

SPRÁVA DOMOV SBD BRATISLAVA II, s.r.o.

Strojnícka 8, 827 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 970 740, IČ DPH: SK 2022103820, DIČ: 2022103820
zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: S r o ., Vložka č. 38785/B, www.spravasbdii.sk

Vážení vlastníci bytov a nebytových priestorov.

Dostávate do rúk **správu o činnosti správcu týkajúcu sa Vášho bytového domu za rok 2015, vyúčtovanie nákladov na Váš byt (prípadne nebytový priestor) za rok 2015 a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv domu za rok 2015.** V tých bytových domoch, v ktorých sa pre rozpočítanie tepla do ústredného kúrenia použili pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN), je súčasťou vyúčtovania nákladov za Váš byt (nebytový priestor) aj príloha – rozúčtovanie tepla na ÚK podľa PRVN.

Zároveň Vám spolu so správou o činnosti zasielame aj **mesačný zálohový predpis na rok 2016** platný od 1.7.2016 so splatnosťou do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca (25.6.2015).

Výšku mesačného zálohového predpisu ovplyvnili nasledovné zmeny zákonných predpisov, cien a DPH:

- tvorba FPÚaO - bola zmenená len v prípade, ak si vlastníci príslušného domu na schôdzi vlastníkov v priebehu posledných mesiacov odsúhlasili inú výšku zmeny tvorby do FPÚaO,
- cena za teplo na ÚK a ohrev TÚV (v zmysle príslušných rozhodnutí Úradu pre reguláciu sieťových odvetví) platných pre rok 2016,
- cena vodného a stočného (v zmysle príslušných rozhodnutí Úradu pre reguláciu sieťových odvetví),
- náklady na spotrebu vody sme stanovili ako jednu dvanástinu spotreby SV a TÚV nameranej na bytových vodomeroch v roku 2015,
- elektrina spoločných priestorov a výťahov - vychádzame zo skutočných nákladov domu v roku 2015, prerozdelených podľa počtu osôb.

Zmeny ostatných položiek nového mesačného zálohového predpisu vychádzajú zo skutočných nákladov domu v roku 2015 a cien platných pre rok 2016, prepočítaných podľa osôb a plôch.

Mesačný zálohový predpis je v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (č. 182/1993 Z.z., v znení neskorších predpisov) určenie predpokladaných nákladov na jednotlivé služby, ktoré sú spojené s užívaním bytu. Tieto predpokladané náklady Vám budú zúčtované podľa skutočných nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2016, ktoré Vám bude zaslané v máji 2017.

„Vysvetlenie k vyúčtovaniu nákladov za rok 2015.“

Správa o finančnom hospodárení za rok 2015

V tejto správe sú v hornej časti prvej strany uvedené parametre týkajúce sa celého bytového domu a v strednej časti prvej strany náklady (mimo nákladov z fondu prevádzky, údržby a opráv) bytového domu od 1.1.2015 do 31.12.2015.

K jednotlivým parametrom bytového domu a nákladom bytového domu:

Počet bytových jednotiek: súčet samostatných bytových jednotiek v dome.

Podľa tohto ukazovateľa sa rozpočítavajú náklady:

- náklady na správu
- odmena ZV /zástupca vlastníkov/
- iné náklady /deratizácia, dezinfekcia, bankové poplatky a iné/

Úžitková plocha bytového domu /alebo vykurovaný objem/: sumár vnútorných plôch /alebo vykurovaných objemov/ bytov bez vonkajšieho príslušenstva ako sú balkón, loggia, pivnica, komora mimo bytu, terasa. Podľa tejto plochy /alebo vykurovaného objemu/ sa rozpočítava teplo na ústredné kúrenie /ak v dome nie sú zavedené pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov tepla – PRVN/.

Podlahová plocha bytového domu: sumár úžitkových plôch bytov zväčšený o plochy pivníc alebo vonkajších komôr ak byt takéto priestory má (spoluvlastnícky podiel).

Podľa tejto plochy (spoluvlastníckeho podielu) sa v zmysle Zákona 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov tvorí Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FPÚaO).

Podľa tejto plochy sa rozpočítavajú náklady na:

- zrážkovú vodu
- poistenie domu.

