



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: holeckova@druzba-sbd.cz, silberska@druzba-sbd.cz

41/7/2025

V Brně dne 27.3.2025

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. 2025.

Pro změnu předpisu všem vlastníkům bytů k datu **1.7.2025** 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 2024 a cenových vlivů, známých pro rok 2025.

Co se týká dostupných informací o cenách dodavatelů, můžeme Vám podat tyto informace:

- **cena dodávky tepla a ohřevu vody** (Teplárny Brno, a.s.) byla dodavatelem snížena od 01/2025 o cca 5 %. 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 07/2025.

V případě stanovení záloh na **teplo a ohřev vody** dle skutečnosti roku 2024 doporučujeme 1/12 nákladů z vyúčtování upravit na vyšší zálohy požadovanou dodavatelem.

- **cena vodného a stočného** se na základě dostupných informací zvyšuje od 01/2025 o 2,08 %. Lze předpokládat, že dodavatel navýší cenu v důsledku obecného navýšení cen i od roku 2026, proto doporučujeme navýšení dle skutečných nákladů roku 2024 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 2026. V tomto případě doporučujeme navýšení dle skutečných nákladů roku 2024 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 je pro r. 2025 navýšena, stanovení této zálohy by mělo odpovídat částce předepsané pojišťovnou. V případě dotazu na výši ročního pojištění pro Váš dům SV se obraťte na odd. předpisů a zápůjček. Pokud máte sjednanou vlastní pojistnou smlouvu (mimo uvedenou rámcovou) je třeba pro stanovení výše pojištění dodat celkovou částku pojistného pro Vaše SV.

Ostatní zálohové služby (úklid, výtah, komín, popř. zvíře) bychom změnili pouze na základě Vašich požadavků s dodáním aktuálního počtu osob oproti vyúčtování služeb za rok 2024, 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 **2,4 %** v položce „Správa“.

Ve vyúčtování služeb za rok 2024 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:

16. 5. 2025.

Tento termín však neplatí pro společenství vlastníků, která si sjednala změnu předpisu úhrad v jiném termínu.

Současně bychom Vás ještě rádi upozornili, že v případě požadavků jednotlivých vlastníků na změnu předpisu mimo termín 1.7. roku bude účtována jednotlivcům sazba za změnu předpisu



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

mimo sjednaný termín dle ceníku, tj. ve výši 121 Kč včetně DPH. I pro tuto změnu však platí pravidlo, že bez vědomí výboru SV nebo předsedy SV nebude provedena.

Pro SV při hromadné změně mimo termín k 1.7. roku bude účtována sazba dle ceníku ve výši 484,- Kč včetně DPH.

Je samozřejmé na Vašem zvážení, jakou formu změny záloh si určíte, ale pokud k uvedenému datu neobdržíme požadavek na změnu předpisu zálohových plateb, zůstanou tyto beze změny a bude změněna pouze položka „Správa“ o uvedený inflační nárůst.

Distribuci předpisů jednotlivým vlastníkům bude zajištěna takto:

- pokud uživatel dodal souhlas s elektronickou komunikací, bude předpis zasílán na email,
- v případě dodání datové schránky bude zaslán do datové schránky,
- uživatelé bez možnosti elektronické komunikace bude zaslán obyčejnou poštou,
- pokud budou chtít výbory SV zajistit distribuci předpisu sami, budou jim veškeré předpisy předány.

Na závěr bychom Vás ještě chtěli upozornit, že i v případě pronajatých **nebytových prostor** je nutné vždy doložit správci změnu výše nájemného, abychom mohli včas změnit předpis úhrady nájemců, popř. i nově uzavřené smlouvy, které bude nutné do předpisu zavést. S případnými požadavky souvisejícími s pronájmy nebytových prostor se můžete obracet na odd. informatiky a správy budov – p. Frimmel, tel. 541 615 127, e-mail: frimmel@druzba-sbd.cz.

Děkujeme za spolupráci

Ing. Jan Totzauer
ředitel družstva