

MGR. DAVID MOTYČKA – ADVOKÁT

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ, BRAUNŮV DŮM, KARLOVO NÁMĚSTÍ 24, 110 00 PRAHA 1

IČ: 488 29 625
Č. osv. ČAK 4284

Tel.: +420 222 232 380
Fax: +420 222 232 388

Obvodní soud pro Prahu 3

Jagellonská 1734/5

Praha 3 - Vinohrady

Žalobce: Společenství vlastníků jednotek domu Italská 2561,2562,2563,2564 a 2565,
Praha 2, IČ: 720 22 035

se sídlem Praha 2 - Vinohrady, Italská 2561/47, PSČ 120 00,

právně zastoupen Mgr. Davidem Motyčkou, advokátem ev. č. ČAK 4284, se sídlem
Braunův dům, Karlovo náměstí 24, 110 00 Praha 1.

Žalovaný: RS residence s.r.o., IČ 271 76 568,

se sídlem Praha 3, Olšanská 2643/1a, PSČ 130 00.

Žaloba o uložení povinnosti odstranit vady společných prostor bytového domu

- **Návrh na zahájení řízení**

Dvojmo

Přílohy:

1. Plná moc právního zástupce žalobce
2. Osvědčení právního zástupce žalobce o registraci k DPH
a dále dle textu

I. Předmět žaloby

Žalobcem je Společenství vlastníků jednotek domu Italská 2561,2562,2563,2564 a 2565, Praha 2, IČ 720 22 035, se sídlem Praha 2 - Vinohrady, Italská 2561/47, PSČ 120 00, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeným Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 9968 (dále jen „žalobce“).

Žalovaným je společnost RS residence s.r.o., IČ: 271 76 568, se sídlem Praha 3, Olšanská 2643/1a, PSČ 130 00, IČ 271 76 568, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102122 (dále jen „žalovaný“).

Žalobce se žalobou domáhá odstranění vad společných částí bytového domu „Residence Riegrový sady“ v Praze 2, který nechal vystavět žalovaný a nyní jsou jeho jednotlivé bytové jednotky ve vlastnictví a společné prostory ve spoluvlastnictví členů žalobce.

Důkaz:

- výpisem z obchodního rejstříku žalobce,
- výpisem z obchodního rejstříku žalovaného.

II. Výstavba Bytového domu

Žalovaný realizoval výstavbu bytového domu „Residence Riegrový sady“ v ulici Italská, Praha 2 – Vinohrady (dále jen „Bytový dům“). Bytové jednotky bytového domu prodával žalovaný jednotlivým vlastníkům na základě kupních smluv. Podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění (dále jen „ZVB“) nabyt každý jednotlivý vlastník neoddělitelně s každou bytovou jednotkou také spoluvlastnický podíl na společných prostorách Bytového domu.

Stavba Bytového domu byla zkolaudována na základě kolaudačního rozhodnutí Odboru výstavby Městské části Praha 2, č.j.OV/08/008736/Kl., ze dne 30. 7. 2008, které nabylo právní moci dne 15. 8. 2008. Bytový dům byl zkolaudován přesto, že v době kolaudace vykazoval závažné nedostatky a nedodělky, které bránily tomu, aby k okamžiku kolaudace mohl být Bytový dům řádně užíván. K okamžiku kolaudace nebyl Bytový dům zejména vybaven výtahy, nebyly osazeny dveře, chybělo zábradlí aj. Bytový dům bylo možné řádně užívat až několik měsíců po kolaudačním rozhodnutí. Tyto skutečnosti je žalobce připraven prokázat výpověďmi svědků.

Vlastníkem Bytového domu byl k okamžiku kolaudace žalovaný. Žalobce ani jeho členové proto nemohli být účastníky kolaudačního řízení, a nemohli tyto nedostatky ani ovlivnit ani jakkoli v kolaudačním řízení namítat apod.

Na základě ustanovení § 9 a násl. ZVB vzniklo dne 22. 12. 2008 v Bytovém domě společenství vlastníků jednotek, které bylo zapsané do obchodního rejstříku dne 11. 4. 2009, a vystupuje v této žalobě jako žalobce.

Důkazy:

- kolaudačním rozhodnutím Odboru výstavby Městské části Praha 2, č.j.OV/08/008736/Kl., ze dne 30. 7. 2008, které nabylo právní moci dne 15. 8. 2008,
- výslechem svědků,
- výpisem z obchodního rejstříku žalobce.

