

PODPORA SPRÁVY POMÁHA

AKO SI SKONTROLOVAŤ VYÚČTOVANIE NA TLAČIVE SuSoft

SPRÁVCOVIA | SPOLOČENSTVÁ | VLASTNÍCI

Nezabudnite nás pravidelne
odoberať a sledovať aj na :



Do 31.5. vlastníci obdržia vyúčtovanie nákladov za svoj byt alebo nebytový priestor v bytovom dome. Prvá vec, na ktorú im padnú oči a ktorú intenzívne hľadajú je jeho výsledok, teda či majú preplatok, alebo nedoplatok. Tie preplatkové zvyčajne neriešia, alebo sa k nim vrátia o pár dní. Pri tých s nedoplatkom však začína horúčkavité hľadanie príčin nedoplatku a čísla sa začínajú zlievať a prichádza problém s orientáciou vo vyúčtovaní. Takže klud, nádych, začíname....

AKO SI ĽAHKO SKONTROLOVAŤ VYÚČTOVANIE

Ako začať?

V prvom rade je potrebné prejsť si vyúčtovanie ako celok a skontrolovať vstupy, ktoré vždy, bez ohľadu na spotrebiteľské správanie, ovplyvňujú celý výpočet vyúčtovania. Skontrolujte si najprv :

- či vyúčtovanie patrí Vám a nebolo Vám doručené omylom cudzie
- ktorého Vášho priestoru sa týka, ak ich máte viac,
- základné údaje pre rozpočet, ako napríklad počet osôb v byte a s tým spojené tzv. osobo-mesiace a samozrejme plochu priestoru, podľa ktorej sa úplne, alebo čiastočne, rozpočítava pomerne dosť nákladov odpočty meračov vo Vašom priestore a celkovú spotrebu nimi nameranú

Ak ste úspešne zvládli túto kontrolu a našli ste chybu, oznámte to bez meškania správcovi alebo SVB a do ďalšej kontroly sa pred opravou vyúčtovania nepúšťajte, zvyčajne by bola zbytočná. Ak totiž viete preukázať, že správca alebo SVB použilo zlú plochu Vášho priestoru, alebo zlý počet osobo-mesiakov, prípadne vznikla chyba pri meraných hodnotách, bude potrebné Vaše vyúčtovanie prepočítať znova. V niektorých prípadoch, pri významných rozdieloch, môže byť dokonca nutné prepočítanie celého vyúčtovania.

Ak je všetko vyššie uvedené v poriadku, môžete sa začať venovať prvým údajom, uvedeným vo vyúčtovaní.

Prvá strana

Na prvej strane okrem základných údajov nájdete rozpísané položky, ktoré spravidla predstavujú najväčší náklad na bývanie a preto im patrí priorita. Úplne prvou tabuľkou je spotreba tepla za celý bytový dom alebo za vchod, ak je samostatne meraný. Takýto údaj by však bol v hlavičke vyznačený. Prvá tabuľka, ktorá Vás však bude naozaj zaujímať je odpočet RNK, teda meračov tepla resp. pomerových rozdeľovačov nákladov na vykurovanie. V tejto tabuľke je nutné na začiatok skontrolovať si čísla jednotlivých meračov a ich stav, použitý vo vyúčtovaní. Viete si ho skontrolovať priamo na meračoch, tie pomerové na radiátoroch majú pri jednom z čísel písmenko „M“, to je spotreba minulého roka v dielikoch a mala by sedieť s tým, čo je v tabuľke uvedené ako koncový stav. Stĺpec „Poloha“ obsahuje koeficient polohy miestnosti, teda číslo, ktorým sa násobí nameraná spotreba. Tento údaj si viete preveriť aj laicky z vyhlášky 503/2022 Z.z., kde sú v Prílohe č.1 uvedené. Súčtom sa trápiť nemusíte, prebieha strojovo a je teda zaručene presný. No a nasleduje výpočet za Váš priestor, je uvedený v matematickom tvare. Opäť samotný výpočet prebieha strojovo, je teda presný. Dôležitým údajom je percentuálne rozdelenie Spotrebnej a základnej zložky podľa spomenutej vyhlášky.

