



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 19.6.2008

Věc: Neoprávněný odběr elektrického proudu – Skuteckého 1705, Praha 6

K Vaší stížnosti na neoprávněný odběr elektrického proudu sdělujeme, že v tomto případě došlo k pochybení na straně zhotovitele (subdodavatele).

Jak správně namítáte, zhotovitel měl toto přinejmenším oznámit a podmínky odběru elektřiny s Vámi projednat. Rovněž tak celodenně otevřené vchodové dveře neměly zůstat, zpravidla se snažíme přinejmenším obyvatele domu upozornit na probíhající práce vývěskami.

Za celou tuto věc se samozřejmě omlouváme.

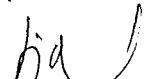
Jsme dohodnutí, že bude vypočítána spotřeba elektřiny jak za opravu opěrné zdi, tak i protihlukové stěny a příslušná částka bude uhrazena zhotovitelem na účet společenství.

Výši částky sdělíme po 30.6.2008. Jak již bylo zmíněno, z důvodu dovolených budeme toto vědět až koncem června.

Prosíme Vás o sdělení čísla účtu, kam event. peníze uhradit.

Pro obdobné další případy lze použít mobilní elektrocentrálu, bohužel však je toto zařízení hlučné a nepříjemně zapáchá.

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

Společenství vlastníků Skuteckého 1705

Skuteckého 1705/3a
160 00 Praha 6

V Praze dne 19.6.2008.

Věc: Reklamace –vstupní dveře Zrzavého 4

Dnešního dne jsme obdrželi urgenci reklamace nefunkčního zavírání vstupních dveří

K tomuto sdělujeme, že dne 13.6.2008 za účasti zástupce správce p.Ladry jsme zjistili, že u samozavírače chybí 1 část, samozavírač není kompletní. Zřejmě došlo k zásahu 3.osoby, nebo k úmyslnému poškození. Tuto vadu proto nemůžeme jako reklamaci uznat.

S pozdravem

Jana Seidlová
Oddělení reklamací

A Brand of



www.orcogroup.com

IPB Real, a.s., IČ: 002 58 62, se sídlem:: Přemyslovská 43,130 00 Praha 3
Zapsán v OBP: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 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

Společenství vlastníků Skuteckého 1705

**Skuteckého 1705/3a
160 00 Praha 6**

V Praze dne 19.6.2008

Věc: Reklamace –zatékání do garážových stání, Objekt Skuteckého 1705

Dnešního dne jsme obdrželi urgenci reklamace zatékání do garážových stání.

K tomuto sdělujeme, že dne 13.6.2008 za účasti zástupce správce p.Ladry jsme na **naši opakovanou žádost** žádali o upřesnění místa zatékání. I přes to, že jsme prošli veškerá stání, místo nebylo nalezeno. Požádali jsme proto pana Ladru, aby nám místo bylo blíže specifikováno a to například číslem garážového stání, kde se vlhkost vyskytuje.

Zřejmě nefunguje dostatečně komunikace mezi vámi, správou a námi. Pokud nám místo bude blíže specifikováno, opravíme vadu. Očekáváme potřebné informace.

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

Společenství vlastníků Skuteckého 1705

**Skuteckého 1705/3a
160 00 Praha 6**

V Praze dne 19.6.2008

Věc: Reklamáce – nefunkční zamykání vrátek Skuteckého 1705, Praha 6-Řepy

Dnešního dne jsme obdrželi reklamaci zamykání vrátek z veřejného prostoru do objektu atria.

K tomuto sdělujeme, že informace o tom, že záležitost byla minimálně 2x hlášena BP Servisem není pravdivá. Dne 13.6.2008 proběhla za účasti zástupce správy p. Ladry prohlídka společných prostor s tím, že toto se neprojednávalo, ani u nás dosud nebylo uplatněno.