III. Vady společných prostor Bytového domu

Ve společných prostorách Bytového domu se od počátku začala vyskytovat celá řada vad a nedodělků. Tyto vady a nedodělky jsou uvedeny v příložených důkazech, a pro rozsáhlost jejich výčtu žalobce odkazuje např. na příložené důkazy.

Část vad a nedodělků reklamovali před uplynutím záruční doby i členové žalobce, a to na příklad vlastníci bytových jednotek v Bytovém domě, Ing. Tomáš Sláma anebo společnost Infracom s.r.o., IČ 248 47 992, se sídlem Praha - Žižkov, Kubelíkova 976/3, PSČ 130 00.

V uvedených reklamacích byly reklamovány především následující vady, a to v celém Bytovém domě, nebo v jeho jednotlivých částech, označené jako objekty A, B a příslušným číslem:

- 1) vada projevující se praskáním venkovních zdí a omítek u společných prostor objektů,
- 2) vada projevující se špatnou hydroizolací prostor podzemních garáží areálu – zatékání vody z vnějšího pláště garáží do prostor garáží a sklepů,
- 3) vada projevující se zatékáním vody do fasády a na fasádu v důsledku krátkých odtoků chrličů z těles balkónů objektů A1-4, B,
- 4) vada projevující se zatékáním vody od fasády, nebo na fasádu z popraskaných, či netěsnících svodů dešťové vody u všech objektů,
- 5) vada projevující se špatně zbroušeným povrchem podlah, vydrolené podlahy, nebo opadávající nátěr ve společných prostorech objektů a popraskanou podlahou ve společných prostorech objektů,
- 6) vada projevující se korozí nosných konstrukcí výtahů a zatékání - prosakování vody do těchto konstrukcí u objektů A1-4 a B v důsledku špatně provedené hydroizolace, zejména šachty výtahu u vchodu 2561/47-B2 kde dochází k zatopení výtahové šachty vodou
- 7) vada projevující se zatékáním vody do rozvodny a sklepů u objektu B1,
- 8) vada projevující se praskáním dveřních závěsů u vchodových dveří objektů B a A1,
- 9) vada šikmo zazděných rámců vstupních portálů vchodových dveří u objektu B,
- 10) vada projevující se zatékáním dešťové vody do bytů pod balkóny u všech objektů, špatné hydroizolace teras a balkónů,
- 11) vada projevující se nekvalitním nátěrem a korozí nosných prvků nad terasami bytových jednotek v horních patrech budov u všech objektů,
- 12) vada projevující se zatékáním povrchové vody do vchodů a na obložení pláště fasády v přízemí u vchodů do objektů v důsledku špatného vysvahování terénu,
- 13) vada projevující se netěsností a zatékáním odpadní vody ze spojů rozvodů stoupaček odpadní vody v šachtách stoupaček do suterénních prostor objektů A1-A4,

(prosíme o doplnění podkladů - B1 a B2 závada musela být odstraněna, proto ji na vlastní náklady provedlo SVJ – přefakturace nákladů byla zaslána developovi, který ji ovšem nezaplatil- doklady má p. Hamák Centra. Při hledání závad na odpadním potrubí musely být odstraněny požární ucpávky, které ovšem už nebyly nainstalovány zpět. Cenová nabídka byla také zaslána developerovi za 8.200 + DPH)
- 14) vada projevující se uvolňováním oplechování atik střech na objektech A1-A4 na všech objektech, špatné upevnění oplechování, dochází k pádům oplechování na ulici a do areálu,
- 15) nefunkční rozvody domácího telefonu (zn. Fermax) do bytových jednotek vlastníků ve všech objektech,

- 16) vada nefunkčních požárních klapek u výtahových šachet,
(prosíme doplnit podklady - reklamace byla provedena u fr. Area, která instalaci pro developera prováděla. Není k dispozici projektová dokumentace a nelze zjistit zapojení)
- 17) vada nefunkčního veřejného osvětlení areálu v důsledku poškození vodičů při instalaci –vadu se snažil žalovaný odstranit, ale opět neodborně tak, že životnost opravy žalobce odhaduje na maximálně 1 až 2 roky,
(prosíme doplnit podklady - fotodokumentaci)
- 18) vada nefunkčního osvětlení vstupu (krátké kabely, není zde použita chránička) do areálu u recepce v důsledku špatného provedení instalace svítidel,
- 19) vada nefunkčních prvků EPS –požární hlásič – koplerů,
- 20) vada nefunkčních 7 kusů řídicích modulů nouzového osvětlení,
- 21) vada nefunkčních prvků EZS, byly zjištěny chyby v programu a poškozené ovládací jednotky, nefunkční rozvody v důsledku stavebních úprav developerem,
- 22) vada nefunkční zpětné klapky u hlavního uzávěru vody v objektu,
- 23) vada špatného kování použitého u oken u všech objektů, které mají vyšší protihlukovou bariéru, nebo hmotnost nad 100 kg.

