Stanovisko „skupiny Ochotných“ k aktuální situaci v domě

Vážení vlastníci a obyvatelé Parkové čtvrti,

dosud jsme k dění posledních dnů mlčeli.

Ve WhatsApp skupině „Parková čtvrť – bez cenzury“ nikdo z nás nepřispíval. Naše mlčení si ale nevykládejte tak, že nám je současná situace a komunikace ze strany (neidentifikovaných zástupců) OptimCare jedno. Není. Mrzí nás, co se v posledních dnech děje a čeho jsme se všichni stali součástí jen proto, že se několik z nás snaží zlepšit fungování našeho domu.

Bohužel dne 23. 10. 2026 nám zástupce společnosti OptimCare zaslal e-mailem „předžalobní výzvu“, ve které současně avizoval, že na nás bude podáno trestní oznámení, a ty z nás, kteří jsou advokáty, upozornil na možnost podat podnět k České advokátní komoře. Krátce nato OptimCare založilo také novou skupinu na WhatsApp.

Takové jednání našeho vlastního profesionálního předsedy SVJ, kterého si všichni platíme, je pro nás zcela nepochopitelné a považujeme ho za nepřijatelné. Stejně tak považujeme za nepřijatelné cílené osobní útoky na některé z nás. Jelikož tyto kroky mají nicméně své právní konsekvence, museli jsme nejprve sami vyhodnotit, jak v této záležitosti dále postupovat.

Po zralé úvaze publikujeme v tuto chvíli toto naše společné stanovisko. Stanovisko reaguje na události poslední doby a shrnuje náš pohled na ně.

Zároveň se tímto chceme ohradit proti tvrzení, že OptimCare či jeho zástupce pomlouváme nebo šíříme nepravdivé informace. Jak vysvětlujeme níže, témata, která jsme v minulosti s OptimCare či jinde otevřeli, vycházejí ze smluv, faktur a dalších dokumentů dostupných vlastníkům.

Děkujeme za Vaši pozornost.

1. Co navrhujeme a proč?

Jsme přesvědčeni, že náš dům bude fungovat lépe, pokud budeme jako vlastníci a obyvatelé aktivní. Právě my máme přímý zájem na tom, aby dům fungoval dlouhodobě a hospodárně.

Jsme přesvědčeni, že k lepšímu fungování domu pomůže, pokud správcem domu a zároveň předsedou SVJ nebude jedna a tatáž společnost – bez ohledu na to, zda se jedná o OptimCare nebo kohokoli jiného, předseda SVJ má správce jménem vlastníků kontrolovat. Pokud je předsedou SVJ sám správce, kontroluje sám sebe.

Navrhujeme proto, aby statutárním orgánem SVJ byl výbor složený z vlastníků. Není přitom podstatné, zda v něm budou členové naší skupiny, nebo jiní vlastníci. Hlásit se může každý, o složení výboru rozhodnou vlastníci na shromáždění.

OptimCare jsme proto žádali o svolání shromáždění, na kterém bychom se mohli většinou hlasů rozhodnout, zda výbor v našem SVJ vytvoříme či nikoli.

Zároveň jsme OptimCare komunikovali, že také o tom, kdo bude dům spravovat, by měli rozhodnout vlastníci, a to na základě srovnání nabídek. **OptimCare jsme proto požádali o novou cenovou nabídku – chtěli jsme, aby ji bylo možné férově porovnat s nabídkami jiných správců.** Současný správce náš dům zná, a pokud by jeho nabídka byla výhodná, neviděli jsme důvod jej z principu měnit.

Bohužel tyto naše návrhy, domníváme se, vedly k současné situaci. **Nechceme a nechtěli jsme vést osobní spory.** Chceme a chtěli jsme odpovědi na konkrétní otázky, transparentní správu domu a možnost vlastníků rozhodovat o jeho dalším fungování.

