

## **Zápis ze shromáždění vlastníků HS 498 domu Kuršova 1, Brno – Bystrc**

**ze dne 15. 6. 2020 v 18,00hodin v sušárně domu**

Přítomno: 63,27% vlastníků.

Plné moci: 10

### **1. Presentace, volba zapisovatele a ověřovatele zápisu**

Správkyně, ing. Anežka Jenešová s pověřením výboru přivítala p. projektanta Kafku, který zodpoví dotazy k projektové dokumentaci. Také přivítala všechny přítomné vlastníky a zahájila shromáždění. Seznámila přítomné s programem.

#### **Program:**

1. Presentace, seznámení s programem, volba zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů
2. Seznámení a schválení projektové dokumentace revitalizace domu
  - zateplení celého domu
  - střecha
  - výměna oken
  - lodžie
  - odvodnění domu
  - hromosvod
  - dotace
3. Informace o hospodaření domu v roce 2019, stav fondu oprav, současný stav fondu
4. Diskuze
5. Závěr

Správkyně oznámila, že je přítomno 63,27 % vlastníků tzn. shromáždění je usnášeníschopné a pokračovala v programu.

### **1. Presentace, seznámení s programem, volba zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů**

**Návrh usnesení č. 1): Shromáždění vlastníků schvaluje ing. Anežku Jenešovou jako zapisovatelku, ing. Tomana jako ověřovatele.**

*Hlasování: pro 100%, proti 0%, zdrželo se: 0%*

Usnesení č. 1): Návrh usnesení byl schválen všemi přítomnými.

Přihlásila se paní Seichterová, která začala zpochybňovat listopadové shromáždění r. 2019, přitom byla ověřovatelka zápisu. Doporučila shromáždění přehodnotit opravy domu na nezbytně nutné a investovat postupně menší částky – rozdělit opravy na etapy, proč vyměňovat okna, která jsou dobrá. Současně se ptala, jestli je nějaký posudek o stavu současného domu.

P. Křetínský, člen výboru, se přihlásil a vysvětlil všem přítomným, že je už nejvyšší čas začít něco dělat s domem, ve kterém se doposud neudělaly žádné opravy, které jsou již nezbytně nutné. Posudek stavu domu není ani třeba, protože Kuršova 1 je jediný neopravený dům v Bystrci. Seznámil přítomné, že se udělaly sondy do střechy, kde se zjistilo, že je střecha z větší části vlhká a je nezbytně nutné ji opravit. (tuto informaci měli i vlastníci při korespondenčním hlasování. Zateplení je také nezbytně nutné, výměna oken u některých bytů je nezbytně nutná, okna jsou v havarijním stavu.

Předal slovo správce, která pokračovala v projednání dalšího bodu. V 18,40 hod. se dostavila na shromáždění pí. Ing. Kvardová 3,87%, pí. MUDr. Holoubková 3,03% a pí. MUDr. Tvarůžková 2,79%. Přítomno celkem 72,96% vlastníků.

## **2. Seznámení a schválení projektové dokumentace revitalizace domu**

2a) zateplení celého domu – v projektu je navrženo nové zateplení všech stran domu, staré zateplení se strhne a udělá se celé nové zateplení domu

*Návrh usnesení: **Shromáždění vlastníků schvaluje zateplení celého domu.***

*Hlasování: pro 100%, proti 0%, zdrželo se: 0%*

**Usnesení č. 2a): Návrh usnesení byl schválen všemi přítomnými.**

2b) střecha – nová rovná střecha schválena korespondenčním hlasováním

2c) výměna oken – navržena výměna všech oken v bytech a v kadeřnictví, ve společných prostorách se nebudou měnit balkonové sestavy, ani v přízemí se nebudou měnit okna. P. projektant vysvětlil, že se domu vyplatí vyměnit všechna okna v bytech, že budou lepší podmínky pro dotaci. Současně vysvětlil, že je nutné měnit okna z důvodu zateplení – pokud zůstanou stará okna, budou tam tepelné mosty, venkovní parapet bude široký a vnitřní úzký. Výměna oken bude probíhat venkem, nebude se chodit přes byt. P. Křetínský ještě doplnil a upřesnil, že je navržena změna – výměna oken na severní a jižní straně, kde se jedno velké okno vymění za dvojdílné okno a na západní a jižní straně domu, kde jsou okna rozdělena na v poměru 70:30, je navrhnutá změna poměru na 60:40, aby se snížilo zatížení na křídlo okna. Současně bylo v projektu zrušeno vyzdívání francouzských oken, kde si vlastníci ztěžovali na snížení prosvětlení bytu.

