

spravodajca

**Zaplatia
aj byty čo
nekúrili?**

s. 6

**Informačný
portál
Poschodoch**

s. 16

**Energetická
kríza – vývoj
cien tepla**

s. 28

4

Aj OSBD ponúka rozúčtovacie služby vody a energií

6

Zaplatia aj byty čo nekúrili?

Ročné vyúčtovanie za rok 2023 po novom

12

Zmeny v zálohových predpisoch

od 1. 7. 2024

14

Elektronické hlasovanie a komunikácia

– poďme do toho!

16

Chcete byť online?

Využívajte informačný portál poschodoch

18

Domy obnovujeme výhodne prostredníctvom ŠFRB

Podmienky pre rok 2024

22

Kto môže vybrať dodávateľa

a aké sú limity pre čerpanie fondu opráv?

25

Aké povinnosti musia byť splnené pri inštalovaní

kamerového systému v bytovom dome?

27

Čo je za znížením nákladov

na spoločnú elektrinu?

28

Energetická kríza

– vývoj cien tepla

30

Elektronické meranie spotrieb

– trend alebo povinnosť?

Spravodajca OSBD 28

Vydané v Dolnom Kubíne v máji 2024 nákladom 4 500 ks | Vychádza nepravidelne (podľa potreby) | Nepredajné.

Vydavateľ: OSBD Dolný Kubín, Zochova 1117/97, Dolný Kubín

Redakcia: Ing. Jaroslava Hadová, Mgr. Miroslava Murgašová, Ing. Miloš Pacuľík, Ing. Ľubomíra Skirčáková, Dana Sálusová, Mgr. Ľubica Medzihradská

Zodpovedná za tlač: Ing. Jaroslava Hadová

Grafické spracovanie a tlač: PrintArt – reklamná agentúra

Vydávanie povolené OÚ – ORR a IOV Dolný Kubín pod č. 1/2001 zo dňa 9. 5. 2001

OSBD
DOLNÝ KUBÍN

Okresné stavebné bytové družstvo Dolný Kubín

Zochova 1117/97, 026 01 Dolný Kubín

043/588 52 06, 0911 254 699

www.osbddk.sk | osbddk@osbddk.sk

Milí čitatelia!

Som rada, že sa k Vám môžeme opäť priblížiť s množstvom užitočných informácií. Najaktuálnejšou témou súčasných dní, ako mnohí z Vás už vedia, sú nové pravidlá rozúčtovania tepla. Áno, do platnosti vstúpila nová vyhláška, ktorá radikálnym spôsobom mení princíp rozdelenia vykurovacích nákladov v bytovom dome. Zo strany verejnosti sú dokonca názory, že pravidlá sú nespravodlivé, znižujú motiváciu k úsporám. Odborníci naopak vysvetľujú, argumentujú, že teplo v dome prestupuje medzi susedmi ďaleko viac, ako si to priznávame a vieme vôbec predstaviť, do hry vstúpili fyzikálne javy. Sme radi, že už v minulom roku, sme Vás, ako máloktorý správca, „nepopulárne“ pripravili a pristúpili sme k zvýšeniu záloh na kúrenie. Mnohých vlastníkov sme tak ochránili pred prípadnými nedoplatkami aktuálneho ročného vyúčtovania. Veľa sa v súčasnosti o tejto téme v médiách diskutuje, píše. Treba počúvať argumenty odborníkov, nedať sa zviest' emóciami a laickým pohľadom na vec. Dnes sme až nadmieru zvyknutí na vášne k akejkoľvek téme. A tak, ako sme pred rokom slúbili, prinášame Vám k téme rozúčtovania tepla špeciálny článok.

Ako našu prácu skvalitniť? Jednou z možností je kvalitná komunikácia. V nasledujúcich riadkoch nájdete niekoľko možností, ako zlepšiť komunikáciu prostredníctvom elektronických prostriedkov, ako využiť elektronické hlasovanie, či možnosť doručenia dokumentov mailom do pohodlia Vášho domova. Veď načo chodiť na poštu, je potrebné šetriť na poplatkoch.

Či už v každodennom živote, ale aj pri práci správcu, je najdôležitejším momentom samotná príprava. Pre správcu aj práca pred schôdzou. Čo je ale deprimujúce, keď správca, zväčša vo večerných hodinách, na úkor značnej časovej nároč-

nosti (za domami v Trstenej to už nie je „za rohom“), príde na schôdzu počet vlastníkov, ktorých môžeme spočítať na prstoch jednej ruky. Argument zo strany vlastníkov, že dom prešiel obnovou a máme všetko v poriadku, však neobstojí. Ide o nezaujím. Nie všetkým je však známy fakt, že správca schôdzu musí zorganizovať min. 1-krát ročne a povinnosť zúčastniť sa schôdze ukladá zákon. Apelujeme na Vás všetkých, zúčastňujte sa na schôdzach, kde môžete získať najviac informácií, buďte aktívni pri správe domu, nenechávajte všetku ťarchu na domovníkovi.

V súčasnej dobe sa nemôžeme vyhovárať na nedostatok informácií.

Napriek tomu je jedným z častých dôvodov nespokojnosti Vás vlastníkov nedostatok transparentnosti. Hoci svoju prácu ako správca domu môžeme vykonávať nadštandardne, vlastníku bytu si to neuvedomuje alebo nevie, kde si informácie vyhľadávať. Práve tu je namieste odporučiť Vám, vlastníkom bytov, využijte portál „**POSCHODOCH**“ a nadväzane jeho mobilnú aplikáciu. Budete mať prístup k tým najdôležitejším informáciám nielen o Vašom byte, ale aj o bytovom dome, napr. tvorbe a čerpaní fondu opráv, o zápisniciach zo schôdzí, o hlasovaniach, o plánoch opráv, o nedostatkoch a pod. S aktiváciou Vám radi pomôžeme. Portál je v ponuke už niekoľko rokov, žiaľ, z Vašej strany s veľmi malou odozvou. S aktuálnou právnou úpravou, ktorá sa v súčasných dňoch dostáva do zákona o bytoch a súvisí s elektronickým hlasovaním, sme pripravení a zaväzujeme sa efektívne a v ďaleko väčšej miere zdieľať s vami informácie na elektronickej platforme.

Každá dobrá firma sa neustále rozvíja a ako sa hovorí, snaží sa držať tempo s dobou. Ani my, Váš správca, nie sme výnimkou. Mimochodom, viete o tom, že minulý rok OSBD Dolný Kubín oslávilo 60 výročie svojho vzniku? Významná udalosť

a právom sme hrdí, že sme ustáli mnoho turbulentných období.

Pri tejto príležitosti sa v minulom roku kona- lo aj slávnostné zhromaždenie delegátov.

Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom družstva, ktoré zasadá raz ročne hlavne za účelom schválenia ročnej závierky. Zároveň prijíma dôležité rozhodnutia pre rozvoj družstva. Delegáti, teda tí, čo rozhodujú, sú prevažne Vami volení zástupcovia vlastníkov. Aj za Vás im bola odovzdaná vďaka za spoluprácu. A viete, čo dobre padlo? Len tak mimochodom mi jeden domovník povedal: „neveril som, že to družstvo prežije“. Prežilo a úspešne sa aj rozvíja. Ved' v súčasnosti poskytujeme svoje služby nielen domom v správe, ale aj spoločenstvám. V priebehu dvoch desiatok rokov nám pribudlo takmer tisíc bytov a rozšírili sme portfólio svojich služieb. Aktuálne poskytujeme služby aj v oblasti montáže a rozpočítania diaľkových meradiel, realitnú činnosť, pohotovostné služby údržby a ďalšie služby súvisiace so správou nehnuteľností. Obnovili sme, až na pár výnimiek, všetky bytové domy. Zväčša za podpory výhodných podmienok ŠFRB. Dokonca, niektoré boli financované s nulovou úrokovou sadzbou. Každoročne pripravujeme pre ďalšiu modernizáciu minimálne desať domov.

A aby nebolo všetko len dobré... s čím ale začíname mať starosť, a nielen my, je nedostatok kvalifikovanej sily. Ide o celospoločenský problém, problém nielen správcov, ale takmer každej firmy. Hľadáme nových kolegov, ktorí by prevzali štafetu. Hľadáme do svojich radov technikov, údržbárov. Preto patrí veľká vďaka kolegom, ktorí náročnú prácu zvládajú na výbornej úrovni, ale aj Vám, našim zákazníkom za dôveru.

Želám Vám príjemné čítanie.



Jaroslava Hadová
riaditeľka OSBD Dolný Kubín

Aj OSBD ponúka rozúčtovacie služby vody a energií



Ing. Miloš Paculík

Rozpočítanie energií na vykurovanie a ohrev TV a rozpočítanie nákladov za spotrebu studenej a teplej vody, činnosť pri evidencii a výmenách meračov, súvisiaca komunikácia s majiteľmi bytov, sa významným rozsahom podieľajú pri zabezpečovaní služieb spojených s činnosťou správcu bytových domov. Náklady na energie a vodu sú podstatnou nákladovou položkou v každoročnom vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu.

Technické činnosti spočívajú v evidencii meračov, zabezpečovaní ich výmen v termínoch, ktoré stanovujú predpisy pre určené meradlá, resp. životnosť meračov, vykonávaní opráv a porúch meračov, vykonávanie prekládok meračov pri individuálnej výmene vykurovacích telies a zabezpečovaní diaľkových odpočtov. Pracovníci právneho, ekonomického a technického úseku OSBD zabezpečujú zmluvné vzťahy s výrobcami tepla a dodávateľmi vody, kontrolu

dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok, vysporiadanie a evidenciu fakturácie, rozdelenie nákladov pre jednotlivé bytové domy, resp. byty. Výsledkom celej činnosti je koncoročné vyúčtovanie nákladov v súlade s požiadavkami majiteľov bytov a dodržaním zákonných predpisov.

