

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

úterý, 28. 6. 2022 od 18:00 hodin, klubovna ve 14. patře  
na adrese Hurbanova 1305/11, Praha 4, PSČ 142 00

Svolavatel: Ing. Lada Rabenseifnerová

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, JUDr. Alžběta Sojková, Ing. Tomáš Javorek, Ing. Jiří Kotěšovec, Ing. Richard Widzisz.** Dále jsou přítomni vlastníci Vladimír Bešta, Petr Švanda, Tomáš Jedlička, Markéta Straková, Lukáš Svoboda.

## Program zasedání výboru:

1. Vyhodnocení průběhu a uzavření výběrových řízení – chemické čištění topné soustavy a oprava vstupní pergoly
2. Rekapitulace dosud provedených prací z Plánu oprav pro rok 2022
3. Časový plán dalších prací z Plánu oprav pro rok 2022
4. Vyvážení a regulace topné soustavy v domě
5. Účetní, ekonomické a právní informace pro vlastníky
6. Různé
7. Diskuze

## Úvod

Svolavatel zasedání p. Ing. Lada Rabenseifnerová přítomné seznámila s body programu, přivítala přítomné členy výboru a vlastníky a předala slovo předsedajícímu zasedání Ing. Jiřímu Kotěšovcovi.

## **K bodu č.1 programu**

**Vyhodnocení průběhu a uzavření výběrových řízení - průběhu a uzavření výběrových řízení – chemické čištění topné soustavy a oprava vstupní pergoly**

### K chemickému čištění:

Ing. Jiří Kotěšovec uvedl, že byli osloveni tito uchazeči: EKO-CHEMO s.r.o., Finex technology s.r.o. a STANDBY Solution s.r.o. Se zástupci oslovených uchazečů byla provedena prohlídka domu, rozvodů topení v suterénu domu a konzultace ohledně rozsahu a podmínek čištění. Dále byla uchazečům poskytnuta původní dokumentace rozvodů topení. Od uvedených uchazečů obdržel výbor rovněž cenové nabídky.

Ing. Jiří Kotěšovec konstatuje, že v tuto chvíli výbor jako celek není jednohlasně rozhodnutý pro jednoho uchazeče. Vzhledem k tomu, že Ing. Jiří Kotěšovec osobně jednal se všemi uchazeči, posoudil jejich navržené technologické postupy a reference doporučuje, aby výbor vybral pro realizaci firmu s nejvýhodnější cenovou nabídkou a to firmu Finex technology s.r.o.. V nabídkách je tato firma cenově

nejvýhodnější.

Ing. Tomáš Javorek se dotazoval, jak bude možné na provedené čištění navázat s pasportizací a vyvážení soustavy. Zda jsou tyto firmy schopny nabídnout i pasportizaci a vyvážení.

Ing. Jiří Kotěšovec konstatuje, že výbor již dříve projednával provedení v návaznosti na provedené chemické čištění i termohydraulické vyvážení topné soustavy. Chemické čištění společně s tímto vyvážení přispěje k dosažení lepšího výkonu soustavy a úspore energie na vytápění a tím ušetření finančních nákladů na topnou vodu. Bude nutné provést pasportizaci topných těles ve všech bytech a termoregulačních hlavíc jako podklad pro toto vyvážení. Toto bude zahrnuto do plánu oprav na rok 2023 s tím, že by k vyvážení mělo dojít hned zkraje roku 2023.

Výbor opětovně zdůrazňuje, že není možné, aby vlastníci svévolně zasahovali do otopné soustavy odstraněním radiátorů. Tímto zásahem mohou být všechny investice do čištění a vyvážení, a tím pádem následná efekt úspory, znehodnoceny. Dojde-li k výměně radiátoru, vlastník je povinen toto ohlásit výboru.

Dále Ing. Javorek hovořil na téma technologického postupu jednotlivých nabídek. Ing. Jiří Kotěšovec uvedl, že dle jeho názoru je u nabídek v základních rysech shodný technologický postup. Výbor se dohodl na tom, že požádá oslovené dodavatele o doplnění informací ve vztahu k použitým technologiím, a k hlasování přistoupí na následném jednání výboru v nejbližším možném termínu.

#### K opravě vstupní pergoly:

Ing. Jiří Kotěšovec seznámil přítomné s aktuální situací kolem stavu pergoly, průběhem výběrového řízení a s obsahem nabídek, které výbor na opravu pergoly obdržel od oslovených uchazečů. Konstatuje, že opravu je potřebné vzhledem ke stavu konstrukce realizovat v nejbližší době. Nepodařilo se zajistit uchazeče, který by svojí dodávkou pokryl celý potřebný rozsah zakázky. Podařilo se oslovit uchazeče, kteří by provedli výměnu střešní krytiny, klempířských prvků, vybourání a náhradu spádové vrstvy, a to s možností provedení již od září 2022. Tyto práce jsou potřeba pro zajištění vodotěsnosti konstrukce tak, aby mohly v návaznosti poté proběhnout práce na omítkách a malířské práce. Ing. Kotěšovec také uvedl, že je současně nutné po odbourání spádové vrstvy zajistit firmu pro sanaci betonové nosné konstrukcí. Dále bude vhodné zajistit odbornou osobu pro opětovné posouzení stavu konstrukcí.