Skutočná merná spotreba tepla objektu na jeho podlahovú plochu:

86.217 kWh/m²

KÚRENIE		OBJEKT		Identifikátor zdroja 10802234		
OBJEKT	NÁKLAD		ZLOŽKA CENY		Regulačný príkon	Namerané množstvo
	Celkový	Fixný	Fixná	Variabilná		
01.01.+30.09.	46 718.30 €	18 918.89 €	321.1158000 [€/kW]	0.1045200 [€/kWh]	58.916 [kW]	265972.158 [kWh]
01.10.+31.12.	32 680.87 €	13 234.34 €	321.1158000 [€/kW]	0.1045200 [€/kWh]	41.213 [kW]	186055.587 [kWh]
01.01.+31.12.	79 399.17 €					452027.745 [kWh]
Súčet údajov RNK v objekte		207238.444	Podlahová plocha priest. v obj.	9492.810 [m ²]	Merná spotreba	47.61791 [kWh/m ²]

ROZDEĽOVAČE NÁKLADOV KÚRENIA (RNK)										
Číslo RNK	Od	Do	Miestnosť	Mierka	Poč. stav	Kon. stav	Poloha	Korekcia	Kc	Upr. spotreba
91485	01.01.23	31.12.23			0.00	304.00	0.72000	1.000	1.00000	218.88000
91485	01.01.23	31.12.23			0.00	496.00	0.72000	1.000	1.00000	357.12000
91485	01.01.23	31.12.23			0.00	866.00	0.72000	1.000	1.00000	623.52000
91485	01.01.23	31.12.23			0.00	2228.00	0.72000	1.000	1.00000	1604.16000
91557	01.01.23	31.12.23			0.00	0.00	0.72000	1.000	1.00000	0.00000
Spotreba										2803.68000

Jednotka	NÁKLAD [€]	Počet za objekt	Jednotkový náklad	Počet za BYT	Náklad za BYT
01.01.+31.12. 24% Spotrebná zložka	[dielik] 19055.80	: 207238.444	= 0.09195	×	2803.68000
76% Základná zložka	[m ²] 60343.37	: 9492.810	= 6.35674	×	78.24000
					= 257.801
					= 497.351

Váš náklad za službu Kúrenie 755.15€

Porovnanie spotreby s predošlým obdobím a referenčnou hodnotou spotreby tepla pre tento rok						Merná spotreba
skutočná spotreba tepla na spotrebiteľa			na objekt (byty aj nebyty)			
2022	[kWh]		4 802.842	[kWh]	493 861.006	[kWh/m ²]
2023			4 299.165		452 027.745	47.6179072
referenčná hodnota spotreby tepla			Skutočná spotreba 4 299.170 kWh je väčšia ako referenčná hodnota spotreby tepla 3 725.630 kWh o 15,4 % bez zohľadnenia klimatického faktora			
2023			3 725.625			

V našom prípade sa po prepočítaní, bez ohľadu na pomer, ktorý ste si ako vlastníci odsúhlasili, základná zložka vyšplhala až na 76 %, čo znamená, že viac ako 3/4 nákladov na kúrenie sa každému priestoru rozpočíta podľa plochy a len 24 % podľa meračov. Spomenutá vyhláška správcovi prikazuje kontrolovať najnižšiu a najvyššiu spotrebu na m² v dome a pokiaľ je rozdiel väčší ako 2,5 násobok, musí zvýšiť základnú zložku tak, aby tento rozdiel bol menší ako 2,5 násobok. Toto nezmení ani hlasovanie vlastníkov a správca to musí takto prepočítavať.

§8 vyhlášky 503/2022 Z.z.

