



AK ■ JANOUŠEK

**Meander Properties s.r.o.**  
Jankovcova 1595/14,  
170 00 Praha 7 – Holešovice

**JUDr. Jiří Vaněk, advokát**  
Štefánikova 17/27  
150 00 Praha

V Praze dne 24. listopadu 2021

**Věc: Replika k odpovědi na uplatnění práva z vadného plnění**

Vážený pane kolego,

obracím se na Vás v návaznosti na Váš dopis ze dne 10.11.2021 ve věci uplatnění práva z vadného plnění Společenstvím vlastníků Sedmíkráska v domě č.p. 2457, Praha – Libeň, IČO 03494632, se sídlem Kurta Konráda 2457/8, Libeň, 190 00 Praha 9, zapsaným v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze pod sp.zn. S 15823 (dále jen „**můj klient**“), v bytovém domě č.p. 2457, stojícím na pozemku parc. č. 3312, v k.ú. Libeň, zapsáno na LV č. 33 vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**dům**“) vůči Vašemu klientovi společnosti Meander Properties s.r.o., IČO: 27936937, Jankovcova 1595/14, 170 00 Praha 7 – Holešovice (dále jen „**Váš klient**“).

Můj klient zcela jednoznačně nemůže souhlasit s Vaším odůvodněním odmítnutí nároku uplatněného mým klientem na základě práva z vadného plnění. Odůvodnění, které nám předkládáte, nemůže ve vztahu k vytknutým vadám obstát. Můj klient je i po prostudování Vašeho dopisu přesvědčen, že právo z vadného plnění mu svědčí.

**K bodům 1) a 2)**

Není pravdou, že by můj klient nevytkl vady včas. Můj klient vady vytýká právě v okamžiku a bez zbytečného odkladu poté, co zjistil jejich původ coby vad skrytých, a to i díky znaleckému a statickému posudku, které byl jako laik nucen si pro objasnění nechat zpracovat. Současně tak můj klient svůj nárok uplatňuje právě v okamžiku, kdy s pomocí odborníků zjistil rozsah vadného plnění a určil osobu za ně odpovědnou.

To vše při dlouhodobě nepříznivé covidové situaci, která jednání mého klienta, coby právnické osoby společenství vlastníků jednotek, významně omezuje. Můj klient učinil vše, co od něj zákon v takovém případě žádá. Lhůtu „bez zbytečného odkladu“ tak máme za nepochybně dodržanou.

Opět musím poukázat na předložený znalecký posudek, z něhož jednoznačně vyplývá povaha vad coby skrytých vad stavby. Nejen, že byl shledán zásadní rozpor mezi dokumentací pro provedení stavby a jejím skutečným provedením, dokonce není pochyb o tom, že nebyly naplněny ani normy, které jsou pro stavbu závazné.

Uvádíte-li, že se praskliny vyvíjely několik let, je zjevné, že i Váš klient považuje uplatněný nárok za skryté vady stavby, za které je v souladu se zákonem odpovědný. V tomto názoru jsme za jedno. Domnívám se tak, že nic nebrání plnění ze strany Vašeho klienta.

#### K bodům 3) a 4)

V otázce dodržení lhůty k uplatnění práva z vadného plnění odkazuji na shora uvedené.

Musím však zcela odmítnout Vaši domněnku, že by snad můj klient zanedbával péči o dům. Je tomu přesně naopak. Můj klient při péči o dům tyto uvedené vady musel nechat opravit okamžitě, jinak by hrozilo bezprostřední nebezpečí škody na majetku vlastníků jednotek – na jejich automobilech zaparkovaných v garážích.

Dovoluji si Vás upozornit, že uvedené opravy provedl Váš smluvní partner společnost **IMOS Brno, a.s.**, IČO: 25322257, se sídlem Olomoucká 704/174, Černovice, 627 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp.zn. B 2211. Tento smluvní partner Vašeho klienta tak učinil na základě záruky, kterou můj klient uplatnil. Rovněž si Vás dovoluji upozornit, že pravidla záruky do smluvních vztahů s vlastníky jednotek, potažmo s SVJ, navrhl kompletně Váš klient jako prodávající a současně jako strana silnější při uzavírání kupních smluv.

Neumožňuje-li Vám tak současný stav těchto míst posouzení rozsahu vad, vyzývám Vás, aby Vám podrobnosti dodal právě Váš smluvní partner, jehož jste vyřízením záruky smluvně pověřili.

Váš smluvní partner uplatněnou záruku splnil. Právě předložené znalecké zkoumání však ukazuje, že tyto vady nejsou způsobovány špatnou péčí o dům. Je tomu právě naopak. Jde o vady stavby, o vady skryté, které se projevují opakovaně, a na jejichž nápravu plyne mému klientovi ze zákona nárok.

S ohledem na shora uvedené Vás tak i nadále žádám o plnění Vašeho klienta odpovídající právu mého klienta z vadného plnění. Můj klient je připraven v případě soudního sporu shora uvedené prokázat nejen vyhotoveným znaleckým a statickým posudkem. Věřím však stále v mimosoudní řešení.

S pozdravem

**Společenství vlastníků Sedmíkráska v domě č.p. 2457, Praha – Libeň**

**JUDr. Jiří Janoušek, advokát**  
v plné moci