



# Schůze vlastníků pozemků v lokalitě "Na kříži" v k.ú. Rozdrojovice

1

**Michal DROZD, David HALÁMEK, David RELICH**

*Ve spolupráci s Liborem ELEFANTEM a Vlastimilem SMEJKALEM*

**Brno, 23.06.2014**

# PREZENCE ÚČASTNÍKŮ

- Naše realizační skupina je jasně identifikována pomocí cedulek
- V rychlosti chceme zjistit přítomnost jednotlivých vlastníků

# CÍLE SCHŮZE

- Informovat o všech důležitých věcech (viz. agenda)
- Domluva na dalším postupu v rámci výstavby inženýrských sítí (dále jen IS)
- Získání zpětné vazby k činnosti realizační skupiny

# PRAVIDLA

- Informací je hodně. První část (asi 1 hodina) bychom rádi probrali v celku bez přerušování dotazy.
- Debata bude probíhat až po prezentaci všech podkladů
- Myslíme si, že cílem všech vlastníků je co nejrychlejší vybudování IS, které zajistí:
  - maximální zhodnocení ceny pozemků
  - možnost výstavby rodinných domků

# AGENDA + PREZENCE – 1.ČÁST

- Cíl schůze a pravidla
- Představení agendy a prezence účastníků
- Aktuální status - obecné informace
- Co se stalo od poslední schůze
- Finanční přehled
- Přehled otevřených věcí
- E.ON
- Výpomoc
- Komunikace
- Členství ve sdružení

# AGENDA + PREZENCE – 2.ČÁST

- Varianty pro výstavbu IS
- Diskuze
- Hlasování o variantě pro výstavbu IS
- Zpětná vazba k pořádání této schůze vlastníků
- Závěr schůze + domluva na dalším termínu společné schůze

# OBECNÉ INFORMACE – 1

## ○ Historie

- Získáno územní rozhodnutí
- Získáno stavební povolení

## ○ Pokud bereme v úvahu pouze pozemky, které jsou velikostně určeny pro výstavbu rodinných domů, je situace následující

- 43 vlastníků
- 46 pozemků
- 49 nápojných míst

## OBECNÉ INFORMACE – 2

- Platnosti stavebních povolení jsou následující:
  - Povolení na komunikace a chodníky:  
**právní účinky 24.09.2013, platnost 2 roky**
  - Vodoprávní řízení (kanalizace, voda):  
právní účinky 13.09.2013, platnost 2 roky
- ALE je zde podmínka: realizace do 31.12.2014**
- Plyn, elektro, veřejné osvětlení, přeložka VN:  
**na základě územního rozhodnutí, které bylo překonáno výše uvedenými rozhodnutími.**
- Z toho vyplývá, že klíčové je datum **31.12.2014**
- **Máme tedy 1/2 roku na celou akci. A to není zase tolik času**



# VÝVOJ OD POSLEDNÍ SCHŮZE

- Úvodní oslovení stavebních firem – bez výkazu výměr (dále jen VV) nechtěly spolupracovat
- Vyhotovení VV
- Další oslovení stavebních firem – získali jsme několik konkrétních nabídek
- Průměrná cena od stavebních firem je 24.000.000,- Kč (jen za stavební činnosti)
- Dotazníková akce – osloveno všech 43 vlastníků
- Intenzivní komunikace s jednotlivými vlastníky
- Oslovení možných investorů – zajištění chybějících peněz (viz. dále)

## FINANČNÍ PŘEHLED - PŘÍJMY

- Pomocí úvodních 3 příspěvků (25.000,- Kč, 30.000,- Kč a 50.000,- Kč) se nám od roku 2009 podařilo vybrat celkem

**2.810.000,- Kč**

- Již uhrazené příspěvky se započítávají do stanovení finálních výše platby za jednotlivé nápojně místo
- Přehled plateb je uvedena na našich internetových stránkách

<http://nakrizi.eu/?q=content/platby>

- Stav účtu k 31.05.2014: **245.141,99 Kč**

## FINANČNÍ PŘEHLED – DOSAVADNÍ VÝDAJE

- Viz. podklady č.1, které jsme poslali před schůzí
- Doposud jsme utratili: **2.537.500,- Kč**

