

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. 104/2015 Sb. a vyhlášky MMR č. 269/2015 Sb. v platném znění.

Způsob rozúčtování se tedy poněkud mění! Bližší např.:

<http://www.enbra.cz/novinky/1250-nova-vyhlaska-meni-zpusob-rozucetovani-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 m³ 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 **minus 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 (dílký)

koefficienty 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 m².

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

Položky rozúčtované spotřeby a jejich charakteristika:

Otop - teplo spotřebované v bytech, digitální měřiče spotřeby tepla na radiátorech, **základní složka** (rozpočítává se na m²) 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 m²) je **30 %**, **spotřební složka** (rozpočítává se dle spotřeby m³ - vodoměry TV) je **70 %**.

Spotřeba SV spotřebované jako TV - spotřebovaná TV v bytech, vodoměry TV v bytech, vše se rozpočítává dle m³.

(je jen jedna složka, a to **spotřební**)

Spotřeba SV - přímá spotřeba SV v bytech, vodoměry SV v bytech, vše se rozpočítává dle m³.

(je jen jedna složka, a to **spotřební**)

Koefficienty (upravují naměřené nebo vypočtené hodnoty):

Koefficient plochy bytu - koriguje skutečnou výměru bytu - vytápěné místnosti v bytě mají tento koefficient 1,0 - ostatní dle počtu vytápěných sousedících ploch - viz citovaná vyhláška

Koefficient 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 koefficient 1,0)

Koefficient světové strany - zohledňuje orientaci místnosti dle světových stran (naše jižní strana má např. koefficient 1,05)

Koefficient přestupu tepla - 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 koefficient - 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 2023 a můžete si dosazením vlastních hodnot spočítat, respektive zkontrolovat své vyúčtování.

Od roku 2020 už jsou hodnoty z vodoměrů i měřičů tepla odečítány automaticky - bez návštěvy v bytě.

Změny od 1.1.2024:

U rozúčtování tepla pro vytápění je nově stanovený poměr základní složky v rozmezí 40% až 60%, dosud to bylo 30% až 50%.

Povolené pásmo odchylky od průměru se mění na -30% + 100%, tedy povolené hodnoty budou v pásmu 70% až 200% průměru.

Náklady na topení a vodu za rok 2023

A. Celkové náklady domu:

Pol.		Cena v Kč	GJ	Kč/GJ			
1.	Otop byty	2,246,998.62	1,889.31	1,189.3247			
	Otop NP	21,869.27	12.29	1,778.8861			
	Celkem	2,268,867.89	1,901.60	1,193.1362			
2.	Ohřev TUV byty	1,453,703.76	1,296.19	1,121.5206			
	Ohřev TUV NP	0.00	0.00	#DIV/0!			
	Celkem	1,453,703.76	1,296.19	1,121.5206			
3.	SV pro TUV byty	423,914.34	m ³ 3,332.00	Kč/m ³ 127.2252			
	SV pro TUV NP	0.00	0.00	#DIV/0!			
	Celkem	423,914.34	3,332.00	127.2252			
4.	SV byty	736,868.36	5,798.00	127.0901	z rozúčt. INMES	ze zprávy SBD	z výkazu domu
	SV NP	0.00	0.00	#DIV/0!	otop 2,268,867.92	neobsahuje	2,268,867.92
	Celkem	736,868.36	5,798.00	127.0901	ohřev 1,453,699.53	tyto údaje	1,453,699.53
					SV pro TUV 423,914.57		423,914.57
					SV 736,868.30		736,868.13
5.	Celkem ostatní náklady	41,490.00			4,883,350.32	0.00	4,883,350.15
CELKEM NÁKLADY		4,883,354.35			Rozdíl: 4.03	4,883,354.35	4.20

	Dodavatel	Cena	Počet GJ	Počet m ³	Pozn.	Období
1	Pražská teplotárenská, a.s.	356,338.93	359.69		otop	1
2	Pražská teplotárenská, a.s.	328,067.12	312.27		otop	2
3	Pražská teplotárenská, a.s.	292,825.74	253.16		otop	3
4	Pražská teplotárenská, a.s.	257,149.13	193.32		otop	4
5	Pražská teplotárenská, a.s.	175,147.79	55.78		otop	5
6	Pražská teplotárenská, a.s.	0.00	0.00		otop	9
7	Pražská teplotárenská, a.s.	206,185.96	107.84		otop	10
8	Pražská teplotárenská, a.s.	305,995.80	275.25		otop	11
9	Pražská teplotárenská, a.s.	347,157.45	344.29		otop	12
10	Pražská teplotárenská, a.s.	0.00	0.00		otop	doučt.
11	Pražská teplotárenská, a.s.	136,758.59	134.21		ohřev TV	1
12	Pražská teplotárenská, a.s.	122,932.71	111.02		ohřev TV	2

