

Ekonomika > Vyúčtovanie za byt: Dve skupiny ľudí môžu očakávať vysoké nedoplatky (+ novinky, lehoty, reklamácie)

navyš Ekonomika | včera 29. máj 2024 o 05:45 | 7 min. čítania

Vyúčtovanie za byt: Dve skupiny ľudí môžu očakávať vysoké nedoplatky (+ novinky, lehoty, reklamácie)



Na nedoplatky by sa mali pripraviť vlastníci bytov, ktorí vlni vypínali radiátory alebo vykurovali len jednu miestnosť. (ilustračná foto)

Zdroj: freepik.com



Katarína Runnová

Aktivujte si newsletter

Uložiť článok

Okrem vlastníkov, ktorí „prestrelili“ pri spotrebe vody, by sa mali na vyšší nedoplatok pripraviť aj tí, ktorí vlni vo vlastnom byte nebývali, vypínali radiátory alebo vykurovali len jednu miestnosť. Dôvodom je nová vyhláška rezortu hospodárstva.

Katarína žije spolu s manželom a dieťaťom v dvojizbovom byte v Bratislave. Tak ako všetci vlastníci bytov na Slovensku, aj ona očakáva, že v najbližších dňoch jej bude doručené vyúčtovanie nákladov na bývanie za minulý rok. Keďže jej životná situácia sa za posledný rok nijako výrazne nezmenila, predpokladala, že ju neprekvapí ani vyúčtovanie. O to väčší šok zažila, keď ju zastavila domovníčka, ktorá ju pripravila na nedoplatok vo výške 500 eur.

„Táto suma nám vraj vyšla najmä kvôli spotrebe a ohrevu vody. Je pravda, že máme malé dieťa, s ktorým som bola minulý rok doma, takže spotrebu energií sme mali naozaj vyššiu, avšak rovnakú životnú situáciu sme mali aj v roku 2022, za ktorý nám prišiel preplatok 20 eur,“ hovorí Katarína. „Nemáme pocit, že by sme niečo na svojich zvykoch zmenili alebo že by sme nechávali teplú vodu len tak tiecť,“ dodáva s tým, že v porovnaní s rokom 2022 minula jej rodina vlni o 17 kubických metrov teplej vody viac.

Podobný šok ako Katarína môžu v nadchádzajúcich dňoch zažiť aj tisíce ďalších Slovákov. Okrem vlastníkov, ktorí „prestrelili“ pri spotrebe vody, by sa mali pripraviť aj tí, ktorí vlni vo vlastnom byte nebývali, vypínali radiátory alebo vykurovali len jednu miestnosť. Dôvodom je nová vyhláška rezortu hospodárstva.

Pripravili sme pre vás odpovede na najčastejšie otázky týkajúce sa tohtoročného vyúčtovania.

Čo je ročné vyúčtovanie?

Ročné vyúčtovanie je dokument, ktorý obsahuje prehľad všetkých nákladov spojených s užívaním priestoru, ktoré boli v predchádzajúcom kalendárnom roku hradené z účtu bytového domu. Ide najmä o platby za spotrebu vody, náklady na teplo či prehľad tvorby a

AKTUÁLNA TÉMA



Sladené nápoje čoskoro výrazne zdražejú pre zavedenie novej dane. Výrobcovia už vedia, o koľko sa zvýšia ceny

NAJČÍTANEJŠIE

Spravodajstvo	Iné témy
4 hod	12 hod
1 deň	3 dni

- navyš** So súhlasom pápeža aj s podporou Roberta Kaliňáka. Bývalý šéf KDH vedie vo Vatikáne rokovania
- navyš** Dianie v Markíze nie je búrka v pohári vody (názor Petra Weissu)
- navyš** Vzbura v Markíze: Ako dopadne ultimátum? (komentár Petra Bárduha)
- navyš** Kauza Očistec: Prípady policajnej chobotnice uviazol na súdoch. Vylúčili už tretieho sudcu
- Tragický incident na holandskom letisku: Muža nasal motor lietadla
- Hitlera a Putina prepájajú aj pozoruhodné havárie. História možno naznačuje, čo čaká Rusko
- navyš** Kajúcnik Sklenka dnes prvý raz svedčil. Úplatok v knihe mal dostať priamo v Justičnom paláci
- Otvorený list majiteľke televízie Markíza
- Fotovoltaika ako časovaná bomba? Na Slovensku pribúdajú požiare, takto im predídete (ako sa chrániť pred
- navyš** Vyúčtovanie za byt: Dve skupiny ľudí môžu očakávať vysoké nedoplatky (+ novinky, lehoty,



PR ČLÁNKY Lepší spánok, výkon aj postava: Na Slovensko prichádza inteligentný prsteň RingConn Smart Ring



PR ČLÁNKY Žiarivý úsmev nie je podľa etnologickej trendom len dnešnej doby

čerpania fondu prevádzky, údržby a oprav. Výsledkom takehoto vyúčtovania je buď preplatok, alebo nedoplatok.

