

Vyjádření k reklamovaným vadám

Dobrý den,

Na základě mailem zaslané reklamace předkládáme naše stanovisko k reklamovaným vadám uvedeným v dokumentu s názvem „Zjištění reklamovaných vad nemovitosti určených společných prostor a částí bytových jednotek nemovitosti Bytový dům Bermanova 19 a 20, 196 00 Praha 9“ ze dne 10. října 2013.

Vzhledem k velkému množství uvedených závad jsme potřebovali více času na jejich zpracování.

Dle uvedeného soupisu je již celá řada vad generálním dodavatelem stavby odstraněna.

Předmětem zjištění jsou vady po více než 9 měsících užívání, proto vady, které mohly být zjištěny při převzetí nebo bezprostředně po něm zamítáme.

Předmětem reklamace mohou být jen vady skryté, které nemohly být odhaleny při převzetí.

Dodaný dokument „Zjištění reklamovaných vad nemovitosti“ není pro nás odborným posudkem, jelikož neobsahuje jeho náležitosti a uvedené příčiny vad jsou pro nás jen názorem. V dokumentu „Zjištění reklamovaných vad nemovitosti“ je uvedena celá řada ČSN, které nemají odkaz na závazné části právních předpisů.

Po výměně vstupních klíčů do domu nejsou všechny společné prostory přístupné pro opravu vad, tím je znemožněno generálnímu dodavateli mnohé opravy dokončit.

A001-A002

a)Znění reklamace:

Stopy na omítce po zatečení. Zatékání ze střechy vchodu. Zádveří vchodu A. Stopy na omítce po zatečení. Zatékání ze střechy vchodu. Kočárkárna ve vchodu A i B, pod stropem naproti dveřím. (1.PP), jihozápadní roh nade dveřmi ke schodišti.

b)Vyjádření:

Reklamace je uznána, stopy v omítce vlivem odstraněného zatékání ze střechy vchodu budou odstraněny.

A003

a)Znění reklamace:

Trhlina v omítce stropu v místě uložení schodišťového ramene na stropní desku. Dotvarování konstrukcí, styk staticky odlišných konstrukcí. Vchod A. Trhliny ve styku jak nástupního tak výstupního ramene se stropní deskou v každém patře domu - 2.PP až 4.NP

b)Vyjádření:

Reklamace je uznána, trhlinky v omítkách styku schodišťového ramena a mezipodesty budou zapraveny.

Uváděné trhlinky jsou estetickým jevem jako příčina je dotvarování konstrukcí, který postupem času odeznívá a jejíž zapravením se odstraní viz. předaný „NÁVOD K UŽÍVÁNÍ bytové jednotky, příslušenství a společných prostor domu“

A004

a)Znění reklamace:

Vertikální trhlinka mezi výtahovou šachtou a betonovou stěnou. Dotvarování konstrukcí, styk staticky odlišných konstrukcí. Vchod A. Mezipodesta mezi 2.PP a 1.PP

b)Vyjádření:

Reklamace je uznána, trhlinka v omítkách styku výtahové šachty a betonovou stěnou bude zapravena.

Uváděné trhlinka je estetickým jevem jako příčina je dotvarování konstrukcí, který postupem času odeznívá a jejíž zapravením se odstraní viz. předaný „NÁVOD K UŽÍVÁNÍ bytové jednotky, příslušenství a společných prostor domu“

A005

a)Znění reklamace:

Vertikální trhlinka přes celou výšku výtahové šachty v daném podlaží. Dotvarování konstrukcí, styk staticky odlišných konstrukcí. Vchod A.

b)Vyjádření:

Reklamace je uznána, trhlinka v omítkách ve stěně výtahové šachty bude zapravena.

Uváděná trhlinka je estetickým jevem jako příčina je dotvarování konstrukcí, který postupem času odeznívá a jejíž zapravením se odstraní viz. předaný „NÁVOD K UŽÍVÁNÍ bytové jednotky, příslušenství a společných prostor domu“

A006

a)Znění reklamace:

Trhlinka v omítce v místě styku výtahové šachty se stropní deskou. Dotvarování konstrukcí, styk staticky odlišných konstrukcí. Vchod A. 1.NP - jižní a západní stěna 2.NP a 3.NP - jižní stěna (stěna s dveřmi)

b)Vyjádření:

Reklamace je uznána, trhlinka v omítkách styku výtahové šachty se stropní deskou bude zapravena.

Uváděné trhlinka je estetickým jevem jako příčina je dotvarování konstrukcí, který postupem času odeznívá a jejíž zapravením se odstraní . viz. předaný „NÁVOD K UŽÍVÁNÍ bytové jednotky, příslušenství a společných prostor domu“

A007

a)Znění reklamace:

Trhlinka v omítce stropu od střešního výlezu k výtahové šachtě a částečně ve styku výtahové šachty se stropní deskou. Dotvarování konstrukcí, styk staticky odlišných konstrukcí. Vchod A. 5.NP

b)Vyjádření:

Reklamace je uznána, trhlinka v SDK podhledu od střešního výlezu k výtahové šachtě a ve styku šachty a podhledu bude zapravena.

A008

a)Znění reklamace:

Vertikální trhlinka v rohu stěn., Vchod A, Mezipodesta mezi 4.NP a 5.NP

b)Vyjádření:

Reklamace je uznána, trhlinka v omítce bude zapravena.