Kč	GJ
2,268,867.92	1,901.60
1,453,699.53	1,296.19

13	Pražská teplárenská, a.s.	127,857.32	119.28		ohřev TV	3
14	Pražská teplárenská, a.s.	124,089.34	112.96		ohřev TV	4
15	Pražská teplárenská, a.s.	122,920.79	111.00		ohřev TV	5
16	Pražská teplárenská, a.s.	111,408.17	91.69		ohřev TV	6
17	Pražská teplárenská, a.s.	109,488.40	88.47		ohřev TV	7
18	Pražská teplárenská, a.s.	111,390.28	91.66		ohřev TV	8
19	Pražská teplárenská, a.s.	114,252.04	96.46		ohřev TV	9
20	Pražská teplárenská, a.s.	121,811.86	109.14		ohřev TV	10
21	Pražská teplárenská, a.s.	122,312.66	109.98		ohřev TV	11
22	Pražská teplárenská, a.s.	128,477.37	120.32		ohřev TV	12
23	Pražské vodovody a kanalizace, a.s.	423,914.57		3,332.00	SV pro ohřev	2022
24	Pražské vodovody a kanalizace, a.s.	736,868.13		5,798.00	SV pro ohřev	2022
	Celkem	4,883,350.15	3,197.79	9,130.00		

Celkem

4,883,350.15

Rozdíl:

4.20

0.00

0.00

Celkem ostatní náklady

41,490.00 rozúčtování

z vyúčtování
2,268,867.89
1,453,703.76
423,914.34
736,868.36
4,883,354.35

0.00

Výpočty jednicových cen - otop								
		Průměrná spotřeba GJ/m²						
Podlahová plocha domu - byty:	6,203.20	0.304569609						
Podlahová plocha domu - NP:	70.62	0.174083829						
Podlahová plocha celkem:	6,273.82							
		Průměrná spotřeba GJ/dílek						
Počet dílků - byty:	809,526.12	0.002333842						
Počet dílků - NP:	5,267.64	0.002333835	979,089.13	výpočtové				
Počet dílků celkem:	814,793.76		648,268.56	naměřené				
	<i>Hodnoty z vyúčt.</i>		<i>Vypočtené hodnoty</i>	Rozdíl				
Výpočet základní složky - otop byty:	144.656213	Kč/m ²	144.892869	-0.2367				
(40% spotřeby)								
Výpočet základní složky - otop NP:	144.656188	Kč/m ²	123.870122	20.7861				
(40% spotřeby)								
Výpočet spotřební složky - otop byty:	1.667231	Kč/dílek	1.376993	0.2902				
(60% spotřeby)								
Výpočet spotřební složky - otop NP:	2.212309	Kč/dílek	2.490975	-0.2787				
(60% spotřeby)								
			1.390395105	z celkových nákladů na SS na výpočtový dílek				
Výpočty jednicových cen - ohřev TUV								
		Průměrná spotřeba GJ/m²						
Podlahová plocha domu - byty:	7,575.36	0.17110606						
Podlahová plocha domu - NP:	0.00							
Podlahová plocha celkem:	7,575.36							
Výpočet základní složky - ohřev TV byty:	57.570000	Kč/m ²	57.569690	0.0003				
(30% spotřeby)								
Výpočet základní složky - ohřev TV NP:	0.000000	Kč/m ²	#DIV/0!	#DIV/0!				
(30% spotřeby)								
Výpočet spotřební složky - ohřev TV byty:	320.007931	Kč/m ³	320.008853	-0.0009				

