



**DRUŽBA,**

**stavební bytové družstvo**

Brno, Kapucínské nám. 100/6, 656 57

zapsané v OR vedeném u KS v Brně,

oddíl Dr XXXIV, vložka 6, datum zápisu 6. června 1959

## **Předsedům výborů společenství vlastníků, předsedům společenství vlastníků**

Vyřizuje: odd. předpisů a zápůjček, tel. 541615111

e-mail: [holeczkova@druzba-sbd.cz](mailto:holeczkova@druzba-sbd.cz), [silberska@druzba-sbd.cz](mailto:silberska@druzba-sbd.cz)

41/4/2026

V Brně dne 26.3.2026

Vážená paní předsedkyně, vážený pane předsedo,

žádáme Vás o předložení podkladů pro změnu předpisu příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby poskytované s užíváním bytů a garáží (dále předpis) Vašeho společenství vlastníků (SV), a to s platností

### **od 1. 7. 2026.**

Pro změnu předpisu všem vlastníkům bytů k datu **1.7.2026** Vám nabízíme přepočtení každé zálohové položky na služby (teplo, ohřev vody a studená voda, spol. elektřina, úklid, výtah a pojištění) v návaznosti na výsledek vyúčtování služeb roku 2025 a cenových vlivů, známých pro rok 2026.

Co se týká dostupných informací o cenách dodavatelů, můžeme Vám sdělit následující:

- **cena dodávky tepla a ohřevu vody** (Teplárny Brno, a.s.) pro rok 2026 je dodavatelem ponechána na úrovni roku 2025. V návaznosti na tuto skutečnost Vám doporučujeme zkontrolovat, zda záloha, kterou požaduje Teplárna Brno, a.s. na základě splátkového kalendáře, odpovídá skutečnému odběru tepla vašeho SV. Pokud Teplárny Brno, a.s. požadují výrazně vyšší zálohu, než odpovídá spotřebě tepla vašeho SV, **doporučujeme kontaktovat Teplárny Brno, a.s., požádat o přepočtení záloh** a jejich úpravu. Požadavek na přepočtení záloh však musí vzejít od statutárního orgánu SV (výboru SV nebo předsedy SV) a zároveň je třeba dodržet rovnoměrné rozložení měsíčních záloh na celý rok. Pokud sjednáte nový splátkový kalendář záloh, je nutné ho doručit obratem příslušné účetní vašeho SV a na odd. předpisů a zápůjček a dohodnout nové zálohy na teplo a ohřev vody s platností od 1.7.2026.

V případě stanovení záloh na **teplo a ohřev vody** dle skutečnosti roku 2025 doporučujeme 1/12 nákladů z vyúčtování upravit na výši zálohy požadované dodavatelem.

Vzhledem k vyšším odběrům a spotřebě tepla v prvním čtvrtletí r. 2026, doporučujeme vytvořit rezervu navýšením záloh na teplo o **5 %** a na ohřev vody o **2 %**.

- **cena vodného a stočného** se na základě dostupných informací zvyšuje od 1.1.2026 o 2,3 %. Lze předpokládat, že dodavatel navýší cenu dle inflace a ostatních cenových vlivů i od roku 2027, proto doporučujeme navýšení dle skutečných nákladů roku 2025 o **5,0 %**.

- **u dodavatelů elektřiny a plynu** je nutné zvážit, zda stávající zálohy budou pro ceny, stanovené dodavateli za odběry, dostačující. Pokud Vašemu SV např. končí fixace ceny, je nutné zohlednit v navýšení zálohy i rezervy pro rok 2027. V tomto případě doporučujeme navýšení záloh takovým procentem, aby byly plně vykryty požadované zálohy, případně faktury dodavatelů těchto energií.



**DRUŽBA,**

**stavební bytové družstvo**

Brno, Kapucínské nám. 100/6, 656 57

zapsané v OR vedeném u KS v Brně,

oddíl Dr XXXIV, vložka 6, datum zápisu 6. června 1959

- **pojištění** - cena pojistného dle rámcové smlouvy s pojišťovnou Kooperativa zůstává pro rok 2026 ve stejné výši jako v roce 2025. Vzhledem ke zvýšenému počtu plnění pojistných událostí lze předpokládat navýšení pojistného od 1.1.2027 až o 30 %, proto doporučujeme zvážení navýšení o 15 %. V případě dotazu na výši ročního pojistného pro Vaše SV se obraťte na odd. předpisů a zápůjček. Pokud máte sjednanou vlastní pojistnou smlouvu (mimo uvedenou rámcovou) je třeba pro stanovení záloh na pojištění dodat celkovou částku pojistného pro Vaše SV.

Ostatní zálohové služby (úklid, výtah, komín, popř. zvíře) budeme měnit pouze na základě Vašich požadavků s dodáním aktuálního počtu osob oproti vyúčtování služeb za rok 2025, pokud tento parametr k výpočtu záloh používáte.

V souladu s Příkazní smlouvou (příp. Smlouvou o zajišťování správy) bude zohledněna míra inflace předchozího roku ve výši **2,5 %** v položce „Správa“.

Ve vyúčtování služeb za rok 2025 měli uživatelé bytů zúčtované položky „Ostatní zálohy“ a „Ostatní služby“. Z výsledků vyúčtování je patrné, že zálohy na položky „Ostatní zálohy“ a „Ostatní služby“ jsou sice v některých případech stanovené, ale náklady byly v nulové výši, tudíž se celá částka vrací uživatelům bytů.

Žádáme Vás proto o zvážení, zda je nutné tyto zálohové položky uživatelům bytů předepisovat. Pokud ne, je potřeba dát na odd. předpisů a zápůjček pokyn ke zrušení těchto položek. Pokud máte uzavřenou smlouvu o správě datové schránky SV, případně sjednanou kontrolu vlastníků v KN, bylo by vhodné zavést do předpisu jednotlivým uživatelům do položky Ostatní zálohy – zálohový poplatek, v odpovídající výši částky na byt.

Jestliže budou u položek „Ostatní zálohy – zálohový poplatek“ a „Ostatní služby – zálohový poplatek“ nastaveny zálohy, je nutné na fakturách a jiných dokladech specifikovat, ke které položce má být náklad zaúčtován.

Považujeme za nutné Vás upozornit, že stanovené zálohy na odměny statutárních zástupců SV by měly odpovídat výši odměn schválených na shromáždění SV. Pokud budou stanovené zálohy na odměny statutárních zástupců SV nižší nebo vyšší než celkově vyplacené odměny, bude toto vypořádáno v rámci vyúčtování. Čerpání odměn nebo převod nevyčerpaných záloh na odměny statutárních zástupců SV proti DPZ je chybné a neodpovídá ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., § 1180, odst. 2.

V případě, že budete na Vašem společenství měnit počty osob, společné služby, příspěvek DPZ, odměny výboru (předsedy) SV, pojištění či budete zavádět např. položku splácení úvěru apod., je nutné předložit všechny požadavky na oddělení předpisů a zápůjček nejpozději do:

**15. 5. 2026.**

