

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

V Praze dne 20. prosince 2008

Věc: Reklamace nedodělků / nedodaných technologií v objektu Skuteckého 1705/3a, Praha 6 – Řepy

Reklamujeme tímto nedodělky / nedodané, nebo jen částečně dodané technologie v uvedeném objektu.

Záležitost jsme řešili delší dobu – bohužel bez úspěchu – s firmou BP Servis. Tato firma byla donedávna součástí skupiny IPB Real (pan Aleš Vobruba byl Jednatel společnosti) a byla nám určena jako Správcovská firma – viz první shromáždění vlastníků bytových jednotek, které se uskutečnilo v červnu roku 2007. Jelikož jsme nedospěli k vyřešení těchto stížností a nedostatků, obracíme se na IPB Real jakožto na společnost, která je podle zákona odpovědná za vzniklou situaci: my jako vlastníci jsme od IPB Real zakoupili bytové jednotky a další jednotky v objektu (parkovací stání, sklepy, ...) a tudíž reklamujeme u IPB Real nedodělky / nedodané technologické prvky / nedodanou dokumentaci / vady, které jsou být součástí komplexu společných prostor v uvedeném objektu – a musí být dle předpisů a regulí platných v České republice odstraněny.

Poznámka: v současné době končíme spolupráci s firmou BP Servis, m.j. též z důvodů neplnění jejich smluvních závazků, a to k datu 31.12.2008.

Opakovaně reklamované resty a nedoložení zbývajících podkladů dle předávacího protokolu dokumentace od vlastní stavby

„Nad Beránkem“ :

Tyto resty byly průběžně požadovány (většinou až na pár výjimek neřešeny) v písemné (E-mailové) podobě již od 8.1.2008 a vždy následně i telefonicky urgovány a domlouvány s tím, že vždy bylo přislíbeno promptní vyřízení, nebo aspoň lepší přístup k řešení dané situace. Nikdy tyto sliby nebyly dodrženy, jen se vše pomalu a jistě prohlubuje a stav je neudržitelný!

Základní problém od samého počátku, je v tom, že developer=investor (ORCO Property Group, a.s.- dnes ORCO Prague, a.s. & IPB Real, a.s., potažmo dodavatel stavby (BAK, a.s.) a donedávna správce BP Servis s.r.o., původně zastoupený pouze p.Jiřím Trnkou a p.Křížkem, pak i p. Janem Ladrou byly propojeny, a toto propojení se nepodařilo za celou dobu prolomit. Za dobu od první společné schůze vlastníků jednotek našeho domu, se nepodařilo najít (až na pár výjimek) společnou řeč i cestu (spousta výměn lidí atd.)

Nedostatky / nedodělky:

