

SPRAVODAJCA

Vydáva SBD Zvolen, Nográdyho ul. 1455/24 Zvolen

21. ročník	48. číslo	máj 2017	Nepredajné
www.sbdzv.sk		e-mail: sbdzv@sbdzv.sk	

VYÚČTOVANIE NÁKLADOV SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTU ZA ROK 2016

Stavebné bytové družstvo Zvolen (ďalej SBD Zvolen) spracovalo vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2016 do 31.12.2016 (ďalej len obdobie) na základe Vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z. z. a č. 358/2009 Z. z., Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej Vyhláška), „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 3 stranách. **Všetky sumy v tlačive vyúčtovania sú uvádzané v eurách.**

1. STRANA tlačiva vyúčtovania

Údaje užívateľa (nájomcu, vlastníka) bytu, adresa bytu, variabilný symbol, účet domu v banke, osobomesiace, spoluvlastnícky podiel a podlahová plocha bytu.

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

V II. stĺpci tabuľky „Predpísaná záloha v Eur“ sú uvedené predpísané zálohy úhrad pri jednotlivých položkách za obdobie.

V III. stĺpci tabuľky „Skutočný náklad v Eur“ je uvedený skutočný náklad podľa jednotlivých položiek za príslušný byt.

V IV. stĺpci tabuľky „Rozdiel (+preplatok), (-nedoplatok)“ je uvedený rozdiel medzi predpísanou zálohou a skutočným nákladom.

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, a.s., REGENA, s.r.o., Sting – Energo, s.r.o., ISTA s.r.o., a.i.)

Pre bytové domy s domovými kotelňami

V zmysle § 10 ods. 7 Vyhlášky č. 240/2016 sa vo vyúčtovaní za rok 2016 okrem priamych nákladov (plyn, elektrika) u vlastníkov bytov s domovými kotelňami 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 1.1.2016 - 31.12.2016 v zmysle vyhlášky Ministerstva Hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z.). Tieto náklady súvisia s investíciami, údržbou alebo revíziou kotolne (nepriame náklady).

Položka Teplá voda (ďalej len TV)

Náklad TV zahŕňa náklad studenej vody (viď. tabuľka č. 1) na prípravu teplej vody a náklad na ohrev TV. Náklady na prípravu TV na objekt rozpočítavania sú rozdelené pre bytové domy zásobované teplom **z centrálneho zdroja** na:

Základnú zložku = 10 % nákladov na prípravu TV v objekte rozpočítavania.

Spotrebnú zložku = 90 % nákladov na prípravu TV v objekte rozpočítavania, ak sa vlastníci bytov nedohodli inak (§ 9 ods. 8 Vyhlášky).

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 údajá určeného meradla na meranie množstva TV inštalovaného u konečného spotrebiteľa (vodomer na TV v byte) k súčtu indikovaných údajov určených meradiel na meranie množstva TV u konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítavania.

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na prípravu TV v objekte rozpočítavania pre bytové domy s domovými kotelňami za rok 2016:

Na základe § 9 vyhlášky č. 240/2016 Z. z. (Príloha k vyúčtovaniu nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1.1.2016 - 31.12.2016) sa náklady na prípravu TV na objekt rozpočítavania rozdelia na základnú zložku a spotrebnú zložku, a to v pomere: **základná zložka - tvorí 20%** nákladov na prípravu TV v objekte rozpočítavania.

Spotrebná zložka - 80% nákladov na prípravu TV v objekte rozpočítavania.

Iný spôsob rozpočítavania nákladov na prípravu TV na základe dohôd vlastníkov bytov nie je prípustný. Doterajšie dohody odsúhlasené vlastníkami bytov v zmysle zákona sú neplatné.

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

Tabuľka č. 1

Cenu vody v roku 2016 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),	1.1.2016 – 31.12.2016	1,4040 €/m ³	1,3180 €/m ³	2,7220 €/m ³
Dažďová voda	1.1.2016 – 31.12.2016	-	1,3180 €/m ³	1,3180 €/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 splnomocnenými zástupcami vlastníkov bytov.

Konečnému spotrebiteľovi (užívateľovi bytu), ktorý neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva TV, sa určí náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt v objekte rozpočítavania (§ 9 ods. 5 Vyhlášky).

Náhradný indikovaný údaj pre konečného spotrebiteľa sa môže určiť aj odborným odhadom, ak odpočet určeného meradla na meranie množstva TV sa vykoná dodatočne najneskôr do 31. januára nasledujúceho roka alebo na základe predchádzajúcich pravidelných odpočtov určeného meradla (vodomery) na meranie množstva TV u konečného spotrebiteľa (§ 9 ods. 6 Vyhlášky).

Ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil určené meradlo na meranie množstva TV alebo určené meradlo na meranie množstva TV nespĺňa podmienky určeného meradla alebo odmietol umožniť vykonať jeho odčítanie, určí sa tomuto konečnému spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj vo výške 3-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov určených meradiel na meranie TV na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania (§ 9 ods. 7 Vyhlášky).

