

Z Á P I S

ze schůze shromáždění vlastníků

Společenství vlastníků Na Lužci 736, Lázně Bohdaneč, IČO 235 11 591

zapsané v rejstříku společenství u Krajského soudu v Hradci Králové

spisová značka S 8583, se sídlem Na Lužci 736, 533 41 Lázně Bohdaneč

(dále jen „společenství“)

Místo konání: SDH (hasičská zbrojnice Sboru dobrovolných hasičů „zasedací místnost“), adresa: Na Lužci 664, 533 41 Lázně Bohdaneč

Datum konání: 16. 06. 2026 v 16:00 hod.

Celkem zastoupeno: 78,38 % vlastníků (včetně 9 plných mocí)

Hosté: Ing. M. Ježková, manažerka byt. družstev, Interma BYTY, pan Pavelka, majitel firmy Martin Pavelka, s.r.o.

1. Zahájení a prezenze

Po zahájení a uvítání hostů byla provedena kontrola prezenční listiny, bylo konstatováno, že je přítomno 78,38% hlasů vlastníků, schůze shromáždění SVJ Na Lužci 736, Lázně Bohdaneč je řádně svolána a jednání je usnášeníschopné.

2. Volba předsedajícího a zapisovatele

Předsedající byla jednomyslně schválena Ing. M. Ježková, zapisovatelem T. Weidlich a skrutátory H. Málková a K. Kazilovská.

Usnesení: Předsedajícím shromáždění byla zvolena M. Ježková a zapisovatelem T. Weidlich a skrutátory H. Málková a K. Kazilovská.

Schváleno: 100 % přítomných hlasů vlastníků.

3. Určení osoby, která bude zajišťovat domovníkové služby

Výborem SVJ byla vybrána firma Martin Pavelka, s.r.o., výběr byl shromážděním SVJ akceptován bez výhrad. S majitelem firmy Martin Pavelka, s.r.o. byla podepsána Smlouva o domovnictví.

Usnesení: Osobou, která bude zajišťovat domovníkové služby se určuje firma Martin Pavelka s.r.o., se sídlem Dr. Tyrše 644, Lázně Bohdaneč, IČ 23511591.

Schváleno: 100 % přítomných hlasů vlastníků.

4. Schválení odměn a paušálních náhrad členům výboru

Předseda výboru T. Weidlich nabídl přítomným možnost zapojit se do práce výboru a vyzval přítomné, aby v případě, že mají zájem zastávat funkci předsedy SVJ, tento svůj zájem s předstihem oznámili, aby změnu výboru bylo možné navrhnout do příští schůze shromáždění SVJ.

Výše odměn i paušálních náhrad členům výboru byla prezentována Ing. Ježkovou, částky vzešly jako výsledek jednání Ing. Ježkové s výborem SVJ.

Usnesení: Schůze shromáždění schvaluje členům výboru SVJ na rok 2026 paušální náhrady a odměny v celkové výši 3 500 Kč/ měsíc. Rozúčtování na jednotlivé členy je v kompetenci výboru. Vypláceno bude měsíčně.

Schváleno: 100 % přítomných hlasů vlastníků.

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

Ing. Ježkovou byly prezentovány návrhy na rozúčtování nákladů na všechny nutné služby souvisejícími s provozem bytového domu a výpočet výše záloh pro jejich úhradu.

Úklid společných prostor - poplatek slouží k úhradě nákladů za úklid společných částí domu. Celkové náklady budou rozúčtovány rovnoměrně na bytové jednotky. Záloha je stanovena 165 Kč/ bytová jednotka/měsíc.

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.

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

Elektřina byt - Celkové náklady budou rozúčtovány dle spotřeby a schváleného alokačního klíče.

Výtah – celkový náklad bude rozúčtován podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

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.

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 1.7.2026.

Schváleno: 100 % přítomných hlasů vlastníků.

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

Ing. Ježkovou byl prezentován návrh na celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a dále návrh 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 - 165,30 Kč / měsíc/ bytová jednotka bez DPH – s DPH tj. 200 Kč / měsíc/ bytová jednotka a 49,60 Kč / měsíc/ nebytová jednotka bez DPH (garáž) - s DPH tj. 60 Kč / měsíc/ garážová jednotka

Domovník - poplatek slouží k úhradě nákladů za domovnícké služby. Dle Smlouvy o domovníctví je výše 4 874 Kč/ měsíc. Výše zálohy je stanovena rovnoměrně na jednotky 174 Kč/ měsíc/ bytová jednotka.

