

**Prodávající:****CELDAVIA a.s.**, IČO: 28187857

se sídlem Javorová 1856/37, Kobyličky, 182 00 Praha 8

vyřizuje: Jan Hloušek

tel.: +420 773 343 453

e-mail: [jan.hlousek@skyhill.cz](mailto:jan.hlousek@skyhill.cz)**Reklamující subjekt:****Společenství vlastníků Římská 526/20, Praha 2 - Vinohrady,**

IČO 096 56 600

se sídlem Římská 526/20, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaného

v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 20119

zastoupena Mgr. Janem Špírkem, advokátem

dále také jako „SVJ“

V Praze dne 24. 11. 2023

Ve věci: uplatnění práv vlastníků jednotek ve smyslu ustanovení § 1196 odst. 2 Občanského zákoníku

**Vyrozumění o způsobu vyřízení****Datum převzetí:** 12. 10. 2023**Důvod, popis:**

1. vada střešní konstrukce, která se projevuje vlhkostními poruchami v jednotce č. 526/25;
2. vada schodiště, která se projevuje drolicími se podstupnicemi a nekonzistentními stupnicemi jednotlivých schodů;
3. vada povrchů podlahových ploch na chodbách v jednotlivých patrech, která se projevuje vydrolováním povrchů;
4. vada izolace ve společných prostorách sklepů, která se projevuje vlhkostními poruchami na stěnách a která způsobuje odlupující se omítku. Vznikající vlhkost následně vytváří zápach ve sklepních prostorách, který dále prostupuje do dalších částí domu;
5. vada venkovního schodu do jednotky č. 526/102, která se projevuje vizuálně, kdy jednotlivé díly schodu, stupnice a podstupnice, nejsou sesazeny správně, spára mezi stupnicí a podstupnicí není stejně široká po celé délce schodu

**Výběr způsobu řešení:** oprava**Lhůta předpokládaného vyřízení:** dle dohody stran do **30. 11. 2023**

Dne 12. 10. 2023 bylo společnosti CELDAVIA a.s., IČO: 28187857, se sídlem Javorová 1856/37, Kobyličky, 182 00 Praha 8 zasláno **Oznámení vad společných částí**, odesílatelem je Společenství vlastníků Římská 526/20, Praha 2 – Vinohrady, které ve smyslu § 1196 odst. 2 OZ uplatňuje práva vlastníků jednotek vymezených v pozemku parc. č. 59, jehož součástí je budova č. p. 526 – jiná stavba, a parc. č. 54/6 v katastrálním území Vinohrady.

Dle našich informací vlastníci jednotek č. 526/2, 526/3, 526/18, 526/19, 526/20, 526/21, 526/22, 526/101, 526/204, část spoluvlastníků jednotky 526/205, dále jednotek č. 526/401, 526/406, 526/412, 526/413, 526/418, 526/419, 526/426, 526/427 a 526/428 výše uvedené neuplatňují a dále vlastníci jednotky č. 526/15 a 526/417 nenabyl vlastnické právo od společnosti CELDAVIA a.s. a nepřisluší mu tedy uplatňovat práva z vad za společností CELDAVIA a.s.

Vlastníci zbývajícím jednotek převzali jednotlivé bytové jednotky v následujících termínech:

526/1	7. 7. 2022
526/4	8. 10. 2021
526/5	26. 11. 2021
526/6	19. 11. 2021
526/7	24. 2. 2022
526/8	19. 11. 2021
526/9	17. 11. 2021
526/10	19. 11. 2021
526/11	24. 11. 2021
526/12	19. 11. 2021
526/13	24. 11. 2021
526/14	28. 1. 2022
526/16	19. 11. 2021
526/17	22. 11. 2021
526/23	16. 8. 2022
526/24	16. 8. 2022
526/25	26. 10. 2021
526/102	16. 2. 2022
526/201	16. 2. 2022
526/202	26. 10. 2021
526/203	22. 12. 2021
526/205	19. 11. 2021 24. 2. 2022 16. 8. 2022
526/402	19. 11. 2021
526/403	24. 2. 2022
526/404	19. 11. 2021
526/405	19. 11. 2021
526/407	26. 10. 2021
526/408	26. 10. 2021
526/409	26. 10. 2021
526/410	26. 11. 2021
526/411	7. 7. 2022
526/414	16. 8. 2022
526/415	24. 11. 2021
526/416	26. 10. 2021
526/420	19. 11. 2021

526/421	22. 11. 2021
526/422	16. 8. 2022
526/423	28. 1. 2022
526/424	17. 11. 2021
526/425	24. 11. 2021

Vlastníku jednotky č. 526/4 již uplynula záruční doba ke dni uplatnění reklamace. Ve zbývajícím rozsahu byla reklamace uplatněna včas, tj. oprávněnými subjekty.

Prodávající na úvod upozorňuje, že kupujícím nenáleží právo z vadného plnění, jsou-li jako vady uplatněny vlastnosti, které jsou vlastní více než sto let starému činžovnímu domu. Za vady se nepovažuje taková vlastnost, která se u nemovitých věcí daného stáří obecně předpokládá. Kupující si byl vědom, že kupuje jednotky v původním domě, který prošel rekonstrukcí, se všemi limity s tím souvisejícími, nicméně se nejedná o novostavbu. Na požadavky současných stavebnětechnických trendů a norem je tedy třeba nahlížet vždy touto optikou. Dle judikatury tak např. „nelze rozumně očekávat, že více jak 120 let starý dům, bude vyhovovat nynějším požadavkům (např. na hydroizolaci či vzduchotěsnost obálky budovy)“.

