

Společenství vlastníků budovy na pozemku pč.229/2, k.ú. Břevnov
zapsané ve veřejném rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 19268
se sídlem Ve Střešovičkách 2486/70 Břevnov, 169 00 Praha 6, IČ: 08015538

Zápis ze Shromáždění dne 29.6.2021

konaného ve společných prostorách domu (garáži) Ve Střešovičkách 2486/70, Praha 6.

Počet účastníků: 12 ze 22 platných hlasů (57,1% podíl z celkového vlastnického podílu)
Přítomni: Ing. Veronika Marčková, předsedkyně výboru
Mgr. Lubomír Hajkr, advokát
Renata Wolfová, Jan Sauer, Mir. Kloubová – zástupci Austis-Real, s.r.o.
Hosté: Ing. Šilar, jednatel společnosti Stabyt
Pan Khripta, technik společnosti Stabyt

I. Program shromáždění

1. Zahájení – schválení programu a orgánů shromáždění (předseda, zapisovatel, skrutátor, ověřovatel)
2. Řešení probíhajících reklamací
3. Návrh na odsouhlasení provedení posudku na zhodnocení technického stavu objektu, zejména pak kvality provedených prací
4. Schválení účetní závěrky rok 2020
5. Různé

II. Průběh shromáždění

1. Zahájení – schválení programu a orgánů shromáždění (předseda, zapisovatel, skrutátor, ověřovatel)

V úvodu programu byli přítomní vlastníci seznámeni s programem shromáždění a se způsobem hlasování. Každý vlastník bude hlasovat prostým zdvihnutím ruky, v případě více plných mocí u jednoho vlastníka bude jeho hlasování přiřazen celkový příslušný podíl včetně podílu plných mocí.

Do orgánů shromáždění navrženy tyto osoby:

Předseda shromáždění	Ing. Veronika Marčková
Skrutátor	Renata Wolfová
Zapisovatel	Renata Wolfová
Ověřovatel	Ing. Zdeněk Mahler

Výsledek hlasování č.1 – schválení programu a orgánů shromáždění

Návrh usnesení – „Přítomní vlastníci souhlasí s předloženým programem shromáždění SV budovy na pozemku pč. 229/2, k.ú. Břevnov, Praha 6 a souhlasí s navrženými orgány shromáždění společenství“

PRO	57,10%	ze všech podílů
PROTI	0,0%	ze všech podílů
ZDRŽEL SE	0,0%	ze všech podílů

SCHVÁLENO nadpoloviční většinou ze všech podílů

2. Řešení probíhajících reklamací

Po krátké úvodní diskuzi mezi vlastníky a zástupci stavební společnosti Stabyt k uvedenému bodu bylo přistoupeno ke konstruktivnímu zhodnocení a shrnutí provedených jednotlivých reklamací a případných nedodělků v bytech a společných prostorech:

byt č.	vlastník	problém	řešení
3.	Podškubka Jan	prostupuje hluk z garáže do bytu	Ing. Šilar oponuje, prý je vše v normě, prý bylo měřeno
4.	Mgr. Kubíková	shnilá terasa	vyměn pochozí povrch
		vlhké zdi přiléhající k terase a ke svahu	Stabyt plánuje harmonogram oprav, čeká na plošinu
5.	Mgr. Poláchová	-	-
6.	Beznoskovi SJM	-	-
8.	Smetanovi SJM	-	-
9.	Ing. Marčková	neopravený parapet	
		vlhká zeď - špatný spád odtoku vody	Stabyt plánuje harmonogram oprav, čeká na plošinu
12.	Šaurovi SJM	drobnosti	opraveny
		terasa	Stabyt nabízí finanční kompenzaci - osobní dohoda s Mgr. Šaurem
		boule na podlaze-chybně opraveno	Ing. Hudák nereaguje na dotazy
14.	MUDr. Motyčka	vlhkost okolo špalet	Stabytem určen termín opravy v 08/21
		terasa - chybné spádování	
15.	MUDr. Filipová	vlhké zdi - špatný spád odtoku vody	
		výpadky elektřiny v bytě	
16.	Mahlerovi SJM	terasa	dodavatelem pouze ošetřena vysokotlakým ostříkáním, následně na náklady vlastníka zbroušena a natřena konzervačním olejem - žádost o prodlouž.záruku
		neznámá stálost hranolů	požadován posudek stálosti
18.	Ing. Benešová	terasa	opraveno
		chybný spád	řešeno pouze novou drážkou
19.	Vávrovi SJM	problémy topení	opraveno
		terasa, špatný odtok	v řešení
společné prostory			
	poškození povrchu podlahy ve vstupních prostorech		reklamace trvá, nevhodně zvolený povrch
	prosklená stěna za výtahem - neodtéká voda		p. Chripta zjistí důvody, případně vyčistí
Zástupci Stabyt zmiňují, že veškeré stavební práce byly provedeny v souladu s projektem, ale upozorňují, že pravděpodobně není dostačující kapacita odtokových kanálků z teras a jsou chybné spády.			
Ing. Šilar nabízí prodlouženou záruku.			

