



IPB Real, a.s.
Přemyslovská 2845/43
130 00 Praha 3

Czech Republic
Tel: +420 221 416 311
Fax: +420 221 416 312
e-mail: rc@orcogroup.com
www.ipbreal.cz

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

V Praze, dne 12.9.2008

Věc: Odpověď na Váš dopis ze dne 1.9.2008 – „Setkání s vrcholovým vedením“.

Vážený pane, vážená paní,

prověřili jsme veškeré záležitosti související s Vámi zmiňovanými problémy projektu „Nad Beránkem“ – objektu domu v ul. Skuteckého 1705, v Praze 6 - Řepích. Sdělujeme Vám, že jsme z naší strany neshledali žádná zásadní pochybení a Vámi navrhovaná schůzka se nám jeví jako bezpředmětná.

Odpovědnou osobou pro řešení reklamací je Dr. Drahoslava Hnátová, vedoucí Reklamačního oddělení. Odpovědnou osobou pro záležitosti správy objektu je pan David Ocetník, Property Manager. Veškeré záležitosti je nutné projednat a hlavně dořešit s těmito pracovníky naší společnosti. Celá situace byla s oběma pracovníky projednána, věříme že určením těchto zodpovědných osob se vzájemná komunikace zlepší. Zároveň bychom Vás rádi požádali o pragmatičtější postoje ve vzájemné komunikaci, čímž by se předešlo stávající situaci, kdy jsou některé problémy zbytečně vyhroceny.

S pozdravem
Aleš Vobruba
Místopředseda představenstva IPB Real, a.s.
a jednatel společnosti B.P. Servis, s.r.o.

A Brand of



www.orcogroup.com

Od: "Seidlová Jana" <JSeidlova@orcogroup.com>
Komu: "Průcha Otakar Ing." <Otakar.Prucha@Skanska.CZ>
Kopie: Iva Čvandová <iva.cvandova@centrum.cz>, "Lejtnar Jaroslav Ing." <j.lejtnar@pfcr.cz>, <skuteckeho1705@seznam.cz>, "Ladra Jan" <jladra@orcogroup.com>, <jilek@bak.cz>, Hnátová Drahoslava <dhnatova@orcogroup.com>
Předmět: FW: Reklamace
Datum: 12.09.2008 08:25
Velikost: 33.0 kB

Pane Průcho,

na základě Vašeho emailu nám prosím sdělte, kdo bude společenstvím pověřen účastí na prohlídkách, jednáních a při opravách ve smyslu vašeho požadavku. Toto vítáme, alespoň nám na místě tento váš zmocněnec bude moci podepsat zda vada byla či nebyla odstraněna, event.připomínky k opravě a nebudou se věci zpochybňovat.

Nutno vzít v úvahu, že práce probíhají v pracovní době firem a ve všední dni.

Z pohledu naší společnosti, i když často zpochybňujete vše co ve věci reklamací děláme, není problém tomuto požadavku vyhovět.

Dovolujeme si poznamenat, že o všech činnostech na společných prostorách byl vždy informován správce, který zpravidla u jiných projektů bez problémů zastupuje majitele bytů ve věci společných prostor. Měli jsme za to, že i v případě projektu Nad Beránkem správce nejen dosud uplatňoval, ale také kontroloval reklamace společných prostor, také proto jsme ho informovali.

Očekáváme Vaši informaci tak, abychom pro další akci již postupovali podle vašeho přání.

Oznamujeme Vám tímto, že dne 16.9.2008 v 8,30 za účasti zhotovitele a správce bude provedena kontrola oprav omítek ve společných prostorách, které probíhaly po dobu letních měsíců. Je však nutno, aby tato osoba předložila zmocnění od jednotlivých vlastníků jednotek, že ho pověřují k takovéto činnosti v souvislosti s vyřizováním reklamací společných prostor **po záruční dobu** .

I když při požadavku plné moci vycházíme z dřívějších pokynů našeho právního úseku, pro jistotu jsme je požádali znova o potvrzení, že náš požadavek na takovouto plnou moc je nezbytný.

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 221416311

Mobil:+420 602 302 681

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

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

V Praze dne 17.9.2008

Věc: Váš dopis ze dne 1.9.2008

Vážení,

po projednání všech bodů obsažených ve shora uvedeném dopise s odpovědnými pracovníky Vám sdělujeme:

Dne 16.9.2008 došlo ke kontrole řešení dosud uplatněných vad společných prostor na projektu Řepy vč. nově uplatněných vad – viz příložený záznam, který m.j. obsahuje informace k jednotlivým bodům Vašeho dopisu a to bodu 2), 3), 4) 5). O této schůzce jste byli na přání místopředsedy společenství vlastníků p.Průchy předem informováni dne 12.9.2008 emailem, jehož kopi obdrželi i předsedkyně dr.Čvandová a člen výboru p.Lejtnar a byl zaslán na informační adresu společenství. Nikdo ze společenství se nedostavil.