Pol.	Název výdaje	Kč
1	Projektové práce, inženýrská činnost	1 600 000 Kč
2	Právní služby - záloha	75 000 Kč
3	Poplatky za správní řízení	13 000 Kč
4	Koupě pozemků (Umláškova, Kneslová)	72 000 Kč
5	Znalecký posudek	2 500 Kč
6	Rozpočty, výkazy výměr (bez přípojek)	51 000 Kč
7	Poplatek obci Rozdr., posílení vodovodu	28 000 Kč
8	E-on, záloha na přípojná místa	310 000 Kč
9	E-on, záloha na přeložku VN	345 000 Kč
10	Ostatní drobné výdaje	41 000 Kč

# FINANČNÍ PŘEHLED – BUDOUCÍ VÝDAJE

- Viz. podklady č.1, které jsme poslali před schůzí

Pol.	Název výdaje	Kč
11	Výstavba IS (průměrná cena na základě získaných nabídek; cena je i s DPH)	24 000 000 Kč
12	Technický dozor investora (1,0% z rozpočtových nákladů na stavbu)	460 000 Kč
13	Přeložka VN e-On	2 300 000 Kč
14	Platba za přípojná místa e-On (49 míst)	620 000 Kč
15	Vytýčení stavby	55 000 Kč
16	Vytýčení parcel	50 000 Kč
17	Zřízení věcného břemene Obec Rozdr.	600 000 Kč
18	Doplatek právních služeb	97 000 Kč
19	Rozpočty a výkazy výměr přípojek	15 000 Kč
20	O2 - projekt + přeložka stávajícího vedení	425 000 Kč
21	Archeologický průzkum	100 000 Kč
22	Rezerva	500 000 Kč

# FINANČNÍ PŘEHLED

- Celková výše všech nákladů, které jsou zapotřebí pro vybudování IS v současné době činní:

**31.759.500,- Kč**

# PŘEHLED OTEVŘENÝCH VĚCÍ

- Financování výstavby IS
- Finalizuje se směna pozemků související s výstavbou trafostanice
- O2-přeložka v dolní části celé lokality (blíže k hotelu Atlantis) je vedení telefonu. S O2 se teď řeší jeho přeložka
- Archeologický průzkum – zjišťujeme přesné podmínky a cenu, která s tím souvisí
- Jednání s E-Onem
- Záležitosti sdružení (viz. samostatný bod)

## DALŠÍ KROKY

- Řešení věcí, uvedených na předešlém snímku
- Celková revize doposud realizovaných činností/stavu celého projektu – cílem je jasná identifikace aktuálního stavu, za kterého bude vše předáno novému předsednictvu sdružení vlastníků
- Jednání se stavebními firmami – další jednání o ceně
- Start výběrového řízení na stavební dozor
- Osobní jednání s neaktivními vlastníky
- Příprava podkladů na další schůzi

# VÝPOMOC - 1

- Současná realizační skupina všechny své činnosti dělá dle svého nejlepšího vědomí a svědomí bez nároku na finanční ohodnocení
- Jsme si vědomi toho, že nemusíme znát vše
- Je nám také jasné, že mohou být známosti, které nám mohou pomoci realizovat věci rychleji, jednodušeji a přitom ve shodě se zákonnými požadavky
- Proto Vás informujeme o všech důležitých věcech a i v budoucnu chceme o všech věcech průběžně komunikovat např. pomocí emailů



## VÝPOMOC - 2

- Díky tomu můžeme zjistit, že někdo z nás vlastníků se v dané problematice orientuje, či má někoho známého, který by nám mohl pomoci
- Velice uvítáme jakoukoliv zpětnou vazbu a to nejen v průběhu schůzí
- **V současné době se snažíme řešit hlavně věci související s financemi:**
  - možnost odečtu DPH
  - Možnost získání nějakých dotací

# KOMUNIKACE

- Komunikace by měla být co nejjednodušší, rychlá a efektivní
- Takovou komunikací rozhodně není komunikace poštou.
- Nejlepší je, abychom na každého z vlastníků měli:
  - Email
  - Mobilní telefon
- Do budoucna bychom rádi např. zavedli hlasování o některých věcech pomocí emailů.

