

**Společenství vlastníků Skuteckého 1705**

**Skuteckého 1705/3a  
160 00 Praha 6**

V Praze dne 21.9.2007.

**Věc: Reklamace "Obytný areál Řepy", území vymezené ulicemi Slánská, Skuteckého a Zrzavého v Praze-Řepích**

Našemu oddělení byl postoupen Váš dopis ze dne 4.9.2007 (doručeno 7.9.2007)- Po konzultaci s právním oddělením naší společnosti Vám sdělujeme:

- 1) Oddělení reklamací neobdrželo dosud žádnou písemnou reklamaci týkající se posunu/naklánění opěrné zdi. Tento posun byl řešen ve spolupráci se správcem ještě v době převzetí pozemků do správy. Dnem 7.9.2007 evidujeme reklamaci provedené úpravy stěny.
- 2) Společenství vlastníků není smluvním partnerem naší společnosti, ani oprávněnou osobou k uplatnění reklamací v záruční době jednotek (a jejich částí), které jsou předmětem jednotlivých kupních smluv. Váš dopis nebyl doložen žádnou plnou mocí ze které by vyplývalo pověření podepsaných osob jednat za ostatní majitele jednotek ve věci vad v záruční době.
- 3) V textu reklamace se odvoláváte na Obchodní zákoník, avšak vztahy jednotlivých vlastníků jednotek, jako kupujících a naší společnosti, jako prodávajících, se řídí příslušnými ustanoveními **Občanského zákoníku** – viz kupní smlouvy.
- 4) Naše společnost je ve vztahu prodávajícím a kupujícím (smluvní strany) prodávajícím a ne zhotovitelem. Citace stavebního zákona zde není na místě.
- 5) Způsob odstranění reklamované vady je zcela na prodávajícím. Před provedením stávajícího zajištění svahu bylo zadáno vypracování statického posouzení – realizačního projektu – viz příloha. Dle tohoto posouzení nedošlo z naší strany k žádnému porušení zákona, ani snížení užitné hodnoty předmětu reklamace.

S ohledem na shora uvedené nemůžeme Vaši reklamaci uznat jako oprávněnou.

*na*  
Jana Seidlová  
oddělení reklamací

příloha: Statické posouzení-realizační projekt



IPB Real, a.s.  
Přemyslovská 43.130 00 Praha 3  
Czech Republic  
Tel: +420 221 416 311  
Fax: +420 221 416 312  
e-mail: rc@orcogroup.com  
[www.ipbreal.cz](http://www.ipbreal.cz)

**Společenství vlastníků domu  
Skutečného 1705**

**163 00 Praha 6-Řepy**

V Praze dne 21.2.2008

**Věc: Reklamacie opěrné zdi – “Obytný areál Řepy”**

Vážení,

k Vašemu dopisu ze dne 19.2.2008 ve shora uvedené věci sdělujeme:

Co se týká oprávněnosti společenství vlastníků k jednání v zastoupení za všechny majitele bytových jednotek při **uplatňování vad v záruční době**– dosud jsme od Vás neobdrželi jakýkoliv doklad, ze kterého by toto vyplynulo. Společenství vlastníků není naším smluvním partnerem. Jde o formální záležitost, jinak řešíme veškeré reklamacie společenstvím uplatněné.

Naše oddělení je určeno především k řešení technických záležitostí, nesouhlasíte-li s našimi právními názory, tuto část naší odpovědi vypracoval právní úsek naší společnost, obraťte se prosím na tento úsek.

K Vaším námitkám ohledně řešení podpěr u vjezdu do garáží sdělujeme, že bylo odsouhlaseno jiné řešení pro stabilizaci betonové stěny a to s využitím příhradového nosníku. Stávající vzpěry budou odstraněny. Realizace celé věci proběhne ve 2.polovině dubna 2008, za vhodného počasí. O časovém průběhu budete včas informováni.

S pozdravem

Jana Seidlova  
oddělení reklamací

IPB Real a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 363,  
se sídlem Praha 3, Přemyslovská 2845/43, PSČ 130 00, IČ 00258610

---

**Společenství vlastníků domu Skuteckého 1705, Praha 6**  
**Skuteckého 1705/3a**  
**163 00 Praha 6 – Řepy**

V Praze dne 18.04.2008

**Věc: "Obytný areál Řepy", odpověď na Váš dopis ze dne 31. března 2008**

Vážení,

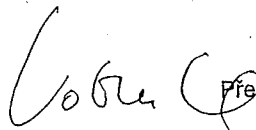
reaguji na Váš dopis ze dne 31. března 2008, ve kterém popisujete situaci týkající se opěrné zdi podél příjezdové komunikace do společných garáží objektu č.p. 1705 v ulici Skuteckého, Praha 6.