Rozpočítanie spotreby vody a spotreby tepla na ohrev TV, zabezpečujeme ako správca pre všetky bytové domy, ktoré máme v správe (okrem BD 154 Námestovo). Na základe platných zmlúv o výkone správy je ich rozúčtovanie zahrnuté v poplatku na správu bytu.

Rozpočítanie spotreby tepla na vykurovanie bytov je vykonávané OSBD alebo externými spoločnosťami. Energetik OSBD pripraví poklady pre ročné rozpočítanie nákladov. V spolupráci s ekonomickým úsekom a úsekom nájomného, pripraví poklady k fakturovaným nákladom za energie, evidenciu majiteľov bytov a zmien majiteľov, podklady k systému rozpočítania podľa požiadaviek majiteľov bytov a zákonných podmienok, pripravuje technické podklady z bytových domov (plochy bytov a priestorov, polohy priestorov, parametre vykurovacích telies, ...). Uvedené podklady sa použijú v rozpočítaní nákladov na vykurovanie. Podľa toho kto zabezpečuje rozpočítanie sa podklady použijú pre rozpočítanie v informačnom systéme OSBD, resp. sa predložia externým spoločnostiam, ktoré rozpočítavajú teplo na vykurovanie bytov. OSBD používa pri ekonomických a technických činnostiach software od spoločnosti ANASOFT. Pre činnosti spojené so správou bytových, alebo nebytových priestorov, používame program DOMUS. Súčasťou programu je aj evidencia priestorov,

vykurovacích telies, meračov, odpočtov, spotrieb a vykonanie samotného rozpočítania nákladov. Zabezpečenie rozpočítania s použitím tohto softwaru sme začali už pred niekoľkými rokmi (Ing. Jaňák). V súčasnosti zabezpečujeme rozpočítanie pre cca 1/3 počtu bytov, ktoré máme v správe. Hlavným externým dodávateľom, ktorá vykonáva rozpočítanie, je spoločnosť TECHEM. Ostatní dodávateľia, pre jednotlivé domy, sú spoločnosti ENBRA, REGENA, FOFO a ATALIA.

Správa bytov je spojená s komplexnými technickými a ekonomickými službami. Preto je prirodzené, že máme záujem na rozširovaní činnosti v oblasti rozúčtovacích služieb. Máme záujem zvýšiť počet bytov, ktoré máme v správe, ktorým budeme vykonávať tieto služby. Cena za rozpočítanie tepla je účtovaná podľa počtu vykurovacích telies, resp. bytov. Naša cena je súčasťou cenníka jednorazových úkonov, ktorý schvaľuje P-OSBD. Cenu navrhujeme tak, aby sme boli lacnejší, ako cena externých správcov. Cena externých spoločností za rozpočítanie v roku 2023 je v rozmedzí 2,50 € až 3,50€/vykurovacie teleso, pričom naša cena vo je vo výške 2,00 €.

Rozhodnutie o zmene rozúčtovateľa je obvykle spojené s výmenou meračov na vykurovacích telesách. V budúcom roku bude vykonávaná výmena meračov z dôvodu ukončenia ich životnosti (10 rokov), preto Vám **navrhujeme, aby ste rozhodli, že dodávateľom rozpočítania tepla bude OSBD.** Okrem nižšej ceny za rozpočítanie, ktorú viete ovplyvniť cestou P-OSBD, nie je nepodstatné skutočnosť, že vybrané finančné prostriedky zostanú v regióne kde sa vytvoria, podporiť tzv. lokálpatriotizmus.

Zaplatia aj byty, čo nekúrili?

 **Miloš Paculík**
vedúci technického úseku

Rozpočítanie nákladov za vykurovanie a ohrev teplej vody v bytoch za predchádzajúci rok 2023 sa bude vykonávať podľa novej Vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody (TV) na odbornom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v TV, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo, vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla (ďalej len „Vyhláška“), ktorá nadobudla účinnosť 1. 1. 2023. Nová „Vyhláška“ nahradila Vyhlášku MH SR č. 240/2016 Z. z., ktorou sa riadilo rozpočítanie tepla v predchádzajúcich rokoch.

Vyhláška je určená výrobcom a dodávateľom tepla, správcom bytových domov, rozpočítateľom nákladov, orgánom dozoru a v neposlednom rade majiteľom bytov, ktorým sa náklady rozpočítavajú.

Informačné materiály k „Vyhláške“ sú sprístupnené na našej webovej stránke www.osbddk.sk/dokumenty/ v časti Tepelná energetika.

V ďalšom obsahu príspevku sa zameriam na konkrétne prípady, ktoré nastali pri rozpočítaní nákladov novej „Vyhlášky“. Podklady sú uvedené z výstupov programu „DOMUS“, ktorý používa OSBD pri rozpočítaní tepla. Pre domy, ktorým rozpočítanie vykonávajú externé spoločnosti (Techem, Yzamer, ...), nemáme podrobné podklady, výstupy sú v podobnom členení.

Vzorové príklady bytov – poznámky k vypočítaným údajom:

Byt A

byt s **najvyššou** spotrebou dielikov

Podlahová plocha bytu = 66,17 m²

(§ 2 písm. e) „Vyhlášky“, je celková plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, alebo miestností nebytového priestoru nachádzajúcich sa za vonkajšími vstupnými dverami bytu alebo nebytového priestoru a iných vykurovaných priestorov umiestnených mimo bytu bez plochy balkónov, lodží, terás, ak nie sú vykurované)

Stípec a

celková spotreba dielikov na všetkých meračoch, po úprave príslušnými koeficientami

Stípec b

finančné vyčíslenie nákladu na vykurovanie, základná zložka + spotrebná zložka

Stípec c

vypočítané % základnej s spotrebnej zložky, ktorá je použitá do rozpočítania. (Pôvodná základná zložka bola vlastníckmi dohodnutá 40%. Pri výpočte nákladov podľa dohodnutého pomeru rozpočítania došlo prekročeniu 250% hodnoty rozdielov nákladov a z toho dôvodu sa zvýšila základná zložka na najbližšie celé číslo = 63%, tak by bola splnená podmienka 2,5 násobku podľa § 8 ods. 13, 14, 15 „Vyhlášky“).

| 11154 KÚRENIE za odborné miesto | | za byt | | | | | |
|---------------------------------|------------------|----------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|
| VYÚČTOVANÁ POLOŽKA | % ZLOŽKY NÁKLADU | NÁKLAD [€] (A) | CELKOM JEDNOTKY (B) | NÁKLAD NA JEDNOTKU (C) = (A / B) | VYÚČTOVANÁ POLOŽKA | VÁŠE JEDNOTKY (D) | NÁKLAD [€] (E) = (C x D) |
| UK22 | 63 % | 23 784,02 | 4 116,910 m ² | 5,772655 | UK22 | 66,170 m ² | 381,09 |
| UK22 | 37 % | 13 956,64 | 184 780,714 d | 0,075931 | UK22 | 7 175,348 d | 541,96 |
| Spolu | | 37 720,66 | | | Spolu | | 923,05 |

| FAKTUROVANÉ NÁKLADY NA TEPLU NA VYKUROVANIE | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|
| NÁKLAD | OBDOBIE | FAKTUROVANÉ MNOŽSTVO (A) | JEDNOTKOVÁ CENA (B) | NÁKLAD (EUR) (A x B) |
| UK22 | 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023 | 64,752 vW | 229,288473 EUR/vW | 14 844,83 |
| UK22 | 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023 | 285 373,000 kWh | 0,080160 EUR/kWh | 22 875,50 |
| Spolu | | | | 37 720,33 |

| ODPOČTY POMEROVÝCH ROZDELOVAČOV - ÚK | | | |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| Č. ČÍSLO | POČ. DŇI POČÍTAČOVÝ | ODPOČET DŇI KONCOVÝ | VÝSLEDNÉ DELIKY |
| 1 | 28269124 | 365 | 0,000 1 189,000 |
| 2 | 28269088 | 365 | 0,000 1 268,000 |
| 3 | 28269089 | 365 | 0,000 1 040,000 |
| | | | Spolu 7 175,348 |

Byt B

byt s nulovou spotrebou dielikov

Podlahová plocha bytu = 66,17 m²

(z hľadiska rozpočítania ÚK sa jedná o úplne rovnaký byt ako byt A, rovnaká plocha, členenie a orientácia miestností, rovnaké korekcie polohy miestností)

Stípeť a

celková spotreba dielikov na všetkých meračoch je = 0

Stípeť b

finančné vyčíslenie nákladu na vykurovanie.

(Základná zložka tvorí celkový náklad na vykurovanie bytu. Pri porovnaní nákladu s bytom A nie je náklad bytu A vyšší ako 250%, čím je splnená podmienka maximálneho rozdielu nákladov v rámci jedného BD).

Stípeť c

vypočítané % základnej s spotrebnej zložky, ktorá je použitá do rozpočítania (pre všetky byty v BD sú rovnaké).

| 11154 KÚRENIE za odberné miesto | | za byt | | | | | |
|---------------------------------|------------------|----------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| VYČÍTOVANÁ POLOŽKA | % ZLOŽKY NÁKLADU | NÁKLAD [K] (A) | CELKOM JEDNOTKY (B) | NÁKLAD NA JEDNOTKU (C) = (A / B) | VYČÍTOVANÁ POLOŽKA | VAŠE JEDNOTKY (D) | NÁKLAD [K] (C x D) |
| UKzz | 63 % | 23 764,02 | 4 116,510 m ² | 5,772855 | UKzz | 66,170 m ² | 381,00 |
| UKzz | 37 % | 13 956,64 | 184 780,714 d. | 0,075531 | UKzz | 0,000 d. | 0,00 |
| Spolu | | 37 720,66 | | | Spolu | | 381,00 |

| FAKTUROVANÉ NÁKLADY NA TEPLU NA VYKUROVANIE | | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|----------|---------------------|----------------------|
| NÁKLAD | OBDOBIE | FAKTUROVANÉ MNOŽSTVO (A) | JEDNOTKA | JEDNOTKOVÁ CENA (B) | NÁKLAD (EUR) (A x B) |
| UKfv | 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023 | 64,752 kWh | | 229,258473 EUR/kWh | 14 844,83 |
| UKVkr | 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023 | 285 373,000 kWh | | 0,080160 EUR/kWh | 22 875,50 |
| Spolu | | | | | 37 720,33 |

| ODPOČTY POMEROVÝCH ROZDELOVAČOV - ÚK | | | | VÝSLEDNÉ DIELIKY |
|--------------------------------------|---------------------|---------------|---------|------------------|
| Č. ROZDELOVAČA | POČ. DNI POČIATOČNÝ | ODPOČET DIELI | KONČOVÝ | |
| 1 28787680 | 365 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 2 28787681 | 365 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 3 28787682 | 365 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Spolu | | | | 0,000 |

Byt C

byt, ktorý neumožnil výmenu PRVN

Podlahová plocha bytu = 54,98 m²

Stípeť a

odčítané údaje sú nulové, výsledné dieliky = 6725,309.