V průběhu řešení reklamací odchází ze shromáždění Mgr. Poláchová Hana, mění se poměr platných hlasů na 11 z 22 (53,58% podíl z celkového vlastnického podílu). **Shromáždění zůstává usnášeníschopné.**

3. Návrh na odsouhlasení provedení posudku na zhodnocení technického stavu objektu, zejména pak kvality provedených prací

Vlastníci požadují objednání nezávislého znalce z oboru pozemní stavebnictví, který bude schopen posoudit technický stav nemovitosti vzhledem k jejímu stáří a uplatňovaným vadám a nedodělkům. Nabídky budou zveřejněny na webových stránkách domu a bude o nich hlasováno per rollam.

Předmětem posudku soudního znalce by mělo být :

1. vlhkost
2. event. statika objektu (?), především vzhledem k zapuštění stavby v prudkém svahu
3. podlaha na terasách.

Výsledek hlasování bodu č. 3 - odsouhlasení zajištění nabídek na provedení posudku

Návrh usnesení – „Přítomní vlastníci souhlasí se zajištěním nabídek stavebních znalců.“

PRO	53,58%	ze všech podílů
PROTI	0,0%	ze všech podílů
ZDRŽEL SE	0,0%	ze všech podílů

SCHVÁLENO nadpoloviční většinou ze všech podílů

4. Schválení účetní závěrky rok 2020

Vlastníkům byla předložena rozvaha, výsledovka a účetní obraty za rok 2020. Byly vysvětleny zůstatky na účtech 37xxx, na kterých jsou evidovány závazky za developerem hlavně z titulu developerem uhrazených energií v průběhu předávání bytů jednotlivým vlastníkům v roce 2018 a v roce 2019. Vlastníkům byl taktéž vysvětlen způsob rozúčtování nákladů za služby za rok 2019 a 2020.

Výsledek hlasování bodu č. 4 - odsouhlasení účetní závěrky rok 2020

Návrh usnesení – „Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2020“

PRO	53,58%	ze všech podílů
PROTI	0,0%	ze všech podílů
ZDRŽEL SE	0,0%	ze všech podílů

SCHVÁLENO nadpoloviční většinou ze všech podílů

5. Různé

V rámci bodu různé vlastníci řešili několik bodů:

- Mgr. Kubíková vznesla požadavek na úpravu **dovírání dveří u sklepa** tak, aby při koncovém dovírání nebouchaly. Pan Khripta slíbil okamžitou regulaci zavíracího prvku.
- Prověření zmiňovaného **kamerového systému** – vlastníci nebyli informováni o podrobnostech údajného zavedení kamerového systému v garážích a na fasádě domu a jeho fungování. Zástupci firmy Stabyt neznají podrobnosti, bude vznesen dotaz na developerskou společnost VS70 s.r.o.
- **Pískání akustické signalizace v garážích.**
- Problematika **údržby zeleně** – správní firma AUSTIS-REAL, s.r.o. poptá zahradnickou firmu za účelem údržby zeleně. S konkrétní nabídkou budou vlastníci seznámeni prostřednictvím webových stránek.
- Ing. Mahlerová poukázala na **znečištěnou skleněnou stěnu** za výtahem a na neodtékající vodu, která se tam drží. Toto je pravděpodobně důsledkem nevhodně zvoleného umístění „záhonu“ s břechťanem, který na stěnu přímo navazuje a při dešti zemina znečišťuje skleněnou plochu. Vzhledem k tomu, že břechťan stejně uhynul,

bylo by vhodné najít lepší řešení, např. vyplnění prostoru obložky. Pan Chripta prověří důvod špatného odtoku vody.