- 1) chybí kompletní dokumentace a smluvní ujednání s UPC (vlastní převod na IPB či BP Servis, podmínky atd.)
- 2) umístění a funkčnost náhradního energetického zdroje (kde umístěno a kdo zajišťuje)
- 3) kompletní technická dokumentace, výkresové dokumentace, vlastní dokumentace a popis kamerového systému CCTV, (konkrétní typy zařízení, zorné úhly záběru jednotlivých kamer)
- 4) jmenovitě seznam osob a kopie podpisového převzetí celého systému: kdo z ABL, kdo z IPB či BP Servisu převzal systém (originál nebo ověřené kopie),
- 5) kdo byl a je nadále proškolen dle zákona a bezpečnostní směrnice OÚÚ,
- 6) kdy proběhl audit CCTV systému a poslední revize,
- 7) technické zabezpečení nahraných údajů a kdo k nim má přístup,
- 8) doložení jak funguje připojení na pult centralizované ochrany a kdo má tyto záležitosti na starosti (PCO-police, městská policie, hasiči),
- 9) projekt přípojky veřejných telefonních linek a rozvod po objektu (ústředna, rozvody, čím je?),
- 10) kompletní dokumentace od STA,
- 11) kdo má klíče-předání: 1.NP-K12, 1.PP-K01 a místnosti v R6 v chodbě do atria,
- 12) dodat fotografickou dokumentaci: Technickou zprávu-Elektroinstalace silnoproud paré č.7 (skutečné provedení)13) kompletně ofotografovat: Elektroinstalace slaboproud i s technickou zprávu (skutečné provedení)
- 14) fotografickou dokumentaci: Projekt vzduchotechniky i technickou zprávu (skutečné provedení)
- 15) doplnit chybějící seznam dokladů do „Prvního šanonu“ přijímacího řízení (zelené desky),
- 16) není dosud dodán kolaudační protokol se zápisem kolaudačních závad,
- 17) není dodán zápis o odstranění kolaudačních závad,
- 18) hlavní přívodní šoupě (místnost vodoměru v s.R5 – 1.PP) silně porezlé příruby s odkapává doporučuji výměnu;
- 19) třeba doložit kompletní schéma rozvodu TUV i ÚT se zákresem jednotlivých ventilů a s doložené tabulkou zaregulování-nastavení jednotlivých ventilů v celém objektu podle jednotlivých sekcí;
- 20) chybí hasicí přístroje (je i v zápise kontroly protipožárních ucpávek) od doby kontroly prováděné výborem SVJ ze dne 8.1.2008 jich stále chybí v celém objektu celkem 30 ks. Z toho 28 ks práškových a 2 ks sněhových hasicích přístrojů. Podle odst.10 „Technické zprávy požární ochrany požárně bezpečnostního řešení“ obytného areálu Řepy „Nad Beránkem“, Skuteckého 1705/3a, 163 00 Praha 618 – Řepy chybí ještě: - v 1.PP: - ve společných garážích 2 ks PG 6, v PÚ-1 – 1 ks, sekce sklípků R6 vlevo i vpravo – 2 ks, R5 místn. 1.9 – 1 ks, R5 místn. 1.11 – vým. st. chybí 1x sněhový CO₂ (S 5), individuální garáže v R6 chybí 11 ks, v 1.NP: - ve společných garážích jsou počtem pořádku, ale jsou velmi špatně umístěny na stěnách (v obou podlažích) za auty, takže v případě požáru jsou prakticky nedostupné nebo jen velmi obtížně. Chybí v místn. PÚ 1.7 – 1 ks, R3 místn. 1.4 – vým. st. chybí 1x sněhový, v R1 i R2 ve sklípkách chybí 2 ks PG6, individuální garáže v R1 chybí 8 ks PG6.

21) od doby provedení roční revizní zkoušky systému chybí zápis z komplexní kontroly provozuschopnosti požárního odvětrání (p.Ruml-fy PAN elektro s,r.o.) Zařízení je funkční a způsobilé plnit bezpečnostní funkci dle posledního zápisu, ale není provázaný na ostatní funkce a zajištění!!!! (29.5.2008)a 29.9.2008;

22) konstatování, že (p.Pavelkou) nemusí být HP v ind. garážích doposud není písemně doloženo!!!, jako změna projektu ani v Technické zprávě zpracované p.Hlavačkou (HÉTA s.r.o.) uložené v dokumentaci v technické místnosti Nad Beránkem, ale ani v technické dokumentaci na ÚMČ Praha 17 – Odboru výstavby a územního plánování. Je pravdou, že samotná projektová dokumentace nespecifikuje v plánech umístění jednotlivých hasicích přístrojů ve společných garážích, ale uvádí se tam v celém průřezu Technické zprávy PO, že vybavení a umístění vnitřních zásahových cest je navrženo v souladu s čl.12.5.3 ČSN 73 0802 tak, aby tato zásahová místa byla vždy snadno přístupná, viditelná a snadno ovladatelná – což v současnosti není pravdou! (19.2.2008);

23) přísádrování požárních ucpávek u plastových trubek odpady chyba zhotovitele=odstranit: upozorněno již v kolaudačním protokole? (zápis) ten ještě nemáme k dispozici!

24)

místo	druh závady
1PP garáže	mezi sekcemi a /b Kabelová lávka 150-stání 45, Kab. Lávka -stání 33, K20+otvor stání23,kab. lávka -stěna stání 16
VZT sekce R5-Pu 1.10	kab. lávka 150-stěna, bez ošetření
Skřípky R4	kab. lávka 150-stěna, bez ošetření
sekce garáží a,b,c,d	Plastové trubky DN110-160-stropy-přesádrovány- nutno očistit protipožární pásk
chodba	2x KS 100 nad dveřmi-bez ošetření
1NP	
stroj. VZT, PÚ 1.9	2x Vzt 600x800 - bez ošetření

25) při kalibraci CO čidel byly zjištěny tyto závady: 1, nespíná odtah VZT 1. PP od některých čidel; za 2; je nefunkční pohon Belimo na klapce odtah VZT 1.PP (stále otevřená);

