

# ZÁPIS ZE SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU ŠTOURAČOVA 17, 19 A 21; BRNO

KONANÉ DNE: 8. 2. 2011 v 18 hod MŠ Štouračova

- PROGRAM:**
1. Zahájení a schválení programu, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu
  2. Schválení stanov společenství
  3. Volba výboru společenství vlastníků
  4. Projednání a schválení smlouvy o správě domu s Průkopníkem, SBD
  5. Projednání revitalizace domu, schválení rozsahu přípravy projektové dokumentace
  6. Projednání příp. schválení prodeje pozemků
  7. Různé
  8. Závěr

**Dle prezenční listiny přítomno: 80,35% vlastníků (z toho Průkopník 21,95%), shrom. je usnášeníschopné.**

## 1. Zahájení a schválení programu, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu

Zapisovatelem zápisu byl navržen a odsouhlasen Ing. Michal Kubiš

Hlasování: 80,35% pro, 0 % proti, 0 % zdržel se (pro 100% přítomných)

Ověřovateli zápisu byli odsouhlaseni Ing. František Jaroš a Michal Kaláb.

Hlasování: 80,35% pro, 0 % proti, 0 % zdržel se. (pro 100% přítomných)

## 2. Schválení stanov společenství

V předstihu před shromážděním byly náměty od jednotlivých spoluvlastníků b.j. ke změně stanov konzultovány na právním oddělení Průkopník s.b.d. , ale žádné z připomínek nebyly v souladu s platnou legislativou.

Pro SVJ domu Štouračova 17,19,21 budou platit vzorové stanovy SVJ dle nařízení vlády 371/2004 Sb. A jejich příloh. V takovém případě se nehlasuje.

Bylo projednáno sídlo a název SVJ. Sídlem SVJ bude prostřední z domů Štouračova 19, kde bude označena poštovní schránka SVJ na schránce stávajícího správce domu Ing. Michala Kubiše.

## 3. Volba výboru společenství vlastníků

Byli představeni kandidáti do výboru SVJ. A to 4 osoby. Jelikož byla některými účastníky shrom. zpochybněna vhodnost 4-členného výboru, z důvodu, že nedochází k rovnoměrnému zastoupení všech vchodů domu, bylo iniciováno hlasování:

Pro 4 členný výbor bylo 77,71% , 2,64 % proti, 0 % zdržel se (pro 96,71% přítomných; 3,28% proti). 4-členný výbor byl odsouhlasen.

Následovalo hlasování k jmennému obsazení celého výboru jako celek:

- Ing. Michal Kubiš (Št. 19)
- RNDr. Ing. Milan Šorm, Ph.D. (Št. 21)
- Andrea Štěrbová (Št. 17)
- Ing. Milan Zámečník (Št. 19)

Hlasování: 80,35% pro, 0 % proti, 0 % zdržel se (pro 100% přítomných). Výbor ve složení viz výše byl odsouhlasen. Výbor si na svém následujícím setkání zvolí předsedu a místopředsedu.

Následovalo představení kandidátů do kontrolní komise:

- PhDr. Ludmila Hanzíková – Št. 21
- Prof. RNDr. Petr Dub, CSc. – Št. 19
- Karel Slezák – Št. 19
- Milan Valíček – Št. 17 , 4.p. [milan.valicek@post.cz](mailto:milan.valicek@post.cz)

korespondenční adresa: Hořejší 8, Husovice 614000

Počet kandidátů v tomto případě nebyl napaden, bylo provedeno hlasování o složení kontrolní komise jako celku.

Hlasování: 80,35% pro, 0 % proti, 0 % zdržel se. (pro 100% přítomných) Kontrolní komise ve složení viz. výše byla odsouhlasena. KK si na svém následujícím setkání zvolí předsedu.

#### 4. Projednání a schválení smlouvy o správě domu s Průkopníkem, SBD

- V návaznosti na vznik SVJ jako právnické osoby se bude podepisovat nová smlouva o zajišťování správy , provozu a oprav spol. částí domu mezi SVJ a vybraným správcem domu. Stávající dohody jednotlivých vlastníků s Průkopníkem s.b.d. je nutno ukončit podpisem listiny: „dohoda o ukončení smluv o zajištění správy, provozu a oprav společných částí domu“ Osoby přítomné na schůzi dohodu podepíší po skončení shromáždění, ostatní budou osobně kontaktováni správcem a členy výboru SVJ.

