

SPRAVODAJCA

Vydáva SBD Zvolen, Nográdyho ul. 1455/24 Zvolen

27. ročník	54. číslo	máj 2023	Nepredajné
www.sbdzv.sk		e-mail: sbdzv@sbdzv.sk	

NOVÉ MESAČNÉ ZÁLOHOVÉ PREDPISY ÚHRAD SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTOV

Spolu s vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2022 Stavebné bytové družstvo Zvolen spracovalo nový Predpis mesačných zálohových úhrad za užívanie bytu do FPÚaO a za plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej „Predpis“) s platnosťou od **01.07.2023**.

Nové Predpisy sú stanovené podľa skutočnej spotreby služieb pri aktuálnych cenách v roku 2023, ktorých výšku schválil Úrad pre reguláciu sieťových odvetví a zohľadňujú novú vyhlášku č. 503/2022, ktorou sa stanovujú pravidlá rozpočítavania nákladov na teplo v bytových domoch s platnosťou od 01.01.2023 (viď str. 2).

*V zmysle článku VIII bod. 2 zmluvy o výkone správy sa vybraným užívateľom na základe predpokladaných nákladov, v súvislosti s novou vyhláškou Ministerstva hospodárstva SR č. 503/2022 Z.z., **zvýšili mesačné zálohy** v priemere o 15 - 30 Eur oproti zálohovému predpisu od 01.02.2023 na dodávku tepla na ústredné kúrenie (viac na: <https://www.sbdzv.sk/l/informacia-novy-sposob-rozpoctavania-nakladov-za-teplo-a-teplu-vodu/>).*

Uvedený predpis je doručený vlastníkom a nájomcom bytov doporučenou zásielkou alebo elektronicky mailom spolu s vyúčtovaním nákladov a služieb za rok 2022.

ELEKTRONICKÉ DORUČENIE VYÚČTOVANIA A OSTATNÝCH DOKUMENTOV MAILOM

Už viac ako 30% vlastníkov využíva doručovanie vyúčtovania mailom.

Využite aj Vy možnosť elektronického doručenia vyúčtovania nákladov a ostatných dokumentov **do pohodlia domova** a už **ne musíte chodiť na poštu** pre doporučenú zásielku.

Navyše **ušetrite** na **poplatku poštovného** za doručenie vyúčtovania.

Dohoda o elektronickom doručovaní dokumentov (ďalej "dohoda"), je zverejnená na: www.sbdzv.sk/l/dohoda-o-elektronickom-e-mailovom-dorucovanii-vyuctovania. V prípade, že súhlasíte so zaslaním vyúčtovania nákladov, vrátane ostatných dokumentov mailom, **doručte** jednu podpísanú dohodu s **doplnenými kontaktnými údajmi** do SBD Zvolen s uvedením **mailovej adresy** a **telefónneho čísla**.

POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

SBD Zvolen, z dôvodu nárastu cien materiálov a stavebných prác a tým hroziaceho PODPOISTENIA majetku vlastníkov bytov koncom roka 2022, pristúpilo k vyhláseniu výberového konania a uskutočnilo výber poisťovne na **poistenie majetku** vlastníkov bytov v bytových domoch a **poistenie zodpovednosti**.

Poistenie zodpovednosti vlastníkov bytov vyplývajúcej z **vlastníctva nehnuteľností** je poistenie na škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, ako aj na škodu spôsobenú iným vlastníkom v bytovom dome – **KRÍŽOVÁ ZODPOVEDNOSŤ** (napr. pád časti strechy, omietky alebo snehu na motorové vozidlo jedného z vlastníkov, vydymenie, vytopenie, únik vody z radiátora) a **poistenie zodpovednosti** za škodu **voči tretím osobám**, ktorými nie sú vlastníci bytov poisteného bytového domu (napr. pád časti strechy, omietky alebo snehu na cudzie vozidlo, pošmyknutie

na mokrej dlážke, pád na schodoch, pricviknutie ruky do dverí na výťahu, alebo vo vchodových dverách tretej osoby na návšteve v poistenom bytovom dome).