A009

a)Znění reklamace:

Okenní křídla drhnou při zavírání o rám okna. Sednutí oken, dotvarování konstrukcí, teplotní roztažnost materiálu oken. Vchod A, okna ve schodišťovém prostoru v 1.NP až 5.NP

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá

V době předání byla okna seřízena, dle dodaného návodu na užívání bytu a společných prostor domu, je doporučeno pravidelně pohyblivé části kování oken pravidelně seřizovat 1x ročně. Nad rámec závazků se nám podařilo dotlačit na seřízení těchto oken generálního dodavatele a bude provedeno.

A010

a)Znění reklamace:

Nedostatečné, příp. obrácené sklony exteriérových parapetů oken. Vchod A. Okna ve schodišťovém prostoru v 2.NP až 5.NP. V rozporu s ČSN 733610 minimální sklon parapetu je 3%.

b)Vyjádření:

Reklamace je zamítnuta, nedochází k zatékání a konstrukce plní ochranu před povětrnostními vlivy.

A011

a)Znění reklamace:

Samozavírač nedovírá dveře. Vchod A. Dveře mezi zádveřím a schodišťovým prostorem v 1. PP., V rozporu s požárně bezpečnostním řešením.

b)Vyjádření:

Reklamace je zamítnuta,v době předání společných prostor byly samozavírače funkční. Samozavírače po nějaké době nedovírají kvůli nutnosti seřízení v rámci údržby objektu viz. předaný „NÁVOD K UŽÍVÁNÍ bytové jednotky, příslušenství a společných prostor domu“

a)Znění reklamace:

Dveře s vyznačenou PO, rozdělující dva požární úseky, nemají samozavírač a mezi křídlem a podlahou je 15mm mezera. Vchod A. Dveře na mezipodestě mezi 2.PP a 1.PP. V rozporu s požárně bezpečnostním řešením.

b)Vyjádření:

Reklamace je zamítnuta z důvodu že objekt před předáním prošel řádnou prohlídkou orgánem HZS a byl řádně zkolaudován. Dveře jsou v požárně bezpečnostním řešení označeny EI 30 (bez samozavírače), dle požárního řešení tedy samozavírač být nemusí.

A013

a)Znění reklamace:

Zábradlí resp. madlo hlavního domovního schodiště nesplňuje závaznou ČSN 74 3305 ohledně přesahu madla přes první a poslední stupeň v rameni o 150mm. Madlo je ukončené zároveň s hranou stupně nebo je přesah nedostatečný. Vchod A. Většina madel ve schodišťovém prostoru, po všech patrech domu.

b)Vyjádření:

Reklamace je zamítnuta, bezbariérový přístup do bytů a společných prostor je zajištěn výtahem. Přestože uvedené nepovažujeme za vadu, můžeme konce zábradlí doplnit nástavcem. Upozorňujeme na to, že v místech výtahové šachty budou vyčnívat do prostoru. Doporučujeme danou problematiku řešit na **místním šetření**.

A014

a)Znění reklamace:

Nestejně výšky schodišťových stupňů v jednom rameni – v rozporu se závaznou ČSN 73 4130

- Výstupní rameno schodiště mezi 2.PP a 1.PP (výška stupně 185 ±1mm, první stupeň 195mm, poslední 200mm).

- Schodiště mezi 1.PP a 1.NP (výška stupně 177±1mm, první stupeň 166, poslední 180mm).

- Schodiště mezi 1.NP a 2.NP (výška stupně 176±1mm, poslední stupeň 183mm).

- Schodiště mezi 2.NP a 3.NP (výška 177±2mm, poslední stupeň 185mm).

- Schodiště mezi 3.NP a 4.NP (výška stupně 177±2mm).

- Schodiště mezi 4.NP a 5.NP (výška stupně 176±1mm,

Nad toleranci ± 3mm.

b)Vyjádření:

Výšky stupňů navrhuje prověřit **při místním šetření**, pak se k tomuto vyjádříme.

a)Znění reklamace:

svislá prasklina roh výtahové šachty - stěna prvního schodišť. ramene směrem dolů, B 21 4.NP

Uváděné trhlinka je estetickým jevem jako příčina je dotvarování konstrukcí, který postupem času odeznívá a jejíž zapravením se odstraní viz. předaný „NÁVOD K UŽÍVÁNÍ bytové jednotky, příslušenství a společných prostor domu“.

b)Vyjádření:

Reklamace uznána, trhlinka v omítce bude zapravena.

Uváděné trhlinka je estetickým jevem jako příčina je dotvarování konstrukcí, který postupem času odeznívá a jejíž zapravením se odstraní viz. předaný „NÁVOD K UŽÍVÁNÍ bytové jednotky, příslušenství a společných prostor domu“

A016

a)Znění reklamace:

spojovací dveře do chodby k bytům - v kování chybí vložka, nefunkční samozavírač dveří, B 24 4.NP

b)Vyjádření:

Reklamace zamítnuta

Samozavírače je nutno periodicky seřizovat v rámci údržby objektu. V době předání společných prostor byly samozavírače funkční.

Vložka není osazena z důvodu znemožnit zamknutí dveří.

Je zakázáno uzamykat dveře mezi chodbou a chráněnou únikovou cestou z požárně-bezpečnostních důvodů.