Počet obyvateľov spolu / pre rozp. výťahov (osobomesiace): podľa tohto ukazovateľa sa rozpočítavajú náklady na :

- spotrebu elektrickej energie spoločných priestorov (počet obyvateľov spolu)
- spotrebu elektrickej energie výťahov (počet obyvateľov pre rozpočet výťahov)

- poplatok pre magistrát - OLO (odvoz a likvidácia odpadu)
- upratovanie
- zimnú údržbu

Súčet vodomerov SV (studenej vody) bytového domu: je to súčet spotreby všetkých vodomerov /m³/ v jednotlivých bytoch, nebytových priestoroch a spoločných prenajatých priestoroch na studenú vodu. Bytové vodomery sú len pomerovými meradlami k fakturačnému meradlu Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.

Pomer medzi spotrebou nameranou na fakturačnom meradle a súčtom všetkých pomerových vodomerov v bytovom dome je tzv. koeficient.

Podľa pomeru nameraných hodnôt vodomerov SV v bytovom dome sa rozpočíta:

- fakturačná spotreba studenej vody /m³/
- náklady za studenú vodu /€/

Súčet vodomerov TÚV (teplej úžitkovej vody) bytového domu: je to súčet spotreby všetkých vodomerov /m³/ v jednotlivých bytoch, nebytových priestoroch a spoločných prenajatých priestoroch na teplú vodu. Bytové vodomery sú len pomerovými meradlami k fakturačnému meradlu dodávateľa teplej úžitkovej vody.

Pomer spotreby nameranej na fakturačnom meradle a súčtom spotrieb všetkých vodomerov v bytovom dome (respektíve v okruhu viacerých domov napojených na tú istú odovzdávaciu stanicu tepla) je tzv. koeficient.

Podľa pomeru nameraných hodnôt vodomerov pre TÚV v bytovom dome sa rozpočíta:

- fakturačná spotreba studenej vody na prípravu teplej vody /m³/
- náklady studenej vody na prípravu teplej vody /€/
- náklady za teplo potrebné na ohrev teplej vody /€/

Množstvo tepla na ÚK (ústredné kúrenie): objednané a spotrebované teplo /kWh/ a náklady /€/ potrebné na vykurovanie.

Teplo je tzv. dvojzložkové a pozostáva z fixnej zložky maximálnej ceny tepla a variabilnej zložky maximálnej ceny tepla. Fixnú zložku maximálnej ceny tepla násobí dodávateľ tepla regulačným príkonom a variabilnú zložku maximálnej ceny tepla násobí nameraným množstvom tepla v zmysle rozhodnutí Úradu pre reguláciu sieťových odvetví. Úrad pre reguláciu sieťových odvetví zároveň Vyhláškou č. 219/2011 zo dňa 6. júla 2011 (ktorou sa ustanovuje rozsah cenovej regulácie za výrobu, distribúciu a dodávku tepla, spôsob jej vykonania, rozsah a štruktúra oprávnených nákladov, spôsob určenia výšky primeraného zisku a podklady na návrh ceny), v znení Vyhlášky 222/2013 Z. z. z 30.6.2013 rozhodol, že objednané množstvo tepla pre rok 2015 sa určuje podľa spotreby v roku 2013 a regulačný príkon (v kW) sa vypočíta ako podiel skutočne dodaného množstva tepla na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody v roku 2013 v kWh do odberného miesta a počtu hodín 5300. Teplo na ÚK je rozúčtované podľa úžitkovej plochy /m²/ jednotlivých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. V prípade, že sa v bytovom dome nachádzajú priestory s rozdielnou výškou, je teplo na ÚK rozúčtované podľa vykurovaného objemu /m³/ jednotlivých bytov a nebytových priestorov. Ak sú v bytovom dome namontované pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN), teplo na ÚK je rozúčtované v pomere k nameraným dielikom na jednotlivých PRVN. V takomto prípade je k Vášmu vyúčtovaniu priložená aj samostatná príloha s detailným spôsobom rozúčtovania tepla na ÚK vo Vašom byte alebo nebytovom priestore.

