

Stavebné bytové družstvo Žiar nad Hronom

Z Á S A D Y

pre stanovenie výšky nájomného za užívanie bytu (nebytového priestoru) a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, spôsobu ich rozúčtovania a platenia v podmienkach SBD Žiar nad Hronom

Úhrada za užívanie bytu zahŕňa nasledovné položky:

PEVNÉ PLATBY:

- a) splátky a úroky z dlhodobého investičného úveru (anuita)
- b) fond prevádzky, údržby a opráv domu
- c) fond prevádzky, údržby a opráv bytu
- d) fond prevádzky, údržby a opráv domu - TKR
- e) príspevok SZBD
- f) poplatok za správu vlastníka/nájomca
- g) DPH

ZÁLOHOVÉ PLATBY NA:

- a) dodávku tepla
- b) dodávku teplej úžitkovej vody
- c) dodávku pitnej vody a odvod dažďovej vody
- d) spotrebovanú elektrickú energiu v spoločných priestoroch
- e) elektrickú energiu spotrebovanú na prevádzku výťahů
- f) daň z nehnuteľností
- g) vyúčtovanie tepla
- h) poisťné
- i) odvoz smetí

Určovanie výšky úhrady

PEVNÉ PLATBY

a) anuita - je to splátka úveru a úrokov na výstavbu domu, ktorá je určená zmluvou uzatvorenou medzi Stavebným bytovým družstvom a investičnou bankou. Zmluvne dohodnutá polročná splátka anuity na dom je prepočítaná na jednotlivé mesiace a byty podľa pomeru ich úžitkových plôch.

b) fond prevádzky, údržby a opráv domu

výšku preddavku si určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome tak, aby sa pokryli :
- predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy
- odmena zástupcovi vlastníkov bytového domu za vykonávané činnosti v zmysle a rozsahu § 8a ods.5 Zákona NRSR č.182/1993, Z.z. vplatnom znení

c) fond prevádzky, údržby a opráv bytu - 2 varianty

1. výšku preddavku si určia vlastníci bytov v dome - slúži na prevádzku, údržbu a opravy jednotlivých bytov
2. výška preddavku je stanovená na základe výšky splátky úveru na obnovu bytového domu podľa podielu jednotlivých bytov na celkových nákladoch

d) fond prevádzky, údržby a opráv - TKR

-poplatok za prevádzku a servis televízneho káblového rozvodu zabezpečeného dodávateľmi je vo výške platných zmlúv

e) príspevok na SZBD - je stanovený na základe rozhodnutia zhromaždenia delegátov členských družstiev SZBD vo výške 0,07 EUR mesačne za každý byt a garáž v správe SBD

f) poplatok za správu

nájomca - výška poplatku je stanovená na základe rozhodnutia Zhromaždenia delegátov
vlastník - výška poplatku je stanovená na základe Zmluvy o výkone správy a závisí od rozsahu poskytovaných služieb

g) DPH - sadzba dane je stanovená v zmysle Zákona o dani z pridanej hodnoty č.222/2004 Z.z. § 27 h zmlúv. Je súčasťou tvorby rezervy na opravy a údržbu vchodov.

II. ZÁLOHOVÉ PLATBY

Slúžia na krytie nákladov, ktoré vznikajú pri prevádzke domov a bytov. Tieto platby sú v nových objektoch stanovené na základe normovaných údajov, resp. na základe spriemerovaných skutočných nákladov, dosiahnutých v danej lokalite. Po vykonaní vyúčtovania za vyúčtovacie obdobie sa upravujú zálohové platby podľa skutočne vynaložených nákladov.

Výpočet zálohových platieb:

- a) teplo - náklad za byt za posledné vyúčtovacie obdobie/12 mesiacov * % zmeny ceny
- b) teplá úžitková voda - náklad za byt za posledné vyúčtovacie obdobie/12 mesiacov * % zmeny ceny
- c) dodávku pitnej vody a odvod dažďovej vody - náklad za byt za posledné vyúčtovacie obdobie/12 mesiacov * % zmeny ceny
- d) spotrebovanú elektrickú energiu v spoločných priestoroch - náklad za dom za posledné vyúčtovacie obdobie/súčet osôb za dom za posledné vyúčtovacie obdobie * % zmeny ceny
- e) elektrickú energiu spotrebovanú na prevádzku výťahu - náklad za dom za posledné vyúčtovacie obdobie/súčet osôb za dom za posledné vyúčtovacie obdobie * % zmeny ceny
- f) daň z nehnuteľností - náklad za byt za posledné vyúčtovacie obdobie/12 mesiacov * % zmeny ceny
- g) vyúčtovanie tepla - náklad za byt za posledné vyúčtovacie obdobie/12 mesiacov * % zmeny ceny
- h) poisťné - náklad za byt za posledné vyúčtovacie obdobie/12 mesiacov * % zmeny ceny
- i) odvoz smetí - náklad za dom za posledné vyúčtovacie obdobie/súčet osôb za dom za posledné vyúčtovacie obdobie * % zmeny ceny

