

**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 samospráv (profesním správcům)

Vyřizuje: odd. plánu, rozborů a předpisu, tel. 541615239

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

41/7/2023

V Brně dne 7.3.2023

Vážená paní předsedkyně – vážený pane předsedo (profesní správce),

s platností od **1.7.2023** bude správa družstva upravovat zálohové platby na služby u bytů a garáží, a to jako 1/12 skutečných nákladů z vyúčtování roku 2022 s procentuálním navýšením, které bude odpovídat aktuálním cenám služeb s vytvořenou rezervou na předpokládané navýšení od 1.1.2024.

Správa družstva při stanovení předpisu k datu 7/2023 zohlední i známé cenové nárůsty dodavatelů procentuálním navýšením 1/12 nákladů z vyúčtování roku 2022 takto:

- **Teplo dodavatelsky** (Teplárny Brno, a. s.) + 105 %
- **Ohřev vody** + 105 %  
Cena dodávky tepla a ohřevu vody byla dodavatelem (Teplárny Brno, a.s.) navýšena s platností od 11/2022 o 115 %, od 03/2023 se cena snižuje o 10,5 %.
- **Vlastní zdroje** - plynové kotelny + 5 %  
Dodavatel plynu, EPET ENERGY TRADING a.s. pro domy – vlastní kotelny navýšil od 01/2023 cenu o 5 %.
- **Vodné, stočné** + 27 %  
Cena vodného, stočného se od 01/2023 zvýšila o 17 %, lze předpokládat, že dodavatel navýší cenu v důsledku obecného navýšení cen od r. 2024, proto je vytvořena rezerva
- **Elektřina ve společných prostorách** + 300 %  
Po ukončení smluvní fixace ceny družstva (k 1.8.2023), dojde vzhledem ke stávajícímu vývoji cen ke skokovému nárůstu ceny dodavatele.
- **Úklid společných prostor**  
Při stanovení záloh od 1. 7. 2023 bude 1/12 nákladu dle vyúčtování služeb za rok 2022 navýšena (příp. snížena) o příslušné % tak, aby byla vykryta mzda pracovníka vykonávajícího úklid společných prostor domu a rovněž náklady vynaložené na pořízení čisticích prostředků.
- **Úklid – zvíře** dle požadavku SA/správce (max. 600 Kč/rok)
- **Užívání výtahu** + 15,1 %  
Uplatnění inflační doložky v servisních smlouvách dodavatelů
- **Komín** dle požadavku SA/správce
- **Pojištění**  
Pojištění pro domy BD bude stanoveno dle skutečné částky předepsané pojišťovnou, navýšení představuje cca 20-30 % oproti stávající ceně na základě změny smlouvy.



V průběhu zúčtovacího období musí být zachován jeden parametr výpočtu na rozúčtování společných služeb. Změna je možná pouze k datu 1.1. roku.

**Příspěvek na správu družstva** – v souladu s usnesením Shromáždění delegátů ze dne 4.6.2019 bude tato položka navýšena u bytů a garáží o inflaci roku 2022, tj. o 15,1 %, zaokrouhlena na celé Kč nahoru.

**Správce** - tato položka bude navýšena o inflaci ve výši 15,1 %, zaokrouhlena na celé Kč nahoru.

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Náklady výboru SA | maximálně 109 Kč/byt/měsíc  |
|                   | maximálně 27 Kč/garáž/měsíc |

Tato položka je stanovena v souladu s usnesením shromáždění delegátů ze dne 4.6.2019 a je navýšena o inflaci roku 2022, tj. o 15,1%.

**Výbory samospráv, které nebudou chtít navýšit odměnu na stanovenou maximální výši, musí tuto skutečnost oznámit oddělení plánu, rozborů a předpisu.**

Z výsledku vyúčtování roku 2022 je patrné, že zálohy na položky „Ostatní zálohy“ a „Ostatní služby“ jsou sice v některých případech stanovené, ale náklady byly nulové, čili se celá částka bude vracet uživatelům bytů.

Žádáme Vás proto o zvážení, zda je nutné tyto položky uživatelům bytů předepisovat k vyúčtování. Pokud ano, uvádíme možnosti, jak zálohy stanovit:

- **Ostatní zálohy – zálohový poplatek:** zde můžete uvést náklady, který je stanoven pro všechny byty stejně. Co patří do těchto služeb určuje Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., § 17, a jsou to:
- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
  - b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  - c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
  - d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,
  - e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

Žálohy, stanovené v této položce budou zúčtovány s uživateli bytů. Případné přeplatky této položky budou vráceny uživatelům.

**Ostatní služby – zálohový poplatek:** zde se uvádí náklad, který je stanoven dle spoluvlastnického podílu (m<sup>2</sup>) bytu. Patří sem ostatní náklady, které nevymezuje Nařízení vlády č. 366/2013Sb., § 17.

Zálohy, stanovené v této položce budou zúčtovány s uživateli bytů. Případné přeplatky této položky budou vráceny uživatelům.



**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

**Ostatní služby – nezúčtovatelné:** zde můžete stanovit náklady, rozúčtované na spoluvlastnický podíl či byt, které se nebudou s jednotlivými uživateli zúčtovávat, rozdíl bude vyrovnán oproti DPZ domu.

Jestliže budou u položek „Ostatní zálohy – zálohový poplatek“ a „Ostatní služby – zálohový poplatek“ nastaveny zálohy, je nutné na fakturách specifikovat, ke které položce má být náklad záúčtován. V případě, že náklady budou propláceny na pokladně družstva, je potřeba informovat pokladní, že se jedná o „Ostatní zálohy – zálohový poplatek“ nebo „Ostatní služby – zálohový poplatek“.

Současně Vás žádáme o dodání podkladů pro změny předpisu, v případě, že jste tuto změnu **odsouhlasili na shromáždění vlastníků a na členské schůzi SA:**

► Změnu DPZ – základní platby

► Jiné opravy

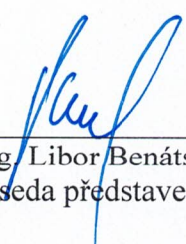
► Odměna výboru SA

U těch HS, kde jsou zálohy stanoveny dle počtu osob, Vás žádáme o předložení seznamu uživatelů, u kterých došlo ke změně po datu **1.1.2023**.

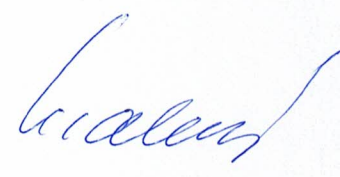
Vaše podklady pro změnu předpisu na období od 1. 7. 2023 předložte nejpozději do

**17. 5. 2023**

Závěrem Vás žádáme, abyste výše uvedený termín dodání podkladů pro změnu předpisu dodrželi, aby správa družstva mohla zajistit zpracování změn předpisů úhrad včas.

  
Ing. Libor Benátský  
předseda představenstva



  
člen představenstva