Co se týká bodu 6) Vašeho dopisu – neoprávněný odběr energií – před započítáním prací jste byli informováni o tom, že energie jsou měřeny a budou uhrazeny na účet společenství. V nejbližší době Vám bude sdělena výše částek, které budou uhrazeny na účet společenství vlastníků.

Zavlažování prostoru atria – viz příložený záznam

Stromy – nadále trváme na našem stanovisku z dopisu dne 7.8.2008

Podrobný přehled o stavu řešení veškerých vad na společných prostorách vč. termínů realizace je obsažen v příloženém záznamu.

Co se týká Vašich námitek na nevhodné chování pracovníků zhotovitele, projednali jsme tuto věc na vedení společnosti BAK, a.s. s tím, že byl přislíben častější dohled nad nimi. Bohužel nejsme schopni chování jednotlivých řemeslníků zcela ovlivnit, byli však poučeni.

A Brand of



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, uložka č. 262

3. 10. 08



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

Na projektu Řepy je určeným reklamačním technikem paní Seidlová. Jedná se o velmi zkušenou pracovníci, která je pověřena komunikací s klienty, uplatňováním reklamací vůči zhotoviteli a ev. ostatním subjektům – odborným firmám a je pověřena jednáním s nimi za naši společnost. Každou reklamaci projednává s odpovědnými pracovníky. Paní Seidlová má dlouholetou praxi v této oblasti a nikdy nebyly vůči její práci ze strany klientů výhrady, spíše naopak. Veškeré závěry ohledně jednotlivých reklamací jsou podloženy stanovisky odborných firem. Důrazně se ohrazuje proti Vašemu sdělení o arogantním jednání. Dle sdělení pí. Seidlové s nikým ze společenství nikdy nehovořila osobně a veškeré písemné odpovědi jsem prostudovala a jsou psány vždy věcně a slušně.

I nadále platí naše nabídka o účasti zmocněného zástupce společenství při dalších kontrolách, opravách atd.

S pozdravem

PaedDr. Drahošlava Hnáťová
vedoucí oddělení reklamací

Příloha: Záznam ze dne 16.9.2008

A Brand of



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, uložka č. 262

Záznam
z kontroly oprav společných prostor projekt Nad Beránkem – Řepy konané dne
16.9.2008

Přítomni:

Orco Project Management, s.r.o. (IPB Real, a.s.) pí.Seidlová, technik odd.reklamací
BAK a.s. – zhotovitel p. Jílek – technik
p.Salaba - technolog

Orco Property Management, s.r.o. (BPS) – správce – p. Ladra – technik
Schůzka byla oznámena výboru Společenství vlastníků, jejich zástupce se nezúčastnil

Účelem této schůzky byla kontrola všech uplatněných (nebo nových) reklamací společných prostor a kontrola provedených prací .

Kontrola dosud uplatněných vad:

- 1) Kontrola oprav omítek ve všech objektech a garážích
- 2) Oprava na objektu R4 v 1.PP – vlhkost
- 3) Oprava na objektu R5 v 1.PP – vlhkost
- 4) Oprava na objektu R6 v 1.PP – vlhkost
- 5) Zavírání vrátek do vnitrobloku
- 6) Vlhkost garážových stání
- 7) Zavlažování ve vnitrobloku
- 8) Mříž u světlíků u objektu R2
- 9) Vystupující dlažba u vstupu do objektů R3, R4, R5

Nové vady – uplatnil správce

- 10) Praskliny podlah garáží
- 11) Opěrná zeď u předzahrádek
- 12) Dilatace u opěrné zdi u vjezdu do garáží
- 13) Úbytek zeminy ve vnitrobloku

K jednotlivým bodům:

Ad 1) Opravy omítek – byly zkontrolovány všechny vchody a všechna patra. Bylo konstatováno, že většina prasklin byla odstraněna, sepsán seznam dosud neopravených míst, event nedostatky oprav. Na objektu R2 v posledním patře u okna zjištěno poškození omítky zatečením z otevřeného okna. Není reklamace, ale bude opraveno.

Dokončení oprav omítek bude **do 19.9.2008**.