Kedy dostanete vyúčtovanie?

Správcovia bytových domov musia vlastníkom bytov a nebytových priestorov vyúčtovanie predložiť každý rok do 31. mája.

Aké údaje nájdete v konečnom vyúčtovaní?

V dokumente nájdete prehľad nákladov za základné položky, ako sú teplo na vykurovanie, ohrev a spotreba teplej úžitkovej vody, vodné a stočné, zrážková voda, elektrická energia v spoločných priestoroch domu, náklady na používanie výtahu, havarijná služba, poistenie bytového domu, upratovanie, poplatok za správu, odmena pre zástupcu vlastníkov a iné, ktoré sa odvíjajú individuálne pri každom bytovom dome.

Každý správca môže jednotlivé položky nazvať inak, no vyúčtovanie by malo byť spracované tak, aby vlastníci položkám porozumeli.

Čo by ste si mali všimnúť v ročnom vyúčtovaní?

Podľa Združenia pre lepšiu správu bytových domov je veľmi dôležité, aby si vlastníci vo svojich konečných vyúčtovaniach všimli dátumy počiatkových a koncových stavov meračov, spôsob rozúčtovania položiek, správnosť plôch, pod ktorými sa rozumie plocha na vykurovanie a plocha na výpočet platieb do fondu prevádzky, údržby a oprav.

„Je dôležité, aby sa vlastníci orientovali v ročnom vyúčtovaní, aby mohli skontrolovať, či je vyhotovené správne a nevznikol im nedoplatok chybou správcu,“ uvádza združenie.

Ako vznikajú nedoplatky či preplatky?

Nedoplatok aj preplatok sú rozdiely z porovnania predpísaných zálohových platieb, skutočných platieb a skutočných nákladov na bytový dom. Tento rozdiel sa následne rozpočíta na jednotlivé byty.

Aké novinky čakať v tohtoročnom vyúčtovaní?

V ročnom vyúčtovaní nákladov za rok 2023 dochádza k novinkám najmä v položke „teplo na vykurovanie“, a to v dôsledku aplikácie ustanovení **novej vyhlášky** ministerstva hospodárstva. Tou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, množstvo dodaného tepla na vykurovanie, množstvo dodaného tepla či množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla.

Ako ozrejmuje Michal Piterka, podpredseda predstavenstva Slovenského zväzu bytových družstiev (SZBD) a predseda predstavenstva Stavebného bytového družstva Komárno, nová vyhláška zavádza do praxe niekoľko novínok:

- Legalizuje používanie takzvaných bytových odovzdávacích staníc, ktorých je najmä v najnovších objektoch namontovaných niekoľko tisíc. **Staršia vyhláška**, ktorá bola účinná do 31. decembra 2022, na ich existenciu podľa Piterku nepamätala a ich používanie bolo považované za porušovanie zákona o tepelnej energetike.
- Mení spôsob rozpočítania nákladov na vykurovanie tak, že jej ustanovenia rešpektujú fyziku šírenia tepla v bytových domoch. Výsledné prerozdelenie nákladov medzi byty v objekte je v dôsledku toho podľa Piterku spravodlivejšie. Základná zložka nákladov pritom nesmie klesnúť pod 30 percent. „V minulosti sa vyskytovali prípady, keď sa vlastníci dohodli na rozpočítaní 100 percent nákladov podľa určených meradiel alebo pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, čo viedlo k takým rozdielom nákladov vo vyúčtovaní tepla na vykurovanie, ktoré neboli fyzikálne odôvodniteľné,“ hovorí Piterka.
- Na vykurovanie v bytovom dome budú po novom prispievať aj vlastníci bytov, ktoré boli odpojené od vykurovacích rozvodov tepla v dome – títo zaplatia náklady základnej zložky. Zároveň budú na vykurovanie prispievať aj vlastníci s individuálnym vykurovaním vo vstavbách alebo v nadvstavbách.
- Základná zložka v teplej vode môže byť maximálne 20 percent, pričom sa rozpočíta rovnakým dielom na každý byt a nebytový priestor. V tomto smere podľa Piterku vyhláška

zatiaľ zvýšenie spravodlivosti nepriniesla.

Piterka tvrdí, že z analýz vykonaných v rámci prípravy na dosahy novej vyhlášky na užívateľov vyplynul dosah najmä na zvýšenie nákladov v bytoch odpojených, nevykurovaných, neobývaných či vykurovaných prostredníctvom jednej miestnosti. „Užívatelia bytov, ktorí svoje byty riadne užívali a vykurovali, nepocítia žiadnu zmenu,“ vysvetľuje Piterka.

