

## **Reklamační řád**

projektu Ski Bike Jánské lázně

### **I. Předmět záruky**

Předmětem záruky je:

- a) Nebytová/ubytovací jednotka (dále jen jednotka) včetně jejího vybavení dle kupní smlouvy, vymezená v pozemku par.č. st. 64/1, jehož součástí je zastavěná plocha a nádvoří zapsaná na listu vlastnictví č. 572, vedeném v k.ú. Černá Hora v Krkonoších, obec Janské Lázně (dále „**Jednotky**“), na adrese Modrokamenná č.p.155, Janské Lázně
- b) společné prostory domu, v němž se nachází jednotka

### **II. Záruční doba**

1. Záruční doba týkající se Jednotky a Společné věci trvá 24 měsíců a počíná běžet ode dne vkladu vlastnického práva k jednotce do příslušného katastru nemovitostí. Záruční doba týkající se společných částí domu trvá 24 měsíců a počíná běžet ode dne zákonného vzniku společenství vlastníků jednotek dále jen „SVJ“.
2. Záruční doba na stavební materiály s výjimkou níže uvedených tmelů a na veškerá zařízení jednotek a domu je poskytována tak, jak je poskytována jejich původními výrobci, tzn.:
  - a) pokud jsou záruky poskytované původními výrobci kratší než 24 měsíců, poskytuje Zhotovitel Vlastníkovi záruku pouze na tuto výrobcem omezenou záruční dobu, nebo
  - b) pokud jsou záruky poskytované původními výrobci delší než 24 měsíců, poskytuje Zhotovitel Vlastníkovi záruku pouze po dobu 24 měsíců. Po uplynutí 24 měsíců přecházejí práva a povinnosti z takové záruky na Vlastníka a Zhotovitel nebude mít v souvislosti s delší zárukou poskytovanou původním výrobcem žádné další povinnosti.
3. Záruční doba na silikonové a akrylátové tmely je 6 měsíců.
4. Záruční doba se nevztahuje na zařizovací předměty a vybavení Jednotek, Společných věcí s tím, že v tomto případě se řídí délka záruční doby na zařizovací předměty a vybavení podle záručních listů vystavených výrobcí dotčených zařizovacích předmětů a vybavení. Příslušné záruční listy byly Vlastníkovi předány při předání a převzetí Jednotky, jako Předmětu převodu podle příslušné kupní smlouvy s tím, že případně

vady zařizovacích předmětů v Jednotkách a bude Vlastník uplatňovat přímo u výrobce zařizovacího předmětu a vybavení jednotky, a to vždy v souladu s příslušnými záručními listy.

5. Vlastník je oprávněn vyrozumět Zhotovitele v souladu s článkem V. odst. 1 a tím uplatnit reklamaci vady nejpozději do konce posledního dne běhu záruční doby, a to podle pokynů uvedených v článku VI.
6. Zhotovitel bude zodpovědný za opravu jakýchkoliv závad v souladu s článkem IV. tohoto reklamačního řádu, pouze pokud tyto byly uplatněny před uplynutím záruční doby.
7. Zhotovitelem podle tohoto reklamačního řádu se rozumí prodávající U Sjezdovky s.r.o., IČ: 06775781, se sídlem Václavské náměstí 806/62, Nové Město, 110 00 Praha 1;

### **III. Rozsah záruky**

1. Záruka se vztahuje na:
  - a) vady materiálu a provedení prací poskytnuté Zhotovitelem nebo jeho dodavateli,
  - b) vady rozvodů technického zařízení budovy č.p. 155, Společných věcí Jednotek mechanických systémů.
2. Záruka se nevztahuje na vady vzniklé z důvodu nedodržení a neřízení se pokyny uvedenými v Manuálu k obsluze a údržbě bytové a nebytové jednotky a tomto dokumentu.