V některých patrech jsou zamčeny protipožární dveře a nebylo možno se tam dostat k opravám. Vstup zajistí správce na žádost zhotovitele (jedná se o tyto prostory – sekce R5 2.NP, sekce R2 4.NP a 8.NP, sekce R6 8.NP). Zhotovitel žádá o zpřístupnění prostor ve čtvrtek **18.9.2008** nebo v pátek **19.9.2008**.

Opravy omítek ve světlíku uvnitř domu – opraveno pouze v místech, kam se lze dostat. Zhotovitel navrhne způsob opravy ve vyšším patře, kde je nepřístupné.

Oprava dilatací v garážích – bylo provedeno za použití šlehaného sádrového tmelu. Na doporučení technologa zhotovitele v případě, že se tato oprava neosvědčí, budou dilatace proříznuty, spáry přiznány a okolí opraveno.

Ad 2) Vlhkost v objektu R4 – vlhkost byla opravena, nyní nezjištěna. Zbývá dotříť zárubně dveří ke sklepům a do úklidové komory a přetříť poškrábané dveře do úklidové komory.
Termín: do 19.9.2008

Ad 3) Vlhkost v objektu R5 – nezjištěna, odpadlé sokly opraveny

Ad 4) Vlhkost v objektu R6 – byla provedena kontrola chodby u sklípků i garáže sousedící s tímto prostorem. V jednotlivé garáži jsou patrné skvrny po zatečení, ale vyschlé, neopakuje se. Oprava bude opravena po dohodě s majitelem. V prostoru chodeb u sklepů byla odkryta splašková kanalizace, vše je vyschlé, vada nebyla zjištěna. Po dohodě s technologem zhotovitele bude provedena oprava omítek a maleb a bude prozatím ponecháno odkryto. V kanalizaci vada není, zřejmě došlo k zatečení při přívalových deštích z důvodu ucpaných odvodňovacích kanálků a protečení vody. Zhotovitel žádá správce o pravidelná čištění odvodňovacích kanálků kolem objektu. Další kontrola cca v 11/2008.

Ad 5) Zavírání vrátek do vnitrobloku – oprava byla provedena, zástupce ORCA tuto opravu nepovažuje za vhodnou a požaduje jinou opravu. Byl proto navržen jiný způsob fixování vrátek tak, aby se s nimi nedalo manipulovat při zamčení. **Termín opravy: do 30.9.2008**

Ad 6) Vlhkost garážových stání – správce specifikoval místa výskytu vlhkosti. U garážových stání 197 a 198 – skvrny na zdi (zřejmě po spínacích tyčích po betonáži) kudy prosakuje voda – navrženo provést opravu trvale pružným butylkaučukovým tmelem. Dále u garážového stání 190 – zatečení kolem okna. **Termín: do 30.9.2008**

Ad 7) Zavlažování ve vnitrobloku - správce tlumočil stížnost společenství na nevhodné umístění trysek pro zavlažování. Tato reklamace nebyla uznána. Na vše byl vypracován projekt odbornou firmou, není důvod pochybovat o tom, že je nevhodné. Je potřeba tuto vadu prokázat.

Ad 8) Upevnění mřížky u objektu R2 – mřížka byla upevněna, zástupce ORCA a správce nepovažují tuto opravu za vhodnou a požadují jinou opravu. Zhotovitel provede upevnění navařením ocelového pásu na stávající mřížku. – **termín: do 30.9.2008**

Ad 9) Vystupující dlažba u objektů R3, R4, R5 – oprava bude provedena do: **do 30.9.2008**

Ad 10) Praskliny podlah garáží – u garážového stání 190, před garážovým stáním 128 – technolog zhotovitele navrhuje sanaci pomocí injektáže. Prasklinu na objektu R2 upřesní správce, nebylo dohledáno. Oprava bude provedena **do 31.10.2008**

Ad 11) Opěrná zeď u sanaci pomocí injektáže. Prasklinu na objektu R2 upřesní správce, nebylo dohledáno. Oprava bude provedena do: **31.10.2008 předzahrádek** – praskliny vedle dilatace – dilatační spára bude proříznuta, přiznána a vyplněna trvale pružným butylkaučukovým tmelem. **Termín: do 30.9.2008**

Ad 12) Opěrná zed' u vjezdu do garáží – oprava objevujících se obrysů děr po tyčích z betonáže – bude sanováno neprofilační maltou SAN-B R1 nebo SAN-B R2. **Termín: do 30.9.2008**

AD 13) Úbytek zeminy ve vnitrobloku – na některých místech je patrné sednutí zeminy (viditelný štěrk) – projednat s firmou, která dělala úpravy vnitrobloku. Zhotovitel s tímto tvrzením nesouhlasí, zemina si nemá kam sednout, leží na stropu společných garáží 1.NP a skladbě nad garážemi. Štěrk se mohl do zeminy dostat různými způsoby. Zhotovitel toto neuznává jako reklamaci.

