

REKLAMAČNÍ ŘÁD – HARMONIA

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Tento reklamační řád je vydán Bytovým družstvem Hrdlořezy, Freyova 983/25, Vysočany, 190 00 Praha 9, IČO: 19976186, zapsaným u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 9062 (dále jen „**Prodávající**“) v souvislosti s převody jednotek vymezených v budově č.p. 343 (dále jen „**Budova**“), která je součástí pozemku parc. č. 221 v k. ú. Hrdlořezy, obec Praha. Pojmy (termíny s velkým počátečním písmenem) použité v tomto reklamačním řádu mají stejný význam, jako jsou definovány v příslušné kupní smlouvě.
- 1.2. Prodávající na základě kupní smlouvy poskytuje kupujícímu na Jednotku (předmět převodu dle kupní smlouvy, tj. jednotku zahrnující Jednotku a podíl na společných částech nemovité věci) záruku za jakost předmětu koupě v níže uvedeném rozsahu (dále jen „**Záruka**“).
- 1.3. Prodávající splní své povinnosti vyplývající ze Záruky, zejména posouzení oprávněnosti reklamovaných vad Jednotky a jejich případné odstranění, prostřednictvím zhotovitele Budovy společnosti Metrostav a.s., se sídlem Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 00014915, zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 758 (dále jen „**Zhotovitel**“). Nebude-li splnění povinností Prodávajícího ze Záruky prostřednictvím Zhotovitele možné, splní Prodávající takové povinnosti sám.
- 1.4. Záruka dle příslušné kupní smlouvy a tohoto reklamačního řádu se neřídí ust. § 2129 odst. 3 občanského zákoníku.
- 1.5. Tímto reklamačním řádem se řídí i práva ze skrytých vad dle ust. § 2129 odst. 2 občanského zákoníku. Prodávající odpovídá za skryté vady do 01.12.2030 a Kupující je povinen je u Prodávajícího vytknout nejpozději v tomto termínu.

2. ROZSAH A DÉLKA ZÁRUKY

- 2.1. Prodávající poskytuje kupujícímu Záruku za jakost Jednotku, a to na dobu uvedenou v odst. 2.2 tohoto reklamačního řádu.
- 2.2. Záruka je poskytována na dobu:
 - (i) pro zařízení s vlastními záručními listy, s výjimkou dle bodu (ii) tohoto odstavce, v délce vyznačené v těchto záručních listech, nejdéle však do 01.06.2028;
 - (ii) pro zařízení s pohyblivými prvky (ventilátory, frekvenční měniče, klapky, chladicí jednotky, servopohony, armatury, čerpadla, motory vrat, světlíků apod.), měřicí čidla, vodoměry, kalorimetry, elektro rozvaděče vč. jejich vybavení, zařízení „měření a regulace“, pohyblivé prvky u dveří, oken jako jsou panty, kliky, zástrčky a vícebodové zámky v délce vyznačené v těchto záručních listech, nejdéle však do 01.12.2027;
 - (iii) pro stavební a montážní části Jednotky do 01.12.2030;
 - (iv) na vodotěsnost střešního pláště a vodotěsnost fasád do 01.12.2035.
- 2.3. Záruční listy k jednotlivým zařízením, které se nachází v Jednotce, budou předány kupujícímu v souladu s kupní smlouvou. Záruční listy k jednotlivým zařízením, které se nachází ve společných částech nemovité věci, jsou u Prodávajícího.
- 2.4. Kupující musí uplatnit práva ze Záruky vůči Prodávajícímu (tj. reklamovat vady) nejpozději v poslední den příslušné záruční doby dle odst. 2.2 tohoto reklamačního řádu. K reklamacím, které budou kupujícím uplatněny až po uplynutí příslušné záruční doby, se nepřihlíží, a to i v případě, že vady na Jednotce vznikly před uplynutím příslušné záruční doby.