A017

a)Znění reklamace:

svislá prasklina roh výtahové šachty - stěna prvního schodišť. ramene, 3NP

b)Vyjádření:

Reklamace uznána

A018

a)Znění reklamace:

Spojovací dveře do chodby k bytům – nefunkční samozavírač, B 21. 3.NP, V rozporu s požárně bezpečnostním řešením

b)Vyjádření:

Reklamace zamítnuta z důvodu, že neseřízení pohyblivých kování není vadou výrobku.

Samozavírače je nutno periodicky seřizovat v rámci údržby objektu. V době předání společných prostor byly samozavírače funkční.

a)Znění reklamace:

dutina pod 1 ks dlaždice na mezipodestě pravá strana pod zábradlím, B 21. 3.NP

b)Vyjádření:

Reklamace uznána, dlaždice bude opravena

A020

a)Znění reklamace:

Spodní okno drhne, B 21 2.NP

b)Vyjádření:

Reklamace uznána, okno bude seřízeno.

A021

a)Znění reklamace:

Svislá prasklina na stěně proti hasicímu přístroji – levý roh, B 2.NP,

b)Vyjádření:

Reklamace uznána

A022

a)Znění reklamace:

Plechový parapet okna ohnutý vlivem osazení vnějšího zábradlí – B 21. 2NP

b)Vyjádření:

Reklamaci uznáváme poškozený parapet bude vyměněn, ohnutý byl vlivem přístupu pro opravu terasy.

A023

a)Znění reklamace:

Spojovací dveře do chodby k bytům v kování chybí vložka – B21 1.NP

b)Vyjádření:

Reklamovaná vada **se zamítá**, vložka není osazena z důvodu znemožnit zamknutí dveří. Je zakázáno uzamykat dveře mezi chodbou a chráněnou únikovou cestou z bezpečnostních důvodů.

A024

a)Znění reklamace:

Svislá prasklina levý roh výtahové šachty, vpravo proti hasicímu přístroji, B21 1.NP

b)Vyjádření:

Reklamace uznána

a)Znění reklamace:

Svislá prasklina stěny na mezipodestě proti dveřím, B 1PP

b)Vyjádření:

Reklamace je uznána

A026

a)Znění reklamace:

Místnost s listovými schránkami – levý horní roh nad dveřmi k výtahu – stopy po zatečení střechou vstupu.

b)Vyjádření:

Reklamace uznána, stopy vlivem původního odstraněného zatékání ze střechy vchodu budou vymalovány.

A027

a)Znění reklamace: Podlaha garáží není odvodněna. Provedení neodpovídá ČSN 736058 bod 39 Podlahy-nejmenší spád podlah s výpustěmi.

b)Vyjádření:

Reklamovaná vada není vadou ve smyslu porušení závazného předpisu nebo obchodních či technických podmínek a tudíž **se zamítá**.

V uváděné nezávazné normě ČSN736058 je toto řešení pouze doporučeno, vzhledem k tomu, že kanalizační řád neumožňuje vypouštění odpadních vod z garáží do stokové sítě podlaha v garáži je ve většině případů navržena jejím odvodem do středu plochy. Likvidaci nahromaděné vody pak zajišťují uživatelé v rámci běžného provozního režimu vysátím při úklidu „jak to již například doporučuje nové vydání ČSN 736058 čl. 5.2.3 z 9/2011 ve statusu doporučené normy“.

A028,A030

a)Znění reklamace: Nezačištěné otvory po chemické injektáži po zatékání. 2PP – jižní stěna, znečištěný epoxidový nátěr soklu podlahy. 2.PP - jižní stěna.

b)Vyjádření:

Reklamace zamítnuta, vady již byly odstraněny (červenec-září). Kontrola bude provedena při místním šetření.

A029, A031

a)Znění reklamace: Znečištěná stěna a podlaha od injektážní směsi. 2.PP - západní stěna, parkovací stání 32. Nezačištěné otvory po chemické injektáži. 1.PP - západní stěna.

b)Vyjádření:

Reklamace uznána, reklamované vady znečištěním od injektážní směsi budou odstraněny.

a)**Znění reklamace:** Nedokončené zateplení (obložení průvlaků). 1.PP - styk průvlaků se západní stěnou.

b)**Vyjádření:**

Reklamace zamítnuta, vady nedokončeného zateplení jsou odstraněny. Kontrola odstranění bude při místním šetření.

A033

a)**Znění reklamace:** Dveře ze schodišťového prostoru do garáží nedovírají. 2.PP - vchod A, 1.PP - vchod B,

b)**Vyjádření:**

Reklamace zamítnuta z důvodu, že neseřízení pohyblivých kování není vadou výrobku.

Samozavírače po nějaké době nedovírají kvůli nutnosti seřízení v rámci údržby objektu. V době předání společných prostor byly samozavírače funkční.

A034

a)**Znění reklamace:** Nezačištěný prostup potrubí vody skrz strop. 2.PP - strop před vstupem z garáží do schodišťového prostoru ve vchodu A.

b)**Vyjádření:**

Reklamovaná vada se zamítá. Nejedná se o nezačištěný prostup, ale požární ucpávku. Tento stav je v pořádku.