Evidujeme jako novou reklamaci. Vzhledem k tomu, že v pátek dne 13.6.2008 byla vrátka funkční, musíme provést prohlídku na místě. O výsledku prohlídky Vás budeme informovat.

S pozdravem

Jana Seidlová
Oddělení reklamací

.Od: <iva.cvandova@centrum.cz>
 Komu: <JSeidlova@orcogroup.com>
 Kopie: <Otakar.Prucha@Skanska.CZ>, <j.lejtnar@pfer.cz>
 Předmět: Re: Opravy spole
 Datum: 15.07.2008 13:46
 Důležitost: 3
 Velikost: 3777

Dobrý den paní Seidlová,
 Váš postoj ke společenství vlastníků, resp. k výboru, je značně nevyrovnaný.
 Pokud Společenství zastoupené výborem, což mu umožňují Stanovy a Vám jsme to doložili, něco reklamuje, tak z Vašich odpovědí je zřejmé, že se s námi jako s výborem nehodláte bavit, ale na druhou stranu chcete od zástupců společenství (tedy od výboru) aktivnější spolupráci, pokud Vy něco chcete. My bychom rádi věci řešili, Vy nám to znemožňujete. Ubezpečuji Vás, že kritika Vašeho postupu na Shromáždění byla velmi mírná.
 Naše stanovisko k opravám jsme předložili správci, který Vás informoval, jak sama píšete a který je oprávněn za nás v této věci jednat - to ostatně taky víte ze vzájemné korespondence. Tedy požadovanou informaci máte.
 Pro jistotu Vám zopakuji, že výbor požaduje, aby u všech oprav, které se na objektu v záruční době dělají, byla spotřeba médií měřena a peníze uhrazeny na účet společenství.

Číslo účtu společenství je: 43-850660267/0100.
 S pozdravem Čvandová

> Od: JSeidlova@orcogroup.com
 > Komu: <skuteckeho1705@seznam.cz>
 > CC: Iva Čvandová <iva.cvandova@centrum.cz>, Průcha Otakar Ing.
 <Otakar.Prucha@Skanska.CZ>, <jilek@bak.cz>, "Ladra Jan" <jladra@orcogroup.com>, Hnatová Drahoslava
 <dhnatova@orcogroup.com>
 > Datum: 15.07.2008 09:04
 > Předmět: Opravy společných prostor Řepy
 >
 > Vážení klienti,
 >
 >
 >
 > Koncem tohoto týdne (pravděpodobně ve čtvrtek 17.7.2008) začneme s avizovanou opravou na objektu R4 v I.PP - oprava vlhkosti stěn. Prozatím jsme od vás neobdrželi požadovanou informaci o tom, za jakých podmínek můžeme odebrat vodu a elektřinu pro tyto práce, o což jsme Vás žádali (viz email ze dne 3.7.2008, který obdržela pí: Čvandová, p. Průcha, p. Ladra a byl zaslán na adresu společenství).. Pouze prostřednictvím správy, ústně, nám bylo sděleno, že vodu si může stavba vzít z úklidové místnosti a elektřinu budeme buď odebrat ze společných prostor - za použití podružného elektroměru, eventuelně použije stavba agregát.
 >
 >
 >
 > Po ukončení prací provedeme veškeré úhrady za odebraná média tak, jak jsme slíbili. Dosud jsme také neobdrželi od Vás sdělení, kam můžeme tyto úhrady poukázat.
 >
 >
 >
 > Některými majiteli bytů jsme byli informováni o průběhu schůze společenství vlastníků, kde jsme byli nejen jako společnost ORCO, ale i jako jednotlivé osoby, hodně kritizováni za postup oprav a přístup k řešení reklamací. Uvítali bychom, kdyby zástupci společenství vlastníků předávali informace objektivně a také s námi aktivněji spolupracovali. Samozřejmě po dobu záruční doby bytů se může kterýkoliv majitel bytu na nás obrátit i ve věci společných prostor, neboť má s námi, na rozdíl od společenství vlastníků, uzavřenu smlouvu.
 >
 >
 >
 >
 >
 >
 >
 > S pozdravem
 >

IPB Real, a.s.

