

Z Á P I S

ze schůze shromáždění vlastníků
Společenství vlastníků Na Výšině 1534, Vrchlabí

IČO 243 60 970

zapsané v rejstříku společenství u Krajského soudu v Hradci Králové spisová značka S 8707
se sídlem Na Výšině 1534, 543 01 Vrchlabí

Datum konání: 27. 04. 2026 v 18:00 hod.

Místo konání: Restaurace Na Špeku, Pražská 1544, 54301 Vrchlabí

Přítomni:

- vlastníci bytových jednotek dle prezenční listiny
- předseda společenství (Ing. Pavel Esentier)
- revizor společenství (Ing. Martin Čivrný)
- hosté: paní Miroslava Ježková, Interma Byty Správa a.s.

Jednání dle programu:

1. Zahájení, prezence

Jednání schůze zahájil předseda společenství Pavel Esentier Společenství vlastníků Na Výšině 1534, Vrchlabí (dále jen SVJ Na Výšině 1534, VR). Navrhl složení orgánů schůze. Dále podal informaci o jednacím a hlasovacím řádu schůze.

Před prvním hlasováním sečteny hlasy přítomných a plné moci. Celkem 6 hlasů ze 6 hlasů, tj. k dispozici 100% hlasů.

2. Volba předsedajícího a zapisovatele

Návrh na složení orgánů schůze:

- předsedající – Ing. Pavel Esentier
- zápis – Ing. Martin Čivrný
- ověření zápisu – Ing. Pavel Esentier

Podnávrhy na jiné obsazení orgánů schůze nebyly vzneseny.

Hlasování č.1

SVJ Na Výšině 1534, VR volí orgány v navrženém složení a schvaluje jednací a hlasovací řád.

Celkem hlasů: 6 (PRO:6 PROTI:0 ZDRŽEL SE:0) Schváleno

3. Určení osoby, která bude zajišťovat domovnické služby

Návrh: Pan Aleš Klaban, (stávající domovník) s měsíční odměnou 600 Kč, který má s námi dohodu od 1.3. 2026. Podíl na jednu bytovou jednotku tak činí 100 Kč měsíčně.

Hlasování č.2

SVJ Na Výšině 1534, VR schvaluje pana Aleše Klabana jako osobu, která bude zajišťovat domovnické služby za podmínek dle předloženého návrhu.

Celkem hlasů: 6 (PRO:6 PROTI:0 ZDRŽEL SE:0) Schváleno

4. Stanovení výše odměn a paušálních náhrad orgánům Společenství vlastníků Na Výšině 1534, Vrchlabí

Návrh na stanovení odměn a paušálních náhrad od 1. dubna 2026

- **Předseda společenství:** Měsíční odměna 4.350 Kč plus měsíční paušální náhrada nákladů 450 Kč. Celkem tedy 4.800 Kč měsíčně. Podíl na jednu bytovou jednotku tak činí 800 Kč měsíčně.
- **Revizor společenství:** Měsíční odměna 1.530 Kč plus měsíční paušální náhrada nákladů 450 Kč. Celkem tedy 1.980 Kč měsíčně. Podíl na jednu bytovou jednotku tak činí 330 Kč měsíčně.

Hlasování č.3

SVJ Na Výšině 1534, VR schvaluje výše odměn a paušálních náhrad orgánům Společenství ve výši a za podmínek dle předloženého návrhu.

Celkem hlasů: 6 (PRO:6 PROTI:0 ZDRŽEL SE:0) Schváleno

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

Návrh:

- **Úklid společných prostor** - poplatek slouží k úhradě nákladů za úklid společných částí domu. Celkové náklady 1.080 Kč měsíčně budou rozúčtovány rovnoměrně na bytové jednotky (vyjma komory – nebytové jednotky č.7). Podíl na jednu bytovou jednotku tak činí 180 Kč měsíčně.
- **Studená voda (SV)** – celkový náklad se rozúčtuje dle poměrových měřidel SV jednotlivých bytových jednotek. Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování.
- **Studená voda (SV) pro Teplou vodu (TV)** - celkový náklad se rozúčtuje dle poměrových měřidel TV jednotlivých bytových jednotek. Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování.
- **Ohřev Teplé vody (TV)** - rozpočítání se provádí dle platného právního předpisu – základní složka 30%, spotřební složka 70%. Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování.
- **Teplota** - rozpočítání se provádí dle platného právního předpisu (základní složka bude určena v rozmezí 40%, spotřební v rozmezí 60% - PENB). Záloha bude stanovena dle spotřeby na základě ročního vyúčtování.
- **Elektřina spol. prostor (osvětlení)** - celkové náklady budou rozúčtovány podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování ve smyslu příslušného právního předpisu (vyjma komory – nebytové jednotky č.7).

Hlasování č.4

SVJ Na Výšině 1534, VR schvaluje druhy poskytovaných služeb, způsob rozúčtování služeb na jednotku 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.