(Výsledné dieliky sú vypočítané ako náhradná spotreba pomerového rozdeľovača z maximálnej spotreby na m² bytu v BD s uplatnením penalizačného koeficientu = 1,1).

Stípeť b

finančné vyčíslenie nákladu na vykurovanie.

(Výpočet je realizovaný tak, aby sa neoplatilo majiteľovi bytu neumožniť odpočet, resp. výmenu meračov, a jeho merný náklad je o 10% vyšší ako pre byt s maximálnym nákladom na m²).

Stípeť c

vypočítané % základnej s spotrebnej zložky, ktorá je použitá do rozpočítania (pre všetky byty v BD sú rovnaké).

| 11154 KÚRENIE za odberné miesto | | za byt | | | | | |
|---------------------------------|------------------|----------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| VYČÍTOVANÁ POLOŽKA | % ZLOŽKY NÁKLADU | NÁKLAD [K] (A) | CELKOM JEDNOTKY (B) | NÁKLAD NA JEDNOTKU (C) = (A / B) | VYČÍTOVANÁ POLOŽKA | VAŠE JEDNOTKY (D) | NÁKLAD [K] (C x D) |
| UKzz | 63 % | 23 764,02 | 4 116,510 m ² | 5,772855 | UKzz | 54,980 m ² | 317,90 |
| UKzz | 37 % | 13 956,64 | 184 780,714 d. | 0,075531 | UKzz | 6 725,909 d. | 507,97 |
| Spolu | | 37 720,66 | | | Spolu | | 825,86 |

| FAKTUROVANÉ NÁKLADY NA TEPLU NA VYKUROVANIE | | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|----------|---------------------|----------------------|
| NÁKLAD | OBDOBIE | FAKTUROVANÉ MNOŽSTVO (A) | JEDNOTKA | JEDNOTKOVÁ CENA (B) | NÁKLAD (EUR) (A x B) |
| UKfv | 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023 | 64,752 kWh | | 229,258473 EUR/kWh | 14 844,83 |
| UKVkr | 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023 | 285 373,000 kWh | | 0,080160 EUR/kWh | 22 875,50 |
| Spolu | | | | | 37 720,33 |

| ODPOČTY POMEROVÝCH ROZDELOVAČOV - ÚK | | | | VÝSLEDNÉ DIELIKY |
|--------------------------------------|---------------------|---------------|---------|------------------|
| Č. ROZDELOVAČA | POČ. DNI POČIATOČNÝ | ODPOČET DIELI | KONČOVÝ | |
| 1 0001 | 365 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 2 0002 | 365 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| 3 0003 | 365 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |
| Spolu | | | | 6 725,309 |

Byt D

byt s **individuálnym** vykurovaním

Podlahová plocha bytu = 71,42 m²

Stípec a

pre tento prípad nie je evidencia odpočtu dielikov

Stípec b

finančné vyčíslenie nákladu na vykurovanie.

(Základná zložka tvorí celkový náklad na vykurovanie bytu. Základná zložka sa rozpočíta aj medzi všetky byty a NP, ktoré sa odpojili od centrálnej vykurovacej sústavy objektu, § 8 ods. 4, „Vyhľadky“. Táto sa rozpočítava aj medzi byty v nadstavbách a vstavbách do podkrovia, pričom sa pre podlahovú plochu uplatní koeficient 0,2).

Stípec c

(v tomto BD, po rozpočítaní a následnom porovnaní merných nákladov medzi všetkými bytmi, nie je rozdiel nákladov vyšší ako 250 %. Tým je splnená podmienka maximálneho rozdielu nákladov v rámci jedného BD, preto sa ponechal v platnosti %-álny pomer rozpočítania schválený vlastníckmi bytov)

| 72045 KÚRENIE za odberné miesto | | za byt | | | | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| VYÚČTOVANÁ POLOŽKA | % ZLOŽKY NÁKLADU | NÁKLAD [€] (A) | CELKOM JEDNOTKY (B) | NÁKLAD NA JEDNOTKU (C) = (A / B) | VYÚČTOVANÁ POLOŽKA | VÁŠE JEDNOTKY (D) | NÁKLAD [€] (C x D) |
| UKzz | 60 % | 15 068,43 | 3 800,870 m ² | 3,964469 | UKzz | 71,420 m ² | 283,14 |
| UKzz | 40 % | 10 045,62 | 136 988,540 d. | 0,073332 | UKzz | 0,000 d. | 0,00 |
| Spolu | | 25 114,05 | | | Spolu | | 283,14 |

| FAKTUROVANÉ NÁKLADY NA TEPLU NA VYKUROVANIE | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|
| NÁKLAD | OBDOBIE | FAKTUROVANÉ MNOŽSTVO (A) | JEDNOTKOVÁ CENA (B) | NÁKLAD (EUR) (A x B) |
| UKfe | 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023 | 43,111 kWh | 229,258966 EUR/kWh | 9 883,63 |
| UKVar | 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023 | 190 000,000 kWh | 0,080160 EUR/kWh | 15 230,42 |
| Spolu | | | | 25 114,05 |

Rozpočítanie nákladu na ohrev teplej vody

(Oproti predchádzajúcej vyhláške č. 240/2016 Z. z. je v novej „Vyhláške“ aplikovaná zmena v stanovení základnej zložky ZZ%. Náklady, ktoré vznikajú bez ohľadu na to, koľko teplej vody koneční spotrebitelia v okruhu zdroja spotrebujú, sú náklady, ktoré tvoria základnú zložku ZZ% pre rozpočítavanie nákladov na teplo, spotrebované na prípravu teplej vody. Tieto náklady sú nákladmi cirkulačných a pohotovostných strát cirkulačného okruhu od zdroja tepla po výtoky konečných spotrebiteľov. Podľa § 9 ods. 8 - ZZ% určí koncový odberateľ výpočtom na základe údajov, ktoré mu poskytne osoba, ktorá vyrába teplo na teplú vodu. Maximálna výška ZZ% bola však stanovená na 20 %).

V tomto dome bola výpočtom preukázaná nižšia ZZ ako 20 %, preto sa použila vypočítaná hodnota. Základná zložka sa rozpočítava medzi byty v jednom BD rovnakým dielom, preto v tomto prípade ZZ pre jeden byt je = 1/47 celkového nákladu.


| 720451 TEPLU NA OHREV VODY za odberné miesto | | za byt | | | | | |
|--|------------------|------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| VYÚČTOVANÁ POLOŽKA | % ZLOŽKY NÁKLADU | NÁKLAD [€] (A) | CELKOM JEDNOTKY (B) | NÁKLAD NA JEDNOTKU (C) = (A / B) | VYÚČTOVANÁ POLOŽKA | VÁŠE JEDNOTKY (D) | NÁKLAD [€] (C x D) |
| TeplVzz | 17 % | 1 808,42 | 47,000 m ² | 38,477113 | TeplVzz | 1,000 m ² | 38,48 |
| TeplVsz | 83 % | 8 629,37 | 1 389,255 m ² | 6,355468 | TeplVsz | 46,974 m ² | 298,54 |
| Spolu | | 10 437,79 | | | Spolu | | 337,02 |

Nová „Vyhláška“ má zaviesť spravodlivejšie rozpočítanie tepla na vykurovanie bytov. V každom bytovom dome sú rôzne prípady vykurovania bytov. Nájdu sa majitelia, ktorí extrémne šetria, resp. nebyvajú, majú vypnuté radiatory po celý rok. Naopak nájdu sa aj prípady nehospodárneho prekurovania bytov. Sú však aj objektívne prípady, keď majitelia musia nadmerne vykurovať (nepriaznivá poloha bytov z hľadiska orientácie voči vonkajšiemu prostrediu, sú susedmi bytu v ktorom sa nekúri, ...). Majú teda nadmernú nameranú spotrebu dielikov. V nevykurovaných bytoch nepoklesne vnútorná teplota pod

160° C, lebo používajú tepelnú energiu od susedných bytov. Podľa novej „Vyhlášky“ sa nevykurovaným bytom zvýši merný náklad na vykurovanie, naopak bytom s nameranými vyššími spotrebami sa zníži merný náklad. Maximálny rozdiel merného nákladu bytov v jednom bytovom dome nebude viac ako 250 % a odstráni sa extrémny z minulých rokov, keď bežne rozdiely vychádzali viac ako 500 %.

Uvidíme, ako prijímajú majitelia bytov novú metodiku rozpočítania tepla po prvom doručení vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za minulý rok.