**Luxemburg Plaza
Přemyslovská 2845/43
130 00 Praha 3**

V Praze dne 30. července 2008

Věc: *Dům Skuteckého 1705, Praha 6 - Řepy*
Shrnutí reklamací - urgencye předchozích reklamací

Výbor Společenství vlastníků domu Skuteckého 1705, Praha 6 – z pověření vlastníků (pověření je dáno Stanovami SVJ i Shromážděním vlastníků jednotek, které se uskutečnilo dne 9. července 2008) vám předkládá tento přehled **reklamací** závad v uvedeném objektu:

1. Reklamacie opěrné zdi při vjezdu do garážových stání (1.PP): Dne 12. května 2008 byla předána opakovaně reklamacie naklánění opěrné zdi spolu se žádostí o osobní setkání s vedením společnosti ORCO Property Group/IPB Real, a.s.. Předmětem jednání mělo být definitivní vyřešení reklamované záležitosti. Do dnešního dne jsme neobdrželi žádnou informaci ohledně této záležitosti a žádnou zmínku o tom, že vedení společnosti je ochotno se s námi setkat.

Pozn.: záležitost nepovažujeme za vyřešenou. Trváme na tom, že současný stav zdi je v rozporu se „Stavebním zákonem“, stav zdi není v souladu s projektovou dokumentací a neodpovídá stavu při kolaudačním řízení.

Žádali jsme o předání:

- předání projektové dokumentace opravy opěrné zdi
- dokumentaci skutečného stavu
- Statický posudek
- schválení autorizovaného inspektora

tato dokumentace nám nebyla (s výjimkou statického posudku) dosud předána.

2. Dne 27. září 2007 byla předána poprvé naše reklamacie následujících závad:

- 1) vypadávání betonu ze spár v prostoru garážových stání
- 2) prasklina ve zdi v objektu Zrzavého 2 - R1 (od 1. patra až do 7. patra v chodbě).

ad 1) „vypadávání betonu ...“: reklamacie dosud nebyla vyřešena

ad 2) „prasklina ve zdi ...“: reklamacie dosud nebyla vyřešena

3. Vlhkost v přízemních prostorách 1.PP: v sekci **R.4** - v současné době probíhá oprava tak, že je zatím odstraněna 10 cm vrstva betonu s tepelnou izolací i izolací proti vlhkosti – tento způsob opravy **je nedostatečný**, protože je poškozená spodní tlaková izolace proti

tlakové vodě, dále z důvodu odreznutí spodních částí zárubní, kdy je nutná výměna všech tří zárubní v tomto prostoru, v sekci **R5** - začíná stejný problém jako v sekci R.4. - **dosud nebylo odstraněno**, a v sekci **R6** - v chodbě u pravých sklípků (dlouhá chodba s několika kanály a nefunkční tlakovou izolací). **Nebylo dosud odstraněno!** Reklamováno naposledy 13. června 2008.

4. Reklamacce zamykání vrátek u vstupu z veřejného prostoru do atria. Jsou špatně zakotvené sloupky a poddimenzovaný průměr sloupků, pouhým nakloněním sloupku rukou bez většího úsilí se vrátka otevřou bez použití klíčů. To znamená, že neplní svoji funkci a nebrání přístupu do atria!

Na tuto reklamaci dosud nikdo nereagoval.

5. Reklamacce vlhkosti v prostoru podzemních garážových stání 1.NP: Pokud prší, objevuje se vlhkost stěny v jižní části, to znamená, že je zde porušena izolace. Po té, co déšť ustane, vlhkost se eliminuje postupným vysycháním.

Na tuto reklamaci dosud nikdo nereagoval.

