**Zápis z jednání výboru**

**Společenství vlastníků Zličín 458**

**Se sídlem Praha 5 – Zličín, Sazovická 458/30, PSČ 155 21**

Dne 6. 11. 2015 se na adrese Tulešická 4, Praha 5, sešel v 8.30 h výbor Společenství vlastníků Zličín 458, ve složení:

* Hana Cohen Šašková – předseda výboru
* JUDr. Miloš Burian – místopředseda výboru
* Ing. Miroslav Rybáček – člen výboru

Jednání se dále zúčastnila právní zástupkyně JUDr. Elona Khalaila, Ph.D. a jako konzultant Bohumil Maršík, autorizovaný technik, stavitel.

Předmětem jednání bylo projednání stavu reklamace č. 98-88/10212, podané dne 16. 10. 2012 prodávajícímu a zhotoviteli stavby – společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s.

Podkladem k jednání byly materiály:

* E-mailová zpráva Jiřího Kupsy, Holding CENTRAL GROUP, ze dne 23. 10. 2015 s přílohami
* Znalecký posudek o posouzení stavu budovy Zličín 458, soudního znalce Ing. Petra Pohla, Ph.D., ze dne 8. 10. 2012
* Projekt pro stavební řízení - technické zprávy

Situace:

Dne 16. 10. 2012 byla podána společností JIVIŠ, tehdy zastoupenou Lubošem Řezníčkem, reklamace společnosti CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., jehož přílohou byl znalecký posudek uvádějící 1090 vad a nedodělků, které společnost JIVIŠ uplatňovala v zájmu vlastníků k odstranění.

Na základě podané reklamace se následně uskutečnilo v domě Zličín 458 několik místních šetření, kterého se za SV Zličín 458 účastnil tehdejší místopředseda výboru JUDr. Miloš Burian.

Dne 27. 11. 2012 byl mezi stranami SV Zličín 458 (tehdy SV Metropole Zličín IJKL) zastoupenou JUDr. Burianem, CENTRAL GROUP a.s. zastoupenou Lukášem Roubíčkem a společností METROSTAV a.s. zastoupenou p. Chloupkem, podepsán dokument, který konstatuje, že „jeden ze sporných bodů byla vytknuta závada v rozdílných výškách schodišťových stupňů na společných prostorách objektů I,J,K,l. Tuto závadu se společnost CENTRAL GROUP a.s. a její zhotovitel na straně jedné, na straně druhé Společenství vlastníků jednotek zast. P. Burianem dohodli neopravovat a na místo toho provedou opravy níže uvedené.

1. Vady v podobě zdokumentovaných prasklin (viditelné ze 2 metrů)
2. Praskliny v podlaze, respektive ve stropu v 1. PP a 2. PP v garážích
3. V 1. PP mezi objekty I a J opravit objektovou dilataci
4. Vady způsobené hromadící se vodou (opravu soklové části). Poškozené zárubně jako závadu společnost neuznává, ale opraví nátěry zárubní ve spodní části.
5. Ošetřit a přemalovat plíseň v garážích (např. PS č. 63)“.

Provedení těchto oprav bylo potvrzeno protokolem o odstranění vad ze dne 14. 5. 2013.

K podpisu tohoto dokumentu došlo i přesto, že znalecký posudek výslovně uvádí, že při posouzení schodišťových ramen a stupňů dle ČSN 734130 byla zjištěna rozdílná výška schodišťových stupňů s rozdílem až +/- 9 mm a rozdíly výšek jednotlivých schodišťových stupňů by měly být odstraněny. Znalecký posudek v dalším bodu konstatuje, že v garážích chybí dostatečné množství podlahových vpustí na odtok vody z mokrých vozidel a rovněž podlahy v garážích nejsou vyspádované (nesoulad s ČSN 73 6058).

Vzhledem k tomu, že v budově se nově nebo opakovaně mj. objevují nové trhliny ve zdivu a železobetonové konstrukci, a v zimním období opakovaně dochází k problémům s odkapovou vodou z vozidel v garážích, která se hromadí na řadě míst do louží s nutností jejich fyzického odsávání a vytírání, přezkoumává výbor možnosti zjednání nápravy.

Z jednání výboru za účasti právní zástupkyně a odborného konzultanta bylo shledáno, že výše popsaný dokument ze dne 27. 11. 2012, kterým se SV Zličín 458 vzdalo nároku na opravu rozdílných výšek schodišťových stupňů a spokojilo se s kosmetickými opravami prasklin a následků stojící vody v garážích, aniž by vznik těchto prasklin a stojící vody řešilo, je pro SV Zličín 458 nevýhodný.

Výbor opakovaně jednal se společností CENTRAL GROUP o odstranění vad a nikoliv pouze o odstraňování následků vad, kde variantou je i finanční kompenzace, která by byla použita na odstranění vad jiným subjektem. Společnost CENTRAL GROUP však trvá na platnosti dokumentu ze dne 27. 11. 2012 a reklamaci považuje za uzavřenou.

Výsledek jednání:

Vzhledem k tomu, že dosavadní jednání se společností CENTRAL GROUP jsou neúspěšná, bude výbor SV Zličín 458 prostřednictvím právní zástupkyně JUDr. Khalaila zpochybňovat platnost dokumentu ze dne 27. 11. 2012, protože nebyl za SV Metropole Zličin IJKL uzavřen v souladu s tehdejšími stanovami. Dokument nebyl podepsán předsedou a dalším členem výboru, ale pouze místopředsedou, který navíc v té době nebyl zapsán v rejstříku společenství vlastníků jednotek.

V Praze dne 6. 11. 2015

……………………………………………………… ………………………………………………………

Hana Cohen Šašková, předseda JUDr. Miloš Burian, místopředseda

………………………………………………………

Ing. Miroslav Rybáček, člen