Společnost IPB Real a.s. věnuje této záležitosti od počátku plnou pozornost a směřuje své úsilí k tomu, aby celá věc byla řešena co nejefektivněji. Z uvedeného důvodu se tento dopis zaměřuje především na věcnou stránku a nevyjadřuje se v podrobnostech k právním názorům, které jsou ve Vašem dopise formulovány. Společnost IPB Real a.s. nepovažuje v tuto chvíli za potřebné koncentrovat diskusi do oblasti formální interpretace zákona.

K podstatě věci lze ve stručnosti uvést následující. Úpravy v podobě vzpěr, které společnost IPB Real a.s. provedla, vycházely ze statického posouzení, kde bylo toto řešení zkoumáno z hlediska dostatečnosti a bezpečnosti. Společnost IPB Real a.s. je přesvědčena, že uvedený postup nebyl v rozporu ani s platnými právními předpisy ani s dobrými mravy, o kterých se v dopise též zmiňujete. Společnost IPB Real a.s. se proto necítí z tohoto titulu vázána. Společnost IPB Real a.s. vzala současně na vědomí Vaše výhrady k provedení technického řešení a bez dopadu na výše uvedené se rozhodla opakovaně se věcí zabývat. Z tohoto důvodu byl vypracován návrh alternativního zajištění uvedené opěrné zdi, které dovolí, aby kovové vzpěry byly odstraněny. Toto řešení bylo rovněž předloženo k odbornému statickému posouzení a bylo shledáno vyhovujícím. IPB Real a.s. je tedy přesvědčena, že ani toto řešení není v rozporu s platným právním řádem.

V průběhu příštího týdne se na místo samé dostaví pracovníci, kteří budou výše zmíněná opatření provádět. O časovém průběhu prací budete informováni prostřednictvím pověřených zaměstnanců naší společnosti.

S pozdravem

  
**IPB Real, a.s.**  
Přemyslovská 43, Praha 3  
DIČ: CZ00258610

Ing. Aleš Vobruba  
místopředseda představenstva IPB Real a.s.

18.4.08

**Průcha Otakar Ing.**

---

**Od:** Seidlová Jana [JSeidlova@orcogroup.com]**Odesláno:** 21. dubna 2008 12:57**Komu:** Průcha Otakar Ing.**Kopie:** Iva Čvandová; Lejtnar Jaroslav Ing.**Předmět:** RE: Práce ve vnitrobloku Řepy**Přílohy:** Spol.vl.řepy-zed'.doc

Vážený,

práce na reklamovaných vadách začali zcela v souladu s tím co jsme Vám včas a řádně oznámili (pro informaci přikládáme znova dopis, který Vám byl oficiálně odeslán poštou v únoru). Společenství mohlo své členy včas seznámit s připravovanými pracemi. Pokud máme v úmyslu provádět něco na společných prostorách, zasíláme informace na emailovou adresu vašeho společenství, kde je možno si je přečíst. Zpravidla současně informace zasíláme předsedovi společenství a naposledy i pí.Čvandové. Správce byl také informován o začátku prací. Započetí prací není na libovůli jednoho člověka.

Práce, které nyní provádíme jsou odsouhlaseny projektantem i statikem a jsme si zcela jisti, že jsou v pořádku.

Obsah odpovědi, ani termín jejího odeslání, pana Otta na váš dopis neovlivníme, ale dle informací, které máme k dispozici je připraven k podpisu u předsedy představenstva pana Ing.Vobruby. **Práce bychom nezačali v rozporu s touto odpovědí.**

Jsme si jisti, že neděláme nic, za co bychom měli být sankcionováni event. stíhání soudní cestou.

Je Vaším právem, pokud s naším postupem nesouhlasíte, zvolit soudní cestu. Rovněž tak je na vaší volbě, zda celou situaci budete medializovat a jistě předem zvážíte, zda nedojde k poškození dobrého jména naší společnosti.

Jsme si vědomi toho, že je naší povinností dát vše do původního stavu, dojde-li při provádění oprav k jiným poškozením, samozřejmě musí být uvedeno rovněž do původního stavu.

