

# **ZÁPIS ZE ZASEDÁNÍ VÝBORU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU ČP. 1305, HURBANOVA UL., PRAHA 4**

**neděle, 24.10.2021 od 19:00 hodin, klubovna ve 14. patře  
na adrese Hurbanova 1305/11, Praha 4, PSČ 142 00**

Svolavatel : Ing. Jiří Kotěšovec

Zasedání výboru předsedal Ing. Jiří Kotěšovec

Zapisovatel Ing. Lada Rabenseifnerová

Předseda výboru při zahájení zasedání zkonstatoval, že zasedání výboru bylo svoláno v souladu se stanovami Společenství a že se ho účastní plný počet členů výboru - **Ing. Lada Rabenseifnerová, Marek Rod, Ing. Jiří Kotěšovec, Ing. Richard Widzisz a Mgr. Alžběta Sojková.**

Jak už bylo uvedeno na pozvánce, tak vzhledem k programu se uskutečňuje pouze za přítomnosti členů výboru

## **Program zasedání výboru:**

- 1. Projednání smluvních podmínek technické správy se správcem nemovitosti**
- 2. Projednání stanoviska správce k vyúčtování za rok 2019 a 2020**
- 3. Pokračující příprava plánu oprav pro rok 2022**
- 4. Pokračující příprava shromáždění vlastníků pro rok 2021**

---

## **Úvod**

Předseda výboru přítomné seznámil s body programu, přivítal přítomné členy výboru a předal slovo předsedajícímu zasedání **Ing. Jiřímu Kotěšovcovi**

k bodu č.1 programu.

### **Projednání smluvních podmínek technické správy se správcem nemovitosti**

Ing. Jiří Kotěšovec uvedl, že rozsah technické správy není prováděn správcem naší nemovitosti firmou OptimCare (dále „Správce“) a využíván ze strany našeho společenství v plném rozsahu, který je specifikován v cenové nabídce (tarif KOMPLET) hodinovou sazbou. Cenová nabídka tvoří přílohu Smlouvy o správě domu.

Z tohoto důvodu navrhl, aby se výbor dohodl, zda vůbec budeme nadále využívat část technické správy, pro kterou je stanoven počet 6 hodin za měsíc, nebo ji zcela vyjmeme z rozsahu činnosti správce. Po debatě členů výboru byl rozsah technické správy a uplatnění jednotlivých částí konzultováno telefonicky s jednatelem společnosti OptimCare s.r.o. panem Sochořem.

Výbor prozatím ponechá technickou správu v rozsahu 6 hodin měsíčně a bude uplatňovat v tomto rozsahu pouze technické konzultace se správcem a požadavky na zajištění dodavatelů stavebních prací. Text cenové nabídky bude takto upraven.

k bodu č.2 programu

### **Zpráva o uzavření vyúčtování nákladů za služby za rok 2019 a 2020**

Výbor požádal dne 11.10.2021 o písemné stanovisko našeho správce (firma OptimCare s.r.o, dále „Správce“) k uzavřenému vyúčtování za rok 2019 vzhledem k tomu, že strany některých vlastníků došlo a i nadále dochází k rozporování správnosti tohoto vyúčtování. V návaznosti na to dochází navíc u vlastníka bytu č.85 k uplatňování pokuty ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 67/2013 Sb. vůči našemu společenství. Takovéto údajné nároky pak jsou následně tímto vlastníkem započítávány oproti předepsaným zálohám. Dochází tak již dlouhodobě k úhradám záloh ve výši nižší, než je předepsaná. Výbor toto považuje za neodůvodněné a vlastníka je již vyzývám k úhradě vzniklého dluhu.

Údajnou nesprávnost vyúčtování vlastníci vztahují k námitce u vlastníka bytu č.106 ze dne 11.7.2020 ohledně špatného vyúčtování spotřeby teplé vody. Chyba vznikla chybným přepisem naměřeného údaje do předaného formuláře firmou Profitherm, která provádí odečty měřidel. Bylo zapsáno 16m<sup>3</sup> místo 14m<sup>3</sup>. Námitku výbor uznal a vlastníkově bylo předáno opravené vyúčtování. Jedná se o drobnou částku na rozúčtování pro celý dům, která vznikla rozdílem 2m<sup>3</sup>.

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtoval poskytovatel služeb vlastníkům jednotek za zúčtovací období 2019 řádně a vyúčtování vlastníkům jednotek předal včas v termínu dle § 7 odst.1) zákona 67/2013 Sb. Legislativním předpisem byla lhůta prodloužena do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období. Bylo doručeno vlastníkům do schránek dne 30.6.2020. Vyřízení uplatněné námítky bylo uskutečněno v souladu s legislativním předpisem do 30 dnů od jejího doručení.