Zmeny v zálohových predpisoch od 1. 7. 2024

 **Ing. Lubomíra Skirčáková**
vedúca ekonomického úseku

OSBD Dolný Kubín z dôvodu zosúladenia a zapracovania legislatívnych zmien zrealizovalo od 1. 7. 2024 nasledovné zmeny v zálohových predpisoch:

- Do 30.6.2024 boli v zálohových predpisoch stanovené len zálohy na odmeny zástupcov vlastníkov vo výške ich hrubých miezd. Odvody za zamestnávateľa, ktorým je vlastne bytový dom, boli realizované priamo z Fondu opráv.

nielen výška ich hrubej mzdy, ale cena práce, ktorá zahŕňa aj odvody za zamestnávateľa.
- Od 1. 7. 2024 bude v položke Záloha – odmena pre zástupcov vlastníkov vrátane odvodov za zamestnávateľa už

3. Mzdy výťahárov vrátane odvodov za zamestnávateľa do 31.12.2023 išli priamo z Fondu opráv. K tomuto dátumu boli s výťahármi ukončené príkazné zmluvy dohodou a ich práca je vykonávaná dodávateľsky priamo servisnou

výťahárskou firmou. Iba 1 bytový dom s týmto systémom zatiaľ nesúhlasil, tam bude od 1. 7. 2024 záloha na výťahára vo výške jeho hrubej mzdy a odvodov za zamestnávateľa. Rovnako pri ostatných zamestnancoch, ktorí pravidelne vykonávajú práce pri údržbe bytových domov, bude už od 1. 7. 2024 na tento náklad stanovená záloha vo výške ceny práce (hrubá mzda + odvody za zamestnávateľa).

- Bytové domy, ktoré mali z minulosti uznesenia zo schôdzí, že poplatok za upratovanie vykonávané dodávateľskou firmou sa má platiť priamo z Fondu opráv bez adekvátnej zálohy v zálohových predpisoch, budú mať v zálohových predpisoch od 1. 7. 2024 v zmysle uznesení z písomného hlasovania zálohu na upratovanie vo výške fakturovaných nákladov dodávateľskej firmy. Ak by v písomnom hlasovaní nesúhlasili s takouto zálohou, budú si musieť upratať sami, nie prostredníctvom dodávateľskej firmy, nakoľko tento náklad už nemôže ísť z Fondu opráv. Viacerí správcovia boli za postup zúčtovania nákladov podobného charakteru z fondu opráv pokutovaní.
- Nakoľko enormne vzrástla škodovosť v bytových domoch a z nej vyplývajúca likvidita poistných udalostí, od r. 2024 nám Allianz priznal bonus len 5 % z výšky ročného poistného, minulé roky bol vždy priznaný bonus 10 %. Z tohto dôvodu sa bude navyšovať aj záloha na poistné domu, ide však pri jednotlivých bytoch len o centové mesačné navýšenie.
- Zálohy na elektriku sa od 1. 7. 2024 ponížujú o cca 25 %, nakoľko OSBD

Dolný Kubín preklasifikovaním odberných miest v spoločných priestoroch bytových domov od 1. 1. 2023 dosiahlo značné úspory na fakturovaných výškach za elektrickú energiu v spoločných priestoroch.

Uvedené zmeny sú podstatnými zmenami v zálohových predpisoch od 1. 7. 2024.

” Žiadame Vás o pozornosť pri úhradách nájomného aj na skontrolovanie bankového účtu. U niektorých bytových domov dochádza k zmene čísla bankového účtu z dôvodu, že pri obnove bytového domu financovanej komerčným úverom, sú povinné prejsť s platobným stykom do novej banky. Číslo účtu na úhradu nájomného je uvedené v ľavom hornom rohu Predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.

POZOR! Zmenu mesačnej platby od 1. 7. je potrebné vykonať už v platbe v mesiaci JÚN 2024 (platba mesiac vopred). Mnohí z Vás sa touto nepozornosťou dostávajú do mínusového stavu konta platieb.

Nové zálohové výmery mesačných úhrad budú jednotlivým užívateľom a vlastníkom bytov doručené prostredníctvom zástupcu Vášho bytového domu.

Podme do toho!

Elektronické hlasovanie a komunikácia

 **Mgr. Miroslava Šejnová Murgašová**
vedúca právneho úseku

Schôdzi vlastníkov v bytových domoch sa v poslednej dobe zúčastňuje čoraz menej osôb. Určite tomu dopomohla aj „covidová doba“, počas ktorej sme si zvykli používať prostriedky elektronickej komunikácie, aby sme ochránili svoje zdravie. Ďalším dôvodom nízkej účasti na schôdzi je skutočnosť, že viaceré byty sú obývané nájomcami, pričom vlastníci týchto bytov majú trvalé bydlisko v inom dome, ba vo viacerých prípadoch, aj v inom meste. Aj keď správca určuje termín konania schôdze vo večerných hodinách tak, aby sa jej mohlo zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ani tak nie je účasť dostatočná. Až na výnimky, je takmer v každom prípade nevyhnutné vykonať písomné hlasovanie, aby sa vôbec

dalo o nejakej otázke kvalifikovanie rozhodnúť. Správcovia domov preto určite pozitívne vnímajú snahu o elektronickú komunikáciu, vrátane elektronického hlasovania.

Možnosť elektronického hlasovania, bola zakotvená v roku 2021, Zákonom č. 115/2021 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 v znení neskorších predpisov. Tým bol do správy bytov zavedený nový inštitút, podľa ktorého mohli vlastníci bytov a nebytových priestorov svoje hlasovacie právo na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní uplatniť aj prostredníctvom prostriedkov

informačnej a komunikačnej technológie (elektronické hlasovanie). Nakoľko sa tento model hlasovania v praxi osvedčil a sú naň pozitívne ohlasy, navrhuje sa zaviesť elektronického hlasovania aj pre mimo pandemické obdobie.

V súčasnosti je v príprave novela Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP, v ktorej sa navrhuje umožniť vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov v dome, okrem priamej účasti na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní, aj hlasovanie prostredníctvom elektronických prostriedkov. Ich použitie nebude predstavovať nový osobitný typ hlasovania. Pôjde len o možnosť uľahčiť vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov v dome výkon ich vlastníckych práv aj iným spôsobom než osobnou účasťou.

” Za elektronické prostriedky možno považovať napríklad elektronickú poštu alebo iný program, ktorý identifikuje vlastníka bytu alebo NP nezámeniteľným spôsobom, ako aj iné technické prostriedky na prenos obrazu a zvuku zo schôdze vlastníkov v reálnom čase, ktoré umožňujú obojsmernú komunikáciu.

Správca, spoločenstvo alebo vlastníci bytov a NP v dome, ktorí zvolali schôzdu vlastníkov alebo vyhlásili písomné hlasovanie zodpovedajú za riadny a nerušený priebeh elektronického hlasovania. Vlastníci bytov a NP, ktorí hlasovali elektronicky, musia byť v zápisnici zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania osobitne uvedení. Je nevyhnutné, aby bolo zrejmé, ktorí vlastníci uplatnili svoj hlas elektronicky, a to nie-

len z dôvodu kontroly priebehu hlasovania zo strany vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome, ale aj z dôvodu prípadného uplatnenia práva prehlasovaného vlastníka na súde.

OSBD Dolný Kubín za účelom možnosti vykonávania elektronického hlasovania a elektronickej komunikácie vypracovalo dva dokumenty. Prvým je **Dohoda o elektronickom zasielaní dokumentov a elektronickej komunikácii** (ďalej len „dohoda“) a druhým dokumentom je **Súhlas správcovi na používanie e-mailovej adresy** (ďalej len „súhlas“). Aký je medzi nimi rozdiel? Základný. Vlastník bytu alebo NP, ktorý podpíše „dohodu“ súhlasí s tým, že komunikácia so správcom bude elektronická a správca už nebude povinný zasielať mu doklady týkajúce sa správy domu a jeho bytu v písomnej forme. Naproti tomu vlastník bytu alebo NP, ktorý podpíše „súhlas“ sa nevzdáva nároku na doručovanie písomných materiálov od správcu, len dáva súhlas na používanie mailovej adresy pre prípad elektronického hlasovania, prípadne pre zasielanie rôznych informácií, napr. o odstávke kúrenia, vody a pod. Bez podpísania „súhlasu“ alebo „dohody“ nebude možné, aby vlastník bytu uplatnil svoje hlasovacie právo elektronicky.

A ako také elektronické hlasovanie prebieha?

Ak je v dome vypísané písomné hlasovanie, správca zašle vlastníkovi prostredníctvom informačného systému Anasoft oznámenie o konaní hlasovania v emaily, ktorý obsahuje aj webovú adresu hlasovania. Následne mu príde aj SMS správa, v ktorej sa nachádza jedinečný kód hlasovania vlastníka. Týmto spôsobom je zabezpečené overenie dvoma spôsobmi – cez email a cez telefón. Po kliknutí na webovú adresu hlasovania z mailu a zadání kódu z SMS sa vlastníkovi

bytu zobrazí hlasovacia listina s otázkami. Po ukončení hlasovania príde vlastníčkovi a zamestnancovi správcu, zodpovednému za hlasovanie, potvrdzovací mail o vykonaní hlasovania. Elektronicky je možné hlasovať už od obdržania mailu až do skončenia písomného hlasovania. V určenom termíne sa vykoná písomné hlasovanie na hlasovacej listine pripravenej zamestnancom správcu a doručenou overovateľom písomného hlasovania, resp. zástupcovi vlastníkov. Po vykonaní hlasovania správca vypracuje zápisnicu, v ktorej musia byť osobitne vypísaní všetci vlastníci, ktorí hlasovali elektronicky.

Ako bude elektronické hlasovanie prebiehať na schôdzi vlastníkov nám ešte nie je známe. Zatiaľ sme vykonávali elektronické hlasovanie len ako doplnok písomného hlasovania. Po prijatí novely zákona o vlastníctve bytov, kedy budú známe presné podmienky hlasovania, očakávame, že náš dodávateľ informačného systému, dopracuje možnosť elektronického hlasovania aj ako doplnok hlasovania na schôdzi vlastníkov.

V budúcnosti by sme uvítali, aby možnosť elektronického hlasovania využívali čím viac hlavne takých vlastníkov bytov a NP, ktorí nemajú možnosť zúčastniť sa na schôdzi vlastníkov, resp. písomného hlasovania. Za tým účelom Vás žiadame o vyplnenie a podpísanie „**Súhlasu správcovi na používanie e-mailovej adresy**“, prípadne, ak okrem elektronického hlasovania máte záujem dostávať aj dokumenty v elektronickej podobe, vyplniť a podpísať „**Dohodu o elektronickom zasielaní dokumentov a elektronickej komunikácii**“. Obe dokumenty sú prístupné na webovom sídle www.osbddk.sk alebo sú k dispozícii na sekretariáte správcu.