Majetok vlastníkov bytov v bytových domoch od 01.01.2023 je poistený v poisťovni **KOOPERATÍVA a.s.** na **aktualizovanú ZVÝŠENÚ poistnú sumu 1.400 Eur/m²/podlahovej plochy** (pôvodne 700 Eur/m²/podlahovej plochy).

V súvislosti s tým sa navýšila aj výška poistného, čo predstavuje zvýšené poistné napr.:

- pri 1-izbovom byte (pri rozlohe 38,42m²) približne o 0,25 Eur/mesačne,
- pri 2-izbovom byte (pri rozlohe 51,28 m²) o 0,34 Eur/mesačne,
- pri 3-izbovom byte (pri rozlohe 66,35 m²) o 0,44 Eur/mesačne a
- 4-izbovom byte (pri rozlohe 82,70 m²) o 0,55 Eur/mesačne.

To znamená, že bytové domy sú poistené na **zvýšené NOVÉ CENY** a v prípade totálnej škody poisťovňa bude plniť maximálne do výšky poistnej sumy, v prípade poškodenia uhradí primerané náklady na

opravu, pri zničení náklady na znovunadobudnutie maximálne do výšky poistnej sumy.

Viac na www.sbdzv.sk.

VYHLÁŠKA č. 503/2022 Z.z.

Pravidlá rozpočítavania nákladov na teplo v bytových domoch sa zmenili, po prvý raz sa budú uplatňovať vo vyúčtovaní za rok **2023 (zaslané v máji 2024).**

Jedným z hlavných cieľov vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 503/2022 Z.z. bolo zabezpečiť, aby boli náklady na teplo a teplú vodu pre vlastníkov bytových domov rozdelené čo najspravodlivejšie.

Stop enormným rozdielom

Nový spôsob rozpočítavania by tak mal zmierniť rozdiely v merných nákladoch medzi jednotlivými bytmi, ktoré boli spôsobené najmä nevhodným pomerom základnej a spotrebnej zložky. Ak sa väčšina nákladov na teplo rozpočítavala podľa spotreby nameranej na pomerových rozdeľovačoch vykurovacích nákladov alebo určených meradiel, neboli dostatočne zohľadnené prechod tepla medzi samotnými bytmi a straty tepla pri distribúcii. V dôsledku toho časť vlastníkov bytov platila niekoľkonásobne vyššie čiastky za vykurovanie, pretože teplo sa od nich šírilo do susedných neobývaných, alebo zámerne nevykurovaných bytov deliacimi konštrukciami (stenami, stropmi) medzi nimi.

Maximálne 2,5-násobok

Súčasná právna úprava odporúča rozpočítavať celkové náklady na množstvo dodaného tepla v pomere 60 % základná zložka podľa podlahovej

plochy bytu a 40 % podľa nameranej spotreby s tým, že vlastníci môžu rozhodnúť o jeho zmene.

Novinkou je, že vyhláška určuje, že podiel základnej zložky nemôže byť nižší ako **30 %**, a predovšetkým zavádza kontrolný mechanizmus, ktorý má zabezpečiť spravodlivé rozdelenie nákladov. Podľa neho **by nemal rozdiel medzi bytom s minimálnou jednotkovou cenou za teplo na štvorcový meter celkovej plochy vykurovaného priestoru a bytom s maximálnou cenou na štvorcový meter prekročiť 2,5-násobok**.

Ak bude rozdiel väčší, upraví sa podiel základnej zložky na celé percento smerom nahor a podľa tohto pomeru sa rozpočítajú náklady v celom bytovom dome.

Náklady na dodané teplo do spoločných priestorov sa rozpočítajú podľa spoluvlastníckeho podielu, pričom spoločným priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností objektu, ktoré sú vybavené vykurovacími telesami s pomerovým rozdeľovačom.