S pozdravem

**JANA SEIDLOVÁ**  
**Complaint department technician**

ORCO PROJECT MANAGEMENT, S.R.O.  
(IPB Real, a.s.)  
Luxemburg Plaza  
Přemyslovská 2845/43  
130 00 Praha 3  
Czech Republic  
Tel: +420 226 502 146  
Fax: +420 221 416 312  
Mob:+420 602 302 681  
e-mail: jseidlova@orco.cz  
www.orcogroup.com

---

**From:** Průcha Otakar Ing. [mailto:Otakar.Prucha@Skanska.CZ]**Sent:** 21. dubna 2008 12:18

21.4.2008

Společenství vlastníků domu  
Skuteckého 1705, Praha 6

---

**Paní  
JANA SEIDLOVÁ**

ORCO PROJECT MANAGEMENT, S.R.O.  
(IPB Real, a.s.)  
Luxemburg Plaza  
Přemyslovská 2845/43  
130 00 Praha 3

*V Praze dne* 21. dubna 2008

Vážená paní Seidlová,

obdrželi jsme od Vás v pátek 19. dubna níže uvedený text - informaci.  
Dovolujeme si Vás upozornit, že po dvou neúspěšných reklamacích ohledně opěrné zdi při vjezdu do prostor garážových stání jsme se rozhodli záležitost neprodleně a systematicky řešit.

Zhruba před 14 dny jsme odeslali dopis na vrcholové vedení IPB Real (Předsedovi představenstva panu Jean-François Ott) a žádali ho o schůzku, na které by se záležitost definitivně vyřešila. Do dnešního dne jsme - zatím - neobdrželi odpověď.

V dopise jsme uvedli, že jsme přesvědčeni, že Vámi navrhované řešení je naprosto nepřijatelné, neboť - jak už jsme minule několikrát upozornili - jakékoliv jiné řešení, které není v souladu s projektovou dokumentací, respektive s výsledkem kolaudačního řízení je nepřípustné! Reklamovaná závada musí být opravena tak, aby stav odpovídal projektové dokumentaci a jak byl schválen v průběhu kolaudačního řízení. Upozornili jsme též na skutečnost, že je také v rozporu s dobrými mravy, aby vlastník, který vložil svoje finanční prostředky do nemovitosti (jehož jménem my jako Výbor Společenství vlastníků jednáme), neměl právo rozhodovat o tom, jak je nemovitost, která je dosud v záruční lhůtě, opravována, tedy na argumenty, kterými Vy osobně operujete.

Mimochodem, Výbor společenství vlastníků je oprávněn jednat jménem vlastníků a je s podivem, že Vy to nevíte (pan Ocetník to osobně potvrdil v listopadu minulého roku).

Vaše námitka, že v právních záležitostech máme jednat s právním oddělením IPB Real je zavádějící: my jsme veškeré dopisy adresovali na IPB Real a je záležitostí IPB Real, komu je interně přidělí.



IPB Real, a.s.  
Přemyslovská 43, 130 00 Praha 3  
Czech Republic  
Tel: +420 221 416 311  
Fax: +420 221 416 312  
e-mail: rc@orcogroup.com  
[www.ipbreal.cz](http://www.ipbreal.cz)

Společenství vlastníků Skuteckého 1705  
Skuteckého 1705/3a  
160 00 Praha 6

V Praze dne 28.4.2008

**Věc: Váš dopis ze dne 21.4.2008 – opěrná zeď Řepy**

Vážení,

dne 25.4.2008 jsme obdrželi Váš dopis ze dne 21.4.2008, který se týkal opravy opěrné zdi.

Dopis je uveden větou "obdrželi jsme od Vás v pátek 19.dubna níže uvedený text – informaci" – text na který odkazujete chybí, 19.dubna byla sobota. Zřejmě se jedná o omyl.

**Ohledně oprav opěrné zdi jsme Vám psali 21.2.2008 (dopis) a dále email dne 21.4.2008, kdy jsme reagovali na Váš email rovněž ze dne 21.4.2008. V pátek dne 18.4.2008 jsme emailem na adresu společenství a členům výboru poslali informaci o tom, že proběhnou plánované práce tak, jak bylo avizováno již dne 21.2.2008.**

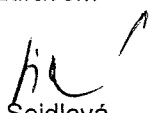
Dle našich informací byla odeslána v 17.týdnu oficiální odpověď předsedy představenstva naší společnosti na Váš dopis.

Proběhly rovněž předem avizované práce, probíhají terénní úpravy. Při příznivém počasí bude vše ukončeno dne 30.4.2008, tak jak jsme předem sdělili. K dispozici je znalecký posudek statického a stavebně technického posouzení stávajícího řešení. Tento posudek Vám můžeme poskytnout.

Rozpěry jsou prozatím ponechány na místě, budou odstraněny do 14 dní.