Záznam byl odsouhlasen všemi zúčastněnými .

Zapsala: Seidlová

.Od: "Seidlová Jana" <JSeidlova@orcogroup.com>
Komu: "Iva Čvandová" <iva.cvandova@centrum.cz>
Předmět: FW:
Datum: 02.10.2008 08:12
Velikost: 18.3 kB

Posílám Vám právní stanovisko k mému dotazu na naše právní oddělení, zda je nutné požadovat od zástupců společenství plnou moc k řešení reklamačních vad společných prostor

K dané problematice sděluji následující:

Jednotliví vlastníci bytových a nebytových jednotek nabyli svá vlastnická práva k těmto jednotkám, potažmo k podílům na společných částech domu a příslušných pozemcích, na základě kupní smlouvy uzavřené s naší společností coby prodávajícím.

Je zcela nepochybné, že společenství vlastníků jednotek je subjektem odlišným od subjektů **vlastníků** těchto jednotek, což je dáno i jeho samostatnou právní subjektivitou jako právnické osoby sui generis. Pokud jde o uplatnění nároků z vad prodané věci, odvozujících svůj základ a právní titul v uvedených kupních smlouvách, jsou k uplatnění tohoto práva povoláni jen a pouze jednotliví vlastníci jednotek (spoluvlastníci společných prostor domu a pozemků) jako kupující. Mezi naší společností a Společenstvím žádný právní vztah v tomto smyslu nevznikl.

Společenství vlastníků jednotek je dle ust. § 9 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb., zákona o avlastnictví bytů ("ZoVB") v platném znění, „právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se **pouze** ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (...), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží jiným fyzickým nebo právnickým osobám...“ (Konkterizace oprávnění společenství je dále rozvedena v ust. § 9a cit. zák., uplatňování nároků jednotlivých vlastníků z titulu jimi uzavřených smluv o převodu nemovitosti k nim nepochybně nepatří a ani jej nelze z tam uvedeného dovozovat).

Z výše uvedeného plyne, že je nezbytné, aby práva z odpovědnosti za vady předmětu koupě byla uplatněna osobou k tomu oprávněnou, přičemž samozřejmě není vyloučena možnost **zastoupení** na základě plné moci. Zákon o vlastnictví bytů však konstruoval podílové spoluvlastnictví vlastníků jednotek na společných částech domu odchylně od klasického podílového spoluvlastnictví (srov. ust. § 3 odst. 1 ZoVB), tj. na rozdíl od úpravy podílového spoluvlastnictví dle občanského zákoníku, kdy jednotliví spoluvlastníci jsou ohledně společné věci oprávněni a zavázáni společně, u spoluvlastnictví společných částí domu dle ZoVB tato tzv. spoluvlastnická solidarita neplatí: jde zde o práva a závazky **dílčí**, přičemž **každý ze spoluvlastníků je zavázán a oprávněn pouze v rozsahu, který na něj připadl v poměru dle jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu.**

Pokud chce tedy SVJ vystupovat, pokud jde o otázky odpovědnosti vad společných částí domu, vystupovat v zastoupení jednotlivých vlastníků jednotek, je třeba získat toto zmocnění ke 100% společných částí domu, tj. od všech vlastníků. Ve vlastním zmocnění by měl být též konkretizován jeho rozsah, tedy určení, ke kterým úkonům je SVJ v rámci plné moci zmocněno - zda pouze k notifikaci vad a řešení oprav, či také k přijímání jiného plnění z titulu odpovědnosti za vady za vlastníky (tedy např. jsou-li zmocněni, v případě neodstranitelných vad, dohodnout a přijmout slevu z kupní ceny dle jednotlivých kupních smluv či jménem vlastníka odstoupit od kupní smlouvy).

Reklamovat vady společných prostor domu tedy případně musí Společenství jménem svých zmocnitelů (=vlastníků jednotek) nikoli jménem svým. Toto individuální zmocnění pro uplatnění práv ze záruk poskytovaných naší společností na předmět koupě nám pak musí být pro daný případ předloženo.

