

SPRAVODAJCA

Vydáva SBD Zvolen, Nográdyho ul. 1455/24 Zvolen

29. ročník	56. číslo	máj 2025	Nepredajné
www.sbdzv.sk		e-mail: sbdzv@sbdzv.sk	

VYÚČTOVANIE NÁKLADOV SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTU ZA ROK 2024

Stavebné bytové družstvo Zvolen (ďalej „SBD Zvolen“) spracovalo vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2024 do 31.12.2024 (ďalej „obdobie“) na základe Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 503/2022 Z.z. a novely č. 337/2024 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstva tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla v znení neskorších predpisov (ďalej „Vyhláška č. 503/2022 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“.

Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za uvedené obdobie je obsiahnuté na 4 stranách.

Všetky sumy v tlačive vyúčtovania sú uvádzané v eurách.

1. STRANA tlačiva vyúčtovanie

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

VYSVETLENIE POLOŽIEK:

Položka Ústredné kúrenie

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

Podľa vyhlášky č. 503/2022 Z.z. rozdiel medzi bytom s minimálnou jednotkovou cenou za teplo na štvorcový meter celkovej plochy vykurovaného priestoru a bytu s maximálnou cenou na štvorcový meter neprekročí 2,85-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. Zároveň vyhláška určuje, že takto stanovená základná zložka sa bude rozpočítavať aj na byty a priestory s individuálnym vykurovaním.

Položka Teplá voda (ďalej „TV“)

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

- a) Náklad za spotrebovanú vodu je vypočítaný ako súčin spotreby TV v m³ (nameranej určeným meradlom vodomera v byte) a koeficientu na TV a ceny, tzn. náklad = spotreba TV x koeficient x cena.
- b) Náklad za teplo na prípravu teplej vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory v bytových domoch zásobované teplom je rozdelený na základnú zložku a spotrebnú zložku. Základnú zložku tvoria namerané alebo vypočítané náklady spojené s cirkulačnými a pohotovostnými stratami rozvodov teplej vody za miestom centrálnej prípravy teplej vody jednotne pre odberné miesta v okruhu zdroja tepla, pričom hodnota základnej zložky nesmie presiahnuť 20%.

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 meradlom bytového vodomera na meranie množstva TV inštalovaného u konečného spotrebiteľa (bytový vodomera na TV) k súčtu indikovaných údajov určených meradiel (vodomero) 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 x koeficient 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 Výmeny vodomero znamená náklad za dodávku a montáž vodomero podľa počtu

vodomero, 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 (napr. podľa počtu bytov) 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 evidenčne, 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 lodží, 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“).

Postup pri vysporiadaní preplatku alebo nedoplatku je uvedený v spodnej časti 1. strany tlačiva vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2024.

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 vodomero.

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

Tabuľka č. 1

Cenu vody v roku 2024 určenú Úradom pre reguláciu sieťových odvetví uvádzame v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka č. 1

Položka	Obdobie	Vodné	Stočné	Spolu
Studená voda Teplá voda (SV na prípravu TV),	01.01.2024- 20.06.2024	1,7420 €/m ³	1,7555 €/m ³	3,4975 €/m ³
	21.06.2024- 31.12.2024	1,9316 €/m ³	1,9563 €/m ³	3,8879 €/m ³
Dažďová voda	01.01.2024- 20.06.2024	-	1,7555 €/m ³	1,7555 €/m ³
	21.06.2024- 31.12.2024	-	1,9563 €/m ³	1,9563 €/m ³

Ceny sú uvedené vrátane DPH.

Odpočty indikovaných údajov určených meradiel 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, ktorý neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva teplej vody alebo neumožní prevádzkovať funkciu diaľkového odpočtu na určenom meradle, ak o jeho inštalácii rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov alebo ak povinnosť prevádzkovať funkciu diaľkového odpočtu na určenom meradle ukladá § 17 ods. 4 písm. b) zákona, určí sa náhradná spotreba vo výške 1,5-násobku priemernej spotreby nameranej určeným meradlami teplej vody na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania (Vyhlášky č. 503/2022 Z.z.).

