Metodika rozúčtování nákladů na topení a vodu

Základní informace:

Pro náš objekt provádí rozúčtování na základě mandátní smlouvy SBD Pokrok ve spolupráci s firmou INMES, spol. s r.o.
http://www.mereni-tepla.cz/kontakty
http://www.pokrok.cz/

Rozúčtování se provádí dle zákona č. 67/2013 Sb. a vyhlášky MMR č. 269/2015 Sb. v platném znění.

Způsob rozúčtování se tedy poněkud mění! Blíže např.:
http://www.enbra.cz/novinky/1250-nova-vyhlaska-meni-zpusob-rozuctovani-tepla-spotreba-se-bude-uctovat-spravedliveji

Každý byt má v ročním předpisu celkové zálohy jako svou součást **individuálně stanovenou** (s ohledem na dřívější spotřebu) **zálohu** právě na tyto náklady **(ISZ)**.
Do objektu je přiváděna jednak studená voda a jednak teplo v podobě velmi horké vody původem z Mělníka.
Studenou vodu **(SV)** dodávají Pražské vodovody a kanalizace, a.s., které jsou součástí skupiny VEOLIA.
Studená voda se u nás používá jednak pro přímou spotřebu, jednak se ohřívá a spotřebovává se jako teplá voda **(TV)**.
Teplo dodává Pražská teplárenská, a.s.
Teplo se používá jednak pro ohřev vody cirkulující v uzavřené topné soustavě (průtok radiátory v bytech) a jednak pro ohřev studené vody pro použití jako teplá voda v bytech.
Náklady na nebytové prostory se rozpočítávají obdobně jako na byty.

Postup:

Zjistí se celkové náklady, spotřeba tepla v GJ a vody v m^3 dle dodavatelských faktur za dodávky tepla a vody.
Fakturace probíhá na základě odečtů měřičů tepla a vody v domě (objekt 428).
Provedou se individuální odečty v bytech.
Vypočítají se jednicové ceny pro každou položku (viz dále).
Spočítají se průměrné spotřeby a provede se matematicky eliminace extrémních hodnot - dle vyhlášky je maximální povolená odchylka od průměrné hodnoty **mínus 20% /plus 100 %.**
Dle platné metodiky se rozpočítají náklady na jednotlivý byt.
Součástí těchto nákladů jsou i náklady na samotné rozúčtování.
Rozpočítané náklady se porovnají s předepsanými (nikoliv zaplacenými) ISZ a výsledkem je nedoplatek nebo přeplatek.
Tento nedoplatek nebo přeplatek je součástí celkového nedoplatku nebo přeplatku za byt, který se vypořádává (platí).

Pro rozúčtování na jednotlivé byty jsou vstupními údaji:

započítávaná výměra bytu dle vyhlášky
spotřeba teplé vody dle vodoměrů v bytě
spotřeba studené vody dle vodoměrů v bytě
hodnoty z digitálních měřičů tepla na radiátorech (dílky)
koeficienty pro jednotlivé byty (viz dále)

Pro byty, kde nebylo možné provést odečet, se nově zvyšuje sankce:

Zákon 104/2015 Sb. pro tyto případy stanoví sankční vyúčtování ve výši trojnásobku průměrné výše spotřební složky nákladů na 1 m^2.

Základní výpočet jednicových cen se provede až po odpočtu nákladů za neodečtené byty.

Položky rozúčtovávané spotřeby a jejich charakteristika:

Otop - **teplo** spotřebované v bytech, digitální měřiče spotřeby tepla na radiátorech, **základní složka** (rozpočítává se na m^2) je **40 %, spotřební složka** (rozpočítává se dle dílků) je **60 %**
Ohřev teplé vody - **teplo** spotřebované na ohřev SV na TV spotřebovanou v bytech, vodoměry TV v bytech, **základní složka** (rozpočítává se na m^2) je **30 %**, **spotřební složka** (rozpočítává se dle spotřeby m^3 - vodoměry TV) je **70 %**.
Spotřeba SV spotřebované jako TV - spotřebovaná TV v bytech, vodoměry TV v bytech, vše se rozpočítává dle m^3.
(je jen jedna složka, a to **spotřební**)
Spotřeba SV - přímá spotřeba SV v bytech, vodoměry SV v bytech, vše se rozpočítává dle m^3.
(je jen jedna složka, a to **spotřební**)

