



Stavební bytové družstvo Libčice nad Vltavou

Pod Saharou 536, 252 66 Libčice nad Vltavou, tel.: 233930939, IČ 00036901
zapsané v obchod. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu Dr. XCVIII, vložka 372

Zápis č. 42

z jednání představenstva SBD ve čtvrtek 2.7.2020 v 17:00 kanceláři SBD

Dům A	Vladimíra Ilenčíková	P	Dům 714	Lukáš Michek zást.samospr.	P
Dům B	Dana Svobodová	P	Dům 722	Tomáš Vašica zást.samospr.	O
Dům D	Eva Kolthofová zást.samosprávy	O	Dům 723	Evžen Novák	P
Dům 705	Eva Pencová	P	KK	Hana Hamouzová	P
Dům F	Monika Peterková, zást.samospr.	P	KK	Petra Grybauskas	O

O – omluven/a, P – přítomen/na, N – nepřítomen/nam

Podklady

Vážení kolegové,

dovoluji si vás pozvat na schůzi představenstva SBD **ve čtvrtek 2.7.2020 v kanceláři SBD od 18:00.**

Rád bych shrnul uplynulé období a seznámil vás s tím co nás minimálně do konce roku 2020 čeká.

1. **Ekonomika** (vyúčtování záloh 2019, účetnictví přímo na SBD, uzávěrka 2019, atd.)

Mírný nárůst - předán přehled

Souhlasí s nákupem SW POHODA

FO – orientační přehled, podrobně po uzávěrce 2019

2. **Organizace chodu SBD:**

- stanovy** – nutno letos poslední platné znění dodat novelizace NOZ na podzim
- uznání závazků členů SBD na převod bytů do os - právní novinky a náležitosti
- aktualizace dokumentů SBD v systému veřejné správy
- shromáždění delegátů

3. **Investiční záměry - opravy**

- IROP dům F - revitalizace objektu
- pokračování "oprav" na domě 714 po úspěšné rekonstrukci elektrorozvodů
- opravy topení a vodoinstalací před sezónou
- připomínky k STA) návrh na rekonstrukci rozvodů na domě D
- oprava střechy (722)
- "repas" lokálních kotelen A, B, 705 (D) – schůzka se správcem kotelen - posoudit stav
- servis výtah 714 – dokončit zápis do knihy
- výmalba společných prostor na domě A

4. **Areál sídliště**

- parkování u domů 722 723 - změna dopravního značení
- úpravy zeleně - redukce keřů a stromů, napadení kůrovcem – termíny sekání, odstranění aut – součinnost SBD, zatuchnutí trávy, včasný odvoz hromad po sekání a v neposlední řadě také kontrola odvedené práce ze strany městských úředníků
- oprava po stavebních pracích zatravnění (KOMTERM) – uvedení do původního stavu, zatravnění po skončení
- frekvence vývozu tříděného odpadu – osvěta na domech**
- psi - oplocení hřišť- , bariéry – osvěta
- dvojsložková kanalizace – podzim?

5. **Ostatní - asi co vás "napadne" :-).**

- dědictví družstevního podílu
- podnájemní smlouvy a trvalé pobyty - povinnost souhlasu SBD**
- stavební úpravy družstevního bytu
- nepořádek – REGIOS, uvolnění po koronaviru

e) kouření na balkónech a celková ohleduplnost k ostatním nájemníkům
- 40 pronájmů !!

S pozdravem

Ing. Evžen Novák, MBA
předseda představenstva
SBD Libčice nad Vltavou

tel.: 732687802
sbdlibcice@seznam.cz

1 . Ekonomika a administrativa

V úvodu seznámil předseda přítomné s několika ekonomickými parametry hospodaření SBD:

- a) V roce 2020 se stav na účtu SBD pohybuje kolem 14 miliónů Kč, což je setrvalá situace posledních několika let.
- b) Platební kázeň (výběr SIPO) je vcelku dobrá. Měsíčně se vyskytují 2-4 dlužníci. Jedná se o krátkodobé dluhy, které jsou většinou vyrovnány v několika měsících. Se dvěma dlouhodobými dlužníky byly sjednány splátkové kalendáře, které postupně splácí.
- c) Výše záloh nebyla po vyúčtování za rok 2017 a 2018 hromadně upravována (pouze v individuálních případech na vlastní žádost nájemníků), pro rok 2020 po VYÚ 2019 dojde k úpravám podle odsouhlasení nájemníků.
- d) Počet exekucí se v uplynulém období týkal v naprosté většině osob, které mají sjednán pouze podnájem nebo jsme ze zákona poskytovali součinnost exekutorům o osobách, které měly v minulosti vazbu na SBD (např. děti bývalých členů SBD), ale nikdy nebyli a ni nejsou jeho členy. Z poslední období jsme poskytovali součinnost ve 20 případech (na některé osoby i opakovaně).
- e) Od počátku roku 2018 bylo realizováno 18 převodů bytů.
- f) Zástupcům samospráv byly předány tabulky se stavy fondů oprav (k 31.12.2017). Zůstatek FO celkem činil částku cca 11,5 mil Kč.
- g) Představenstvo vzalo na vědomí uzavření dodatků k úvěrovým smlouvám (dotační program PANEL) o fixaci úrokové sazby ve výši 3.3% na do konce splácení úvěru ČSOB (tj. dalších 10 let).