6. Neoprávněný odběr energií při realizaci oprav v objektu a přilehlých prostorách: Zhotovitel stavby firma BAK zcela ignoruje fakt, že objekt byl zkolaudován a předán, že jednotlivé jednotky mají své vlastníky, kteří se podílejí na nákladech na provoz domu a není možné na jejich úkor provádět opravy či realizovat jiné zakázky - např. montáže kuchyňských linek nebo individuální opravy v bytech. Žádáme Vás striktně, aby jste vzali na vědomí, že majitelé bytových jednotek jsou vlastníci a ti rozhodují o tom, kdo, kde a za jakých podmínek se bude v objektu pohybovat. Jakákoliv činnost musí být vlastníkům (zastoupených Výborem SVJ) předem nahlášena a odsouhlasena!

Další reklamace:

1. Zavlažování prostoru atria je nefunkční: v době sucha zavlažuje prostor jen občas. Nyní, kdy prší se ráno mezi 4. a 5. hodinou paradoxně zavlažuje: je nutno seřídít (a zkontrolovat!), anebo opravit.

2. V prostoru, který patří k objektu, jsou uschlé stromy. V jižní části, podél vjezdu do garážových stání je osm stromů uschlých – převážně jsou to břízy (byly uschlé již na podzim minulého roku).

V prostoru atria jsou tři platany, které jsou prakticky suché, mimo atrium jsou úplně zaschlé tři břízy a jeden okrasný buk a další stromy začínají prosychat. Toto je způsobeno hlavně tím, že vrstva zeminy nad garážemi je max. 80 cm, což pro tyto stromy není vhodné. Chyba je v projektu, a proto bude nutné tyto uschlé stromy nahradit novými, více vhodnými dřevinami, které tuto slabou vrstvu zeminy budou lépe snášet.

Žádáme tímto o **neprodlené** vyřešení a odstranění uvedených závad.



JUDr. Iva Čvandová
Předsedkyně SVJ



Ing. Otakar Průcha
Místopředseda SVJ

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

V Praze dne 7.8.2008

Věc: Váš dopis ze dne 30.7.2008 – shrnutí reklamací

Vážený,

K Vašemu shora uvedenému dopisu sdělujeme:

Dne 19.6.2008 jsme posílali na adresu společenství několik doporučených dopisů, ve kterých jsme odpovídali na Vaše dopisy ze dne 13.6 – 16.6.2008 týkající se reklamací společných prostor. Obdrželi jsme potvrzenou doručenkou s datem převzetí zástupkyní společenství JUDr.Čvandovou s datem převzetí 25.6.2008.

Nyní věci urgujete a proto sdělujeme opakovaně, s eventuelní aktualizací k dnešnímu dni:

- 1) **Reklamace opěrné zdi** – na Vaše požadavky **jsme odpověděli** doporučeným dopisem s doručenkou dne 19.6.2008 k dopisu bylo přiloženo statické posouzení zajištění opěrné zdi. Pokud s naším stanoviskem nesouhlasíte, musíte se obrátit na nezávislý organ, který rozhodne. Co se týká schůzky s vedením naší společnosti, nepřísluší nám v této věci zaujímat stanovisko. Naše oddělení se zabývá pouze technickými záležitostmi stavby, které se vyskytnou v záruční době.
- 2) Co se týká **oprav společných prostor** – vypadávání betonu, praskliny chodeb atd., **byli jste již informováni** o tom, že do konce srpna budou probíhat průběžné opravy společných prostor. Viz náš email ze dne 2.4.2008 na emailovou adresu společenství a pana Průchy. Tento termín platí. Opravy budou probíhat celý srpen.
- 3) **Vlhkost v přízemích prostorách 1.PP.** Oprava v prostoru R4 bude ukončena do 11.8.2008 vč. opravy malby a úklidu. Byla zjištěna příčina a provedena řádná oprava. Nedošlo k žádnému poškození izolace. Vaše tvrzení o nedostatečnosti opravy není ničím podloženo. Co se týká sekce R5 a R6, při poslední prohlídce v červnu 2008 jsme nic nezjistili. Dnešního dne jsme provedli znova prohlídku a zjistili jsme na objektu R5 odpadávající sokly v chodbě – bude prověřeno a opraveno Na objektu R6 – zjištěna přetrvávající vlhkost u vchodu ke sklepním kójím – dtto. O termínu budete informováni.
- 4) **Zamykání vrátek** – **na tuto reklamaci jsme reagovali dne 19.6.2008** – viz sdělení shora. Vada je uznána a oprava proběhne do 20.8.2008
- 5) **VLhkost podzemních stání** – **opět jsme reagovali – dne 19.6.2008** – viz sdělení shora. Opakovaně jsme žádali o upřesnění místa výskytu vlhkosti, neboť při dvou obhlídkách se správcem nebylo nic nalezeno Jsme připraveni provést opravu, pokud budeme vědět kde. Žádali jsme například o uvedení čísla garážového stání, abychom tuto vadu mohli lokalizovat.
- 6) **Neoprávněný odběr energií** – **na toto jsme rovněž reagovali a to několikrát** – viz dopis 19.6.2008 a emailová korespondence. Vzhledem k tomu, že budou probíhat opravy společných

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

prostor, vyúčtování odběru vody a elektřiny předložíme po ukončení prací. Používání podružného elektroměru je možno si kdykoliv zkontrolovat.

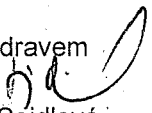
CO se týká dalších reklamací obsažených ve Vašem dopise ze dne 30.7.2008:

- 1) **Zavlažování prostoru atria** – tuto věc musíte řešit se správcem. Ten může seřadit zavlažování podle potřeby a event. vady nám nahlásit. Prozatím tak jak je formulováno, jako reklamaci **neuznáváme**.
- 2) **Stromy** – na základě reklamace uplatněné správou p.Trnkou v dutnu t.r., jsme uznali reklamaci 3 ks stromů v prostoru nad Delvitou. Tyto stromy budou odstraněny do 13.8.2008 a na podzim nahrazeny novými. Co se týká reklamace ostatních stromů, ve velmi krátké době došlo k jejich uschnutí. Toto je způsobeno tím, že prostor vnitrobloku vč. stromů a trávy je jen velmi málo ošetřován a stromy nejsou prakticky zalévány. Pro jistotu jsme dnešního dne přizvali zahraničnou firmu, která nám potvrdila, že zavlažování je určeno především pro trávu a stromy se musejí zalívat zvláště. Proto tuto reklamaci **neuznáváme jako oprávněnou**. Co se týká Vašich námitek ohledně vsrty zeminy a nevhodnosti zvolených stromů ve vnitrobloku, jsme nuceni toto take odmítnout. Na veškeré zahradní úpravy je vypracován projekt a celé zahradní úpravě byla věnována z naší strany velká pozornost. Bohužel nedochází k potřebné péči o tyto rostliny a proto neručíme za jejich úhyn. V případě, že namítáte chybu projektu, je potřeba toto Vaše tvrzení podložit odborným posudkem, který prokáže chybu projektu. Důkazní břemeno je na tom, kdo namítá pochybení.

Tento dopis je poslán doporučeně s doručenkou, zasíláme ho rovněž emailem na adresu společenství. Jak je shora uvedeno, na každý váš dopis reagujeme a snažíme se o řešení, proto nás velmi překvapuje, že vždy uvádíte, že na věci nereagujeme, což není pravda.

Jsme schopni reagovat například emailovou poštou pružněji, než jsou dopisy, takže máte-li nějaké upřesňující dotazy ohledně probíhajících a příslibených oprav, napište a bude Vám odpovězeno.