Takto zálohovo stanovené položky sú upravované na základe pohybu cien počas vyúčtovacieho obdobia.

Vyúčtovanie zálohových platieb za užívanie bytu a za služby s jeho užívaním spojené

1. Zálohové platby sa vyúčtujú každému nájomcovi a vlastníkovi bytu podľa skutočných nákladov na základe faktúr jednotlivých dodávateľov. Vyúčtovanie sa robí 1-krát ročne za príslušné vyúčtovacie obdobie, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

Postup pri vyúčtovaní:

A. Rozpočítavanie dodávok tepla na vykurovanie

:

Objektom rozpočítavania je budova alebo časť budovy s jedným odberným miestom alebo viac budov, ktoré majú jedno odberné miesto so spoločným meraním dodaného množstva tepla, alebo budova s viacerými odbernými miestami, pričom jej spotreba tepla je daná súčtom indikovaných údajov určených meradiel na odberných miestach.

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie v objekte, kde nie sú zapojené pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov u konečných spotrebiteľov:

sa vykoná v zmysle Vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 630/2005 Z.z. v znení zmien a doplnení § 5 (Vyhláška ÚRSO č.358/2009 Z.z.)

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie podľa obostavaného objemu bytu a nebytového priestoru :

sa vykoná v zmysle Vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 630/2005 Z.z. v znení zmien a doplnení § 6 (358/2009 Z.z.)

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie podľa pomerových rozdeľovačov tepla, alebo určených meradiel tepla v bytoch a nebytových priestoroch :

sa vykoná v zmysle Vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO) č. 630/2005 Z.z. v znení zmien a doplnení § 7 (Vyhláška ÚRSO č.358/2009 Z.z.)

Množstvo dodaného tepla na vykurovanie do bytového domu (ďalej objektu rozpočítavania) sa vydelením súčtom podlahových plôch všetkých bytov, nebytových priestorov a vykurovaných spoločných priestorov v objekte rozpočítavania, čím sa zistí spotreba tepla na vykurovanie na 1m² (merná spotreba tepla)

Spotreba tepla a náklady na **vykurovanie spoločných priestorov** sa určí ako súčin mernej spotreby tepla a podlahovej plochy vykurovaných spoločných priestorov.

Náklady na dodané teplo do spoločných priestorov sa rozpočítajú konečným spotrebiteľom podľa spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch, alebo ak sa spoločné priestory využívajú inak ako na účel, na ktorý sa zriadili a nevyužívajú sa v prospech všetkých konečných spotrebiteľov sa náklady na dodané teplo do spoločných priestorov rozpočítajú podľa podlahovej plochy bytu a nabytového priestoru tým konečným spotrebiteľom, ktorí spoločné priestory využívajú len pre osobné potreby na základe dohody s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, pričom evidenciu využitia spoločných priestorov zástupca vlastníkov odovzdá správcovi najneskôr do 20.1. nasledujúceho roku pre ktorý sa rozúčtovanie vypracováva.

Rozdiel medzi nákladmi faktúrovanými na objekt rozpočítavania a nákladmi na vykurovanie spoločných priestorov určeného predchádzajúcim odstavcom sú náklady na vykurovanie bytov a nebytových priestorov

Náklady na vykurovanie bytov a nebytových priestorov sa rozdelia na **základnú zložku** a **spotrebnú zložku**. Výška základnej zložky je 60% a spotrebnej zložky je 40% v zmysle Vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z.z. v znení zmien a doplnení § 7, ale v prípade, že sa vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zmien a doplnení § 14 inak, tak podľa § 7 odseku 10 Vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z.z. v znení zmien a doplnení (Vyhláška ÚRSO č.358/2009 Z.z.) sa použije percentuálne rozdelenie základnej a spotrebnej zložky podľa hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov, alebo písomným hlasovaním.

