

Stavební bytové družstvo Pelhřimov, K Silu 1154

Zápis

ze schůze představenstva SBD Pelhřimov, konané dne 26.2.2026

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, Jan Růžek, Ing. Miroslav Němec – odešel po předchozí dohodě v 15:45 po projednání bodu 8) k).

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 2025
- 5) Informace o revitalizacích domů v roce 2025
- 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 2025

Vedoucí POÚ Václav Vacek předložil zprávu o průběhu inventarizace hospodářských prostředků za rok 2025. Proběhla inventarizace veškerého majetku mimo dokladové inventarizace, která bude provedena do 31.3.2026. Za tímto účelem bylo sestaveno 7 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 2025 byly provedeny v souladu se směrnicí, vydanou předsedou družstva a schválenou představenstvem SBD Pelhřimov.

Usnesení č. 9/2026 – představenstvo schválilo zprávu vedoucího POÚ Václava Vacka o průběhu a výsledku inventarizace majetku.

Ad 5) Informace o revitalizacích domů v roce 2025

Vedoucí POÚ Václav Vacek předložil členům představenstva informaci o průběhu větších oprav a investic v domech v majetku a ve správě družstva za rok 2025. Všichni členové představenstva obdrželi přehledy provedených akcí podle regionů: Pelhřimov v částce 16.638.340 Kč, Humpolec v částce 12.004.290 Kč, Pacov v částce 3.309.723 Kč, Počátky v částce 1.315.926 Kč, Žirovnice v částce 117.488 Kč a venkov v částce 9.956.868 Kč. Celkem byly provedeny větší akce za více než 43 milionů Kč. Mimo tyto akce probíhaly drobné opravy a údržba. Dotazy členů představenstva byly zodpovězeny na místě.

Usnesení č. 10/2026 – představenstvo družstva přijalo zprávu vedoucího POÚ Václava Vacka o opravách a investicích prováděných v roce 2025.

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 20.4. venkov a Pacov, 22.4. Humpolec a 23.4. Pelhřimov. Všude jedna společná schůze pro SBD i SVJ (pozat zastupce MěÚ a TS). Na schůzi v Humpolci a Pelhřimově pozvat pana Straku s informací o kamerových systémech a požárních hlásičích do bytů i společných prostor (např. kolárna, ...). Program jednání: hospodaření SBD za rok 2025 a rozbor tohoto hospodaření včetně neplaticů, vyúčtování služeb, ceny energií, vodného a stočného pro rok 2026, pojistná smlouva, součinnost domů při přípravách převodů do OV a úhrada těchto nákladů, možné žádosti o dotace z programu „Nová zelená úsporám“ – bude-li do té doby něco jasného, úsporná opatření v domech, čištění a 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 (Vvhl. 38/2022), 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 úplaty), 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. 11/2026 – představenstvo družstva schválilo návrh programu na jarní schůzi předsedů samospráv. Schůze se uskuteční v termínu 20.-23.4.2026.

Ad 7) Připomínky OK

Humpolec, Pacov i venkov: bez připomínek.

Ad 8) Různé

Představenstvo dále projednalo:

- a) Členské a bytové záležitosti.

Usnesení č. 12/2026 – 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 1.3.2026.

Usnesení č. 13/2026 – představenstvo projednalo a schválilo nové tvorby Fondu oprav (dlouhodobých záloh na opravy) na domech tak, jak je uvedeno v příložených podkladech.

- c) Žádost Pavla Šenka, Humpolec o povolení rekonstrukce bytu. Jádru bude vybouráno a vyzděno nové z YTONGu, nové rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, vana bude nahrazena sprchovým koutem, nové obklady, dlažba a podlahové krytiny, vyměněna kuchyňská linka.

Usnesení č. 14/2026 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí bytu, vybouráním 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 a výměnou kuchyňské linky 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 (otvor nejméně 600x600 mm). Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného 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 el. energie.

- d) Žádost Martina Peřinky, Humpolec o povolení rekonstrukce bytu. Jádru bude vybouráno a vyzděno nové z YTONGu, nové rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, sprchový kout bude vyměněn za nový, nové obklady, dlažba a podlahové krytiny, vyměněna kuchyňská linka.

Usnesení č. 15/2026 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí bytu, vybouráním bytového jádra a jeho vyzděním z YTONGu, novými rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, výměnou sprchového koutu za nový, novými obklady, dlažbou a podlahovými krytinami a výměnou kuchyňské linky 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 (otvor nejméně 600x600 mm). Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného 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 el. energie.

