

Informátor SBD Těšíňan č. 1/2025

(Datum vydání: 10. 4. 2025) eDomovník; www.tesinan.cz

Cena vodného a stočného 2025, cena (nejen) tepelné energie a vliv na zálohy

Jako každoročně od 1. 1. 2025 došlo ke zvýšení ceny vody, tedy vodného a stočného. V tabulce je vývoj cen a srovnání s předchozími roky. Ceny jsou uvedeny v Kč za m³ vč. DPH (10 %, resp. 12 % od 1/2024). Nárůst ceny k 1. 1. 2025 je meziročně + **3,89 %**. v uvedených letech se zvýšení pohybovalo kolem 4–5 %, v r. 2022 to bylo 5,5 %, v r. 2023 dokonce skokově 24,3 %, v roce 2024 to bylo opět pouze 4,4 % a pro rok 2025 dokonce jen výše uvedených 3,89 %.

rok	2019	2020		2021	2022	2023	2024	2025
DPH		15 %	10 % (od 5/2020)				12 % (od 1/2024)	
Vodné (pitná voda)	45,06	47,27	45,21	47,87	50,50	59,99	67,19	70,78
Stočné (voda odkanaliz.)	40,02	41,99	40,16	42,53	44,87	58,53	65,56	67,14
CELKEM	85,08	89,26	85,37	90,40	95,37	118,52	132,75	137,92

Navýšení ceny studené vody se samozřejmě promítne i do ceny teplé vody a ovlivní celkové náklady i za tuto službu. Velkou pozornost je tedy potřeba věnovat i spotřebě teplé vody. V předešlých letech se přepočtená cena za m³ teplé vody pohybovala v průměru kolem 300 Kč, ale byly i domy, kde tato cena překročila částku 350 Kč; z dostupných informací za rok 2024 vychází již přepočtená cena **za m³ teplé vody v průměru na 509 Kč!**. Uvědomit by si to měly zejména více početné rodiny a s tímto nákladem by měly počítat již při stanovení měsíčních záloh na dané služby.

Po letech, kdy se nepříznivý vývoj cen energií (plyn, elektřina) s určitým opožděním promítnul i do ceny **tepelné energie** (tj. do ceny za teplo a ohřev teplé vody), kterou nám dodává Teplo Těšín a.s., je současný vývoj poněkud optimističtější. Pro představu, fakturovaná cena za rok 2022 byla 873,99 vč. DPH, fakturovaná cena za rok 2023 byla 1 180,06 Kč vč. 10 % DPH. Fakturovaná cena za rok **2024 je 970,22 Kč vč. DPH**, čímž se vrátila téměř na úroveň roku 2022, přitom předběžná kalkulace ceny pro rok 2024 byla 1073,77 Kč/GJ vč. DPH. Předběžná kalkulace ceny pro rok 2025 je 897,33 Kč/GJ bez DPH (tj. vč. DPH 1005). Aktuální platná sazba DPH je 12 %.

Na dodávku elektřiny i plynu jsou smlouvy uzavřeny se společností ČEZ ESCO, a.s.

Cena za **silovou elektřinu** od 1. 1. 2023 zůstává stále v režimu „spotových“ cen, které se s ohledem na cenový vývoj (na ceníky s fixovanými cenami) stále jeví jako výhodnější. S odstupem času bude provedena opět analýza skutečných nákladů a nabídek eventuálně fixovaných cen dle ceníků; stejné podmínky mají i domy, ve kterých existuje společenství vlastníků jako právnická osoba.

Cena **plynu** (pro odběrná místa / kotelny družstva) za „služby obchodu“ byla pro rok 2024 1641,00 Kč/MWh bez DPH, pro období od 1/2025 do 12/2027 činí 1144,00 Kč/MWh bez DPH. Cena za distribuci a za služby operátora je cenou regulovanou (a tedy neovlivnitelnou ze strany zákazníka – družstva) a na základě cenového rozhodnutí ERÚ (Energet. regulační úřad) může dojít k jejímu navýšení, což se pak promítá do celkových nákladů za plyn.

S ohledem na uvedený vývoj nebylo potřebné upravovat celoplošně zálohy na dané služby, k možným úpravám může dojít až po vyúčtování TS 2024, a to spíš jen individuálně – pro zálohy na SV i TV totiž platí, že jsou stanovovány dle individuálních spotřeb nájemců.

Položka předpisu nájemného, kterou ale bude nezbytné upravit, resp. navýšit, je **POJIŠTĚNÍ BYTOVÉHO MAJETKU**, jedná se však o změny v řádu nižších desítek korun měsíčně (aktuálně se počítá 0,70 Kč/m²/měs.)