VYÚČTOVANIE NÁKLADOV SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTU ZA ROK 2022

Stavebné bytové družstvo Zvolen (ďalej „SBD Zvolen“) spracovalo vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022 (ďalej „obdobie“) na základe Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbornom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v znení neskorších predpisov (ďalej „Vyhláška č. 240/2016 Z.z.“), „Smernice Stavebného bytového družstva Zvolen o dodávke plnení súvisiacich s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a spôsobe ich rozúčtovania“ a „Smernice Stavebného bytového družstva Zvolen o prevádzke meracej techniky v bytoch a v nebytových priestoroch“.

preplatku, osobomesiace, spoluvlastnícky podiel a podlahová plocha.

V I. stĺpci tabuľky „Položka“ sú rozpísané jednotlivé položky, ktoré sú totožné s položkami v predpise mesačných zálohových úhrad za užívanie bytu (ďalej „predpis úhrad“).

V II. stĺpci tabuľky „Predpísaná záloha (€)“ sú uvedené predpísané zálohy úhrad pri jednotlivých položkách za obdobie.

V III. stĺpci tabuľky „Skutočný náklad (€)“ je uvedený skutočný náklad podľa jednotlivých položiek za príslušný byt.

V IV. stĺpci tabuľky „Preplatok / Nedoplatok“ je uvedený rozdiel medzi predpísanou zálohou a skutočným nákladom.

1. STRANA tlačiva vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu

Údaje užívateľa (nájomcu, vlastníka) bytu, adresa bytu, variabilný symbol, účet bytového domu v banke v prípade nedoplatku, účet užívateľa v prípade

VYSVETLENIE POLOŽIEK:

Položka Ústredné kúrenie

V bytovom dome, v ktorom sú namontované pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (ďalej „PRVN“), teplo na vykurovanie je rozúčtované na základe uskutočneného odpisu

PRVN a podľa podmienok Vyhlášky na príslušnom tlačive (napr. TECHEM, spol. s r.o., ENBRA SLOVAKIA, s.r.o., Regena ES s.r.o. Strážske, STING – ENERGO, s.r.o., ista SLOVAKIA, s.r.o., Ing. Tatiana Vaverčák - ProfiSpráva).

Pre bytové domy s domovými kotolňami

V zmysle § 10 ods. 7 Vyhlášky č. 240/2016 sa vo vyúčtovaní za rok 2022 okrem priamych nákladov (plyn, električka) u vlastníkov bytov s domovými kotolňami musia uviesť aj ekonomicky oprávnené náklady spolu s informáciou o ich úhrade z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv alebo priamou úhradou konečným spotrebiteľom. (Príloha k vyúčtovaniu nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2022 - 31.12.2022 v zmysle vyhlášky č. 240/2016 Z.z.). Tieto náklady súvisia s investíciami, údržbou alebo revíziami kotolne (nepriame náklady).

Položka Teplá voda (ďalej „TV“)

Náklad TV je súčet nákladov za spotrebovanú studenú vodu (tabuľka č. 1) a nákladov za teplo na prípravu teplej vody:

- Náklad za spotrebovanú vodu je vypočítaný ako súčin spotreby TV v m³ (nameranej určeným meračom vodomera v byte) a koeficientu na TV a ceny, tzn. náklad = spotreba TV x koeficient x cena.
- Náklad za teplo na prípravu teplej vody pre jednotlivé byty v bytových domoch zásobované teplom je rozdelený na:

Základnú zložku = 20% nákladov na prípravu TV v objekte rozpočítavania.

Spotrebnú zložku = 80% nákladov na prípravu TV v objekte rozpočítavania.

Základná zložka sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov rovnakým dielom na každý byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania.

Spotrebná zložka sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov v pomere indikovaného údaja určeného meračom bytového vodomera na meranie množstva TV inštalovaného u konečného spotrebiteľa (bytový vodomer na TV) k súčtu indikovaných údajov určených meračov vodomeroch na meranie množstva TV u konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítavania.