Koeficienty (upravují naměřené nebo vypočtené hodnoty):

Koeficient plochy bytu - koriguje skutečnou výměru bytu - vytápěné místnosti v bytě mají tento koeficient 1,0 - ostatní dle počtu vytápěných sousedících ploch - viz citovaná vyhláška
Koeficient polohy bytu - zohledňuje polohu bytu v domě, nabývá hodnot 0,5 až 1,0 - viz citovaná vyhláška
(přízemí, bok, podstřeší a jejich kombinace, většina bytů má tento koeficient 1,0)
Koeficient světové strany - zohledňuje orientaci místnosti dle světových stran (naše jižní strana má např. koeficient 1,05)
Ostatní koeficient - zohledňuje přestup tepla z radiátoru do indikátoru, tj. záleží na typu radiátoru a typu měřiče
(u nás máme všichni stejnou hodnotu, a to 0,975 do r. 2017 vč. **a nyní 1,034 u nových měřidel)**
Korekční koeficient - vrací extrémní hodnoty do povoleného pásma, které aktuálně činí **80% až 200 % průměru**
Nový program dodavatele INMES přepočítává jak dílky, tak jeho cenu, takže to je méně přehledné
Na dalších listech tohoto souboru naleznete data za rok 2019 a můžete si dosazením vlastních hodnot spočítat, respektive zkontrolovat své vyúčtování.
Od roku 2020 už budou hodnoty z vodoměrů i měřičů tepla odečítány automaticky - bez návštěvy v bytě.

Náklady na topení a vodu za rok 2019

A. Celkové náklady domu:

Pol.		Cena v Kč	GJ	Kč/GJ
1.	Otop byty	1 448 080,80	2 194,71	659,8047
	Otop NP	13 158,50	5,58	2 358,7459
	Celkem	**1 461 239,30**	**2 200,29**	**664,1121**
2.	Ohřev TUV byty	933 917,70	1 291,59	723,0764
	Ohřev TUV NP	2 248,70	3,09	727,5463
	Celkem	**936 166,40**	**1 294,68**	**723,0871**
			m^3	**Kč/m^3**
3.	SV pro TUV byty	353 432,80	3 947,55	89,5321
	SV pro TUV NP	845,80	9,45	89,5311
	Celkem	**354 278,60**	**3 957,00**	**89,5321**
4.	SV byty	551 523,70	6 158,07	89,5611
	SV NP	620,50	6,93	89,5641
	Celkem	**552 144,20**	**6 165,00**	**89,5611**
5.	Celkem ostatní náklady	41 472,80		
	CELKEM NÁKLADY	**3 303 828,50**		

	z rozúčt. INMES	ze zprávy SBD	z výkazu domu
otop	1 461 240,23	1 461 242,94	1 461 242,94
ohřev	936 165,10	936 160,86	936 160,86
SV pro TUV	354 277,85	354 279,04	354 279,04
SV	552 143,78	552 143,46	552 143,46
	3 303 826,96	3 303 826,30	3 303 826,30
Rozdíl:	1,54	2,20	2,20

	Dodavatel	Cena	Počet GJ	Počet m^3	Pozn.	Období
1	Pražská teplárenská, a.s.	**263 054,45**	**466,21**		otop	1
2	Pražská teplárenská, a.s.	**211 120,11**	**342,72**		otop	2
3	Pražská teplárenská, a.s.	**165 313,26**	**233,80**		otop	3
4	Pražská teplárenská, a.s.	**139 756,13**	**173,03**		otop	4
5	Pražská teplárenská, a.s.	**111 065,86**	**104,81**		otop	5
6	Pražská teplárenská, a.s.	**20 417,94**	**48,55**		otop	9
7	Pražská teplárenská, a.s.	**136 896,36**	**166,23**		otop	10
8	Pražská teplárenská, a.s.	**187 093,80**	**285,59**		otop	11
9	Pražská teplárenská, a.s.	**226 525,03**	**379,35**		otop	12
10	Pražská teplárenská, a.s.	**85 873,58**	**126,58**		ohřev TV	1
11	Pražská teplárenská, a.s.	**79 973,20**	**112,55**		ohřev TV	2
12	Pražská teplárenská, a.s.	**85 082,93**	**124,70**		ohřev TV	3

