

Rubikon stavby s.r.o.
Vocetářova 12/109,
180 00 Praha 8 Libeň

V Praze 31. března 2015

Věc: SOD č.s. 140725/Fr. Křížka – průběh díla, dokončení díla, předání díla, závěrečná fakturace - opětovné vrácení, urgence výzvy na odstranění vad a nedodělků, návrh podmínek dohody na ukončení smlouvy.

Pane jednateli,

Váš dopis jsme na Vaše přání předložili všem vlastníkům jednotek v našem domě, spolu s písemným vyjádřením zúčastněných dodavatelů stavby.

Z Vašeho dopisu z 16. 3. 2015, který se jeví souhrnnou odpovědí na veškerou dosavadní komunikaci nám jednoznačně vyplývá, i na základě Vašeho chování a jednání v posledních měsících, nemáte zájem smlouvu o dílo uzavřenou mezi našimi subjekty ze dne 28. července 2014 (dále jen SOD) dokončit.

Naším neměnným přáním je co nejdříve dokončit opravy řádným kolaudačním souhlasem. Do dnešního dne však díky Vaší činnosti generálního dodavatele stavby k tomuto cíli dospět nedokážeme.

Ke kompetencím:

Rozhodnutí v této věci, nad rámec vzájemné dohody o ukončení smlouvy o dílo, již zřejmě není v naší kompetenci (výbor SVJ). Zde je vhodné první vysvětlení k Vašemu dopisu. O kompetencích shromáždění SVJ, výboru SVJ, jeho členů, místopředsedy i předsedy přesně hovoří platné stanovy vždy příslušného SVJ. V této věci jsme přesvědčení, že korespondence zaslaná jménem SVJ s podpisem předsedy a razítkem SVJ je řádná.

K vlastnímu dílu:

Tímto souhrnným dokumentem napadáme Vaše dílo jako celek zejména jeho realizaci a dokončení, pouze zmatečná forma předání je jen tím posledním příkladem toho jakým způsobem si vysvětľujete činnost generálního dodavatele stavby.

Požadovali jsme po Vás předání stavebního denníku generálního dodavatele. Ten jste nad rámec zápisů z kontrolních dní nevedli. Tímto se nám jeví SOD jako nenaplněná. Předávací protokol z 18.2.2015, tak, jak jste ho připravili, jak byl na místě doplněn a podepsán považujeme za zmatečný. V dalším zápise ve „stavebním deníku“, o předání staveniště, se kterým také nesouhlasíme v obsahu předání staveniště, který podepsaný dodatečně k protokolu o předání stavby, kde jste dle verbálního ujištění na místě sepsali pouze seznam a popis předávaných stavebních denníků smluvních dodavatelů (podpis na sklepní chodbě). Abychom se vrátili

SVJ Společenství domu Františka Křížka č.p. 461, Praha 7

Fr. Křížka 11/461, 170 00, Praha 7, frkruzka11@seznam.cz

IČ: 75101611, zapsané v rejstříku SVJ vedeném u Městského soudu v Praze S 7901

k podstatnému. Žádali jsme Vás o vyhotovení čistopisu protokolu o předání stavby se seznamem předané dokumentace - nesplněno. I přes to, po dlouhém zkoumání zmatečných protokolů, jsme nenalezli důkaz Vašeho tvrzení, že dokumentace stavby je kompletně předána.

Vady a nedodělky:

V tuto chvíli je úplně jedno jak tyto skutečnosti budete nazývat – odstraňte je a dílo bude dokončeno.

Přikládáme fotodokumentaci některých zmiňovaných věcí – pro ujasnění stavu věci.

Zopakujeme zde znovu to co nám přijde nedokončené a nevyjasněné:

Opravujeme termíny dle Vašeho prohlášení o obdržení výzvy.