S pozdravem


Jana Seidlová
Oddělení reklamací

Společenství vlastníků domu
Skuteckého 1705, Praha 6

Místopředseda představenstva
pan Ing Aleš Vobruba
IPB Real, a.s.
Luxemburg Plaza
Přemyslovská 2845/43
130 00 Praha 3

V Praze dne 1. září 2008

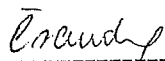
Vážený pane,

z pověření vlastníků bytových jednotek v objektu domu Skuteckého 1705, Praha 6 – Řepy, se na Vás obracíme s žádostí o setkání s vrcholovým vedením společnosti IPB Real, a.s.

O setkání jsme žádali již dvakrát (v dopise na vedení IPB Real ze 31.3.2008, dále v dopise ze dne 12. 5.2008). Naše žádost nebyla dosud akceptována (na poslední jsme neobdrželi ani odpověď).

Předmětem setkání a jednání bude řešení problémů v záležitosti reklamací závad v objektu, řešení vzájemné komunikace a v neposlední řadě též záležitost fungování správcovské firmy BP Servis s.r.o. – firmy, jejíž jste Jednatel.

S pozdravem



JUDr. Iva Čvandová



Ing. Otakar Průcha

Za Výbor společenství vlastníků

ORCO Prague, a.s.
Přemyslovská 43, Praha 3
DIČ: CZ26178699

ORCO Prague, a.s.
Přemyslovská 43, Praha 3
DIČ: CZ226178699

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

V Praze dne 1. září 2008

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

Obdrželi jsme odpověď na náš dopis ze dne 30.7.2008, ve kterém jsme poukázali na řešení, respektive neřešení reklamací závad v objektu Skuteckého 1705. Obdrželi jsme odpověď, podepsanou paní Janou Seidlovou (viz příloha). S touto odpovědí nesouhlasíme a máme zásadní připomínky/argumenty:

1. **Reklamace opěrné zdi** je závažná záležitost a vzhledem ke složitosti případu bude řešena samostatně. Navíc provedená „oprava“ problém nevyřešila, reklamace trvá i nadále.
2. **Opravy společných prostor** – vypadávání betonu, praskliny chodeb atd.: není řešeno vůbec, ačkoliv je v odpovědi uvedeno, že bude vyřešeno do konce srpna 2008!
3. **Vlhkost v přízemních prostorách 1.PP.:** trváme na našem stanovisku.
4. **Zamykání vrátek:** oprava byla provedena zcela „amatérským“ způsobem a neřeší (jako obvykle) podstatu věci: kdo se chce dostat do vnitrobloku, tomu stačí mírně odtlačit sloupek a vrátka se otevrou bez použití klíče. Podstata závady je ve špatné konstrukci systému (sloupek vrátek/sloupek plotu není dostatečně fixován a naklání se podle aktuálního stavu (vlhkost, fyzické manipulování při otevírání vrátek atp.).
5. **Vlhkost podzemních stání** – tato odpověď je naprosto arogantní!, osobně jsme prostor prošli s panem Ladrou (BP Servis), který je o situaci přesně informován, rovněž pan Trnka je informován, stopy vlhkosti jsou zcela zřetelné a nepřehlédnutelné. Reakce paní Seidlové svědčí na neznalost situace.
6. **Neoprávněný odběr energií** – záležitost je permanentní a řešení dílčích událostí je pouze „špičkou ledovce“: Společnost BAK se v objektu chová, jako kdyby jí ten objekt patřil. Její zaměstnanci nechávají svítit světlo v prostorách, kde mají uskladněny materiály, znečišťují společné prostory, kouří ve společných prostorách (výtahy a pod.), odebírají proud při opravách, nechávají otevřené dveře, takže kdokoliv cizí může vniknout do objektu a pohybovat se v něm. Žádáme striktně: každá činnost musí být Společenství vlastníků předem ohlášena a všichni řemeslníci pohybující se po objektu musí respektovat, že se pohybují v soukromém objektu. Bude proveden odpočet

Společenství vlastníků domu
Skuteckého 1705, Praha 6

médii po každé akci a příslušné finanční prostředky budou uhrazeny na účet Společenství. Číslo účtu sdělujeme znovu: 43-850660267/0100, Komerční banka Praha 6.

