

Smernica SBD Topoľčany č. 27/02/2018 o spôsobe rozpočítania nákladov za plnenia spojené s užívaním bytov a NP – materiál pre vlastníkov bytov a NP v bytových domoch v správe SBD Topoľčany pred konaním výročných schôdzí vlastníkov bytov (Zák. 182/1993 Z.z. v platnom znení)

<p>Rozpočítavaná položka – rozpočítavajú sa FAKTUROVANÉ náklady dodávateľmi v EUR vrátane DPH</p>	<p>Spôsob rozpočítania – v ročnom vyúčtovaní sú uvedené základné informácie o odpočtoch v byte a o spotrebe za daný bytový dom. Navrhovaný postup je v súlade s vyhláškou MH SR č. 240/2016 Z.z. v platnom znení a uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len NP) v danom bytovom dome</p>
<p>Náklady na prípravu a ohrev teplej úžitkovej vody (TÚV)</p>	<p>Bytové domy vybavené domovou výmenníkovou stanicou (ďalej len DVS) náklad na dom = náklad na studenú vodu (ďalej len SV) + náklad na ohrev SV. Celý náklad v EUR pozostáva z : ZÁKLADNÁ ZLOŽKA 20% - rozpočítava sa rovnakým dielom na každý byt a nebytový priestor (nebytový priestor správca neeviduje v spravovaných bytových domoch) SPOTREBNÁ ZLOŽKA 80% - rozpočítava sa podľa nameraného množstva teplej vody na bytových vodomeroch v m³. Iný spôsob rozpočítania nákladov na prípravu a ohrev TÚV platná vyhláška MH SR č. 240/2016 Z.z. neumožňuje. DOMOVÉ PLYNOVÉ KOTOLNE : Ak je samostatné meranie spotreby elektrickej energie v kotolni, náklady na elektrickú energiu daného odberného miesta (domovej kotolne) v kWh (fakturované) sa rozdelia v takom pomere, v akom sú kWh plynu na ohrev vody určené výpočtom (75 kWh/m³ TÚV nameranej v bytoch v dome). Rozdiel oproti celkovej spotrebe plynu (fakturované kWh za rok) = spotreba plynu na vykurovanie. <u>Ďalšie rozdelenie na základnú a spotrebnú zložku je rovnaké ako je uvedené vyššie.</u> Iný spôsob rozpočítania nákladov na prípravu a ohrev TÚV platná vyhláška MH SR č. 240/2016 Z.z. neumožňuje.</p>
<p>Náklady na vykurovanie (ÚK)</p>	<p>ZÁKLADNÁ ZLOŽKA (ĎALEJ LEN ZZ) – rozpočítava sa podľa m² podlahovej plochy bytov SPOTREBNÁ ZLOŽKA (ĎALEJ LEN SZ) – rozpočítava sa podľa korigovaných indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla v bytoch (elektronických, resp. odparovacích) Percentuálny pomer ZZ a SZ je 60/40. Nemeraná resp. nemerateľná spotreba tepla v spoločných priestoroch bytového domu, napr. vo vestibule, v suteréne a pod., je premietnutá užívateľom do základnej zložky (ZZ) rozpočítanej podľa m² podlahovej plochy jednotlivých bytov. Percentuálny pomer ZZ a SZ v bytovom dome pre rok 2018 a nasledujúce roky správca navrhuje podľa vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z. z., ktorá ustanovuje pomer 60/40, pokiaľ vlastníci bytov a nebytových priestorov nerozhodnú inak podľa osobitného predpisu¹⁾. Spôsob rozpočítavania nákladov v bytových domoch s domovými plynovými kotolňami je určená vyhláškou MH SR č. 240/2016 Z.z., iný spôsob rozpočítania nákladov uvedená vyhláška neumožňuje.</p>
<p>Náklady na studenú vodu (SV)</p>	<p>Náklady na dodanú studenú vodu (ďalej len SV) sa určia na základe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - údajov fakturačného meradla SV umiestneného na päte bytového domu - ceny SV určenej podľa výmeru Úradu pre reguláciu sieťových odvetví - vyčíslenie koeficientu = spotreba fakturačného meradla SV: spotreba vodomerov SV v bytoch, tzn. rozdiel súčtu údajov bytových vodomerov voči údajom fakturačného meradla - (ktorú správca nemá možnosť ovplyvniť) - konečný náklad SV v byte = spotreba SV nameraná bytovým vodomerom x platná cena za m³ SV + príslušný koeficient
<p>Náhradné spotreby (ÚK, TÚV, SV)</p>	<p>Pri odpočte vodomerov studenej a teplej vody (v prípade, ak nie sú osadené rádiové moduly) je možné vychádzať z priemeru spotrieb vody za posledné 2 roky v danom byte. Pri preukázaní úmyselného ovplyvnenia, resp. poškodenia vodomeru na TÚV správca použije 3 násobok zistenej priemernej spotreby TÚV na byt v danom dome. Pri nesprístupnení bytu k odpočtom správca určí náhradnú spotrebu ako 1,5 násobok priemernej hodnoty na byt v dome. Spôsob stanovenia náhradnej spotreby TÚV je v súlade s ustanoveniami vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z.</p>