Rozmístění jednotlivých částí Bytového domu, tedy objektů „A“ a „B“ žalobce dokládá schematickým situačním plánkem Bytového domu.

Důkaz:

- *(prosíme doplnit podklady k vadámč. 15-23 doplněnými paní Colombo)*
- *reklamace člena žalobce Ing. Tomáše Slámy ze dne 14. 8. 2011,*
- *schematický situační plánec Bytového domu.*

IV.

Vada společných prostor - zatékání spodní vody

Zřejmě nejrozsáhlejší a nejzávažnější vadou společných prostor Bytového domu je vada projevující se zatékáním spodní vody do společných prostor Bytového domu. Tato vada nebyla dodnes odstraněna.

Zatékání a jeho možné příčiny posuzoval nejprve samotný žalovaný, který si objednal vyhotovení expertního posudku společnosti MIRRO s.r.o. ze dne 30. 7. 2009. Podle shrnutí na str. 17 tohoto posudku je zatékání do suterénu „*důsledek technologické nekázně dodavatele, resp. subdodavatele generálního dodavatele*“.

Zatékání bylo žalobcem reklamováno dne 6. 5. 2010, a to prostřednictvím správní spol. Centra a.s. Následně bylo reklamováno i členem žalovaného, a to Ing. Tomášem Slámou reklamací ze dne 14. 8. 2011.

Vzhledem ke skutečnosti, že zatékání pokračovalo i nadále, nechal tentokrát žalobce provést další odborné posouzení, a to znalcem Ing. Milanem Baronem ke dni 15. 3. 2011. V tomto odborném vyjádření byla již posouzena možnost odstranění vady a možné náklady. Na základě tohoto posudku je zatékání způsobené zřejmě nevhodným užitím nebo nevhodnou volbou užití hydroizolace. Náklady na konkrétní lokalizaci (fyzickým odhrnutím zeminy apod.) a případnou opravu hydroizolací by činily částku cca 8 mil Kč.

Žalovaný však reklamované vady dlouhodobě nijak reálně neřeší a žalobci proto nezbyvá než se domáhat oprav vad soudní cestou. V důsledku pokusů o opravu hydroizolací byly poškozeny další

funkční části společných prostor, které přes několikeré upozornění developer neuvedl do původního stavu ani neopravil.

Důkaz:

- *expertní posudek společnosti MIRRO s.r.o. ze dne 30. 7. 2009,*
- *znalecké vyjádření znalce Ing. Milana Barona ke dni 15. 3. 2011,*
- *event. další znalecký posudek dle poznámky paní Lenky Sršňové?*
- *reklamační žalobce ze dne 6. 5. 2010,*
- *reklamační žalobce Ing. Tomáše Slámy ze dne 14. 8. 2011.*

V.

Aktivní legitimace žalobce

Žalobce je Společenství vlastníků jednotek, tedy právnickou osobou vzniklou na základě ust. § 9 a násl. ZVB (dále také „SVJ“). Obecně podle ust. § 9 odst. 1 ZVB platí, že „*Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.*“

Subjektivita SVJ jako právnické osoby je omezena ze zákona pouze na věci týkající se správy domu. Konkrétní obsah termínu „*správa domu*“ není ZVB dále specifikován, jeho význam je však vyložen konkrétním soudním výkladem.

Stěžejním principem vzniku SVJ je umožnit správu nemovitostí, které jsou ve spoluvlastnictví více subjektů. V případech, kdy by správu domu měli vykonávat pouze jednotliví spoluvlastníci, byla by tato správa domu v mnohých případech stěžejně představitelná. Jednotliví vlastníci především ve většině případů nebudou mít celkové správě domu motivaci, znalosti, časové možnosti atd. Správa domu je navíc za časté komplikována tím, že jednotlivý dům může být ve spoluvlastnictví i mnoha desítek subjektů, a bylo na hranici reálných možností, aby správu společných prostor domu vykonával aktivně každý spoluvlastník.

