

## **S M E R N I C A č. 1/2025**

k vykonaniu vyúčtovania čiastkových platieb za plnenia, poskytovanie ktorých je s podnájomom nebytových priestorov spojené (ďalej tiež „PPsP“)

### **1. Základné ustanovenia.**

**Táto smernica upravuje spôsob rozdelenia nákladov za PPsP v Dome služieb na ul. SNP 260/41 v Starej Turej (ďalej aj „Dom služieb“).**

Vyúčtovanie čiastkových platieb za PPsP začína TECHNOTUR s.r.o. (ďalej tiež „nájomca“) pripravovať, po obdržaní všetkých faktúr od dodávateľov týchto plnení, resp. po vypočítaní nákladov na tieto plnenia.

**Doklady a údaje, ktoré sú nevyhnutné na rozpočítanie jednotlivých nákladov:**

1. Sumarizácia predpísaných platieb za PPsP, ktoré mal podnájomca zaplatiť formou čiastkových platieb.
2. Sumarizácia faktúr, resp. nákladov za jednotlivé plnenia za celoročné obdobie.
3. Celoročné odpočty podružných meradiel, resp. pomerových rozdeľovačov tepla na radiátoroch.
4. Zmluva o podnájme nebytových priestorov, v ktorej je dohodnutý termín predloženia vyúčtovania podnájomcom nebytových priestorov (obvykle 31.5. nasl. roku).

### **2.1. Rozpočítavanie nákladov na vykurovanie podľa určených meradiel alebo pomerových rozdeľovačov.**

Vzhľadom na to, že v Dome Služieb sú zapojené pomerové rozdeľovače alebo určené meradlá na meranie tepla u konečného spotrebiteľa, celkové náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie za kalendárny rok sa rozdelia na spotrebnú zložku a základnú zložku. Základná zložka tvorí 60% a spotrebná 40% z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie.

Spotrebná zložka pre objekt rozpočítania sa určí podľa vzorca:

$$SZ\% = 100 - ZZ\%,$$

kde je

**SZ%** spotrebná zložka pre objekt rozpočítavania vyjadrená v %,  
**ZZ%** základná zložka pre objekt rozpočítavania vyjadrená v %.

Základná zložka sa rozpočíta konečným spotrebiteľom podľa vzorca:

$$ZZ_{ksi} = (ZZ / S) \times S_{ksi},$$

kde je

- ZZ<sub>ksi</sub>** základná zložka pre konečného spotrebiteľa i vyjadrená v eurách,  
**i** index – označenie konečného spotrebiteľa,  
**ZZ** základná zložka pre objekt rozpočítania vyjadrená v eurách,  
**S** celková podlahová plocha vykurovaných nebytových priestorov a spoločných priestorov vyjadrená v m<sup>2</sup>,  
**S<sub>ksi</sub>** podlahová plocha vykurovaného nebytového priestoru konečného spotrebiteľa vyjadrená v m<sup>2</sup> a spoločných priestorov vyjadrená v m<sup>2</sup>.

Ak počas zúčtovacieho obdobia došlo k zmene konečného spotrebiteľa, náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie sa konečnému spotrebiteľovi rozpočítavajú v pomere nákladov na množstvo dodaného tepla podľa jednotlivých mesiacov k celkovým nákladom na množstvo dodaného tepla za zúčtovacie obdobie podľa prílohy č. 1 tejto Smernice.

## **2.2. Rozpočítanie množstva dodaného tepla na prípravu teplej úžitkovej vody na odberné miesto.**

Na rozpočítavanie nákladov na teplú vodu sa použijú určené meradlá tepla na teplú vodu na odbernom mieste a určené meradlá na meranie pretečeného množstva teplej vody spotrebovanej konečným spotrebiteľom.

Náklady na prípravu teplej vody na objekt rozpočítania sa rozdeľujú na základnú a spotrebnú zložku. Základná zložka tvorí 20% a spotrebná zložka 80% nákladov na prípravu teplej vody v objekte rozpočítania.

