

IPB Real, a.s.
Oddělení reklamací
Luxemburg Plaza
Přemyslovská 2845/43
130 00 Praha 3

V Praze 14. října 2008

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

Dne 4. září 2007 byla podána první reklamace, jejímž předmětem byl posun/naklánění opěrné zdi, která se nachází vlevo od příjezdné komunikace vedoucí do společných garáží v patře-1 (dle Geometrického plánu číslo 1029/15 – 2006 ze dne 10.11.2006 na pozemcích 1142/915, 1142/929 k. ú. Řepy). Od té doby byly provedeny dvě opravy, žádná ale neřeší podstatu závady a neuvedla předmět reklamace do stavu, jak byla zeď zkolaudována.

Máme právo se domnívat, že v projektové dokumentaci, ani ve stavebním povolení (ani v kolaudačním zápise) není uvedena základní skutečnost: Není zde zmíněná výchylka opěrní zdi v horní části o nyníjších 10 cm ani jakékoliv náhradní řešení poškození statiky objektu (opření o sousední – dosud více-méně „neporušenou“ zeď).

Chceme zde upozornit, že jsme dosud neobdrželi od IPB Real (m. j.):

- Projektovou dokumentaci opěrné zdi
- Dokumentaci skutečného stavu
- Kolaudační zápis

Dále pak požadujeme:

- Projektovou dokumentaci navržené opravy
- Stavební povolení pro provedení opravy
- Kolaudační zápis vztahující se na uvedenou opravu

Poznámka: tyto dokumenty jsou pro takto rozsáhlou opravu ze zákona nezbytné!

Na předání těchto dokumentů máme ze zákona nárok a trváme na tom!

Obdrželi jsme pouze **STATICKE A STAVEBNĚ TECHNICKÉ POSOUZENÍ** z dubna 2008, vypracované Doc. Ing. Františkem Draxlerem, CSc. Hned v úvodu je doslova uvedeno: „Vlivem zvětšení zemních tlaků na zásypy otevřených výkopů pro výstavbu železobetonových konstrukcí příjezdové komunikace do podzemních garáží, při pojezdu těžkými stavebními mechanismy, došlo ke zvětšení průhybu železobetonové opěrné stěny jehož velikost v horní lici stěny je o cca 90 mm větší než u sousedního dilatačního úseku

Společenství vlastníků domu
Skuteckého 1705, Praha 6

stěny. Navržená sanační opatření mají rozdíl v průhybech sousedících dilatačních úsecích vyloučit“. Dále je ale uvedeno – v rozporu s právě citovaným textem: „Bylo požadováno navrhnout sanační opatření, které odvrátí pokračování deformací posuzovaného dilatačního úseku opěrné stěny“.

Zde je tedy jasně uvedeno, že:

- 1) Závada byla způsobena v důsledku stavební činnosti.
- 2) Vyklonění opěrné zdi o 90 mm bude odstraněno / budou přijata opatření, aby naklánění zdi už nepokračovalo!

Současný stav závady je takový, že zeď se posunula o další centimetr a navíc praská sousední zeď, o kterou je reklamovaná část zdi nyní opřena.

Trváme na uvedení závady do stavu jaký je navržen v projektové dokumentaci a jak byl schválen v průběhu kolaudačního řízení stavby.

Jestli byla závada způsobena vadným projektem, nebo skutečně špatným provedením stavby – viz vyhláška MMR č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu ve znění vyhlášky č. 502/2006 Sb., §16: Mechanická odolnost a stabilita, odst. a, b, c, d, e, musí posoudit nezávislý statik, kterého bude Výbor Společenství vlastníků pro danou záležitost angažovat.

