

**PROTOKOL O JEDNÁNÍ  
před soudem prvního stupně**

Krajský soud v Praze

oddělení: Cm

dne: 26.04.2013

Věc:

Žalobce: **Bytové družstvo Rotavská, družstvo**

Žalovaný: **doma a.s.**

**o zaplacení částky 782.000,00 Kč s příslušenstvím**

Přítomni od soudu:

Předseda senátu (samosoudce): **JUDr. Jitka MALÁ**

Zapisovatelka: Nikola Horalíková

K jednání se dostavili:

- 1. žalobce: nikdo, omluven**
- 2. zástupce žalobce: JUDr. Zuzana Pospíšilová  
plná moc založena ve spise ze dne 20.6.2012 č.l. 6  
totožnost ověřena dle ČAK č. 12403**
- 3. žalovaný: nikdo, omluven**
- 4. zástupce žalovaného: JUDr. Miloš Vostrovský  
plná moc založena ve spise ze dne 4.9.2012 č.l. 89  
totožnost ověřena dle ČAK č. 01652**

Jednání zahájeno v 11:12 hodin.

Dáno poučení podle § 15a o.s.ř. – bez námitek.

Účastníci vyzváni k dosažení mimosoudní dohody, dána ke zvážení možnost schválení soudního smíru.

Oba právní zástupci shodně uvádějí, že žalobce se žalovaným před podáním žaloby již určitým způsobem celou záležitost řešili, nicméně k dohodě mezi nimi nedošlo. Otázky řešené touto žalobou jsou pouze zlomkem toho, co je mezi účastníky nutné řešit. Pokud by tedy mělo být jednáno o smírném vyřízení věci, pak by bylo nutné uzavření dohody o narovnání, která by řešila celý komplex problémů mezi účastníky. Oba uvádějí, že se ještě pokusí o jednání mezi účastníky.

Právní zástupkyně žalobce k dotazu soudu uvádí, že žalobce se domáhá nároku na náhradu škody, kterou představují jednak náklady na odstranění vad a jednak náklady na snížení

hodnoty majetku ve vlastnictví žalobce, tj. snížení hodnoty předmětné nemovitosti. Konkrétně se žalobce v tuto chvíli domáhá zaplacení částky 144.985,- Kč jako náhrady nákladů vynaložených v souvislosti s odstraněním vad a částky 637.015,- Kč jako částky představující snížení hodnoty předmětné nemovitosti v souvislosti s výskytem vad. Jedná se pouze o část snížení hodnoty nemovitosti.

Právní zástupkyně žalobce upozorňuje, že žalobce v souvislosti s klimatickými podmínkami a v souvislosti s finančními prostředky, které bude mít k dispozici, bude pokračovat v odstraňování vad, je tedy možné, že se náhrada škody v souvislosti s vynaloženými prostředky bude v průběhu řízení navyšovat.

Právní zástupkyně žalobce k dotazu soudu uvádí, že žalobce má za to, že žalovaný porušil povinnosti vyplývající z mandátní smlouvy, zejména v tom, že pro žalobce nezajistil reklamaci vad nemovitosti spočívající ve vlhkosti oken v podkrovních bytech. Žalobce má dále za to, že pokud byly tyto vady uplatněny u zhotovitelů a zhotoviteli jako vady neuznány, pak měl žalovaný jako odborník v daném oboru žalobce upozornit na případné možnosti uplatnění svých nároků u soudu. Žalobce však byl žalovaným upozorněn na to, že k vlhkosti v podkrovních bytech dochází z důvodu špatného větrání. Toto tvrzení je však v přímém rozporu se znaleckým posudkem, který byl soudu předložen. Žalobce je toho názoru, že žalovaný jako odborník měl žalobci dát své doporučení, zda příslušné vady je možné uplatnit u soudu, příp. jakým způsobem. Žalovaný však žalobce neupozornil, že předmětné vady jsou vadami, jejichž řešení je při neuznání reklamace zhotovitelem možné se domáhat u soudu. Naopak tvrdil, že vlhkosti se lze zbavit jen větráním prostor. Žalovaný je odbornou firmou, která měla učinit úkony k tomu, aby zjistila příčiny těchto vad a tyto žalobci sdělila. Žalovaný žalobci nesdělil, že by zhotovitelé díla řešili reklamace neoprávněně, v rozporu s technickým stavem budov a že je možné a vhodné reklamaci řešit právně relevantním způsobem.

Právní zástupkyni žalobce dáno poučení o tom, že je třeba konkretizovat tvrzení, ve vztahu ke kterým konkrétním bytům byla uplatněna reklamace týkající se vlhkosti oken, kdy, jakým způsobem a zda byla tato konkrétní reklamace řešena. Ve vztahu k jednotlivým tvrzením je pak třeba označit konkrétní předložené důkazy.

Právní zástupkyni žalobce se ukládá, aby doplnění tvrzení a označení důkazů k jednotlivým tvrzením učinila do 30.6.2013, písemnost adresovanou soudu nechť zašle právnímu zástupci protistrany.

Na to prohlášeno:

## U S N E S E N Í

Jednání se odročuje na den 9.8.2013 v 9:00 hodin do jednací síně č. 5 budovy E, za účelem dosažení mimosoudní dohody, doplnění tvrzení a označení důkazů, přednesu žaloby.

Oba právní zástupci berou termín jednání na vědomí, dostaví se bez obeslání.

Oba právní zástupci žádají o zaslání protokolu e-mailem (zuzana-pospisilova@email.cz, č.l. 91).

Skončeno a podepsáno ve 12:10 hodin.