**Michaela Vratká**

Javorová 25

123 45 Kroměříž

**Bytové družstvo Zelené bydlení**

Javorová 25

123 45 Kroměříž

K rukám Richarda Maliníka, předsedy představenstva

V Kroměříži dne 10.12.2024

**Věc: Výzva k provedení opravy, předžalobní výzva**

Vážený pane Maliníku,

obracím se na Vás jako na předsedu představenstva Bytového družstva Zelené bydlení. Na základě nájemní smlouvy ze dne 1.1.2014 mi byl, jako člence bytového družstva přenechán k užívání byt č. 2 ve 4. NP domu na adrese Javorová 25, Kroměříž.

Již před více než dvěma měsíci jsem Vás opětovně písemně informovala o tom, že se v mém bytě nachází podélná prasklina ve zdi v obývacím pokoji, koupelně a ložnici. O tom, že se prasklina ve zdi nachází již víte minimálně po dobu 10 let, kdy se tato věc řešila nejen v některých bytech, ale také na chodbách předmětného domu. Tenkrát se jednalo o nově vystavěný dům a věc se tedy řešila v rámci záruky. Na chodbách pak po několika letech nakonec byly praskliny opravené, bohužel však v bytech k opravě nedošlo. Prasklina tedy zůstala po dobu 10 let zcela neřešená ze strany bytového družstva a postupem času se prohlubovala a prodlužovala.

Věc jsem s Vámi opakovaně za tu dobu řešila, avšak zcela neúspěšně, kdy při posledním jednání dne 29.11.2024 mi bylo z Vaší strany sděleno, že se jedná o věc běžné údržby bytu, a opravu bych měla zajistit na vlastní náklady. Domnívám se však, že tomu tak není, neboť prasklina nezasahuje pouze do barvy, ale narušuje také omítku, která kolem praskliny opadává. Prasklina je v obývacím pokoji v délce dvou metrů a v dalších místnostech je v délce celé šířky místnosti. Navíc kolem praskliny v obývacím pokoji a v ložnici opadává omítka. Stav zdi v obývacím pokoji i v ložnici mi proto brání v řádném užívání bytu, kdy nejenže na zeď nelze v současné době nic pověsit, ale nelze podél takto poškozených zdí kvůli padající omítce umístit ani nábytek, například sedačku, televizi či v ložnici postel.

Oprava takové praskliny a narušené omítky je pak finančně náročná. Dle předběžné finanční kalkulace by oprava praskliny a narušené omítky včetně nové výmalby stálo zhruba 15.000, -Kč, a to jen pro obývací pokoj. Jelikož jsem invalidní důchodkyní, není můj příjem natolik vysoký, abych mohla takovou opravu bez dalšího sama realizovat, jak to nakonec učinili někteří další nájemci. Navíc k takovému postupu nevidím ani žádný důvod, když nejsem vlastnicí předmětného bytu, ale pouze jeho nájemkyní.

Z výše uvedeného důvodu proto žádám, abyste jako předseda výboru bytového družstva zajistil opravu praskliny a výmalbu obývacího pokoje. V opačném případě budu nucena se opravy domáhat soudní cestou.

Michaela Vratká