	<p>Horeuvedený postup použije správca aj v prípade ovplyvňovania merania SV, resp. poškodenia vodomera a pri nesprístupnení bytu užívateľom.</p> <p>V prípade poškodenia pomerových rozdeľovačov tepla (elektronických resp. odparovacích) sa pri rozpočítaní nákladov ÚK postupuje v súlade s ustanoveniami vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z., zabezpečené rovnako dodávateľsky (fi. ISTA) ako aj vlastnými kapacitami.</p>
Náklady na dažďovú vodu	<p>Výpočet údajov Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s. pre fakturáciu dažďovej vody vychádza z priemeru dlhodobého zrážkového úhrnu na m² pre danú lokalitu, ktorý poskytuje Slovenský hydrometeorologický ústav a vychádza za obdobie predchádzajúcich piatich rokov, z ktorých sa vypočíta ročný priemer pre fakturačné obdobie. Faktúra na množstvo dažďovej vody na odkanalizáciu je vystavená na základe rozlohy strechy v m² daného bytového domu a rozpočítava sa podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov vlastníkov bytov a NP na spoločných častiach a zariadeniach domu.</p>
Náklady na spoločnú elektrickú energiu spoločných priestorov napr. osvetlenie, prevádzka DVS a výťahov	<p>Náklady na osvetlenie spoločných priestorov a za elektrickú energiu na prevádzku DVS a výťahov sú rozúčtované podľa počtu nahlásených osôb v danom kalendárnom roku (tzn. osobomesiace) v domácnosti. Ak vlastníci bytov a NP na schôdzi odsúhlasia v súlade s platnou legislatívou (Zákon č.182/1993 Z.z. a neskorších noviel v platnom znení), že vlastníci bytov na 1. podlaží v atypických bytových domoch (vstup do výťahu na medzi-podlaží) sa nebudú podieľať na nákladoch elektrickej energie za prevádzku výťahov, správca na základe uznesenia schôdze, prepočíta a zníži podiel na týchto nákladoch pre dotknutých vlastníkov bytov pri ročnom vyúčtovaní. Správca odporúča zachovať minimálne 30%-ný podiel na týchto nákladoch u dotknutých užívateľov bytov. Náklady na opravy a údržbu výťahu sú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej FPÚO), pretože výťah je spoločné zariadenie domu, na ktorom všetci vlastníci bytov a NP majú spoluvlastnícky podiel, ktorého sa nemôžu podľa zákona zrieknuť a taktiež sú povinní znášať prevádzkové náklady aj na prevádzku DVS (spotrebovaná elektrická energia).</p>
Náklady na rozpočítanie fakturovaných položiek ÚK	<p>Náklady bytového domu sa určujú podľa údajov fakturácie od dodávateľa rozúčtovania nákladov na vykurovanie alebo podľa cenníka správcu a sú rozúčtované podľa počtu vykurovacích telies v jednotlivých bytoch.</p>
Nesplnenie povinnosti užívateľa pri zmene počtu osôb v byte – postup správcu	<p>Vlastník bytu (užívateľ) je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi zmenu v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastníkom bytu neužívajú, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu (§ 11 ods. 9 Zák. 182/1993 Z.z., ZoVS, čl. V. bod č.3.).</p> <p>Osobomesiace u užívateľov v jednotlivých bytoch za príslušný rok správca upresňuje prostredníctvom zvoleného zástupcu domu, do 15-ho dňa nasledujúceho mesiaca po skončení kalendárneho roka (t.j. 15.01.) Pokiaľ užívateľ na predpísanom tlačive neuvedie, resp. osobne u správcu nenahlási v určenom termíne pravdivý počet osôb v užívanom byte za rok, za ktorý správca pripravuje vyúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním, v takom prípade správca pre účely vyúčtovania použije počet osobomesiacov za predchádzajúci rok, ktorý má k dispozícii.</p>
Určenie podielu na nákladoch el. energie v spoločných priestoroch pri uvedení „0“ osôb v byte	<p>V prípade, ak správca zistí porušenie (§ 11 ods. 9) bytového zákona zo strany vlastníka bytu a NP, t.j. uvedie „ 0 “ osobomesiacov na byt celoročne a bude nameraná spotreba SV v byte, správca určí počet na základe zistenej skutočnej ročnej spotreby SV v danom byte v porovnaní s priemernou ročnou spotrebou vody na 1 osobu v bytovom dome. Správcom určené osobomesiace sa použijú pri rozpočítaní nákladov (t.j. spoločná el. energia-osvetlenie, prevádzka DVS a prevádzkové náklady výťahu v bytovom dome).</p>

1) § 14 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Prijaté uznesením predstavenstva č.: 2018-02-08R- 6

Zodpovedný ved. pracovník: Ing. Silvia Mrižová

Ing. Pavol Ondruš
riaditeľ Stavebného bytového družstva