2. Jaký byl vývoj komunikace s OptimCare ohledně shromáždění a jeho programu?

Níže zasíláme stručnou časovou linku naší komunikace s OptimCare ohledně svolání shromáždění:

- **Dne 2. 9. 2026** jsme OptimCare zaslali návrh bodů programu shromáždění, mezi nimi změnu stanov a volbu výboru SVJ. Po delší komunikaci jsme se předběžně dohodli na termínu shromáždění 5. 11. 2026, vč. rezervace místa.
- Na společné schůzce **dne 8. 10. 2026** jsme program projednávali. Návrh, který nám zástupci OptimCare předložili, body „Změna stanov“ a „Volba výboru“ skutečně obsahoval. Na téže schůzce a následně i e-mailem jsme požádali o novou komplexní cenovou nabídku na správu domu. Přes opakované urgence jsme ji dosud neobdrželi. Z tohoto důvodu nejsou na tomto webu zatím uveřejněny ani nabídky ostatních správcovských společností.

- **Dne 21. 10. 2026** jsme všichni obdrželi pozvánku na shromáždění - tyto body byly z programu vypuštěny a termín shromáždění byl změněn na 18. 11. 2026.
- **Téhož dne** jsme také od zástupce OptimCare obdrželi e-mail, z jehož obsahu bylo zřejmé, že pozice OptimCare se velmi změnila. Zástupce OptimCare nás mimo jiné informoval, že dle jejich názoru obsahují tyto internetové stránky řadu pomluv, nebo že mají od jiných vlastníků informace o údajné trestné činnosti páchané v bytě jednoho z nás. Na tento e-mail jsme nereagovali.
- **Téhož dne** se na námi organizovaný webinář připojil uživatel s přezdívkou „Hans“, jehož hlas a dikce dle našeho názoru odpovídala jednomu ze zástupců OptimCare. „Hans“ byl proto v určitou chvíli vyzván, zdali by mohl potvrdit, že je vlastníkem jednotky v našem objektu. Po odmítnutí byl následně z konverzace odebrán. Zpětně považujeme tento postup za nesprávný a omlouváme se za něj, přestože nemáme pochyby o totožnosti dané osoby.
- **Dne 23. 10. 2026** jsme od zástupce OptimCare obdrželi již zmíněnou „předžalobní výzvu“. Mimo jiné v ní stojí:
  - *„Považujte tedy toto za poslední předžalobní výzvu k ukončení vašich stránek […] a všech podobných a zde uvedených aktivit do zítřejších 08:00 hod.“*
  - *„V opačném případě bude podáno trestní oznámení za OptimCare či SVJ a budou zahájeny další kroky k odstranění vašeho závadného jednání a informování vlastníků o vašich postupech, včetně důkazů o tom, jak obyčejné lidi „vodíte za nos“.“*
  - *„Udivuje nás, že se tohoto účastní i dva lidé s právním vzděláním, tedy zřejmě členové advokátní komory, protože i podnět na Českou advokátní komoru má relevanci…“*
  - *„Přejeme všem ochotným zúčastnit se této ‚štvanice‘, aby se jim od naštvaných vlastníků nedostávalo do jejich ‚zaměstnání‘ stejných pomluv a nefér způsobů ‚boje‘…“*
- **Dne 24. 10. 2026** byla také blíže neurčeným zástupcem OptimCare založena WhatsApp skupina *„Parková čtvrť – bez cenzury“*. K jejímu obsahu není dle našeho názoru potřeba dalšího komentáře.

3. Jaký by mohl být další postup?

Tyto internetové stránky jsme vytvořili, abychom vlastníkům a ostatním obyvatelům Parkové čtvrti, kteří mají o chod domu zájem, zpřístupnili informace a představili témata, kterými jsme se během roku zabývali.

