

S M E R N I C A č. 2/2025

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

1. Základné ustanovenia.

Táto smernica upravuje spôsob rozdelenia nákladov za PPsP na PLK na ul. Mýtna 146 v Starej Turej (ďalej aj „Poliklinika“).

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 obostavaného objemu nebytových priestorov.

Vzhľadom na to, že v objekte rozpočítavania nie sú zapojené určené meradlá ani pomerové rozdeľovače u konečných spotrebiteľov a nebytové priestory majú rozdielnu konštrukčnú výšku jednotlivých miestností, náklady na vykurovanie sa konečným spotrebiteľom rozpočítavajú v pomere obostavaného objemu nebytového priestoru konečného spotrebiteľa k celkovému obostavanému objemu všetkých nebytových priestorov v objekte rozpočítavania.

Náklady na vykurovanie sa rozpočítavajú konečným spotrebiteľom podľa vzorca:

$$N_{UKi} = (N_{UK} / S) \times S_i$$

kde je

N_{UKi} sú náklady na vykurovanie pre konečného spotrebiteľa i vyjadrené v eurách,
 N_{UK} sú náklady na vykurovanie za objekt rozpočítavania vyjadrené v eurách,

- i* je index – označenie konečného spotrebiteľa,
S je celkový obostavaný objem vykurovaných nebytových priestorov a spoločných priestorov vyjadrený v m³,
S_i je obostavaný objem vykurovaného nebytového priestoru a spoločného priestoru konečného spotrebiteľa *i* vyjadrený v m³.

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.

Náklady na prípravu teplej vody na objekt rozpočítania sa rozdelia 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 nasledovne:

Podnájomca s podružným meraním:

- spotrebná zložka sa určuje podľa indikovaného údaju z určeného meradla na meranie množstva teplej vody.
- podiel tohto podnájomcu na celkových nákladoch zodpovedá pomeru jeho spotreby k celkovej spotrebe teplej vody v objekte.

Ostatní nájomcovia bez podružného merania:

- náklady sa rozpočítavajú pomerne podľa odborného odhadu spotreby,
- spotreba teplej vody sa odhaduje v objeme **1,5 m³ na osobu ročne**, v závislosti od charakteru prevádzky, počtu zamestnancov, intenzity využívania priestorov a ďalších prevádzkových podmienok.

3. Rozpočítanie nákladov na vodné a stočné.

Vzhľadom na to, že na Poliklinike 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 m² prenajatej plochy a doby podnájmu. Pomerom celkových nákladov a upravenej plochy sa vypočíta koeficient, ktorým sa násobia m² upravenej plochy jednotlivých podnájomcov.

5. Rozpočítanie nákladov na spotrebu elektrickej energie.

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

Jedna prevádzka je vybavená podružným elektromerom, ktorý zaznamenáva samostatnú spotrebu (označené ako $E_{podružný}$).

Ostatné prevádzky nie sú vybavené podružnými elektromermi, ktoré by zaznamenávali ich samostatnú spotrebu, preto sa postupuje podľa paušálnej spotreby v kWh na základe podkladov od podnájomcov (označené ako $E_{paušál}$).

Spoločné priestory nie sú samostatne merané.

5.1. Výpočet spotreby spoločných priestorov.

Spotreba spoločných priestorov sa vypočíta ako rozdiel medzi celkovou spotrebou a súčtom podružného merania a paušálnej spotreby:

Spotreba spoločných priestorov = Celková spotreba – Súčet podružných meraní a paušálnej spotreby.

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

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.

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

kde:

<i>E_i</i>	je podiel spotreby spoločných priestorov priradený podnájomcovi,
<i>E_{spoločné}</i>	je spotreba spoločných priestorov,
<i>P_i</i>	je výmera prenajatého priestoru podnájomcu,
<i>súčet P</i>	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 prenajímateľ vyhradzuje právo upraviť výpočet po konzultácii s odborníkom.

6. Rozpočítanie nákladov na upratovanie nebytových priestorov.

Náklady na upratovanie sa rozpočítavajú medzi jednotlivých podnájomcov podľa výmery upratovaných plôch (spoločných aj prenajatých) a doby trvania podnájmu.

Postup výpočtu:

spočíta sa celková upratovaná plocha v m² (zahŕňa spoločné priestory aj celé prenajaté priestory, ak sa upratujú),

celkové náklady na upratovanie v eurách sa vydedia touto plochou, čím vznikne koeficient nákladov na 1 m²,

tento koeficient sa násobí výmerou upratovanej plochy prislúchajúcou každému podnájomcovi.

Výsledkom je náklad na upratovanie pre konkrétneho 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 rovnakým dielom medzi tých podnájomcov, ktorých pacienti výťah reálne využívajú.

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 neutilizoval.

8. Rozpočítanie nákladov na telefónnu ústredňu.

Náklady na telefónnu ústredňu sa rozpočítavajú rovnakým dielom medzi tým podnájomcom, ktorí túto službu využívajú.

V prípade, ak doba podnájmu podnájomcu resp. doba užívania telefónnej ústredne podnájomcom, nezahŕňa celé obdobie, za ktoré sa rozpočítavajú náklady na prevádzku telefónnej ústredne, tak bude náklad podnájomcu pomerne znížený podľa počtu mesiacov, za ktoré predmet podnájmu resp. telefónnu ústredňu neutilizoval.

9. 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 účtovacie obdobie roku 2026. (v roku 2027).

10. 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.**

Príloha č. 1 k Smernici:

Pomerné množstvá z celoročného dodaného tepla podľa mesiacov

Stĺpec č.	1	2	3
Mesiac	Vykurovanie a teplá voda	Vykurovanie	Teplá voda
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 %