K celé věci jsme naše stanovisko sdělili v předchozí korespondenci.

S pozdravem

  
Jana Seidlová  
oddělení reklamací

Společenství vlastníků domu  
Skuteckého 1705, Praha 6

---

Předseda představenstva  
pan Jean-François Ott  
IPB Real, a.s.  
Luxemburg Plaza  
Přemyslovská 2845/43  
130 00 Praha 3

V Praze dne 12.května 2008

Věc: REKLAMACE opěrné zdi – „Obytný areál Řepy“ , území vymezené ulicemi Slánská, Skuteckého a Zrzavého v Praze 6 – Řepích

Vážený pane,  
na náš dopis ze dne 31. března 2008 adresovaný Vám, jsme obdrželi odpověď, kterou podepsal místopředseda představenstva pan Aleš Votruba.

S tímto způsobem vyřízení věci společností IPB Real, a.s. nesouhlasíme:

1. V dopise jsme žádali o stanovení data a hodiny setkání (pokud možno v 16. týdnu od 15. dubna do 18. dubna 2008). Tato naše žádost byla zcela ignorována.
2. Reklamovali jsme vyklánějící se zeď. Reklamovaná závada musí být opravena tak, aby stav odpovídal projektové dokumentaci a jak byl schválen v průběhu kolaudačního řízení. Toto dosud provedeno nebylo, tedy reklamace není vyřízená ! I nadále trváme na tom, že jakékoliv jiné řešení, které není v souladu s projektovou dokumentací, respektive s výsledkem kolaudačního řízení je nepřípustné!
3. Při opravě propadlého chodníku byla zdevastována část trávníku, byla odvezena hlína a travnaté drny, na místo hlíny byla nasypána suť a plochy jsou holé bez trávy. Náklady na úpravu vám přeúčtujeme.

Žádáme Vás – jako Výbor Společenství vlastníků (více než 200 vlastníků!) domu Skuteckého 1705, Praha 6 – o osobní setkání a vyřešení předmětné záležitosti.



JUDr. Iva Čvandová



Ing. Otakar Průcha

Za Výbor společenství vlastníků

Předseda představenstva  
pan Jean-François Ott  
IPB Real, a.s.  
Luxemburg Plaza  
Přemyslovská 2845/43  
130 00 Praha 3

*A Prague le* 12. Mai 2008

Sujet: *RECLAMATION du mur de soutènement – „Řepy résidentielle aire“ , le territoire déterminé par les rues Slánská, Skuteckého et Zrzavého, à Prague 6 – Řepy*

Cher Monsieur,

nous avons reçu la réponse sur notre lettre du 31. Mars, qui a été signée par M. Aleš Votruba, vice-président de la Direction.

Nous ne sommes pas absolument d'accord avec l'exécution de notre réclamation de la part d' IPB Real:

1. Dans notre lettre, nous avons demandé la réunion personnelle (si possible ou cours de la 16<sup>ème</sup> semaine, du 15. avril au 18. avril 2008). Notre demande n'a pas été acceptée.
2. Nous avons réclamé le mur qui se penche. Le défaut réclamé doit être réparé de la manière, que l'état final soit en accord avec la documentation du Projet, et avec le résultat du procès de la réception : cela n'a pas été effectué jusqu' à présent ! Donc, la réclamation n'est pas liquidée. Nous insistons désormais sur le fait, qu'aucune solution, qui n'est pas d'accord ni avec la documentation du Projet, ni avec le résultat du procès de la réception définitive n' est absolument pas acceptable!
3. Pendant cet événement, la part de gazon a été complètement liquidée, la terre et les mottes de gazons ont été évacuées, éboulement a été mis en place au lieu de la terre et les places sont dévastées et sans herbe. Nous allons vous facturer les frais d'aménagement.

Au nome du Comité de la Communauté des propriétaires de la maison Skuteckého 1705, Prague 6 (plus de 200 propriétaires !) – nous vous strictement demandons de nous rencontrer personnellement et de faire la solution définitive de l'affaire.



JUDr. Iva Čvandová  
Président

Au nome du Comité de la Communauté des propriétaires



Otakar Průcha  
Vice- président

skuteckeho1705@seznam.cz

**Od: Seidlová Jana** <JSeidlova@orcogroup.com>

**Kopie:** Iva Cvandová , Prucha Otakar Ing. , dhnatova@orco.cz

**Predmet:** Operná zed Repy

**Datum:** 16.5. 2008, 08:17 - pred 4 dny

---

Vážení klienti,

Sdelujeme Vám, že byla definitivně dokončena úprava operné zdi u vjezdu do garáží, odstraněny vzpery a provedeny terénní úpravy vc.úklidu vnitrobloku.

