

Zápis z členské schůze SBD AGRO Zlín konané dne 23. 10. 2024 ve Zlíně-Malenovicích

Přítomno: dle prezenční listiny

34 členů vč. 4 plných mocí, tj. 80,9 % a schůze je usnášeníschopná

Schůzi zahájil a řídil předseda představenstva ing. Tomášek. Seznámil přítomné s programem

1. Zahájení, volba ověřovatelů
2. Odkup pozemků pod bytovými domy
3. Rekonstrukce výtahů
4. Schválení roční uzávěrky 2023
5. Diskuse, závěr

Ověřovateli zápisu byli navrženi: Mgr. Mrkvička, p. Valčík

Usnesení : Ověřovatelé byli schváleni jednohlasně, nikdo se nezdržel hlasování, rovněž tak návrh programu schůze byl schválen všemi přítomnými.

Ad2) Odkup pozemků pod domy – ing. Tomášek

Družstvo dosud nemá smlouvy od Statutárního města Zlín i přes nesčetné dotazy, zatím jejich právní oddělení nevyhotovilo kupní ani nájemní smlouvy. Vše je schváleno radou města Zlín a tak čekáme na vyhotovení výše zmíněných smluv. Vzhledem k této situaci bylo rozhodnuto představenstvem o vrácení přeplatků nájemníkům za r. 2023 na jejich účty

- p. Štěpán – je problém jen na právním odboru? – ing. Tomášek – ano, údajně pro jejich zaneprázdněnost
- p. Kartáková – zda je v podílu na byt i sklep, který pro vlhkost nevyužívá – ano je to v podílu započítáno, bude nutno vlhkost v suterénu řešit

Ad 3) Rekonstrukce výtahů – ing. Tomášek

Vzhledem k nevyhovujícím bezpečnostním předpisům, stáří výtahů a zatékání do výtahových šachet, je nejvyšší čas řešit výtahy a jejich funkčnost a bezpečnost

- družstvo má 2 nabídky na rekonstrukci výtahů a to od firmy Vymyslický-výtahy a Leso-Kuňák.
- Nabídka firmy Vymyslický-výtahy – cena pro 6 výtahů cca 9,5 mil. Kč, zahrnuje i prohloubení šachet, izolaci proti vodě, oboustranné dveře, nové celé kabiny a výtahy bezbariérové. Firma je ochotna poskytnout dodavatelský úvěr – do 2 let splacení zbytku částky bez úroku, do 3 let – úrok 2,5% a do 5 let úrok 4% ze zbytku nezaplacené částky. Záruka na dílo 5 let a následné poskytování servisu
- Leso-Kuňák , poskytuje v současné době servis výtahů, ale rekonstrukci by prováděla partnerská firma. Cenová nabídka 10 mil. Kč, záruka 5 let, jinak v podstatě stejné nabídky jako u firmy Vymyslický, ale některé komponenty nakupují mimo EÚ. Neposkytují dodavatelský úvěr

Mgr. Mrkvička – upozorňuje na riziko odstavení současných výtahů z hlediska bezpečnosti

p. Štěpán – na provádění prací by měl být nezávislý stavební dozor, hlavně izolace a stavební práce – představenstvo zajistí nezávislý stavební dozor

p. Dřimalová – vzhledem k vyšším nákladům na rekonstrukci je potřeba zvýšit příspěvek do fondu oprav. V současné době se přispívá cca 35 Kč/m², vč. částky, která byla dříve jako splátka anuity a prostředky na fond oprav za rok je ve výši 1 258 tis. Kč.

Představenstvo SBD navrhuje částku 45,-Kč/m², ročně do fondu oprav 1 700 tis. Kč. Měsíční částka pro nájemníky by se zvýšila o cca 1 000 Kč. V současné době máme na fondu oprav částku ve výši 4 400 tis. Kč. Na rekonstrukci výtahů můžeme uvolnit z vlastních zdrojů částku 4 mil. Kč a zbytek čerpat úvěr.

