

Zápis ze schůze shromáždění vlastníků - SV Na Výšině 1531 Vrchlabí

konané dne 18.03.2026 v bytovém domě, ulice Na Výšině 1531, Vrchlabí

Přítomni: - členové SV dle prezenční listiny

- výbor SV (Jana Erbenová, Marek Mergl, Martin Krampera)

- hosté: paní Miroslava Ježková, Interma Byty Správa a.s.,

Jednání dle programu:

1. Zahájení, prezence

Jednání schůze zahájila předsedkyně výboru Společenství vlastníků Na Výšině 1531 Vrchlabí (dále v textu jen SV) paní Jana Erbenová.

Před začátkem schůze SV byly sečteny podíly přítomných a plné moci, přítomno bylo 83,7% , schůze SV je tedy usnášeníschopná.

Přítomno bylo i několik členů Bytového družstva Liščí kopec, schůze tedy nejprve hlasovala zda souhlasí s přítomností osob (nečlenů SV) na jednání.

Hlasování č.1: (PRO:100% PROTI:0 ZDRŽEL:0) Schváleno

2. Volba předsedajícího a zapisovatele

Paní Erbenová přednesla návrh na obsazení předsedajícího a zapisovatele schůze SV ve složení

Předsedající – Jana Erbenová, zapisovatel – Martin Krampera

Hlasování č.2: (PRO:100% PROTI:0 ZDRŽEL:0) Schváleno

3. Volba předsedajícího a zapisovatele

Paní Ježková podala informaci o jednacím řádu schůze SV. Hlasování o schválení jednacího řádu.

Hlasování č.3: (PRO:100% PROTI:0 ZDRŽEL:0) Schváleno

4. Určení osoby zajišťující domovnícké služby

Paní Erbenová na pozici domovníka navrhla p. Jiřího Šubrtu. Návrh na odměnu 2.000Kč/měsíc.

Hlasování č.4: (PRO:100% PROTI:0 ZDRŽEL:0) Schváleno

5. Schválení odměn a paušálních náhrad

Po kratší diskuzi navrženy měsíční odměny a paušální náhrady následovně:

Předseda SV: 2.500Kč odměna + 500Kč paušální náhrada

Místopředseda a člen SV. 1.500Kč odměna + 500Kč paušální náhrada

Hlasování č.5: (PRO:100% PROTI:0 ZDRŽEL:0) Schváleno

6. Schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, schválení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotku

Návrhy přednesla paní Ježková

Úklid společných prostor - poplatek slouží k úhradě nákladů za úklid společných částí domu. Celkové náklady budou rozúčtovány rovnoměrně na jednotky. Úklid v domě provádí Jan Šubrt.

Studená voda – celkový náklad se rozúčtuje dle poměrových měřidel SV jednotlivých jednotek. Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování.

Teplá voda - celkový náklad se rozúčtuje dle poměrových měřidel TV jednotlivých jednotek. Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování.

Ohřev TV - rozpočítání se provádí dle platného právního předpisu – základní složka 30%, spotřební složka 70%. Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování.

Tepló - nově je budova v kategorii energetické náročnosti D.

Rozpočítání tepla se provádí dle platného právního předpisu (základní složka bude určena v rozmezí 50%, spotřební v rozmezí 50% - PENB). Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování. Hlasováno o návrhu na rozdělení 50%-50%

Hlasování č.6: (PRO:100% PROTI:0 ZDRŽEL:0) Schváleno

Elektrina spol. prostor (osvětlení) - Celkové náklady budou rozúčtovány podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování ve smyslu příslušného právního předpisu.

Usnesení:

Společenství vlastníků schvaluje druhy poskytovaných služeb, způsob rozúčtování služeb na jednotky a způsob stanovení záloh na úhradu služeb, to vše v rozsahu dle předloženého návrhu a s účinností od 1.4.2026.

Společenství vlastníků je oprávněno vždy po provedení ročního vyúčtování jednostranně upravit výši záloh na jednotlivé služby dle aktuální spotřeby vlastníka jednotky v uplynulém zúčtovacím období nebo přiměřeně v závislosti na výši zjištěného nedoplatku či přeplatku. Společenství vlastníků je též oprávněno jednostranně upravit výši těchto záloh i v případě, že dojde ke změně ceny služby, a to přiměřeně této změně.

