

Skupina firem ACG

ACG-Real s.r.o.

IČ: 27094359 DIČ: CZ27094359, Datová schránka ID: pz9nrzr

| www.acg-real.cz | e-mail: info@acg-real.cz |



Tábor, 21.8.2020

Městská část Praha - Klánovice

Úřad městské části

Odbor výstavby, dopravy a životního prostředí

U Besedy 300

190 14 Praha - Klánovice

k rukám Ing. Milana Chrousta

Věc: Reakce na uplatnění údajné skryté vady

Vážení,

dovolujeme si tímto reagovat na Váš email ze dne 17.8.2020 ve věci problematiky údajných skrytých vad v rámci realizace projektu „MŠ Klánovice K Žáčku“ a předchozí opakovaná jednání zejména ve vztahu k problematice střechy.

K Vaší námitce výskytu plísňe ve výlezu na střechu a provedení reklamační opravy v rozsahu:

- A) otevření a provedení kontroly izolace okolo výlezu na střechu;
- B) provedení kontroly tepelné izolace a montáže výlezového poklopu a nápravy v těchto dvou bodech;
- C) a také opravu výlezového poklopu, jenž netěsní a přes spáry se dostává teplý vzduch směrem nahoru k poklopu a tam se i sráží;

V termínu počátku příštího týdne od 24.8.2020 po upřesnění dle tel. domluvy odpovědní pracovníci zajistí kontrolu výlezu střechy a faktický stav na místě. Následně bude přikročeno k navržení způsobu vyřešení vzniklé situace. Z předložené fotodokumentace nelze však jednoznačně určit příčinu vzniklého stavu, kdy je třeba mít taktéž na paměti nutnost řádného užívání výlezového poklopu a jeho následné řádné dovírání. Jak sami uvádíte problematika by mohla být způsobena zvýšenou cirkulací teplého vzduchu a následnou kondenzací. Takovýto stav může mít svůj základ ve stávajícím horkém počasí či mechanismu cirkulace vzduchu v budově. Pokud budou zjištěny realizační nesrovnalosti, tyto budou obratem zhojeny. Za stávající situace je sporným, zda se jedná o vadu.

K Vaší další námitce vlhkosti u WC v přízemí a skladovacích prostorách pro MŠ. Dle zápisu z KD bylo konstatováno, že v době provádění stavby byly základy suché. Což dnes již není, takže se jedná o skrytou závadu a tím i o reklamaci, kdy požadujete provedení na vlhkých místech zdi injektáž a odizolování zdi silikonovou suspenzí, kde je záruka provedení na min. 10 let. Jedná se o cca 20bm, jenž se potvrdí přímo na místě. Ze strany objednatele nelze akceptovat, že nová přístavba bude vlhká a plesnivá, i když se jedná o WC a skladiště věcí pro děti v přízemí.

K tomuto namítáme, že se v žádném případě nemůže jednat o vadu díla, a zejména skrytou vadu díla. Jak sami uvádíte, tato problematika byla řešena v rámci kontrolního dne. Jedná se o situaci, kdy objednatelem bylo rozhodnuto o ponechání části původní budovy, původního zdiva v tomto konkrétním místě, kde došlo k napojení nově realizované stavby. Ze strany objednatele bylo tvrzeno, že je nutno ponechat nějakou část původního zdiva, aby bylo obhajitelné, že se jedná o „přestavbu“. Na možnou existenci budoucího vztlínání vlhkosti a s tím souvisejícími problémy byl objednatel upozorňován. Námi bylo navrženo řešení, že se odbourá existující stěna jako celek, tato se nově založí a odizoluje a tento problém bude vyřešen. Ze strany objednatele za přítomnosti všech jeho odpovědných pracovníků bylo konstatováno, že takovýto způsob není možný z důvodu zachování formy „přestavby“ a současně by se jednalo o vícepráce, které objednatel nechtěl platit. Současně bylo ze strany objednatele konstatováno, že takovýto postup je

Skupina firem ACG-Holding

ACG – Real s.r.o. | ACG-Stavby s.r.o. | ACG-Develop s.r.o. | ACG-Job s.r.o. | ACG-Wood s.r.o.

Pobočka Tábor: Kosova 2894, 390 02 Tábor | Pobočka Praha: Dělnická 213/12, 17 00 Praha

Sídlo Praha: Velehradská 1735/28, 130 00 Praha

navíc nadbytečný, neboť stávající část zdi je suchá a vždy byla suchá. Tímto toliko připomínáme průběh realizace výstavby. Je evidentní, že Vámi předestíraná argumentace o údajné skryté vadě se téměř shoduje s argumentací, kdy jste se vůči nám snažili uplatnit jako vadu stav splaškové/dešťové kanalizace, kdy se totožně projekt realizoval na výslovný pokyn odpovědných pracovníků objednatele.

Z opatrnosti však dále uvádíme, že Vámi navrhovaný postup chemické hydroizolace a následná ochrana silikonovou suspenzí nemusí z dlouhodobého hlediska situaci vyřešit, zejména za situace, pokud je nyní již vlhkost „rozlezlá“ či není zřejmá její primární příčina. Náklady takového postupu mohou dosáhnout značné výše. Naše společnost je připravena navrhnout technické řešení, materiály a pojmenovat rizika takového postupu, a pokud dojde ke shodě v otázce technického řešení a ceny těchto dodatečných prací, je naše společnost tyto dodatečné práce realizovat.