A035

a)**Znění reklamace:** Nefunkční (nedostatečná) dveřní zarážka. Poškozená omítka od kliky dveří. 2.PP - dveře ze schodišťového prostoru do garáží vchod A i B., nesprávně zvolená dveřní zarážka.

b)**Vyjádření:**

Reklamovaná vada se **zamítá**, dveřní zarážka není předmětem našeho dodaného vybavení předaných bytů a společných prostor a tudíž za ně nemůžeme nést odpovědnost.

A036

a)**Znění reklamace:** Potrubí kanalizace není chráněno proti nárazu automobilu. 2.PP - jihozápadní roh. V rozporu s ČSN 73 6058

b)**Vyjádření:**

Reklamovaná vada není vadou ve smyslu porušení závazného předpisu nebo obchodních či technických podmínek a tudíž **se zamítá**. Objekt byl řádně stavebně povolen a zkolaudován.

A037

a)**Znění reklamace:** Potrubí kanalizace není chráněno proti nárazu automobilu. 1.PP - severozápadní a jihozápadní roh. V rozporu s ČSN 73 6058

b)**Vyjádření:**

Reklamovaná vada není vadou ve smyslu porušení závazného předpisu nebo obchodních či technických podmínek a tudíž **se zamítá**. Objekt byl řádně stavebně povolen a zkolaudován. Náraz automobilu do

potrubí ve vnitřním rohu garáže není reálně možný. Uvedte příslušnou část ČSN se kterým je toto v rozporu.

A038

a)Znění reklamace: 2.PP severní stěna objektu, na chodbě ve společných prostorách sklepů. Nezačištěný otvor na stěně po chemické injektáži po zatékání.

b)Vyjádření:

Reklamace je uznána

A039

a)Znění reklamace: Stopy zatékání a plísňe na podlaze společné chodby ve sklepních prostorech. Zatékání stěnami suterénu, zvýšená vlhkost v prostorách sklepů, nevhodné (nedostatečné) řešení odvětrání těchto prostor. Blíže viz systém VZT. 2.PP podlaha v severozápadním rohu objektu na chodbě ve společných prostorách sklepů.

b)Vyjádření:

Reklamace je zamítnuta, z důvodu, že uživatelé tyto prostory nevětrali.

31.10 již je provedena doinstalace časového spínače pro nastavení pravidelného provětrání prostoru bez uživatelské závislosti, na místní prohlídce bude ověřena funkčnost a případně přenastaven časovač.

A040

a)Znění reklamace:

Stopy plísňe na stropu chodby. Zatékání stěnami suterénu, zvýšená vlhkost v prostorách sklepů, nevhodné (nedostatečné) řešení odvětrání těchto prostor. Blíže viz systém VZT. 2.PP strop ve východní části chodby ve společných prostorách sklepů v severní části objektu.

b)Vyjádření:

Reklamace zamítnuta, z důvodu, že uživatelé tyto prostory nevětrali. Odstraněna 31.10, již je provedena doinstalace časového spínače pro nastavení pravidelného provětrání prostoru bez uživatelské závislosti.

A041

a)Znění reklamace:

Chybí dveřní zarážka dveří do společných prostor sklepů. 2.PP sklepní prostory v jihovýchodním rohu objektu.

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá, dveřní zarážky nebyly předmětem dodávky.

A042

a)Znění reklamace:

Dveřní křídlo naráží do dveří sklepní jednotky. 2.PP sklepní prostory v jihovýchodním rohu objektu.

b)Vyjádření:

Reklamacie se zamítá, dveřní křídlo samo nenaráží do dveří sklepní jednotky, je to pouze na vůli uživatelů. Reklamovaná vada není vadou dle obchodních a závazných smluvních podmínek.

A043-A044

a)Znění reklamace:

Mezery mezi styčnými spárami zdícího materiálů v požárně dělící konstrukci. 2.PP stěna mezi garážemi a sklepními prostory v severní části objektu. Mezery mezi styčnými spárami zdících prvků a v ložné spáře pod stropem v požárně dělící konstrukci. 1.PP - rozvodna elektro, stěna mezi rozvodnou a garážemi.

b)Vyjádření:

Reklamacie se uznává, u požárně dělících konstrukcí budou tyto mezery zapraveny.

A045

a)Znění reklamace:

Dveře nejdou lehce odemknout, musejí se přizvedávat. Mezi křídlem a podlahou je 15mm mezera. 1.PP, vchod A - úklidová komora

b)Vyjádření:

Reklamacie se uznává, dveře budou seřízeny.

A046

a)Znění reklamace

Stopy zatékání a kondenzace pode dveřmi do sklepní kóje 2.26

b)Vyjádření:

prosíme o zpřístupnění sklepní kóje

A047

a)Znění reklamace

Ploché střechy nad vstupy: Osazení odvodních přepadů ze střechy jsou provedeny výše, než je rovina střechy. Cca. 30mm. Na střeše dochází k hromadění vody, jejímu zapáchání, dochází k plesnivění a rozpadání ochranné gumotextilní vrstvy nad foliovou izolací.

b)Vyjádření:

Reklamacie se zamítá, ve skladbě střechy se nenalézá a nikdy nenalézala žádná gumotextilní vrstva, proto musíme tuto reklamaci zamítnout, byla provedena nová skladba střechy.