Položka Studená voda (ďalej „SV“) znamená náklad na spotrebované množstvo studenej vody – vodné a stočné v byte - ceny dodávanej vody (tabuľka č. 1).

Položka Dažďová voda znamená náklady na odvedenie dažďovej vody do verejnej kanalizácie fakturované prevádzkovateľom verejnej kanalizácie, ktoré sú vyúčtované podľa m² podlahovej plochy bytu v bytovom dome vrátane pivníc.

Položka Dodávka elektrickej energie v spoločných priestoroch (ďalej „SP“) znamená vyúčtovanie nákladov na dodávku elektrickej energie v SP a spoločných zariadení bytového domu. Náklad je vypočítaný podľa počtu osobomesiacov t.j. počtu osôb

v bytoch a nebytových priestoroch v jednotlivých mesiacoch roka.

Položka Výmenny vodomeroch znamená náklad za dodávku a montáž vodomeroch podľa počtu vodomeroch, ktorým bola služba za vyúčtovacie obdobie dodaná. Uvedená položka nie je predmetom vyúčtovania u všetkých vlastníkov a nájomcov, ale len u tých, ktorým bola služba dodaná za vyúčtovacie obdobie.

Položka Upratovanie SP znamená náklad za upratovanie v spoločných priestoroch vyúčtovaný podľa počtu bytov alebo podľa počtu osôb na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej „Zákon“), ktorým bola služba dodaná za vyúčtovacie obdobie.

Položka Ostatné znamená rozúčtovanie nákladov za špecifické prípady na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa Zákona.

V ostatných nákladoch sú zahrnuté: výmena ventilových vložiek vykurovacích telies, dodávka a montáž PRVN (servis vykurovacej techniky), deratizácia a dezinfekcia (hubenie hlodavcov) a pod.. Deratizácia a dezinfekcia znamená rozúčtovanie nákladov za vykonanú deratizáciu a dezinfekciu (hubenie hmyzu) podľa počtu bytov v bytovom dome. Uvedené položky nie sú predmetom vyúčtovania u všetkých vlastníkov a nájomcov, ale len u tých, ktorým bola služba dodaná za vyúčtovacie obdobie.

Položka Pevné náklady je uvedená len evidencie, nie je predmetom vyúčtovania.

V tejto položke je obsiahnutá: splátka anuity (anuita), tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej „FPÚaO“) a tvorba fondu kotolne, fondu lodžií, poistenie domu, poplatok na správu družstva platený vlastníkom bytu a poplatok za správu družstva platený nájomcom, poplatok Slovenskému zväzu bytových družstiev (ďalej „SZBD“), odmena zástupcovi vlastníkov bytov vrátane odvodov (ďalej „odmena zástupcovi vlastníkov“).

Stav konta Záloh na RV k 30.04.2023 – Položka sa týka vlastníkov, ktorí realizovali zmenu vlastníckych práv k bytu (predávali byt) v období od 01.01.2023 do 30.04.2023 a v zmysle Zmluvy o výkone správy zaplatili zálohu na vyúčtovanie za rok 2023. Záloha zostáva na účte nájomného a bude vysporiadaná v ročnom vyúčtovaní za rok 2023.

Postup pri vysporiadaní preplatku alebo nedoplatku je uvedený v spodnej časti 1. strany tlačiva vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2022.

2. STRANA tlačiva vyúčtovania

V tlačive vyúčtovania na 2. strane sa nachádzajú tabuľky, v ktorých sú uvedené celkové rozúčtované

náklady za jednotlivé dodané plnenia (služby) spojené s užívaním bytu a stavy bytových vodomeroch.

Na tejto strane v tabuľkách sú uvedené čísla meračov bytových vodomeroch a ich stavy.