Zároveň jsme s ohledem na neusnášeníschopnost předchozích shromáždění **chtěli zjistit, zda bude další shromáždění usnášeníschopné a zda má smysl jej svolávat.**

Shromáždění je ze zákona usnášeníschopné, pokud se koná **za přítomnosti vlastníků disponujících 50 % hlasů, případně 40 % hlasů u tzv. náhradního shromáždění**. *(Pozn.: Online hlasování, která někdy v rámci našeho SVJ probíhají, bohužel nejsou dle nám dostupných právních analýz platná.)*

Proto je na internetových stránkách možnost avizovat osobní účast nebo udělit plnou moc – obdobně jako to při svolávání shromáždění umožňuje OptimCare. **Nikdo tímto nikoho do ničeho nenutí a každý vlastník se rozhoduje podle svého uvážení.**

Zároveň považujeme za důležité znovu zdůraznit, že **není podstatné, zda budou ve výboru členové skupiny „Ochotní“, nebo jiní vlastníci. Kandidovat může kdokoli.** O složení výboru, pokud jej vytvoříme, pak rozhodne shromáždění.

Bohužel OptimCare jako profesionální předseda SVJ odmítl na program shromáždění ty body, které by mohly ke zřízení výboru vést, vůbec zařadit a odmítl tak vlastníkům umožnit o nich hlasovat. **Za této situace máme jedinou možnost, a to shromáždit vlastníky s alespoň 25 % hlasy a o svolání shromáždění s těmito body požádat.** Pak bude mít OptimCare jako profesionální předseda našeho SVJ povinnost shromáždění o tomto programu svolat.

4. Otázky ke správě domu, na které dosud nemáme odpověď

Níže závěrem shrnujeme témata, která jsme se zástupci OptimCare v minulosti řešili, ale o kterých se většina vlastníků nemusí dozvědět, pokud neprojde do detailu veškeré smlouvy, faktury a ekonomiku domu.

- **Elektřina – Nevýhodný tarif**

  Od 11/2024 do 31.10.2025 platilo SVJ dle oficiálního ceníku PRE pro podnikatele za elektřinu 5.149 Kč/MWh vč. DPH; od 1.11.2025 platilo SVJ dle oficiálního ceníku PRE pro podnikatele za elektřinu 4.780 Kč/MWh vč. DPH. Smlouvy s PRE byly uzavřeny na dobu neurčitou s tříměsíční

výpovědní lhůtou, tarif tedy bylo možné změnit kdykoli. Z našeho pohledu se cenou elektřiny OptimCare začalo intenzivně zabývat až po podnětech vlastníků na shromáždění 15. 12. 2025 a v lednu 2026, přestože energie a teplo patří k nejvýznamnějším položkám rozpočtu domu. Za správné bychom považovali, aby správce smlouvy prověřil hned při převzetí domu v roce 2024.

Dále, podle faktur dostupných na portálu OptimCare činila spotřeba elektřiny ve společných prostorách za rok 2025 přibližně 558 MWh. Pro srovnání: Rezidence Garden Tower na Olšanské (710 bytových jednotek) měla dle našich informací za rok 2025 spotřebu 366 MWh. Žádali jsme proto, aby spotřeba byla dále prověřena a byla přijata opatření k jejímu snížení. Zatím neevidujeme v této věci posun.

- **Tarif pro elektromobilitu (D27)**

  Od února 2026 jsme opakovaně žádali o změnu tarifu na D27, který lze využívat i v nízkém tarifu. Reklamace vůči Central Group byla podle našich informací podána až v srpnu 2026.

- **Elektroměry u výměníků tepla**

  Podle dokumentů od OptimCare byly elektroměry u výměníků tepla převedeny na Pražskou teplárenskou dne 16. 7. 2025. PRE je však fakturovala až do 31. 12. 2025. Faktury PRE za výměníky za období 13. 2. – 31. 12. 2025 jsou vystaveny dvakrát za stejná odběrná místa a stejné období a obě jsou zahrnuty i v přehledu nákladů na energie za rok 2025. Mezi vydanými fakturami SVJ jsou dále dvě faktury na Pražskou teplárenskou ze dne 31. 12. 2025 se stejným číslem, ale s odlišným textem i částkou. Proúčtování této faktury jsme v ekonomických přehledech 2025 nenašli.