A048

a)Znění reklamace

Provedení detailů izolace střešního pláště (dle dokumentace skutečného provedení SIKAPLAN G15) neodpovídá podmínkám instalace výrobce – v podkladu jsou ostré přechodové hrany mezi ukotvenou částí a částí, pod kterou je volný prostor – v napojení šikmé střechy a mezistřešních rovin za svislými zvýšenými atikami. Riziko protržení izolace při zatížení sněhem nebo ledem. Napojení atiky a šikmé roviny nerovné v místech s kalužemi. Za jihozápadní a jihovýchodní atikou stojí voda v kaluži – styk střešních rovin není

rovnoměrně odvodněn. V rozporu s technickým předpisem a doporučením provádění výrobce a v rozporu s ČSN 73 19 01 vzhledem ke kalužím a protispádu ve styku střešních rovin.

b) Vyjádření:

Reklamac se zamítá, není zde rozpor v závazných částech předpisů, ani smluvních podmínek. Dne 16.12.2011 byla na stavbě BD I provedena kontrola střešního pláště od výrobce střešní fólie zástupcem výrobce p. Milanem Rybou od fy. SIKA CZ, na kterém bylo doporučeno zesílení rohových a koutových částí, uvedené řešení bylo odsouhlaseno.

A049

a) Znění reklamace

Plocha střechy není odvodněna bez překážek na ukončení svislých atik a napojení ukončení žlabu jsou provedené natavené „deflektory“ folií – v rozích dochází k přetékání žlabů.

b) Vyjádření:

Reklamac se zamítá, střecha plní svojí funkci, není zde rozpor v závazných částech předpisů a smluvních podmínek. Deflektory fólie nejsou příčinou přetékání žlabu, tyto jsou vytvořeny, aby nedocházelo ke stékání vody po fasádě.

A050

a) Znění reklamace

Foliová izolace vývodu odvětrání severní výtahové šachty a společné chodby – roh napojení izolace proveden s přeložením folie a jejím namáháním. V rozporu s technickým předpisem a doporučením provádění výrobce.

b) Vyjádření:

Reklamac se zamítá, střecha plní svojí funkci, není zde rozpor v závazných částech předpisů a smluvních podmínek.

A051

a) Znění reklamace

Folie znečištěna omítkou při severní atice severozápadní zvýšené atiky, dále před jižní atikou zvýšené severovýchodní atiky. Na střeše jihozápadní zvýšené atiky stavební odpad s ostrými zbytky plechových odstřížků.

b) Vyjádření:

Reklamac se uznává, plechové odstřížky a znečištění omítkou budou odstraněny, aby jejich vlivem nemohlo dojít k poruše střechy, bude proveden úklid.

a)Znění reklamace

Dešťové žlaby nesprávně odvodněné: v jihozápadní, jižní, jihovýchodní, severozápadní, části jsou žlaby plné stojící vody. Na východní a západní fasádě žlab mezi zvýšenými atikami prohnutý uprostřed – stojící voda. Plechy zabraňující zatčení dešťové vody pod pohled atiky uvolněné, spadané do žlabů. Plechy omezují aktivní šířku žlaby při stékání vody po rovině střechy při silnějších deštích. V rozporu s ČSN 73 3610 a ČSN 731901, ČSN EN 12056

b)Vyjádření:

Reklamace se přijímá v části žlabů plných vody, žlaby budou přespádovány .

Reklamace se zamítá v části „spadané uvolněné plechy (okapnice)“ jsou řešeny pojistnou událostí po silném větru. Šetření v rámci pojistné události bylo pozastaveno do doby vyřešení zaplacení pojištění na rok 2013 ze strany SVJ.- dořešení této záležitosti přesouváme **na místní šetření.**

A053

a)Znění reklamace

Kryt mřížky odvětrání kanalizace v jižní části – koroze na mřížce.

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá, bylo již opraveno.

A054

a)Znění reklamace

Schodiště padacího výstupu do podstřeší nedrží při vysunutí u podlahy, samovolně se vysunuté zvedají pod strop chodby.

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá, v době předání schodiště drželo, pokud dochází v současné době ke zvedání je nutné provést seřízení posunutím pružin. Tyto práce se mají řešit v rámci základní údržby objektu.

A055

a)Znění reklamace

Kotvení bleskosvodné soustavy uvolněné. Střešní jímače uvolněné – na severní straně objektu téměř ve střešním žlabu.

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá.

Příčinou byl silný vítr, tuto část ovšem z důvodu nenáročnosti provedeme a hromosvod narovnáme. Systémové terče hromosvodové soustavy se ke střeše nijak nekotví.

a)Znění reklamace

Viditelný rozdíl odstínu probarvené omítky mezi dvěma částmi fasády stejného odstínu. Severní část západní fasády mezi 3-4.NP

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá, viditelný rozdíl odstínu probarvené omítky mezi dvěma částmi fasády stejného odstínu nepovažujeme za skrytou vadu, proto reklamaci zamítáme.

A057

a)Znění reklamace

Nevhodně řešené ukončení, resp. návaznost stěny (římsy) na terén. Oplechování v rohu není ve spádu od objektu, ale k objektu. Jihozápadní roh fasády

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá, reklamovaná vada není vadou ve smyslu porušení závazného předpisu nebo obchodních či technických podmínek a tudíž se zamítá, nedochází k zatékání a konstrukce plní ochranu před povětrnostními vlivy. Pro informaci je hydroizolace vytažena 30cm nad úroveň střešní roviny.