Základná zložka sa rozpočíta medzi konečných spotrebiteľov rovnakým dielom na každý nebytový priestor v objekte rozpočítania, ak je v nebytovom priestore zabezpečená dodávka teplej vody.

Spotrebná zložka sa rozpočíta medzi konečných spotrebiteľov v pomere indikovaného údaja určeného meradla na meranie teplej vody inštalovaného u konečného spotrebiteľa k súčtu indikovaných údajov určených meradiel na meranie množstva teplej vody u konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítania.

## **3. Rozpočítanie nákladov na vodné a stočné.**

Vzhľadom na to, že v Dome služieb nie je množstvo vody dodanej verejným vodovodom pre jednotlivých podnájomcov merané určeným meradlom a nie je merané ani množstvo odpadových vôd odvádzaných do verejnej kanalizácie, určuje sa spotreba vody resp. množstvo vypúšťaných odpadových vôd pomocou smerných čísel spotreby a ďalších ustanovení vyhl. č. 397/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody v znení neskorších predpisov.

#### **4. Rozpočítanie nákladov na vodu z povrchového odtoku.**

Náklady na vodu z povrchového odtoku sa na jednotlivých podnájomcov rozpočítavajú podľa m<sup>2</sup> prenajatej plochy a doby podnájmu. Pomerom celkových nákladov a upravenej plochy sa vypočíta koeficient, ktorým sa násobia m<sup>2</sup> upravenej plochy jednotlivých podnájomcov.

#### **5. Rozpočítanie nákladov na spotrebu elektrickej energie.**

Celková spotreba elektrickej energie v objekte sa určuje na základe hlavného elektromera (označeného ako  $E_{celkom}$ ).

Jednotlivé prevádzky sú vybavené podružnými elektromermi, ktoré zaznamenávajú ich samostatnú spotrebu (označené ako  $E_{podružné}$ ).

Spoločné priestory nie sú samostatne merané.

##### **5.1. Výpočet spotreby spoločných priestorov.**

Spotreba spoločných priestorov sa vypočíta ako rozdiel medzi celkovou spotrebou a súčtom podružných meraní:

Spotreba spoločných priestorov = Celková spotreba – Súčet podružných meraní,

$E_{spoločné} = E_{celkom} - \text{súčet } E_{podružné}$ .

Tento rozdiel zahŕňa:

- skutočnú spotrebu spoločných priestorov (napr. osvetlenie chodieb, WC, technické miestnosti),
- technické odchýlky meracích zariadení,
- prípadné straty v rozvodoch.

##### **5.2. Rozpočítanie spotreby spoločných priestorov medzi podnájomcov.**

Spotreba spoločných priestorov sa rozpočíta medzi jednotlivých podnájomcov v pomere prenajatej podlahovej plochy:

Podiel podnájomcu = Prenajatá plocha podnájomcu / Celková prenajatá plocha všetkých podnájomcov,

Spotreba podnájomcu zo spoločných priestorov = Spotreba spoločných priestorov × Podiel podnájomcu,

$$E_i = E_{spoločné} \times (P_i / \text{súčet } P)$$

kde:

- |           |                                                                  |
|-----------|------------------------------------------------------------------|
| $E_i$     | je podiel spotreby spoločných priestorov priradený podnájomcovi, |
| $P_i$     | je výmera prenajatého priestoru podnájomcu,                      |
| súčet $P$ | je celková výmera všetkých prenajatých priestorov v objekte.     |

### **5.3. Transparentnosť a kontrola.**

Prenajímateľ vedie evidenciu všetkých meraní a výpočtov, ktoré sú na požiadanie dostupné podnájomcom.

V prípade technických porúch alebo neštandardných odchýlok si prenájomca vyhradzuje právo upraviť výpočet po konzultácii s odborníkom.