**Písemné stanovisko Správce má výbor v tuto chvíli k dispozici a lze jej shrnout následovně:**

- **Jedná se o drobnou částku na rozúčtování pro celý dům, která vznikla rozdílem 2m<sup>3</sup>(179 Kč – spotřeba teplé vody a 334 Kč pro teplo na ohřev vody).**
- **Správce podpořil návrh odečítací firmy Profitherm, která chybu zavinila, aby běžným a tradičním řešením došlo k přeúčtování nerozúčtovaných nákladů do dalšího období tzn. do vyúčtování za rok 2020.**
- **Správce nedoporučil výboru vzhledem k neadekvátním nákladům na přepracování provést přepracování vyúčtování za rok 2019 pro celý dům.**

Písemné stanovisko Správce tvoří přílohu tohoto zápisu.

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtoval poskytovatel služeb vlastníkům jednotek za zúčtovací období 2020 řádně a vyúčtování vlastníkům jednotek předal včas v termínu dle § 7 zákona 67/2013 Sb. Bylo doručeno vlastníkům do schránek dne 30.4.2021. Ve vyúčtování je zahrnut rozdíl 513 Kč, který vznikl chybným zápisem naměřeného stavu u bytu č.106. Přehled o této zaúčtované částce je k dispozici u výboru popřípadě Správce.

V případě některých jednotek byly evidovány přeplatky z vyúčtování, které vznikly ještě před rokem 2019 a které nebyly předchozím výborem vypořádány. Tyto přeplatky jsou zohledněny v rámci vyúčtování za rok 2020.

k bodu č.3 programu

### **Pokračující příprava plánu oprav pro rok 2022**

Výbor sestavil seznam plánovaných oprav pro následující rok 2022. Bude ještě nadále prováděn průzkum trhu a budou získány cenové kalkulace od realizačních firem pro získání reálných cen pro tyto opravy.

Seznam plánovaných oprav:

- a) výměna krytiny na schodištích
  
- b) malování prostoru schodišť a chodeb v mezipatrech
  
- c] rozšíření kamerového systému
  
- d) chemické čištění topné soustavy
  
- e) čištění odpadních kanalizačních potrubí
  
- f) oprava lodžii v havarijním stavu

k bodu č.4 programu

### **Pokračující příprava shromáždění vlastníků pro rok 2021**

Výboru se podařilo předběžně zajistit sál v 1.patře Modrého pavilonu pro shromáždění.

Výbor stanovuje termín shromáždění na 16.11.2021. Po potvrzení pronájmu prostoru pro shromáždění bude termín včas oznámen vlastníkům společně s pozvánkou nejpozději 30.10.2021. Přípravou pozvánky je pověřen člen výboru: Mgr. Alžběta Sojková

Předsedající ing.Jiří Kotěšovec schůzi zakončil poděkováním všem členům výboru a ukončil zasedání v 20:50 hodin.

V Praze dne 24.10.2021

Ing. Lada Rabenseifnerová

Ing. Jiří Kotěšovec

Ing. Richard Widzisz

Mgr. Alžběta Sojková.

Marek Rod

# **POZVÁNKA NA ZASEDÁNÍ VÝBORU** **SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU** **ČP.1305, HURBANOVA UL., PRAHA 4**

Dovoluji si Vás tímto pozvat na zasedání výboru Společenství vlastníků domu čp. 1305, Hurbanova ul., Praha 4 (dále jen „Společenství“) svolané na

**neděli, 24.10.2021 od 19:00 hodin**

**do klubovny, ve 14. patře na adrese Hurbanova 1305, Praha 4 - Krč, PSČ 142 00.**

**Zasedání se vzhledem k programu uskuteční pouze za přítomnosti členů výboru**

## **Program zasedání výboru:**

- 1. Projednání smluvních podmínek technické správy se správcem nemovitosti**
- 2. Projednání stanoviska správce k vyúčtování za rok 2019 a 2020**
- 3. Příprava plánu oprav pro rok 2022**
- 4. Příprava shromáždění vlastníků pro rok 2021**

V Praze dne 15.10.2021

***Jiří Kotěšovec, člen výboru***

**Pozvánku převzali dne 15. 10. 2021:**

Ing. Lada Rabenseifnerová

Ing. Jiří Kotěšovec

Ing. Richard Widzisz

Mgr. Alžběta Sojková

Marek Rod