Položka Dažďová voda znamená rozúčtovanie nákladov na odvedenie dažďovej vody – stočné podľa m² plochy bytu.

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

Položka Dezinsekcia znamená rozúčtovanie nákladov za vykonanú dezinsekciiu (hubenie hmyzu) podľa počtu bytov v bytovom dome. Uvedená položka nie je predmetom vyúčtovania u všetkých vlastníkov a nájomcov, ale len u tých, ktorým bola služba dodaná za vyúčtovacie obdobie.

Položka Overenie vodomerov znamená náklad za overenie (ciachovanie) vodomero v byte alebo nebytovom priestore. Uvedená položka nie je predmetom vyúčtovania u všetkých vlastníkov a nájomcov, ale len u tých, ktorým bola služba dodaná za vyúčtovacie obdobie.

Položka Upratovanie spoločných priestorov znamená náklad za upratovanie v spoločných priestoroch. Uvedená položka nie je predmetom vyúčtovania u všetkých vlastníkov a nájomcov, ale len u tých, ktorým bola služba dodaná za vyúčtovacie obdobie na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Položka Ostatné znamená rozúčtovanie nákladov za: výmenu ventilových vložiek vykurovacích telies, montáž PRVN, deratizáciu (hubenie hlodavcov) a pod.. 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, tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv, poistenie domu, poplatok na správu družstva, poplatok na správu družstva – SZBD, poplatok za výkon správy kotolne, odmena zástupcovi vlastníkov bytov vrátane odvodov.

Postup pri vysporiadaní preplatku alebo nedoplatku je uvedený v spodnej časti 1. strany tlačiva vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2016.

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 meradiel v bytoch.

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

3. STRANA tlačiva vyúčtovania

V prehľade platieb za rok 2016 a 2017 v Eur je uvedený stav na účte k 30.4.2017 – predpis úhrad (úhrada preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu) k 31.5.2017 (platby jeden mesiac dopredu) a platby zrealizované do 30.4.2017. 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 tlačive (napr. Techem, spol. s r.o., ENBRA, a.s., REGENA, s.r.o., Sting – Energo, s.r.o., ISTA s.r.o., a. i.).

Súčasťou vyúčtovania nákladov za rok 2016 je **Správa o činnosti správcu** týkajúca sa domu v súlade so Zákonom č. 182/1993 Z. z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Správa má nasledovné členenie: finančné hospodárenie domu (náklady bytového domu, nedoplatky, Vyúčtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2016 v Prílohe č. 1), stav spoločných

častí a zariadení domu (stav konštrukčných prvkov domu), iné významné skutočnosti týkajúce sa domu s príslušným komentárom a Plán opráv na rok 2018 v prílohe č. 2.

Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2016 spolu so Správou o činnosti správcu je doručené užívateľom do 31.5.2017 prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s..

Poplatok za doručenie vyúčtovania – poštovné - hradí užívateľ bytu.

Reklamácie vyúčtovania budú vybavované v zákazníckom centre SBD Zvolen (na prízemí) v úradných hodinách SBD Zvolen alebo písomne na základe písomnej reklamácie.

Reklamácie vyúčtovania nebudú telefonicky vybavované.

POISTENIE MAJETKU A ZODPOVEDNOSTI v poisťovni KOOPERATÍVA a.s.

S platnosťou od 1.1.2017 bola prehodnotená poisťovná zmluva na poistenie majetku a zodpovednosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov.

POISTENIE v bytových domoch ZAHŔŇA: poistenie všetkých bytových jednotiek vo vlastníctve fyzických (právnických) osôb aj SBD Zvolen v poistenej nehnuteľnosti

1. ŽIVELNÉ POISTENIE

- **Poistenie pre prípad poškodenia a zničenia živelnou udalosťou** (povodeň, záplava, zemetrasenie, zosuv pôdy, lavína, ťarcha snehu, víchrica a krupobitie, požiar, úder blesku, výbuch, pád lietadla, náraz vozidla, nárazová vlna, námraza, dym, pád predmetov)
- **Poistenie majetku vrátane nákladov na odpratanie sutín, demontážne, demolačné náklady**
- **Poistenie škôd spôsobených atmosférickými zrážkami**
- **Poistenie škôd spôsobených voľne žijúcimi živočíchmi** (napr. poškodenie zateplenia d'atľami, poškodenie kabeláže hlodavcami a pod.)
- **Pripoistenie vodovodných rizík** - náklady na uniknutú vodu, médium, kvapalinu, voda unikajúca z privod. alebo odváž. potrubia vodovodných zariadení, kvapalina unikajúca z ústredného, etážového alebo diaľkového kúrenia, kvapalina unikajúca zo solárnych systémov, hasiace médium unikajúce samovoľne zo stabilného hasiaceho zariadenia (hydrant), pretlak kvapaliny v potrubíach a vykurovacích telesách, zmrznutie vody v potrubíach a vykurovacích telesách

2. POISTENIE PRE PRÍPAD ODCUDZENIA VECÍ A VANDALIZMU (zistený aj nezistený páchatel')

Odcudzenie krádežou, pri ktorej páchatel' prekonal prekážku chrániacu poistenú vec pred odcudzením. Poškodenie majetku, zisteným aj nezisteným páchatel'om (sprejerstvo, grafity, maľby, nástreky, vrytie nápisov, polepenie.)