3. VADY VYLOUČENÉ ZE ZÁRUKY

3.1. Záruka se nevztahuje na:

- (i) vady Jednotky, které vznikly v důsledku běžného opotřebení
- (ii) vady Jednotky, vzniklé v souvislosti se stavebními nebo montážními zásahy kupujícího nebo jiné osoby, neschválenými Prodávajícím;
- (iii) vady Jednotky, které byly způsobeny nesprávným, či jiným než běžným užíváním, zejména užíváním v rozporu s manuálem provozu a údržby, manuálem užívání Jednotky, se zásadami řádného užívání Jednotky, s návody na užívání přístrojů a dalšího instalovaného vybavení nebo na kterých nebyla prováděna běžná nebo doporučená údržba;
- (iv) vady Jednotky, pokud byly způsobeny neodborným zásahem či třetí osobou odlišnou od Prodávajícího nebo nečinností kupujícího;
- (v) vady spotřebního zboží (např. provozní náplně žárovky, zářivky, jednorázové pojistky a další komponenty obdobného charakteru);
- (vi) vady vzniklé v důsledku vyšší moci;
- (vii) zjevné vady, které nebyly kupujícím namítnuty při přejímacím řízení a nebyly uvedeny v protokolu o předpřejímce, respektive zjevné vady vzniklé po konání přejímacího řízení, které nebyly kupujícím namítnuty při převzetí Jednotky dle kupní smlouvy a nebyly uvedeny v předávacím protokolu;
- (viii) vady uplatněné po uplynutí záruční doby.

3.2. Záruka se z obdobných důvodů, jaké jsou uvedeny v odst. 3.1 nevztahuje na vady společných částí nemovité věci.

4. PRÁVA Z VADNÉHO PLNĚNÍ

- 4.1. Kupující namítne veškeré zjevné vady Jednotky vůči Prodávajícímu v rámci předání Jednotky dle kupní smlouvy a strany takové zjevné vady následně uvedou v protokolu o předání Jednotky.
- 4.2. Nenamítne-li kupující zjevné vady Jednotky vůči Prodávajícímu v souladu s odst. 4.1 tohoto reklamačního řádu tak platí, že Jednotku převzal i s takovými zjevnými vadami bez námitek a práva z vadného plnění mu ve vztahu k takovým zjevným vadám nevznikla.
- 4.3. Kupující namítne veškeré skryté vady Jednotky vůči Prodávajícímu ve lhůtách dle odst. 5.5 tohoto reklamačního řádu. Na uplatnění práv kupujícího ze skrytých vad se obdobně užijí ustanovení tohoto reklamačního řádu upravující reklamaci vad na základě Záruky.
- 4.4. Nenamítne-li kupující skryté vady Jednotky vůči Prodávajícímu v souladu s odst. 4.3 tohoto reklamačního řádu, tak kupujícímu práva z vadného plnění ve vztahu k takovým skrytým vadám nevzniknou.

5. UPLATNĚNÍ PRÁV ZE ZÁRUKY (REKLAMACE VAD)

- 5.1. Reklamaci vad vzniklých v záruční době na Jednotce uplatní kupující vždy písemnou nebo elektronickou formou, a to zasláním Prodávajícímu na adresu dle odst. 7.1 tohoto reklamačního řádu.
- 5.2. Reklamace vad se považuje za uplatněnou dnem doručení písemné reklamace vad ve smyslu odst. 5.1 tohoto reklamačního řádu.
- 5.3. Reklamace vad musí mít následující náležitosti:

- (i) jméno a příjmení kupujícího, je-li fyzickou osobou, a obchodní firmu (název a IČO), je-li právnickou osobou, včetně označení kontaktní osoby;
 - (ii) telefonické a emailové spojení;
 - (iii) kontaktní adresu;
 - (iv) číslo Jednotky;
 - (v) podrobný popis reklamované vady s fotodokumentací (pokud je potřeba k posouzení vady) a způsob, jakým se vada projevuje, přesné označení místa, kde se vada nachází a den, kdy byla reklamovaná vada kupujícím poprvé zjištěna;
 - (vi) podpis kupujícího a datum vyhotovení reklamace vad.
- 5.4. Pokud nebude reklamace vad uplatněna ve formě dle odst. 5.1 tohoto reklamačního řádu nebo nebude mít veškeré náležitosti dle odst. 5.33 tohoto reklamačního řádu, vyzve Prodávající kupujícího k odstranění nedostatků formy a/nebo k doplnění chybějících náležitostí v určené lhůtě. Nedoplní-li kupující chybějící náležitosti reklamace vad ve lhůtě určené dle předchozí věty, tak platí, že kupující reklamaci nepodal.
- 5.5. Kupující je povinen reklamaci vad uplatnit bez zbytečného odkladu poté, kdy kupující takové vady zjistil nebo kdy je při obvyklém užívání Jednotky zjistit mohl, nejpozději však do dvaceti čtyř (24) hodin jedná-li se o závažnou vadu, respektive do pěti (5) dnů jedná-li se o jinou vadu, vždy však v takové lhůtě, aby v důsledku neodstranění vady nedošlo k ohrožení a případnému poškození Jednotky, Budovy či majetku a zdraví jiných osob.
- 5.6. Kupující nahradí Prodávajícímu, případně dalším oprávněným, veškeré škody zapříčiněné prodlením kupujícího s uplatněním reklamace.