Teplo na ohrev TÚV : teplo /kWh/ a náklady /€/ potrebné na ohrev studenej vody na prípravu teplej vody. Teplo je tzv. dvojzložkové a pozostáva z fixnej zložky za teplo /v kW/ a variabilnej zložky za teplo /v kWh/. Problematika dvojzložkovej ceny tepla je vysvetlená v predchádzajúcom odstavci. V zmysle vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 630/2005 v znení neskorších predpisov sa náklady na prípravu teplej úžitkovej vody pre objekt rozúčtovania rozdeľia na základnú zložku, ktorá tvorí 10% a spotrebnú zložku, ktorá tvorí 90% nákladov na prípravu teplej úžitkovej vody. Základná zložka sa rozpočítava rovnakým dielom na každý byt a nebytový priestor v ktorom je zabezpečená dodávka teplej úžitkovej vody v dome. Spotrebná zložka sa rozúčtováva v pomere k nameraným hodnotám /m³/ na jednotlivých bytových (pomerových) vodomeroch TÚV v bytoch a nebytových priestoroch.

V tejto časti správy o hospodárení je zároveň uvedené, na ktoré tepelno-technické zariadenie dodávky tepla je bytový dom napojený a aké je množstvo spotreby teplej úžitkovej vody v m³ za celý okruh, pokiaľ je bytový dom napojený na okruh teplej úžitkovej vody. Zároveň tu je uvedená merná spotreba tepla bytového domu v kWh/m² úžitkovej plochy alebo v kWh/m³ vykurovaného objemu (podľa spôsobu rozúčtovania).

Pre plnenie zákona č. 476/2008 Z.z. o efektívnosti pri používaní energie (zákon o energetickej efektívnosti), § 11 ods. 3 c.) je ďalej pre porovnanie spotreby energie uvedená priemerná spotreba tepla na ÚK (v kWh/m²) v rovnakej skupine spotrebiteľov a normalizovaná spotreba tepla na ohrev TÚV (v kWh/m³) v rovnakej skupine spotrebiteľov.

V strednej časti prvej strany správy o hospodárení sú nákladové položky za celý bytový dom so spotrebou vo fyzikálnych jednotkách a v eurách, spolu s jednotkami rozúčtovania na jednotlivé byty (nebytové priestory) a jednotkovými cenami.

Vyúčtovanie nákladov na byt za obdobie ...

Vľavo je uvedené meno vlastníka a parametre bytu alebo nebytového priestoru, vpravo zostatok z r. 2014, jednotlivé platby vlastníka a sumár zostatku z r. 2014 a platieb za rok 2015.

Ďalej pokračuje vyúčtovanie nákladov na byt alebo nebytový priestor:

Odpočty pomerových meračov vody za rok 2015: v tabuľke sú uvedené čísla bytových vodomerov, dátumy počiatočného a koncového odpočtu, kód a popis odpočtu, počiatočný a koncový stav vodomera a nameraná spotreba vody.

Kód odpočtu znamená:

- 0 - odčítaný vodomér (spotreba je rozdielom počiatočného a konečného stavu)
- 1 - nenamontovaný vodomér SV (spotreba sa určí podľa tzv. smerného čísla na jednu osobu)
- 14 - neprístupný vodomér SV (odhad spotreby podľa priemeru nameraných spotrieb v predchádzajúcich rokoch)
- 3 - neprístupný vodomér SV (spotreba sa vypočíta podľa priemernej spotreby v bytovom dome s ohľadom na počet osôb)
- 33 - neprístupný vodomér TÚV (spotreba sa vypočíta ako 1,5 násobok priemernej spotreby v bytovom dome - v zmysle vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 v znení neskorších predpisov)
- 4 - nefunkčný vodomér (spotreba sa vypočíta podľa priemernej spotreby v bytovom dome s ohľadom na počet osôb)
- 44 - nefunkčný vodomér (spotreba sa vypočíta odhadom priemeru nameraných spotrieb v predchádzajúcich rokoch)
- 8 - vodomér SV po dobe overenia (spotreba sa vypočíta podľa priemernej spotreby v bytovom dome s ohľadom na počet osôb)
- 19 - vodomér TÚV po dobe overenia (spotreba sa vypočíta ako 1,5 násobok priemernej spotreby v bytovom dome)
- 29 - vodomér TÚV a SV po dobe overenia (spotreba sa vypočíta odhadom podľa stavu + 10%)
- 39 - vodomér TÚV po dobe overenia (spotreba sa vypočíta ako 3 násobok priemernej spotreby v bytovom dome - v zmysle vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 v znení neskorších predpisov)