  Z našeho pohledu měly být elektroměry převedeny hned při převzetí domu v roce 2024 – elektřina je zatížena 21% DPH, zatímco teplo se účtuje s 12% DPH.

  Stále nicméně nevíme, zda je ve vyúčtování za rok 2025 zahrnuta plná cena elektřiny výměníků vč. 21 % DPH, jak si vysvětlit dvojí fakturaci PRE a dvě vydané faktury se stejným číslem, nebo proč vydaná faktura vůči Pražské teplárenské není zohledněna v ekonomických přehledech 2025

- **Pražská teplárenská – sjednaný výkon**

  OptimCare letos uzavřelo s Pražskou teplárenskou smlouvu (dodatek) na sjednaný výkon pro období 2026/2027, přestože dle našeho názoru existují jasné indicie, že objemy mohou být nastaveny chybně, a o tomto jsme OptimCare informovali týdny před uzavřením smlouvy.

- **Polohové koeficienty**

  OptimCare nyní přichází s tím, že je potřeba zpracovat polohové koeficienty, které slouží ke správnému rozúčtování nákladů na teplo. Z našeho pohledu jde o věc, kterou by profesionální správce měl řešit od počátku a koeficienty měly být použity již ve vyúčtování za rok 2025.

- **Komerční parkoviště a služebnost Central Group**

  Doposud SVJ hradilo spotřebu energie komerčního parkoviště. Podružné elektroměry a dodatečné zásuvky v komerční části garáží se začaly řešit až po upozornění vlastníků. Navíc ze zásuvek se dosud nabíjejí turistická vozítka i jiná vozidla, ačkoli podle našich informací nejsou k nabíjení vozidel určeny.

- **Zahrada a závlahy**

  Převzetí správy zahrady od Central Group a problémy se závlahami, které zapáchaly již v roce 2025, se podle nás začaly intenzivněji řešit až na podnět vlastníků.

- **Fakturace OptimCare**

  Příkazní smlouva sjednává odměnu za správu domu ve výši 60.287,67 Kč měsíčně bez DPH. Faktury však SVJ vystavují dceřiné společnosti OptimCare, které nejsou plátci DPH, a to na 72.948 Kč měsíčně – tedy na částku odpovídající sjednané ceně navýšené o 21 % DPH.

Na tyto nesrovnalosti OptimCare reagovalo zasláním dodatku k příkazní smlouvě, který podepsalo za SVJ (jako jeho předseda) i za sebe (jako správce) a podle kterého bylo plnění pro případ fakturace neplátcem DPH navýšeno.

Kromě toho SVJ vynakládá nemalé částky na úhradu úkonů tzv. „nad paušál“. Jaké úkony správce (OptimCare) jsou skutečně dle příkazní smlouvy úkony nezahrnutými v paušální odměně, není dle našeho názoru jednoznačné. Jednoznačně stanovené je však to, že jejich úhradu schvaluje předseda SVJ (OptimCare).

Nejen z tohoto důvodu požadujeme transparentní cenovou nabídku, ze které bude jednoznačně zřejmé, co je zahrnuto v ceně správy a co se účtuje samostatně.

Toto nejsou osobní útoky. Jsou to konkrétní otázky týkající se správy našeho domu a k nakládání s našimi společnými penězi. Většinu podkladů si může každý vlastník ověřit sám v dokumentech, které OptimCare (správně) zpřístupňuje na svém portálu.

Další podklady, včetně srovnání s jinými domy, rádi ukážeme každému, kdo o ně projeví zájem. Na vlastní oči se každý může přesvědčit i o tom, jak se v komerční části garáží nabíjejí vozidla.

S úctou

vlastníci a obyvatelé jednotek v Parkové čtvrti, kteří se k tomuto stanovisku připojili:

Hana Balounová, Tereza Balounová, Šimon Barczi, Petr Čejda, Anna Fauová Popková, Dominik Herman, Josef Jasíček, Pavel Matoušek, David Mrózek, Jan Procházka, Ivan Rylka, Nikol Škultéty, Petr Tomíček, Lukáš Vereš