

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 29.6.2022

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

Počet účastníků: 11 ze 22 platných hlasů (50,564% podíl z celkového vlastnického podílu)
Přítomni: Ing. Veronika Marčková, předsedkyně výboru
Renata Wolfová – zástupce Austis-Real, s.r.o.
Hosté: Pan Khripta, technik společnosti Stabyt

I. Program shromáždění

1. Zahájení – schválení programu a orgánů shromáždění (předseda, zapisovatel, skrutátor, ověřovatel)
2. Stav probíhajících reklamací
3. Seznámení vlastníků s rekapitulací závěru z prohlídky domu znalcem ing. Markem
4. Schválení účetní závěrky rok 2021
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	Mgr. Dita Kubíková

Výsledek hlasování č.1 – schválení programu a orgánů shromáždění

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

PRO	50,564%	ze všech podílů
PROTI	0,0%	ze všech podílů
ZDRŽEL SE	0,0%	ze všech podílů

SCHVÁLENO nadpoloviční většinou ze všech podílů

2. Stav probíhajících reklamací

Během diskuze vyšlo najevo, že se v některých bytech opět objevily již jednou reklamované a odstraňované závady. Proto bude jednotlivým vlastníkům zaslána tabulka, do které vyplní neodstraněné nebo opakující se závady tak, aby bylo možno aktualizovat souhrn nevyřešených reklamací a předat je developerovi.

Zároveň bude Mgr. Hajkr požádán o nové vyčíslení finančních nároků k uplatnění a možnost nového vzájemného zápočtu závazků a pohledávek mezi VS 70 s.r.o. a SVJ. Pozastávka odpovídající pohledávce developera nebude prozatím developerovi vyplacena, a to do vyřešení všech uplatňovaných reklamací.

Základní přehled vzájemných závazků a pohledávek:

- **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 Závazku vůči developerovi, a bude zápočtem ponížen o pohledávku za developerem vůči nárokům jednotlivých členů SVJ, případně přímo SVJ, z titulu neodstraněných vad a nedodělků.

3. Seznámení vlastníků s rekapitulací závěru z prohlídky domu znalcem ing. Markem

Vlastníci na minulém shromáždění požadovali objednání nezávislého znalce z oboru pozemní stavebnictví, který bude schopen posoudit technický stav nemovitosti vzhledem k jejímu stáří a uplatňovaným vadám a nedodělkům. Byl vybrán ing. Jaroslav Marek, který v 03/2022 provedl místní šetření v domě (byt ing. Benešová, byt Mgr. Kubíková a spol.prostory) a poskytl krátkou rekapitulaci jeho závěrů. Vzhledem k vysoké cenové nabídce na zpracování odborného posudku, který by mohl být uplatněn u případného soudu, nebyl zatím o zpracování takového posudku požádán.

Rekapitulace závěrů z místního šetření ing. Jaroslavem Markem (citace z mailové korespondence ze dne 17. 5. 2022):

Dobrý den paní Wolfová,

dovoluji si Vám zaslat krátkou rekapitulaci závěrů z místního šetření, které pak budou podrobněji předmětem mého znaleckého posudku a jeho závěrů.

Z provedeného místního šetření jsou zřejmé následující vady:

1) Chybně provedená hydroizolace pod podlahou teras, která není provedena ve spádu, tedy hydroizolace je trvale namáhána hladinou dešťové vody.

2) V důsledku této vady dochází netěsností hydroizolace k vlhnutí přilehlých stěn obytných místností jak v 1.NP, tak ve 2.NP.

3) U bytu v 1.NP, který vnější stěnou přiléhá z vnější strany k zemině provedeného výkopu, došlo navíc v důsledku chybně provedené svislé hydroizolační vrstvy k zatékání a vlhnutí přilehlé stěny obývacího pokoje.

Předmětem znaleckého posudku bude zjistit, zda se jedná o vadné zpracování projektové dokumentace nebo o vadné provedení prací.

Z výše uvedených důvodů je návrh otázek z mé strany podkladem pro zpracování znaleckého posudku a z Vaší strany podkladem pro předání požadovaných podkladů.

S pozdravem

Ing. Jaroslav Marek

soudní znalec

Na základě tohoto místního šetření se intenzivně odstraňovaly závady se vztlínající vlhkostí v bytě u Mgr. Kubíkové. Dle jejího komentáře doufá, že úspěšně, v současné době by mělo být vše bez problémů.

Bohužel, problém s prasklou skleněnou výplní u balkónových dveří ing. Benešová zůstává nevyřešen. Bude opětovně urgován u developera.

Přítomný zástupce společnosti Stabyt pan Khripta přislíbil vlastníkům součinnost při řešení reklamací

V průběhu rekapitulací závěru z prohlídky přichází na shromáždění vlastník MUDr. Klika Daniel, mění se poměr platných hlasů na 12 z 22 (57,651% podíl z celkového vlastnického podílu). **Shromáždění zůstává usnášeníschopné.**

4. Schválení účetní závěrky rok 2021

Vlastníkům byla předložena rozvaha, výsledovka a účetní obraty za rok 2021. 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. Nikdo z přítomných vlastníků neměl žádný dotaz.

Výsledek hlasování bodu č. 4 - odsouhlasení účetní závěrky rok 2021

Návrh usnesení – „Shromáždění schvaluje účetní závěrku za rok 2021“

PRO	57,651%	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:

- **Smlouva s úklidovou firmou Agapola** – správní firma zanalyzuje rozsah služeb, případně smlouvu doplní o kvartální úklid zakladačů v garážích
- **Výměna zámkového systému za čipový** – na základě výsledků hlasování shromáždění ze dne 29. 6. 2021 správní firma oslovila dodavatele s požadavkem vypracování cenových nabídek na výměnu zámkového systému vchodových dveří. Správce zveřejní na stránkách společenství tyto cenové nabídky a následně bude vybrán dodavatel. Výměna systému je v současné době již urgentní.

V Praze dne 25. 7. 2022

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

Ověřil: Mgr. Dita Kubíková