Tento výklad podporuje rozhodnutí Nejvyššího soudu, které dne 19. 7. 2010 v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 5330/2008 vyložilo, že: „*Z uvedených ustanovení vyplývá, že úkolem společenství je též zajištění správy společných částí domu a v případě potřeby i jejich opravy a rekonstrukce; společenství přitom reprezentuje vlastníky jednotek. Smysl jeho existence je též v tom, aby ve věcech uvedených v § 9 odst. 1 byt. zák. nevystupovali jako subjekty právních vztahů (např. k dodavatelům stavebních prací) všichni vlastníci jednotek a nedocházelo tak ke komplikacím vyplývajícím z mnohočetnosti subjektů těchto vztahů. Povinností společenství je tak i obstarání nutných oprav společných částí domu. Společenství tak reprezentuje vlastníky jednotek; "množina spoluvlastníků budovy, jako vlastníků jednotek, tvoří společenství vlastníků jednotek" (nález Ústavního soudu ze dne 8. března 2005, sp. zn. I. ÚS 646/04).*“

Podle odkazu na uvedený nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 646/04 konkrétně platí, že: „*Přijaté rozhodnutí zavazuje nejen spoluvlastníky budovy, ale také společenství vlastníků jednotek, protože jde o rozhodnutí jeho nejvyššího orgánu - shromáždění vlastníků jednotek. V konečném důsledku se tak vytvořila vůle společenství (pluralita spoluvlastníků budovy) a podle toho, zda má či nemá právní subjektivitu, je dána i pasivní legitimace v případném sporu podle § 11 odst. 3 i.f. zákona o vlastnictví bytů. Nemá-li společenství vlastníků právní subjektivitu, jsou pasivně legitimováni spoluvlastníci jednotek, vzniklo-li společenství v podobě právnické osoby, je pasivně legitimováno toto společenství vlastníků jednotek.*“

Podle rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 8. 10. 2002, č.j. 30 Ca44/2002-16, byl pojem „správa domu“ dále upřesněn s tím, že *„Společenství vlastníků jednotek podle zák. č. 72/1994 Sb. má omezenou právní subjektivitu a způsobilost k právním úkonům, avšak hranice této způsobilosti jsou dány v každém konkrétním případě pouze a právě tím, zda určitým právním úkonem, v tomto případě nabytím pozemku, vykonává navrhovatel správu domu či nikoliv.“* V dané věci soud rozhodl, že SVJ může nabýt vlastnictví pozemku, neboť toto právo (vlastnictví pozemku) bude *„bytovému domu "sloužit" k uspokojení potřeb jeho obyvatelů, pokud tyto potřeby jsou spojeny se správou bytového domu.“*

Na základě výše uvedeného může žalobce jako SVJ vykonávat práva, která mají jednotliví spoluvlastníci ke společným prostorám. Toto oprávnění přitom vzniká žalobci přímo ze zákona, neboť je výkonem právní definice „správy domu“. SVJ tak vyjadřuje „množinu“ všech spoluvlastníků, neboť ze zákona vzniká členství v SVJ každému spoluvlastníku společných prostor. Ze SVJ nelze v tomto ohledu vystoupit a naopak do SVJ nemůže „přistoupit“ žádná třetí osoba, pokud není současně vlastníkem bytu a tím i souvisejícím spoluvlastníkem společných prostor.

Jednání SVJ tak vyjadřuje vůli všech spoluvlastníků, bez ohledu na skutečnost, zda se třeba jednotlivý vlastník na činnosti SVJ aktivně nijak nepodílí, nebo je jeho názor na shromáždění vlastníků přehlasován. Současně však zůstávají vlastníkům všechna práva související s jejich spoluvlastnickým podílem, SVJ žádná práva jednotlivým spoluvlastníkům nepřebírá a neupírá. V konkrétním případě může práva z odpovědnosti za vady nárokovat jak každý jednotlivý spoluvlastník, tak i SVJ. Právy uplatněnými jednotlivým spoluvlastníkem může disponovat bez dalšího i SVJ, neboť každý jednotlivý vlastník je ze zákona povinně členem SVJ.