26) není zajištěn odvod možného výtoku vody do sběrného či záchytného kanálku, a proto voda někdy teče až na chodbu, kde také není žádný kanálek, který je až ve výměňkové stanici v 1.PP- R5(určitě to takhle nemělo být); tento problém je stejný i v chodbě v R3 1.NP před výměňkovou stanicí;

27) v garážových stáních v 1.PP a 1.NP: vesměs všechny dilatační spáry ve stropěch a někde i zdech jsou buďto vypadány nebo silně popraskány (někde je již započato zamazávání sádrou) což dle mého názoru nemá s korektní opravou co do činění;

28) v garážích 1.PP u sekce R2 el.instalace a prasklina u dveří; v garážích 1.NP praskliny v podlaze – velká a vydouvající se je u stání č.190, dále prasklina v prahu sekce R2, dále mezi stáními č.128 a 176 větší prasklina a drolí se již beton, na konci spáry stání č.113 a č.110 je menší prasklá spára;

29) v prostoru výměňkové stanice chybí na výstupu uzavírací klapka nad filtrem ÚT, tj. dva výstupy v obou výměňkových stanicích, jak v sekci R3, tak v sekci R5 = 4 ks. Požadujeme urychleně vyřešení této závady, kterou by měl odstranit dodavatel nebo firma, která celou technologii montovala;

Společenství vlastníků domu
Skuteckého 1705, Praha 6

- 30) dochází k odkapávání kondenzační vody na rozvodech studené vody (s tím, že izolace tohoto rozvodu je provedena izolačním materiálem pro topení a ne pro chlazení); proto nutné řešit, mokré podhledy-mapy=nové desky;
- 31) vyklizení a předání dalších místností i s klíči v celém objektu-tj. výlevky ve společných garážích 1.PP a 1.NP, dále všechny komory pro úklid mimo R6 (má úklid.firma);
- 32) od počátku chybí systém „brano“ u dveří z garáží v 1.NP do sekcí R1 a R2 (viz zápis protipož. zaj.);
- 33) vyčištění světlíků vedoucích ze společných garáží 1.PP 3x, .NP 3x +1x+1x = 8ks;
- 34) v sekci R5 v chodbě před výměňkovou stanicí silně odkapává a je zkorodováno šroubení 2ks;
- 35) v místnosti vzduchotechniky 1.NP není dokončena izolace, špatně dovírají dveře;
- 36) v místn. vzduch. v 1.PP nezapojen a rozebrán servopohon klapek;
- 37) prozatím nikdo neodzkoušel automat.provoz zavírání protipožárních vrat v garážích 1.PP – není ani nikde v revizních zápisech;
- 38) správce připraví „lepší“ cedule: zákaz venčení psů, chůze na vlastní nebezpečí v atriu, atd. Minule byly cedule několikrát odstraněny/ukradeny, protože byly „neprofesionálně umístěny“;
- 39) nikdo neprovádí měření a regulaci elektrotechniky, (v současné době je uzavřena smlouva na „provoz“ je nutno smlouvu doplnit o „ odborné prohlídky“). V současné době jsou čidla v garážích nastaveny (spínací/kalibrační čidla) na provizorní provoz (stupeň II). Je nutná výměna celé ústředny! aby fungoval normální provoz-takto funguje pouze tak, že to sepne a rozsvítí světla v garážích.
- 40) Chybí průvodní list (tzv. paspart tlak. nádob) od expanzních nádob od roku 2006! (→IPB Real) revize tlakových nádob měla být provedena do 26.2.2008-dosud není - (provedení odpovědnou firmou) o urychlené odstranění;
- 41) potřeba přezkontrolovat a posléze reklamovat ty dveře, které nebudou mít litinový štít! Toto musí zajistit firma, která stavbu realizovala a nechat opravit fy AQ okna tak, aby splňovala předepsané parametry (v současné době volné kliky, vymačkaná pouzdra klik, popraskané litinové štíty);
- 42) nebyla dosud předána kompletní projektová dokumentace objektu!

Žádáme tímto o neprodlené a **definitivní vyřešení záležitosti.**

Za Výbor Společenství vlastníků jednotek

JUDr. Iva Čvandová
Předsedkyně Výboru SVJ

Ing. Otakar Průcha
Místopředseda Výboru SVJ

Společenství vlastníků domu
Skuteckého 1705, Praha 6

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

V Praze dne 5.1.2009

Věc: Reklamace zeleně v atriu - objekt Skuteckého 1705, Praha 6 - Řepy

Výbor SVJ reklamoval zeleň vysázenou v prostoru atria, kde dochází k zasychání platanů. V reklamaci bylo poukázáno na to, že podloží stromů je nízké (cca 80 cm) a tudíž nevyhovuje vysázeným stromům.