13	Pražská teplárenská, a.s.	**81 260,09**	**115,61**		ohřev TV	4
14	Pražská teplárenská, a.s.	**78 269,94**	**108,50**		ohřev TV	5
15	Pražská teplárenská, a.s.	**72 668,16**	**95,18**		ohřev TV	6
16	Pražská teplárenská, a.s.	**64 261,25**	**75,19**		ohřev TV	7
17	Pražská teplárenská, a.s.	**67 095,80**	**81,93**		ohřev TV	8
18	Pražská teplárenská, a.s.	**75 494,28**	**101,90**		ohřev TV	9
19	Pražská teplárenská, a.s.	**78 682,09**	**109,48**		ohřev TV	10
20	Pražská teplárenská, a.s.	**81 663,82**	**116,57**		ohřev TV	11
21	Pražská teplárenská, a.s.	**85 835,72**	**126,49**		ohřev TV	12
22	Pražské vodovody a kanalizace, a.s.	**354 279,04**		**3 957,00**	SV pro ohřev	4Q
23	Pražské vodovody a kanalizace, a.s.	**551 950,02**		**6 165,00**	SV pro spotřebu	4Q
	Celkem	**3 303 632,86**	**3 494,97**	**10 122,00**		

Celkem	3 303 632,86		
Rozdíl:	195,64	0,00	0,00

Drobný rozdíl tvoří opravy z minulých let a zaokrouhlování.

Celkem ostatní náklady **41 472,80** rozúčtování

Výpočty jednicových cen - otop				
		Průměrná spotřeba GJ/m^2		
Podlahová plocha domu - byty:	6 203,20	0,353803102		
Podlahová plocha domu - NP:	70,62	0,078994619		
Podlahová plocha celkem:	**6 273,82**			
		Průměrná spotřeba GJ/dílek		
Počet dílků - byty:	1 013 967,76	0,002164478		
Počet dílků - NP:	2 577,34	0,00216448		
Počet dílků celkem:	**1 016 545,10**		1 191 643,75 výpočtových	
	Hodnoty z vyúčt.		*Vypočtené hodnoty*	Rozdíl
Výpočet základní složky - otop byty:	**93,164125**	Kč/m^2	**93,376373**	-0,2122
(40% spotřeby)				
Výpočet základní složky - otop NP:	93,163410	Kč/m^2	74,531294	18,6321
(40% spotřeby)				
Výpočet spotřební složky - otop byty:	**0,858178**	Kč/dílek	**0,856880**	0,0013
(60% spotřeby)				
Výpočet spotřební složky - otop NP:	2,552748	Kč/dílek	3,063275	-0,5105
(60% spotřeby)				
Výpočty jednicových cen - ohřev TUV				
		Průměrná spotřeba GJ/m^2		
Podlahová plocha domu - byty:	7 575,36	0,170498722		
Podlahová plocha domu - NP:	18,50	0,16707027		
Podlahová plocha celkem:	**7 593,86**			
Spotřeba v m^3 - byty:	3 786,39			
Spotřeba v m^3 - NP:	9,06			
Spotřeba v m3 - celkem:	**3 795,45**			
Výpočet základní složky - ohřev TV byty:	**36,984011**	Kč/m^2	**36,985082**	-0,0011
(30% spotřeby)				

Výpočet základní složky - ohřev TV NP:	36,983784	Kč/m^2	36,465405	0,5184
(30% spotřeby)				
Výpočet spotřební složky - ohřev TV byty:	**172,657948**	Kč/m^3	**172,655806**	0,0021
(70% spotřeby)				
Výpočet spotřební složky - ohřev TV NP:	172,663061	Kč/m^3	173,721444	-1,0584
(70% spotřeby)				
Výpočty jednicových cen - SV pro ohřev TV				
		Průměrná spotřeba m^3/m^3		
Spotřeba v m^3 - byty:	3 786,39	1,042563486		
Spotřeba v m^3 - NP:	9,06	1,042600155		
Spotřeba v m3 - celkem:	**3 795,45**			
Výpočet (celé) složky - SV pro ohřev TV byty:	**93,342922**	Kč/m^3	**93,342922**	0,0000
(100% spotřeby)				
Výpočet (celé) složky - SV pro ohřev TV NP:	93,345105	Kč/m^3	93,345105	0,0000
(100% spotřeby)				
Výpočty jednicových cen - SV pro spotřebu				
		Průměrná spotřeba m^3/m^3		
Spotřeba v m^3 - byty:	6 077,05	1,013332289		
Spotřeba v m^3 - NP:	6,84	1,013309931		
Spotřeba v m3 - celkem:	**6 083,89**			
Výpočet (celé) složky - SV pro spotřebu byty:	**90,755154**	Kč/m^3	**90,755154**	0,0000
(100% spotřeby)				
Výpočet (celé) složky - SV pro spotřebu NP:	90,756180	Kč/m^3	90,756180	0,0000
(100% spotřeby)				