Hlasování č.7: (PRO:100% PROTI:0 ZDRŽEL:0) Schváleno

7. Schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období, schválení výše příspěvků členů SV a rozhodnutí o způsobu vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků

Návrhy přednesla paní Ježková

Poplatek za správu: poplatek slouží k úhradě nákladů za správu domu a pozemků, kterou provádí správcovská firma na základě příkazní smlouvy.

Záloha je stanovena rovnoměrně na jednotky - 189,30 Kč / měsíc/ jednotka bez DPH – s DPH tj. **229,-Kč / měsíc/ jednotka**

Domovník - poplatek slouží k úhradě nákladů za domovnícké služby.

Výše je stanovena rovnoměrně na jednotky **91,-Kč/ měsíc/ jednotka.**

Pojištění – nákladem je platba pojistného podle smlouvy s pojišťovnou.

Náklady budou rozúčtovány podle podílů vlastníků jednotek na společných částech domu dle prohlášení vlastníka (včetně balkonů a teras). - výše Kč/ měsíc / jednotka bude stanovena dle ceny ceny pojištění.

Pojišťovna je vybrána, čeká se na uzavření smlouvy. Cenu pojistky předá výbor SV správcovské firmě neodkladně po uzavření pojistky.

Náklady vlastní správní činnosti - (např. právní služby, bankovní poplatky, kolky, poštovné apod.).
Výše zálohy je stanovena rovnoměrně na jednotky – **30,- Kč / měsíc/ jednotka**.

5. Podílové náklady – drobné opravy, údržba domu.

Náklad je rozpočítán dle podílu vlastníka jednotky na společných částech domu dle prohlášení vlastníka (včetně balkonů a teras).

Výše zálohy je stanovena na **3,- Kč/ m² podlahové plochy/ měsíc**.

Fond oprav - dlouhodobá záloha na opravy domu.

Náklad je rozpočítán dle podílu vlastníka jednotky na společných částech domu dle prohlášení vlastníka (včetně balkonů a teras).

Výše je stanovena na **13,- Kč/ m² podlahové plochy** – ponechána výše dle plateb do FO BDLK.

Hlasování č.8: (PRO:100% PROTI:0 ZDRŽEL:0) Schváleno

Cejchování měřičů – záloha na výměnu bytových měřičů (vodoměry, kalorimetr).

Výše je stanovena na **90,- Kč/ jednotka a měsíc**. Ponechána výše dle plateb záloh BDLK

Výbor – Paušální náhrada, nebo odměna spojená s výkonem funkce.

Výše je stanovena rovnoměrně na jednotky – 319,- Kč / měsíc/ jednotka.

Paušální náhrady nebo odměny budou vypláceny měsíčně.

Pokud funkční období člena výboru nebude trvat po celou dobu některého kalendářního roku, náleží za tento kalendářní rok paušální náhrada nákladů v poměrné výši dle počtu dnů trvání funkce.

Usnesení:

Společenství vlastníků schvaluje druhy příspěvků na správu domu a pozemku, způsob jejich rozúčtování na jednotky a způsob stanovení záloh na úhradu těchto příspěvků, to vše v rozsahu dle předloženého návrhu a s účinností od 1.4.2026.

Shromáždění dále schvaluje, že všechny příspěvky, vyjma fondu oprav (dlouhodobá záloha na opravy domu) budou každému vlastníkovvi jednotky vyúčtovány každý rok společně s ročním vyúčtováním nákladů na služby, a to počínaje vyúčtováním za zúčtovací období 2026.

Rozhodným dnem pro toto vyúčtování příspěvků je vždy poslední den kalendářního roku.

Společenství vlastníků je oprávněno vždy po provedení ročního vyúčtování jednostranně upravit výši záloh na jednotlivé příspěvky (s výjimkou fondu oprav) podle nákladů připadajících na vlastníka jednotky v uplynulém zúčtovacím období nebo přiměřeně v závislosti na výši zjištěného nedoplatku či přeplatku.

Společenství vlastníků je též oprávněno jednostranně upravit výši těchto záloh i v případě, že dojde ke změně ceny plnění, na které je příspěvek určen, a to přiměřeně této změně.