Chcete byť online?

Využívajte informačný portál



 **Mgr. Petra Kurtáková**
sekretariát

Ak si želáte byť informovaný o svojom byte vo Vašom bytovom dome, práve pre Vás je určený portál „POSCHODOCH“. Portál je určený všetkým vlastníkom bytových a nebytových priestorov a má ambíciu stať sa podstatným a nenahraditeľným miestom, kde budete môcť vyriešiť veľké množstvo svojich záležitostí, súvisiacich s bývaním.

Ako funguje tento portál: užívateľ má pridelený registračný kód, ktorý ho oprávňuje využívať služby poskytovania informácií prostredníctvom internetu, kde na jednom mieste môže dostať aktuálne, dôležité informácie o svojom byte (vyúčtovanie, zálohový predpis, analýzu platieb), ale tiež za bytový dom, napríklad stav prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a mnoho ďalších dôležitých informácií.

Táto služba je spoplatnená **sumou 0,19 EUR s DPH** za byt/mesiac. Poplatok za používanie služby je zúčtovaný v ročnom vyúčtovaní.

Postup pri registrácii: ak ešte nie ste registrovaný a chcete by ste službu používať, môžete sa zaregistrovať na tejto web stránke: www.poschodoch.sk. Registrácia trvá len pár minút a potom budete mať prístup k informáciám, týkajúcich sa Vašho bytu a bytového domu.

Čo budete potrebovať:

- Počítač alebo telefón s prístupom na internet
- Registračný kód (na vyžiadanie na kurtakova@osbddk.sk Vám ho do mailu zašleme)
- Registračný kód sa nachádza aj na zálohovom predpise, prípadne ročnom vyúčtovaní
- Telefón na overenie autorizácie kódu

Postup pri registrácii:

1. zadajte Váš registračný kód, ktorý nájdete na prvej strane vyúčtovania alebo na vyžiadanie kurtakova@osbddk.sk
2. akceptácia ceny a zmluvy – je nevyhnutné odsúhlasiť cenu a zmluvné podmienky za službu, ktorú budete využívať
3. v tomto kroku je nutné zadať prihlasovacie meno, heslo, e-mailovú adresu a mobilné telefónne číslo
4. v poslednom kroku sú Vám zasielané dva kontrolné kódy. Kódy je potrebné zadať do uvedených políčok a potvrdiť.
5. správnym postupom vyššie uvedených krokov Vám bude zobrazený oznam o úspešnej registrácii a následne budete automaticky prihlásený k svojmu účtu na portáli. Na druhý deň sa budete vedieť prihlásiť do svojho konta.



SIFIRIB

ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

Obnovujeme výhodne prostredníctvom ŠFRB

 Ing. Veronika Hunčagová
stavebný technik

Podmienky pre rok 2024

Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) v roku 2024 ponúka hneď niekoľko novinek:

- K typom obnovy sa pridala „realizácia obnoviteľného zdroja energie“ pre vlastnú spotrebu bytovej budovy
- Zmena výšky podpory
- Úrokové sadzby od 1 % až do 3 % (0 % úrok už nie je možný)
- Lehota splatnosti max. 25 rokov
- Odpustenie časti sumy z úveru najviac 30 %

| Typ obnovy | Maximálny limit | | Úroková sadzba |
|--|-----------------|------------------------------|----------------|
| | % z ON | € | |
| Zateplenie bytového domu | 100 | 240 €/m ² PP bytu | 1,5% |
| Odstránenie systémovej poruchy bytového domu (kolaudácia pred r. 1994) | 90 | 140 €/m ² PP bytu | 1,5% |
| Výmena výťahu | 100 | 80 000 €/výťah | 1% |
| Modernizácia výťahu | 90 | 50 000 €/výťah | 1% |
| Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, tepla a vzduchotechniky v bytovom dome | 90 | 140 €/m ² PP bytu | 1,5% |
| Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome | 100 | 190 €/m ² PP bytu | 1% |
| Realizácia obnoviteľného zdroja energie (slnéčné tepelné kolektory, fotovoltické panely, tepelné čerpadlá) | 100 | 100 €/m ² PP bytu | 1% |
| Iná modernizácia bytového domu | 90 | 130 €/m ² PP bytu | 3% |

ON – obstarávací náklad, PP – podlahová plocha

Výška podpory a úroková sadzba

- Stanovenie výšky podpory závisí od typu obnovy až do 100 % z obstarávacej ceny stavby alebo podľa maximálneho limitu na 1 m² podlahovej plochy bytu pre jednotlivé typy obnovy.
- Ak sa na stavbe súčasne realizujú minimálne dva z typov obnovy, spoločná úroková sadzba je vo výške najnižšej z hodnôt ročných úrokových sadzieb uvedených pre realizované typy obnovy.
- Počas celej lehoty splatnosti sa úroková sadzba nemení.



Odpustenie časti úveru

Z poskytnutej podpory možno počas platnosti zmluvy odpustiť najviac 30 % sumy úveru, ak

- podpora bola poskytnutá na zateplenie bytového domu a na realizáciu obnoviteľného zdroja energie,
- bolo preukázané zníženie potreby primárnej energie bytového domu minimálne o 30 % oproti výpočtovo určenej potrebe primárnej energie pred realizáciou zateplenia,
- žiadateľ písomne požiada fond o odpustenie časti úveru najneskôr do jedného roku po predložení energetického certifikátu,
- žiadateľ dodržiava podmienky dohodnuté v zmluve a ku dňu podania žiadosti má splnené záväzky voči fondu.

Opakované poskytnutie podpory

- na stavebné práce realizované pri modernizácii bytového domu, na ktoré už bola poskytnutá podpora, nie je možné poskytnúť podporu opakovane
- podporu na zateplenie bytovej budovy možno poskytnúť ešte raz, ak fond poskytol podporu min. 10 rokov pred podaním žiadosti
- na každý druh systémovej poruchy je možné poskytnúť podporu počas životnosti bytového domu iba jedenkrát

Termín podania žiadosti
od 15. 1. do 30. 9. 2024

Ako prebieha vybavenie žiadosti ŠFRB?

1. Schválenie si rozsahu obnovy bytového domu a výšky úveru na schôdzi vlastníkov bytového domu so súhlasom min. 2/3 všetkých vlastníkov bytov. Pri obnove, ktorá rozširuje pôdorysnú plochu, musí byť súhlas 100 % vlastníkov bytov
2. Zadefinovať zo strany bytového domu požiadavky na pripravované dielo do výberového konania (presne vyšpecifikovať, aké požiadavky majú spĺňať ponuky na zhotovenie diela)
3. Zadanie podkladov projektantovi pre vyhotovenie projektu – 14 dní
4. Vyhotovenie projektu, jeho kontrola a doplnenie – 2-5 mesiacov
5. Vyhlásenie výberového konania na základe projektu – 2 týždne
6. Súbežne s vyhlásením výberového konania podanie žiadosti o stavebné povolenie
7. Stavebné konanie – 6 týždňov
8. Vyhotovenie zmluvy o dielo s vybratým uchádzačom – 2 týždne
9. Žiadosť o úver vypracuje OSBD a doloží potrebné doklady k žiadosti o úver zo ŠFRB, príp. do komerčnej banky
10. Fáza schvaľovania úveru - približne 3 mesiace

Pred začatím prác je potrebné rátať s časovou rezervou cca 4 - 6 mesiacov.

Po schválení úveru prichádza na rad fáza zahájenia stavby a súčasného čerpania úveru – obdobie obnovy bytového domu a postupného preplácania faktúr od dodávateľa z úverového účtu. Fáza splácania úveru pri ŠFRB je hneď po uzavretí úverovej zmluvy a pri komerčnom úvere po dočerpaní úveru. V obidvoch prípadoch ide o anuitné splácanie úverov (istina + úrok)

Zoznam bytových domov ktoré sa pripravujú na ŠFRB pre rok 2024.

Pozn.: Nové žiadosti budú zaradené do poradovníka na nasledujúci rok.

| Bytový dom | Typ obnovy |
|-------------------------------------|--|
| Mládežnícka 347, Dolný Kubín | <ul style="list-style-type: none"> • zateplenie bytového domu • výmena spoločných rozvodov elektriny, vody a kanalizácie • iná modernizácia |
| Mládežnícka 344, Dolný Kubín | <ul style="list-style-type: none"> • zateplenie bytového domu • výmena spoločných rozvodov elektriny, vody a kanalizácie • iná modernizácia |
| Na Sihoti 1156, Dolný Kubín | <ul style="list-style-type: none"> • výmena výťahu • iná modernizácia |
| Medvedzie 125, Tvrodšín | <ul style="list-style-type: none"> • modernizácia výťahu • iná modernizácia |
| Medvedzie 164, Tvrodšín | <ul style="list-style-type: none"> • výmena výťahu • iná modernizácia |
| Mierová 1971, Dolný Kubín | <ul style="list-style-type: none"> • výmena spoločných rozvodov elektriny, vody a kanalizácie • iná modernizácia |
| Bysterecká 2065, Dolný Kubín | <ul style="list-style-type: none"> • výmena spoločných rozvodov vody a kanalizácie • iná modernizácia |
| Na Sihoti 1173, Dolný Kubín | <ul style="list-style-type: none"> • výmena výťahu |
| Medvedzie 123, Tvrodšín | <ul style="list-style-type: none"> • zateplenie bytového domu • iná modernizácia |
| Západ 1058, Trstená | <ul style="list-style-type: none"> • iná modernizácia • zateplenie bytového domu • výmena/modernizácia výťahu |
| Novoť 327 | <ul style="list-style-type: none"> • iná modernizácia |
| Vasíľov 37 | <ul style="list-style-type: none"> • zateplenie bytového domu • výmena spoločných rozvodov elektriny, vody a kanalizácie • iná modernizácia |
| Na Sihoti 1164, Dolný Kubín | <ul style="list-style-type: none"> • výmena výťahu |
| Novoť 328 | <ul style="list-style-type: none"> • iná modernizácia • komplexná obnova |

Kto môže vybrať dodávateľa a aké sú limity pre čerpanie fondu opráv?

