

[Sem zadejte text.]

ZÁPIS ZE SCHŮZE

shromáždění vlastníků
Společenství vlastníků Na Výšině 1533, Vrchlabí

IČO 239 36 681
zapsané v rejstříku společenství u Krajského soudu v Hradci Králové
spisová značka S 8629
se sídlem Na Výšině 1533, 543 01 Vrchlabí
(dále jen „společenství“)

Datum konání: 10. 04. 2026 v 16:00

Místo konání: restaurace U Učičků, Vrchlabí

Pozvání hosté: domovník, zástupce správce

Program:

1. Zahájení, prezence
 2. Volba předsedajícího a zapisovatele
 3. Schválení jednacího řádu
 4. Určení osoby, která bude zajišťovat domovnícké služby
 5. Schválení odměn a paušálních náhrad členům výboru
 6. Schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, schválení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotku
 7. Schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období, schválení výše příspěvků členů společenství a dále rozhodnutí o způsobu vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků
 8. Schválení mimořádného vkladu do FO (vybrané zálohy ve fondu oprav družstva připadající na dům č.p. 1533)
 9. Provozní záležitosti
 10. Diskuze, závěr
-

1. Zahájení, prezence

- Na schůzi přítomno 77,53% vlastníků.
- Za město Vrchlabí přítomen Jan Bulušek.
- Za správce Interma BYTY správa s.r.o. přítomna Ing. Miloslava Ježková

2. Volba předsedajícího a zapisovatele

Předsedající – Silvie Andělová, zapisovatel Zdeněk Pitrmuc
Schváleno 100% hlasů přítomných vlastníků

3. Schválení jednacího řádu

Jednací řád přečten předsedkyní SVJ a následně jednohlasně schválen shromážděním.
Schváleno 100% hlasů přítomných vlastníků

4. Určení osoby, která bude zajišťovat domovnícké služby

- Funkci domovníka bude zastávat pan Aleš Klaban. Uchazeč byl jednohlasně schválen. Účastníci schůze byli seznámeni s náplní práce.

[Sem zadejte text.]

- Funkci uklízeče bude zastávat pan Jaroslav Pleva ml. Uchazeč byl jednohlasně schválen. Účastníci schůze byli seznámeni i s náplní práce.
- Proběhlo hlasování o navýšení odměny pro uklízeče a domovníka. Odměna se pro obě pozice navyšuje na 3000 Kč/měsíčně.
Schváleno 100% hlasů přítomných vlastníků

5. Schválení odměn a paušálních náhrad členům výboru

- Účastníci schválili následující výši odměn a paušálních náhrad:
 - o předseda výboru: 4000 Kč/ měsíc
 - o člen výboru: 2000 Kč/ měsíc(výbor = 1x předseda + 2x člen)
Schváleno 100% hlasů přítomných vlastníků

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

Úklid společných prostor - poplatek slouží k úhradě nákladů za úklid společných částí domu. Celkové náklady budou rozúčtovány rovnoměrně na jednotky:

$$3000 \text{ Kč} / 22 \text{ jednotek} = 136 \text{ Kč} / \text{měsíc} / \text{jednotka}$$

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

SV pro TV - 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.

Teplo - rozpočítání 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.

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 1.5.2026.

Společenství vlastníků je oprávněno vždy po provedení ročního vyúčtování jednostranně upravit výši záloh na jednotlivé služby dle aktuální spotřeby vlastníka jednotky v uplynulém účtovacím 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.

Schváleno 100% hlasů přítomných vlastníků

[Sem zadejte text.]

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

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 domovnické služby. Výše je stanovena rovnoměrně na jednotky 136 Kč/ měsíc/ jednotka. $3000 \text{ Kč} / 22 \text{ jednotek} = 136,36 \text{ Kč} / \text{měsíc} / \text{jednotka}$

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). *Částka - 24533 Kč/rok*

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

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 20 Kč/ m² podlahové plochy/ měsíc.

Cejchování měřičů – záloha na výměnu bytových měřičů (vodoměry, kalorimetr). Výše je stanovena 90 Kč/ jednotka a měsíc.

Výbor – Paušální náhrada, nebo odměna spojená s výkonem funkce. Výše je stanovena rovnoměrně na jednotky 364 Kč / měsíc/ jednotka. Celková částka je 8000 Kč/měsíc.

$$8000 \text{ Kč} / 22 \text{ jednotek} = 363,64 \text{ Kč} / \text{měsíc} / \text{jednotka}$$

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 1.5.2026.

Shromáždění dále schvaluje, že všechny příspěvky, vyjma fondu oprav (dlouhodobá záloha na opravy domu) budou každému vlastníkovi 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.

Schváleno 100% hlasů přítomných vlastníků

[Sem zadejte text.]

Shromáždění schvaluje, že za rok 2026 bude provedeno jedno vyúčtování za období 1.1.2026 do 31.12.2026 za SVJ bez ohledu na datum převedení jednotky.

**ZMĚNA ÚČTU pro platby záloh! Pro SVJ byl založen nový účet vedený u ČSOB:
370193778 / 0300**

8. Návrh: Schválení mimořádného vkladu do FO

Shromáždění schvaluje převedení vybrané zálohy ve fondu oprav družstva připadající na dům č.p. 1533 ve formě mimořádného vkladu do fondu oprav nově vzniklého SVJ.

Schváleno 100% hlasů přítomných vlastníků

9. Provozní záležitosti

- a. Hlučné zavírání vchodových dveří ve večerních hodinách:
Nešetrné zavírání vchodových dveří způsobuje otřesy a rušivý hluk. Ve večerních hodinách je vhodné dveře přidržet při zavírání.
- b. Odklizení sněhu:
Za minimální odklizení průchodu zodpovídá domovník a odklizení sněhu průběžně kontroluje. Tuto službu nelze zajišťovat nepřetržitě v rámci pracovního dne. Odklizení občas zajišťuje i město Vrchlabí z důvodu vlastnictví bezbariérových bytů. Je vhodné, aby se na odklizení minimálního průchodu k domu účastnili i obyvatelé domu. Na nástěnce bude umístěn zápisník odklizení sněhu. V případě, že někdo odklidí sníh, zapíše se. O způsobu jednorázového vypořádání bude rozhodnuto na další schůzi.
- c. Zateplení fasády domu:
Účastníci schůze s ohledem na navýšení příspěvků do FO vyjádřili zájem o zateplení a opravu vnějších omítkových a zateplovacích systémů. V letošním roce výbor vyhodnotí možnosti získání dotační podpory a taktéž technické možnosti provedení. Investiční horizont 3 až 5 let.
- d. Zastřešení balkónů
Ve vazbě na zateplení někteří vlastníci projeví zájem o zastřešení balkónů a teras. Proveditelnost a požadavky na studii, schválení, resp. projektovou dokumentaci v případě realizace zajistí Pitrmuc.
- e. Číslování schránek
Ke jménům na poštovních schránkách budou doplněna čísla bytových jednotek.
- f. Sdílení kontaktů na obyvatele bytu (nájemce)
V domě jsou některé jednotky pronajímány. Bude vytvořen seznam aktuálních obyvatelů bytové jednotky s kontaktními údaji pro případ havarijních stavů a zvláštních situací. Seznam bude sdílen interně všem vlastníkům.

Ve Vrchlabí, dne 1. 5. 2026

Ing. Silvie Andělová
Předsedající shromáždění

Ing. Zdeněk Pitrmuc, Ph.D.
člen výboru, zapisovatel

*Přílohy: Náplň práce - domovník
Náplň práce - uklízeč*

[Sem zadejte text.]