(4) Základná zložka podľa odseku 3 sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory, ktoré sú odpojené od vykurovacej sústavy v objekte rozpočítavania.

(5) Základná zložka podľa odseku 3 sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory v nadstavbách a vstavbách do podkrovia s individuálnym vykurovaním, pričom sa pre podlahovú plochu uplatní koeficient 0,2.

(15) Ak v rámci zúčtovacieho obdobia pre objekt rozpočítavania podiel špecifických nákladov vykurovaného priestoru podľa odseku 14 prekročí hodnotu 2,5, upraví sa základná zložka podľa odseku 1 na najbližšie celé percento so zaokrúhlením nahor tak, že hodnota P je 2,5 alebo menšia. Rozpočítanie nákladov sa vykoná s takto upravenou základnou zložkou.

Výbornou pomôckou je aj graf, ktorý porovnáva spotreby za ostatné dva roky. Podľa príkladu vyššie vlastník bytu spotreboval menej tepla ako v roku 2022 a nebol sám, šetril oproti roku 2022 celý dom.

Nasleduje údaj o teple, spotrebovanom na ohrev teplej úžitkovej vody. Rovnako, ako pri vykurovaní, je celá tabuľka zapísaná ako matematický vzorec a je prepočítavaná strojo, je teda presná. Čo si však prekontrolujete je stĺpec „Počet za BYT“, kde pri spotrebnej zložke je údaj, ktorý znamená Vašu spotrebu teplej vody v m³ (viac sa dozviete na ďalšej strane) a stĺpec „Počet za objekt“, pri spotrebnej zložke je množstvo m³ za všetky priestory v celom dome a pri základnej zložke počet priestorov v dome, ktorým sa rozpočítava teplá voda.

Samozrejmosťou je porovnanie spotreby za ostatné dva roky, kde v našom prípade opäť tak vlastní, ako aj dom ako celok šetřili a minuli menej teplej vody, ako v roku 2022.

OHREV VODY		OBJEKT		Identifikátor zdroja 10802234		
OBJEKT	NÁKLAD		ZLOŽKA CENY		Regulačný príkon	Namerané množstvo
	Celkový	Fixný	Fixná	Variabilná		
01.01.+30.09.	47 623.27 €	19 285.34 €	321.1158000 [€/kW]	0.1045200 [€/kWh]	60.057 [kW]	271124.473 [kWh]
01.10.+31.12.	16 737.65 €	6 778.02 €	321.1158000 [€/kW]	0.1045200 [€/kWh]	21.107 [kW]	95289.226 [kWh]
01.01.+31.12.	64 360.92 €					366413.700 [kWh]
Spotreba TV za okruh		25399.00000 [m3]	Celková spotreba TV	4558.80000 [m3]	Merná spotreba objektu	80.37502 [kWh/m3]
	Jednotka	NÁKLAD [€]	Počet za objekt	Jednotkový náklad	Počet za BYT	Náklad za BYT
01.01.+31.12. 80% Spotrebná zložka	[m3]	51488.74	: 4558.800	= 11.29436	×	40.23891
20% Základná zložka	[byt]	12872.18	: 169.000	= 76.16675	×	1.00000
Váš náklad za službu Ohrev vody						530.64€
Porovnanie spotreby s predošlým obdobím a referenčnou hodnotou spotreby tepla pre tento rok						Merná spotreba
	skutočná spotreba tepla na spotrebiteľa		[kWh]	na objekt (byty aj nebyty)		[kWh] [kWh/m3]
2022			3 088.109			376 147.988 79.8591948
2023			3 020.988			366 413.700 80.3750331
2023	referenčná hodnota spotreby tepla		3 234.204	Skutočná spotreba 3 020.990 kWh je menšia ako referenčná hodnota spotreby tepla 3 234.200 kWh o 6,6 % bez zohľadnenia klimatického faktora		