Citace zákonů:

Stavební zákon (Zákon č 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu) zcela jasně definuje situaci:

1. Podle paragrafu 122, odstavec (1): *Stavba ... může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu.*
2. Podle paragrafu 160, odstavec (2): *Zhotovitel stavby je povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací,*
3. Podle paragrafu 178, odstavec (3): *Stavebník se dopouští přestupku tím, že ... d) provádí změnu stavby v rozporu se stavebním povolením (§115).*

Obdobné paragrafy jsou obsahem předchozího Zákona o územním plánování a stavebním řádu ze dne 27. dubna 1976, ve znění zákona 362/2003: § 46b odst. (2), § 47 odst. (1), § 55 odst. (1) a (2), § 66.

Dále, Obchodní zákoník 513/91 Sb., §563 – Záruka za dílo, respektive § 429 – Záruka za jakost.

Dovolujeme si upozornit, že vzhledem k závažnosti situace budeme nuceni tuto záležitost – pokud nebude adekvátně a podle zákona vyřešena – řešit právními postupy.

Za Výbor společenství vlastníků

JUDr. Iva Čvandová
Předsedkyně VSV

Ing. Otakar Průcha
Místopředseda VSV

Společenství vlastníků domu
Skuteckého 1705, Praha 6

IPB Real, a.s.
Oddělení reklamací
Luxemburg Plaza
Přemyslovská 2845/43
130 00 Praha 3

V Praze dne 5. listopadu 2008

Věc: *REKLAMACE popraskané omítky – „Obytný areál Řepy“ ,území vymezené ulicemi Slánská, Skuteckého a Zrzavého v Praze 6 – Řepích.*

Na objektu R1 je zcela narušená a popraskaná vnější fasáda na dvou sousedních místech, a to v jižní části bloku nad vjezdem do garážových stání – jedná se o rohy fasád v místě zalomení stěn: vždy od přízemí až do 7. patra (závada pokračuje a situace se zhoršuje působením klimatických změn a času).

Příčinou je zřejmě skutečnost, že rohová část nebyla v průběhu stavebních prací zajištěna proti postupnému rozevírání (tepelná izolace, která pracuje v důsledku změn teplot, vlhkosti a otřesů není zpevněna povrchovým rohovým krytem před nanesením omítky).

Žádáme o provedení opravy fasády včetně zajištění, aby se situace neopakovala a provedení dodatečné kontroly ostatních rohových částí objektu, respektive opatření, aby se obdobná situace i v těchto prostorách v budoucnu neobjevila.



JUDr. Iva Čvandová
Předsedkyně Výboru SVJ



Ing. Otakar Průcha
Místopředseda Výboru SVJ

IPB Real, a.s.
Přemyslovská 48, Praha 3
DIČ: CZ00258610

Příloha: fotografická dokumentace pořízená dne 2.11.2008 – 6 fotografií

IPB Real, a.s.
Oddělení reklamací
Luxemburg Plaza
Přemyslovská 2845/43
130 00 Praha 3

V Praze 5. listopadu 2008

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

Dne 4. září 2007 byla podána první reklamace, jejímž předmětem byl posun/naklánění opěrné zdi, která se nachází vlevo od příjezdné komunikace vedoucí do společných garáží v patře-1 (dle Geometrického plánu číslo 1029/15 – 2006 ze dne 10.11.2006 na pozemcích 1142/915, 1142/929 k. ú. Řepy). Od té doby byly provedeny dvě opravy, žádná ale neřeší podstatu závady a nevedla předmět reklamace do stavu, jak byla zeď zkolaudována.

Jsme přesvědčeni o tom že v projektové dokumentaci, ani ve stavebním povolení, ani v kolaudačním zápise není uvedena výchylnka opěrní zdi v horní části o nyníjších 8 cm ani jakékoliv náhradní řešení poškození statiky objektu (opření o sousední – dosud více-méně „neporušenou“ zeď).

Chceme zde upozornit, že jsme dosud neobdrželi od IPB Real (m. j.):

- Projektovou dokumentaci opěrné zdi
- Dokumentaci skutečného stavu
- Kolaudační zápis
- Projektovou dokumentaci navržené opravy
- Stavební povolení pro provedení opravy
- Kolaudační zápis vztahující se na uvedenou opravu

Poznámka: tyto dokumenty jsou pro takto rozsáhlou opravu ze zákona nezbytné!