Opačný výklad by byl v rozporu s racionálním a hospodářským opodstatněním SVJ dle ZVB. Je-li naprosto jediným důvodem vzniku a existence SVJ zákonná povinnost vykonávat „správu domu“, resp. jejich společných prostor, bylo by ve zřejmém v rozporu s dobrými mravy, aby SVJ práva vztahující se ke společným prostorám vůbec nemohla vykonávat. SVJ by tak byla zákonem uložena povinnost přesto, že by SVJ nebylo zároveň poskytnuto oprávnění plnění této povinnosti zajistit.

Avšak ani v konkrétním posuzovaném případě nebyla aktivní legitimace žalobce pro provedení reklamaci žalovaným nikdy zpochybňována. Ohledně reklamací žalovaný přímo komunikoval s žalobcem, konkrétně se členy jeho výboru jako statutárními orgány žalobce.

VI.

Právní úprava odpovědnosti za vady

V případě vlastnictví bytů jako bytových jednotek je třeba právně rozdělit práva týkající se samotné bytové jednotky a příslušného spoluvlastnického podílu na společných prostorách. Společné prostory jsou tak ve spoluvlastnictví jednotlivých majitelů. Spoluvlastnictví společných prostor náleží k vlastnictví bytové jednotky ze zákona a majitel bytové jednotky je podle ZVB majitelem spoluvlastnického podílu na společných prostorách.

Soudní výklad užívá výslovně pojmu „*dualistické teorie*“. Podle výkladu nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 51/2000 *„Platná právní úprava je tedy postavena na spoluvlastnické koncepci, kde hlavním předmětem je budova a vedlejším předmětem byt nebo nebytový prostor, které nejsou reálně oddělitelnými částmi budovy a ke spoluvlastnictví budovy tak přistupuje vlastnictví bytu či nebytového prostoru (konstrukce tzv. dualistické teorie bytového vlastnictví ve spoluvlastnickém pojetí).“*

Spoluvlastnictví upravuje následně § 137 a n. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**ObčZ**“). Z ust. § 139 odst. 1 ObčZ vyplývá, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávnění a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně (tzv. společně

závazky). Podle úpravy společných závazků v ust. § 511 odst. 1 a 3 ObčZ je případná třetí osoba jako věřitel oprávněna požadovat plnění na kterémkoliv ze spoluvlastníků. Pokud jeden dluh splní, povinnost ostatních zanikne a v takovém případě má ten, kdo plnil sám, nárok na náhradu na ostatních dle jejich podílů.

Podle soudního výkladu se tak například jeden ze spoluvlastníků může domáhat po ostatních spoluvlastnících úhrady nutných úpravy, které za ně plnil sám. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2010, sp. zn. 22 Cdo 5330/2008, tak platí, že „*Povinností společenství (bytových vlastníků) je obstarat nutné opravy společných částí domu. Pokud tyto opravy provede a zaplatí vlastník jednotky, může jít o plnění, které vlastník jednotky vynaložil namísto společenství...* V případě úspěchu žaloby by rozúčtování nákladů na jednotlivé vlastníky jednotek bylo již věci společenství, jak vyplývá i z § 13 odst. 7 byt. zák.“ Podle cit. ust. § 13 odst. 7 ZVB ručí vlastníci jednotek za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Dále podle ust. § 139 odst. 2 ObčZ platí, že o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud. Pokud jde o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasování spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud.

Pod uvedený režim společných závazků je tak třeba mj. zařadit uplatňování nároků z vad společné věci. Každý ze spoluvlastníků může uplatňovat ta práva, která nabyt konkrétní kupní smlouvou k bytové jednotce a zároveň ke společným prostorám Bytového domu. Pokud spoluvlastník nárok na reklamaci společných prostor vznese, může tento nárok dále uplatňovat i SVJ, jako zástupce všech ostatních spoluvlastníků.

U kupní smlouvy platí především obecná úprava odpovědnosti za vady podle § 599 ObčZ, týkající se však pouze vad, které měl byt, nebo související společné prostory, při převzetí. ObčZ umožňuje tyto vady uplatnit nejpozději do 6 měsíců po převzetí bytu. Toto ustanovení je dispozitivní, smluvní strany se tak od zákonné úpravy mohou odchýlit.