Nasleduje druhá strana dokumentu vyúčtovania, ktorá obsahuje údaje o Vašej spotrebe teplej a studenej vody. Hneď v prvej tabuľke v poslednom stĺpci máte uvedenú položku „Koeficient spotreby“. Hodnotu 1.0 dosahuje len v ideálnom prípade, je to totiž pomer dodávateľom fakturovanej spotreby za celý objekt a súčtu meračov. Ak je koeficient do 1,15, je to ešte akceptovateľné, nakoľko až 10% robí tzv. dovolená odchýlka merania, teda dovolená nepresnosť vodomeroch a najmä časový nesúlad odpočtu. V praxi totiž vodárenská spoločnosť ani vlastníci neodpočítavajú vodomery presne 31.12. o polnoci. Do tohto koeficientu môže ešte vstupovať nameraná voda, teda odber v miestnosti pre upratovačku, polievanie a podobne, aj keď polievanie by sa nemalo rozpočítavať určite podľa spotreby bytov.

TEPLÁ VODA		OBJEKT		10802234	
OBJEKT	NÁKLAD	Jednotková cena	Faktúrovaná spotreba	Počet indikovaných jednotiek	Koeficient spotreby
01.01.+30.09.	11 961.76 €	3.59280 [€/m3]	3329.37000 [m3]	3220.20935 [m3]	1.03390
01.10.+31.12.	4 177.94 €	3.39828 [€/m3]	1229.43000 [m3]	1137.85924 [m3]	1.08048
POMEROVÉ ROZDELOVAČE - VODOMERY (TEPLÁ VODA)					
Číslo merača	Dátum odpočtu	Počiatočný stav	Odpočet	Podiel spotreby k/od dátumu	Kumulatívna spotreba
141272861	31.12.22	47.000			0.00000
141272861	31.12.23		85.469		38.46900
	Jednotka	NÁKLAD [€]	Počet za objekt	Jednotkový náklad	Počet za BYT
01.01.+30.09.	[m3]	11961.76	: 3329.370	= 3.59280	×
01.10.+31.12.	[m3]	4177.94	: 1229.430	= 3.39828	×
Váš náklad za službu Teplá voda					142.46€
VODA		OBJEKT		3000000282	
OBJEKT	NÁKLAD	Jednotková cena	Faktúrovaná spotreba	Počet indikovaných jednotiek	Koeficient spotreby
01.01.+02.10.	18 823.88 €	3.59280 [€/m3]	5239.33300 [m3]	4918.75482 [m3]	1.06517
03.10.+31.12.	5 963.98 €	3.39828 [€/m3]	1755.00000 [m3]	1636.14027 [m3]	1.07265
POMEROVÉ ROZDELOVAČE - VODOMERY (VODA)					
Číslo merača	Dátum odpočtu	Počiatočný stav	Odpočet	Podiel spotreby k/od dátumu	Kumulatívna spotreba
139036420	31.12.22	92.414			0.00000
139036420	31.12.23		178.719		86.30500
	Jednotka	NÁKLAD [€]	Počet za objekt	Jednotkový náklad	Počet za BYT
01.01.+02.10.	[m3]	18823.88	: 5239.333	= 3.59280	×
03.10.+31.12.	[m3]	5963.98	: 1755.000	= 3.39828	×
Váš náklad za službu Voda					326.42€

Porovnanie spotreby vody u konečného spotrebiteľa s predošlým obdobím

	spotreba teplej vody	[m3]	spotreba studenej vody	[m3]
2022		40.883		81.250
2023		38.469		86.305

V príklade si môžete všimnúť, že bytový vodoměr nameral 38,496 m3 a ako bolo spomenuté na predošlej strane, vyúčtovanie ohrevu TUV je na množstvo 40,23891 m3. Systém presne o spomenuté koeficienty navýšil automaticky bytovú spotrebu, aby zohľadnil straty a odchýlky merania. Opäť je takáto korekcia pre správcu povinná a vlastníci sa nemôžu domáhať od upustenia od korekcie.

