

Vyúčtování nákladů na otop, TV a SV

Vážení uživatelé bytů, pokusíme se Vám v tomto článku pomoci s orientací ve vyúčtování a také trochu zjednodušeně přiblížit způsob výpočtu rozdělení nákladů mezi jednotlivé uživatele.

Pravidla pro rozúčtování nákladů na centrální dodávku tepla a teplé vody stanoví vyhláška č. 372/2001 Sb. Rozúčtování služeb spojených s užíváním bytových \nebytových prostor například vodného, stočného upravuje zákon o službách č.67/2013 Sb.

Rozúčtování veškerých služeb je poměrové. To znamená, že náklady, které jsou vyčísleny na základě dodaných faktur od jednotlivých dodavatelů médií (otop, teplá voda, vodné, stočné) jsou vždy rozděleny podle určeného klíče (m², m³, dílky z rozdělovačů topných nákladů, počtu osob) mezi uživatele zúčtovací jednotky (objektu). Nemůže tedy dojít k tomu, že konečným uživatelům je vyúčtováno víc, než co bylo vyfakturováno „teplárnou nebo vodárnou“ a to i v případě, že v objektu některé byty nebyly odečteny a spotřeba na ně byla stanovena odhadem.

Vyúčtování nákladů na teplo, TV a SV je předkládáno na jednom listě, přičemž první strana obsahuje údaje k Vašemu bytu (m², počty osob) a také:

odečty přístrojů – zde jsou uvedeny odečtené hodnoty z poměrových měřidel (RTN, vodoměrů):

Odečty přístrojů											
Datum	příst.	výrobní číslo	místo	počát. Stav	koneč. Stav	rozdíl	výkon tělesa	koef. polo.	koef. svět.str.	ostat. koef.	Vaše jednotky
01/01/13-31/10/13	0111	159159	OP	0,00	9,50	9,50	1,0120	1,0000	1,00	1,0000	9,61
01/11/13-31/12/13	0111	453852	OP	0,00	2,00	2,00	1,0120	1,0000	1,00	1,0000	2,02
01/01/13-31/12/13	0111	357357	DP	0,00	6,00	6,00	0,9210	0,9500	0,95	1,0000	4,99
01/01/13-31/12/13	0111	456789	LO	0,00	3,50	3,50	0,9420	0,7500	0,90	1,0000	2,23
Součet						21,00					18,85
01/01/13-31/12/13	TV 1	159753	WC	372,00	402,00	30,00					30,00
Součet						30,00					30,00
01/01/13-31/12/13	SV 1	Dopočtená spotřeba SV = 69,90 průměrná spotřeba = 23,30		koef navýšení = 3,0							

Datum	zpravidla se jedná o kalendářní rok. Pokud je uvedeno jiné (kratší) datum, může to znamenat, že došlo ve Vašem bytě k výměně přístrojů během roku (jak je uvedeno v našem případě) nebo mohlo dojít i k výměně otopného tělesa, nebo v objektu bylo měření instalováno až v průběhu roku
příst.	zde je uvedena zkratka odečteného přístroje Onnn znamená odparný, Ennn – elektronický, Rnnn – dálkový odečet, Mnmm – měřič tepla, TV n – vodoměr pro teplou vodu, SV n – vodoměr pro studenou vodu.
místo	OP–obývací pokoj, DP–dětský pokoj, LO–ložnice, KU–kuchyň, M–místnost, CH–chodba, KOU–koupelna, atd.
výkon tělesa	je ve vyúčtování uveden v kW a je převzat od výrobců otopných těles,
koef. polo.	zde je uveden koeficient zohledňující polohu té dané místnosti v objektu (nad nevytápěným sklepem, pod střechou, apod.)
koef. svět. str.	zde je uveden koeficient zohledňující polohu místnosti ke světovým stranám (sever-0,9, jih-1,05, východ-0,95, západ-1)

pokud nebyl některý byt zpřístupněn k odečtům je v přehledu „odečty přístrojů“ uveden výpočet průměrné spotřeby na byt podle průměrné spotřeby na 1m² za zúčtovací jednotku (objektu) s koeficientem navýšení. Pro jednotky na otop je koeficient navýšení 1,6 a pro TV a SV je koeficient navýšení 3 (200%). V našem případě je způsob výpočtu uveden u studené vody. Proto, aby bylo možné uplatnit navýšení 200% i u SV, tak musí mít vlastník objektu (BD, SVJ) písemná pravidla o rozúčtování služeb, kde to bude uvedeno.