- e) Žádost Lucie Matoušové, Pelhřimov o povolení rekonstrukce bytu. Jádru bude vybouráno a vyzděno nové z YTONGu, nové rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, vana bude nahrazena sprchovým koutem, nové obklady, dlažba a podlahové krytiny, vyměněna kuchyňská linka. Plyn byl odpojen a zrušen v lednu 2026.

Usnesení č. 16/2026 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí bytu, vybouráním 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 a výměnou kuchyňské linky 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 a vodoměrů. (otvor nejméně 600x600 mm). Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného 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 el. energie.

- f) Žádost Šárky Skořepové, Počátky o povolení rekonstrukce bytu. Jádru bude vybouráno a vyzděno nové z YTONGu, vybourána příčka z obývacího do chodby a vyzděna nová a nové dveřní otvory z kuchyně do obývacího a z obývacího do dalšího pokoje. Nové rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, vana bude nahrazena sprchovým koutem, nové obklady, dlažba a podlahové krytiny, vyměněna kuchyňská linka.

Usnesení č. 17/2026 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí bytu, vybouráním bytového jádra a jeho vyzděním z YTONGu, vybouráním příčky z obývacího do chodby a vyzděním nové a novými dveřní otvory z kuchyně do obývacího a z obývacího do dalšího pokoje v souladu se statickým výpočtem a při provedení podle pokynů statika, novými rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, výměnou vany za sprchový kout, novými obklady, dlažbou a podlahovými krytinami a výměnou kuchyňské linky 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 a vodoměru (otvor nejméně 600x600 mm). Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného 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 el. energie.

- g) Žádost Miloslava Semráda, Žirovnice o povolení rekonstrukce bytu. Jádru bude vybouráno a vyzděno nové z YTONGu, nové rozvody SV, TUV, odpadů a el. energie, vana bude nahrazena sprchovým koutem, nové obklady, dlažba a podlahové krytiny, vyměněna kuchyňská linka.

Usnesení č. 18/2026 – představenstvo souhlasí s rekonstrukcí bytu, vybouráním 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 a výměnou kuchyňské linky 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 (otvor nejméně 600x600 mm). Podlahové krytiny musí být položeny podle technologického postupu určeného 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 realizace akce a předložena nová revize rozvodů el. energie.

- h) Žádost Jana Šteifa, Černovice o povolení rekonstrukce elektroinstalace, vybourání otvoru v nosné zdi mezi kuchyní a obývacím a rekonstrukce otopné soustavy.

Usnesení č. 19/2026 – představenstvo souhlasí s kompletní rekonstrukcí elektroinstalace včetně nového přívodního kabelu, vybouráním otvoru v nosné zdi mezi kuchyní a obývacím podle předloženého statického posudku a rekonstrukcí otopné soustavy včetně výměny radiátorů, plynového kotle za nový kondenzační a vyvložkování komína za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodržen stavební zákon. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce a předložena nová revize rozvodů elektřiny, revize spalinové cesty a doklady o připojení a spuštění plynového kotle.

- i) Žádost Karla Fridrichovského, Pelhřimov o povolení výměny plynového kotle za nový, kondenzační a vyvložkování komína.

Usnesení č. 20/2026 – představenstvo souhlasí s výměnou plynového kotle za nový, kondenzační kotel včetně vyvložkování komína za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodržen stavební zákon. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce, předložena revize rozvodů plynu, revize spalinové cesty a doklady o připojení a spuštění plynového kotle.

- j) Žádost Terezy Pahrové, Zachotín o povolení výměny starého kotle na tuhá paliva za nový elektrokotel.

Usnesení č. 21/2026 – představenstvo souhlasí s výměnou kotle na tuhá paliva za nový elektrokotel, za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatelky a musí být dodržen stavební zákon. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizace akce, předložena nová revize rozvodů el. energie a doklady o připojení a spuštění elektrokotle.

- k) Žádost Milana Kalaše, Senožaty o povolení instalace splitové klimatizační jednotky do chodby a 1 pokoje s výměníkem na lodžii a výměny vchodových dveří včetně zárubní.

Usnesení č. 22/2026 představenstvo souhlasí s instalací klimatizační jednotky do chodby a 1 pokoje s výměníkem umístěným na lodžii bytu a s výměnou vchodových dveří včetně zárubní za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatele a musí být dodrženy hygienické předpisy a stavební zákon. Nové vchodové dveře musí mít stejnou nebo lepší požární odolnost jako dveře původní. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému

techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizace akce, předloženy doklady o připojení a spuštění klimatizace a v případě zásahu do rozvodů elektřiny předložena nové revize rozvodů el. energie.

- l) Žádost Martiny Petru, Počátky o povolení instalace venkovních žaluzií.

