Zápis ze schůze shromáždění vlastníků

Konané dne: 10.04.2026 v bytovém domě Na Výšině 1535, Vrchlabí, byt č. 1

Přítomni: členové SV: dle prezenční listiny
výbor SV: Světlana Bořková, Miroslava Čurdová, Jiří Bulušek
hosté: Ing. Miloslava Ježková, Interma Byty Správa a.s.

Body jednání dle programu

1. **Zahájení, prezence**

Jednání schůze zahájila předsedkyně výboru Společenství vlastníků Na Výšině 1535, Vrchlabí (dále v textu jen SV) paní Světlana Bořková.
Před začátkem schůze SV byly sečteny podíly přítomných a plné moci, přítomno bylo 84,44 %, schůze SV je usnášeníschopná.

Hlasování č. 1: PRO: 100 %, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
Schváleno

2. **Volba předsedajícího a zapisovatele**

Paní Bořková přednesla návrh na obsazení předsedajícího a zapisovatele schůze SV ve složení: předsedající Světlana Bořková, zapisovatelka Miroslava Čurdová.

Hlasování č. 2: PRO: 100 %, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
Schváleno

3. **Schválení osoby, která bude zajišťovat domovnické služby**

Paní Bořková přednesla návrh na pozici domovníka a jeho činnosti. Na pozici byl navržen p. Aleš Klaban. Odměna za vykonanou práci domovníka činí 600,- Kč/měsíc.

Hlasování č. 3: PRO: 100 %, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
Schváleno

4. **Schválení odměn a paušálních náhrad**

Byly navrženy tyto měsíční odměny a paušální náhrady.

Předseda SV:	400,- Kč odměna + 750,- Kč paušální náhrada
Místopředseda a člen SV:	750,- Kč paušální náhrada/os.

Hlasování č. 4: PRO: 100 %, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
Schváleno

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

Návrhy přednesla paní Ježková.

Úklid společných prostor: úklid v domě provádí každá bytová jednotka, a to tak, že bytové jednotky na každém patře/přízemí se starají o část domu, která je stanovena v domovním řádě, bodě 4. Úklid a pořádek.

Studená voda, SV pro ohřev: celkový náklad se rozúčtuje dle poměrových měřidel studené vody jednotlivých jednotek. Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování, navrhuje správce Interma BYTY správa s.r.o.

Teplá voda: celkový náklad se rozúčtuje dle poměrových měřidel teplé vody jednotlivých jednotek. Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování, navrhuje správce Interma BYTY správa s.r.o.

Ohřev TV: rozpočítání se provádí dle platného právního předpisu – základní složka 30%, spotřební složka 70%. Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování, navrhuje správce Interma BYTY správa s.r.o.

Teplo: budova je 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. Komora v přízemí je vyjmuta.

Osvětlení a spotřeba elektřiny ve společných prostorech: celkové náklady budou rozúčtovány podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování ve smyslu příslušného právního předpisu.

Hlasování č. 5: PRO: 100 %, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
Schváleno

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 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. 6: PRO: 100 %, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
Schváleno

6. **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 pozemku, kterou provádí společnost Interma BYTY správa s.r.o. na základě Příkazní smlouvy.
Záloha je stanovena rovnoměrně na jednotky, a to ve výši 189,30 Kč bez DPH/měsíc/ jednotka, tj. **229,- Kč vč. DPH /měsíc/jednotka. + 49,60 Kč bez DPH za nebytový prostor č. 1535/7,** který vlastní majitelé bytů č. 2 a č.4.

Domovník: poplatek slouží k úhradě nákladů za domovnické služby. Výše je stanovena rovnoměrně na jednotky, a to ve výši **100,- Kč/měsíc/jednotka.** Nebytový prostor č. 1535/7 je vyjmut.

Pojištění: nákladem je platba pojistného (17 524,- Kč/rok) dle pojistné smlouvy pro pojištění bytových domů a odpovědnosti BYTEX+ uzavřenou s Českou podnikatelskou pojišťovnou, a.s. Náklady budou rozúčtovány podle podílů vlastníků jednotek na společných částech domu dle prohlášení vlastníka (včetně balkonů a teras).

Náklady vlastní správní činnosti (např. právní služby, bankovní poplatky, kolky, poštovné apod.):
Výše zálohy je stanovena rovnoměrně na jednotky, a to **30,- Kč/měsíc/jednotka,** vyjma nebytového prostoru č. 1535/7.

Podílové náklady (např. drobné opravy, údržba domu): náklad je rozpočítán dle podílu vlastníka jednotky na společných prostorech domu dle prohlášení vlastníka (včetně balkonů a teras, nebytového prostoru č. 1535/7). Výše zálohy je stanovena na **3,- Kč/m^2 podlahové plochy/měsíc**.

Fond oprav (dlouhodobá záloha na opravy domu): náklad je rozpočítán dle podílu vlastníka jednotky na společných prostorech domu dle prohlášení vlastníka (včetně balkonů a teras, nebytového prostoru č. 1535/7). Výše je stanovena na **27,- Kč/m2 podlahové plochy**.

Cejchování měřičů (vodoměry, kalorimetr): záloha na výměnu bytových měřičů je stanovena na **90,- Kč/měsíc/jednotka,** vyjma nebytového prostoru č. 1535/7.

Výbor: výše paušální náhrady a odměny spojené s výkonem funkce je stanovena rovnoměrně na jednotky, a to ve výši **442,- Kč/měsíc/jednotka,** vyjma nebytového prostoru č. 1535/7. Paušální náhrady a 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, a to vše v rozsahu dle předloženého návrhu a s účinností od 1.5.2026.
Shromáždění dále schvaluje, že všechny příspěvky, vyjma fondu oprav 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.

Hlasování č. 7: PRO: 100 %, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
Schváleno

7. Schválení mimořádného vkladu do FO

Návrh přednesla paní Ježková.

Do fondu oprav bude proveden mimořádný vklad (vybrané zálohy ve fondu oprav družstva připadající na dům č.p. 1535) v konečné výši po zaúčtování všech plateb do 30.4.2026. Celková výše k datu schůze není známa.

Hlasování č. 8: PRO: 100 %, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
Schváleno

8. Provozní záležitosti

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

Byl přednesen Domovní řád Společenství vlastníků Na Výšině 1535, Vrchlabí.

Členové SV byli informováni o založení účtu SV v ČSOB bance. Zřízen bude také spořící účet. Nové předpisy záloh budou nastaveny od 01.05.2026. Doporučujeme nastavit nové trvalé příkazy na platby záloh tak, aby částky byly na účet připsány nejpozději do 15. dne v měsíci.

Hlasování č. 9: PRO: 100 %, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0
Schváleno

9. Diskuze, závěr

Do diskuze nebyly předneseny žádné další body.

Poté byla schůze SV předsedajícím ukončena.

Děkujeme všem přítomným za účast a hladký průběh schůze.

Ve Vrchlabí 10.04.2026

Zapsala:

_____
Miroslava Čurdová

Zápis ověřen:

_____
_____
Světlana Bořková

Přílohy zápisu:
Prezenční listina