

PODPORA SPRÁVY POMÁHA

AKO SI SKONTROLOVAŤ VYÚČTOVANIE NA TLAČIVE EASY SVB

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 horúčkovité 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 (tie nájdete až na tretej strane podľa tabuľkou prehľadu Vašich platieb, a samozrejme plochu priestoru, podľa ktorej sa úplne, alebo čiastočne, rozpočítava pomerne dosť nákladov odpočty meračov vo Vašom priestore a celkovú spotrebu nimi nameranú

Vyúčtovanie služieb	Zálohy	Náklady	Rozdiel
Služby spojené s bývaním			
Teplo na vykurovanie	527,45 €	600,91 €	-73,46 €
Teplo na ohrev TV 40,42	516,20 €	510,93 €	5,27 €
Vodné stočné - TV 40,42	135,91 €	131,16 €	4,75 €
Vodné stočné - SV 40,42	151,28 €	183,96 €	-32,68 €
Zrážková voda 40,42	13,92 €	14,97 €	-1,05 €
Osvetlenie spol.priestorov 42	17,94 €	9,34 €	8,60 €
Výťah opravy 42	19,92 €	13,44 €	6,48 €
El.energia výťah 42	25,76 €	13,26 €	12,50 €
el.energia STA 42	0,24 €	0,69 €	-0,45 €
Poistenie domu	23,04 €	22,10 €	0,94 €
Náklady na vyúčtovanie	11,40 €	15,57 €	-4,17 €
Fond opráv a údržby			
FOÚ	666,36 €	666,36 €	0,00 €
FOÚ 42	242,28 €	242,28 €	0,00 €
Servis MaRT	23,88 €	23,88 €	0,00 €
Správa spoločenstva			
Odmena mandatára	97,46 €	97,46 €	0,00 €
Odmena výboru	9,96 €	9,96 €	0,00 €
SPOLU	2 483,00 €	2 556,27 €	-73,27 €
Zaokrúhlene			-73,27 €

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. Na prvej 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 vyčísliť, 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.

Nasledujú údaje, ktoré Vám v dvoch riadkoch povedia, aká je teda bilancia Vášho vyúčtovania a či a koľko máte zaplatiť, alebo Vám bude vrátené. Sú umiestnené v úzkej dvojriadkovej tabuľke, v ktorej je možné zohľadniť Vaše hospodárenie za predchádzajúci rok a stav Vášho konta, čiže nedoplatok na zálohových platbách alebo nesplatenom nedoplatku na vyúčtovaní 2 roky dozadu, v tomto prípade za rok 2022, keďže vyúčtovanie v príklade je za rok 2023.

V samostatnom riadku je potom jasne uvedené, či máte nedoplatok alebo preplatok a samozrejme v akej výške. V tomto prípade má vlastník nedoplatok.

Pohľadávky	Suma	Uhradené	Zostáva
Nedoplatok 2022	-221,33 €	221,33 €	0,00 €
SPOLU	-221,33 €	221,33 €	0,00 €
NEDOPLATOK			-73,27 €

Ďalšia strana vyúčtovania

Dňa	Úhrada	Za obdobie	Dňa	Úhrada	Za obdobie	Dňa	Úhrada	Za obdobie
23.01.2023	189,00	01 / 2023	21.02.2023	202,00	02 / 2023	21.03.2023	202,00	03 / 2023
21.04.2023	202,00	04 / 2023	22.05.2023	202,00	05 / 2023	21.06.2023	202,00	06 / 2023
21.07.2023	214,00	07 / 2023	21.08.2023	214,00	08 / 2023	21.09.2023	214,00	09 / 2023
23.10.2023	214,00	10 / 2023	21.11.2023	214,00	11 / 2023	21.12.2023	214,00	12 / 2023
(Predpísané zálohy: 2 483,00 €)			SPOLU 2 483,00 €					

Počet osôb	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	2023
	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	24 osmes

Stavy meračov	Výr. číslo	Obdobie	Poč.stav	Kon.stav	Rozdiel	Koeficienty	Upravené	Spotreba
Merač SV-ista R	836004081	01-11/2023	153,008	190,604	37,596			52,391 m3
	836004180	01-11/2023	18,469	25,410	6,941			
	323004976	12-12/2023	0,146	6,758	6,612			
	323009582	12-12/2023	0,203	1,445	1,242			
Merač TV-ista R	835205649	01-11/2023	4,781	6,167	1,386			42,372 m3
	835207667	01-11/2023	154,648	189,234	34,586			
	327641344	12-12/2023	0,051	0,281	0,230			
	327642907	12-12/2023	0,150	6,320	6,170			
Merač kúrenia ista-R	ista-72	01-12/2023	0,00	600,91	600,91			600,91 €
Rozúčtovanie ista	ista-72	01-12/2023	0,00	15,57	15,57			15,57 €

