

Smernica SBD Topoľčany č. 29/04/2026 o spôsobe rozpočítania nákladov spojené s užívaním bytov a NP v bytových domov v správe SBD Topoľčany

<p>Rozpočítavaná položka – rozpočítavajú sa FAKTUROVANÉ náklady dodávateľmi v EUR vrátane DPH</p>	<p>Spôsob rozpočítania – v ročnom vyúčtovaní sú uvedené základné informácie o odpočtoch v byte a o spotrebe za daný bytový dom. Navrhovaný postup je v zmysle zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike a vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z.z. ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstva tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla, ktorá bola zmenená a doplnená Vyhláškou MH SR č. 337/2024 Z.z. a ďalšími právnymi predpismi v platnom znení (ďalej len vyhláška MH SR č. 503/2022 Z.z.) a v zmysle uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len NP) v danom bytovom dome.</p> <p>Rozpočítavanie nákladov podľa Vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z. z. sa po prvýkrát uskutočnilo v roku 2024, t. j. týkalo sa zúčtovacieho obdobia roku 2023 a potom nasledujúcich období.</p> <p>Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté do 31. decembra 2022, ktoré nie sú v rozpore s ustanoveniami tejto vyhlášky, zostávajú aj naďalej v platnosti.</p>
<p>Náklady na prípravu a ohrev teplej vody (TV)</p>	<p>Bytové domy vybavené domovou výmenníkovou stanicou (ďalej len DVS) náklad na dom = náklad na studenú vodu (ďalej len SV) + náklad na ohrev SV. Celý náklad v EUR pozostáva z :</p> <p>ZÁKLADNÁ ZLOŽKA 20% - rozpočítava sa rovnakým dielom na každý byt a nebytový priestor, nesmie presiahnuť 20%, SPOTREBNÁ ZLOŽKA 80% - rozpočítava sa podľa nameraného množstva teplej vody (ďalej len TV) na bytových vodomeroch v m³. Iný spôsob rozpočítania nákladov na prípravu a ohrev TV, platná vyhláška MH SR č. 503/2022 Z.z. neumožňuje.</p> <p>Rozpočítavanie nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla (kotolne) je ustanovené v § 4 Vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z.z. a v zákone č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov.</p>
<p>Náklady na vykurovanie (ÚK)</p>	<p>ZÁKLADNÁ ZLOŽKA (ĎALEJ LEN ZZ) – rozpočítava sa podľa m² podlahovej plochy bytov SPOTREBNÁ ZLOŽKA (ĎALEJ LEN SZ) – rozpočítava sa podľa korigovaných indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla v bytoch.</p> <p>Percentuálny pomer ZZ a SZ je 60/40. Nameraná resp. nemerateľná spotreba tepla v spoločných priestoroch bytového domu, napr. vo vestibule, v suteréne a pod., je premietnutá užívateľom do základnej zložky (ZZ) rozpočítanej podľa m² podlahovej plochy jednotlivých bytov.</p> <p>Percentuálny pomer ZZ a SZ v bytovom dome je podľa vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z. z. ustanovený pomer 60/40, pokiaľ vlastníci bytov a nebytových priestorov nerozhodnú inak podľa osobitného predpisu) avšak podiel základnej zložky nemôže byť nižší ako 30%.</p> <p>ŠPECIFICKÝ NÁKLAD Špecifický náklad podľa §8 ods. 13 vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z. z. pre jednotlivé byty a nebytové priestory sa vypočíta podľa vzorca</p> $N_{i=1}^n = \frac{N_p}{S_p},$ <p>kde je N špecifický náklad i- teho vykurovaného bytu a nebytového priestoru za zúčtovacie obdobie vyjadrený v eurách/m², I index – označenie konečného spotrebiteľa; i = 1 až p,</p>