1. Pokud v objektu **nejsou instalovány rozdělovače topných nákladů nebo měřiče tepla** na vstupu do bytu, bude ve vyúčtování uveden tento výpočet (náklady rozděleny podle m²):

Náklady byt	Plocha pro ÚT:	71,52	Plocha pro TV:	71,52	osoby/měs TV	0,00	osoby/měs SV	0,00
	Spotřeba bytu	Rozúčt.klíč	Cena za jedn.Kč	Náklady Kč	Zálohy Kč	Rozdíl Kč	Poznámka	
ZS otop	71,52 m2	zap.podl.pl.	x	137,091834 =	9 804,81 Kč			
SS otop	0,00	přepoč.dílky						
	x	1,0000	Korekční koef.					
	+	0,0000	korekční dílky					
	=	0,0000	výpočt.dílky	x	0,000000 =	0,00 Kč		0% od ZJ
Otop celkem					9 804,81 Kč	0 Kč		-9 804,81 Kč

Postup při výpočtu:

Celkové náklady na otop	35 857,74 Kč
Celkové m ² bytů v zúčtovací jednotce (objektu).....	261,56 m ²
Náklad na 1 m ² (35 857,74 Kč / 261,56 m ²).....	137,09 Kč/m ²
Náklad na byt o rozloze 71,52 m ²	9 804,80 Kč

2. V objektu **jsou instalovány rozdělovače topných nákladů**, pak výpočet pro ten samý byt může vypadat takto – uživatel **úměrně šetří s teplem a reguluje teplotu v bytě** termostatickým ventilem

Náklady byt	Plocha pro ÚT:	71,52	Plocha pro TV:	71,52	osoby/měs TV	0,00	osoby/měs SV	0,00
	Spotřeba bytu	Rozúčt.klíč	Cena za jedn.Kč	Náklady Kč	Zálohy Kč	Rozdíl Kč	Poznámka	
ZS otop	71,52 m2	zap.podl.pl.	x	54,836734 =	3 921,92 Kč			
SS otop	5,36	přepoč.dílky						
	x	1,0000	Korekční koef.					
	+	0,0000	korekční dílky					
	=	5,3600	výpočt.dílky	x	641,653575 =	3 439,26 Kč		-25% od ZJ
Otop celkem					7 361,19 Kč	0 Kč		-7 361,19 Kč

3. V objektu **jsou instalovány rozdělovače topných nákladů** výpočet pro ten samý byt může vypadat i takto – **uživatel nešetří teplem, nereguluje teplotu v bytě** termostatickým ventilem

Náklady byt	Plocha pro ÚT:	71,52	Plocha pro TV:	71,52	osoby/měs TV	0,00	osoby/měs SV	0,00
	Spotřeba bytu	Rozúčt.klíč	Cena za jedn.Kč	Náklady Kč	Zálohy Kč	Rozdíl Kč	Poznámka	
ZS otop	71,52 m2	zap.podl.pl.	x	54,836734 =	3 921,92 Kč			
SS otop	18,85	přepoč.dílky						
	x	0,8110	Korekční koef.					
	+	(-3,5600)	korekční dílky					
	=	15,2900	výpočt.dílky	x	641,653575 =	9 810,88 Kč		40% od ZJ
Otop celkem					13 732,81 Kč	0 Kč		-13 732,81 Kč

Náklady na otop v případě 2. a 3. jsou mezi uživatele v objektu rozděleny z 40% podle m² a z 60% podle naměřených, přepočtených a korigovaných dílků.

Postup při výpočtu:

Celkové náklady na otop (objekt) 35 857,74 Kč
 z toho 40% - základní složka (objekt) 14 343,10 Kč
 celkové m² bytů v zúčtovací jednotce (objektu) 261,56 m²
 náklad na 1 m² (14 343,10 Kč / 261,56 m²) 54,84 Kč/m²
Základní složka na byt o rozloze 71,52 m² 3 921,90 Kč

60% z celkových nákladů spotřební složka (objekt) 21 514,60 Kč
 celkové výpočtové dílky za zúčtovací jednotku (objekt) 33,53 dílků
 náklad na 1 výpočtový dílek 641,65 Kč/dílek
Spotřební složka na byt za 5,36 výpočtových dílků 3 439,30 Kč
Spotřební složka na byt za 15,29 výpočtových dílků 9 810,40 Kč

Na druhé straně Svého vyúčtování v „**Sestavě celkových nákladů**“ najdete kromě fakturačních cen i výpočet ceny za výpočtové jednotky, která pak vstupuje do výpočtu nákladů pro jednotlivé uživatele.