2 . Zamýšlené investice a opravy objektů SBD

Představenstvo bere na vědomí následující rekonstrukce, revitalizace a opravy:

Dům F:

- a) Oprava (náhrada) zděného oplocení na opěrné zdi u domu u domu F byla ve spolupráci se samosprávou úspěšně dokončena. Jednáme o opravě povrchu opěrné zdi.
- b) Na základě nově vypsané výzvy programu IROP pro roky 2018-2019 (snížení energetické náročnosti budov) byla po dohodě se samosprávou domu obnovena jednání s firmou LK Advisory, s.r.o. Firma byla požádána o zpracování cenové nabídky na administraci projektu. V současné době je hotov projekt rekonstrukce objektu a průkaz energetické náročnosti.

Dům 714: Záměr komplexní revitalizace společných prostor:

- a) Etapa 1 - revitalizace elektrorozvodů, anténních rozvodů atd. (cca 1.2 mil Kč, realizace 4.Q.2017))
- b) **Etapa 2- rekonstrukce venkovního schodiště (cca 600 tis. Kč)**
- c) Etapa 3 -revitalizace vnitřních společných prostor (výmalba, výměna podlahové krytiny, zábradlí a světel) – cca 200 tis Kč.

V roce 2018 byla projednávána možnost realizace s firmou ENREPO. Doposud ani po několika jednáních nedošlo s firmou k uzavření dohody, ve spolupráci se samosprávou se řeší další postup.

V roce 2018 byl zpracován geometrický plán pro potřebu odkupu části pozemko v bezprostřední blízkosti budovy pro Etapu 2. Je připravena žádost na odkup pro projednání na zastupitelstvu města Libčice nad Vltavou.

V obecné rovině je rok 2018 z pohledu realizace stavebních prací provázen vysokou poptávkou, tzn. na trhu je nedostatek firem ochotných (schopných) realizovat rozsáhlejší investiční záměry.

3 . Stanovy SBD

Návrh nových stanov sladěných s NOZ (Novým občanským zákoníkem – již několikrát novelizovaným) bude předložen samosprávám jednotlivých objektů k připomínkování do konce listopadu 2018. Veškeré připomínky budou projednány a zpracovány představenstvem ve spolupráci s právníkem. Nové stanovy musí být schváleny jednomyslně na shromáždění delegátů SBD.

4. Samosprávy objektů

Někteří členové představenstva oznámili záměr ukončit své působení v představenstvu ukončili členství v SBD z důvodu převodu členských práv a povinností (převodu bytu). Jedná se dům F – Petr Ševčík a Dům D – Vladislav Svoboda. Podobná situace je i s členy samospráv na jednotlivých objektech. Samosprávy je tedy potřeba obnovit v počtu tří osob na jeden objekt. Představenstvo bylo požádáno, aby na příštím zasedání předložilo návrhy na složení samospráv. Následně budou uspořádány členské schůze domů, kde budou do svých funkcí zvoleni.

5. Shromáždění delegátů

Předpokládaný termín shromáždění delegátů SBD byl stanoven na 1. čtvrtletí roku 2019 s ohledem na výsledky jednání plynoucích z bodů 2.,3. a 4.


6. Provádění oprav na majetku SBD (ve společných prostorech)

Řemeslné opravy týkající se výměny stoupaček, elektrorozvodů, svítidel, prací v lokálních kotelnách musí vykonávat pouze osoba k tomu odborně způsobilá, s příslušnou kvalifikací a příslušnými oprávněními. Před zahájením všech prací je nutno si vyžádat cenovou nabídku, následně SBD vystaví objednávku popř. uzavře smlouvu o dílo. Odměna za práci bude vyfakturována po řádném provedení díla a jeho převzetí.

7. Diskuse (různé)

- a) Datlovití práci – ve spolupráci s ornitology bude dohodnuta nejvýhodnější strategie na omezení výskytu těchto ptáků. Legislativa ovšem nedovoluje likvidaci, plašení či ničení jejich hnízd. Toto se vztahuje i na všechny druhy vlaštovek, jiřiček, rorýsů a netopýrů.
- b) Na domě A došlo v průběhu roku 2018 k ucpání splaškové kanalizace a v jejím důsledku k nadměrnému výskytu dvojkřídlého hmyzu (koutule - tzv. hnojné mouchy). Deratizace pomohla, ale ucpání se opět v říjnu 2018 opakovalo. Předseda přislíbil ve spolupráci s městem a SVAK jednání o prověření stavu kanalizace.
- c) Na domě B došlo k výskytu švábovitého hmyzu v několika bytech (tzv. „rusů“). Problém je řešen deratizační firmou.
- d) Samospráva domu A požádala o součinnost při řešení problémů s přerostlými jehličnany v blízkosti domu. Předseda požádá technickou správu města Libčice nad Vltavou o prověření a případný zásah. Podobná situace bude pravděpodobně i kolem dalších objektů zejména na Staré Sahaře.
- e) Představenstvo znovu upozorňuje, že při řešení sousedských sporů může vycházet pouze ze stanov družstva a ustanoveních domovního řádu. Všechny stížnosti jsou s účastníky sporů na SBD projednány, nicméně rozsáhlejší konflikty či osobní střety jsou v kompetenci přestupkové komise města.

V Libčicích nad Vltavou 10.7.2020


Ing. Evžen Novák, MBA
předseda představenstva
SBD Libčice n/Vlt.


Eva Pencová
členka představenstva
SBD Libčice n/Vlt.

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
LIBČICE NAD VLTAVOU
Pod Saharou 536, IČ: 00036901
252 66 Libčice nad Vltavou
vedení družstva