	<p>n celkový počet bytov a nebytových priestorov v objekte rozpočítavania, ktorý nezahŕňa byty alebo nebytové priestory podľa odsekov 4 až 6 a spoločné priestory, Np celkový náklad vykurovaného bytu a nebytového priestoru i za zúčtovacie obdobie vyjadrený v eurách, Sp celková plocha vykurovaného priestoru i prislúchajúca celkovému nákladu vyjadrená v m².</p> <p>Podiel špecifických nákladov vykurovaného priestoru sa určí podľa vzorca</p> $P = \frac{N(max)}{N(min)}$ <p>kde je P podiel špecifických nákladov vykurovaného priestoru pre objekt rozpočítavania pre N, N(max) maximálna hodnota špecifického nákladu bytu a nebytového priestoru za zúčtovacie obdobie vyjadrená v eurách/m², N(min) minimálna hodnota špecifického nákladu bytu a nebytového priestoru za zúčtovacie obdobie vyjadrená v eurách/m².</p> <p>Ak v rámci zúčtovacieho obdobia pre objekt rozpočítavania podiel špecifických nákladov vykurovaného priestoru prekročí hodnotu 2,85, upraví sa základná zložka na najbližšie celé percento so zaokrúhlením nahor tak, že hodnota P je 2,85 alebo menšia. Rozpočítanie nákladov sa vykoná s takto upravenou základnou zložkou.</p> <p>KOEFICIENTY ZOHĽADŇUJÚCE NEPRIAZNIVÚ POLOHU MIESTNOSTI Koeficienty zohľadňujúce nepriaznivú polohu miestnosti v objekte rozpočítavania: a) miestnosť s dvomi vonkajšími stenami (rohová miestnosť) 0,90, b) miestnosť s dvomi vonkajšími stenami, z ktorých jedna smeruje na sever alebo východ 0,82 c) tretia stena susediaca s vonkajším prostredím 0,93, d) najvyššie podlažie – plochá strecha 0,80, e) najvyššie podlažie – pod nevykurovanou povalou 0,85, f) najnižšie podlažie – nad terénom alebo nevykurovanou pivnicou 0,80.</p> <p>Pri kombinácii nepriaznivých polôh sa výsledný koeficient zohľadňujúci nepriaznivú polohu miestnosti vypočíta podľa vzorca</p> $k = 1 - \sum (1 - k_i)$ <p>kde je k výsledný koeficient zohľadňujúci nepriaznivú polohu miestnosti, ki koeficient zohľadňujúci jednu nepriaznivú polohu miestnosti.</p> <p>Ak sú v objekte rozpočítavania nainštalované pomerové rozdeľovače, koneční spotrebitelia môžu rozhodnúť o zmene koeficientov zohľadňujúcich nepriaznivú polohu miestnosti bytu alebo nebytového priestoru uvedených vo vyhláške 503/2022 Z.z. len na základe písomného odôvodneného stanoviska odborne spôsobilej osoby.</p> <p>Spôsob rozpočítavania nákladov v bytových domoch s decentralizovaným zdrojom tepla je určený vyhláškou MH SR č. 503/2022 Z.z. a zákonom č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov.</p>
<p>Náklady na studenú vodu (SV)</p>	<p>Náklady na dodanú studenú vodu (ďalej len SV) sa určia na základe: - údajov fakturačného meradla SV umiestneného na päte bytového domu - ceny SV určenej podľa výmeru Úradu pre reguláciu sieťových odvetví - fixná zložka fakturovanej studenej vody sa rozpočíta rovným dielom na jednotlivé byty - vyčíslenie koeficientu = spotreba fakturačného meradla SV: spotreba vodomeroch SV v bytoch, tzn. rozdiel súčtu údajov bytových vodomeroch voči údajom fakturačného meradla</p>

	- konečný náklad SV v byte = spotreba SV nameraná bytovým vodomermom x platná cena za m ³ SV x príslušný koeficient + fixná zložka
Náhradné spotreby (ÚK, TV, SV)	<p>Spôsob stanovenia náhradnej spotreby TV bude prepočítaný v súlade s ustanoveniami vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z.z.</p> <p>Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neumožní zapojiť pomerové rozdeľovače tepla rovnakého typu s rovnakým algoritmom výpočtu námeru, alebo určené meradlo na meranie tepla alebo neumožní zapojiť alebo prevádzkovať funkciu diaľkového odpočtu na tých zariadeniach, ak o ich inštalácii rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov, alebo ak povinnosť prevádzkovať funkciu diaľkového odpočtu na týchto zariadeniach ukladá osobitný predpis alebo nie je možné zapojiť pomerové rozdeľovače podľa pokynov výrobcu pomerových rozdeľovačov, konečný spotrebiteľ neumožní ich odčítanie, vykoná zásah, čím spôsobí ich nesprávnu funkciu, alebo ich poškodí, určí sa náhradná spotreba podľa vzorca uvedeného v príslušnom paragrafe § 8 vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z.z..</p> <p>V prípade úmyselného poškodenia meracieho zariadenia, neumožnenia odpočtu alebo odmietnutia inštalácie sa náhradná spotreba vypočíta zo spotreby bytu s maximálnou spotrebou vypočítanou na m² v bytovom dome navýšenou o 10%.</p> <p>Pri poruche určeného meradla alebo pomerového rozdeľovača sa náhradná spotreba určí ako priemerná hodnota nameraných údajov za posledné dve zúčtovacie obdobia, počas ktorých je toto určené meradlo alebo pomerový rozdeľovač použitý.</p> <p>Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neumožní odpočet určeného meradla TV, sa určí náhradná spotreba vo výške 1,5 násobku priemernej spotreby nameranej určenými meradlami teplej vody na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania.</p> <p>Ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvňuje určené meradlo na meranie množstva teplej vody, zavlní, že určené meradlo na meranie množstva teplej vody nespĺňa podmienky určeného meradla, neumožní určené meradlo nainštalovať alebo určené meradlo demontuje alebo inak znefunkční, určí sa mu náhradná spotreba vo výške trojnásobku priemernej spotreby nameranej určenými meradlami na meranie teplej vody na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania.</p> <p>Pri poruche určeného meradla na meranie množstva teplej vody sa spotreba konečnému spotrebiteľovi určí na základe jeho priemernej spotreby za posledné dva roky. Ak spotreba za posledné dva roky nie je známa, náhradná spotreba sa určí ako priemer spotrieb nameraných určenými meradlami na meranie teplej vody v objekte rozpočítavania.</p> <p>Ustanovenia týkajúce sa určenia náhradnej spotreby teplej vody sa budú aplikovať aj na studenú vodu.</p>
Náklady na dažďovú vodu	Výpočet údajov Západoslvenskej vodárenskej spoločnosti, a.s. pre fakturáciu dažďovej vody vychádza z priemeru dlhodobého zrážkového úhrnu na m ² pre danú lokalitu, ktorý poskytuje Slovenský hydrometeorologický ústav a vychádza za obdobie predchádzajúcich piatich rokov, z ktorých sa vypočíta ročný priemer pre fakturačné obdobie. Faktúra na množstvo dažďovej vody na odkanalizovanie je vystavená na základe rozlohy strechy v m ² daného bytového domu a rozpočítava sa podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov vlastníkov bytov a NP na spoločných častiach a zariadeniach domu.
Náklady na spoločnú	Náklady na osvetlenie spoločných priestorov a za elektrickú energiu na prevádzku DVS a výtahov sú rozúčtované podľa počtu nahlásených osôb v danom kalendárnom roku (tzn.