Vyúčtování služeb – TS 2024 a organizační zajištění

Jelikož je opět aktuální toto téma, zveřejňujeme výňatek nejdůležitějších ustanovení čl. VI **Organizační zajištění rozúčtování a vyúčtování služeb** Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů (v úplném znění byla směrnice zveřejněna na www.tesinan.cz v 12/2024).

Organizační zajištění rozúčtování a vyúčtování služeb (výňatek)

- 4) Vyúčtování skutečné výše cen a záloh za jednotlivé služby probíhá následovně:
- a) písemný doklad o vyúčtování zálohových plateb vyhotoví správa družstva / smluvní zhotovitel v takovém termínu, aby byly dodrženy lhůty plynoucí z čl. IV odst. 9) této směrnice; správa zajistí doručení vyúčtování prostřednictvím pošty (*doporučeným dopisem jen v případě nedoplatku*) / **prostřednictvím e-mailů těm nájemcům, kteří v seznamu členů mají uvedenu jinou doručovací adresu / autorizovanou e-mailovou adresu**, zbytek vyúčtování je proti podpisu předán zástupci výboru samosprávy, **a to na základě předchozí telefonické výzvy a po dohodě o termínu předání/převzetí písemných dokladů o vyúčtování pro nájemce dané samosprávy**, ten je povinen vyúčtování ihned předat jednotlivým nájemcům, přičemž **doručení je realizováno prioritně proti podpisu s uvedením data převzetí do listiny s podpisy potvrzujícími převzetí (protokolu o doručení), případně vhozením do listovních schránek, kterého se zúčastní 2 osoby (2 členové výboru samosprávy) a o vhození bude sepsán a oběma zúčastněnými osobami podepsán protokol o doručení s uvedením data provedení úkonu. Je doporučeno upozornit na tento způsob doručování vyúčtování TS všechny nájemce, a to vývěskou umístěnou na obvyklém místě v domě. Listinu s podpisy / Protokol o doručení** pak neprodleně včetně případně nedoručených vyúčtování (z důvodu neoznačené listovní schránky) odevzdá zpět na správu družstva. **Družstvo nenese odpovědnost za nedoručení vyúčtování, pokud se doručuje na poslední známou adresu a příjemce služby (nájemce) jinou adresu bydliště družstvu neoznámil.**
 - b) součástí písemného dokladu o vyúčtování zálohových plateb bude upozornění na možnost předložit neprodleně písemné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování, **max. lhůta** pro jejich předložení je však **do 30 dnů od doručení vyúčtování**, námítky musí být vyřízeny **do 30 dnů od jejich doručení**, uvedené lhůty platí i v případě, že námítky předloží výbor samosprávy; dojde-li díky uznaným námítkám k individuálním úpravám vyúčtování (a tedy k účetním rozdílům), projeví se tyto rozdíly v nákladech příštího zúčtovacího období, jen v případě podstatných rozdílů bude provedeno opravné vyúčtování všem dotčeným nájemcům,
 - c) v případě, že zástupce výboru samosprávy po výzvě zaměstnanců správy družstva do 5 pracovních dnů od první (telefonické) výzvy nepřevzme k předání jednotlivým nájemcům vyúčtování, budou tyto doklady rozeslány přímo jednotlivým nájemcům prostřednictvím pošty (*doporučeným dopisem jen v případě nedoplatku*), a to na náklady daného domu.
- 5) Způsob finančního vyrovnání:
- a) při výplatě přeplatku z vyúčtování služeb ve smyslu čl. 40 odst. 7) stanov družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci bytu,
 - b) při placení nájemného sporožirem:
 - **přeplatek** bude odeslán na sporožirový účet,
 - **nedoplatek** je nutno uhradit **poštovní poukázkou / jednorázovým příkazem** z osobního účtu na účet družstva,
 - c) při placení nájemného poštovní poukázkou na poště nebo v hotovosti v pokladně družstva (v případech, kdy jsou k tomu nájemci oprávněni – **průkaz vydaný družstvem***):
 - **přeplatek** – jeho výši si nájemce odečte z nájemného a o jeho výši uhradí **poštovní poukázkou nebo v pokladně družstva*** nižší nájemné v měsíci/cích následujícím/cích po doručení vyúčtování topné sezóny, je-li přeplatek vyšší než součet nájemného za období od května do července běžného roku, může být daný rozdíl vyplacen v pokladně, nejdříve však v **červnu** běžného roku,
 - **nedoplatek** je nutno uhradit **poštovní poukázkou / případně jednorázovým příkazem** z osobního účtu na účet družstva nebo v **pokladně družstva***,
 - d) v ostatních případech placení nájemného:

- **přeplatek** bude odeslán bankovním převodem na účet nájemce, ze kterého probíhají úhrady nájemného za daný byt, případně na účet, který nájemce sdělí písemně dostatečně předem správě družstva, nejpozději však do 30. 4. běžného roku,
 - **nedoplatek** je nutno uhradit **poštovní poukázkou / jednorázovým příkazem** z osobního účtu na účet družstva,
- e) **obecně platí, že nedoplatky nebudou do pokladny přijímány a přeplatky nebudou z pokladny vypláceny**, není-li výše uvedeno jinak; jen ve zcela výjimečných případech může vedoucí ekonomického a správního úseku (jím pověřený zástupce) povolit vyplacení přeplatku z pokladny družstva mimo výše uvedená pravidla.

7) **S ohledem na skutečnost, že danou směrnicí přijala za svou i všechna společenství vlastníků, kterých je družstvo členem, bude i v jejich případě uplatněno přiměřeně toto organizační zajištění rozúčtování a vyúčtování služeb.**

V souvislosti s blížícím se vyúčtováním TS jako každoročně připomínáme základní a nejdůležitější informace související s vyúčtováním služeb za uplynulý rok.

Problematicku řeší zákon 67/2013 Sb. v platném znění a vyhláška 269/2015 Sb. ve znění vyhlášek č. 376/2021 Sb. a č. 274/2023 Sb. v platném znění a na úrovni družstva **Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů.**

V průběhu poslední dekády dubna obdrží nájemci individuální vyúčtování služeb – TS 2024, poprvé též prostřednictvím eDomovníka, přičemž datum zpřístupnění vyúčtování v této aplikaci bude považováno za doručení vyúčtování ve smyslu směrnice.

S ohledem na termíny, které vyplývají z uvedených předpisů, lze konstatovat, že vyplacení přeplatků z vyúčtování služeb (a to výhradně výše popsanými způsoby) bude probíhat jako každoročně nejdříve v měsíci červnu.

Rozúčtování tepla (základní informace):

Základní složka nákladů za teplo (50 % nákladů) se rozpočítává podle **započitatelné podlahové plochy daného bytu**; spotřební složka nákladů za teplo (50 % nákladů) se rozpočítává podle náměrů poměrových měřičů. **Přípustné hodnoty** rozdílů podle platné vyhlášky jsou **-30 až +100 % oproti průměru nákladů na vytápění na 1 m² započitatelné podlahové plochy** (dle předchozí vyhlášky to bylo **-20 až +100 %**). Podrobněji viz výše zmiňovaná směrnice o nájemném, čl. IV odst. 4 písm. a). Výpočtová metoda je založena na principu až několikakolového testování nákladů v jednotlivých bytech.

Rozúčtování teplé vody (TV) (základní informace):

Náklady na energii na ohřev TV se dělí na základní složku (30 %), ta se rozděluje podle **podlahové plochy bytu**, a spotřební složku (70 %), ta se rozděluje poměrně **podle náměrů vodoměrů na TV**. 100 % nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování TV (studená voda ohřátá na teplou vodu) se rozděluje poměrně **podle náměrů vodoměrů na TV**.

Nájemcům/uživatelům, kteří nezpřístupnili byt k odečtům (či jinak neumožnili zjistit údaje o spotřebě tepla, resp. TV), se napočítá spotřební složka nákladů jako **3násobek průměrné hodnoty spotřební složky na 1 m² započitatelné podlahové plochy, resp. podlahové plochy** (dle zákona).

Pravidla pro rozúčtování ostatních služeb zůstávají nadále stejná:

- vodné a stočné v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- provoz výtahu podle počtu osob, kromě bytů v přízemí a 2. nadzemním podlaží (1. patro), pro které je stanoven paušální poplatek, o jeho výši s ohledem na vývoj celkových nákladů za tuto službu rozhoduje představenstvo (*od 1. 1. 2020 – je výše paušálního poplatku 15,00 Kč/měs./byt*),
- osvětlení podle počtu osob,
- úklid společných prostor v domě podle kritéria schváleného nejméně 2/3 všech nájemců v domě (ve všech případech, kde je tato služba zavedena, to je poměrem na byt).

Nad výše uvedené postupy bude letos vyúčtování TS 2024, jak již výše uvedeno poprvé zpřístupněno i prostřednictvím eDomovníka a je v plánu, že v následujícím roce to bude již výhradně touto elektronickou cestou.