Tabuľka č. 1

Cenu vody v roku 2022 určenú Úradom pre reguláciu sieťových odvetví uvádzame v nasledovnej tabuľke:

Položka	Obdobie	Vodné	Stočné	Spolu
Studená voda Teplá voda (SV na prípravu TV),	01.01.2022-31.01.2022	1,4543 €/m ³	1,3938 €/m ³	2,8481 €/m ³
	01.02.2022-11.09.2022	1,4543 €/m ³	1,4398 €/m ³	2,8941 €/m ³
	12.09.2022-31.12.2022	1,5216 €/m ³	1,4546 €/m ³	2,9762 €/m ³
Dažďová voda	01.01.2022-31.01.2022	-	1,3938 €/m ³	1,3938 €/m ³
	01.02.2022-11.09.2022	-	1,4398 €/m ³	1,4398 €/m ³
	12.09.2022-31.12.2022	-	1,4546 €/m ³	1,4546 €/m ³

Ceny sú uvedené vrátane DPH.

Odpočty indikovaných údajov určených meračov na meranie pretečeného množstva TV a SV (vodomery) v bytoch vykonáva SBD Zvolen v spolupráci so zástupcami vlastníkov bytov.

Pri diaľkovom – rádiovom zbere údajov nie je potrebný vstup do bytu a je vykonávaný dodávateľským spôsobom.

Konečnému spotrebiteľovi (užívateľovi bytu), ktorý neumožní odpočet určeného bytového vodomera TV, sa určí náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt v objekte rozpočítavania (Vyhlášky č. 240/2016 Z.z.).

Náhradný indikovaný údaj pre konečného spotrebiteľa sa môže určiť aj odborným odhadom, ak odpočet určeného bytového vodomera TV sa vykoná dodatočne najneskôr do 31. januára nasledujúceho roka alebo na základe predchádzajúcich pravidelných odpočtov určeného bytového vodomera TV u konečného spotrebiteľa (Vyhlášky č. 240/2016 Z.z.).

Ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil určený bytový vodomera TV alebo určený bytový

vodomera TV nespĺňa podmienky určeného bytového vodomera alebo odmietol umožniť vykonať jeho odčítanie, určí sa tomuto konečnému spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj vo výške 3-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov určených meračov na meranie TV na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania (Vyhlášky č. 240/2016 Z.z.).

3. STRANA tlačiva vyúčtovania

V prehľade platieb za rok 2022 a 2023 v Eur je uvedený stav na účte k 30.04.2023 – predpis úhrad (úhrada preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu) k 31.05.2023 (platby jeden mesiac dopredu) a platby zrealizované do 30.04.2023. Prehľad platieb poskytuje informácie o predpise úhrad za uvedené obdobie, prehľad platieb a zostatky na účte v jednotlivých mesiacoch.

Samostatnou prílohou vyúčtovania je tlačivo od spoločností, ktoré vykonali rozúčtovanie nákladov za dodávku tepla na kúrenie, v prípade namontovania PRVN na vykurovacích telesách.

Súčasťou vyúčtovania nákladov za rok 2022 je Správa o činnosti správcu týkajúca sa domu v súlade so Zákonom.

Správa má nasledovné členenie: finančné hospodárenie domu (náklady bytového domu, nedoplatky a účtovný stav FPÚaO), stav spoločných častí a zariadení domu (odborné prehliadky a odborné skúšky technických zariadení a stav konštrukčných prvkov a spoločných zariadení domu), iné významné skutočnosti týkajúce sa domu s príslušným komentárom. Vyúčtovanie FPÚaO za rok 2022 sa nachádza v Prílohe č. 1 a Plán opráv na rok 2024 sa nachádza v prílohe č. 2.

Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2022 spolu so Správou o činnosti správcu je doručené užívateľom do 31.05.2023 prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo elektronicky mailom.

Poplatok za doručenie vyúčtovania – poštovné - hradí užívateľ bytu.

Reklamácie vyúčtovania budú vybavované v zákazníckom centre SBD Zvolen v úradných hodinách SBD Zvolen a písomne na základe písomnej reklamácie v zmysle Reklamačného poriadku SBD Zvolen viac na: <https://www.sbdzv.sk/reklamacny-poriadok/>

Reklamácie vyúčtovania nebudú telefonicky vybavované.