(70% spotřeby)								
Výpočet spotřební složky - ohřev TV NP:	0.000000	Kč/m ³	#REF!	#REF!				
(70% spotřeby)								
Výpočty jednicových cen - SV pro ohřev TV								
	fakturace	Průměrná spotřeba m³/m³	součet vodoměrů					
Spotřeba v m ³ - byty:	3,332.00	0.954348439	3,179.89					
Spotřeba v m ³ - NP:	0.00							
Spotřeba v m3 - celkem:	3,332.00							
Výpočet (celé) složky - SV pro ohřev TV byty:	133.311008	Kč/m ³	133.311050	0.0000				
(100% spotřeby)								
Výpočet (celé) složky - SV pro ohřev TV NP:	0.000000	Kč/m ³	#DIV/0!	#DIV/0!				
(100% spotřeby)								
Výpočty jednicových cen - SV pro spotřebu								
	fakturace	Průměrná spotřeba m³/m³	součet vodoměrů					
Spotřeba v m ³ - byty:	5,798.00	0.957938082	5,554.13					
Spotřeba v m ³ - NP:	0.00							
Spotřeba v m3 - celkem:	5,798.00							
Výpočet (celé) složky - SV pro spotřebu byty:	132.909767	Kč/m ³	132.670467	0.2393				
(100% spotřeby)								
Výpočet (celé) složky - SV pro spotřebu NP:	0.000000	Kč/m ³	#DIV/0!	#DIV/0!				
(100% spotřeby)								

Rozúčtování nákladů na konkrétní byt a vyúčtování zálohy												
					Výkon	Odečet	Koeficient polohy	Koeficient svět. strany	Koef. přestupu tepla	Koefvým x Koefpřest	Celkový koeficient	Přepočet
			Odečty:	Radiátor 1	0.729	2,455	1.00	1.0500	1.034	0.753786	0.79148	1,943.07
Plocha bytu pro otop (ÚT):	22.81			Radiátor 2	1.435	7,778	1.00	1.0500	1.034	1.48379	1.55798	12,117.96
Plocha bytu pro TV:	29.47			Radiátor 3								
				Radiátor 4								
Počet dílků:	9,492.54			Radiátor 5								
					Celkem dílků:	10,233.00						14,061.04
					Přepočtené:	14,061.04						
					Korekční koef.:	0.6751						
					Výpočtové:	9,492.54						
							2022	2023				
Spotřeba TV	11.6		11.60	OK	počáteční a nový:	30.16	44.36	55.955				
Spotřeba SV	22.1		22.10	OK	počáteční a nový:	58.14	87.24	109.338				
Nákladové složky	Cena za jednotku	Počet jednotek	Cena celkem	Předepsané zálohy/měs.	Předepsané zálohy/rok	ROZDÍL	Ve vyúčt.					
ZS otop:	144.656213	22.81	3,299.61									
SS otop:	1.390395105	9,492.54	13,198.37									
			16,497.98	1,296.00	15,552.00	-945.98	-946.04					
ZS ohřev:	57.57	29.47	1,696.59									
SS ohřev	320.007931	11.6	3,712.09									
			5,408.68	497.00	5,964.00	555.32	555.32					
SV pro TV	133.311008	11.6	1,546.41	155.00	1,860.00	313.59	313.59					
			6,955.09									
SV pro spotřebu:	132.909767	22.1	2,937.31	274.00	3,288.00	350.69	350.69					
			2,937.31									
CELKEM:			26,390.38	2,222.00	26,664.00	273.62	273.56					
				kontrola:	26,664.00	273.62						
Další náklady:	Měřič ÚT		100.00		50,00/ks	103.62	vč. rozúčt.					
	Měřič TV		35.00									
	Měřič SV		35.00									
	Celkem měřiče:		170.00	=rozúčtování	(rozvržení cen odhadnuto)							
CELKOVÉ ÚPLNÉ NÁKLADY			26,560.38		26,664.00	103.62						
			26,560.44	uvedeno na vyúčtování								

		A něco navíc - ostatní položky předpisu:									
		č. položky	předpis	skut. náklady	rozdíl						
		1	2,160.00	2,403.06	243.06						
		2	240.00	240.00	0.00						
		3	132.00	146.37	14.37						
		4	0.00	0.00	0.00						
		5	60.00	53.69	-6.31						
		6	0.00	0.00	0.00						
		7	1,284.00	1,402.40	118.40						
		8	408.00	381.89	-26.11						
		9	1,104.00	679.46	-424.54						
		10	312.00	302.31	-9.69						
		11	1,212.00	1,144.91	-67.09						
		12	996.00	951.11	-44.89						
		13	348.00	508.56	160.56						
		14	-876.00	-953.85	-77.85						
		15	0.00	-430.93	-430.93						
		celkem	7,380.00	6,828.98	-551.02	-551.02					
		individ. zálohy	26,664.00	26,560.38	-103.62						
		CELKEM	34,044.00	33,389.36	-654.64	+ doplatit					
	Kontrola dle měsíčního předpisu	34,044.00				- bude vráceno					
	(vše x 12 a odečíst 12 x DZ)				-655.00	uvedeno na vyúčtování					