Hlasování č.9: (PRO:100% PROTI:0 ZDRŽEL:0) Schváleno

8. Schválení mimořádného vkladu do FO (vybrané zálohy ve fondu oprav BDLK připadající na dům čp. 1531)

Společenství vlastníků schvaluje mimořádný vklad do fondu oprav SV Na Výšině 1531 Vrchlabí – jde o převod prostředků z fondu oprav Bytového družstva Liščí kopec příslušejícím k domu čp.1531

Hlasování č.10: (PRO:100% PROTI:0 ZDRŽEL:0) Schváleno

9. Provozní záležitosti

Účet SV byl založen u ČSOB. Zřídí se ještě spořicí účet

Nové předpisy záloh budou od 01/04/2026 – doporučujeme nastavit platbu tak aby došla na účet do 15. dne v měsíci.

Za rok 2026 bude provedeno jednotné vyúčtování, nebude se rozlišovat mezi BDLK a SV.

Hlasování č.11: (PRO:100% PROTI:0 ZDRŽEL:0) Schváleno

10. Diskuze, závěr

Řešena čistota trubek v systému topení.

Byt paní Braunové - zatékání.

Střecha - bude nutno vyřešit vodu pod izolací v místě pochozích chodníků. Zjištěno při návštěvě střechy v 3/2026.

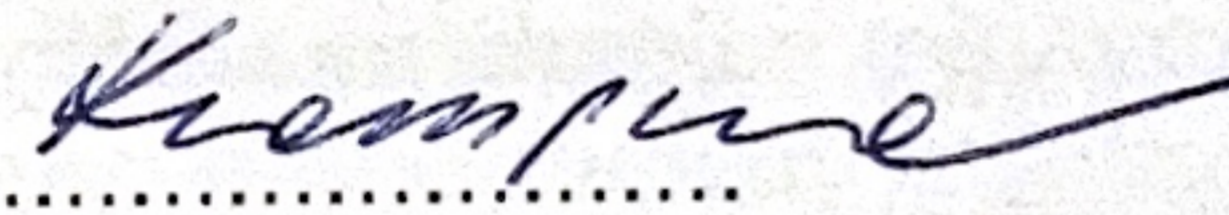
Další body k řešení nebyly.

Poté byla schůze SV předsedajícím ukončena.

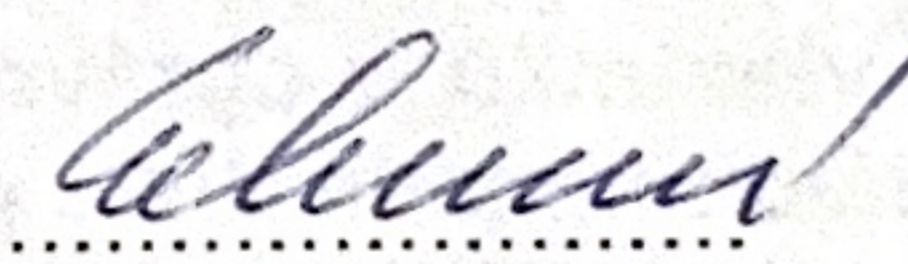
Všem přítomným a hostům děkujeme za účast.

Děkujeme i těm kteří zaslali plné moci a umožnili tak aby schůze řádně proběhla.

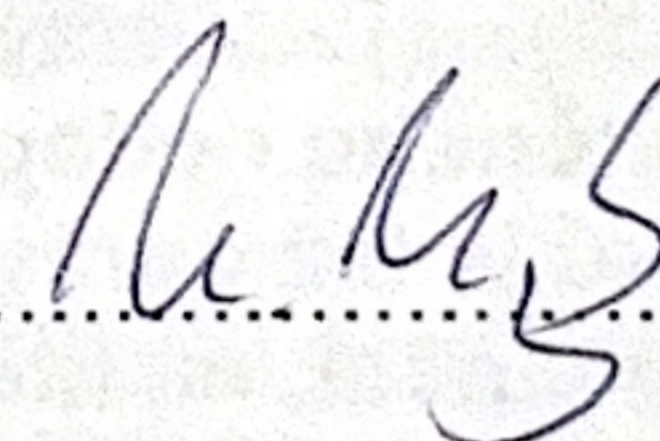
Zapsal: dne 22.03.2026 p. Martin Krampera



Zápis ověřen: dne 25.3.2026 paní Jana Erbenová



dne 26.3.2026 pan Marek Mergl



Příloha zápisu: Pozvánka na schůzi SV