- Přípravný výbor se před shrom. dohodl, že má záměr z časových důvodů na první období podepsat smlouvu o správě s Průkopníkem s.b.d. Teprve až po nějakém časovém období zhodnotí své časové možnosti vykonávat správu jinými způsoby (samostatně, či pomocí jiného komerčního správce budov). Proti tomuto návrhu nebyly vzneseny žádné námitky. Podrobnosti správy viz níže.

Na nových webových stránkách zřízených pro SVJ Štouračova 17,19,21 ([www.stouracova.cz](http://www.stouracova.cz)) a po vyžádání v písemné formě byl v předstihu k dispozici vzor smlouvy s Průkopníkem s.b.d., aby se s ní mohli vlastníci b.j. podrobně seznámit a dát podněty ke změnám. Výboru bylo doporučeno připravit smlouvu o správě na dobu určitou k 31.12 každého roku, namísto doby neurčité s výpovědí k 31.12 s nutností podat a doručit výpověď nejpozději do 30.6.

Poplatek za správu domu nebude členům Průkopníku po vzniku SVJ nijak výrazně navýšen (z původních 74,-Kč na 83,-Kč + zákonná DPH). Pro stávající nečleny (3 byty) dojde k faktickému snížení - sjednocení sazby, viz výše.

Smlouva bude tedy dále projednána a podepsána ustaveným výborem SVJ s vybraným správcem (Průkopník s.b.d.)

Vedení účtu bude nadále spravovat Průkopník (až do doby nutnosti úvěru na stavbu)  
Průkopník bude nadále rozesílat rozpis za nájem a platby – jejich distribuci zajistí správce.  
Způsob úklidu zůstane zatím beze změn.

## 5. Projednání revitalizace domu, schválení rozsahu přípravy projektové dokumentace

Přípravný výbor se před shromážděním SVJ několikrát sešel, aby došlo k prvním představám o rozsahu revitalizace domu. Má se jednat o:

- kompletní zateplení obvodového pláště domu
- Kompletní zateplení a oprava střechy a atiky
- zateplení obvodového pláště výtahových strojoven a zateplení a oprava střechy strojovny
- oc. balkony - výměna za ŽB lodžie- tvar zešíkmený, individuální zasklení
- úprava obvodového pláště v úrovni přízemí s úpravou ker. obkladem z důvodu lepšího čištění od tagů sprayi.
- Rekonstrukce vzduchotechniky a instalace hybridních větracích hlavic na střeše.
- výměna výplní otvorů ve společných částech domu – hospodářské lodžie (okno+ balkonové dveře)

Celkové investiční náklady stavebních úprav představené viz výše jsou odhadovány na 10 mil. vč. DPH. SVJ by si vzalo úvěr na cca 10 let – podmínky úvěru budou představeny na dalším shrom. vl. Na základě osobních jednání výboru s bankami.

Příprava stavby takového rozsahu vyžaduje nejen projekt pro stavební řízení (aj. stupně), ale i projednání záměru s účastníky řízení dle stavebního zákona, což jsou např. i vlastníci pozemků pod budovou. Viz následující bod.

Byla otevřena otázka kompenzace financování lodžii namísto oc. balkonů. Vlastníkům byt.j. se stávajícími lodžii bude provedena sanace ŽB desky lodžie, poté opatřena omítkou z čela a spodního líce, podlaha bude opatřena HI a keramickou dlažbou a okapničkou. Deskové zábradlí bude sanováno a opatřeno omítkou a oplechováním z horního líce. Jako kompenzace nadstandardu přistavěné ŽB lodžie oproti oc. balkonu by byla nadzábradelní část stávajících lodžii jednotně zasklena nadzábradelním zasklením. Vlastníkům bytů bez lodžie a balkonů by byl úměrně snížen příspěvek do FO.

Proběhlo předběžné hlasování přítomných, zda je zájem o regeneraci domu, tak jak byl přednesen, a zda je zájem o nové zavěšené ŽB lodžie namísto oc. balkonů. PROTI byli: Ježková (p. Fidlerová v z.), p. Zahradníček, p. Franců. Ostatní chtějí jednoznačně ŽB lodžie a tak budou s výše jmenovanými vedeny diskuze, a zjištěny požadavky a důvody nesouhlasu s většinou, aby bylo vyhověno všem stranám.