DITA RUNŠTUKOVÁ
Senior Lawyer

Luxembourg Plaza
ORCO Prague, a.s.
Přemyslovská 2845/43, 130 00 Praha 3
Czech Republic
Tel: +420 739 328 187
Fax: +420 221 416 312
Email: drunstukova@orcogroup.com
www.orcogroup.com

Záznam

z kontroly odstraňování vad společných prostor projekt Nad Beránkem – Řepy konané dne 6.10.2008

Přítomni:

Orco Project Management, s.r.o. (IPB Real, a.s.) pí.Seidlová, technik odd.reklamací

BAK, a.s. - zhotovitel – p.Jílek technik

BP Servis, s.r.o. – správce – p.Ladra – technik

Za výbor společenství vlastníků: JUDr. Čvandová, Ing.Lejtnar

Kontrola jednotlivých bodů záznamu ze dne 16.9.2008:

Ad 1) Opravy omítek spol.prostor – ke dne 30.9.2008 byly opraveny praskliny zjištěné v zápise. Bylo dohodnuto se zástupci společenství, že budou hlásit praskliny v intervalu cca 3 – 6 měsíců – dle četnosti výskytu tak, aby mohlo být vždy opraveno větší množství. Další kontrola koncem ledna 2009. Oprava dilatací v garážích – opravené dilatace znova praskají, nutno opravit tak, jak dohodnuto – prořezat a přiznat, event. použít materiál který sdělí Ing.Lejtnar. Zhotovitel bude dilatační spáry, kde omítkovina praská postupně prořezávat a vyplňovat butylkaučukovým tmelem, termín do 30.11.2008

Ad 2) Vlhkost v objektu R4 – odstraněno, opraveno

Ad 3) Sokly v chodbě před výtahem opraveny, nově zjištěny odpadlé sokly v chodbě u sklepů – oprava termín: 20.10.2008

Ad 4) Vlhkost v objektu R6 – ve sledování – kontrola v 11/2008

Ad 5) Zavírání vrátek – opraveno.

Ad 6) Vlhkost garážových stání – nedokončeno náhradní termín: do 15.10.2008

Ad 7) Zavlažování – bude přizvána firma, která prováděla osázení zeleně k posouzení – termín cca 42. týdne

Ad 8) Upevnění mřížky u objektu R2 – opraveno

Ad 9) Vystupující dlažba – opraveno

Ad 10) Praskliny podlah garáží – u garážového stání 190, před garážovým stáním 128, správce upřesní případná další místa do termínu provedení opravy, o termínu bude s předstihem informován, technolog zhotovitele navrhuje sanaci pomocí dvousložkové akrylátové pryskyřice UZIN KR 416, termín opravy do 31.10.2008

Ad 11) – opěrná zeď u předzahrádek. Opraveno. Technolog zhotovitele po konzultaci nedoporučil překrytí butylkaučukového tmelu omítkou.

Ad 12) opěrná zeď u vjezdu do garáží – dosud neopraveno – náhradní termín 15.10.2008

Ad 13) úbytek zeminy ve vnitrobloku – dtto jako bod 7) ve 42.týdnu

Dnešního dne byly dále zjištěny tyto reklamační vady:

- 1) ve vnitrobloku proti dětskému hřišti** – rozpadlá dlažba u mříže světlíku - termín opravy: do 20.10.2008
- 2) prasklina na schodišti z 1.NP do 2.NP objekt R2** – termín opravy: do 31.10.2008
- 3) před R2** – vznesen požadavek na srovnání obrubníku u garáže. Zhotovitel upozornil, že je obrubník proveden dle projektu a upozornil, že případná úprava by byla ke škodě věci (řezání obrubníků apod.). Vystupující obrubník odděluje dlažbu před vjezdu do individuálních garáží určenou k parkování od dlažby chodníku u vstupu do sekce R1.

- 4) **kape voda z napojení potrubí TV na objektu R3 + na ostatních místech v domech v podhledech** – revize a oprava: oprava kapajícího potrubí v 1.NP na sekci R3 pod stropem proběhne do 31.10.2008, revize ostatních míst proběhne rovněž do 31.10.2008
- 5) **nefunkční vložky vchodových dveří u objektu R5 a R6** – termín opravy: 15.11.2008 (nové vložky byly objednány v pondělí 6.10.2008 a budou namontovány ihned po dodání od výrobce)
z důvodu časté poruchovosti byly do všech vchodů objednány zhotovitelem náhradní vložky
- 6) **R5 výměník** – hlavní přívod vody – rezavá příruba – BAK požádá správce o zpřístupnění místnosti vodoměru, ocelovým kartáčem očistí rez z příruby a přírubu natře vhodným nátěrem – termín opravy: do 30.10.2008

Ostatní nedostatky zjištěné při dnešní prohlídce nejsou reklamačními vadami, ale měly být a zřejmě i byly zjištěny při přejímce objektů. Uplatnit je u zhotovitele musí správce dle záznamu z přejímky.

Zapsala: Seidlová