Celkem hlasů: 6 (PRO:6 PROTI:0 ZDRŽEL SE:0) Schváleno

6. 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

Návrh:

- 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/ byt bez DPH – s DPH tj. 229 Kč / měsíc/ byt a 49,6 Kč / měsíc/ nebyt bez DPH za (komora jednotka č. 7), tj. 60 Kč / měsíc/ nebyt (komora jednotka č. 7).
- Domovník - poplatek slouží k úhradě nákladů za domovnícké služby. Celkové náklady 600 Kč měsíčně budou rozúčtovány rovnoměrně na bytové jednotky (vyjma komory – nebytové jednotky č.7). Podíl na jednu bytovou jednotku tak činí 100 Kč měsíčně.
- 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 předzahrádek). - Kč/ měsíc / jednotka
- Náklady vlastní správní činnosti - (např. právní služby, bankovní poplatky, kolky, poštovné apod.). Výše zálohy je stanovena rovnoměrně na jednotky - 30 Kč / měsíc/ jednotka (vyjma komory – nebytové jednotky č.7).
- Podílové náklady – drobné opravy, údržba domu. Náklad je rozpočítán dle podílu vlastníka jednotky na společných částech domu dle prohlášení vlastníka (včetně balkonů a předzahrádek). 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 předzahrádek). Výše je stanovena na 30 Kč/ m² podlahové plochy.
- Cejchování měřičů – záloha na výměnu bytových měřičů (vodoměry, kalorimetr). Výše je stanovena na 90 Kč/ jednotka a měsíc (vyjma komory – nebytové jednotky č.7).
- Orgány společenství – odměna nebo paušální náhrada, spojená s výkonem funkce. Výše je stanovena rovnoměrně na jednotky – 1.130 Kč / měsíc/ jednotka (vyjma komory – nebytové jednotky č.7). Celková částka je 6.780 Kč/měsíc. Paušální náhrady nebo odměny budou vypláceny měsíčně. Pokud funkční období orgánů společenství nebude trvat po celou dobu některého kalendářního měsíce, náleží za tento kalendářní rok odměna nebo paušální náhrada nákladů v poměrné výši dle počtu dnů trvání funkce.

Hlasování č.5

SVJ Na Výšině 1534, VR 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 vlastníku 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.

Celkem hlasů: 6 (PRO:6 PROTI:0 ZDRŽEL SE:0) Schváleno

7. Schválení mimořádného vkladu do FO (vybrané zálohy ve fondu oprav družstva připadající na dům č.p. 1534)

Návrh: Vybrané zálohy fondu oprav družstva připadající na dům č.p. 1534 přijaté z BD vložit do fondu oprav jako mimořádný vklad

Hlasování č.6

SVJ Na Výšině 1534, VR schvaluje, aby vybrané zálohy fondu oprav družstva připadající na dům č.p. 1534 přijaté z BD byly vloženy do fondu oprav jako mimořádný vklad.

Celkem hlasů: 6 (PRO:6 PROTI:0 ZDRŽEL SE:0) Schváleno

8. Provozní záležitosti

- a. Pojištění nemovitosti sjednáno u Allianz 17.4. 26 za 18.362 Kč ročně. Podrobnosti k nahlédnutí prostřednictvím předsedy společenství.
- b. Kontaktní osoba pro komunikaci s domovníkem Šárka Paulů
- c. Je uzavřena smlouva o dodávce vody a stočném s MěVaK Vrchlábí od 14.4.26. Ve smlouvě se nemluví o ceně, jen o podmínkách
- d. Domovní řád viz příloha

Hlasování č.7

SVJ Na Výšině 1534, VR bere na vědomí a schvaluje:

- a. Smlouvu o Pojištění nemovitosti sjednanou u Allianz 17.4. 2026 za 18.362 Kč ročně.
- b. Šárku Paulů jako kontaktní osobu pro komunikaci s domovníkem
- c. Smlouvu o dodávce vody a stočném s uzavřenou s MěVaK Vrchlábí od 14.4.2026.
- d. Domovní řád viz příloha

Celkem hlasů: 6 (PRO:6 PROTI:0 ZDRŽEL SE:0) Schváleno

9. Diskuze, závěr

Další body k řešení nebyly.

Následně byla schůze shromáždění vlastníků předsedajícím ukončena.

Všem vlastníkům děkujeme za aktivní účast.

Celkové počty hlasů v době hlasování aktuálně přítomných členů jsou uvedeny vždy u konkrétního hlasování.

Zapsal:

dne 6.5.2026

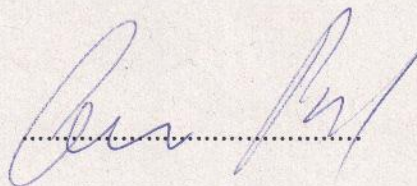
Ing. Martin Čivrný



Zápis ověřil:

dne 7.5.2026

Ing. Pavel Esentier



Přílohy:

1. *Pozvánka na schůzi shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Na Výšině 1534, Vrchlabí*
2. *Domovní řád*

*Materiály ze schůze shromáždění vlastníků naleznete také na webových stránkách společenství:
<https://www.interma-byty.cz/uzivatele/vrchlabi/sv-na-vysine-1534/>*