Ing. Tomášek – upozorňuje členy, že do budoucna bude třeba dalších investic, tak je třeba prostředky na fond oprav zvýšit.

p. Ordeltová – jak by to bylo s úvěrem v případě přechodu na SVJ
ing. Tomášek – při rozdělení se převedou alikvotně i úvěry

Usnesení čl. schůze

- Schvaluje jednohlasně rekonstrukci výtahů firmou Vymyslický-výtahy, vč. využití dodavatelského úvěru.
- Schvaluje navýšení částky do fondu oprav – 45,- Kč/m²
- Nikdo se nezdržel hlasování ani nebyl proti
-

Ad 4) Schválení roční uzávěrky za rok 2023

Zprávu o roční účetní uzávěrce přednesla p. Dřimalová a je přílohou zápisu. Náklady celkem činily 2 787 tis. Kč, výnosy – 3 031 tis. Kč – zisk 243 tis. Kč. Družstvo nemá žádné nesplacené závazky a rovněž nemá neplatiče, všichni nájemníci své závazky plní.

Usnesení čl. schůze

- Schvaluje jednohlasně účetní uzávěrku za rok 2023
-

Ad 5) Diskuse, závěr

Ing. Kolář informoval o drobných opravách byt. Domů – nátěry přístřešků nad vchody, označení domů a jednotlivých vchodů, byl návrh na očištění fasády ze severní strany, ale je třeba odstranit převislou zeleň z teras a to z důvodů požární bezpečnosti

Ing. Tomášek – na terasách je zákaz pěstování dřevin, měla by to být jen zelená plocha, aby nedocházelo k poškozování objektů p. Čejky, Kovonastroje – zatékání, neboť kořeny prorůstají do izolace

Ing. Šimonovská, p. Valčík – nevhodná stavba pergoly na terase, znehodnocuje bydlení

Usnesení čl. schůze - vyzvat písemně nájemníky k odstranění dřevin a pergol

Ing. Kolář – zatékání do garáží , částečná úprava nevyřešila problém – ing. Baleja informoval o částečném návrhu úprav – odkrytí povrchu od světlíků – nová izolace, svedení povrchové vody – dopracuje a předloží představenstvu

Ing. Tomášek, ing. Kolář – problém SVJ, případně družstvo – garáže – do budoucna profesionální vedení, v současné době je jednodušší družstvo, ale jeho vedení by měla být nějaká profesionální osoba, ale kontaktní by měla být z řad členů

p. Kartáková – dotaz ohledně výtahových dveří – klasické, zasouvací, barva

ing. Tomášek, ing. Kolář – 30. 10. bude jednání s firmou Vymyslický a pak se rozhodne jaké dveře budou

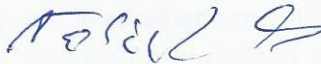
p. Uhrovičová – připomínka ohledně přístřešku na odpad – oprava – odstranění, je cítit únik plynu u domu 1107


ing. Tomášek – prověří na úřadu Města Zlín, zajistí firmu k odstranění závady

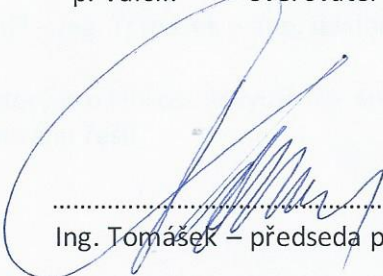
p. Dřimalová informovala členy o zvýšené částce za daň z nemovitosti – rok 2023 - 9 550 Kč na jeden dům, r. 2024 – 53 500 Kč, částka bude ve vyúčtování jako samostatná položka na každý byt

Ve Zlíně dne 23. 10. 2024


.....
Mgr. Mrkvička – ověřovatel


.....
p. Valčík - ověřovatel


.....
p. Dřimalová – zapisovatel


.....
Ing. Tomášek – předseda předst.