Voda: v tabuľke je uvedené vyúčtované množstvo studenej vody a studenej vody na prípravu TÚV v m³ podľa odpočtov na bytových vodomeroch, príp. náhradných údajov (smerné čísla, priemer z predchádzajúcich rokov); položka, na ktorú sa spotreba vody rozúčtováva; koeficient, ktorým je prepočítaná jednotková cena studenej vody a studenej vody na prípravu TÚV a ktorý je vypočítaný pomerom skutočnej spotreby vody na celom dome (odpočítanej na fakturačnom merači) k celkovej spotrebe vody odpočítanej na jednotlivých pomerových vodomeroch v bytoch a nebytových priestoroch.

Ďalej je vyjadrený skutočný náklad za spotrebu vody vypočítaný podľa fakturácie, predpísaná záloha za celý rok a rozdiel medzi skutočným nákladom a predpisom spotreby vody vo Vašom byte (nebytovom priestore).

Tepló: v tabuľke sú uvedené jednotlivé položky tepla na ohrev TÚV a tepla na ÚK, z ktorých sa skladá celkový náklad tepla na ohrev TÚV a tepla na ÚK (rozdelené v riadkoch na fixné a variabilné zložky podľa jednotlivých období platnosti ceny tepla, položky tepla na ohrev TÚV sú navyše rozdelené v zmysle vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 v znení neskorších predpisov na základnú zložku 10% a spotrebnú zložku 90%) a príslušný náklad za jednotlivé položky.

Tepló: Sumár percentuálnych položiek TÚV, ÚK a predpísaná záloha: v tejto tabuľke sú zosumarizované jednotlivé položky tepla na ohrev TÚV a tepla na ÚK, t.j. skutočný náklad, predpísaná záloha a rozdiel medzi skutočným nákladom a predpísanou zálohou.

Ostatné položky: v tabuľke sú uvedené všetky ostatné položky predstavujúce náklady Vášho bytu, suma a položka, na ktorú sa rozúčtovávajú, skutočný náklad, predpísaná záloha a rozdiel medzi skutočným nákladom a predpísanou zálohou.

Náklady celkom: v jednotlivých riadkoch je uvedený zostatok za rok 2014, sumár platieb za rok 2015, celkové náklady za rok 2015 (sumár všetkých položiek) a konečné vyúčtovanie (preplatok/nedoplatok). Znamienko + vyjadruje preplatok, znamienko - vyjadruje nedoplatok.

Ďalšími dokumentmi sú:

„Správa o činnosti za rok 2015 – tvorba a čerpanie FÚaO“.

Pohyb finančných prostriedkov na Fonde prevádzky, údržby a opráv (tvorba a čerpanie) je nasledovný:

- v prvom riadku je prenesený zostatok FPÚaO z predchádzajúceho obdobia k (1.1.2015),
- ľavý stĺpec „čerpanie“ sú všetky platby za rok 2014 uhradené z tohto účtu, teda čerpanie z FPÚaO,
- pravý stĺpec „tvorba“ sú všetky prijaté finančné prostriedky za rok 2015 na tento účet, teda tvorba FPÚaO,
- v poslednom riadku je vyčíslený konečný zostatok FPÚaO k 31.12.2015.

„Správa o činnosti za rok 2015 – stav spoločných častí a zariadení domu“.

I. časť obsahuje hlavné identifikačné údaje o Vašom bytovom dome.

II. časť opisuje stručnú charakteristiku technického stavu domu, v ktorej sú opísané stavy spoločných častí a zariadení domu, zistené závady, popísané vykonané opravy väčšieho charakteru a plán revízných skúšok vyhradených technických zariadení, ktoré vyplývajú zo zákona.

III. časť je záverečné hodnotenie technického stavu domu s doporučenými termínmi zabezpečenia odstránenia závad a vykonania opráv (plán opráv).

Vážení vlastníci bytov alebo nebytových priestorov, ďakujeme Vám za dôveru k našej správcovskej spoločnosti.
V Bratislave, dňa 20.5.2016.

Martin Hanták, v.r.
výkonný riaditeľ