K Vaší další námitce, že i přestože byla stavba převzata bez závad, s tím, že osazení střechy rostlinami bude provedeno později v akceptovatelném počasí, sporujete právě toto osazení střechy bezúdržbovou zelení. Zeleně je pouze náletová, ostatní zahynula nebo nebyla vybrána odpovídajícími druhy rostlin do suchého prostředí, a samozřejmě výši humusu není ani podle projektanta ani podle TDI dostatečná, kdy požadujete:

- A) osazení střechy bezúdržbovými rostlinami –suchomilnými,
- B) doplnění substrátu na střeše dle PD tak, aby vrstva odpovídala vybrané zeleni s hydrogelem,
- C) likvidace nechaných plechů z oplechování atiky na střeše a háky hromosvod,
- D) provedení přepadu na střeše spolu s projektantem panem arch. Pavlíkem.

K tomuto namítáme, že se ani v tomto případě nemůže jednat o vadu díla, a zejména skrytou vadu díla. Samozřejmě odstranění opominutých zbytků plechu (viz bod C) bude zajištěno.

Problematika střechy byla již projednávána opakovaně, a to i ve vztahu k suchomilným rostlinám. Opětovně musíme konstatovat, že i realizace střechy, resp. její finální „zelená“ vrstva, byla realizována zcela v souladu s pokyny objednatele a jeho odpovědných pracovníků, a to dle předloženého a chváleného projektu objednatelem. Pokud se však dle aktuálních klimatických poměrů jeví, že použité rostliny nepřežily, nelze takovýto stav uplatňovat jako reklamaci. Přepad střechy potom nebyl ani předmětem realizovaného projektu/díla v rozsahu jeho vymezení.

Přestože tedy naše společnost vzniklou situaci nepovažuje za oprávněnou reklamaci, má zájem na jejím konstruktivním řešení. S odstupem času se ukazuje, že navržené řešení střechy není do aktuálních podmínek nejvhodnějším. Zhojení stavu tedy vyžaduje zpracování upraveného projektu, jak ve vztahu k přepadu na střeše, tak zvážení změny sklady vrstev „zelené“ vrstvy. Jako možným řešením se jeví navýšení vrstvy substrátu za použití odlišné sklady bezúdržbových suchomilných rostlin. Současně navrhuje, aby toto řešení bylo doplněno systémem údržby se zvýšeným důrazem v prvních dvou letech, kdy bude zajištěna kontrola uchycení a rozvoje prospívání „zelené“ vrstvy. Pokud dojde ke shodě v otázce technického řešení a ceny těchto dodatečných prací, je naše společnost tyto dodatečné práce realizovat. Přestože naše společnost vzniklou situaci nepovažuje za uznatelnou vadu, je v zájmu dobrých vztahů připravena v části úpravy „zelené“ vrstvy (nikoli přepadu) poskytnout výrazné slevy na práce.

Závěrem namítáme, že řešit vznesenou problematiku za situace, kdy dílo bylo realizováno na základě projektové dokumentace a pokynů objednatele, jeho průběh byl ze strany objednatele kontrolován projektantem a stavebním dozorem, díla bylo řádně dokončeno a předáno, se jeví poněkud zvláštním.

Naše společnost nabývá dojmu, že se nás snažíte vmanipulovat do situace, kdy byste nyní, s odstupem času, chtěli mít jinou / odlišnou střechu či jinou část díla, než která byla řádně realizována a předána. Takového stavu však nelze docílit předestíráním údajných vad ohledně realizované střechy či jiných částí díla. Dosažení takového stavu (realizace dodatečných a jiných plnění nákladem naší společnosti) nelze po naší společnosti spravedlivě požadovat.

Skupina firem ACG
ACG-Real s.r.o.

IČ: 27094359 DIČ: CZ27094359, Datová schránka ID: pz9nrzr
| www.acg-real.cz | e-mail: info@acg-real.cz |



Současně vnímáme Vaši pohrůžku uplatněním smluvních pokut či prováděním negativní reklamy naší společností jako krajně nevhodnou a nepřístojnou, kdy je tímto po naší společnosti požadováno splnění něčeho, k čemu dle našeho názoru nejsme povinni.

Naše společnost má zájem dostat všem svým závazkům, a především realizovat projekty ke spokojenosti našich klientů. Na druhou stranu však očekáváme od našich klientů férové jednání a dostatek sebereflexe. Doufáme tak, že se vzájemným vstřícným postojem podaří vyřešit i tuto vzniklou situaci.

Předáváme Vám toto naše stanovisko a jsme s pozdravem

ACG-Real s.r.o., IČ: 27094359
Martin Svoboda, jednatel

Martin
Svoboda

Digitálně
podepsal Martin
Svoboda
Datum:
2020.08.20
17:52:01 +02'00'

Skupina firem ACG-Holding

ACG – Real s.r.o. | ACG-Stavby s.r.o. | ACG-Develop s.r.o. | ACG-Job s.r.o. | ACG-Wood s.r.o.

Pobočka Tábor: Kosova 2894,390 02 Tábor | Pobočka Praha: Dělnická 213/12, 17 00 Praha

Sídlo Praha: Velehradská 1735/28, 130 00 Praha