Pojištění – nákladem je platba pojistného podle smlouvy s pojišťovnou. Náklady budou rozúčtovány podle podílů vlastníků jednotek na společných částech domu dle prohlášení vlastníka (ČSOB a.s.) – Původní smlouva k 1.7.2026 ukončena, nová cena je 27 310 Kč/ rok, přičemž tato hodnota koresponduje s výrazným nárůstem hodnoty bytového domu.

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. 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 Výše je stanovena na 13 Kč/ m² podlahové plochy

Cejchování měřičů – záloha na výměnu bytových měřičů (vodoměry, kalorimetr). Výše zálohy je stanovena 80 Kč/ jednotka a měsíc.

Výbor – Paušální náhrada, nebo odměna spojená s výkonem funkce. Výše zálohy je stanovena rovnoměrně na jednotky - 125 Kč / měsíc/ bytová 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 1.7.2026.

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 % přítomných hlasů vlastníků.

7. Schválení mimořádného vkladu do fondu oprav (vybrané zálohy ve fondu oprav družstva)

Ing. Ježkovou byl prezentován návrh na rozdělení aktuální částky naspořené v FO bytového družstva mezi SVJ a bytové družstvo s tím, že bytovým družstvem v likvidaci nevyužité prostředky budou následně přeúčtovány na SVJ. Převedená nyní bude částka ve výši 1 100 000 Kč, doplatek bude převeden po odečtení nákladů spojených s likvidací družstva.

Usnesení: Společenství vlastníků schvaluje mimořádného vkladu do fondu oprav (vybrané zálohy ve fondu oprav družstva).

Schváleno: 100 % přítomných hlasů vlastníků.

8. Provozní záležitosti

Předsedou výboru SVJ T. Weidlichem byly prezentovány činnosti, které byly a budou prováděny v souvislosti se zajištěním provozu bytového domu.

- a) V rámci nových smluvních ujednání mezi SVJ a dodavateli byly podepsány potřebné smlouvy, které vycházejí z předchozích smluv mezi dodavateli a bytovým družstvem. V rámci aktualizace cen na realitních trzích byla aktualizována pojistná smlouva na bytový dům a fotovoltaickou elektrárnu, která zohledňuje výrazný nárůst tržní hodnoty bytového domu vybaveného FVE. Na základě výhodné nabídky byla tato smlouva podepsána s předchozím pojistitelem, ČSOB pojišťovnou.
- b) Došlo k výměně měřidel tepla a vodoměrů vybranou firmou ENBRA, která nabídla nejlepší podmínky. Nově instalované měřiče umožní mimo jiné i dálkový odečet aktuálních spotřeb. Nezastižení uživatelé 4 bytů budou kontaktováni a bude dohodnut vhodný termín instalace měřičů.
- c) S firmou Solar Save, dodavatelem technologie FVE, byla projednávána možnost monitoringu aktuálního stavu pole FVE panelů na střeše bytového domu s pomocí dronu vybaveného infrakamerou.
- d) Byla prezentována nevýhodnost odkupu přebytků elektrické energie z důvodu velmi nízkých nebo dokonce záporných aktuálních cen elektrické energie na trhu v době, kdy FVE produkuje přebytky elektrického výkonu. T. Weidlich navrhnul navýšení kapacity bateriového úložiště tak, aby navýšená kapacita umožnila lepší hospodaření s přebytky produkovanými FVE elektrárnou a prezentoval cenovou nabídku, která nepřekračuje 250 tis. Kč včetně DPH na instalaci dalších baterií s kapacitou 20 kWh. Takové řešení může umožnit i případný přírůstek za situace, kdy by se SVJ zapojilo do obchodování s elektřinou.
- e) Byly prezentovány problémy s výtahy a probíhající jednání s firmou Elektro Mosev, která zajišťuje servis výtahů s tím, že v budoucnu bude nutné vyměnit morálně zastaralá zařízení.

Usnesení: Schůze shromáždění schvaluje investici potřebnou pro navýšení kapacity bateriového úložiště o nejméně 20 kWh zahrnující náklady do výše 250 tis. Kč včetně DPH a možnost využití příležitosti zapojit SVJ do obchodování s elektřinou formou zapojení se do systému výkonové rovnováhy nebo do energetického společenství.

Schváleno: 100 % přítomných hlasů vlastníků.

9. Diskuze a závěr

Předseda poděkoval všem přítomným za aktivní účast a za podporu.
Jednání bylo ukončeno v 17h 55minut.

Zapsal: Tomáš Weidlich, předseda výboru SVJ

Předsedající: Miloslava Ježková