A058

a)Znění reklamace

Održení omítky fasády na jižní straně objektu při zakládací liště, trhliny na soklové omítce v JV rohu.

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá, z důvodu, že vada již byla odstraněna, na místním šetření bude provedena kontrola odstranění.

A059

a)Znění reklamace

Obnažený extrudovaný polystyrén vlivem sednutí soklového chodníku v JV rohu domu

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá, z důvodu, že vada již byla odstraněna, na místním šetření bude provedena kontrola odstranění.

A060

a)Znění reklamace

Vyboulená opěrná stěna, pravděpodobně vlivem nedostatečné ztužené konstrukce. Opěrná stěna na severozápadním rohu objektu.

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá stavba opěrné stěny se nachází na cizím pozemku mimo obrys stavby a ke společném částem domu nenáleží, tím **je reklamace neoprávněná**.

A061

a)Znění reklamace:

Příčný sklon přístupového chodníku (bezbariérový vstup) lokálně naměřen 6 až 8%. Rozpor z ČSN, kde je povolen max. 2%. Přístupový chodník před vchodem A do objektu.

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá, povinné požadavky jsou stanoveny jen pro jeden vstup a to je dodrženo.

Závazný požadavek je stanoven pro jeden vstup do objektu dle vyhlášky **398/2009 Příloha č.1 odst. a 2 odst.1.1.2** Sklon plochy před vstupem do budovy smí být pouze v jednom směru a nejvýše 2%, minimální rozměry této plochy jsou 1,5x1,5m. Přístupový chodník musí mít příčný sklon max.2% a maximální podélný 8,33%

A061

a)Znění reklamace:

Sesouvající se dlažba soklového chodníčku na jižní a východní fasádě – Sklon svahování prudký pro aplikaci dlažby

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá, dlaždice okapového chodníčku nejsou součástí společných částí domu, ani neleží na pozemku pod domem, **proto je reklamace neoprávněná**. Okapové chodníčky si nechá majitel pozemku od GD opravit.

Elektroinstalace:

B01

a)Znění reklamace:

V ČP 19 a v čp 20 nebyla nalezena hlavní ochranná přípojnice. V dokumentaci skutečného provedení není zakreslena ani zmíněna v revizní zprávě. Rozpor s ČSN33 2000-5-54 čl. 542.4, čl. 542.1 a čl. 542.2 musí být přístupné místo s HOP označeno.

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá, HOP je součástí elektroměrového rozvaděče, místo HOP je přístupné, vše je řádně zrevidováno.

B 02

a)Znění reklamace:

Vizuální prohlídkou nebylo zjištěno ochranné pospojování požárního rozvodu vody a VZT potrubí v 1. PP a 2:PP

b)Vyjádření:

Pro identifikaci prohlídku při místním šetření.

a)Znění reklamace:

V elektroměrných rozvodnicích – vnitřní strana dveří nejsou kapsy pro technické podklady a dále nejsou pospojeny kovové kabelové žlaby pod stropem rozvodny v čp.19 a čp.20

b)Vyjádření:

Reklamace se v části zamítá – (kapsy)ER je zřetelně označený.

V části pospojování kovových žlabů pod stropem rozvodny č.p.19 a 20 navrhuje pro identifikaci prohlídku **při místním šetření.**

Vytápění:

B 04

a)Znění reklamace:

Vývody v revizních šachtách pro osazení kalorimetrických měřičů v jednotlivých bytech plně neumožňují jejich instalaci. V bytech dle vyznačení v příloze 2. Pro osazení je nutno provést úpravy rozvodů a stávajících potrubí a zásahy do konstrukce šachet a dvířek, které jsou požárně dělící konstrukcí. Osazení kalorimetrů není možné v době záruky, náklady na osazení kalorimetrů se vlivem nedostatečné prostorové přípravy zvyšují o nutnost úprav a nových provedení požárně dělících konstrukcí s jejich revizí.

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá, uvedená reklamace není závadou, kalorimetrické měřiče a náklady s tím spojené nejsou součástí smluvních podmínek. Vnitřní stěny šachet a revizní dvířka nejsou dle PBR požárně dělící konstrukcí. Montáž kalorimetru nemá vliv na požárně dělící konstrukce.

Vodovod a kanalizace:

B 05

a)Znění reklamace:

V bytě **104** zjištěny výrazné hlukové projevy ze stoupací šachty s projevy nedostatečného odvětrání kanalizačního potrubí.

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá uvedená reklamace není závadou, použité kanalizační potrubí je k tomuto účelu vyrobené, kanalizační potrubí bytu **č.104** je dostatečně odvětráno.

Vady ze soupisu vad a nedodělků v bytech a prostorech ve výlučném užívání:

062.1

a)Znění reklamace:

malá šachta pro osazení kalorimetru, byt č.101

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá prostor je dostatečný pro osazení kalorimetru Rossweiner heat.

062.2., 062.3

a)Znění reklamace:

dlažba teras volná, houpe se – nestabilní podklad, byt č.**103**

b) Vyjádření:

Dlažba je záměrně volně kladena do kačírku spáry zůstávají nevyplněny aby dešťová voda mohla odtékat. Pro odstranění pochyb bude řešeno obhlídkou **při místním šetření**, bude provedena kontrola podkladních vrstev kačírku.