Usnesení č. 23/2026 – představenstvo souhlasí s instalací venkovních žaluzií za podmínky, že bude provedeno odbornou firmou, na vlastní náklady žadatelky a musí být dodržen stavební zákon. V případě budoucích stavebních prací na domě musí být venkovní rolety majitelkou na její náklady před započítáním těchto prací odstraněny, jinak bude demontováno na její náklady. Po dokončení musí být umožněn přístup bytovému techniku za účelem prověření dodržení stanovených podmínek pro realizaci akce. V případě zásahu do rozvodů el. energie musí být předložena revize rozvodů elektřiny.

- m) Žádost Petry Buřičové, Bohdalín o znovupřijetí za člena včetně přidělení bytu č. 1 v domě v Bohdalíně. Paní Buřičová byla vyloučena pro neplacení v roce 2014 a nyní je již dlouhodobě bez dluhů vzornou užívatelkou bytu.

Usnesení č. 24/2026 – představenstvo rozhodlo o znovupřijetí paní Petry Buřičové za člena družstva a současně jí byl přidělen byt č. 1 v domě v Bohdalíně.

- n) Ekonom družstva Ing. Michal Vilímek informoval členy představenstva o postupu prací při výstavbě bytových domů v Žirovnici a Pacově. V Žirovnici je v různých fázích zasmělnění cca ¼ bytů. V Pacově podepsána smlouva a 4.2.2026 bylo předáno staveniště. Slavnostní zahájení stavby proběhne za lepšího počasí. Dále byly diskutovány nové domy převzaté do správy a možnosti dalších investic.

Usnesení č. 25/2026 – představenstvo po krátké diskusi k jednotlivým bodům přijalo informaci o investicích družstva. Dále představenstvo rozhodlo o výplatě odměn vedení podle prémiových ukazatelů ve výši plánované v rozpočtu družstva pro rok 2026 při splnění plánu investic družstva.

- o) Předseda družstva Ing. Jiří Matiašek předložil návrh na odsouhlasení Prohlášení vlastníka a Stanov domu Humpolec č.p. 42, 43, 44, 45, 46. Dne 23.9.2025 předala pí. Krčilová panu Vejsadovi, pověřené osobě pro převody bytů do OV z domu Humpolec č.p. 42, 43, 44, 45, 46, konečnou podobu Prohlášení vlastníka domu Humpolec č.p. 42, 43, 44, 45, 46 a Stanovy Společenství vlastníků jednotek Humpolec 42-46 k odsouhlasení všech nájemníků. Dne 18.2.2026 byly z domu listiny vráceny, a to pouze se souhlasem 62 nájemníků. V domě je celkem 65 bytů. U dvou bytů členové družstva zemřeli, k bytu měli výlučné členství, dědictví SBD dosud neobdrželo, pan Vejsada je v kontaktu se členy rodiny a spolu s nimi potvrdil správné vymezení bytových jednotek a sklepních kójí. Pouze za jeden byt nájemnice, pí Bobina Viktorie Synková, nesouhlasí s Prohlášením vlastníka ani se Stanovami, neboť nesouhlasí s výpočtem podlahové plochy bytu v Prohlášení vlastníka (podlahová plocha bytů se vypočítává dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. včetně svislých nosných i nenosných

konstrukcí), převod do OV nechce a požaduje od SBD zachovat současné platby nájmu dle stanov SBD pro členku družstva. Způsob výpočtu podlahové plochy v PV pí Krčilová objasnila emailem, přesto paní nesouhlasí a odmítá PV i Stanovy odsouhlasit. Pan Vejsada potvrdil vymezení bytu a zároveň potvrdil správné přiřazení sklepní kóje k bytu. Dům Humpolec č.p. 42-46 je panelový dům, k jinému vyzdění bytu nedošlo.

Usnesení č. 26/2026 – představenstvo odsouhlasilo znění Prohlášení vlastníka a Stanov domu Humpolec č.p. 42, 43, 44, 45, 46.

- p) Dne 21.4.2026 se koná konference Úřadu krajské rady SČMBD. Jako delegát družstva byl navržen Ing. Jiří Matiašek.

Usnesení č. 27/2026 – představenstvo pověřilo Ing. Jiřího Matiaška zastupováním SBD Pelhřimov na jednání konference krajské rady SČMBD dne 21.4.2026.

Příští zasedání představenstva bude ve čtvrtek 9.4.2026 od 14:30 hodin v zasedací místnosti SBD v Pelhřimově.

V Pelhřimově dne 3.3.2026

Zapsal: Ing. Michal Vilímek

Zápis ověřil: Ing. Jiří Matiašek