*Návrh usnesení: **Shromáždění vlastníků schvaluje výměnu všech oken v bytech.***

*Hlasování:*

*pro 49,98% ze všech vlastníků, proti 22,98% ze všech vlastníků, zdrželo se: 0%*

*pro 68,50% z přítomných vlastníků, proti 31,50% z přítomných vlastníků, zdrželo se: 0%*

**Vzhledem k bouřlivé debatě předseda výboru p. Skřivánek navrhnul, že se udělá na výměnu oken korespondenční hlasování.**

2d) lodžie

Zde předala správce slovo p. projektantu Kafkovi, který vysvětlil přítomným možnosti zvětšení lodžií, jsou celkem tři:

2d1) velké lodžie – šířka cca +1 m, zde je nutná koupě pozemku pod lodžií, která je ve vlastnictví MMB;

tento proces velmi zdoluhavý, minimálně rok, než zastupitelstvo schválí odkup pozemku, v této roční době nesmí být proveden žádný převod bytu ani prodej a pokud by bylo příp. úmrtí vlastníka, tak se celý proces vrací na začátek, a hlavně je vyžadován souhlas všech vlastníků, a souhlas všech vlastníků vyžaduje i stavební úřad v Bystrci.

2d2) lodžie rozšířené pouze o cca 20 cm – náklady kolem 37 500Kč za kus, pouze toto zvětšení je ochoten tolerovat stavební úřad MČ Brno Bystrc. Návrh na zasklení těchto lodžií je cca 19tisíc.

2d3) nechat lodžie tak, jak jsou – i když nebudeme zvětšovat lodžie, naopak se nám zmenší, přesto budou náklady na opravu. Tyto náklady nemáme vyčíslené, zjistí se podklady i k této variantě.

2d4) debata kolem okapového chodníku domu – pokud okapový chodník patří k pozemku domu, pak by byla možnost zvětšení lodžií cca o 40cm, tato možnost je třeba prověřit. Dle projektanta okapový chodník neleží na parcele investora. Současně i při prověření parcely domu v KN není okapový chodník součástí parcely investora.

*Vzhledem k bouřlivé debatě, předseda výboru navrhnul, že se udělá korespondenční hlasování na typ lodžie a současně i na zasklení lodžie. Pokud by byl zájem o zasklení u všech vlastníků, pak se zasklení zaplatí všem a tyto náklady jsou uznatelné, dá se na ně dostat opět dotace.*

2e) odvodnění domu – tento bod je již schválený, p. projektant vysvětlil navržené řešení, že se provede dvojitá izolace do 1 m pod úroveň podlahy v suterénu a udělají se odtokové žlaby. P.Křetínský oznámil shromáždění, že současně komunikuje se starostou MČ Brno Bystrc, kde žádá o spolupráci obce při opravě propadlého chodníku před domem Kuršova 1.

2f) hromosvod – zde se p. projektant Kafka zmínil o navrženém řešení – aktivní hromosvod, kde je úspora několika set tisíc korun proti pasivnímu hromosvodu. Proběhla debata, jestli je nutné dělat nový hromosvod a jestli probíhají vůbec revize. Správkyně ubezpečila přítomné, že revize se dělají pravidelně na domě, a současná revize vyhovuje stávajícímu stavu. Jakmile bude udělána nová střecha, je nezbytná nutnost i nová revize hromosvodu. Zde není třeba schválení, je to součástí a nutnost nové rovné střechy.

2g) dotace – dotace budou dle rozhodnutí vlastníků, jestli budou splněny všechny podmínky dotačního programu, může dům dosáhnout až na 40% dotací.

### **3. Informace o hospodaření domu v roce 2019, stav fondu oprav, současný stav fondu**

Stav fondu oprav ke 30. 4. 2020 je **3 424 363Kč. Informace o hospodaření domu v roce 2019 byly podány při korespondenčním hlasování, a také byla oznámena kontrola hospodaření domu, kde se nikdo nedostavil.**

Pí. Kvardová vznesla dotaz, že informace k hospodaření roku 2019 nebyly v pořádku, postrádala tam položku příjmů za rok 2019.

*Správkyně i p. Křetínský všem vlastníkům zdůraznili jejich možnosti, kdy každý vlastník, pokud má zájem a má nějaký dotaz, má možnost se domluvit se správkyní na termín k nahlédnutí do dokladů domu a zápisů ze schůzek z výboru a kdykoliv může vznést dotaz – správkyně je pořád na telefonu, na emailu a velmi často i na domě.*

#### **4. Diskuze**

Dotaz na venkovní žaluzie – dle p.projektanta je třeba zjistit možnost provedení venkovních žaluzií u objektu. Možnost zařazení žaluzií do uznatelných nákladů nutno konzultovat s panem Ing. Šulistou.

pí. Ištvánková vznesla požadavek nového kontejneru na tříděný odpad. Výbor napíše jménem vlastníků žádost na MČ Brno Bystrc.

#### **5. Závěr**

Správkyně poděkovala všem přítomným za účast a rozloučila se. Shromáždění skončilo v 19,40hodin.

Zapsala: Ing. Anežka Jenešová .....

Ověřil: Ing. Martin Toman .....

V Brně dne 15. 6. 2020 .....

Ing. Pavel Skřivánek, předseda výboru