Zároveň dodáva, že ak správca bytového domu na začiatku roka 2023 upravil zálohy v súlade s platnými cenami a správne odhadol dosahy novej vyhlášky na už spomínané odpojené, nevykurované či neobývané byty, k vysokým nedoplatkom by nemalo dochádzať.

Bytové družstvá združené v SZBD, ktoré už vyúčtovanie realizovali, zaznamenali vyššie nedoplatky aj v prípadoch významných zmien užívateľského správania klientov v spotrebe teplej vody. „Vykurovacie sústavy majú po obnove bytových domov a realizácii hydraulického regulovania limitovaný výkon v súlade s platnými normami, a teda aj „voľnejšie“ užívateľské správanie by nemalo mať výrazne nepriaznivý vplyv na výšku nákladov,“ hovorí Piterka. Správcovia, ktorí už vyúčtovanie vyhotovili a zaslali obyvateľom bytov, tvrdia, že viac ako 90 percent vyúčtovaní je v preplatku.

Podľa Piterku je však potrebné pripomenúť, že voči obyvateľom neboli vyúčtované ceny podľa rozhodnutí Úradu pre reguláciu sieťových odvetví jednotlivým výrobcom tepla, ale len náklady do výšky takzvaných „zastropovaných“ cien v súlade s nariadením vlády. „Ak by nedošlo k zastropovaniu, dnes vyúčtované náklady na teplo a teplú vodu by boli vyššie o približne 20 až 30 percent,“ dodáva šéf Stavebného bytového družstva Komárno.

V akej lehote ste povinní zaplatiť nedoplatok?

Vzniknutý nedoplatok musíte správcovi uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Aké máte možnosti pri úhrade nedoplatku?

Ako v minulosti vysvetlil výkonný riaditeľ Slovenského zväzu bytových družstiev Jaroslav Kováč, možnosti vlastníka sa v tomto prípade odvíjajú nielen od výšky nedoplatku, ale aj od statusu dlžníka. Prihliada sa na to, či ide o permanentného dlžníka alebo výnimočnú situáciu.

„Samozrejme, závisí to aj od stavu účtu v banke, ktorý majú vlastníci, a od množstva finančných prostriedkov, ktoré sú potrebné na úhradu dodávok energie, zaplatenie za služby a podobne,“ dodal Kováč. Podľa jeho slov je však možné dohodnúť sa aj na splátkach či uznaní dlhu.

Máte možnosť reklamovať vysoký nedoplatok?

Ak máte ako vlastník pochybnosti o správnosti vyúčtovania, môžete sa obrátiť na správcu bytového domu s podaním reklamácie vyúčtovania. Správca je povinný postupovať podľa zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o priestupkoch a do 30 dní vašu reklamáciu vybaví. „Podanie reklamácie vyúčtovania však nemá odkladný účinok na splnenie povinnosti uhradiť nedoplatok alebo vrátiť preplatok,“ upozorňuje Kováč.

Podľa Piterku je v súvislosti so zmenami v pravidlách pre rozpočítanie nákladov na vykurovanie možné očakávať reklamácie, a to najmä zo strany užívateľov bytov, ktorí prispievali na úhradu nákladov na vykurovanie minimálne, respektíve neplatili vôbec nič.

Aký je postup, ak sa vaša reklamácia ukáže ako opodstatnená?

Keď vyjde najavo, že vaša reklamácia bola oprávnená, správca opätovne prepočíta celý kalendárny rok a určí nové vyúčtovanie pre jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ak tak neurobí, ako vlastník, ktorý sa cíti dotknutý, máte právo obrátiť sa so svojim nárokom na súd.

Aké poplatky sú vo vyúčtovaní neoprávnené?

Združenie pre lepšiu správu bytových domov tvrdí, že v praxi sa stretáva s prípadmi, keď správcovia vlastníkom účtujú poplatky za vystavenie ročného vyúčtovania, archiváciu dokumentov, evidenciu úverov a podobne. „Tieto položky bývajú často súčasťou zmluvy o výkone správy. V prípade, ak nie sú odsúhlasené, je na mieste, ak vlastník podá ich

V akej lehote je správca bytového domu povinný vrátiť vám preplatok?

Presná lehota je ustanovená v zmluve o výkone správy, no ako podotýka Kováč, prevažne je to do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Existujú prípady, keď vám správca preplatok nemusí vrátiť?

K nevráteniu preplatku môže dôjsť, ak na účte bytového domu nie je dost peňazí. „Správca je len disponentom účtu bytového domu v banke, nie jeho majiteľom. Majiteľom účtu sú vlastníci,“ uvádza Kováč.

Akými základnými pravidlami sa riadi vyúčtovanie?