062.4

a) Znění reklamace:

stopy plísně po obvodu podlahy sklep **2.45**, (k bytu č.103)

b) Vyjádření:

Reklamace zamítnuta, nedochází k dostatečnému provětrání uživateli. Dne 31.10 byla provedena doinstalace časového spínače pro nastavení pravidelného provětrání prostoru bez uživatelské závislosti.

Navrhujeme kontrolu **při místním šetření**, žádáme o zpřístupnění.

062.5

a) Znění reklamace:

dlažba terasy volná, houpe se - nestabilní podklad byt **č.104**

b) Vyjádření:

dlažba je záměrně volně kladena do kačírku a spáry zůstávají nevyplněny, aby dešťová voda mohla odtékat. Pro odstranění pochyb bude řešeno obhlídkou **při místním šetření**, bude provedena kontrola podkladních vrstev kačírku.

062.6.

a) Znění reklamace:

sklep **2.50** - stopy plísní na podlaze, poškození uložených předmětů - vysoká vzdušná vlhkost; zvukové projevy po spláchnutí ukazující na nedostatečné odvětrání napojení WC na svislou kanalizační stoupačku bytu **č.104**

b) Vyjádření:

Reklamace se zamítá, ke stopám plísní a vysoké vzdušné vlhkosti ve sklípku 2.50 viz. vyjádření **062.4**. Odvětrání nad střechu je dostatečné.

Navrhujeme kontrolu **při místním šetření**, žádáme o zpřístupnění.

062.7, 062.8

a) Znění reklamace:

dlažba terasy volná, houpe se - nestabilní podklad, mělká šachta pro osazení karolimetru konflikt s dvířky a vodoměrem byt **č.105**

b) Vyjádření:

Reklamace šachty se zamítá dlažba na terase je záměrně volně kladena do kačírku a spáry zůstávají nevyplněny, aby dešťová voda mohla odtékat. Pro odstranění pochyb bude řešeno obhlídkou **při místním šetření**, bude provedena kontrola podkladních vrstev kačírku.

Reklamacie mělké šachty pro osazení kalorimetru se zamítá, prostor je dostatečný pro osazení kalorimetru Rossweiner heat.

062.9

a)Znění reklamace

sklep **2.52** - opravy na soklu - injektáže nezpracené, stopy plísní na povrchu podlahy a stěny (sklep bytu č.**105**)

b) Vyjádření:

Reklamacie se v části zamítá, ke stopám plísní a vysoké vzdušné vlhkosti ve sklípku 2.52 viz. vyjádření

Reklamacie je uznána v části nezpracované injektáže, prosíme o zpřístupnění při místním šetření.

062.10, 062.11

a)Znění reklamace

odpad na dně šachty hluboké uložení pro kalorimetr, až za potrubím byt č.**110**

b) Vyjádření:

Reklamacie se zamítá prostor pro osazení kalorimetru je dostatečný, při místním šetření bude vyřešen pojem odpad na dně šachty.

062.12

a)Znění reklamace

sklep **2.47** - stopy plísní - tečky na obvodových stěnách (k bytu č. **110**)

b) Vyjádření:

Reklamacie se zamítá, ke stopám plísní a vysoké vzdušné vlhkosti ve sklípku 2.47 viz. vyjádření **062.4.**, navrhujeme kontrolu při místním šetření.

062.13

a)Znění reklamace

Nedostatečný sklon, příp. obrácený sklon exteriérového parapetu balkónových dveří (parapet zkroucený). Vlevo spád 0,8% směrem do objektu. Byt č.**201**

b) Vyjádření:

Reklamovaná vada není vadou ve smyslu porušení závazného předpisu nebo obchodních či technických podmínek a tudíž **se zamítá**, nedochází k zatékání a konstrukce plní ochranu před povětrnostními vlivy.

062.14, 062.15

a)Znění reklamace

konflikt s dvířky při instalaci kalorimetru, mělký prostor byt.č **207**

b) Vyjádření:

Reklamacie se zamítá, prostor je dostatečný pro osazení kalorimetru Rossweiner heat.

a) Znění reklamace:

Nedostatečný sklon, příp. obrácený sklon exteriérového parapetu balkónových dveří (parapet zkroucený). Vpravo spád 1,8% směrem do objektu. Byt č.**211**

b) Vyjádření:

Reklamovaná vada není vadou ve smyslu porušení závazného předpisu nebo obchodních či technických podmínek a tudíž **se zamítá**, nedochází k zatékání a konstrukce plní ochranu před povětrnostními vlivy.

062.17

a) Znění reklamace:

Nedostatečný sklon exteriérového parapetu balkónových dveří. Spád 1,7% směrem od objektu. Byt č.**303**

b) Vyjádření:

Reklamovaná vada není vadou ve smyslu porušení závazného předpisu nebo obchodních či technických podmínek a tudíž **se zamítá**, nedochází k zatékání a konstrukce plní ochranu před povětrnostními vlivy.

062.18,062.19

a) Znění reklamace:

nedostatečný rozměr šachty pro osazení pro kalorimetr byt č.**304**

b) Vyjádření:

Reklamace se zamítá prostor je dostatečný pro osazení kalorimetru Rossweiner heat.