Pri poruche určeného meradla na meranie množstva teplej vody sa spotreba konečnému spotrebiteľovi určí na základe jeho priemernej spotreby za posledné dva roky. Ak spotreba konečného spotrebiteľa za posledné dva roky nie je známa, k poruche určeného meradla dôjde opakovane alebo dôjde za posledné dva roky k zmene konečného spotrebiteľa, náhradná spotreba sa na tomto určenom meradle v poruche určí ako priemer spotrieb nameraných určenými meradlami na meranie teplej vody v objekte rozpočítavania (Vyhlášky č. 503/2022 Z.z.).

Ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvňuje určené meradlo na meranie množstva teplej vody, zaviniť, že určené meradlo na meranie množstva teplej vody nespĺňa podmienky určeného meradla, neumožní určené meradlo nainštalovať alebo určené meradlo demontuje alebo inak znefunkční, určí sa mu náhradná spotreba v trojnásobku priemernej spotreby nameranej určeným meradlami na meranie teplej vody na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania (Vyhlášky č. 503/2022 Z.z.).

3. STRANA tlačiva vyúčtovania

V prehľade platieb za rok 2024 a 2025 v Eur je uvedený stav na účte k 30.04.2025 – predpis úhrad (úhrada preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu) k 31.05.2025 (platby jeden mesiac dopredu) a platby zrealizované do 30.04.2025.

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 vykurovanie (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).

Súčasťou vyúčtovania nákladov za rok 2024 je Správa o činnosti správcu týkajúca sa domu v súlade so Zákomom.

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 2024 sa nachádza v Prílohe č. 1 a Plán opráv na rok 2026 sa nachádza v prílohe č. 2.

Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2024 spolu so Správou o činnosti správcu je doručené užívateľom do 31.05.2025 prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo elektronicky mailom.

Poplatok za doručenie vyúčtovania hradí užívateľ bytu vid'.: <https://www.sbdzv.sk/cennik/>

Reklamácie vyúčtovania nebudú telefonicky vybavované.

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/>

ELEKTRONICKÉ DORUČENIE VYÚČTOVANIA A OSTATNÝCH DOKUMENTOV MAILOM

Už viac ako 46% vlastníkov využíva doručovanie vyúčtovania mailom.

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

Navyše **ušetríte 3 Eur na poplatku poštovného** za doručenie vyúčtovania.

Ponúkame Vám možnosť doručovania nasledovných dokumentov **mailom**:

- vyúčtovanie nákladov,
- vyúčtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv,
- vyúčtovanie rozúčtovateľa tepla (napr. TECHEM, spol. s r.o.),
- správu správcu,
- plán opráv,
- predpis úhrad (ďalej "dokumenty").

SBD Zvolen na elektronickú komunikáciu s Vami využije Vašu **mailovú adresu a telefónne číslo**.

K uvedenému zaslaní mailom sa vyžaduje Váš súhlas s:

- **Dohodou o elektronickom doručovaní dokumentov** (ďalej "dohoda"), ktorá je zverejnená na stránke SBD Zvolen.

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**:

- poštou, osobne alebo
- do poštovej schránky SBD Zvolen, ktorá je umiestnená na budove v sídle SBD Zvolen a dokumenty Vám budú zasielané na mail uvedený v dohode, **zaheslované a heslo** Vám bude oznámené **sms správou**, po **doručení podpísanej dohody**.

Viac tu: <https://www.sbdzv.sk/l/dohoda-o-elektronickom-dorucovaní/>

NOVÉ MESAČNÉ ZÁLOHOVÉ PREDPISY ÚHRAD SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTOV

Spolu s vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2024 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 **01.07.2025**.

Nové Predpisy zohľadňujú skutočnú spotrebu služieb za rok 2024 pri aktuálnych cenách v roku 2025, ktorých výšku schválil Úrad pre reguláciu sieťových odvetví.

Uvedený predpis je doručený vlastníkom a nájomcom bytov doporučenou zásielkou alebo elektronicky mailom spolu s vyúčtovaním nákladov a služieb za rok 2024.