elektrickú energiu spoločných priestorov napr. osvetlenie, prevádzka DVS a výťahov	osobomesiace) v domácnosti. Ak vlastníci bytov a NP na schôdzi odsúhlasia v súlade s platnou legislatívou (Zákon č.182/1993 Z.z. a neskorších noviel v platnom znení), že vlastníci bytov na prízemí alebo na 1. podlaží v atypických bytových domoch (vstup do výťahu na medzi- podlaží) sa nebudú podieľať na nákladoch elektrickej energie za prevádzku výťahov, správca na základe uznesenia schôdze, prepočíta a zníži podiel na týchto nákladoch pre dotknutých vlastníkov bytov pri ročnom vyúčtovaní. Správca odporúča zachovať minimálne 30% - ný podiel na týchto nákladoch u dotknutých užívateľov bytov. Náklady na opravy a údržbu výťahu sú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej FPÚO), pretože výťah je spoločné zariadenie domu, na ktorom všetci vlastníci bytov a NP majú spoluvlastnícky podiel, ktorého sa nemôžu podľa zákona zrieknuť a taktiež sú povinní znášať prevádzkové náklady aj na prevádzku DVS (spotrebovaná elektrická energia).
Náklady na rozpočítanie fakturovaných položiek ÚK	Náklady bytového domu sa určia podľa údajov fakturácie od dodávateľa rozúčtovania nákladov na vykurovanie alebo podľa cenníka správcu a sú rozúčtované podľa počtu vykurovacích telies v jednotlivých bytoch.
Nesplnenie povinnosti užívateľa pri zmene počtu osôb v byte – postup správcu	Vlastník bytu (užívateľ) je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu (§ 11 ods. 9 Zák. 182/1993 Z.z., ZoVS, čl. V. bod č.3.). Osobomesiace u užívateľov v jednotlivých bytoch za príslušný rok správca upresňuje prostredníctvom zvoleného zástupcu domu, do 15-ho dňa nasledujúceho mesiaca po skončení kalendárneho roka. Pokiaľ užívateľ na predpísanom tlačive neuvedie, resp. osobne alebo písomne u správcu nenahlási v určenom termíne pravdivý počet osôb v užívanom byte za rok, za ktorý správca pripravuje vyúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním, v takom prípade správca pre účely vyúčtovania použije počet osobomesiacov za predchádzajúci rok, ktorý má k dispozícii.
Určenie podielu na nákladoch el. energie v spoločných priestoroch pri uvedení „0“ osôb v byte	V prípade, ak správca zistí porušenie (§ 11 ods. 9) bytového zákona zo strany vlastníka bytu a NP, t.j. uvedie „ 0 “ osobomesiacov na byt celoročne a bude nameraná spotreba SV v byte, správca určí počet na základe zistenej skutočnej ročnej spotreby SV v danom byte v porovnaní s priemernou ročnou spotrebou vody na 1 osobu v bytovom dome. Správcom určené osobomesiace sa použijú pri rozpočítavaní nákladov (t.j. spoločná el. energia- osvetlenie, prevádzka DVS a prevádzkové náklady výťahu v bytovom dome).

¹⁾ § 14 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Smernica 29/04/2026 nahrádza smernicu 26/03/2025 (prijatú uznesením predstavenstva č. 2025-03-3EK-8), ktorá bola použitá pre zúčtovacie obdobie 2024.

Smernica 29/04/2026 sa použije pre zúčtovacie obdobie roku 2025 a pre nasledujúce zúčtovacie obdobia.

V prípadoch neriešených touto smernicou sa postupuje v zmysle vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z.z. v platnom znení a v zmysle platnej legislatívy.

Prijaté uznesením predstavenstva SBD Topoľčany č. **2026-04-3EK-5**.

Ľudovít Magáth, v. r.
riaditeľ SBD Topoľčany