062.20

a) Znění reklamace:

sklep 02.25 plísně na západní stěně kóje (k bytu č.**306**)

b) Vyjádření:

Reklamace se zamítá, ke stopám plísní ve sklípku 2.25 viz. vyjádření **062.4**.

062.21

a) Znění reklamace:

nefunkční zvonek byt č. **306**

b) Vyjádření:

Reklamace se zamítá, zvonek je funkční, více si můžeme ukázat na místním šetření.

062.22, 062.23

a) Znění reklamace: hluboké uložení pro kalorimetr, až za potrubím byt č.**310**

b) Vyjádření:

Reklamace se zamítá, hluboké uložení přípravy pro kalorimetr není vadou.

a) Znění reklamace:

Obrácený sklon exteriérového parapetu balkónových dveří. Spád 3,5% směrem do objektu. V interiéru bytu projev zatékání a vlhkosti v soklové části byt č.402

b) Vyjádření:

Reklamace je zamítnuta, příčina projevu zatékání a vlhkosti byla odstraněna.

062.25, 062.26

a) Znění reklamace:

Uvolňování moření z slunolemu na nábytek balkonu, úzký a mělký prostor pro možnost instalace kalorimetru byt č.408

b) Vyjádření:

Reklamace se zamítá, uvolnění moření ze slunolamu není možné, jelikož se jedná o plastové lamely.

062.27

a) Znění reklamace:

Trhliny na styku fasády a podhledu byt č.501

b) Vyjádření:

Identifikace trhliny styku podhledu a fasády budou identifikovány a řešeny v rámci místního šetření.

062.28

a) Znění reklamace:

Není možno spolehlivě čistit prostor mezi západní fasádou a atikou - šířka cca 40cm byt č.501

b) Vyjádření:

Reklamace se zamítá, ztížené podmínky na čištění prostoru nejsou vadou pro uplatnění reklamace, zúžený prostor terasy je architektonickým záměrem.

062.29

a) Znění reklamace:

nedostatečný prostor pro možnost instalace kalorimetru byt.č.502

b) Vyjádření:

Reklamace se zamítá prostor pro osazení kalorimetru Rossweiner heat je dostatečný.

062.30, 062.31

a) Znění reklamace:

přetékání střešního žlabu, nutno otočit přípojovací armatury pro možnost instalace kalorimetru byt č. 504

b) Vyjádření:

Nutnost otočení přípojovací armatury bude řešeno v rámci místního šetření.

Reklamace žlabu již byla uplatněna jako důsledek špatného spádování žlabu a bude odstraněna viz. **A052**

a)Znění reklamace:

uvolněná dlažba terasy - nespasované spáry byt č.**504**

b)Vyjádření:

dlažba na terase je záměrně volně kladena do kačírku a spáry zůstávají nevyplněny, aby dešťová voda mohla odtékat, navrhuje kontrolu **při místním šetření**.

062.33, 062.34

a)Znění reklamace:

sklon parapetu západní terasy menší než 3% mělká a malá šachta pro uložení kalorimetru byt č.**506**

b)Vyjádření:

Reklamace se zamítá. Malé šachty pro osazení kalorimetru je opětovnou již zamítnutou reklamací ze dne 2.7.2013, zamítnuta byla 25.7.2013 s důkazními fotografiemi možnosti instalace kalorimetru.

Reklamovaná vada sklonu parapetu západní terasy **se zamítá**, parapety se nacházejí pouze u oken.

062.35

a)Znění reklamace:

v místě přepadu uvolněná dlažba, po rozebrání zjištěna stojící, zapáchající voda - hladina výšky 3-5cm, dochází k zvýšenému namáhání ochranné geotextílie byt č. **506**

b)Vyjádření:

Lokálně zjištěná stojící voda ve skladbě kačírku v místě přepadu není závadou, hydroizolace plní svojí funkci. Ochranná geotextilie je k tomuto účelu určena, stálá přítomnost vody jí nevadí. Dlažba na terase je záměrně volně kladena do kačírku a spáry zůstávají nevyplněny, aby dešťová voda mohla odtékat, navrhuje kontrolu **při místním šetření**.

062.36

a)Znění reklamace:

Přetékání žlabu při západní části střechy

b)Vyjádření:

Reklamace již byla uplatněna jako důsledek špatného spádování žlabu a bude odstraněna viz. **A052** .



Obecně k přípravě na osazení měřičům tepla:

SVJ dostalo od naší společnosti nabídku na osazení kalorimetrů do objektu I s možností instalace zařízení kalorimetru Rossweiner heat a o možnostech jejich osazení jste byli informováni p. Hůrkou dne 25.7.

Na závěr abychom se příště zbytečně nevysvětlovali často ve Vašem dokumentu „Zjištění reklamovaných vad nemovitosti“ užívaný pojem „**norma**“. Novela zákona č.22/1997 Sb. (provedená zákonem č.71/2000 Sb.) výslovně uvádí, že česká technická norma není obecně závazná. Z toho vyplývá, že ČSN (a tedy také zavedené ČSN Eurokódy) nejsou považovány za právní předpisy a není stanovena povinnost jejich dodržování.

Žádáme o spolupráci a zpřístupnění v rámci dohodnutého místního šetření 10.12.2013.

Za MK Development

Michal Dudek