- **Smlouva s úklidovou firmou Agapola** – správní firma zanalyzuje rozsah služeb, případně smlouvu doplní o neuklizené prostory ve společných částech sklepů
- **Čištění zakladačů v garážích** – správní firma zajistí nabídku, kterou zveřejní na webových stránkách a bude o ní hlasováno per rollam prostřednictvím systému
- **Mytí neotvíratelných oken zvenku** – správce zajistí nabídku a vlastníci si určí rozsah a četnost prací.
- **Závazek vůči developerovi**, společnosti VS 70 s.r.o., ve výši 570.876,- Kč bude zápočtem ponížen o pohledávku SVJ za developerem z titulu vyúčtování služeb za byty před jejich prodejem ve výši 71.526,- Kč. V případě, že developer neodstraní požadované vady a nedodělky, bude SVJ jednat o možnosti započtení pohledávky developera ve výši 499.350,- Kč oproti Závazek vůči developerovi, a bude zápočtem ponížen o pohledávku za developerem vůči nárokům jednotlivých členů SVJ, případně přímo SVJ, z titulu neodstraněných vad a nedodělků. Pozastávka odpovídající pohledávce developera nebude prozatím developerovi vyplacena, a to do vyřešení všech uplatňovaných reklamací.
- **Oprava / údržba společných prostor domu** (konkr. podlaha hlavní chodby ve vestibulu + ve výtahu) – jednáno o provedení stěrky, konstatováno jako nekvalitní, nedostačující – po spol. Stabyt požadována oprava.
- **Organizační řád v domě** – potřebný dokument (závazný, rozeslaný na vědomí všem / tzn. majitelům bytových jednotek i nájemníkům/ a navíc vyvěšený na web stránkách + ve vestibulu budovy) k dodržování kvalitativních, kulturních pravidel společného soužití (např. zhasínání světel ve sklepních prostorách či jinde, zavírání oken na hlavní chodbě, udržování pořádku u popelnic, čistoty a pořádku v domě aj.).

Zároveň, po dohodě všech zúčastněných vlastníků, byly zařazeny do bodu 5. Různé dodatečné body k hlasování:

A. Hlavní dveře – výměna zámkového systému za čipový

Výsledek hlasování o výměně zámkového systému za čipový

Návrh usnesení – „Přítomní vlastníci souhlasí s výměnou zámkového systému hlavních dveří za čipový a správce zajistí cenovou nabídku.“

PRO	53,58%	ze všech podílů
PROTI	0,0%	ze všech podílů
ZDRŽEL SE	0,0%	ze všech podílů

SCHVÁLENO nadpoloviční většinou ze všech podílů

B. Navýšení denního limitu čerpání na bankovním účtu ze 100.000,- Kč na 200.000,- Kč

Správce vysvětlil důvody požadavku o zvýšení limitu – zálohové platby na energie převyšují tuto hodnotu.

Výsledek hlasování o navýšení denního limitu čerpání na bankovním účtu na 200.000,- Kč

Návrh usnesení – „Přítomní vlastníci pověřují předsedkyni Ing. Marčkovou, aby zvýšila denní limit čerpání prostředků z bankovního účtu ze současných 100.000,- Kč na 200.000,- Kč.“

PRO	53,58%	ze všech podílů
-----	--------	-----------------

PROTI	0,0%	ze všech podílů
ZDRŽEL SE	0,0%	ze všech podílů

SCHVÁLENO nadpoloviční většinou ze všech podílů

V Praze dne 30.6.2021

Zapsala: Renata Wolfová, správní firma AUSTIS-REAL, s.r.o.

Ověřil: Ing. Zdeněk Mahler