# SDRUŽENÍ – NUTNÉ ZMĚNY

- Volba předsednictva
  - Dle aktuálních stanov má probíhat volba 1x za 2 roky
- Změna stanov
  - Disponování s penězi
  - Podmínky pro svolávání valné hromady
  - Způsob hlasování
  - Atd.

# ČLENSTVÍ VE SDRUŽENÍ

- Rádi bychom všechny vlastníky jednotlivých pozemků v naší lokalitě, přesvědčili o tom, že členství ve sdružení je výhodné.
- Členové sdružení
  - Mohou mít přístup k důležitým informacím
  - Podílejí se na rozhodnutí o důležitých věcech
  - Neručí za případné dluhy sdružení (*viz. zákon č.89/2012 Sb. (Občanský zákoník), §215, bod 2)*

# DOTAZNÍKOVÉ AKCE – VÝSLEDKY – 1

- Bylo osloveno všech 43 vlastníků, kteří vlastní 46 pozemků, na kterých se plánuje 49 nápojných míst
- Získali jsme **36 odpovědí**
- **7 vlastníků se neozvalo** (reprezentuje 7 nápojných míst)
- Ze 36 odpovědí:
  - **29 vlastníků** se vyjádřilo, že se **budou podílet** na financování výstavby IS
  - **7 vlastníků** se vyjádřilo, že se na **nebudou podílet** na financování výstavby IS (reprezentuje 9 nápojných míst)

## DOTAZNÍKOVÉ AKCE – VÝSLEDKY – 2

- Z výše uvedeného vyplývá, že pro financování výstavby IS nám chybí **16 nápojních míst**

# MOŽNOSTI VÝSTAVBY – VARIANTA A

## Nutné podmínky:

- finančně se na výstavbě IS budou podílet všichni vlastníci pozemků v naší lokalitě
- doposud uhrazené příspěvky se zohledňují

## Celkové náklady:

**31.759.500,- Kč**

## Počet nápojních míst:

**49**

## Částka spojená s jedním nápojním místem:

**648.153,- Kč (i s DPH)**

# MOŽNOSTI VÝSTAVBY – VARIANTA B – 1

- Jak bylo uvedeno dříve, nemáme nyní zajištěnou účast u 16 nápojných míst
- Při ceně 648.153,- Kč za 1 nápojně místo **se tak jedná o 10.370.449,- Kč, které nám chybějí k samostatnému financování výstavby IS**
- Oslovili jsem **60 možných investorů** (developeři, stavení firmy, realitní kanceláře)
- Zájem projevilo jen **6 investorů**
- **Oficiální nabídku jsme obdrželi pouze od 1 investora**



## MOŽNOSTI VÝSTAVBY – VARIANTA B – 2

Investorem požadovaná cena za vybudování inženýrských sítí je následující:

### **Aktivní majitelé:**

700.000,- Kč bez DPH za nápojné místo před zahájením realizace = **847.000,- Kč i s DPH**

### **Neaktivní majitelé:**

900.000,- Kč bez DPH za nápojné místo po ukončení realizace + 10% za každý započatý rok prodlení.

Cena bez úroku z prodlení tedy činí **1.089.000,- Kč i s DPH**

## MOŽNOSTI VÝSTAVBY – VARIANTA B – 3

Cena v případě úhrady částky např. až po 5-ti letech bude tedy činit **1.633.500,- Kč i s DPH.**

# DISKUZE

- K doposud prezentovaným tématům

## **Hlavní téma diskuze:**

- Způsob financování výstavby IS

# HLASOVÁNÍ

- O způsobu financování výstavby IS

# ZPĚTNÁ VAZBA

- K činnosti aktuální realizační skupiny
  - Michal Drozd
  - Libor Elefant
  - David Halámek
  - David Relich
  - Vlastimil Smejkal
- K pořádání schůze
- Případná další

# ZÁVĚR

- Další schůze vlastníků pozemku v lokalitě "Na kříži" v k.ú. Rozdrojovice:

**Pondělí, 15.09.2014**

*Agenda, přesné místo a čas pořádání  
schůze se upřesní nejpozději 30 dní  
před tímto termínem*

**DĚKUJI ZA POZORNOST**