- Poistenie nehnuteľného majetku v bytových a nebytových priestoroch vrátane stavebných súčastí
- Poistenie hnutel'ného majetku v bytových a nebytových priestoroch – drobný hmotný

majetok, stroje, prístroje a zariadenia objektov vlastníkov bytov, ktoré slúžia bytovému domu a ich zakúpenie si vlastníci bytov odsúhlasili na schôdzi.

3. POISTENIE PRE PRÍPAD ZNIČENIA ALEBO POŠKODENIA SKLA

Poškodenie alebo zničenie poisteného skla, pri ktorom osadené sklo bolo rozbité, prasknuté, alebo poškodené tak, že je nevyhnutná jeho výmena.

- Poistenie pevne vsadených alebo osadených skiel vyplňujúcich vonkajšie otvory budov (výplne vchodových dverí) vrátane bezpečnostných fólií, nápisov, súbor sklenených pultov, sklenených stien, dverí vo vnútri budov, sklá zvláštneho vyhotovenia, sklené výklady

PRI KAŽDEJ ŠKODE BOD 2. a 3. NAD 100 EUR, MUSÍ BYŤ PRIVOLANÁ POLÍCIA (vyžiadať potvrdenie pod akým číslom je udalosť v šetrení polície).

4. POISTENIE PRE PRÍPAD POŠKODENIA ALEBO ZNIČENIA STROJOV A STROJNÝCH ZARIADENÍ VRÁTANE ELEKTRIKY

Poškodenie v dôsledku zlyhania meracích, regulačných alebo bezpečnostných zariadení, konštrukčnou chybou, chybou materiálu, chybou obsluhy, skratom, prepätím, indukciou, chybou izolácie a pod. **NIE ŽIVELNÝMI UDALOSŤAMI**

- Poistenie sa vzťahuje na: VÝŤAHY, strojné a elektronické zariadenie spoločných KOTOLNÍ, elektrické vstupné a garážové brány, domové zvončeky, elektronické vrátniky, kamerové systémy, spoločné práčovne, spoločné antény, spoločné satelity.

5. POISTENIE ZODPOVEDNOSTI

- za škodu vrátane ušlého zisku,
- vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností 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)
- 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 ...)

INFORMÁCIE POTREBNÉ K NAHLASOVANIU POISTNÝCH UDALOSTÍ:

- Všetky poistné udalosti v bytových domoch, ako aj v jednotlivých bytoch je možné nahlasovať telefonicky, emailom a osobne zamestnancovi SBD Zvolen Ing. Martinovi Belušiakovi (tel. č. 045/32 13 339, email: mbelusiak@sbdzv.sk)
- Pri každej poistnej udalosti SBD Zvolen doporučuje urobiť fotodokumentáciu pre rýchlejšiu likvidáciu poistnej udalosti a pri nahlásení oznámiť:

- Dátum vzniku poistnej udalosti
- Príčina vzniku – krátky popis vzniknutých škôd
- Adresa bytového domu v prípade škody v spoločných priestoroch
- Adresa, číslo bytu v prípade škody vlastníka bytu
- Kontaktná osoba a telefonický kontakt pre dohodnutie termínu obhliadky
- Uviesť číslo účtu, na ktoré bude zaslané plnenie, inak bude zaslané na adresu
- Uschovať všetky poškodené časti do doby, kým KOOOPERATIVA a.s. nebude súhlasiť s ich odstránením.

NOVÉ PREDPISY ÚHRAD SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTOV

Spolu s vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2016, Stavebné bytové družstvo Zvolen (ďalej SBD Zvolen) spracovalo nový Predpis úhrad do fondu prevádzky údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej Predpis) s platnosťou od **01.07.2017**. Uvedený predpis je doručený vlastníkom a nájomcom bytov doporučenou zásielkou spolu s vyúčtovaním nákladov a služieb za rok 2016. Nové Predpisy zohľadňujú skutočnú spotrebu služieb za rok 2016 pri aktuálnych cenách v roku 2017.

POČET OSÔB V BYTE

Informácie o počte osôb sú dôležitým údajom pri správe bytu a stanovení správnych záloh za služby spojené s užívaním bytu ako aj pri spracovaní vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu. Predpis s platnosťou od **01.07.2017** zohľadňuje počet osôb nahlásený k 31.12.2016 pri odpise vodomerov SV a TV aktualizovaný o nahlásené zmeny za obdobie január až apríl 2017.

UPOZORNENIE

Technický úsek Stavebného bytového družstva Zvolen upozorňuje vlastníkov a nájomcov bytov, aby si termostatické ventily na radiátoroch v bytoch v letnom období nastavili na najvyšší stupeň. Týmto opatrením bude zabezpečená zvýšená životnosť termostatického ventilu.