Správca sa pri vyúčtovaní riadi platnými právnymi predpismi, zmluvou o výkone správy a platnými rozhodnutiami vlastníkov bytov. Zmluva o výkone správy stanovuje presné pravidlá pre rozpočítanie nákladov v tom-ktorom bytovom dome.

Čo sa týka právnych predpisov, na vyúčtovanie tepla a teplej vody je dôležitá spomínaná **vyhláška** rezortu hospodárstva, ktorou sa ustanovuje napríklad teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste či pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej vode. Okrem toho sa vyúčtovanie riadi aj **zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**.

aktuality navyše

Tento článok vznikol vďaka tomu, že ste nás podporili predplatným Aktuality Navyše. Ďakujeme.

Zdieľať článok

Diskusia / 12

Nahlásiť chybu

Zdroj: Aktuality.sk



Pridajte si Aktuality do svojho kanála správ Google.

VYBRALI SME PRE VÁS



navyše So súhlasom pápeža aj s podporou Roberta Kaliňáka. Bývalý šéf KDH...



Otvorený list majiteľke televízie Markíza



Tragický incident na holandskom letisku: Muža nasal motor lietadla



navyše M ako môže potopiť ko

aktuality.sk



Ekonómika

Ceny ropy mierne klesli, v USA sa čaká na nové údaje z Fedu



Slovensko

Veriaci s kňazmi budú kráčať ulicami. Taká je tradícia procesií na sviatok Božieho...



Doprava

Horský priebeh uzavreli pre nákladnú dopravu, pod Čertovicou sa pokazil kamión



Komentáre

Vzbura v Markíze: Ako



Svet

Azerbajdžan začne osídľovať



Svet

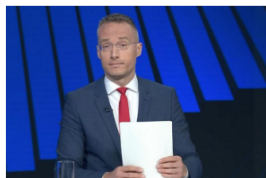
Severná Kórea odnátila

dopadne ultimátum?
(komentár Petra Bárdyho)

opustené mestá v Náhornom
Karabachu

niekoľko balistických rakiet
krátkeho doletu

PRÉMIOVÉ ČÍTANIE



navyš Vzbura v Markíze: Ako dopadne ultimátum? (komentár Petra Bárdyho)



navyš Kauza Očistec: Prípád policajnej chobotnice uviazol na súdoch. Vylúčili už tretieho...



navyš So súhlasom pápeža aj s podporou Roberta Kaliňáka. Bývalý šéf KDH vedie vo...



navyš byť v domá... máme deti

NAJNOVŠIE LETÁKY



Lidl od 30.05.2024

30. 05. 2024 - 02. 06. 2024

OTVORIŤ LETÁK



Billa od 29.05.2024

29. 05. 2024 - 04. 06. 2024

OTVORIŤ LETÁK



TESCO od 29.05.2024

29. 05. 2024 - 04. 06. 2024

OTVORIŤ LETÁK



Potraviny KORUN od 31.05.2024

31. 05. 2024 - 12. 06. 2024

OTVORIŤ LETÁK

VYBERÁME PRE VÁS Z NAŠICH WEBOV



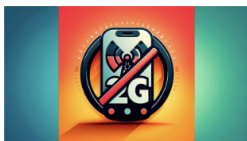
Dobručut

Trháte stopku z jahôd pred ich umývaním? V žiadnom prípade to už nerobte!



Recepty

Fašírky nabité bielkovinami : Aj počas diéty si môžete dopriať...



Živé

Orange chce vypnúť ďalšiu sieť o štyri roky. Potom chce utlmať aj tretiu



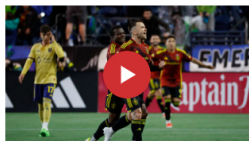
Diva

Ich lásky neverili, dnes si spolu užívajú už ako rodina! Krátko po narode...



Doma.sk

Plánujete maľovať spálňu? Týchto 5 odienov je pre ňu ako stvorených



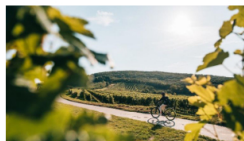
Šport

VIDEO: Albert Rusnák z veľkej diaľky prekvapil brankára. Messi dal jedin...



Najmama

Ako učiť v 21. storočí? V deťoch treba vyvolať záujem, aby sa nepýtali: ...



PR články

6 najkrajších oblastí v Dolnom Rakúsku, do ktorých sa oplatí vyraziť ...

Prihláste sa k odberu newsletterov, aby vám už neunikla žiadna dôležitá informácia.

Zostaňte v obraze, všetky dôležité novinky vám zašleme na váš e-mail.

Vybrať newsletter



 Ringier

© Ringier Slovakia Media s. r. o. Autorské práva sú vyhradené a vykonáva ich prevádzkovateľ portálu.
Spravodajská licencia vyhradená.