 **Mgr. Miroslava Šejnohová Murgašová**
vedúca právneho úseku

Ak chcem zodpovedne odpovedať na túto otázku, musím Vás oboznámiť s viacerými prameňmi, ktoré výber dodávateľa v bytovom dome upravujú.

V prvom rade je to **Zákon č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP** v platnom znení, konkrétne § 8b ods. 2: „Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu. V súlade s § 9 ods. 4 správca alebo predseda spoločenstva je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,



Úspešná realizácia nových lodžii na ul. Športovcov 1175 firmou EKONOMSERVIS, s.r.o.

ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.

Výberom dodávateľa sa zaoberajú aj viaceré ustanovenia **Zmluvy o výkone správy** (ZoVS), ktorá bola schválená nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a NP v dome. Okrem ustanovení v čl. V. a čl. VIII. zmluvy, ktoré sú takmer totožné s vyššie uvedeným znením zákona o vlastníctve bytov, je v ZoVS upravené **osobitné oprávnenie správcu** použiť aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov prostriedky FPÚaO. Jedná sa o prípady, ak správca zabezpečuje:

- odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, zariadenia požiarnej ochrany, VTZ, výtahov, bleskozvodov, elektrických zariadení, plynových zariadení, ktoré boli zistené kontrolou stavu ich bezpečnosti,
- preventívne protipožiarne prehliadky,
- pravidelne sa opakujúce výmeny určitých meradiel SV a TÚV a výmeny PRVN na radiátoroch, ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov a ktoré je správca oprávnený vykonať v súlade s povinnosťami stanovenými zákonom pre jednotlivé zariadenia, náklady s tým spojené znáša vlastník a budú mu vyúčtované v ročnom vyúčtovaní nákladov,
- zabezpečuje deratizáciu spoločných častí domu
- zabezpečuje bežné opravy alebo údržbu, ktorých predpokladaný náklad nepresahuje 200 EUR na jednu opravu/údržbu a to v prípade, že v dome nie je zvolený ZVB, ktorý by uvedenú opravu odsúhlasil,
- uhrádza náklady na vykonanie odpočtu stavu určených meradiel SV a TÚV v sume 0,25 €/meradlo.



V zmluve o výkone správy boli vlastníckmi bytov a NP schválené aj **Limity čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domu** bez potreby schválenia vlastníckmi bytov a NP. Konkrétne tak, že použitie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na drobnú údržbu, opravy a vykonanie svojpomocnej údržby v dome, je možné čerpať **nasledovne:**

- do finančného limitu **200 €** na základe žiadanky od zástupcu vlastníkov,
- od **201 € do 500 €** na základe žiadanky podpísanej zástupcom vlastníkov a členom výboru domu, resp. ďalším vlastníkom bytu v bytovom dome.

Podobné limity čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú dohodnuté aj v zmluve o spoločenstve, pri tých bytových domoch, kde OSBD DK pomáha na základe mandátnej zmluvy s výkonom správy domu. V rámci riadneho chodu bytového domu je predseda spoločenstva oprávnený nakladať s prostriedkami majetku spoločenstva do výšky **200 € v jednotlivom prípade**. Predchádzajúci súhlas nie je potrebný v prípade odvracania bezprostredne hroziacej škody. Predseda môže nakladať s prostriedkami majetku spoločenstva **do výšky 500 € len so súhlasom minimálne jedného člena rady spoločenstva a nad 500 € len so súhlasom zhromaždenia**.

„**Každý správca bytových domov je povinný vypracovať a priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, Postup pri obstarávaní tovarov a služieb. Uvedeným postupom sa potom správca riadi v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu. Platný postup obstarávania je zverejnený na stránke www.osbddk.sk.**“

V neposlednom rade sa výber dodávateľa v bytových domoch pod správou OSBD DK musí uskutočniť v súlade s platnou **Smernicou č. 18 o realizácii výberových konaní**. V smernici je pre určenie spôsobu organizácie výberového konania upravený rozdielny postup podľa predpokladaného finančného nákladu. Do 500 € je stanovené riešiť výber dodávateľa v súlade s platným Postupom obstarávania tovaru a služieb OSBD Dolný

Kubín a zmluvou o výkone správy, od 501 € do 20 000 €, riešiť v súlade s ustanoveniami čl. II smernice, to znamená výber zhotoviteľa môže byť vykonaný priamym zadáním, prípadne užším výberom z priamo oslovených uchádzačov. V prípade predpokladaného nákladu nad 20 000 €, sa výber dodávateľa uskutočňuje v súlade s čl. III tejto smernice. Realizácia výberu má svoju postupnosť. Najskôr je to zverejnenie „Oznámenia o výberovom konaní“ na webovom sídle OSBD Dolný Kubín a zároveň na mieste obvyklom v bytovom dome. Nasleduje predloženie ponuky zo strany zhotoviteľov v určenom termíne. Ponuky posudzuje výberová komisia, ktorá je zvolená vlastníkami bytov. Rozhodnutie komisie môže mať odporúčací charakter alebo môže byť konečné v prípade, že nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov vopred zvolenú komisiu na takéto rozhodnutie hlasovaním schválila. V smernici sú uvedené aj niektoré kritériá na vyhodnocovanie ponúk. Spravidla sa posudzuje cena diela, zmluvné podmienky, komplexnosť cenovej ponuky, referencie s uvedením kontaktu na investora, záruka a pozáručný servis, oprávnenie na vykonávanie prác. Obsahom smernice sú aj prílohy, z ktorých pre zástupcov vlastníkov je určená hlavne Príloha č. 5 Vzor zápisnice z výberového konania na zhotoviteľa stavby. Bližšie sa o realizácii výberových konaní môžete dozvedieť priamo z textu smernice, ktorá je rovnako ako postup obstarávania, zverejnená na www.osbddk.sk.

Na záver si dovoľím na Vás vlastníkov bytov a NP apelovať, aby ste výber dodávateľa vždy dostatočne zväžili a nedali sa zlákať tzv. výhodnými cenovými ponukami, bez overenia referencií. Nezriedka sa takýto výber nevypláť, kvalita vykonaného diela nie je dostatočná a správca musí riešiť vzniknuté problémy. Prajem Vám, ako i nám (správcovi domu), aby ste pri výbere dodávateľa mali „šťastnú ruku“ a boli spokojní s vykonaným dielom, a to nielen počas záručnej doby, ale aj po jej uplynutí.

Aké povinnosti musia byť splnené pri inštalovaní kamerového systému v bytovom dome?



 **Mgr. Miroslava Šejnohová Murgašová**, vedúca právneho úseku

Predtým, ako sa rozhodnete v bytovom dome zaviesť kamerový informačný systém (KIS), je potrebné vedieť, aké povinnosti musia byť splnené a následne aj dodržiavané. Nie je to len o tom, nájsť vhodného dodávateľa a zaplatiť za inštaláciu KIS, ale nemenej dôležitá je starostlivosť o jeho prevádzku.

S ohľadom na skutočnosť, že používaním kamerových informačných systémov (KIS) sa spracúvajú osobné údaje fyzických osôb vstupujúcich do bytového domu, pri ich používaní je nevyhnutné riadiť sa Nariadením (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktoré je v slovenskom právnom poriadku premietnuté do Zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.

Dôležité je uvedomiť si, že **prevádzkovateľom kamerového systému** nie je správca domu, ale **všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov (NP) v dome**. Je však dôležité, aby bolo zavedenie KIS v dome odsúhlasené v súlade s platným Zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a to konkrétne podľa § 14b ods. 1 písm. n) nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Ak je na správu domu založené spoločenstvo v súlade s § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení, **prevádzkovateľom KIS je spoločenstvo**.

Pred samotnou inštaláciou kamerového systému je potrebné rozhodnúť, ktoré priestory budú monitorované. Prevádzkovateľ musí vykonať tzv. **test proporcionality**, nazývaný aj ako „**balančný test**“ v ktorom vyhodnotí, či je spracúvanie osobných údajov na základe oprávneného záujmu vhodné a neporušujú sa ním základné práva a slobody dotknutých osôb (osoby, ktoré KIS zaznamenáva).

Oprávneným záujmom prevádzkovateľa je v tomto prípade ochrana majetku prevádzkovateľa, života a zdravia osôb a predchádzanie vzniku škôd. Ideálne je, ak prevádzkovateľ podloží použitie kamier konkrétnymi dôkazmi – napr. fotodokumentáciou vandalizmu v bytovom dome a pod.

Prevádzkovateľ KIS by mal od dodávateľa kamerového systému žiadať vypracovanie Odovzdávacieho protokolu, v ktorom bude uvedený počet kamier a ich rozmiestnenie, parametre a bližšia špecifikácia. Prílohou protokolu by mala byť prevádzková kniha, do ktorej bude prevádzkovateľ zaznamenávať vykonané kontroly, skúšky, údržbu, poruchy a prípadné opravy KIS.