1. Doplnění chybějící dokumentace stavby – termín 24.3.2015 – je nereálný, ale platný dle SOD
 - a. Dokumentace k realizaci oken, kompletní dokumentace
 - b. Dokumentace k provedení nízkonapěťových rozvodů, domácích telefonů a zvonků
 - c. Revize elektro – osvětlení, úpravy/doplnění rozvaděče
(byť nám byla revize doručena není platná, je chybně uvedena adresa SVJ i domu, není doplněna úvodní strana a nepodepsali jsme paré RT, chybí paré, předčasně vytvořená revize bez dokončení díla)
 - d. Dokumentace ke kolaudaci – prohlášení o dodržení schválené PD dodavatele stavby, případně zakreslení změn skutečného provedení
2. Oprava laku interiérové části rámu portálu – při mytí dochází k odlupování realizovaného laku z rámu portálu – termín 24. 3. 2015
3. Oprava nefunkčních zvonků a domácích telefonů – min. 4 bytové jednotky (Brixová, Vondráček, Škarvanovi, Dvořákovi 3p.) – termín 24. 3. 2015
Pravděpodobně odstraněna závada na funkčnosti v pátek 20. 3. 2015, absence dokumentace trvá, závada ohlášena a přislíbeno odstranění již v průběhu ledna 2015
4. Dokončení podružného měření osvětlení a kotelna a popisu rozvaděče – termín 24. 3. 2015
5. Dokončení opravy a vyklizení místnosti kočárkárny od stavebního odpadu (stavba využívala po celou dobu jako sklad materiálu), dokončení kompletace elektro termín 24. 3. 2014
6. Dokončení demontáží a úklidu v suterénu (dřevěný kastlík pod stropem, znečištěné prosklené dveře, znečištěná podlaha, zbytky stavební suti a materiálu atp.) – termín 24. 3. 2015
7. Další objevená závada je nefunkční světlo v průjezdu do dvora – termín dle SOD
8. Zbytky stavebního materiálu ve dvoře a průjezdu

K Závěrečné faktuře:

Takto vystavenou fakturu Vám opětovně, alespoň virtuálně vracíme (nedoručili jste nám ji po prvním vrácení) – není vystavena dle SOD a předávacího protokolu.

Tyto důvody nám brání v přijetí a úhradě faktury:

SVJ Společenství domu Františka Křížka č.p. 461, Praha 7

Fr. Křížka 11/461, 170 00, Praha 7, frkrizka11@seznam.cz

IČ: 75101611, zapsané v rejstříku SVJ vedeném u Městského soudu v Praze S 7901

Nevyjasněný obsah smlouvy – zvonky, elektro měření spotřeby po demontáži původního - kotelna a výtah.

Nezohledněná penalizace (úrok z prodlení) za prodlení s dokončením dle předávacího protokolu a další faktické prodlení – 16 dní – cca 80 tis. Kč (minimálně nedokončená revize elektro - doručena 20.3., zřejmě chybná z 10.3., sepsaná 12.3., pouze jedno vyhotovení je další termín , který dle SOD může vést k vyčíslení sjednaného úroku z prodlení) dokumentace od oken nedodána.

Prohlášení a ujištění dodavatele nutné k žádosti o kolaudační souhlas.

Prodlení s odstraněním reklamovaných vad a nedodělků. (již dnes je zřejmé v dnešním rozsahu minimálně 5 neodstraněných vad se sedmi dny zpoždění dělá odhadem 150 tis. Kč)

Neposledním důvodem je Váš stávající dluh vůči dodavateli oken (dle přiložených dokladů od Truhlářství Kaiser - 700 tis. Kč dle dnešního stavu věci.

Dodnes není dořešen Váš přiložený přípis k výtahu z 6. 2. 2015, který jste triumfálně spustil, ale nic v jeho smyslu nad rámec předání získané dokumentace neučinil. Vyjádření pana Kubíka – dodavatel Výtah nejen v této věci přiložena.

Z výše uvedeného vyplývá, že penalizace Dle SOD k dnešku překročila částku 220 tis. Kč - nedokážeme ji přesně vyčíslit bez toho, že někdy dokončíte nebo odstoupíme od nenaplněné smlouvy. Dlužíte dalších téměř 700 tis dodavateli oken. A máte mít trvale k dispozici zadržené peníze ve výši 5% ceny díla jednotlivých dodavatelů, cca 350 tis.Kč. Berte toto i jako požadovanou informaci o finančních nesrovnalostech. Další nesrovnalostí ve vyúčtování díla je nepochopitelné účtování za dodávku MaR, kterou jste nerealizovali. Doufejme tou poslední nesrovnalostí je započtení faktury za realizaci PD od dodavatele výtahu, z předloženého vyúčtování ji nedokážeme identifikovat.

Řešení vztahů s dodavateli zejména ve věci garančního zádržného:

Zádržné, která jste stanovili ve svých smlouvách s některými subdodavateli ve výši 5% po celo záruční dobu je také zajímavá částka celé smlouvy a činí u tří dodavatelů (okna, instalatéri a výtah) zhruba 350 tis. Kč.