#### Rozhodnutí

Reklamaci částečně uznáváme a částečně zamítáme s odůvodněním uvedeným níže a navrženými možnostmi řešení záležitosti nad rámec reklamace.

#### Odůvodnění

##### **1. vada střešní konstrukce, která se projevuje vlhkostními poruchami v jednotce č. 526/25**

V současné chvíli již probíhá oprava – zejm. úprava oplechování. Ve lhůtě bude opraveno. **V rozsahu bodu jedna je reklamace přijata.**

##### **2. vada schodiště, která se projevuje drolicími se podstupnicemi a nekonzistentními stupnicemi jednotlivých schodů**

S ohledem na skutečnost, že schodiště a podlahové plochy na chodbách není kryto smluvní zárukou poskytnutou prodávajícím, **je reklamace zamítnuta.**

S ohledem na zákonnou odpovědnost z vad vedle poskytnuté smluvní záruky nad rámec výše uvedeného uvádíme, že vytknuté nedostatky nelze považovat za vady, nýbrž za vlastnosti budovy, které jsou vlastní více než sto let starému činžovnímu domu. Jednotliví kupující si byli vědomi, že kupují jednotky v původním domě, který prošel rekonstrukcí, se všemi limity s tím souvisejícími, a že se nejedná o novostavbu. **Reklamace je zamítnuta.**

##### **3. vada povrchů podlahových ploch na chodbách v jednotlivých patrech, která se projevuje vydrolováním povrchů**

Podlaha z litého teraca je nová a schody původní. Teraco bylo již opraveno. V případě, že oznámenou vadou je spoj mezi teracem a schody, je **prodávající ochoten zajistit opravu za náklady**, neboť v tomto rozsahu **nelze užít záruku** a záležitost **nelze považovat za vadu**, jelikož se jedná o vlastnost domu, jak bylo uvedeno výše v bodu 2.

V rozsahu bodu 3 **je reklamace zamítnuta**, nicméně prodávající navrhuje řešení záležitosti týkající se prostoru mezi původním schodištěm a teracem. **Tímto žádáme o sdělení Vašeho stanoviska**, zda za vlastníky oprávněné k reklamaci žádá SVJ, aby a na čí náklady došlo k zajištění prací související s úpravou spoje. S tím souvisí i žádost o sdělení Vaší představy o úpravě.

**4. vada izolace ve společných prostorách sklepů, která se projevuje vlhkostními poruchami na stěnách a která způsobuje odlupující se omítku. Vznikající vlhkost následně vytváří zápach ve sklepních prostorách, který dále prostupuje do dalších částí domu**

V rozsahu týkající se vlhkosti prodávající odmítá výtky kupujícího ohledně tvrzených nedostatků v rekonstruované budově. Tyto nedostatky nelze považovat za vady zhotoveného díla, nýbrž jako vlastnosti budovy, které jsou vlastní více než sto let starému činžovnímu domu. Zhotovitel vždy postupoval v souladu s projektovou dokumentací, povolenými postupy ze strany příslušných správně-stavebních orgánů a příslušných orgánů památkové péče. Při provádění rekonstrukce byl zhotovitel v dobré víře v jím zvolené postupy a veškeré stavební práce prováděl s řádnou a odbornou péčí, což bylo koneckonců osvědčeno i příslušnými správními orgány při udělení kolaudačního souhlasu.

Dovolujeme si upozornit, že neexistuje žádná norma, která by ve sklepech předepisovala míru vlhkosti.

Jde o starý historický dům, čemuž odpovídá i prohlášení kupujícího v kupní smlouvě k jednotkám, tj. ustanovení, dle kterého prodávající, poskytl záruku pouze na nově zbudované stavební části nemovitosti, jelikož nemůže zákonitě přebírat odpovědnost za původní historické stavební prvky, což kupující svým podpisem stvrdil a s vědomím této skutečnosti předmětné jednotky i kupoval.

Výše reklamovanou vadu ve sklepě umístěném pod úrovní chodníku v domě specifického stáří, tj. nikoliv novostavbě, nelze bez dalšího považovat za vadu, neboť v domě tohoto typu jde o vlastnost poměrně častou a obvyklou. **Reklamace je v tomto rozsahu zamítnuta.**

**5. vada venkovního schodu do jednotky č. 526/102, která se projevuje vizuálně, kdy jednotlivé díly schodu, stupnice a podstupnice, nejsou sesazeny správně, spára mezi stupnicí a podstupnicí není stejně široká po celé délce schodu**

V současné chvíli již probíhá oprava. Ve lhůtě bude opraveno. **V rozsahu bodu jedna je reklamace přijata.**

**Závěrem**

Dle výběru a zahájeném způsobu komunikace s Vaší strany, Vám toto vyrozumění o vyřízení reklamace zasíláme prostřednictvím datové schránky právního zástupce: **Advokátní kancelář Špírk s.r.o., IDDS: wrgszm4**

Dovolujeme si Vás požádat o potvrzení přijetí tohoto vyrozumění.

S uctivým pozdravem

  
**Celdavia a.s.**  
Javorová 1856/37  
182 00 Praha 8  
DIČ: CZ28187857

CELDAVIA a.s.  
v z. Jan Hloušek