Prevádzkovateľ je pri prevádzkovaní KIS povinný prijať **bezpečnostné opatrenia** na ochranu osobných údajov. V prvom rade je to splnenie **informačnej povinnosti** voči dotknutým osobám – vlastníkom bytov,

ich rodinným príslušníkom a návštevmám. Základná informácia – 1. vrstva je splnená vyvesením tabuľky so základnými informáciami na vstupných dverách do bytového domu s viditeľným piktogramom kamery. Zároveň na tejto prvotnej informácii musí byť odkaz na 2. vrstvu – podrobnejšiu informáciu, ktorá musí obsahovať minimálne tieto údaje:

- Kontaktné údaje prevádzkovateľa** – meno, telefón, mail.
- Účel a rozsah spracúvania osobných údajov a zavedenia kamerového systému** – bezpečnosť, ochrana života a majetku, rozsah – vizuálne údaje, zaznamenávanie na pevné médium.
- Právny základ spracúvaných osobných údajov** – oprávnený záujem prevádzkovateľa
- Doba monitorovania a doba uchovávaní osobných údajov** – monitorovanie nepretržite 24 hod., uchovávanie záznamu 72 hodín.
- Príjemcovia údajov** – prevádzkovateľ, dotknuté osoby, orgány činné v trestnom konaní, iné subjekty (napr. poisťovne)
- Práva dotknutých osôb** – právo na prístup, vznesenie námietky, výmaz osobných údajov.
- Automatizované rozhodovanie** – nemá sa používať rozhodovanie, ani profilovanie.

Táto podrobnejšia informácia môže byť k dispozícii v písomnej forme na mieste obvyklom v spoločných priestoroch bytového domu, napr. na nástenke vo vchode domu, ale môže byť k dispozícii aj v elektronickej podobe na webovej stránke.

Prevádzkovateľ by mal vypracovať **Smernicu o používaní kamerového systému**, ktorá upravuje pravidlá a podmienky používania KIS v bytovom dome, vymedzuje

základné pojmy súvisiace s používaním kamerového systému, vymedzuje účel a bezpečnostné pravidlá použitia kamerového systému. Tiež **upravuje činnosť oprávnených osôb**, ktoré spracúvajú osobné údaje prostredníctvom kamier, obrazových zobrazení a záznamových zariadení, alebo sú im osobné údaje sprístupňované.


V neposlednom rade je povinnosťou prevádzkovateľa vykonať **poučenie oprávnených osôb** (osoby, ktoré obsluhujú KIS a majú k nemu prístup), z ktorého sa spíše záznam o poučení. V zázname sú uvedené údaje o oprávnenej osobe, rozsah oprávnení, rozsah povolených činností, dátum poučenia a podpisy oprávnenej osoby a osoby, ktorá poučenie vykonala. Zároveň oprávnené osoby podpisujú poučenie o mlčanlivosti.

V súčasnosti platí, že uchovávanie kamerových záznamov nesmie presiahnuť dobu 72 hodín odo dňa vyhotovenia kamerového záznamu (zásada minimalizácie). Pokiaľ by nastala situácia, že by prevádzkovateľ danú lehotu presiahol, je tento povinný uviesť podrobné a ospravedlňujúce odôvodnenie. Za neprimerane dlhé uchovávanie osobných údajov môže byť prevádzkovateľovi uložená sankcia. Po uplynutí tejto doby by mali byť záznamy zlikvidované, obyčajne sú automaticky vymazané prepisom v slučke. V odôvodnených prípadoch môžu byť záznamy uchovávané po dobu potrebnú na prešetrenie zaznamenaného konania dotknutej osoby alebo na preukázanie a obhajovanie právnych nárokov prevádzkovateľa, vzniknutých v súvislosti s konaním dotknutej osoby zachyteným na kamerovom zázname.

Ako vyplýva z predchádzajúceho textu, povinností spojených s využívaním kamerového systému v bytovom dome nie je málo a v prípade ich porušovania hrozí vysoká sankcia od úradu na ochranu osobných údajov. Je preto potrebné zvážiť, či zavedenie KIS do bytového domu je naozaj nevyhnutné a či splní svoj účel.



Čo je za **znižením nákladov** na spoločnú elektrinu?

 Štefan Magdalík
revízny technik

OSBD Dolný Kubín pri prehlbovaní energetickej krízy začiatkom roka 2023, kedy už neboli výhodné cenové podmienky pre distribúciu a dodávku elektrickej energie pre malé podniky a cena elektrickej energie začala rásť, pristúpilo na preradenie všetkých odberných miest pre nebytové priestory z distribučnej sadzby C1 (malý podnik) na sadzby D1 a D2 (domácnosti) podľa spotreby na odberných miestach. Výber sadzby D1 a D2 bol podľa spotreby na odbernom mieste: **D1 ≤ 1642 kWh/rok ≤ D2.**

Zmena distribučnej sadzby pre bytové domy sa uskutočnila v súlade s vyhláškou Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 246/2023 Z. z., ktorou sa ustanovuje cenová regulácia v elektroenergetike a niektoré podmienky vykonávania regulačných činností v elektroenergetike.

Podľa § 36 Cenovej vyhlášky platí:

Ods. 1) „Ak správca bytového domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov priamo prevádzkovateľovi distribučnej sústavy alebo prostredníctvom dodávateľa elektriny vyhlási, že užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu je spojené výlučne s užívaním bytov, nebytových priestorov alebo spoločných častí a spoločných zariadení len domácnosťami, distribúcia elektriny a dodávka elektriny do odberných miest spoločných

častí a spoločných zariadení bytového domu sa považuje za distribúciu elektriny pre domácnosti a dodávku elektriny pre domácnosti; rovnako sa postupuje aj v bytovom dome, v ktorom sa nachádzajú telekomunikačné zariadenia poskytovateľov elektronických komunikačných služieb poskytujúcich služby výlučne pre užívateľov bytového domu alebo technologické zariadenia na výrobu tepla.“

Napriek tomu, že sa jednalo o zdĺhavý administratívny proces, vyplatil sa. Dokumentujú to aj úspory, ktoré sa prejavili už v aktuálnom ročnom vyúčtovaní. Napriek energetickej kríze sa podarilo značne znížiť náklady na elektriku spoločných priestorov a zariadení (zväčša osvetlenie spoločných priestorov a výťah).



Energetická kríza: vývoj cien tepla

Náklady na teplo pre vykurovanie a ohrev teplej vody tvoria podstatnú časť nákladov, ktoré sú spojené s bývaním (po vysporiadaní nákladu za stavbu, resp. kúpu nehnuteľnosti). Pre ilustráciu k cenám tepla použijem grafy vývoja cien elektriky a plynu za predchádzajúce štyri roky (zverejnený na stránkach ÚRSO).

Miloš Paculík
vedúci technického úseku

Uvedené komodity sa hlavne mierou podieľajú na variabilných nákladoch pri výrobe tepla na vykurovanie a prípravu TV. Zaujímavosťou uvedených grafov je, že Slovensko má najnižšie ceny v porovnaní so susednými krajinami EÚ (mimo Maďarska). Znižovanie dopadu rastu cien tepla z dôvodu pretrvávajúcej energetickej krízy pomáha vláda riešiť limitom nárastu ceny tepla - Nariadením vlády č. 523/2022 z 29. 12. 2022 stanovila pevnú výšku, o ktorú sa môže zvýšiť cena tepla z roku 2022 pre rok 2023 a to 24 €/MWh s DPH. Výrobcom tepla pre bytové domy spravované OSBD, dodržiavajú cenové nariadenia pri fakturácii dodávok tepla.

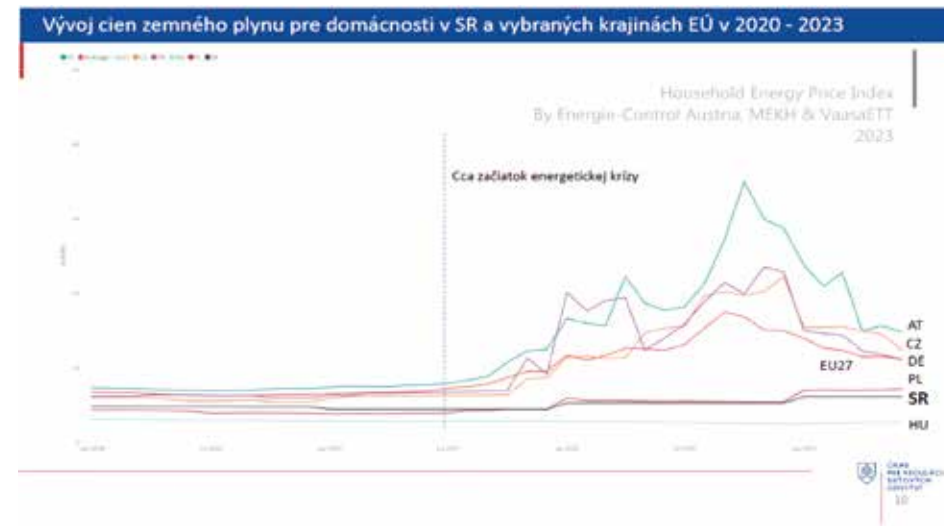
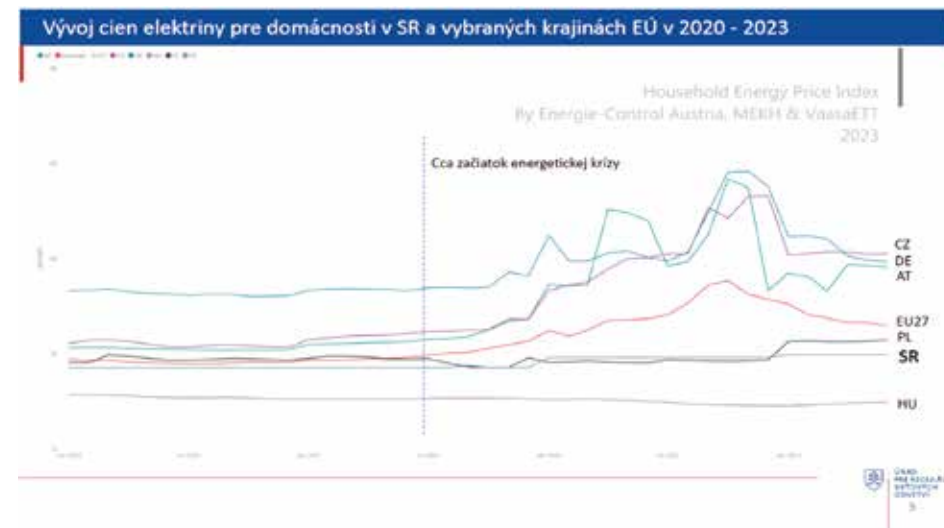
Ceny tepla pre domácnosti riadi Úrad pre reguláciu sieťových odvetví SR. Nástrojom pre cenotvorbu je dokument „REGULAČNÁ POLITIKA, 6. REGULÁCNE OBDOBIE 1. 1. 2023 – 31. 12. 2027“ (zverejnené na stránke ÚRSO://efaidnbnmnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.urso.gov.sk/data/files/321_20220329_regulacna_politika_final.pdf). Pre rok 2024 zostali podmienky tvorby cien tepla pre domácnosti podobné ako pre rok 2023. Zvýšenie cien tepla pre rok 2024 je v rozmedzí 10 až 20 %, v závislosti od výrobcov podľa jednotlivých lokalít. Za-

tiaľ nemáme informácie o tom, že by výrobcovia tepla plánovali meniť ceny v priebehu roku. Do zálohových výmerov budeme majiteľom bytov stavovať zálohy na vykurovanie a prípravu TV úmerne s prihliadnutím na zvýšenie cien tepla v jednotlivých lokalitách a predpokladaných spotrebách tepla, ktoré sú závislé od počasia a správania sa majiteľov bytov. V tomto roku sa budú zálohy už prispôbovať aj skutočným nákladom pre jednotlivé byty, ktoré budú rozpočítané podľa novej vyhl. 503/2022 Z.z..

