

Najčastejšie kladené otázky a odpovede k ročnému vyúčtovaniu za rok 2023

SBD Žiar nad Hronom ako správca každoročne spracováva vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu. Uvádzame niekoľko najčastejších otázok v súvislosti s vyúčtovaním:

Ktoré dokumenty dostanem pri ročnom vyúčtovaní nákladov bytu ?

"Balík" dokumentov zasielaný spolu s ročným vyúčtovaním nákladov za rok 2023 obsahuje:

1. Ročné vyúčtovanie nákladov za rok 2023
2. Predpis mesačnej zálohovej úhrady platný od 1.7.2024
3. Správa o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2023
4. Príloha rozpočítania ústredného kúrenia za rok 2023

!!! UPOZORNENIE !!! Prečítajte si pozorne všetky spomínané dokumenty

Kedy je potrebné uhradiť novú zálohovú platbu?

Nový zálohový predpis je platný od 1.7.2024. Keďže sa platby uhrádzajú mesačne vopred, platbu za júl je potrebné uhradiť najneskôr do 25.júna 2024.

Z vyúčtovania mám nedoplatok, hoci zálohy platím riadne.

Zálohy boli stanovené na základe skutočnosti predchádzajúceho roka, v aktuálnom období mohla byť skutočnosť vyššia a to z rôznych dôvodov napr. :

- vyššia spotreba
- zmena počtu osôb v byte

Odporúčame skontrolovať odpočty meračov v byte, pri pochybnostiach kontaktujte technikov oddelenia služieb, ktorý má na starosti príslušnú službu.

Čo na vyúčtovaní znamená „Stav nájomného k 30.11.2023 “ ?

Je to informácia o platbách od 1.12.2022 do 30.11.2023 (vrátane predchádzajúcich rokov), ktorá zahŕňa aj rozdiel z vyúčtovania za rok 2022.

Kedy mi bude vrátený preplatok z vyúčtovania ?

Preplatok Vám bude vrátený do 30.6.2024 (podľa typu úhrady platby: na účet, poštovou poukážkou)

Ako zaplatiť nedoplatok ?

Na úhradu nedoplatku môžete využiť jednu z možností a to: vkladom v banke, jednorazovým príkazom na úhradu alebo poštovou poukážkou na účet bytového domu.

Údaje k platbe (variabilný symbol, číslo účtu domu, suma nedoplatku) sú uvedené na prvej strane ročného vyúčtovania, prípadne môžete na platbu využiť vygenerovaný QR kód.

Ako bol prepočítaný predpis mesačnej zálohovej úhrady platný od 1.7.2024 ?

Predpis mesačnej zálohovej úhrady bol prepočítaný podľa skutočných nákladov z vyúčtovania za rok 2023

Predpis mesačnej zálohovej úhrady mi bol znížený, môžem platiť pôvodnú sumu ?

Áno ,ak nechcete platiť zníženú sumu, môžete Vaše úhrady ponechať v pôvodnej výške. Platby sa pripisujú na účet Vášho domu a budú Vám zúčtované v nasledujúcom ročnom vyúčtovaní.

Predpis mesačnej zálohovej úhrady mi bol zvýšený, môžem platiť pôvodnú sumu ?

Nie, pretože nižšia suma platby by nepokryla úhrady záväzkov voči dodávateľom energií a služieb domu. V takomto prípade by sme Vám zaslali upomienky na vzniknutý nedoplatok.

Zdá sa mi, že nový predpis mesačnej zálohovej úhrady nie je vypočítaný správne.

Nakoľko predpis mesačnej zálohovej úhrady je vypočítaný podľa skutočných nákladov z vyúčtovania za rok 2023. Ak ste v roku 2023, alebo 2024 menili počet osôb, môže byť výška novej zálohy skreslená. Odporúčame kontaktovať pracovníkov SBD osobne, písomne alebo e-mailom a požiadať o prepočítanie preddavku.

Prečo majú susedia vyšší preplatok ?

Nie je možné porovnávať sa so susedmi.