Dále:

Zavlažování prostoru atria: zásadně nesouhlasíme s reakcí paní Seidlové. My jako vlastníci jednotek reklamujeme závadu na zavlažovacím systému, závadu považujeme za závažnou a zařízení je v záruční lhůtě! To, jestli se jedná o špatné seřízení systému nebo o závadu na zařízení, musí posoudit zhotovitel a zjednat nápravu. Nezanedbatelná pro nás je i skutečnost, že vinou špatně fungujícího zavlažovacího systému se plýtvá vodou!

Stromy – trváme nadále na tom, že platany v prostoru atria nejsou vhodné, neboť nízká vrstva zeminy nad garážemi nevyhovuje kořenovému systému těchto stromů. Nevhodnost výběru stromů potvrdila zahradnická firma. Pokud je zahrada osázena podle projektu, jedná se o vadu projektu. Tvzení, že stromy nebyly dostatečně zalévány neobstojí, protože ostatním stromům voda stačí. Navíc, pokud by bylo zavlažování nedostatečné, je to opět vada systému, respektive projektu.

S obdivem konstatujeme, že paní Jana Seidlová má takové všestranné odborné znalosti pro posuzování všech případů. Nicméně dosavadní kontakty nás vedou k tomu, abychom zejména z důvodů arogantního jednání paní Seidlové požádali IPB Real a.s. o jinou kontaktní osobu pro řešení reklamací závad na objektu.

S pozdravem



JUDr. Iva Čvandová



Ing. Otakar Průcha

Za Výbor společenství vlastníků

Příloha: Dopis – odpověď paní Jany Seidlové ze dne 7.8.2008.

Praskliny a další drobné nedostatky v objektu „Nad Beránkem“ ke dni 4.9.2008

Dne 3.9.2008 bylo již zahájena oprava spár n 2.NP mezi R1 a R2 spojovací chodba

- praskliny z atria v chodbičkách i okolo futer R1, R3 a R4;
- vertikální prasklina na chodbě a schodech v R1 od 1.NP až 7.NP;
- podesta mezi 8.NP a 9.NP v sekci R3, popraskaný štuk, roh v mezipatrech 3.a 2.NP a taktéž mezi 2.NP a 1.NP;
- v sekci R4 v jednotlivých patrech popraskané štuky a rohy, dále v kanceláři ostrahy popraskané zdi;
- v sekci R5 také v jednotlivých patrech popraskané rohy u stropu i na zdi a 2.NP zeď na chodbě u bytů;
- sekce R6, praskliny někde v rohách a někde i část omítky;

Další závady.