Predvídať vývoj cien tepla pre ďalšie obdobie je v tejto nestabilnej a zložitej situácii obťažné. Nevieime predpovedať, či bude pokračovať dnešná cenová politika, keď štát prispieva výrobcovi tepla na úhradu zvýšených oprávnených nákladov, aby boli domácnosti chránené pred extrémnym rastom nákladov na bývanie. Zavádza sa pojem „Energetická chudoba“, ktorý sa rieši na vládnej úrovni. Je navrhovaná definícia energetickej chudoby, ktorá vychádza z existujúcich prvkov sociálnej politiky, a to najmä zo životného minima.

Vývoj cien samozrejme závisí od energetickej situácie na úrovni Európskej únie, resp. v celosvetovom meradle.

Naľavo začínajú grafy rokom 2020 a končia rokom 2023.



Na našej webovej stránke www.osbddk.sk/dokumenty/ v časti „Tepelná energetika“ sú uvedené informácie k cenám tepla po jednotlivých lokalitách za obdobie od roku 2017 do roku 2024, aktuálne cenové rozhodnutia a ostatné dokumenty súvisiace s touto problematikou.



Elektronické meranie spotrieb

Trend alebo povinnosť?



Mgr. Ľubica Medzihradská
vodohospodár

Budúcnosť diaľkových odpočtov bude na mesačných, ba aj denných monitoringoch. Vzhľadom na pandemickú situáciu, ktorá nastala v roku 2019, sa zistilo, že elektronické meranie spotrieb vody a tepla je pre budúcnosť veľmi potrebné. Predovšetkým ide o prípady, kedy vlastníci bytov nesprístupnili byty na odpis meradiel a správca sa nedokáže dostať k potrebným údajom pre ročné vyúčtovanie bytov a nebytových priestorov.

V súčasnosti je diaľkový odpočet spotrieb vody a dielikov z pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania (PRVN) štandardom.

Zmenou legislatívy o tepelnej energetike sa ustanovila povinnosť inštalovať merače s funkciou diaľkového odpočtu tepla (PRVN) aj teplej vody. V súčasnosti vo všetkých domoch, ktoré spravujeme, sú PRVN už namontované a sú s funkciou diaľkového odpočtu. Preto nie je potrebné riešiť ich dodatočnú výmenu z dôvodu splnenia podmienok ustanovených zákonom.

Iná situácia je pri bytových vodomeroch. V súčasnej dobe je v domoch v správe OSBD cca 70 % namontovaných meračov na SV a TV s diaľkovým odpočtom. Odborný technik OSBD diaľkovo (pochôdzkovým spôsobom) odpočítava stavy a zároveň Vám spracujeme aj rozpočítanie spotreby vody. Platnosťou novej vyhlášky k zákonu č. 657/2004 Z. z, o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov je zavedená povinnosť, v zmysle ktorej od 01.01.2027 budú musieť spĺňať podmienky diaľkového odpočtu aj merače teplej vody (TV). Pri prebiehajúcej výmene vodomeroch z dôvodu platnosti overenia navrhujeme zjednotenie termínu výmeny vodomeroch na TV a SV, pričom pre bytové vodomery platí jednotný overovací cyklus 5 rokov. Pri tejto príležitosti vždy navrhujeme, aby nové vodomery boli už s funkciou diaľkového odpočtu, aby nemuseli byť vodomery dodatočne montované v priebehu roku 2026, do termínu povinnosti diaľkových odpočtov.

Výhody diaľkového odpočtu vodomeroch sú nasledovné:

- nikto nevstupuje do bytu a tým neobťažuje obyvateľov bytov
- rádiová technológia uľahčuje presné odpočty
- v prípade havárie (na vstupe do bytového domu alebo v byte) sa ihneď vie zistiť únik vody a následne sa rieši

s príslušnými orgánmi (OVS, poisťovňa, vlastníky bytu)

- v situácii, kedy vlastníci meračov ich poškodia – je to dokonalá ochrana pri ovplyvnení merania
- evidencia prípadov spätného toku vody, poruchových stavov a i.
- evidencia mesačných stavov

Ďalším krokom v elektronickom meraní spotrieb sú zbernice dát. Z diaľkového zberu dát tzv. pochôdzkovým systémom pred domu, resp. pred bytu, sa prejde na elektronický zber dát. Zbernice dát sú elektronické skrinky, ktoré sú umiestnené na stene schodiska, spoločnej chodby domu, ktoré slúžia pre zber dát z jedného vchodu, prípadne celého domu. Zberajú sa dáta z vodomeroch a PRVN jedným systémom, preto musia byť v bytovom namontované merače od jedného výrobcu. Zber dát sa prenáša dátovými sieťami do informačného systému správcu (OSBD). Cena zariadenia sa pohybuje rádoovo do 200 do 400 €. Majiteľ bytu si môže aktuálne údaje prezerat na portály „POSCHODOCH“.

Výhody zberu dát cez zbernice:

- informácie o spotrebe a údajoch na dennej báze
- okrem zaznamenávania spotreby vody a dielikov sú prenášané aj údaje o chybových stavoch, poruchy merača, zásahu do prístroja, medzných stavov spotreby únik vody, atď.
- možnosť prenášania údajov aj z iných zariadení (elektromer, zabezpečenie bytu, a pod.)

Je polrok roku 2024 a 20 % bytových domov má do 31. 12. 2026 čas konzultovať výhody diaľkového odpočtu, dohodnúť si termín inštalácie meračov, prípadne inštalovať rádiový modul, pretože **od 1. 1. 2027 budú musieť byť merače s diaľkovým odpočtom namontované!**

OSBD Dolný Kubín Vám ponúka

dodávku a montáž vodomerov, meračov tepla (PRVN) a tiež rozúčtovacie služby



RÁDIOVÝ ANTIMAGNETICKÝ BYTOVÝ VODOMER ER-AM



- mimoriadne presný (Rmax=100)
- schválený podľa najnovšej európskej normy 2004/22/ES-MID
- pripravený na montáž rádiomoduľu
- konštrukcia zabezpečujúca zvýšenú presnosť v kombinácii s pákovými batériami
- absolútne neovplyvniteľný magnetom ani iným spôsobom
- nepotrebuje na vstupe ani výstupe ukludňujúcu dĺžku

Firma ENBRA má sieť vlastných opravovní, skúšobní a zmluvných partnerov a má ako jediná v SR zabezpečený plošný servis a následné overenie po celej ČR a SR, Poľsku, Bulharsku a Ukrajine.

Čím sa líši vodomer ER-AM od bežných vodomerov?

Vodomer ER-AM je suchobežný jednovtokový vodomer, ktorý sa vyznačuje mimoriadne úspešnou konštrukciou s použitím mnohých technických vylepšení. To spolu s precíznou výrobou zabezpečuje mimoriadnu presnosť vodomera nielen pri ustálenom prietoku vody, ale tiež pri rýchlom nábehu a dobehu prietoku, čo je obzvlášť dôležité pri používaní pákových batérií.

Vodomer je mechanicky veľmi odolný, pretože má masívnu konštrukciu, kryt číselníka je vyrobený z nárazuvzdorného materiálu a počítačadlo je hermetizované, chránené pred zahmlením.

Počítadlo umožňuje natáčanie okolo svojej osi, aby ho bolo možné bez problému odpočítať v každej polohe vodomera. Súčasne je ale chránené proti nekonečnému otáčaniu, ktoré by mohlo byť použité na zníženie namerania vodomera. Špeciálne tvarovaná tlaková doska zvyšuje odolnosť voči mrazu.

Štvorpólová spojka vodomera pracuje bez axiálnej vôle a je umiestnená v tieniacej kletke zo špeciálneho materiálu. Vďaka tomu je prepojenie lopatkového kola a počítačadla dokonale pevné za všetkých podmienok a presnosť vodomera nie je možné ovplyvniť vonkajším magnetickým poľom.

Vodomer je zabezpečený kruhovým terčom so segmentovou reflexnou plochou na prenos informácie o veľkosti a smere prietoku z vodomera do rádiového modulu.

Vodomer je pripravený na montáž rádiomoduľu. Tomu je prispôbená konštrukcia krytu číselníka a prevodové ústrojenstvo počítačadla.

Rádiomoduľ je možné osadiť na vodomer pri montáži alebo kedykoľvek dodatočne, vodomer je tak možné odpočítať bez obťažovania užívateľov. Pre rádiový odpočet sa dodáva sada s terminálom AT-WMBUS-02 a PDA AT-WMBUS-03.



Vodomer s nasadeným rádiomoduľom a sada pre rádiový odpočet



Špeciálne lopatkové koleso STEP-WHEEL zvyšuje presnosť vodomera