### **6. Rozpočítanie nákladov na upratovanie spoločných priestorov.**

Náklady na upratovanie spoločných priestorov sa medzi jednotlivých podnájomcov rozpočítavajú podľa prenajatej plochy spoločných priestorov (v m<sup>2</sup>) a doby podnájmu v danom zúčtovacom období.

#### **6.1. Rozpočítanie nákladov na upratovanie medzi podnájomcov.**

Pomerom celkových nákladov a plochy spoločných priestorov sa vypočíta koeficient, ktorým sa násobia m<sup>2</sup> plochy spoločných priestorov v Dome služieb.

#### **6.2. Výpočet nákladu pre podnájomcu.**

Náklad podnájomcu = koeficient vypočítaný podľa bodu 6.1. x plocha spoločných priestorov jednotlivého podnájomcu.

V prípade, ak doba podnájmu podnájomcu nezahŕňa celé obdobie, za ktoré sa rozpočítavajú náklady na upratovanie spoločných priestorov, tak bude náklad podnájomcu pomerne znížený podľa počtu mesiacov, za ktoré predmet podnájmu neužíval.

### **7. Rozpočítanie nákladov na výťahy.**

Náklady na prevádzku, údržbu a servis výťahov sa rozpočítavajú výhradne tým podnájomcom, ktorí výťah reálne využívajú.

#### **7.1. Kritériá rozpočítania.**

Pomerné rozdelenie nákladov na prevádzku, údržbu a servis výťahov na jednotlivých podnájomcov, ktorí výťah reálne využívajú, sa uskutoční podľa podielu prenajatej podlahovej plochy podnájomcovi, ktorý výťah reálne využíva, k celkovej podlahovej ploche prenajatej ostatným podnájomcom, ktorí výťah využívajú.

#### **7.2. Výpočet nákladu pre podnájomcu.**

Náklad podnájomcu = Podiel vypočítaný podľa bodu 7.1. x Náklady na prevádzku, údržbu a servis výťahov.

V prípade, ak doba podnájmu podnájomcu resp. doba užívania výťahu podnájomcom, nezahŕňa celé obdobie, za ktoré sa rozpočítavajú náklady na prevádzku, údržbu a servis výťahov, tak bude náklad podnájomcu pomerne znížený podľa počtu mesiacov, za ktoré predmet podnájmu resp. výťah neužíval.

## **8. Prechodné ustanovenia.**

Vyúčtovanie čiastkových platieb za plnenia, poskytovanie ktorých je s podnájomom nebytových priestorov spojené sa uskutoční prvý krát podľa pravidiel uvedených v tejto Smernici za zúčtovacie obdobie roku 2026. (v roku 2027).

## **9. Záverečné ustanovenia**

Táto smernica nadobúda účinnosť dňom 01. 01. 2026.

V Starej Turej, dňa 31. 10. 2025

Ing. Zuzana Petrášová  
konateľka spol. **TECHNOTUR s.r.o.**

**Pomerné množstvá z celoročného dodaného tepla podľa mesiacov**

| <b>Stĺpec č.</b> | <b>1</b>                        | <b>2</b>           | <b>3</b>          |
|------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Mesiac</b>    | <b>Vykurovanie a teplá voda</b> | <b>Vykurovanie</b> | <b>Teplá voda</b> |
| január           | 17,6 %                          | 19 %               | 9 %               |
| február          | 14,5 %                          | 16 %               | 9 %               |
| marec            | 14 %                            | 15 %               | 8 %               |
| apríl            | 9 %                             | 9 %                | 8 %               |
| máj              | 2 %                             | 1 %                | 8 %               |
| jún              | 1,6 %                           | 0 %                | 8 %               |
| júl              | 1,6 %                           | 0 %                | 8 %               |
| august           | 1,6 %                           | 0 %                | 8 %               |
| september        | 2 %                             | 1 %                | 8 %               |
| október          | 8 %                             | 8 %                | 8 %               |
| november         | 12 %                            | 14 %               | 9 %               |
| december         | 16,1 %                          | 17 %               | 9 %               |