Výbor obdržel nabídky na realizaci výměny střešní krytiny, provedení spádové vrstvy a klempířských prvků od firem Daniel Strnad, Petr Ebert, Ivo Puhlovský – PRAKTA PRAHA a Dvořan IZOLMONT Bzenec s.r.o. Se zástupci oslovených uchazečů byla provedena prohlídka dotčených prostor a konzultace ohledně rozsahu a výběru nové krytiny. Dále byla uchazečům poskytnuta dokumentace “Provedení sondy do konstrukce zastřešení vstupu do BD Hurbanova 1305/11 z ulice Hurbanova a zhodnocení stavu konstrukce” zpracovaná Ing. Zdeňkem Vávrou – 6/2021.

Vzhledem k tomu, že Ing. Jiří Kotěšovec osobně jednal se všemi uchazeči, posoudil jejich navržené technologické postupy a reference, doporučuje, aby výbor vybral pro realizaci výměny střešní krytiny firmu Ivo Puhlovský – PRAKTA PRAHA. Tato firma již v minulosti realizovala výměnu střešního pláště na střeše našeho domu a na tyto práce nejsou dosud žádné reklamace. Dále p. Puhlovský má bohaté mnohaleté zkušenosti a reference a je členem cechu klempířů a pokrývačů. Ing. Jiří Kotěšovec konstatuje vzhledem ke své odbornosti, že navržený technologický postup touto firmou je standardním řešením.

Do diskuse se zapojili i přítomní vlastníci p. Bešta a p. Švanda. Pan Bešta konstatuje, že zvolený postup firmami Ivo Puhlovský – PRAKTA PRAHA a Dvořan IZOLMONT Bzenec s.r.o. se jeví jako standardní.

Ing. Jiří Kotěšovec konstatuje, že v tuto chvíli výboru není shoda na postupu řešení opravy. O problému bude výbor ještě diskutovat .

## **K bodu č. 2 programu**

### **Rekapitulace dosud provedených prací z Plánu oprav pro rok 2022**

Ing. Jiří Kotěšovec konstatuje, že k dnešnímu dni bylo z Plánu oprav na rok 2022 provedeno:

- a) Kontrola plynového zařízení v souladu s rozhodnutím shromáždění- společné části domu, v bytech kontrola až ke koncovým spotřebičům
- b) Výměna krytiny na schodištích - kompletní výměna krytiny na obou schodištích, odstranění staré krytiny, úprava podkladu, lepení nové krytiny PVC a schodišťových hran
- c) Oprava omítek + výmalba - oprava omítek včetně souvisejících zednických prací a malířský nátěr v prostoru domovních schodišť a na chodbách v mezipatrech
- d) Čištění odpadních kanalizačních potrubí - pročištění odvětrávací části odpadních potrubí (15 stoupaček) cca 5 m - kombinace (tl. voda el. pero vysavač), kamerová prohlídka svislého kanalizačního potrubí.
- e) Rozšíření kamerového systému - umístění kamer do hal u výtahů v 3.,6.,9. a 12., 2x venkovní kamera u zadní fasády

## **K bodu č. 3 programu**

### **Časový plán dalších prací z Plánu oprav pro rok 2022**

Ing. Jiří Kotěšovec konstatuje, že do konce roku 2022 by měly proběhnout práce dle tohoto přibližného časového plánu:

- 1) Chemické čištění – 9-10/2022. Výbor na svém dalším jednání dokončí výběrové řízení.
- 2) Oprava pergoly – 9-11/2022. Výbor na dalším bude hlasovat o dalším postupu.
- 3) Úpravy výtahů po odborné zkoušce a inspekční prohlídce z roku 2020 – 8-12/2022
- 4) Kontrola protipožárních přenosných hasicích přístrojů + had. systémů – 11-12/2022

## **K bodu č. 4 programu**

### **Vyvážení a regulace otopné soustavy v domě**

Informace již proběhla při diskusi v bodě č. 1. Ing. Jiří Kotěšovec konstatuje, že výbor již dříve projednával provedení v návaznosti na provedené chemické čištění i termohydraulické vyvážení topné soustavy. Chemické čištění společně s tímto vyvážením přispěje k dosažení lepšího výkonu soustavy a úspoře energie na vytápění a tím ušetření finančních nákladů na otopnou vodu. Bude nutné provést pasportizaci topných těles ve všech bytech a termoregulačních hlavíc jako podklad pro toto vyvážení. Toto bude zahrnuto do plánu oprav na rok 2023 s tím, že by k vyvážení mělo dojít hned zkraje roku 2023.