6. ZPŮSOB VYŘÍZENÍ REKLAMACE

- 6.1. Bez zbytečného odkladu po obdržení reklamace vad přezkoumá Prodávající ve spolupráci se Zhotovitelem oprávněnost reklamace vad uplatněné kupujícím a písemně sdělí kupujícímu, zda reklamaci vad uznává jako oprávněnou a jakým způsobem bude vyřízena. Kupující se zavazuje zajistit, aby jakékoliv jiné subjekty, které budou uplatňovat vady (např. společenství vlastníků jednotek), dodržovaly tento reklamační řád.
- 6.2. Bude-li to možné, vyřídí Prodávající oprávněnou reklamaci vad vždy jejím odstraněním, tj. opravou, výměnou apod., reklamované vady.
- 6.3. Bude-li reklamace vad uznána jako oprávněná a nedojde-li mezi kupujícím a Prodávajícím k dohodě o jiné lhůtě, je Prodávající povinen reklamované vady odstranit do 30 dnů ode dne uplatnění reklamace vad.
- 6.4. Lhůta dle odst. 6.3 tohoto reklamačního řádu se nevztahuje na následující vady:
- (i) vady, které musejí být řešeny v návaznosti na technologické doby stabilizace stavby, klimatické podmínky, hromadně ve zvláštních a předem dohodnutých termínech (např. praskliny ve spárách mezi různými stavebními materiály apod.) atp.;
 - (ii) vady, jejichž oprava je závislá na vhodných klimatických podmínkách;
 - (iii) vady, pro jejichž opravu je nutno objednat náhradní díly a dodací lhůty jednotlivých dodavatelů přesahují deklarovaných 30 dnů;
 - (iv) vady, jejichž odstranění ve lhůtě dle odst. 6.3 tohoto reklamačního řádu není objektivně možné.
- 6.5. Kupující je povinen poskytnout Prodávajícímu veškerou součinnost nutnou k odstranění oprávněně reklamovaných vad. Zmaří-li kupující odstranění vady ve stanovené lhůtě tím, že Prodávajícímu neposkytne nezbytnou součinnost, zejména že mu neumožní ve sjednaném termínu přístup do Jednotky, jeho práva ze Záruky k dané vadě zaniknou a zároveň bude povinen

na vlastní náklady odstranit takové reklamované vady Jednotky, které ovlivňují ostatní vlastníky jednotek v Budově, společné části nemovité věci, které ohrožují Budovu nebo majetek a/nebo osoby nacházející se v Budově či v jejím okolí.

6.6. Odstranění vady potvrdí kupující Prodávajícímu v písemném protokolu o odstranění vady.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

7.1. Prodávající pověřil níže uvedeného správce Budovy řešením reklamací dle tohoto reklamačního řádu. Adresy pro zaslání písemností dle tohoto reklamačního řádu jsou:

Správce Budovy:	Název:	První správa nemovitostí s.r.o.
	Adresa:	Freyova 983/25, 190 00 Praha 9
	E-mail:	harmonia@gaudi.cz

7.2. V případě změny osoby určené k vyřizování reklamací za Prodávajícího je tento povinen oznámit kupujícímu změnu doručovací adresy a e-mailu takto nově určené osoby. Kupující je povinen oznámit Prodávajícímu změnu jeho kontaktních údajů do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy k takové změně došlo.

7.3. Tento reklamační řád obsahuje ve spojení s příslušnými ustanoveními kupní smlouvy komplexní úpravu záruky za jakost, kterou Prodávající poskytl ve vztahu k Jednotce kupujícímu, a odpovědnosti za skryté vady; příslušná dispozitivní ustanovení občanského zákoníku se v případě jejich rozporu s tímto reklamačním řádem či kupní smlouvou neaplikují.

Tento reklamační řád vydalo Bytové družstvo Hrdlořezy dne 13.03.2026.

.....
Adam Zlámal
předseda představenstva

.....
Přemysl Beneš
člen představenstva

Tento reklamační řád převzal a podmínky pro uplatnění vad předmětu převodu, které má předmět převodu ke dni přechodu nebezpečí škody, a podmínky záruky za jakost předmětu převodu akceptuje:

V Praze dne

.....
[jméno a příjmení + číslo Jednotky]