Na předání těchto dokumentů máme ze zákona nárok a trváme na tom!

Na tento požadavek zmíněný v předchozích reklamačních dopisech jste dosud nikdy ne-reagovali a my tyto dokumenty striktně požadujeme!

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

Obdrželi jsme pouze STATICKÉ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ POSOUZENÍ z dubna 2008, vypracované Doc. Ing. Františkem Draxlerem, CSc. Hned v úvodu je uvedeno: „Vlivem zvětšení zemních tlaků na zásypy otevřených výkopů pro výstavbu železobetonových konstrukcí příjezdové komunikace do podzemních garáží, při pojezdu těžkými stavebními mechanizmy, došlo ke zvětšení průhybu železobetonové opěrné stěny jehož velikost v horní lici stěny je o cca 90 mm větší než u sousedního dilatačního úseku stěny. Navržená sanační opatření mají rozdíl v průhybech sousedících dilatačních úsecích vyloučit“. Dále je ale uvedeno – v rozporu s právě citovaným textem: „Bylo požadováno navrhnout sanační opatření, které odvrátí pokračování deformací posuzovaného dilatačního úseku opěrné stěny“.

Zde je tedy jasně uvedeno, že:

- 1) Závada byla způsobena v důsledku stavební činnosti.
- 2) Vyklonění opěrné zdi o 90 mm bude odstraněno / budou přijata opatření, aby nakláněná zdi už nepokračovalo!
- 3) Pouhým okem je viditelný průhyb „opravované“ části zdi.

Současný stav závady je takový, že zeď se posunula o další centimetr a navíc praská sousední zeď, o kterou je reklamovaná část zdi nyní opřena (ta byla „ošetřena“ dodatečným vytmelením).

Další naklonění se projevilo:

1. Je vidět cca 1cm izolační vrstvy mezi stěnami.
2. Zavěšené trubky se uvolnily u závěsů.

Obecně (nejen v tomto konkrétním případě) jsou reklamace (pokud jsou uznány) řešeny způsobem, kdy není řešena vlastní podstata závady, ale pouze zamezeno další zhoršování situace po dobu platnosti záruční lhůty s tím, že po uplynutí záruční lhůty veškeré problémy padají na vrub majitele. Navíc se „opraví“ vzhled objektu, aby důsledky závady pokud možno nebyly na první pohled viditelné – **což ovšem není tento případ!**

Trváme na uvedení závady do stavu dle v projektové dokumentaci a jak byl schválen v průběhu kolaudačního řízení stavby.

Jestli byla závada způsobena vadným projektem, nebo skutečně špatným provedením stavby – viz vyhláška MMR č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu ve znění vyhlášky č. 502/2006 Sb., §16: Mechanická odolnost a stabilita, odst. a, b, c, d, e, musí posoudit nezávislý statik, kterého bude Výbor Společenství vlastníků pro danou záležitost angažovat.

Citace zákonů:

Stavební zákon (Zákon č 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu) zcela jasně definuje situaci:

1. Podle paragrafu 122, odstavec (1): *Stavba ... může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu.*
2. Podle paragrafu 160, odstavec (2): *Zhotovitel stavby je povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, ...*
3. Podle paragrafu 178, odstavec (3): *Stavebník se dopouští přestupku tím, že d) provádí změnu stavby v rozporu se stavebním povolením (§115).*

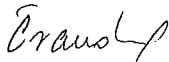
Obdobné paragrafy jsou obsahem předchozího Zákona o územním plánování a stavebním řádu ze dne 27. dubna 1976, ve znění zákona 362/2003: § 46b odst. (2), § 47 odst. (1), § 55 odst. (1) a (2), § 66.

Dále, Obchodní zákoník 513/91 Sb., §563 – Záruka za dílo, respektive § 429 – Záruka za jakost.