Sestava celkových nákladů 01/01/2013 - 31/12/2013						
Náklad na ZJ	% rozdělení	Spotřeba/ měrná jedn.	Cena za jednotku fakturační	Náklady Kč	Součet spotřeb bytů za ZJ(m2,dílky)	Cena za jednotku výpočtová
Otop celkem BYTY+NP		99.8100 GJ	359.2600 Kč	35 857,74 Kč		
Základní složka otop	40%	39.9240 GJ		14 343,10 Kč	261,56 m2 zap.podl.pl	54.836734 Kč
Spotřební složka otop	60%	59.8860 GJ		21 514,64 Kč	33,53 vypočt.dílky	641.653575 Kč

Vysvětlení k uvedeným zkratkám:

- ZS otop** základní složka vypočtená podle m² započitatelné podlahové plochy bytu. To je plocha všech místností v bytě kromě lodžii a balkónů.
- SS otop** spotřební složka nákladů vypočtená podle výpočtových dílků, výpočtové dílky vychází z odečtených dílků, které se postupně korigují (viz odečty přístrojů), popřípadě korekčním koeficientem
- Korekční koef.** korekčním koeficientem jsou přepočtené dílky korigovány v případě většího rozdílu jak 40% od průměru na 1 m² zúčtovací jednotky a menšího jak -25% od průměru na 1 m² zúčtovací jednotky
- Korekční dílky** vyjadřují hodnotu korekčního koeficientu
- % od ZJ** uvedené procento vyjadřuje výši Vašich celkových nákladů (ZN a SN) na otop v jakém poměru byly vyúčtovány k průměrnému nákladu na 1m2 zúčtovací jednotky (objektu).

V naší ukázce si můžeme porovnat náklady z příkladů 1, 2 a 3.

Přehled nejdůležitějších legislativních předpisů

Zákon č. 67/2013 Sb. ve znění předpisů pozdějších (vyúčtování plnění spojených s užíváním bytových\nebytových prostor v domě)

Vyhláška č. 372/2001 Sb. ve znění předpisů pozdějších (vyúčtování nákladů za teplo a TV)

Zákon č. 406/2000 Sb. ve znění předpisů pozdějších (o hospodaření energií, PENB atd.)

Vyhláška č. 194/2007 Sb. ve znění předpisů pozdějších (kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody)

Zákon č. 458/2000 Sb. ve znění předpisů pozdějších (energetický zákon)

Vyhláška č. 366/2010 Sb. (kterou se stanoví způsob rozdělení nákladů za dodávku teplé vody při společném měření pro více odběrných míst)

Vyhláška č. 120/2011 Sb. (směrná čísla spotřeby vody)

Zákon č. 505/1990 Sb. ve znění předpisů pozdějších (metrologický zákon, vodoměry, měřiče)

Vyhláška č. 285/2011 Sb. ve znění předpisů pozdějších (stanoví měřidla k povinnému ověřování, vodoměry 5 let, měřiče tepla 4 roky)

Zákon č. 89/2012 sb. (nový občanský zákoník)

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. (upravuje některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím)

Závěrem několik rad a postřehů:

1. zúčtovací jednotku (objekt) osazovat jednotným typem vodoměrů a stejnou třídou přesnosti
2. poloha umístění vodoměrů (vodorovně, svisle) ovlivňuje přesnost měření
3. každý vodoměr, měřič tepla musí být schváleného typu a mít platné ověření (cejch)
4. nezaměňovat datum montáže a datum platného ověření (cejchu), platné je datum cejchu
5. každý vodoměr musí být opatřen montážní plombou
6. bytový vodoměr nepostihne zejména časté a krátkodobé otevírání a zavírání, nepostihne malé úkapy vody, naopak domovní vodoměr drobné úniky vody změří, proto součet bytových vodoměrů nikdy nebude shodný s naměřeným množstvím na patě domu a to i v případě, že odečet bude proveden v jeden okamžik.
7. kapající kohoutek způsobí nárůst Vaší roční spotřeby minimálně o 20 m³ (tedy 20 tis. litrů)
8. protékající nádržka na vodu u WC způsobí nárůst minimálně o 250 m³ (250 tis. litrů) za rok
9. v případě delšího pobytu (dovolené) mimo domov nezapomeňte uzavřít Vaši přípojku u vodoměru (uzávěr před nebo za vodoměrem)
10. Indikátory se neověřují tak jako měřiče tepla, pro indikátory napájené elektrickou energií – platí ČSN EN 834.