### **IV. Práva a povinnosti Zhotovitele při výskytu vady**

1. Vyskytne-li se v záruční době vada, na kterou se vztahuje záruka, provede Zhotovitel odstranění vady bez zbytečného odkladu poté, co mu Vlastník existenci vady předepsaným postupem oznámí a co mu umožní přístup do jednotky či jejího příslušenství nebo Společných věcí za účelem posouzení oznámené vady.
2. Po uplatnění reklamace u Zhotovitele v souladu s článkem V. odst. 1 tohoto reklamačního řádu a po posouzení oznámené vady Zhotovitelem, se Zhotovitel a Vlastník dohodnou na časovém harmonogramu k odstranění vady, pokud se na tuto závadu vztahuje záruka. Součástí tohoto časového harmonogramu budou konkrétní data, včetně data, kdy Vlastník zajistí zástupci Zhotovitele přístup do jednotky nebo její součásti či příslušenství k provedení odstranění vady. Povinnost Zhotovitele dokončit odstranění vady je podmíněna splněním povinnosti Vlastníka umožnit přístup do jednotky v domluveném termínu a po dobu potřebnou k jejímu odstranění.
3. Jestliže Zhotovitel nesplní jakýkoli závazek vyplývající z tohoto reklamačního řádu, a to v důsledku okolností jím nezaviněných (např. neposkytnutí součinnosti Vlastníkem či vyšší moc), nebude Zhotovitel povinen toto plnění realizovat do doby, než tyto okolnosti pominou. Toto ustanovení se vztahuje také na venkovní opravy

domu (opravy fasády a terénní úpravy), jejichž provedení závisí na příznivých klimatických podmínkách.

4. Právo zvolit způsob a technologii odstranění vady přísluší výhradně Zhotoviteli.

## **V.**

### **Práva a povinnost Vlastníka**

1. Sdělení musí být odesláno bez zbytečného odkladu po zjištění vady, a to tak, aby bylo Zhotoviteli doručeno co nejdříve po výskytu vady. Právo vyplývající z odpovědnosti za vady dle tohoto reklamačního řádu musí být vůči Zhotoviteli uplatněno zákonným způsobem.
2. Vlastník je povinen poskytnout Zhotoviteli nezbytnou součinnost při odstraňování uplatněných vad; zejména tím, že zpřístupní jednotku, její součást či příslušenství tak, aby vada mohla být odstraněna.
3. Vlastník se zavazuje, že v případě výskytu vady učiní bez zbytečného odkladu takové kroky, které minimalizují nebo omezí případnou škodu, kterou by výskyt vady mohl způsobit.
4. V případě, že Vlastník bude v jednotce provádět některé stavební dodělávky či jakkoliv zasahovat či upravovat stavební konstrukce po předání jednotky, je povinen dodržovat příslušné technologické postupy a řídit se příslušnými ustanoveními ČSN a vyhlášek a postupovat v souladu s požadavky dotčených orgánů veřejné moci a domovním řádem budovy. V případě provádění dodatečných prací v Jednotce bere Vlastník na vědomí možnou ztrátu záruky některých zasažených konstrukcí.
5. K vyřešení některých reklamací jsou Vlastník jednotky/výbor společenství vlastníků a správce Společných věcí povinni pracovníkům Zhotovitele umožnit připojení k elektrické energii a zdroji vody na dobu nezbytnou pro opravu reklamované závady.

## **VI.**

### **Oznámení vady**

1. Zhotovitel a Vlastník se dohodli, že vyskytne-li se v záruční době vada krytá touto zárukou, uplatní Vlastník reklamaci u Zhotovitele při jejím zjištění, a to způsobem uvedeným v následujících odstavcích tohoto článku.
2. Pokud Vlastník zjistí vady Jednotky související se stavebními položkami nebo součástmi, je povinen bez zbytečného odkladu kontaktovat Zhotovitele. Nedílnou součástí uplatnění reklamace je navržení termínu, ve kterém je možné uskutečnit případné místní šetření zástupce reklamačního oddělení pro posouzení reklamované vady.

3. Pokud Vlastník zjistí vady související se stavebními položkami nebo součástmi ve společných prostorách domu, bez zbytečného odkladu kontaktujte zástupce výboru vlastníků jednotek, který je oprávněn k vyřizování těchto reklamací, analogicky se postupuje o zjištěných vad Společných věcí, a to prostřednictvím určeného správce. Oznámení vady výborem probíhá shodně, jako v případě Jednotky viz č. VI. bod 4 tohoto reklamačního řádu.

Je třeba upozornit, že lhůtu pro vyřešení oprávněné reklamace je možné počítat až od umožnění místního šetření pro posouzení reklamované vady zástupcem Zhotovitele.