- v sekci R2 v kočárkárně na stropě chybí desky podhledu – podmáčení z rozvodů, dále velký flek;
- v R3 v chodbě u výměňkové stanice velký flek na stopě – odkapávají ventily;
- před garážovými dveřmi v 1.NP do sekce R3 nedostatečné utěsnění odpadů-oprava a nedokončeny výřezy na rámečky;
- netěsní hlavní šoupě v 1.PP v R5 i na přírubách na hlavním přívodu vody do baráku a stále odkapává (příruby jsou silně zkorodovány, šrouby také a proto doporučuji zajistit výměnu za galvanicky pokovené) – 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 ? (určitě to takhle nemělo být); tento problém je stejný i v chodbě v R3 1.NP před výměňkovou stanicí;
- netěsní šoupě na přívodu vody v sekci R5 na potrubí u stropu v 1.PP;
- stejný problém v R5 v 1.PP jako v R4 – opadávají dlaždice, proráží vlhkost a odrezávají futra u prahů;
- v R4 dodělat opravu vlhkosti – odrezlá futra od prahů;
- vyčnívající obrubník před vchodem R2, již dva úrazy-zlomeniny, pojišťovna má nafoceno;
- v odvětrávací šachtě z garáže zvenku mezi sekcí R1 a R2 (hned vedle garáže pí.Čvandové) je od počátku (10.7.07) reklamován jiný a hlavně menší pokovený rošt, který je velmi nebezpečný v případě náhodného nastoupenutí;
- od doby opravy opěrné zdi nejsou dotaženy terénní úpravy kolem vlastní zdi, chodníků a po pojezdech těžké techniky po dalším okolním trávníku, nebylo dosud, byť to bylo domluveno a přislíbeno, dovezena nová (zemina) ornice, která ale před vlastní opravou zdi byla odbagrována a někam odvezena;
- do dneška není dokončena oprava chodníků (dlažba) před garáží č.9 v R6, dále před vchodem do R3 a R4;
- 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;
- 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.

Místopředseda VSV

From: Seidlová Jana [mailto:JSeidlova@orcogroup.com]
Sent: Friday, September 05, 2008 1:19 PM
To: skuteckeho1705@seznam.cz
Cc: Průcha, Otakar; Lejtnar Jaroslav Ing.; Iva Čvandová; Trnka Jiří; jilek@bak.cz
Subject:

Dnešního dne bude vyměněna vložka u vchodu R 6 tak, jak jsme slíbili.

Včera proběhla schůzka přímo na místě v Řepích se zástupci dodavatele vchodových dveří firmou AQ Okna, zástupcem dodavatele zámkových vložek společnosti FAB, zhotovitele zástupců společnosti ORCO a správy. Bylo dohodnuto, že v příštím týdnu bude provedena kontrola, seřízení, event. nutné opravy všech vchodových dveří. Dále budou vyměněny vložky u spojovacích dveří mezi schránkami a výtahem a u vchodů do vnitrobloku.

Další informace obdržíte po výsledku provedené kontroly.

Ze shora uvedeného vyplývá, že po nutnou dobu budou v domě přítomni pracovníci společnosti AQ Okna, nebo společností HIPPO, která provádí výměnu zámkových vložek.

JANA SEIDLOVÁ

Complaint department technician

ORCO PROJECT MANAGEMENT, S.R.O.

(IPB Real, a.s.)

Luxemburg Plaza

Přemyslovská 2845/43

From: Průcha, Otakar [mailto:Otakar.Prucha@Skanska.CZ]
Sent: 10. září 2008 11:55
To: Seidlová Jana
Cc: iva.cvandova@centrum.cz; j.lejtnar@pfcz.cz; mildacz@yahoo.com; reichelova.radka@email.cz
Subject: Reklamace

Paní Seidlová,

dovolujeme si namítnout, proč nás někoho z Výboru Společenství Vlastníků k takto důležité schůzce nemůžete pozvat, nebo alespoň nás předem informovat, že se něco takového bude konat. Nemohu se zbavit dojmu, že nerespektujete zásadní skutečnost: Dům a přílehlé prostory/pozemky jsou v soukromém vlastnictví majitelů jednotek a tudíž nacházíte se na soukromém pozemku. Veškeré aktivity z vaší strany v tomto prostoru jsou za účelem odstranění závad v záruční lhůtě a my jako zástupci vlastníků máme právo a dokonce i povinnost tyto aktivity sledovat a kontrolovat. Máme tudíž právo o zmíněných akcích vědět předem a také se jich eventuelně účastnit za účelem informovanosti, koordinace, případně přednesení námitek-připomínek.

Žádáme Vás důrazně, abyste tuto skutečnost respektovali a v dostatečném předstihu nás o takovýchto akcích informovali .

S pozdravem

Otakar Průcha