Nasleduje prepočet studenej vody, ktorý má absolútne rovnaké pravidlá ako spotreba teplej vody. Ešte je nutné spomenúť, že ak sú v tabuľke pre náklad za celý objekt dva alebo viac riadkov, znamená to len to, že dodávateľ vody počas roka menil jej cenu.

Na druhej strane nájdete okrem iných údajov tabuľku, v ktorej sa nachádzajú všetky dodávky tovarov a služieb, na Váš bytový dom a tvorba fondu prevádzky údržby a opráv. Táto tabuľka môže byť pre niekoho zavádzajúca, nakoľko jej účelom nie je vypočítať výsledok vyúčtovania priamo, ale ozrejmiť Vám za aké položky Vám boli stanovené mesačné platby a v akej výške (predpísaná záloha), porovnať ich s vypočítaným skutočným nákladom za Váš priestor (skutočný náklad) a vyčíslíť, ako ste s danou položkou hospodárili (preplatok / nedoplatok). Je v poriadku, ak sa v niektorom riadku vyskytuje suma len stĺpčeku predpísanej zálohy, vtedy daná položka nemala skutočný náklad. Dôvody môžu byť dva. Prvým je, že sa daná napríklad služba, nakoniec nedodala a teda podiel za ňu je Vám pripočítaný ako preplatok, alebo je daná položka zahrnutá do inej položky.

Obrovskou výhodou celého tlačiva je, že je každý riadok písaný ako matematický vzorec a je teda veľmi jednoduché si ho prepočítať. Skontrolujte si však hlavne stĺpec „Počet za objekt“, ktorý predstavuje pomer, v akom sa daný náklad rozpočítava.

Služba	Jednotka	NÁKLAD [€]	Počet za objekt	Jednotkový náklad	Počet za BYT	Náklad za BYT
Poistenie	[m2]	336.84	: 1776.400	= 0.18962	× 78.24000	= 14.835€
Upratovanie	[byt]	1130.69	: 24.000	= 47.11208	× 1.00000	= 47.112€
Servis MART	[byt]	86.40	: 24.000	= 3.60000	× 1.00000	= 3.600€
Servis MART	[byt]	86.16	: 25.000	= 3.44640	× 1.00000	= 3.446€
Odmena zástup	[byt]	720.00	: 24.000	= 30.00000	× 1.00000	= 30.000€
SIPO	[byt]	73.81	: 17.000	= 4.34176	× 1.00000	= 4.341€
Zrážková voda	[m2]	1510.87	: 9492.810	= 0.15916	× 78.24000	= 12.452€
Deratizácia	[byt]	43.92	: 24.000	= 1.83000	× 1.00000	= 1.830€
Výťah	[byt]	864.39	: 21.000	= 41.16143	× 1.00000	= 41.161€
Energia SP	[byt]	165.68	: 24.000	= 6.90333	× 1.00000	= 6.903€

V tomto prípade je napríklad zrejmé, že upratovanie je účtované na každý vchod samostatne, nakoľko objekt podľa údajov na predchádzajúcej strane má vyše 100 bytov, ale suma faktúra za upratovanie sa prerozdeľuje len na 24 bytov, teda na jeden vchod. Dobrým príkladom je tiež položka „Výťah“, kde je jasne vidieť, že byty na prízemí sa na nákladoch na výťah nepodieľajú, lebo je rozpočítavaný len na 21 bytov z celkového počtu 24 bytov vo vchode.

PRIJATÉ PLATBY																	
16.12.22	I	229.44	16.01.23	I	229.44	16.02.23	I	262.71	16.03.23	I	262.71	17.04.23	I	262.71	16.05.23	I	262.71
16.06.23	I	262.71	26.06.23	A	-441.85	17.07.23	I	262.71	16.08.23	I	262.71	18.09.23	I	262.71	16.10.23	I	262.71
16.11.23	I	262.71	18.12.23	I	262.71	16.01.24	I	262.71	16.02.24	I	262.71	18.03.24	I	262.71			
Legenda: I - SIPO, A - BANKASP																	

Druhá strana končí prehľadom Vašich platieb, podľa ktorého si viete skontrolovať, či správca eviduje každú platbu, ktorú ste mu poslali, a platby, ktoré poslal on Vám, napríklad preplatok z vyúčtovania za obdobie z pred dvoch rokov.