Další skupinou jsou vady, které se vyskytnou po převzetí a jejichž uplatnění umožňují ustanovení § 619 a násl. ObčZ o zákonné záruce. Tato ustanovení se vztahují však jen na ty případy, kdy byl stranou prodávající podnikatel. Zákonná záruční doba na spotřební zboží trvá podle § 620 ObčZ 24 měsíců.

Podle souvisejícího soudního výkladu však platí, že se „*jedná při prodeji bytu vždy o prodej zboží v obchodě dle § 612 a násl. ObčZ, pokud byt prodává podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti*“ (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 1314/2005). Z uvedeného rozhodnutí lze proto vyvodit, že pokud je byt prodáván podnikatelem v rámci jeho podnikatelské činnosti, je nutné aplikovat mimo jiné ustanovení § 622 odst. 1 ObčZ a z něj vyplývající práva na odstranění vady nebo výměnu součástí věci.

V jednotlivých kupních smlouvách žalovaný poskytoval záruku za jakost stavební části Bytového domu a bytové jednotky v délce 36 měsíců. Tato záruka však byla ohledně společných prostor žalovaným omezena tak, že měla běžet ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Bytový dům.

Jak je uvedeno výše, kolaudační rozhodnutí na Bytový dům vydané Odborem výstavby Městské části Praha 2 nabylo právní moci dne 15. 8. 2008. Toto kolaudační rozhodnutí se vztahuje také na společné prostory, včetně těch, do kterých zatéká spodní voda. Ve vztahu k tomuto kolaudačnímu rozhodnutí by záruka na společné prostory by měla uplynout již dne 15. 8. 2011.

Toto ustanovení však není možné považovat za platné, neboť je zřetelně stanoveno v rozporu se zákonem.

Podle ust. § 621 ObčZ začínají záruční doby běžet od doby převzetí věci kupujícím. Podle § 56 odst. 3 písm. b) ObčZ jsou nepřijatelná zejména smluvní ujednání, která vylučují nebo omezují práva spotřebitele při uplatnění odpovědnosti za vady. Podle nadepsaných zákonných ustanovení není jednoznačné, zda žalovaný mohl jednoznačně stanovit běh záruční lhůty ke společným prostorům pro všechny možné budoucí vlastníky stejně. Takto stanovená záruční doba by ve svém důsledku mohla vést ke zkrácení záruční doby 36 měsíců, kterou žalovaný poskytl. Pro majitele bytových jednotek, kteří tyto bytové jednotky nabyly až v době 36 měsíců po kolaudaci (tj. po 15. 8. 2011) by tak dokonce záruční doba ke společným prostorům byla vyloučena zcela.

Práva z odpovědnosti za vady musí být uplatněna v záruční době. Je-li v záruční době odpovědnost za vady uplatněna, lze její podle § 508 ObčZ uplatnit u soudu v obecné promlčecí době, která činí tři roky (§ 101 ObčZ).

Podle ust. odst. 5 Všeobecných ustanovení reklamačního řádu žalovaného ze dne 13. 11. 2008 je „*Reklamací vad společných částí domu nebo pozemků oprávněno uplatnit pouze Společenství vlastníků jednotek, pokud jeho stanovy neurčují jinak.*“

Tato Všeobecná ustanovení měla být zřejmě změna na základě vydané listiny nadepsané „*Oprava písařské chyby*“ (dostupná na http://www.svjriegrovysady.cz/reklamacni-rad/4621894/Reklamacni-rad_-_oprava_pisarske_chyby.pdf) vydaná žalovaným a datovaná dne 30. 4. 2010. Podle této listiny obsahuje reklamační řád „*písařskou chybu*“ a uvedený odst. 5 zní, tak, že nadepsanou reklamaci „*je oprávněn uplatnit každý z kupujících – vlastníků jednotek.*“

Uvedená „*oprava písařské chyby*“ však byla učiněna takřka 18 měsíců po vydání reklamačního řádu a jednoznačně a závažně mění práva jak majitelů jednotek, tak i samotného SVJ takovým způsobem, že její nelze vykládat a považovat za opravu písařské chyby. Taková úprava reklamačního řádu, tedy právního úkonu žalovaného, je neplatná podle ust. § 39 ObčZ, stanovící, že: „*Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.*“

Uvedená „*oprava písařské chyby*“ tak nemůže vyloučit právní následky uplatněné reklamace žalobce dne 6. 5. 2010, neboť takový výklad by byl v rozporu s dobrými mravy. Práva z reklamace uplatněnou žalobcem se tak lze soudně domáhat minimálně do dne 6. 5. 2013. Práva z reklamace učiněné členem žalobce, Ing. Tomášem Slámou, lze soudně vymáhat minimálně do dne 14. 8. 2014.

