

Úprava měsíčního předpisu záloh na nájemné za užívání bytů, místností nesloužících k bydlení a pozemků, záloh na náklady spojené se správou budovy a pozemku(ů) a na služby s nimi spojené od 1. 1. 2026

Vážení družstevníci, vážení vlastníci jednotek,

na základě rozhodnutí delegátů SBD DRUBYD v r. 2024, rozhodnutí společenství vlastníků (SV) v r. 2025 a usnesení představenstva SBD DRUBYD v r. 2025 se mění **od 1.1. 2026** předpis "Zálohy na úhrady za užívání jednotky a za služby spojené s užíváním jednotky a pro jejich vyúčtování". **Úpravy předpisu vycházejí ze stávajících záloh**, předpokládané ceny služeb pro příští období, plánovaného rozsahu zachovné péče na domech v nejbližších letech a předpokládaných nákladů spojených se správou budovy a pozemku(ů).

Upozorňujeme členy družstva a vlastníky jednotek, že v případě, že mají nahlášenu jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, bude změna předpisu doručována pouze na kontaktní adresu!!

A. Úhrada za užívání jednotky (bytu, garáže):

1. **Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice** - výše zálohy se mění v návaznosti na plánovaný rozsah zachovné péče na bytových domech a garážích v r. 2026 a dalších letech a rozhodnutí společenství vlastníků. *Rozdělení na jednotlivé jednotky je provedeno podle spoluvlastnického podílu (velikosti jednotky).*
2. **Krátkodobá záloha na provozní výdaje** – je upravena s ohledem na předpokládané náklady v roce 2026.
 - a) **provozní výdaje družstva** – **navýšení o 100%**. Položka obsahuje zálohu na výdaje spojené s provozem družstevních jednotek jako je daň z nemovitosti, daň z příjmu právnických osob z výnosů za pronájem a umístění technického zařízení, DPH z nájmu za umístění technického zařízení aj. *Rozdělení na jednotlivé jednotky je provedeno podle velikosti jednotky.*
 - b) **provozní výdaje budovy** – **navýšení o 50%**. Položka obsahuje zálohu na výdaje spojené s provozem budovy jako je pojištění, poplatky aj. *Rozdělení na jednotlivé jednotky je provedeno podle spoluvlastnického podílu (velikosti jednotky).*
3. **Krátkodobá záloha na správu** – stanovuje se ve výši schválené příslušným orgánem
 - a) **náklad na zajišťování správy družstva** – **navýšení na 50,- Kč/byt**. Představuje zálohu na výdaje spojené se správou družstevních bytů a družstva - vedení účetnictví, zpracování daňových přiznání, vedení evidence členů družstva, rozúčtování služeb, vedení technické dokumentace stavby, zajištění předpisů úhrad, bankovní poplatky, poštovné, odpisy majetku, výdaje spojené s právními službami, osobní náklady zaměstnanců správy družstva, kancelářské potřeby, telefonních výdaje, odměny statutárního orgánu a kontrolní komise družstva, sjednávání smluv aj. *správní výdaje družstva. Je stejná pro všechny družstevní jednotky.*
 - b) **náklad na zajišťování správy budovy (náklad na zajišťování správy SV)** – **navýšení na 300,- Kč/byt**. Představuje zálohu na výdaje spojené se správou budovy – odměny statutárního orgánu společenství, odměny správce budovy, vedení účetnictví, zpracování daňových přiznání, vedení evidence členů, rozúčtování služeb, vedení technické dokumentace stavby, zajištění předpisů úhrad, bankovní poplatky, poštovné, pořízení majetku pro správní činnost (telefon, PC, internet, papír, vybavení kanceláře), výdaje spojené s právními službami, činnosti spojené se správou společných částí domu a umístěním technických zařízení, sjednávání smluv aj. *V rámci společenství vlastníků, kde je předsedou SBD DRUBYD, je stejná pro všechny jednotky*
 - c) **náklad výboru samosprávy** – **navýšení na 50,- Kč/byt**. Představuje zálohu na výdaje spojené s fungováním družstevní samosprávy – odměny výboru samosprávy, nájem schůzovny místnosti, telefonní výdaje, drobné výdaje pro správní činnost (papír, toner,

kancelářské potřeby aj.). *Je stejná pro všechny družstevní jednotky.*

d) náklad na odečty a vyúčtování nákladů na dodávky služeb - přesunuto ze služeb a navýšeno o 100%. Výše platby vychází z předpokládaných nákladů v r. 2026. *V rámci konkrétního společenství vlastníků je stejná pro všechny jednotky.*

4. Mimořádná splátka dlouhodobé zálohy – pokud je hrazena, výše platby vychází z podmínek úvěrové smlouvy. *Rozdělení na jednotlivé jednotky je provedeno podle spoluvlastnického podílu (velikosti jednotky).*

B. Úhrada za služby spojené s užíváním jednotky

1. Úhrada za dodávku tepla pro ÚT - výše zálohy se nemění.

2. Úhrada za dodávku teplé vody - výše zálohy se nemění.

3. Úhrada za dodávku studené vody a stočné - výše zálohy se nemění.

4. Úhrada za dodávku elektřiny do společných prostor - výše zálohy se nemění.

5. Úhrada za jiné dohodnuté služby

- **zimní údržba chodníků** – navýšení o 10% - záloha je předepsána tam, kde je družstvo spoluvlastníkem pozemku pod chodníkem. Její výše je stanovena s ohledem na cenu služby v r. 2026 a plochu prováděného zimního úklidu. *V rámci konkrétního společenství vlastníků je stejná pro všechny jednotky*

- **úhrada za úklid společných prostor** – výše zálohy je stanovena s ohledem na ceny služby v r. 2026. *V rámci konkrétního společenství vlastníků je stejná pro všechny jednotky*

ostatní dohodnuté služby – výše zálohy vychází z ceny služby v r. 2026. *Rozdělení na jednotlivé jednotky je provedeno schváleným způsobem.*

6. Úhrada za elektrickou energii společné televizní antény (STA) – výše zálohy se nemění

Pro místnosti nesloužící k bydlení se úpravy aplikují dle rozsahu služeb jim poskytovaných.

Změny výše plateb u uživatelů jednotek, kteří mají podepsán u své banky souhlas s inkasem nebo platí přes SIPO SBD DRUBYD, realizuje družstvo, ostatní uživatelé si změnu musí realizovat sami!! Nezapomeňte také zkontrolovat a případně navýšit limity pro inkaso u svých bankovních účtů!

Věnujte, prosím, změně zvýšenou pozornost, abychom se vyhnuli zbytečným problémům při řešení vzniklých rozdílů. Závěrem si Vám dovoluujeme připomenout **nutnost uvádět variabilní a specifický symbol** u všech plateb, které nejsou realizovány družstvem formou inkasa z účtu uživatele jednotky nebo přes SIPO. **Plat'te částky ve stanovené výši!** Platba jiné, než předepsané částky, znamená její pracné ruční zpracování!

Vlastníci jednotek by měli k úhradám využívat přednostně účty společenství vlastníků.

Zálohy za leden 2026 je nutno v nové výši uhradit do 25.1. 2026.

V Karviné 25.11. 2025



Ing. Ladislav Tkadlec
předseda družstva