Jak jsme již sdelovali, znalecký posudek k této věci máme k dispozici a můžeme Vám ho na vyžádání poskytnout.

S pozdravem

**JANA SEIDLOVÁ**  
Complaint department technician

ORCO PROJECT MANAGEMENT, S.R.O.  
(IPB Real, a.s.)  
Luxemburg Plaza  
Premyslovska 2845/43  
130 00 Praha 3  
Czech Republic  
Tel: +420 226 502 146  
Fax: +420 221 416 312

e-mail: jseidlova@orco.cz  
www.orcogroup.com

---



IPB Real, a.s.  
Přemyslovská 43, 130 00 Praha 3  
Czech Republic  
Tel: +420 221 416 311  
Fax: +420 221 416 312  
e-mail: rc@orcogroup.com  
[www.ipbreal.cz](http://www.ipbreal.cz)

**Společenství vlastníků Skuteckého 1705**

**Skuteckého 1705/3a  
160 00 Praha 6**

V Praze dne 19.6.2008

**Věc: Reklamacie – oprava opěrné zdi**

Dnešního dne jsme obdrželi Vaši žádost o předání dokumentace k opravě.

K tomuto sdělujeme, že již několikrát jsme prostřednictvím správce i společenství prostřednictvím emailu sdělili, že máme k dispozici znalecký posudek - statické a stavebně technické posouzení celé opravy, které bylo vypracováno znalcem v oboru stavebnictví za spolupráce projektanta a technologa zhotovitele a můžeme ho dát k dispozici.

I když tento posudek dosud nebyl vyžádán, zašleme Vám ho v příloze. Tento posudek nahrazuje Vámi požadovanou dokumentaci.

S pozdravem

Jana Seidlová  
Oddělení reklamací

Příloha: dle textu



IPB Real, a.s. .  
Přemyslovská 43, 130 00 Praha 3  
Czech Republic  
Tel: +420 221 416 311  
Fax: +420 221 416 312  
e-mail: rc@orcogroup.com  
[www.ipbreal.cz](http://www.ipbreal.cz)

**Společenství vlastníků Skuteckého 1705**

**Skuteckého 1705/3a  
160 00 Praha 6**

V Praze dne 19.6.2008

**Věc: Reklamacce – vlhké prostory v objektu Skuteckého 1705**

K dopisu týkajícímu se vlhkých prostor v objektu domů Skuteckého 1705 sdělujeme následující:

O problému víme a je průběžně řešen již od roku 2007, kdy došlo k masivnímu zatečení. Prostory jsou uzavřené a jejich vysychání trvalo dlouho. Průběžné informace jsme dávali I správci. Není pravda, že nebyly dosud podniknuty žádné kroky, které by situaci vyřešily.

V prostorách vchodů R5 a R6 provedeme koncem června (z důvodu dovolených odpovědných pracovníků) znova prohlídku, bude-li potřeba opravíme co bude nutné.

V suterénu domu R4 bude provedena větší oprava – viz technogický popis v příloze. Popsané práce bychom rádi realizovali do 31.7.2008.

S pozdravem

Jana Seidlová  
Oddělení reklamací

Příloha: popis opravy  
~~Příloha: do textu~~

A Brand of



[www.orcogroup.com](http://www.orcogroup.com)

IPB Real, a.s., IČ: 002 58 62, se sídlem: Přemyslovská 43, 130 00 Praha 3  
Zápis v OR: Městský soud v Praze, oddíl B, ulička č. 262



IPB Real, a.s.  
Přemyslovská 43, 130 00 Praha 3  
Czech Republic  
Tel: +420 221 416 311  
Fax: +420 221 416 312  
e-mail: rc@orcogroup.com  
[www.ipbreal.cz](http://www.ipbreal.cz)

**Společenství vlastníků Skuteckého 1705**

**Skuteckého 1705/3a  
160 00 Praha 6**

V Praze dne 19.6.2008

**Věc: Terénní úpravy ve vnitrobloku**

Dne 13.6.2008 proběhla prohlídka společných prostor v objektech projektu Řepy. Při této příležitosti jsme konstatovali, že zatravnění ve vnitrobloku není dostatečné a požádali jsme zhotovitele o opravu.

Do 13.7.2008 bude provedeno znovuoseť míst, kde se prováděly opravy.

S pozdravem

Jana Seidlová  
Oddělení reklamací

Příloha: dle textu

A Brand of



[www.orcogroup.com](http://www.orcogroup.com)