateplení domu musí být zasklení žadatelkami demontováno, nebo musí být uhrazeny náklady na vícepráce. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce.

- g) Ekonom družstva Ing. Michal Vilímek předložil žádost společnosti Rezidence Čechovka s,r,o. o snížení výše úrokové sazby u úvěru na jejich projektu Rezidence Čechovka v Havlíčkově Brodě. Družstvo se účastní této výstavby prostřednictvím úvěru schváleného usnesením č. 112/2023 a zvýšeného usnesením č. 76/2024. Vzhledem k tomu, že se předseda družstva pravidelně účastní kontrolních dnů na stavbě, o této žádosti se jednalo i na minulém jednání představenstva a členové

představenstva stavbu opakovaně navštívili, bylo po krátké diskusi přikročeno k hlasování.

Usnesení č. 25/2025 – představenstvo družstva odsouhlasilo Dodatek smlouvy o úvěru se společností Rezidence Čechovka s.r.o., IČO 14277417 na jehož základě dojde ke snížení úrokové sazby.

Příští zasedání představenstva bude ve čtvrtek 10.4.2025 od 14:30 hodin v zasedací místnosti SBD v Pelhřimově.

V Pelhřimově dne 10.3.2025

Zapsal: Ing. Michal Vilímek

Zápis ověřil: Ing. Jiří Matiašek