Základná zložka sa rozpočíta na všetky byty a nebytové priestory v objekte rozpočítania v pomere podľa podlahovej plochy aj na byty s individuálnym vykurovaním, pričom sa podlahová plocha bytu a nebytového priestoru s individuálnym vykurovaním vynásobí koeficientom : - 0,0 pri bytoch s nepriaznivou polohou, energeticky náročných uvedených vo Vyhl.ÚRSO č. 630/2005 Z.z. v znení zmien a doplnení § 7, odsek 3 písm. a)
- 0,25 pri ostatných bytoch uvedených vo Vyhl.ÚRSO č. 630/2005 Z.z. v znení zmien a doplnení § 7, odsek 3 písm. b)

Konečný spotrebiteľ, ktorý nemá zapojené pomerové rozdeľovače tepla, odmietol umožniť vykonať ich odčítanie alebo neoprávnene do nich zasahoval, čím spôsobil ich nesprávnu funkciu, alebo ich poškodil, sa určí **spotrebná zložka** ako súčin 1,5 násobku priemeru spotrebnej zložky na 1m² vypočítaný z podlahovej plochy všetkých vykurovaných bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov v objekte rozpočítania.

V prípade poruchy pomerových rozdeľovačov tepla, alebo ak konečný spotrebiteľ neúmyselne neumožnil ich odčítanie, **spotrebná zložka** sa konečnému spotrebiteľovi určí ako súčin priemeru spotrebnej zložky na 1m² vypočítaný z podlahovej plochy všetkých vykurovaných bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov v objekte rozpočítania.

Rozdiel nákladov spotrebnej zložky a nákladov určených náhradným spôsobom uvedených v predchádzajúcich dvoch odstavcoch sa rozpočíta medzi konečných spotrebiteľov podľa indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla s použitím korekcií, ktoré zohľadňujú nepriaznivú polohu miestností bytu alebo nebytového priestoru podľa prílohy č. 2, Vyhl.ÚRSO č. 630/2005 Z.z. v znení zmien a doplnení (Vyhláška ÚRSO č.358/2009 Z.z.), ak sa koneční spotrebiteľia nedohodnú v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zmien a doplnení § 14 inak, použijú sa korekcie zohľadňujúce nepriaznivú polohu miestností bytu alebo nebytového priestoru schválené na schôdzi vlastníkov bytov, alebo písomným hlasovaním.

Spotrebná zložka pre jedného konečného spotrebiteľa sa určí v pomere súčtu korigovaných indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla konečného spotrebiteľa k celkovému súčtu korigovaných indikovaných údajov v objekte rozpočítania

Ak sa v priebehu kalendárneho roka zmení cena tepla, alebo dôjde ku zmene konečného spotrebiteľa na rozpočítanie spotrebnej zložky ku dňu zmeny sa použijú indikované údaje pomerových rozdeľovačov tepla odčítané ku dňu zmeny, alebo pomerné množstvá z celoročných indikovaných údajov uvedených v tabuľke č. 1

Kalendárny mesiac:	Vykurovanie:
Január	19 %
Február	16 %
Marec	15 %
Apríl	9 %
Máj	1 %
Jún	0 %
Júl	0 %
August	0 %
Sepetember	1 %
Október	8 %
November	14 %
December	17

B. Rozpočítavanie dodávok tepla na prípravu teplej úžitkovej vody:

Objektom rozpočítavania je budova alebo časť budovy s jedným odberným miestom alebo viac budov, ktoré majú jedno odberné miesto so spoločným meraním dodaného množstva tepla, alebo budova s viacerými odbernými miestami, pričom jej spotreba tepla je daná súčtom indikovaných údajov určených meradiel na odberných miestach.

1. Rozpočítanie množstva dodaného tepla na prípravu teplej úžitkovej vody v objekte rozpočítavania u konečných spotrebiteľov:

sa vykoná v zmysle Vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z.z. v znení zmien a doplnení § 9 (Vyhláška ÚRSO č.358/2009 Z.z.)

Spotreba teplej úžitkovej vody sa u konečných spotrebiteľov meria určenými meradlami na meranie spotreby teplej úžitkovej vody.