Reklamace nebyla ze strany IPB Real uznána (viz dopis ze dne 21.11.2008) s odvoláním na skutečnost, že stromy byly vysázeny podle projektu a ze strany uživatelů špatně ošetřovány a nedostatečně zalévány.

S uvedenými arumenty nesouhlasíme z těchto důvodů:

1. O zeleň se starala odborná zahradnická firma.
2. **Podle projektové dokumentace zde nebyla navržena výsadba platanů, ale jiných keřů.** Po prostudování projektové dokumentace jsme zjistili, že nebyla dodržena projektovaná výsadba na více místech. Kopie projektové dokumentace je přílohou tohoto dopisu.

Z uvedených důvodů na podané reklamaci trváme a očekáváme její řádné vyřešení v souladu s projektovou dokumentací.



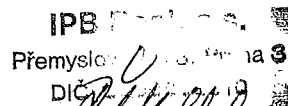
JUDr. Iva Čvandová



Ing. Otakar Průcha

Za Výbor společenství vlastníků domu

IPB Real, a.s.
Přemyslovská 2845/43, Praha 3
DIČ: CZ121119119



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

V Praze dne 7.1.2009

Věc: Reklamování vad – Váš dopis ze dne 15.12.2008

Vážený členové výboru,

k Vašemu dopisu ze dne 15.12.2008 Vám po opakované konzultaci s právním úsekem naší společnosti sdělujeme:

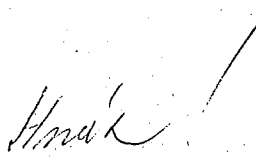
pokud jde o náš rozdílný právní názor na záležitost reklamování vad jménem Společenství, posouzení, resp. rozřešení, zda je ta či ona interpretace právních předpisů správná či chybná, může dát pouze judikatura, které se, bohužel, k dané problematice prozatím nedostává. Takto je to pouze věcí odlišného právního názoru, který, pokud jde o výklad principu dílčího charakteru práv a závazků v otázkách spoluvlastnictví společných částí domu vymezených podle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, není mezi odbornou veřejností ojedinělý.

Společenství je právnickou osobou, jejíž právní subjektivita je podstatným způsobem omezená – je způsobilé pouze k právům a povinnostem souvisejícím se správou domu a pozemku (§ 9 odst. 1, § 9a cit. zákona). Pokud tedy vůbec připustíme myšlenku, že lze Společenství zmocnit v otázkách, které nespádají pod taková práva a povinnosti (např. zde v otázkách výkonu práv z odpovědnosti za vady plynoucích z individuálních soukromoprávních vztahů), šlo by o záležitost vyžadující dle našeho názoru individuální zmocnění, nelze použít principu majorizace. Úvaha tímto směrem by nás - dovedeno ad absurdum – dobrala k tomu, že, pokud se „usnášeníšopná“ většina shromáždění rozhodne o některé jiné otázce soukromoprávního vztahu některého ze svých členů (třeba, že mu prodají byt nad hlavou), můžou k tomu Společenství, resp. výbor, zmocnit.

Dále jsme prověřili dosavadní postup způsobu řešení reklamací společných prostor vašeho domu ze strany oddělení reklamací a nebylo zjištěno žádné pochybení. Co se týká způsobu řešení reklamací – platí naše dosavadní stanoviska, neshledali jsme nic, co by zůstalo neřešeno opravou, nebo bez našeho vyjádření tam, kde „reklamací“ neuznáváme.

S pozdravem

Dr. Drahoslava Hnátová
vedoucí 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 15.1.2009

Věc: Reklamacce zeleně v atriu – Váš dopis ze dne 5.1.2009

Vážení,

po prověření veškerých podkladů a konzultaci s projekt manažerem, musíme trvat na našem stanovisku ohledně odmítnutí shora uvedené reklamace.

Vámi předložená dokumentace je dokumentací pro stavební povolení. Tato dokumentace zpravidla během výstavby doznává změn, což se také stalo. Současný stav byl navržen odbornou firmou, byl zkolaudován bez připomínek a také bez připomínek převzat správcem (správce obdržel i dokumentaci skutečného provedení). Ke kolaudaci musel být tento stav projednán i s odborem životního prostředí, který rovněž nevznesl žádné námítky.