4. Oznámení reklamace týkající se jednotky provádí Vlastník vždy písemnou formou, a to emailem na: [info@skibikehotel.cz](mailto:info@skibikehotel.cz)

Toto písemné oznámení reklamace by mělo obsahovat následující informace:

- datum zjištěné závady,
  - podrobný popis závady včetně případné fotodokumentace závady,
  - číslo Jednotky, popřípadě místo v objektu a přesné místo výskytu vady v Jednotce,
  - návrh nejvhodnějšího termínu pro návštěvu zástupce Zhotovitele,
  - kontakt (mobil, telefon, e-mail) pro potvrzení případné návštěvy nebo opravy.
5. Zhotovitel potvrdí neprodleně přijetí reklamace. Pokud Vlastník neobdrží potvrzení o přijetí reklamace nejpozději do 2pracovních dnů zašle Vlastník reklamaci do datové schránky Zhotovitele id datové schránky: **evuzfeh**.
  6. Harmonogram realizace oprav a délka lhůty pro řešení reklamované vady může být ovlivněna povahou řešené vady, dostupností náhradních dílů a závislostí opravářských prací na povětrnostních podmínkách. Jestliže výskyt stavební závady bezprostředně vyvolává riziko vzniku dalších škod na majetku, vyžaduje se naléhavé provedení opravy. Požadavky naléhavých oprav jsou řešeny ihned, jakmile bude Zhotoviteli vada, písemně oznámena ze strany Vlastníka/výboru SVJ/ či správce. Posouzení naléhavosti opravy je na zástupci Zhotovitele. V každém případě je bezpodmínečně nutné Zhotovitele umožnit přístup do Jednotky, Společné věci za účelem provedení posouzení reklamované vady.
  7. Zjistí-li Vlastník vady související se stavebními položkami nebo součástmi v Jednotce, je povinen reklamovat vzniklou vadu okamžitě bez zbytečného odkladu, aby tak zabránil dalším nepříjemnostem a škodám, které mohou původní vadu doprovázet.

## VII. Omezení a záruky

1. Zhotovitel a Vlastník se dohodli, že práva vyplývající z odpovědnosti za vady dle tohoto reklamačního řádu jsou omezena pouze na odstranění záruční vady. Tato záruka nezahrnuje ztrátu nebo škodu na osobním majetku nebo škodu na zdraví. Tyto

a případné další nároky lze uplatňovat v souladu s příslušnými právními předpisy.

2. Dále se Zhotovitel a Vlastník dohodli, že v případě, kdy Vlastník neposkytne nutnou součinnost Zhotoviteli při posouzení oprávněnosti a následně při odstraňování reklamované vady tím, že nejdéle do šedesáti (60) kalendářních dnů po oznámení vady neumožní bez vážných důvodů Zhotoviteli přístup do jednotky, její součásti či příslušenství, zaniká povinnost Zhotovitele tuto vadu odstranit.
3. Záruka se nevztahuje na vady způsobené nesprávnou údržbou předmětu záruky uvedeného v článku I. nebo nedodržením doporučených postupů používání a údržby.
4. Záruka se nevztahuje na:
  - a) vady věcí, jejich součástí nebo příslušenství, které nebyly zahrnuty do původní dodávky jednotky, domu nebo pozemku za kupní cenu uvedenou v Kupní smlouvě,
  - b) vady materiálu nebo vady způsobené prací provedenou někým jiným než Zhotovitelem, jeho zaměstnanci, zprostředkovateli nebo dodavateli,
  - c) vady způsobené změnami hladiny podzemní vody, vodní hladiny nebo pohyby půdy, pokud tyto vlivy nebylo možno rozumně předvídat prostřednictvím přiměřených průzkumů v době výstavby domu,
  - d) vady způsobené hmyzem, škodnou zvěří, znečištěním životního prostředí, včetně radiace a kontaminací radonem,
  - e) vady vzniklé v důsledku používání Bytové jednotky pro nebytové účely,
  - f) vady vzniklé v důsledku neodborné manipulace Vlastníka nebo kohokoliv jiného kromě Zhotovitele nebo jeho zaměstnanců, zprostředkovatelů nebo dodavatelů,
  - g) vady způsobené neplněním požadavků záručních podmínek výrobce u spotřebičů a vybavení Vlastníkem nebo kýmkoli jiným kromě Zhotovitele nebo jeho zaměstnanců, zprostředkovatelů nebo dodavatelů,
  - h) běžné opotřebení,
  - i) rozbití a poškrábání skla,
  - j) zjevná mechanická poškození předmětu záruky nebo vady estetického charakteru, zjištěné po předání, tj. neuvedené v seznamu vad a nedodělků příslušného předávacího protokolu,
  - k) praskliny vnitřních a vnějších omítek do tloušťky 0,2 mm,
  - l) malby a tapety provedené Vlastníkem dříve než 1 rok po předání bytu (Zhotovitel je povinen opravit malbu pouze v barvě jaká byla použita při realizaci stavby).

Přejeme Vám příjemné bydlení a v případě, že vzniknou důvody k reklamaci budeme se snažit reklamace vyřídit co nejdříve k Vaší spokojenosti.