Společenství vlastníků domu
Skuteckého 1705, Praha 6

Dovolujeme si upozornit, že vzhledem k závažnosti situace budeme nuceni tuto záležitost – pokud nebude adekvátně a podle zákona vyřešena – řešit právními postupy, tedy prostřednictvím soudního řízení.

Za Výbor společenství vlastníků



JUDr. Iva Čvandová
Předsedkyně Výboru SVJ



Ing. Otakar Průcha
Místopředseda Výboru SVJ

Příloha: fotografická dokumentace pořízená dne 2.11.2008 – 11 fotografií

IPB Real, a.s.
Oddělení reklamací
Luxemburg Plaza
Přemyslovská 2845/43
130 00 Praha 3

V Praze dne 10. listopadu 2008

Věc: *Váš dopis ze dne 7.8.2008, respektive Záznam z kontroly oprav konané dne 16.9.2008.*

*REKLAMACE – „Obytný areál Řepy“, území vymezené ulicemi Slánská, Skuteckého a
Zrzavého v Praze 6 – Řepích.*

K bodům, uvedeným ve výše zmíněných dokumentech uvádíme:

- 1) reklamace opěrné zdi: záležitost je řešena samostatným reklamačním dopisem.
- 2) Opravy společných prostor - vypadávání betonu, praskliny chodeb atd.: není dosud vyřešeno. Například v objektu R1 je prasklina na chodbě od 1 do 7. patra stále patrná. Záležitost nebyla vyřešena do konce srpna 2008!
- 3) Zamykání vratky: situace není uspokojivě vyřešena. Je to jen „odsouvání problému“. Sloupky nejsou pevně zakotveny, jdou odtlačit a podepsala se na nich „oprava“ opěrné zdi příjezdu do garážových stání: veškerá mechanika související s touto opravou byla na místo opravy dopravena právě těmito vrátky, která byla násilně uvolněna pro přístup mechanizace a po jejím odsunu zůstala vrátka v dezolátním stavu.
Takto si spol. IPB Real představuje provedení oprav objektu?
- 4) Vlhkost podzemních garážových stání – záležitost je řešena odděleně – samostatnou reklamací.

Další:

- 1) Zavlažování prostoru atria: trváme na tom, že naše reklamace je oprávněná. Nám může být jedno, zda závadu způsobil špatný projekt, nebo následná realizace – včetně vysázení keřů před zavlažovacími tryskami. Skutečnost je taková, že funkčnost závlahového systému byla a je omezena vysázenými keři, které brání zavlažování a tudíž celý systém je nefunkční! Obě záležitosti – tedy jak projektovou dokumentaci, tak následnou realizaci zajišťovala firma IPB Real.
- 2) Zvadlé/uschlé stromy v atriu: nadále trváme na skutečnosti, že vysázené platany nejsou pro tuto lokalitu vhodné s ohledem na nízké podlaží (max. 80 cm), které je omezeno skutečností, že se nachází nad betonovou deskou, která je stropem podzemních garáží. Tuto argumentaci podpořila i BP Servisem doporučená zahradnická firma, která se stará o pozemky.

Společenství vlastníků domu
Skuteckého 1705, Praha 6

Z dostupné dokumentace navíc vyplývá, že v projektu se neuvažovalo s platany v této oblasti.

Tato skutečnost souvisí i s předchozím bodem, pokud jde o vlastní zavlažování. Jestliže budete trvat na tom, že máme naše tvrzení podpořit odborným posudkem, jsme připraveni tento posudek nechat zpracovat a následně – bude-li v náš prospěch, budete hradit jak výměnu stromů, tak tento posudek, neboť jste ho požadovali.