V případě, že trváte na své reklamaci, jsme v rozporu a existence vady musíte prokázat.

S pozdravem/

ja
Jana Seidlová
oddělení reklamací

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

V Praze dne 26. února 2009

Věc: REKLAMACE proražené okapové roury – „Obytný areál Řepy“ ,území vymezené ulicemi Slánská, Skuteckého a Zrzavého v Praze 6 – Řepích.

Na objektu R4, uvnitř atria jsou dvě odpadní okapové roury. Obě jsou ve své střední části zalomené – téměř do pravého úhlu, a tato skutečnost byla příčinou poškození/prolomení jedné z těchto odpadních rour v důsledku pádu ledového kusu skrze tuto rouru, respektive na její „vodorovnou“ část. Tento kus ledu způsobil, že ve vodorovné části zalomení je nyní velký otvor, kterým vytéká dešťová voda a zaplavuje fasádu, kterou ničí, jakožto i okna a balkony v sousedství. Uživatelé bytů, kteří jsou v sousedství si právem stěžují na kritickou situaci.

Příčinou vzniklé situace je **naprosto nevhodně provedené zalomení odpadové roury**, tedy náhlé, **téměř vodorovné vedení roury**. Popsaná situace se může opakovat kdykoliv i na sousední okapové rouře.

Žádáme tímto o URYCHLENOU opravu – odstranění závady, neboť uživatelé bytových jednotek v sousedství jsou touto závadou hrubě postiženi, omítka se poškozuje a hrozí, že tato závada vyvolá následně další škody na objektu.

Z důvodu prevence žádáme též o úpravu sousední, t.č. neporušené okapové roury.



JUDr. Iva Čvandová
Předsedkyně Výboru SVJ



Ing. Otakar Průcha
Místopředseda Výboru SVJ

ORCO Prague, a.s.
Přemyslovská 43, Praha
DIČ: CZ26178699

02-03-2009

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
163 00 Praha 6

V Praze dne 4.3.2009

Věc: Reklamáce společných prostor Řepy

Vážený klienti,

na nové reklamáce společných prostor, které jsme obrželi jednak od výboru společenství a pak od jednotlivých majitelů bytů sdělujeme po dnešním místním šetření:

- 1) **odpadní okapový svod na objektu R4** – k poškození nedošlo pádem ledu, ale zřejmě uvolněním svaru – klempířská práce. Při bližší prohlídce bylo zjištěno, že se uvolnil – při propadu by otvor vypadal jinak. Bude provedena oprava – cca duben, květen společně s fasádou CO se týká namítaného sklonu, nejde o vadu. Reklamováno dopisem ze dne 26.2.2009
- 2) **Praskliny fasády – rohů** – až na objekt R1, kde jsme vadu uznali a oprava proběhne v dubnu, květnu jsme žádnou podobnou vadu nikde nenašli. Pokud tato vada existuje, prosíme o její vyfocení a označení, kde přesně se nalézá. Jsme připraveni rovněž opravit, ale zatím nevíme co a kde.
- 3) **Praskliny na chodbách ve všech objektech**. Vzhledem k rozsahu a téměř nemožnosti bližší specifikace Vás žádáme za každý objekt o určení osoby, která bude spolupracovat na odstraňování této vady. Jsme domluveni se zhotovitelem, že opět cca na jaře začne s opravami, ale je potřeba, aby s nimi někdo za majitele dům obešel, označil vady a pak odsouhlasil opravu. Především tím vzájemným nedorozuměním a věříme, že na tento náš návrh přistoupíte.

Vady pod bodem 2a3) byly reklamovány dopisy ze dne 26.2. – 4.3. a pravděpodobně budou stejné reklamáce docházet i nadále.

Na závěr nám dovoďte, abychom na veškeré reklamáce stejného druhu, podané jednotlivými majiteli bytů odpověděli hromadně a to na emailovou adresu skuteckeho1705@seznam.cz. Některým majitelům bytů a k nim náležejících částí společných prostor již uplynula záruční doba, přesto jsme odpovídali i jim.

Pro členy společenství vlastníků byla určena tato adresa, takže tímto sdělením máme za to, že naše povinnost informování je splněna.

S pozdravem
na
Jana Seidlová
Oddělení reklamací