

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-rozuctovani-tepla-spotreba-se-bude-uctovat-spravdiveji>

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 30% /plus 100 %**. (změna od 2024)

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 (dílků)

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 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**)

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 světových stran - zohledňuje orientaci místnosti dle světových stran (naše jižní strana má např. koeficient 1,05)

Koeficient 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 koeficient - vrací extrémní hodnoty do povoleného pásma, které aktuálně činí **70% 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 2025 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.

Náklady na topení a vodu za rok 2025

A. Celkové náklady domu:

Pol.		Cena v Kč	GJ	Kč/GJ			
1.	Otop byty	2,549,768.09	2,036.77	1,251.8677			
	Otop NP	16,363.40	10.67	1,533.7620			
	Celkem	2,566,131.49	2,047.44	1,253.3366			
2.	Ohřev TUV byty	1,659,309.84	1,291.86	1,284.4369			
	Ohřev TUV NP	8,495.35	8.10	1,048.5497			
	Celkem	1,667,805.19	1,299.96	1,282.9667			
3.	SV pro TUV byty	489,002.86	m ³ 3,248.63	Kč/m ³ 150.5261			
	SV pro TUV NP	3,066.92	20.38	150.5237			
	Celkem	492,069.78	3,269.00	150.5261			
4.	SV byty	914,992.82	6,077.61	150.5514	z rozúčt. INMES	ze zprávy SBD	z výkazu domu
	SV NP	2,166.06	14.39	150.5463	otop 2,566,131.49	neobsahuje	2,566,131.63
	Celkem	917,158.88	6,092.00	150.5514	ohřev 1,667,805.19	tyto údaje	1,667,801.23
					SV pro TUV 492,069.78		492,070.01
					SV 917,158.88		917,158.81
5.	Celkem ostatní náklady	40,470.00			5,643,165.34	0.00	5,643,161.68
CELKEM NÁKLADY		5,643,165.34			Rozdíl: 0.00	5,643,165.34	3.66

	Dodavatel	Cena	Počet GJ	Počet m ³	Pozn.	Období
1	Pražská teplárenská, a.s.	397,312.76	387.87		otop	1
2	Pražská teplárenská, a.s.	367,492.54	336.47		otop	2
3	Pražská teplárenská, a.s.	306,076.80	230.61		otop	3
4	Pražská teplárenská, a.s.	241,145.30	118.69		otop	4
5	Pražská teplárenská, a.s.	214,394.12	72.58		otop	5
9	Pražská teplárenská, a.s.	18,176.41	31.33		otop	9
10	Pražská teplárenská, a.s.	281,872.53	188.89		otop	10
11	Pražská teplárenská, a.s.	351,915.24	309.62		otop	11
12	Pražská teplárenská, a.s.	387,745.93	371.38		otop	12
13	Pražská teplárenská, a.s.	148,245.38	123.65		ohřev TV	1
14	Pražská teplárenská, a.s.	140,366.81	110.07		ohřev TV	2
15	Pražská teplárenská, a.s.	147,688.43	122.69		ohřev TV	3

Kč	GJ
2,566,131.63	2,047.44
1,672,287.99	1,299.96

16	Pražská teplárenská, a.s.	140,946.97	111.07		ohřev TV	4
17	Pražská teplárenská, a.s.	139,740.24	108.99		ohřev TV	5
6	Pražská teplárenská, a.s.	134,130.09	99.32		ohřev TV	6
7	Pražská teplárenská, a.s.	129,657.06	91.61		ohřev TV	7
8	Pražská teplárenská, a.s.	131,264.10	94.38		ohřev TV	8
18	Pražská teplárenská, a.s.	133,190.23	97.70		ohřev TV	9
19	Pražská teplárenská, a.s.	139,914.29	109.29		ohřev TV	10
20	Pražská teplárenská, a.s.	141,619.96	112.23		ohřev TV	11
21	Pražská teplárenská, a.s.	145,524.43	118.96		ohřev TV	12
23	Pražské vodovody a kanalizace, a.s.	493,639.76		3,269.00	SV pro ohřev	2024
24	Pražské vodovody a kanalizace, a.s.	918,334.16		6,092.00	SV spotřeba	2024
	Celkem	5,650,393.54	3,347.40	9,361.00		

Celkem 5,650,393.54
Rozdíl: -7,228.20 0.00 0.00

Celkem ostatní náklady 40,470.00 rozúčtování

z vyúčtování
2,566,131.49
1,667,805.19
492,069.78
917,158.88
5,643,165.34

0.00

Výpočty jednicových cen - otop								
			Průměrná spotřeba GJ/m²					
Podlahová plocha domu - byty:	6,203.20		0.328342017					
Podlahová plocha domu - NP:	44.24		0.241157324					
Podlahová plocha celkem:	6,247.44							
			Průměrná spotřeba GJ/dílek					
Počet dílků - byty:	962,641.49		0.002115815					
Počet dílků - NP:	5,042.42		0.002115809	1,023,217.38	výpočtové			
Počet dílků celkem:	967,683.91			782,970.44	naměřené			
	<i>Hodnoty z vyúčt.</i>			<i>Vypočtené hodnoty</i>	Rozdíl			
Výpočet základní složky - otop byty: (40% spotřeby)	164.299719	Kč/m ²		164.416307	-0.1166			
Výpočet základní složky - otop NP: (40% spotřeby)	164.299729	Kč/m ²		147.951175	16.3486			
Výpočet spotřební složky - otop byty: (60% spotřeby)	1.589983	Kč/dílek		1.589232	0.0008			
Výpočet spotřební složky - otop NP: (60% spotřeby)	1.803654	Kč/dílek		1.947089	-0.1434			
				1.504742711	z celkových nákladů na SS na výpočtový dílek			
Výpočty jednicových cen - ohřev TUV				1.966458522	z celkových nákladů na SS na naměřený dílek			
			Průměrná spotřeba GJ/m²					
Podlahová plocha domu - byty:	7,575.36		0.170534179					
Podlahová plocha domu - NP:	18.50		0.44					
Podlahová plocha celkem:	7,593.86		0.171185642					
Výpočet základní složky - ohřev TV byty: (30% spotřeby)	65.888003	Kč/m ²		65.712118	0.1759			
Výpočet základní složky - ohřev TV NP: (30% spotřeby)	65.888108	Kč/m ²		137.762432	-71.8743			
Výpočet spotřební složky - ohřev TV byty:	362.011020	Kč/m ³		362.426763	-0.4157			

<i>A něco navíc - ostatní položky předpisu:</i>									
č. položky	předpis	skut. náklady	rozdíl						
1	2,484.00	2,482.92	-1.08						
2	360.00	360.00	0.00						
3	144.00	144.86	0.86						
4	0.00	0.00	0.00						
5	60.00	53.69	-6.31						
6	0.00	0.00	0.00						
7	1,368.00	1,483.55	115.55						
8	408.00	569.86	161.86						
9	1,104.00	918.15	-185.85						
10	312.00	302.31	-9.69						
11	1,212.00	1,081.35	-130.65						
12	996.00	1,170.24	174.24						
13	372.00	437.33	65.33						
14	-948.00	-962.53	-14.53						
15	0.00	-162.83	-162.83						
celkem	7,872.00	7,878.90	6.90	6.90					
individ. zálohy	31,200.00	36,698.13	5,498.13						
CELKEM	39,072.00	44,577.03	5,505.03	+ doplatit					
Kontrola dle měsíčního předpisu	39,072.00			- bude vráceno					
(vše x 12 a odečíst 12 x DZ)			5,505.00	uvedeno na vyúčtování					