Samostatnou záležitostí je „úbytek zeminy ve vnitrobloku“ viz Záznam z kontroly oprav společných prostor ... ze dne 16.9.2008: Je naprosto nehorázné tvrdit, že „zemina si nemá kam sednout, leží na stropu společných garáží 1.NP a skladbě nad garážemi ...“. Již pouhým okem je patrné sednutí zeminy a zlom nad místem, kde končí strop garáží a začíná část, která je zasypána zeminou a není podložená stropem. Je to patrné na zelené ploše, ale především na cestě v atriu a na dětském hřišti, dále pak na větracích šachtách garážových stání, které jsou v současné době obnaženy a vystupují nad okolní terén. Situace je způsobena tím, že zemina byla navezena aniž byla zhutněna. Za tuto skutečnost odpovídá zhotovitel stavby. Proto trváme na reklamaci této záležitosti.

Za Výbor společenství vlastníků



JUDr. Iva Čvandová
Předsedkyně Výboru SVJ



Ing. Otakar Průcha
Místopředseda Výboru SVJ

Společenství vlastníků domu
Skuteckého 1705, Praha 6

IPB Real, a.s.
Oddělení reklamací
Luxemburg Plaza
Přemyslovská 2845/43
130 00 Praha 3

V Praze dne 10. listopadu 2008

Věc: *REKLAMACE narušené izolace – „Obytný areál Řepy“ ,území vymezené ulicemi Slánská, Skuteckého a Zrzavého v Praze 6 – Řepích.*

Reklamovali jsme vlhkost v horním podlaží garážových stání.. Záležitost byla „provizorně“ vyřešena zatmelením jižní stěny vodovzdorným materiálem uvnitř prostor garážových stání. Dnes se vlhkost v těchto prostorách skutečně nevyskytuje.

Záležitost nepovažujeme ovšem za dostatečně vyřízenou: zdůrazňujeme, že obecně (nejen v tomto konkrétním případě) jsou reklamace – pokud jsou uznány – řešeny způsobem, kdy není řešena vlastní podstata závady, ale pouze zamezeno další zhoršování situace po dobu platnosti záruční lhůty s tím, že po uplynutí záruční lhůty veškeré problémy padají na vrub majitele. Navíc se „opraví“ vzhled objektu, aby důsledky závady pokud možno nebyly na první pohled viditelné.

Pravou příčinou závady je zcela rozrušená izolace betonové stěny, a tato skutečnost je zcela patrná a zřetelně viditelná zvenčí, v prostoru podél trávníku mezi dětským hřištěm a objektem Skuteckého 3a (jižní stěna garážových stání). V důsledku toho při každém dešti voda stéká po betonové zdi garážových stání a kumuluje se pod povrchem v prostoru základů stěny. Hrozí poškození betonové stěny a základů (v důsledků dlouhodobého promáčení a klimatických vlivů – mraz a pod.).

Žádáme tímto o neprodlenou opravu izolace betonové stěny.

Za Výbor společenství vlastníků

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



JUDr. Iva Čvandová
Předsedkyně Výboru SVJ



Ing. Otakar Průcha
Místopředseda Výboru SVJ

Příloha: fotografická dokumentace pořízená dne 2.11.2008 – 4 fotografie

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

Výbor společenství vlastníků Skuteckého 1705
Skuteckého 1705/3a
160 00 Praha 6

V Praze dne 21.11.2008

Věc: Reklamacie společných prostor – OS Nad Beránkem – Vaše dopisy ze dne 10.11.2008

Vážení,

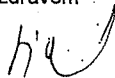
jak již bylo z naší strany několikrát sděleno a vysvětleno (viz vyjádření našeho právního oddělení zasláné JUDr. Čvandové a Ing. Lejtnarovi) společenství vlastníků jednotek není v záležitostech odvozených z uzavřených kupních smluv naším smluvním partnerem a dosud jste nepředložili požadovanou plnou moc, která Vás opravňuje k uplatňování reklamací společných prostor domu v záruční době jménem jednotlivých kupujících. Nejste proto ani oprávněni činit žádné úkony jménem těchto osob. Proto rovněž notifikace vad, provedené vaším prostřednictvím nepovažujeme za řádně uplatněné reklamacie, byť jsou takto ve vzájemné korespondenci zjednodušeně označovány.