V tomto súbore tabuliek si môžete prekontrolovať spomínané osobo-mesiace, ale aj Vaše úhrady. Predsa len sa môže stať, že Vám úhrada neprejde, alebo zadáte zlý variabilný symbol (alebo žiadny) a správca alebo SVB Vám nevie potom priradiť platbu. Pri stavoch meračov si nezabudnite skontrolovať výrobné čísla meračov, aby ste si preverili či sú naozaj Vaše. Ak sa v priebehu roku menili, ako na príklade vyššie, musí sedieť aj obdobie pre rozpočítanie starého a nového merača. Systém potom pracuje s údajom konečnej spotreby za všetky merače a mesiace daného typu merača (SV alebo TUV, prípadne merača tepla alebo PRVN).

Najdôležitejšia tabuľka

Rozúčtovanie nákladov	Spotreba domu	Náklady domu	Prepočet Cena	Podiel	Spotreba bytu	Náklady bytu
Služby spojené s bývaním						
Teplo na vykurovanie						
100% => Merač kúrenia ista-R	376872,22	53 604,54	53604,57 €	600,91 €	4224,76 kWh	600,91
	376872,22	53 604,54	0,14 €/kWh		4224,76 kWh	600,91
Teplo na ohrev TV 40,42						
20% => Rovnakým dielom	24025,63 kWh	3 417,29	32 bytov	1 byt	750,80 kWh	106,79
80% => Merač TV-ista R	96102,52 kWh	13 669,17	1433,155 m3	42,372 m3	2841,32 kWh	404,14
	120128,15	17 086,46	0,14 €/kWh		3592,12 kWh	510,93
Vodné stočné - TV 40,42						
100% => Merač TV-ista R	1359,640 m3	4 436,24	1433,155 m3	42,372 m3	40,198 m3	131,16
	1359,640 m3	4 436,24	3,26 €/m3	k = 0,949	40,198 m3	131,16
Vodné stočné - SV 40,42						
100% => Merač SV-ista R	2124,000 m3	6 865,23	1955,227 m3	52,391 m3	56,913 m3	183,96
	2124,000 m3	6 865,23	3,23 €/m3	k = 1,086	56,913 m3	183,96
Zrážková voda 40,42						
100% => Vlastnícka plocha		430,42	2903,78 m2	100,96 m2		14,97
		430,42				14,97
Osvetlenie spol.priestorov 42						
100% => Počet osôb	818,00 kWh	186,73	480 osmes	24 osmes	40,90 kWh	9,34
	818,00 kWh	186,73	0,23 €/kWh		40,90 kWh	9,34
Výťah opravy 42						
100% => Počet osôb		268,70	480 osmes	24 osmes		13,44
		268,70				13,44
El.energia výťah 42						
100% => Počet osôb	1095,00 kWh	265,28	480 osmes	24 osmes	54,75 kWh	13,26
	1095,00 kWh	265,28	0,24 €/kWh		54,75 kWh	13,26
el.energia STA 42						
100% => Rovnakým dielom	49,00 kWh	10,98	16 bytov	1 byt	3,06 kWh	0,69
	49,00 kWh	10,98	0,22 €/kWh		3,06 kWh	0,69
Poistenie domu						
100% => Vlastnícka plocha		1 906,52	8708,61 m2	100,96 m2		22,10
		1 906,52				22,10
Náklady na vyúčtovanie						
100% => Rozúčtovanie ista		1 401,47	1401,60 €	15,57 €		15,57
		1 401,47				15,57

V tomto tlačive je na prvom riadku rozpočítavanie tepla na vykurovanie, a vlastník dostane samostatné tlačivo na rozpočítanie tepla od rozpočítavateľa, ktorým je na tomto dome ista Slovakia. Môžete si teda porovnať, spotreba bytu, uvedená v tejto tabuľke, je rovnaká, ako v tlačive od rozpočítavateľa. Ak by rozpočítanie nerobila externá spoločnosť, bol by riadok veľmi podobný riadkom v položke „Teplo na ohrev TV“, teda delila by sa na základnú a spotrebnú zložku a k nej prislúchajúci náklad.

Upozorňujeme, že pri teple na vykurovanie sa položka rozpočítavaná na plochu bytu, napriek tomu, čo si vlastníci odsúhlasili, vo vyúčtovaní môže meniť. Ak je rozdiel najnižšej a najvyššej spotreby tepla na vykurovanie väčší ako 2,5 násobok, upravuje sa táto zložka tak, aby bol tento rozdiel najviac 2,5 násobný. V príklade vidíte, že dosiahol až 59%. Po novom sa základná zložka rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory, ktoré sú odpojené od vykurovacej sústavy v objekte rozpočítavania.

§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 zaokrúhľením nahor tak, že hodnota P je 2,5 alebo menšia. Rozpočítanie nákladov sa vykoná s takto upravenou základnou zložkou.