Náklady na prípravu teplej úžitkovej vody na objekt rozpočítavania sa rozdelia na základnú zložku a spotrebnú zložku. . Výška základnej zložky je 10% a spotrebnej zložky je 90%

Základná zložka sa rozpočíta medzi konečných spotrebiteľov rovnakým dielom na každý byt a nebytový priestor ak sú zabezpečené technické podmienky pre odber teplej úžitkovej vody.

Spotrebná zložka sa rozpočíta medzi konečných spotrebiteľov v pomere podľa nameraných spotrieb u konečného spotrebiteľa k súčtu nameraných spotrieb všetkých

konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítavania. *Spotrebná zložka sa vypočíta ako súčin nameraných spotrieb u konečného spotrebiteľa v m³, koeficientu (podiel spotreby vody na ohrev účtovaný dodávateľom tepla alebo SSVS k súčtu nameraných spotrieb u všetkých konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítavania) a ceny za prípravu 1 m³ teplej úžitkovej vody.*

V prípade, že sa vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zmien a doplnení § 14 inak , tak podľa § 9 odseku 8, Vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z.z. v znení zmien a doplnení (Vyhláška ÚRSO č.358/2009 Z.z.) sa použije iný spôsob rozpočítavania podľa hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov, alebo písomným hlasovaním, pričom sa pomer základnej a spotrebnej zložky nemení.

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neúmyselne neumožní odpočet, alebo ak bez zavinenia konečného spotrebiteľa dôjde k poruche určeného meradla, určí sa spotreba teplej úžitkovej vody náhradným spôsobom vo výške 1,5 násobku priemernej spotreby vody na byt a nebytový priestor na **prepočítanú osobu (osobomesice)**, náhradným spôsobom na základe predchádzajúcich pravidelných odpočtov ak boli vykonané aspoň dva krát za rok, alebo odborným odhadom.

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý ovplyvnil určené meradlo, neumožnil odpočet určeného meradla, alebo určené meradlo nespĺňa podmienky určeného meradla, sa určí spotreba konečnému spotrebiteľovi náhradným spôsobom vo výške trojnásobku priemernej spotreby vody na byt a nebytový priestor na **prepočítanú osobu (osobomesice)**.

Náklady na prípravu teplej úžitkovej vody spotrebovanej v spoločných priestoroch sa rozpočítajú podľa rozsahu spotrieb jednotlivými konečnými spotrebiteľmi podľa evidencie vedenej zástupcom vlastníkov, ktorý ju odovzdá správcovi najneskôr do 20.1. **nasledujúceho roku pre ktorý sa rozúčtovanie vypracováva.**

C. Rozpočítavanie dodávok studenej vody, vodné a stočné - meraná spotreba:

Spotreba studenej vody sa u konečných spotrebiteľov meria určenými meradlami na meranie studenej vody.

Náklady na vodné a stočné sa medzi konečných spotrebiteľov rozpočítajú v pomere podľa nameraných spotrieb u konečného spotrebiteľa k súčtu nameraných spotrieb všetkých konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítavania. *Náklad na vodné a stočné sa vypočíta ako súčin nameraných spotrieb u konečného spotrebiteľa v m³, koeficientu (podiel spotreby vodného a stočného účtovaný SSVS k súčtu nameraných spotrieb všetkých konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítavania) a ceny za 1m³ vodného a stočného.*

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neúmyselne neumožní odpočet, alebo ak bez zavinenia konečného spotrebiteľa dôjde k poruche určeného meradla, určí sa spotreba teplej úžitkovej vody náhradným spôsobom vo výške priemernej spotreby vody na byt

a nebytový priestor na **prepočítanú osobu (osobomesice)**, náhradným spôsobom na základe predchádzajúcich pravidelných odpočtov ak boli vykonané aspoň dva krát za rok, alebo odborným odhadom na základe pravidelných odpočtov v predchádzajúcich rokoch.

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý ovplyvnil určené meradlo, úmyselne neumožnil odpočet určeného meradla, alebo určené meradlo nespĺňa podmienky určeného meradla, sa určí spotreba konečnému spotrebiteľovi náhradným spôsobom vo výške trojnásobku priemernej spotreby vody na byt a nebytový priestor na **prepočítanú osobu**.

Konečnému spotrebiteľovi, u ktorého určené meradlo nespĺňa podmienky určeného meradla, sa určí spotreba náhradným spôsobom vo výške **35 m³/ma prepočítanú osobu**, podľa Vyhlášky č. 397/2003 Z.z. Ministerstva ŽP SR – smerné čísla spotreby vody.