01.01.	31.12.	Predpis [€]	Náklad [€]	Platby [€]	Zostatok [€]	01.01.	31.12.	Predpis [€]	Platby [€]	Zostatok [€]
Dodávka tepla		767.20	755.153	767.20	-12.05	Fond oprav		502.56	502.56	0.00
Teplá voda		277.44	142.468	277.44	-134.97	Správa		118.80	118.80	0.00
Ohrev vody		864.62	530.640	864.62	-333.98					
Vodné a stoč.		377.54	326.417	377.54	-51.12					
Zr. voda		14.12	12.453	14.12	-1.67					
Deratizácia		2.04	1.830	2.04	-0.21					
Výťah		41.96	41.161	41.96	-0.80					
Energia SP		12.06	6.903	12.06	-5.16					
Poistenie		18.72	14.836	18.72	-3.88					
Upratovanie		49.20	47.112	49.20	-2.09					
Servis MART		9.72	7.046	9.72	-2.67					
Odmena zástup		30.00	30.000	30.00	0.00					
SIPO		0.00	4.342	0.00	4.34					
Spolu		2 464.62	1 920.36	2 464.62	-544.26	Spolu		621.36	621.36	0.00
Zostatok do 31.12.2022						Celkový zostatok za rok 2024				
Celkový zostatok za rok 2023						Iné nedoplatky (penále, súdne trovy...)				
						Váš celkový PREPLATOK ku 31.3.2024: 544.26€				

Táto tabuľka obsahuje údaje o rozpočítaných položkách tovarov a služieb, ktoré Váš bytový dom odoberá. Prepočítavaná je strojovo a preto sa nemusíte obávať, že by neboli výsledky presné. Je však nutné si uvedomiť, ako vlastne funguje. Od položky „Náklad“ sa odpočítava položka „Predpis“ a dostanete výsledok „Zostatok“, (preto je výsledok záporný, ale znamená v danej položke preplatok) čo ešte nie je stav Vášho vyúčtovania, ale bilancia, aké skutočné spotreby ste mali oproti predpísaným zálohám. Z tohto údaju môžete po vyúčtovaní vychádzať pri úprave nových zálohových predpisov.

Nasledujú údaje, ktoré Vám v troch riadkoch povedia, aká je teda bilancia Vášho vyúčtovania a či a koľko máte zaplatiť, alebo Vám bude vrátené. Podľa uvedeného príkladu za rok 2022 nemá vlastník nedoplatok ani preplatok, o riadok nižšie je vidieť, že hospodáril tak, že minul menej ako sa predpokladalo a ako mu bolo stanovené v zálohách o 544,26 € za služby. Nemýľte sa mínusovou hodnotou preplatku, ide o systém účtovnej evidencie, ktorý je vlastne opačný. Číže – znamená preplatok, + znamená nedoplatok na spotrebu. Keďže si vzorne plnil povinnosti, pravá strana tabuľky má bilanciu 0,- €, lebo vlastník všetko čo zaplatiť mal, aj zaplatil. Preto tretí riadok jasne definuje, že vlastník dostane preplatok.

Máte nezodpovedané otázky z oblasti správy bytových domov? Neváhajte nás kontaktovať.

infolinka@podporaspravy.sk

Alebo čítajte naše články

www.podporaspravy.sk

Navštívte náš Facebook

[PODPORA SPRÁVY o.z. - Facebook](#)

Alebo pozerajte naše videá :

[PODPORA SPRÁVY o.z. - YouTube](#)