Důkazy:

- *Reklamační řád,*
- *listina „Oprava písařské chyby“.*

VII. Žalobní návrh

S ohledem na výše uvedené žalobce prostřednictvím svého právního zástupce tímto soudy navrhuje, aby soud vydal následující:

r o z s u d e k

I. Žalovaný je povinen na vlastní náklady odstranit následující vady domů na adrese Italská č. p. 2561, 2562, 2563, 2564 a 2565, v Praze 2,

- **vadu projevující se praskáním venkovních zdí a omítek u společných prostor objektů,**
- **vadu projevující se špatnou hydroizolací prostor podzemních garáží areálu – zatékání vody z vnějšího pláště garáží do prostor garáží a sklepů,**

- vadu projevující se zatékáním vody do fasády a na fasádu v důsledku krátkých odtoků chrlíčů z těles balkonů objektů A1-4, B,
 - vadu projevující se zatékáním vody od fasády, nebo na fasádu z popraskaných, či netěsnících svodů dešťové vody u všech objektů,
 - vadu projevující se špatně zbroušeným povrchem podlah, vydrolené podlahy, nebo opadávající nátěr ve společných prostorech objektů a popraskanou podlahou ve společných prostorech objektů,
 - vadu projevující se korozí nosných konstrukcí výtahů a zatékání - prosakování vody do těchto konstrukcí u objektů A1-4 a B v důsledku špatně provedené hydroizolace, zejména šachty výtahu u vchodu 2561/47-B2 kde dochází k zatopení výtahové šachty vodou
 - vadu projevující se zatékáním vody do rozvodny a sklepů u objektu B1,
 - vadu projevující se praskáním dveřních závěsů u vchodových dveří objektů B a A1,
 - vadu šikmo zazděných rámců vstupních portálů vchodových dveří u objektu B,
 - vadu projevující se zatékáním dešťové vody do bytů pod balkóny u všech objektů, špatné hydroizolace teras a balkonů,
 - vadu projevující se nekvalitním nátěrem a korozí nosných prvků nad terasami bytových jednotek v horních patrech budov u všech objektů,
 - vadu projevující se zatékáním povrchové vody do vchodů a na obložení pláště fasády v přízemí u vchodů do objektů v důsledku špatného vysvahování terénu,
 - vadu projevující se netěsností a zatékáním odpadní vody ze spojů rozvodů stoupaček odpadní vody v šachtách stoupaček do suterénních prostor objektů A1-A4,
 - vadu projevující se uvolňováním oplechování atik střech na objektech A1-A4 na všech objektech, špatné upevnění oplechování, dochází k pádům oplechování na ulici a do areálu,
 - vadu nefunkčních rozvodů domácího telefonu (zn. Fermax) do bytových jednotek vlastníků ve všech objektech,
 - vada nefunkčních požárních klapek u výtahových šachet,
 - vada nefunkčního veřejného osvětlení areálu v důsledku poškození vodičů při instalaci –vadu se snažil žalovaný odstranit, ale opět neodborně tak, že životnost opravy žalobce odhaduje na maximálně 1 až 2 roky,
 - vada nefunkčního osvětlení vstupu (krátké kabely, není zde použita chránička) do areálu u recepce v důsledku špatného provedení instalace svítidel,
 - vada nefunkčních prvků EPS –požární hlásič – koplerů,
 - vada nefunkčních 7 kusů řídicích modulů nouzového osvětlení,
 - vada nefunkčních prvků EZS, byly zjištěny chyby v programu a poškozené ovládací jednotky, nefunkční rozvody v důsledku stavebních úprav developerem,
 - vada nefunkční zpětné klapky u hlavního uzávěru vody v objektu,
 - vada špatného kování použitého u oken u všech objektů, které mají vyšší protihlukovou bariéru, nebo hmotnost nad 100 kg;
- to vše nejpozději do 6 měsíců od právní moci tohoto rozhodnutí.

II. Žalovaný je povinen uhradit žalobci náhradu za náklady řízení, včetně příslušné DPH, a to k rukám právního zástupce žalobce do 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

Za žalobce,

V Praze, dne __. __. 2013,

Mgr. David Motyčka, advokát v plné moci