Náklady na vodné a stočné spotrebované v spoločných priestoroch sa rozpočíta podľa rozsahu spotrieb jednotlivými konečnými spotrebiteľmi podľa evidencie vedenej zástupcom vlastníkov, ktorý ju odovzdá správcovi najneskôr do 20.1. **nasledujúceho roku pre ktorý sa rozúčtovanie vypracováva**.

D. Rozpočítavanie dodávok studenej vody, vodné a stočné - nameraná spotreba:

Spotreba studenej vody sa u konečných spotrebiteľov nie je meraná.

Každému konečnému spotrebiteľovi sa určí spotreba **35 m³/ma prepočítanú osobu (osobomesiace)**, podľa Vyhlášky č. 397/2003 Z.z. Ministerstva ŽP SR – smerné čísla spotreby vody.

Náklad na vodné a stočné sa vypočíta ako súčin určenej spotreby u konečného spotrebiteľa v predchádzajúcom bode v m³, koeficientu (podiel spotreby vodného a stočného účtovaný SSVS k súčtu určených spotrieb všetkých konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítavania) a ceny za 1m³ vodného a stočného.

E. Rozpočítavanie nákladov za odvedenie zrážkovej vody:

Náklady za odvedenie zrážkovej vody zo striech bytových domov a budov účtovaných v zmysle platných zmlúv SSVS sa medzi konečných spotrebiteľov rozpočítajú v pomere podľa celkových plôch bytov a nebytových priestorov

F. Rozpočítavanie nákladov za spotrebu

elektrickej energie:

Náklady za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch účtovaných v zmysle platných zmlúv SSE sa medzi konečných spotrebiteľov rozpočítajú v pomere podľa *prepočítaných osôb (osobomesiacov)*

V prípade, že v spoločných priestoroch je jednotlivými konečnými spotrebiteľmi spotrebovávaná elektrická energia (napr. Páčovne, sušiarne) a je zástupcom vlastníkov odovzdaný správcovi najneskôr do 20.1. *nasledujúceho roku pre ktorý sa rozúčtovanie vypracováva*, tak tento sa z celkového nákladu spotrebovanej elektrickej energie odpočíta.

G. Rozpočítavanie nákladov za dane z nehnuteľností:

Náklady za dane z nehnuteľností sú účtované v zmysle Zákona č. 582/2004 Z.z. v znení zmien a doplnení vlastníkom nehnuteľností t.j. na byty vo vlastníctve správcu SBD Žiar nad Hronom (neprevedené byty) a medzi konečných spotrebiteľov sa rozpočítavajú v pomere podľa celkových plôch bytov a nebytových priestorov bytov vo vlastníctve správcu.

H. Rozpočítavanie nákladov za poistné:

Náklady za poistné sa medzi konečných spotrebiteľov rozpočítavajú v pomere podľa celkových plôch bytov a nebytových priestorov.

I. Rozpočítavanie nákladov za rozúčtovanie tepla:

Náklady za rozúčtovanie ústredného kúrenia sa medzi konečných spotrebiteľov rozpočítavajú v pomere podľa celkových plôch bytov a nebytových priestorov.

J. Rozpočítavanie nákladov za smeti - komunálny odpad:

Náklady za rozúčtovanie odvozu tuhého komunálneho odpadu pokiaľ sú na objekt rozpočítania účtované sa medzi konečných spotrebiteľov rozpočítajú v pomere podľa *prepočítaných osôb (osobomesiacov)*

K. Rozpočítavanie ostatných nákladov :

Nešpecifikované náklady, ktoré nie sú uvedené v tejto smernici sa rozpočítavajú podľa rozhodnutia vlastníkov bytov v zmysle Zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zmien a doplnení § 14 schválené na schôdzi vlastníkov bytov, alebo písomným hlasovaním.

Táto smernica nadobúda účinnosť dňom jej schválenia Zhromaždením delegátov Stavebného bytového družstva dňa 28.10.2011.

Dňom schválenia novej smernice sa ruší doteraz platná smernica upravujúca stanovenie výšky nájomného za užívanie bytu a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, spôsobu ich rozúčtovania a platenia v podmienkach SBD Žiar nad Hronom

V Žiari nad Hronom, dňa 28.10. 2011.

Ing. Ondrej Turčan
predseda predstavenstva SBD

Ing. Dalma Štěpánková
podpredseda predstavenstva SBD