Výbor opětovně zdůrazňuje, že není možné, aby vlastníci svévolně zasahovali do otopné soustavy odstraněním radiátoru. Tímto zásahem mohou být všechny investice do čištění a vyvážení, a tím pádem následná efekt úspory, znehodnoceny. Dojde-li k výměně radiátoru, vlastník je povinen toto ohlásit výboru.

## **K bodu č. 5 programu**

### **Účetní, ekonomické a právní informace pro vlastníky**

Ing. Lada Rabenseifnerová seznámila přítomné s informacemi:

- Stav bankovního účtu k 28. 6. 2022 je 10 625 502,59 Kč
- Přeplatky vyúčtování 2021 budou vyplaceny 29. 6. 2022, Většina nedoplatků vyúčtování 2021 je ze strany vlastníků již uhrazena. Dlužníci jsou upozorňováni a vyzýváni k úhradě.
- Jak bylo konstatováno a předpokládáno na loňském shromáždění, narůstají ceny energií a odvoz odpadu. Odpady byly plánovány pro rok 2022 ve výši 265tis.Kč. Za ½ roku 2022 je vynaložená částka 211tis.Kč, tedy celoročně to bude cca 425tis.Kč.

Tepelná energie pro ÚT byla plánována pro rok 2022 ve výši 3.120tis.Kč, k dnešnímu dni zaplacen 1.704tis.Kč

Tepelná energie pro TUV byla plánována pro rok 2022 ve výši 1.800tis.Kč, k dnešnímu dni zaplacen 1.448tis.Kč.

Všeobecně lze bohužel předpokládat, že ceny neklesnou.

Následně JUDr. Alžběta Sojková informovala přítomné, že v návaznosti na zjištění, které výbor učinil v létě roku 2019 po převzetí správy bytového domu a dispozičních oprávnění k bankovnímu účtu společenství, podal v listopadu 2019 trestní oznámení na Ing. Igora Szántó, CSc. pro podezření ze spáchání trestného činu, a to v souvislosti s nakládáním s finančními prostředky SVJ. V návaznosti na závěry vyšetřování Policie ČR a na provedené dokazování uznal v březnu 2022 Obvodní soud pro Prahu 4 Ing. Igora Szántó, CSc. vinným přečinem zpronevěry dle § 206 odst. 1, 3 trestního zákoníku a uložil mu trest odnětí svobody v trvání 1 roku, jehož výkon byl podmíněně odložen na zkušební dobu v trvání 30 měsíců. Zároveň byla Ing. Igoru Szántó, CSc. uložena povinnost zaplatit SVJ škodu ve výši 169.605,- Kč. Uvedené následně potvrdil i Městský soud v Praze v červnu 2016, ke kterému se Ing. Igor Szántó, CSc. odvolal. Po právní moci rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 4 Ing. Igor Szántó příslušnou částku ve výši 169.605,- Kč SVJ obratem uhradil.

## **K bodu č.6 a 7 programu**

### **Různé a diskuze**

Ze strany přítomných vlastníků již nebyl vznesen žádný dotaz. Jednání výboru opustili. Výbor pokračuje v projednávání problematiky chemického čištění a opravy vstupní pergoly. Ing.Kotěšovec opětovně vznesl doporučení, aby na základě předložených nabídek a zjištěných skutečností, tak jak je uvedl v úvodu zasedání realizovala opravu vstupní pergoly firma Ivo Puhlovský – PRAKTA PRAHA a chemické čištění firma Finex technology s.r.o. U ostatních členů výboru se zatím toto doporučení nesetkalo s příznivým ohlasem a výbor se většinou hlasů dohodl,že o dodavatelích bude hlasováno až na dalším zasedání výboru v červenci 2022.

V Praze dne 28.6. 2022

**Ing. Lada Rabenseifnerová, svolavatel a zapisovatel**

# **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

**úterý, 28. 6. 2022 od 18:00 hodin**

**do klubovny, ve 14. patře, Hurbanova 1305, Praha 4 - Krč**

## **Program zasedání výboru:**

- Vyhodnocení průběhu a uzavření výběrových řízení – chemické čištění topné soustavy a oprava vstupní pergoly
- Rekapitulace dosud provedených prací z Plánu oprav pro rok 2022
- Časový plán dalších prací z Plánu oprav pro rok 2022
- Vyvážení a regulace topné soustavy v domě
- Účetní, ekonomické a právní informace pro vlastníky
- Různé
- Diskuze

V Praze dne 20.6.2022

**Pozvánku převzali dne 20.6.2022:**

*Ing. Richard Widzisz*

*Ing. Tomáš Javorek*

*Ing. Jiří Kotěšovec*

*JUDr. Alžběta Sojková*