

Pracovné stretnutie

s predsedami SVBaNP a zástupcov vlastníkov bytov, konaného dňa 22.05.2017 v Magnuse.

OBSAH :

1) Vyhodnotenie vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov za rok 2016.

Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytov za rok 2016 bolo spracované v zmysle zmlúv o SVBaNP, vyhlášky ÚRSO č. 358/2009 Z.z. a zákona č. 182/1993 Z.z. Pri spracovaní cenových kalkulácií cien tepelnej energie vo VAR a FIX zložke nákladov sa postupovalo v zmysle vyhlášky ÚRSO č. 222/2013 Z.z. a jej príloh, aby boli splnené podmienky § 10 vyhlášky č. 358/2009 Z.z. – čo má obsahovať vyúčtovanie v prílohách. V súčasnosti boli spracované bilancie spotrieb tepelnej energie v grafickom prevedení za obdobie 2016 – 2022 nakoľko toto obdobie je predmetom monitorovania spotrieb energií na budovách v zmysle smernice EÚ2012/27/EÚ o energetickej efektívnosti a dosahovania úspor v spotrebách energií.

2. Energetická hospodárnosť budov a povinnosti vlastníkov bytov, správcov a SVBaNP.

2.1. V roku 2014 vyšiel zákon č. 321/2014 Z.z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov s účinnosťou od 01.01.2015. Uvedený zákon bol doplnený o 17 vykonávacích vyhlášok, kde sú uvedené nasledovné povinnosti vlastníkov budov :

2.1.1. **Zákon č. 321/2014 Z.z. § 2** – definícia budov : budova nad 1 000 m² – cellková podlahová plocha budovy určená z vonkajších rozmerov budovy (STN 73 0540-2 : zastavaná plocha budovy x počet podlaží nadzemných aj podzemných),

2.1.2. **Zákon č. 321/2014 Z.z. § 11** – Povinnosti vlastníkov budov s celkovou podlahovou plochou nad 1 000 m² s ústredným vykurovaním a spoločnou prípravou TÚV : odsek 1)

a) zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove,

b) vybaviť vykurovací systém automatickou reguláciou parametrov teplonosnej látky na každom spotrebiči v závislosti od vnútornej teploty (ventile s termostatickou hlavicoou),

c) zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody,

d) vybaviť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou,

odsek 2)

Vlastník budovy s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 1 000 m² je povinný predložiť údaje o spotrebách energií v budove na SIE do monitorovacieho systému do 90 dní na požiadanie, ale okrem toho budovy s vlastnou domovou kotolňou za rok 2016 v zmysle § 18 ods. 6) zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike sú povinní predložiť údaje do monitorovacieho systému bez ohľadu na veľkosť budovy do 30.04.2017 – Uvedená úloha bola za domové kotolne zaslaná na SIEA v požadovanom termíne. Zasielané údaje – spotreba elektrickej energie, spotreba tepla, plynu TÚV, náklady na palivo...a budovy nad 1 000 m² do 90 dní od 01.05.2017 – aj údaje za uvedené objekty už boli zaslané na SIEA.

odsek 3)

Vlastník budovy nad 1 000 m² je povinný účtovať spotrebu tepelnej energie oddelene od nákladov za spotrebované iné energie (vodné-stočné, elektrická energia, výťah, zrážková voda....)

2.1.2. **Zákon č. 321/2014 Z.z. § 24, odsek 3)** – Poskytovateľom údajov do monitorovacieho systému je

písm. e) – vlastník budovy s celkovou podlahovou plochou nad 1 000 m²,

písm. f) – SVBaNP alebo správca domu,

Termíny do 31.12.2016 – vyregulovanie sústav ÚK aTÚV a ventile s termostatickou hlavickou.

Okrem uvedených vyhlášok sú Ďalšie vyhlášky ako :

-vyhláška MH SR č.88/2015 Z.z. – Rozsah hodnotenia, spôsob výpočtu a hodnoty energetickej efektívnosti a účinnosti zdrojov a rozvodov energie,

-vyhláška MH SR č. 327/2015 Z.z. o výpočte a plnení cieľov energetickej efektívnosti,

Z uvedeného vyplýva, že ERES Property s.r.o. musí požiadať o doplnenie licencovaných programov, ktoré používa pri mandátnych službách a správe domov a pochopiteľne musí za to aj zaplatiť a nehovoriac o tom že povinnosti a náročnosť na prácu stúpla o 30 % ako aj zodpovednosť. Uvedené povinnosti sa musia zapracovať do mandátnych zmlúv a zmlúv o výkone správy.

3.Zmena v oblasti dodávky plynu pre domácnosti a domové plynové kotolne.

V zmysle vyhlášky ÚRSO č. 223/2016 Z.z. platnej od 01.01.2017 sa stanovila cenová regulácia v plynárenstve a tarify za prístup do distribučnej siete a distribúciu plynu nasledovne :

a)Kategória Domácnosť a Malé podnikanie a organizácie (maloodber) :

Z pôvodných 4-roch taríf je už 8 tarifných skupín D1/M1 až D8/M8 v rozpätí od 0 – 60 000 m3 zemného plynu.

b)Kategória stredný odber a veľkoodber : tu sa týka SVB jedine tarifná skupina T 9 – v rozsahu spotreby plynu od 60 000 m3 - 187 091 m3/rok, podotýkam že v uvedenej tarife sa s distribučnou plynu dojednáva denné maximum spotreby plynu, ktoré nesmie byť prekročené v dovolenej tolerancii, inak cena za 1 MWh prekročenia je mnohonásobne vyššia.

ERES Property s.r.o. musí rozčleniť bytové domy s kotolňami do jednotlivých taríf pri dojednávaní cien za dodávku komodity pre domové kotolne.

4.Povinnosti vlastníkov budov v zmysle zákonov :

a)zákon č. 314/2012 Z.z. – o pravidelnej kontrole vykurovacích systémov a klimatizačných systémov – tieto povinnosti sa vykonávajú domov s domovými kotolňami v zmysle prílohy č. 1 a č. 2,

b)zákon MH SR č. 422/2012 Z.z. – kde sa ustanovuje postup pri pravidelnej kontrole vykurovacieho systému, rozšírenej kontrole vykurovacieho systému a pri pravidelnej kontrole klimatizačného systému, tuná vlastník budovy v zmysle § 3 vykonáva kontrolu rozvodov, armatúr, izolácií....

5.Zmena pri vyúčtovaní spotrieb tepelnej energie :

Doposiaľ sa vyúčtovanie tepla na kúrenie, tepla na ohrev TÚV a suroviny TÚV vykonávalo v zmysle vyhlášky ÚRSO č. 358/2009 Z.z. platnej do 31.12.2016. Od 01.01.2017 je v platnosti vyhláška ÚRSO č. 240/2016 Z.z. kde v predmete úpravy ustanovuje :

a)teplotu teplej úžitkovej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania množstva dodaného tepla v teplej úžitkovej vode,

b)pravidlá rozpočítavania množstva tepla na vykurovanie,

c)stanovenie kalkulácie skutočnej ceny tepelnej energie vo VAR a FIX zložke nákladov,