

**Zápis z koordinační schůzky svolané předsedou SVJ, společností 100 DIRECT s.r.o.,
zastoupená Ing. Miroslavem Doušou**

Předmět jednání: Projednání námitkového řízení k dokumentaci společnosti REKOM, v.d.

Účastníci jednání:

Ing. Miroslav Douša – předseda SVJ

Martin Olšaník – člen kontrolní komise

Ing. Václav Sládeček

Dotčené dokumenty:

1. Polohové koeficienty – návrh podle tepelné bilance
2. Započitatelné plochy – podklad pro rozúčtování nákladů na vytápění

Důvod svolání a předmět nesouhlasu

Koordinační schůzka byla svolána za účelem projednání pochybností a nesouhlasu s dokumenty vypracovanými společností REKOM, v.d.

Námítky a rozporování předložených materiálů vznesl Ing. Sládeček na základě vyúčtování nákladů za rok 2025.

Hlavní body rozporu a zjištěné nedostatky

- **Nezpracování podkladů pro společné prostory:** Výsledné dokumenty nereflktují reálný stav společných prostor bytového domu.
 - **Ignorování dodaných podkladů:** Odkazy na podklady poskytnuté objednatelem nebyly do finálních výstupů vůbec zapracovány.
 - **Zastaralá výkresová dokumentace:** Předložené materiály obsahují výhradně údaje ze stavební výkresové dokumentace z roku 1975 přesto, že SVJ vlastní aktuální dokumentaci.
 - **Nezohlednění stavebních změn:** V dokumentech chybí stavební úpravy schválené stavebním úřadem i změny uvedené v Prohlášení vlastníka budovy z roku 2015. Tento nedostatek se týká všech vchodů Mezilesí 2061–2070.
 - **Použití neaktuálního PENB:** Ve výpočtech byl použit průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) z roku 2015 namísto aktuálního PENB z roku 2024.
 - **Nejasné zdůvodnění změny polohových koeficientů:** Ing. Sládeček (jakožto spoluvůdce původního nastavení z roku 2021 ve spolupráci s firmou ENBRA) upozornil, že není zřejmý důvod ani právní základ pro nutnost přepočtu koeficientů po 5 letech. V návaznosti na to kontrolní komise vznáší dotaz na předsedu s žádostí o objasnění důvodů pro objednání nových koeficientů.
-

Přijatá usnesení a další postup

a) Prověření komunikačních toků a dat

- Bude provedena kontrola komunikace mezi společnostmi ENBRA, a.s., předsedou SVJ a společností REKOM, v.d.
- To zahrnuje kontrolu obsahu, rozsahu pokynů a předávání podkladů při zadávání zakázky a následné implementaci nových číselných údajů do systému rozúčtování.

b) Opatření v případě zjištění nesouladu

- Pokud se prokáže nesoulad nebo neúplný rozsah implementace dokumentů, předseda SVJ Ing. Miroslav Douša oficiálně požádá zástupce společnosti ENBRA, a.s. o vypracování opravného rozúčtování za rok 2025 podle původního nastavení systému (bez zpracování dokumentů od REKOM, v.d.).
- ENBRA, a.s. předloží toto opravné rozúčtování správě nemovitostí CONTEXT CONSULT s.r.o. Ta vyhotoví opravné vyúčtování, které bude započteno proti vyúčtování za období roku 2026.

c) Zajištění kontinuity

- Výše uvedeným postupem v bodech (a) a (b) bude zajištěna kontinuita, věcná správnost a narovnání rozúčtování nákladů za období let 2025 a 2026.

d) Postup vůči zhotoviteli REKOM, v.d.

- V případě úspěšného vyřešení opravného rozúčtování se společností ENBRA, a.s. vypracuje předseda SVJ a kontrolní komise návrh právního a technického postupu vůči společnosti REKOM, v.d.
- Tento společný návrh bude předložen ke schválení nejbližšímu shromáždění SVJ.
- Po schválení shromážděním vlastníků zahájí předseda SVJ oficiální reklamační řízení vůči zhotoviteli REKOM, v.d. za účelem nápravy vadného plnění zakázky.

V Praze dne 2.7.2026

předseda SVJ 100 DIRECT s.r.o.

zastoupená Ing. Miroslavem Doušou

.....

Martin Olšaník, člen KK

.....

Ing. Václav Sládeček, předkladatel

.....