



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

41/6/2023

V Brně dne 7.3.2023

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. 2023.

Pro změnu předpisu všem vlastníkům bytů k datu 7/2023 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 2022 a cenových vlivů, známých pro rok 2023.

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

- **cena dodávky tepla a ohřevu vody** (Teplárny Brno, a.s.) byla s platností od 11/2022 navýšena o 115 %, od 1.3.2023 se cena snižuje o 10,5 %. V důsledku této skutečnosti 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. a požádat o přepočtení záloh** a jejich snížení. 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 účetní vašeho SV a na odd. plánu, rozborů a předpisu a dohodnout nové zálohy na teplo a ohřev vody s platností od 7/2023. V případě stanovení záloh **na teplo a ohřev vody** dle skutečnosti roku 2022 doporučujeme navýšení 1/12 skutečnosti z vyúčtování **o 105 %**.

- **cena vodného a stočného** se na základě dostupných informací zvyšuje od 1/2023 o 17 %. Lze předpokládat, že dodavatel navýší cenu v důsledku obecného navýšení cen i od roku 2024, proto doporučujeme navýšení dle skutečných nákladů roku 2022 o **27,0 %**.

- **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 2024, v tomto případě doporučujeme navýšení dle skutečných nákladů roku 2022 o **300%**.



- **pojištění** v návaznosti na navýšení ceny pojistného dle rámcové smlouvy s pojišťovnou Kooperativa o cca 20 – 30 %, doporučujeme vám upravit i tuto položku. V případě dotazu na výši ročního pojištění pro váš dům SV se obraťte na odd. plánu, rozborů a předpisu.

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 2022, pokud tento parametr k výpočtu záloh používáte.

V souladu s Příkazní smlouvou (příp. Smlouvou o zajišťování správy) bude zohledněna míra inflace předchozího roku. I když inflace za rok 2022 činila **15,1 %**, nebudeme – jako váš správce – tuto výši uplatňovat v plné míře, ale položku „Správa“ a „Statutární orgán – správce“ navýšíme pouze o část inflace ve výši **10 %**.

Ve vyúčtování služeb za rok 2022 měli uživatelé bytů zúčtované položky „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.

Žádáme Vás proto o zvážení, zda je nutné tyto položky uživatelům bytů předepisovat k vyúčtování. Pokud ne, je nutné dát na odd. plánu, rozborů a předpisu požadavek na zrušení těchto položek.

Pokud ano, uvádíme možnosti, jak zálohy 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 zúčtovat. 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.

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:

17. 5. 2023.

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

Pro SV při hromadné změně více jak 1x ročně bude účtována sazba dle ceníku ve výši 484 Kč včetně DPH.

Je samozřejmě 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“ a „Statutární orgán – správce“ o uvedený inflační nárůst.



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

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,
- uživateli 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 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. S případnými požadavky souvisejícími s pronájmy nebytových prostor se můžete obracet na odd. informatiky a správy budov – p. Malinovou, tel. 541 615 237, e-mail: malinova@druzba-sbd.cz.

Děkujeme za spolupráci



Ing. Jan Totzauer
ředitel družstva