I přes uvedené skutečnosti se nehodláme stavět zády k reálně existujícím problémům našich klientů a snažíme se je řešit. Proto Vám, pokud jde o věcný obsah vašeho dopisu ze dne 10.11.2008 k jednotlivým bodům sdělujeme následující:

- 1) opěrná zeď – naše stanovisko trvá – viz předchozí korespondence, oprava byla provedena způsobem zajišťujícím statickou bezpečnost zdi.
- 2) Záznam z kontroly oprav dne 16.9.2008. K účasti na kontrole jste byli (přes výše uvedené) přizváni, zúčastnili se jí vaši zástupci předsedkyně výboru JUDr. Čvandová a Ing. Lejtnar. Na místě nebyly vzneseny žádné zvláštní požadavky, ani námítky, "reklamacie" byly na místě rozšířeny i o to, co původně nebylo v písemných reklamacích. Co se týká oprav prasklin, bylo dohodnuto, že další praskliny budou opraveny za nějakou dobu, např. začátkem příštího roku. Zřejmě si mezi sebou nepřesně vyměňujete informace. Rovněž tak i k zavlažování a úbytku zeminy bylo sděleno, že bude přizvána odborná firma, jako projev dobré vůle.
- 3) Co se týká uschlých stromů – naše dosavadní stanovisko trvá, budou vyměněny 3 ks stromů – viz předchozí korespondence, v ostatním se neshodujeme.
- 4) Vada spočívající ve vlhkosti v horním podlaží garážových stání, jak sami potvrzujete, byla odstraněna. Vaše nové sdělení ohledně "zcela narušené izolace betonové stěny" není ničím podloženo, přesto bude provedena prohlídka míst, která jsou a fotografiích. O výsledku budete informováni.
- 5) Popraskaná omítkou objektu R1 – jedná se o novou informaci, po prohlídce budete informováni o dalším.

Závěrem nám dovoďte – pomíne-li rozpor v názoru na oprávněnost "reklamací" provedených SVJ – poznamenat, že zpravidla ten, kdo namítá vadu, je povinen její existenci prokázat, není-li zřejmá. Další korespondence ve věcech, kde zastáváme rozdílná stanoviska již tedy nepokládáme za efektivní a považujte naše stanovisko v těchto věcech za definitivní.

S pozdravem



Jana Seidlová
oddělení reklamací

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

Výbor společenství vlastníků Skuteckého 1705
Skuteckého 1705/3a
160 00 Praha 6

V Praze dne 27.11.2008

Věc: Reklamacie společných prostor – OS Nad Beránkem – Vaše dopisy ze dne 10.11.2008-upřesnění

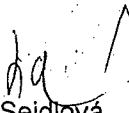
Vážení,

K Vaším výše uvedeným dopisům jsme Vám ještě přislíbili dodat stanovisko zahraničné firmy k reklamovaným závadám:

- 1) úbytek zeminy ve vnitrobloku
- 2) nevhodně umístěné ostříkovače.

K tomu jsme obdrželi následující sdělení od firmy BOTANICA, na základě kterého musíme trvat na dřívějším zamítnutí reklamaci:

Úbytek zeminy je přirozený jev a po opakované prohlídce a prověření projektu reklamaci opakovaně zamítáme. CO se týká ostříkovačů byly projektovány pouze pro zavlažování trávy, nikoli pro zavlažování stromů. Stromy je nutno zalévat ručně a to v množství 50 l vody/ks/týden – nutno provádět alespoň několik měsíců po výsadbě v suchém ročním období. Spolu se záhlvkou je třeba provádět další údržbu – hnojení plným hnojivem, různé typy řezů atd. Pokud byla tato odborná péče v nejdůležitějším-povýsadbovém roce zanedbána, nelze reklamaci uznat. Toto byla věc správy, resp. zahradnické firmy, která byla pověřena údržbou a péčí o zeleň po převzetí objektů. Nutno poznamenat, že stav zeleně byl námi i dodavatelem kontrolován opticky několikrát od převzetí (právě proto, abychom se přesvědčili, jak je o zeleň pečováno,) a nezávisle na reklamaci bylo konstatováno, že o zeleň obecně se někdo staral jen minimálně.