S tímto jsme od samého počátku společně s dodavateli, které jsme vybrali ještě před Vámi, a kterým jsme do obchodních podmínek garanční zádržné nestanovili.

Navíc se Vaše společnost v nedávné minulosti potýkala s insolvencí a to ani v očích zúčastněných subdodavatelů nepřináší příliš klidu, přes to (na základě Vašeho vyjádření při podpisu smlouvy, že věc s převedením záruky za provedení díla bude pouze závěrečnou formalitou oproti vyplacení garančního zádržného. Takovýmto způsobem jste ujistil tyto konkrétní dodavatele, které jsme Vám na základě výběrových řízení jako dodavatele určili my SVJ (výtahy Kubík, Truhlářství Petr Kaiser a Miroslav Světlík IMS).

Byl Vám zaslán návrh zpracovaný právním zástupcem pana Miroslava Světlíka IMS (dodavatel instalatérských prací), na který jste přislíbil brzkou odpověď. Po urgenci k vyjádření, na jednání o úhradě dluhů subdodavatelům na začátku tohoto roku, jste slíbil vyjádření Vašeho právníka, opětovně nesplněno. Teprve po několika týdnech jste se vyjádřil k takovémuto dokumentu po Vašem – dopis z 20. 2. 2015.

Dodávka společnosti JVKOPS, s.r.o., stejně tak, jako rozšíření dodávky dalšího dodavatele Miroslav Světlík o zednické práce, z důvodu nedostatečných pracovních

kapacit Vaší společnosti bylo všem toho času zúčastněných na stavbě a vybouraných bytech jasné. V přiloženém dopise ze dne 30. 3. 2015 je samostatně v této věci interpretován názor Ing. Vincence, jednatele společnosti JVKOPS, s.r.o..

Závěrem:

Dílo není dokončeno.

Staveniště není vyklizeno.

Odpíráte realizaci oprav a nedokončených drobností jednotlivým vlastníkům, jako příklad dokládáme e-mailovou odpověď na požadavek pí Klufové

Není splněna SOD (čl. VI.) v tomto smyslu Vás upozorňujeme na podstatné porušení smlouvy a upozorňujeme Vás na své právo od smlouvy odstoupit.

Faktura není vystavena dle čl. IV odst. 1 – není odsouhlaseno vyúčtování díla – zjišťovací protokol.

Projednání záležitosti s Vaším právním zastoupením by v této situaci zřejmě pomohla přijmout naší, pro Vás stále velice výhodnou nabídku závěrečného dořešení věci.

V této věci žádáme o předložení zpracovaného dodatku ke smlouvě na základě následujících tezí:

- dokončete dílo a předejte doklady k dílu – viz výše vady a nedodělky
- stornujte závěrečnou fakturu
- uhradte své závazky – Truhlářství Petr Kaiser, s.r.o.
- vyhotovte dodatek k SOD:
 - sleva na díle 200 tis.
 - Dokončení do 22. 4. 2015
 - Převod záruky za část díla – doplatek 5% záručního zádržného vyplývajícího z Vašich smluv o dílo. Doplatek zrealizujeme přímo dodavatelům příslušných částí díla (výtah, okna, instalatérské dodávky)
 - Doplatek díla na základě předávacího protokolu se seznamem předané dokumentace, odsouhlaseným vyúčtováním díla a závěrečné faktury ihned po dokončení

S pozdravem

Za výbor SVJ

Ing. Jan Vincenc, předseda výboru SVJ, v.r.

Ing. Arch. Gabriela Brixová, místopředsedkyně výboru SVJ, v.r.

Tomáš Juřica, člen výboru SVJ, v.r.

Přílohy:

Fotografie stavu Vaší dodávky z minulého týdne.

Výzva dodavateli výťahu – Výťahy Kubík na zjednání nápravy ze dne 6. 2. 2015

Odpověď p. Kubík z 6. 2. 2015

Soupis stávajícího stavu úhrad vyfakturovaného a předaného díla truhlářství Kaiser

Vyjádření JVKOPS, s.r.o. ze dne 30. 3. 2015

Odpověď Rubikon stavby na požadavek pí Klufové ze dne 31.3.2015

SVJ Společenství domu Františka Křížka č.p. 461, Praha 7

Fr. Křížka 11/461, 170 00, Praha 7, frkrizka11@seznam.cz

IČ: 75101611, zapsané v rejstříku SVJ vedeném u Městského soudu v Praze S 7901