Na výšku preplatku má vplyv viacerých aspektov:

- závisí od výšky stanoveného predpisu mesačnej zálohovej úhrady
 - či je byt v tom istom bytovom dome
 - individuálnych zvyklostí rodiny (rôzna spotreba vody, tepla)
 - výšky poplatkov v pevnej časti ako napr. platby do fondov opráv, výšky splátky úveru a podobne.
- Taktiež závisí od toho, či porovnávate správne sumy, nakoľko v preplatku môžu byť zahrnuté aj navyše uhradené platby voči vypočítanému predpisu mesačnej zálohovej úhrady.

V roku 2023 som predal byt, kedy mi bude vrátená záloha, ktorú som uhradil pri predaji bytu ?

Vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o Vaše posledné ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu, budú vysporiadané všetky finančné prostriedky evidované na Vašom konte.

Predal som byt v čase od 1.1.2024 do 31.5.2024, ako mi budú vrátené uhradené zálohy ?

V ročnom vyúčtovaní nákladov za rok 2024, ktoré bude v máji 2025.

Kto nahlasuje zmenu počtu osôb v ročnom vyúčtovaní ?

V zmysle § 11 ods. (9) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je **vlastník bytu povinný** oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi zmenu v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Oznámenie je možné podať:

- osobne u správcu
- písomne
- elektronickou formou (e-mailom).

Ak vlastníč byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu.

Od roku 2019 končí platnosť nahlasovať dodatočné zmeny počtu osôb v bytoch prostredníctvom ročných výkazov osobomesiacov.

Rozpočítavanie nákladov podľa vyhlášky č. 503/2022 Z.Z.

Od vyúčtovania za rok 2023 je platná nová vyhláška 503/2022, ktorá mení spôsob rozpočítania nákladov na teplo na vykurovanie a nákladov na ohrev teplej vody. Aplikáciu tejto vyhlášky vám ukážeme na vyúčtovacej zostave, kde sa budeme venovať teplu na vykurovanie a teplu na teplú vodu.

Rozpočítanie nákladu na teplo na vykurovanie

Náklad na teplo na vykurovanie sa rozdeľuje na základnú a spotrebnú zložku percentom podľa dohody vlastníkov. Základná zložka sa rozpočítava podľa plochy bytu a spotrebná zložka podľa nameranej spotreby (alebo nameraného tepla) daného bytu. Zmena nastala v tom, že vo výslednom vyúčtovaní môže byť použité iné percentuálne rozdelenia nákladu na základnú a spotrebnú zložku, než si vlastníci odsúhlasili.

Vyhláška definuje rôzne postupy vyúčtovania v rôznych prípadoch, ktoré sa v bytových domoch vyskytujú. Popíšeme najčastejšiu situáciu, t. j. bytový dom, v ktorom je dodávka tepla z kotolne alebo odbernej stanice tepla a v bytoch sú inštalované pomerové merače tepla.

V tomto prípade vyhláška stanovuje, že vo výslednom vyúčtovaní nákladov na teplo na vykurovanie musí platiť, že pomer medzi bytom s najvyšším nákladom na m² a bytom s najnižším nákladom na m² musí byť najviac 2,5. Pričom do tohto pomeru sa zoberie súčet základnej a spotrebnej zložky, t. j. výsledné náklady bytu na m². Vyhláška tento údaj nazýva ako špecifický náklad. Znamená to, že ak sa vykoná vyúčtovanie pomocou vlastníckmi odsúhlaseného percenta pre základnú zložku (napr. 40 %) a výsledný kontrolný prepočet špecifického nákladu je menší alebo rovný 2,5, tak sa pre rozúčtovanie uplatní toto dohodnuté percento základnej a spotrebnej zložky. Ak by však vyšiel vyšší pomer ako je 2,5, rozúčtovanie je automaticky upravené tak, že sa percento základnej zložky zvýši tak, aby bol výsledný pomer 2,5.

Rozpočítanie nákladu na teplo na teplú vodu

Tu je zmena pomerne malá, v praxi často žiadna. Opäť platí, že celkový náklad sa rozdeľuje na základnú a spotrebnú zložku, pričom sa ale percento základnej zložky počíta z cirkulačných strát/nákladov. Vyhláška toto percento zastropovala na hodnotu 20 %, čo je rovnaká hodnota, ktorá platila aj v minulých rokoch. Vo väčšine prípadov v praxi táto hodnota platí naďalej.

