



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

Vyřizuje: odd. plánu, rozborů a předpisu, tel. 541615239
e-mail: holeckova@druzba-sbd.cz, silberska@druzba-sbd.cz

41/7/2022

V Brně dne 28.3.2022

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. 2022.

Pro změnu předpisu všem vlastníkům bytů k datu 7/2022 Vám nabízíme přepočtení každé zálohové položky na služby (teplo, ohřev vody a studená voda, spol. elektřina, úklid, výtah) v návaznosti na výsledek vyúčtování služeb roku 2021 a cenových vlivů, známých pro rok 2022.

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

- **cena dodávky tepla** (Teplárny Brno, a.s.) byla s platností od 11/2021 navýšena o 25 %. Vzhledem k cenám plynu a obecnému zdražování energií vám doporučujeme vytvoření rezervy oproti stávajícímu cenovému nárůstu minimálně 10 %, tj. navýšit položku o 35%.
- **cena vodného a stočného** se zvyšuje od 1/2022 o 2,3 %.
Lze předpokládat, že dodavatel navýší cenu v důsledku obecného navýšení cen od roku 2023, proto doporučujeme rezervu ve výši minimálně 7,7 %, tj. navýšit položku o 10%.
- **u dodavatelů elektřiny a plynu** je nutné zvážit, zda stávající zálohy budou pro ceny, stanovené dodavateli za odběry, dostačující. Pokud vašemu SV končí fixace ceny, je nutné zohlednit v navýšení zálohy i rezervy pro rok 2023.

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 2021, pokud tento parametr k výpočtu záloh používáte.

Současně bude z naší strany v souladu s Příkazní smlouvou (příp. Smlouvou o správě) zohledněna míra inflace předchozího roku v položce „Správa“, a to o 3,8 %.

Ve vyúčtování služeb za rok 2021 měli uživatelé bytů poprvé zúčtované položky „Pojištění“, a „Ostatní zálohy“ a „Ostatní služby“.

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



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

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

- **Ostatní zálohy – zálohový poplatek:** zde můžete uvést **příspěvek na správu domu a pozemku**, který je ustanoven dle Zákona č. 89/2012, § 1180, odst. 2 a 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.Zálohy, stanovené v této položce budou zúčtovány s uživateli bytů. Případné přeplatky této položky budou vráceny uživatelům.
- **Ostatní služby – zálohový poplatek:** zde se uvádí příspěvky na náklady vlastní správní činnosti domu, dle Zákona č. 89/2012, § 1180, odst. 1 a je stanoven dle spoluvlastnického podílu (m²) bytu. Patří sem ostatní náklady, které nevymezuje Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., § 17.
Zálohy, stanovené v této položce budou zúčtovány s uživateli bytů. Případné přeplatky této položky budou vráceny uživatelům.
- **Ostatní zálohy – nezúčtovatelné:** zde můžete stanovit náklady, rozúčtované na spoluvlastnický podíl či byt, které se nebudou s jednotlivými uživateli zúčtovávat. Jedná se o tvorbu krátkodobé zálohy, 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 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 schváleným 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 z a do DPZ je chybné a neodpovídá ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., § 1180, odst. 2.



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

V případě, že budete na vašem společenství měnit počty osob, společné služby, příspěvek DPZ, odměny výboru (předsedy) SV, pojištění či bude nutné zavést např. položku splácení úvěru apod., je nutné doložit všechny požadavky na oddělení plánu, rozborů a předpisu nejpozději do:

16. 5. 2022.

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

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 inflační nárůst.

Na závěr bychom Vás ještě rádi upozornili, že 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.

Děkujeme za spolupráci



Ing. Jan Totzauer
ředitel družstva