Na základě zájmu výbor zajistí technické informace a cenové nabídky na dvouplášťovou sedlovou střechu.

Jelikož někteří účastníci shrom. vl.j. nevěří, že takový rozsah stavby běžně vyžaduje stavební povolení, ani nesouhlasí s tím, že účastníky stavebního řízení jsou vlastníci pozemků pod domem, členové výboru osobně navštíví stavební úřad v Brně Bystrci a poreferují výsledek svých zjištění na dalším shrom. vl.

## 6. Projednání příp. schválení prodeje pozemků

Pro stavební řízení na revitalizaci domu je nutno předem vyjednat souhlasy účastníků řízení, tj. Vlastníků pozemků pod BD. Správce Ing. Kubiš s JUDr. Slepíckovou již provedli patřičné kroky a kontaktovali právní zástupce vlastníků pozemků. Dle informací právních zástupců p. Jelínka dostaneme souhlas se stavbou pokud odkoupíme jeho pozemky, které nejsou v duplicitním vlastnictví jeho a ČR, tj. pozemky -chodníky před hlavními vchody do domu - o celkové ploše 30 m<sup>2</sup> za oficiální cenu dle cenové mapy města Brna. tj. Celkem 63 tis. Kč.

Od zástupce státu ÚZSVM můžeme souhlas se stavbou očekávat k předmětným pozemkům také.

S druhým soukromým vlastníkem -Ing. Jánským - je toho času navazován kontakt, kde a kdy by stanovil své podmínky souhlasu se stavbou.

Záměr pozemky odkoupit nebyly hlasovány. Účastníci shrom. si vyžádali užší zkoumání na stavebním úřadě, zda je souhlas vlastníků vůbec nutný, případně, zda nejde využít placených služeb autorizovaného inspektora a vlastníky pozemku nezatahovat do stavebního řízení. Výbor zajistí bližší informace. A poreferuje na dalším shrom. vl. j.

Především je třeba si uvědomit, že v následujícím kalendářním roce (2012) se očekává zvýšení snížené sazby DPH z 10% na 20%, a tedy celkové náklady na stavební práce již přinesou zdražení o zhruba 1 mil. Kč. Ve smyslu těchto informací je vhodné zvážit urychlené přípravy stavby v letošním roce i za cenu nákupu pozemků.

### 7. Různé

Jelikož nájemce nebytových prostor v přízemí Št. 17 aktivně tyto prostory nevyužívá (ačkoliv platí nájem), byla nabídnuta možnost provést kroky ke zrušení pronájmu nebytových prostor a zřízení sušárny pro ŠT. 17. Nájem nyní pokryje orientačně náklady na společnou spotřebu el. Energie všech tří vchodů. Tedy cca 32tis.Kč/rok. O zřízení sušárny nebyl vůbec zájem. Výbor prodlouží smlouvu s nájemcem, pakliže to bude potřeba.

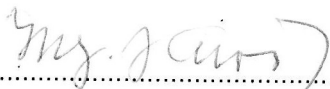
Na základě podnětů uživatelů domu Št. 17 byl pan Novotný vyzván, aby úplně vyklidil kočárkárnu ve vchodě č.17, aby plnila svou funkci, ke které byl prostor zkolaudován. V současné době je místnost jakousi neoficiální neveřejnou dílnou a byla naposledy v provozu při výmalbě domu.

Byl vznesen dotaz na nutnost výměny el. rozvodů. Elektro-revize byla nedávno provedena (09/2008). Spol rozvody El, jsou dle výsledků revize schopny bezpečného provozu a výměna rozvodů El. ve spol. prostorách domu není plánovanou investicí v nejbližších letech. Další revize bude v r. 2013.

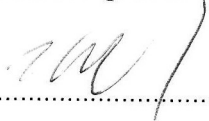
### 8. Závěr

Zvolený výbor SVJ připraví podrobnější podklady viz jednotlivé body, na další schůzi, aby mohlo dojít k odsouhlasení rozsahu revitalizace domu a zadání projektové dokumentace na dalším shromáždění SVJ. Termín Shromáždění je předpokládán v březnu 2011.

V Brně dne 22. února 2011



.....  
(zápis ověřil: Ing. František Jaroš )



.....  
(zápis ověřil: Michal Kaláb )



.....  
(zapsal správce domu: Ing. Michal Kubiš)