Čo sú cirkulačné straty? Sú to náklady, ktoré je potrebné vynakladať na neustále dohrievanie teplej vody v prívodnom potrubí. Toto dohrievanie je potrebné aj v prípade (resp. hlavne v prípade), ak teplú vodu nikto neodoberá. Teplá voda v prívodnom potrubí totiž neustále chladne. Ak by sa nedohrievala, po otvorení vodovodného kohútika s teplou vodou by pomerne dlho tiekla studená, prípadne vlažná voda. Čiže cirkulačné straty (alebo cirkulačné náklady) sú cenou za to, že nám po otvorení červeného kohútika ihneď vyteká teplá voda. Tieto náklady sú tým vyššie, čím menej teplej vody spotrebujeme.

Na vyúčtovacej zostave je potrebné čítať vyúčtovanie nasledovne :

V prvej tabuľke je zobrazené, ako bol náklad rozúčtovaný. V stĺpci „% zložky nákladu“ sa zobrazuje výsledné percento rozdelenia nákladu na základnú a spotrebnú zložku, t. j. percento, ktoré vyšlo po zohľadnení cirkulačných nákladov.

113 TEPLA NA OHREV TÚV TEPTV za odberné miesto				za byt			
VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	% ZLOŽKY NÁKLADU	NÁKLAD [€] (A)	CELKOM JEDNOTKY (B)	NÁKLAD NA JEDNOTKU (C) = (A / B)	VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	VAŠE JEDNOTKY (D)	NÁKLAD [€] (C x D)
TepTv 2023zz	20 %	5 201,16	72,000 ks	72,238361	TepTv 2023zz	1,000 ks	72,24
TepTv 2023sz	80 %	20 804,65	2 159,811 m ³	9,632624	TepTv 2023sz	61,965 m ³	596,89
Spolu		26 005,81			Spolu		669,13

V nasledujúcej tabuľke je zobrazené, aká bola celková suma faktúr za dodávku tepla na teplú vodu a členenie týchto faktúr na fixnú a variabilnú zložku.

FAKTUROVANÉ NÁKLADY NA TEPLU NA TV

NÁKLAD	OBDOBIE	FAKTUROVANÉ MNOŽSTVO (A)	JEDNOTKOVÁ CENA (B)	NÁKLAD (EUR) (A x B)
TepTV-FIX	1. 1. 2023 - 31. 12. 2023	31,352 kW	304,568826 EUR/kW	9 548,72
TepTV - VAR	1. 1. 2023 - 31. 12. 2023	138 527,700 kWh	0,118800 EUR/kWh	16 457,09
Spolu				26 005,81

V ďalšej tabuľke sú zobrazené technické informácie týkajúce sa spotreby tepla na teplú vodu.

Informácie, ktoré sa týkajú novej vyhlášky:

- merná spotreba tepla na prípravu teplej vody objektu
- údaj o spotrebe energie v danom dome na ohriatie jedného m³ teplej vody.
- základná zložka spojená s cirkulačnými stratami je len informatívny údaj, ktorý hovorí aké percento základnej zložky vychádza výpočtom na základe cirkulačných nákladov. Čím je toto percento vyššie, tým sú vyššie cirkulačné náklady. Na vyúčtovanie sa však použije maximálna hodnota percenta 20. Pokiaľ by výpočet základnej zložky na základe cirkulačných nákladov vyšiel nižší ako 20 %, tak by sa v prvej tabuľke použilo toto nižšie percento.
- porovnanie skutočnej spotreby tepla na teplú vodu a referenčnej spotreby vypovedá o tom, aká je spotreba tepla na teplú vodu daného užívateľa a priemerná spotreba tepla na teplú vodu v dome (potrebná na ohriatie toho množstva teplej vody, ktorú spotreboval daný užívateľ).

ÚDAJE O NÁKLADOCH A SPOTREBE NA TEPLU NA OHREV VODY

Regulačný príkon za teplo na ohrev TV na OM	31,35 kW	Merná spotreba tepla na prípravu teplej vody objektu	66,25 kWh/m ³
Spotreba TV v okruhu zásobovania TV	2 091,00 m ³	Ref. spotreba tepla na teplú vodu kon. spotrebiteľ	4 105,15 kWh
Zákl. zložka spojená s cirkulačnými stratami	30,00 %	Skut. spotreba tepla na teplú vodu kon. spotrebiteľ	3 564,32 kWh