Pri položke vody, a jedno či studenej či teplej, si v stĺpci podiel všimnite údaj „koeficient“. Vyjadruje pomer medzi fakturovaným množstvom m3 od dodávateľa a súčtom bytových vodomero. Ak je koeficient do 1,15, je to ešte akceptovateľné, nakoľko 10% robí tzv. dovolenú odchýlku merania, teda dovolená nepresnosť vodomero 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.

Vaša spotreba však môže byť určená aj náhradným spôsobom a to v prípadoch, kedy :

- Nebol vodoměr platne očiachovaný
- Nebol riadne vykonaný odpočet vodoměru
- Vodoměr je pokazený

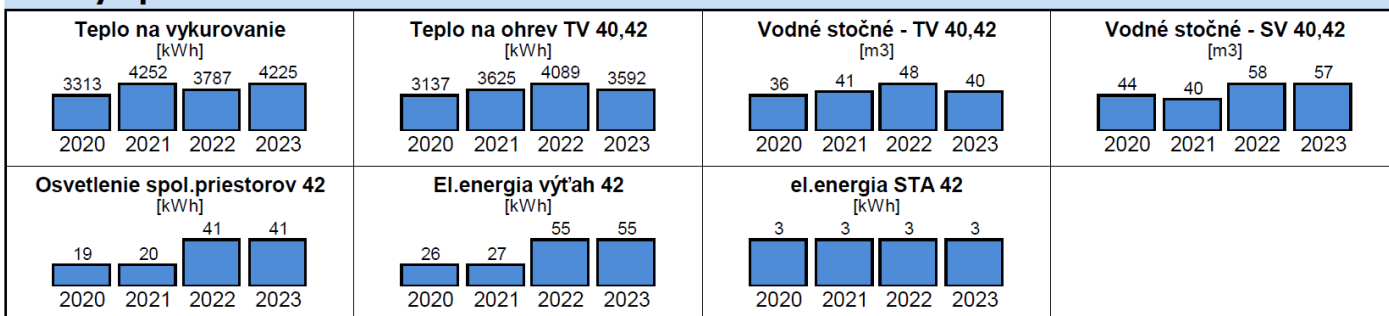
V takých prípadoch sa používa tzv. kvalifikovaný odhad, zväčša tzv. smerné číslo, teda štatisticky určená spotreba osoby za rok, samozrejme násobená počtom osôb vo Vašom byte. Celé toto platí aj pre teplú vodu a teplo na ohrev TUV s jediným rozdielom, že spotreba vody sa uvádza v m³ a spotreba tepla v kWh.

Pre ďalšie položky si uvedieme príkladný výpočet na položke „Osvetlenie spoločných priestorov“.

Osvetlenie spol.priestorov 42						
100% => Počet osôb	818,00 kWh	186,73	480 osmes	24 osmes	40,90 kWh	9,34
	818,00 kWh	186,73	0,23 €/kWh		40,90 kWh	9,34

Samotným výpočtom by ste sa trápiť nemali, prebieha strojovo a je teda presný. Dôležité sú skôr údaje, ktoré musia byť správne zadané. V týchto položkách si skontrolujte či sa má daná položka rozpočítavať v tomto prípade na tzv. osobo-mesiace, Ich počet na Váš byt, v tomto prípade 24, teda dve osoby každý mesiac. V prvom riadku je uvedené, že dom spotreboval 818,00 kWh elektrickej energie, za čo dostal faktúru na 186,73,- €. V druhom riadku je výpočet 186,73 delené 818 a výsledkom je, že cena 1 kWh je 0,23 € (inak úplne presne 0,22827628, čo sa odrazí na celkovom výsledku). Vrátime sa k prvému riadku. 818 kWh delené 480 osobo-mesiacov za celý dom je 1,7042. Toto číslo tu nevidíte, ale ak ním vynásobíte počet Vašich osobo-mesiacov, teda 24, dostanete číslo 40,9 a to je počet kWh spotreby, prislúchajúcej na Váš byt. Ak túto spotrebu vynásobíte presným číslom, teda nie tým zaokrúhleným, (presné je 0,22827628, zaokrúhlené je 0,23), dostanete náklad 9,3365, teda na celé centy nahor, 9,34 €. Zaokrúhľovanie v tlačive je bežnou vecou. svstém však počítá s presnými číslami. nemusíte sa obávať.

Grafy spotrieb



No a na konci tlačiva nasledujú príjemné grafy spotrieb za 4 predchádzajúce roky, resp. 3 predchádzajúce a minulý, ktorý je predmetom vyúčtovania. Záverom je možné ešte pripojiť tvorbu a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv a samozrejme rôzne poučenia a oznamy správcu či SVB, týkajúce sa vyúčtovania.

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](#)