Rozúčtování nákladů na konkrétní byt a vyúčtování zálohy

					Výkon	Odečet	Koeficient polohy	Koeficient svět. strany	Koef. přestupu tepla	Celkový koeficient	Přepočet
			Odečty:	Radiátor 1	0,729	**3 471**	1,00	1,0500	1,034	0,79148	**2 747,21**
Plocha bytu pro otop (ÚT):	22,81			Radiátor 2	1,435	**5 154**	1,00	1,0500	1,034	1,55798	**8 029,83**
Plocha bytu pro TV:	29,47			Radiátor 3							
				Radiátor 4							
Počet dílků:	9 905,07			Radiátor 5							
					Celkem dílků:	8 625,00					**10 777,04**
					Přepočtené:	10 777,04					
					Korekční koef.:	0,9191					
					Výpočtové:	**9 905,07**					
Spotřeba TV	16,85		16,85	OK	počáteční a nový:	68,10	84,95				
Spotřeba SV	34,296		34,30	OK	počáteční a nový:	93,40	127,70				

Nákladové složky	**Cena za jednotku**	**Počet jednotek**	**Cena celkem**	**Předepsané zálohy/měs.**	**Předepsané zálohy/rok**	**ROZDÍL**	**Ve vyúčt.**
ZS otop:	93,164125	22,81	**2 125,07**				
SS otop:	0,858178	9 905,07	**8 500,31**				
			10 625,38	894,00	**10 728,00**	**102,62**	102,60
ZS ohřev:	36,984011	29,47	**1 089,92**				
SS ohřev	172,657948	16,85	**2 909,29**				
			3 999,21	356,00	**4 272,00**	**272,79**	272,80
SV pro TV	93,342922	16,85	**1 572,83**	140,00	**1 680,00**	**107,17**	107,20
			5 572,03				
SV pro spotřebu:	90,755154	34,296	**3 112,54**	248,00	**2 976,00**	**-136,54**	-136,50
			3 112,54				
CELKEM:			**19 309,96**	**1 638,00**	**19 656,00**	**346,04**	**346,10**
				kontrola:	19 656,00	346,04	
Další náklady:	Měřič ÚT		**100,00**		50,00/ks		
	Měřič TV		**34,10**				
	Měřič SV		**34,10**				
	Celkem měřiče:		**168,20**	=rozúčtování	(rozvržení cen odhadnuto)		
CELKOVÉ ÚPLNÉ NÁKLADY			**19 478,16**		**19 656,00**	**177,84**	
			19 478,10	uvedeno na vyúčtování			
		A něco navíc - ostatní položky předpisu:					

		č. položky	předpis	skut. náklady	rozdíl						
		1	2 160,00	2 179,75	19,75						
		2	240,00	240,00	0,00						
		3	120,00	121,67	1,67						
		4	0,00	0,00	0,00						
		5	60,00	123,20	63,20						
		6	0,00	0,00	0,00						
		7	864,00	870,66	6,66						
		8	312,00	323,62	11,62						
		9	492,00	0,00	-492,00						
		10	300,00	313,94	13,94						
		11	1 332,00	1 630,25	298,25						
		12	936,00	949,05	13,05						
		13	396,00	330,85	-65,15						
		14	-972,00	-856,45	115,55						
		15	0,00	-91,45	-91,45						
		celkem	**6 240,00**	**6 135,09**	**-104,91**	-104,91					
		individ. zálohy	19 656,00	19 478,16	-177,84						
		CELKEM	**25 896,00**	**25 613,25**	**-282,75**	+ doplatit					
	Kontrola dle měsíčního předpisu		25 896,00			- bude vráceno					
	(vše x 12 a odečíst 12 x DZ)				**-283,00**	uvedeno na vyúčtování					