Jana Seidlová
oddělení reklamaci

Společenství vlastníků domu
Skuteckého 1705, Praha 6

IPB Real, s.r.o.
Přemyslovská 43, 130 00 Praha 3

DICZ CZ63676761



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

V Praze dne 15. 12. 2008

Věc: Reklamování vad

Reklamační technik Vaší společnosti, paní Seidlová, neustále výboru Společenství vlastníků v dopisech sděluje, že výbor není oprávněn reklamovat vady jménem Společenství.

S tímto stanoviskem zásadně nemůžeme souhlasit, neboť vychází z chybné interpretace právních předpisů a dokumentů Společenství.

Citace právních předpisů paní Ditou Runštukovou v emailu, který jsme obdrželi dne 2.10.2008 je správná, s tím nezbývá než souhlasit, ale závěry, které vyvozuje, jsou chybné.

Zmocnění výboru podávat reklamace je dáno Stanovami Společenství vlastníků domu Skuteckého 1706, Praha 6, které byly přijaty na Ustavujícím shromáždění dne 10.7.2007. Shromáždění bylo usnášeníschopné, tedy Stanovy jsou platné. Citujeme ze Stanov, části druhé, článku III, bod 8:

„Společenství je oprávněno a výslovně zmocněno ve vztahu k původnímu vlastníku budovy, společnosti IPB Real, a.s., jako prodávajícímu, jménem svých jednotlivých členů jako vlastníků jednotek – kupujících, kteří od původního vlastníka budovy nabyly jednotky do vlastnictví kupní smlouvou, k notifikaci vad společných částí domu a zajišťování vyřízení reklamací vad společných částí domu. Tím není dotčeno právo kupujících – vlastníků jednotek – uplatnit svá práva z odpovědnosti za vady koupě.

Společenství je v rámci tohoto zmocnění oprávněno postupovat v reklamačním řízení samostatně, předmětnou vadu (vady) společných částí domu u prodávajícího jménem vlastníka (vlastníků) jednotky uplatnit, jednat s ním o způsobu jejího odstranění a poskytovat prodávajícímu potřebnou součinnost k odstranění vady“

Shromáždění jako nejvyšší orgán Společenství vlastníků zvolilo výbor, který je statutárním orgánem Společenství a za něj jedná.

Společenství vlastníků domu
Skuteckého 1705, Praha 6

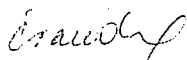
Z uvedeného vyplývá, že výbor je oprávněn reklamovat vady společných částí budovy a není k tomu potřebné žádné další zmocnění od vlastníků jednotek.

Pokud je vyvozována potřeba získat zmocnění ke 100% společných částí nemovitosti, považujeme to pouze za obstrukci, jak se vyhybat odpovědnosti při řešení některých reklamovaných vad.

Kromě výše uvedeného je každý z vlastníků oprávněn samostatně reklamovat kteroukoli vadu na společných částech nemovitosti bez ohledu na velikost jeho spoluvlastnického podílu na objektu.

Žádáme, abyste přehodnotili své stanovisko k uplatňování reklamací výborem Společenství a začali se seriózně zabývat všemi reklamacemi, které byly již uplatněny. Některé reklamace nejsou dodnes vyřešeny. Pokud od Vás neobdržíme do konce tohoto roku zprávu, jak budete v konkrétních reklamacích postupovat, budeme nuceni se obrátit na soud.

S pozdravem



JUDr. Iva Čvandová



Ing. Otakar Průcha

Za Výbor společenství vlastníků

Společenství vlastníků domu
Skuteckého 1705, Praha 6
IČ: 279 58 388
Skuteckého 1705/3a
163 00 PRAHA 6 - Řepy