



Brožura

Oceňování tepla a teplé vody v praxi bytových domů

- čtyři případy rozúčtování nákladů

Víte jak **rozúčtovat teplo a teplou vodu** mezi novým a starým majitelem bytu bez měřidel? Nebo s měřidly, jejichž odečet vlastníků neumožňuje? A pokud došlo k jejich poškození? Řešíme i další běžné případy!

Například, jak se bude na nákladech na vytápění a ohřev vody podílet **vlastník bytu odpojeného od ústředního vytápění?**

Právní předpisy a metody zde přehledně shrnujeme. Řešení jednotlivých případů doplňují tabulky výpočtů. Brožura by neměla chybět při oceňování tepla v bytových domech chybět.

Když předpisy neporadí – 4 x řešení z praxe pro Vás:

1. **Více uživatelů bytu během zúčtovacího období**
2. **Úhrada pro odpojený - nepřipojený byt**
3. **Úhrada pro neodečtený byt**
4. **Rozvrh nákladů v domovních vytápěcích soustavách s bytovými předávacími stanicemi**

Autoři

Ing. Jiří Skuhra, CSc. je metodologem aplikace informačních systémů v technické, ekonomické, bankovní a společenské oblasti; členem autorského kolektivu příruček a odpovědného servisu Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r. o.; lektorem seminářů a publikací pro řadu vzdělávacích agentur; spolupracovníkem technické komise SON; expertem poskytovatelů a příjemců služeb; autor působil v právním oddělení odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Obsah

1 Více uživatelů bytu během zúčtovacího období

- 1.1 Příklad 1 – byt bez registrace úrovně vytápění
- 1.2 Příklad 2 – byt s registrací úrovně vytápění
- 1.3 Závěr

2 Úhrada pro odpojený (nepřipojený) byt

- 2.1 Měrné náklady
- 2.2 Technická východiska
- 2.3 Veřejnoprávní zájem
- 2.4 Věcná a ekonomická rozhodovací specifika

3 Úhrada pro neodečtený byt

3.1 Náhradní hodnoty úhrady za vytápění (rozvrh nákladových složek 30/70, resp. 50/50) při absenci odečtu náměrů – variantně podle ustanovení zákona, resp. podle ustanovení vyhlášky

3.2 Náhradní hodnota úhrady za TV při absenci odečtu spotřeby TV v bytě

4 Rozvrh nákladů na teplo a teplou vodu v domovních vytápěcích soustavách s bytovými předávacími stanicemi

4.1 Charakteristika

4.2 Technické řešení

4.3 Postup výpočtu úhrady

4.4 Názory proti

4.5 Závěry

4.6 Schéma členění nákladů za teplo při aplikaci bytových předávacích stanic

4.7 Příklad výpočtu úhrad za teplo a teplou vodu při technickém řešení otopné soustavy v provedení bytových předávacích stanic

Ukázka

Rozúčtování tepla a teplé vody v bytu s registrací úrovně vytápění

Oceňování tepla a teplé vody v praxi bytových domů

1.2 Příklad 2 – byt s registrací úrovně vytápění

V roce 2017 v bytovém domě v Olomouci s 42 byty v bytovém společenství č. 12 byly náklady na teplo a teplou vodu (společně 9720,00 Kč) při ceně 507 Kč (G). Tyto náklady byly rozčleny v poměru 40 : 60 mezi základní a spotřební složky nákladů ve výši 208 500 Kč a 312 824 Kč. Celková podlahová plocha domu činila 2107 m², realizované topné náklady typu Čištění registrativy v domě celkový náhled 123 932 Kč. V úpokoženém bytě o započítané podlahové ploše 50,35 m² byl ke konci roku 2017 registrován ze čtyř indikátorů celkový přepočtený počet 2914 úhlů. V průběhu zářijového období (kalendářní rok došlo ke změně vlastníka jednotky dne 15. září). Původní příjemce služby vytápění M. K. byl z důvodu delšího těžení vlastníky jednotky neuvěřitelně, odpovídaly tomu i uzavřené termostatické ventily na otopných tělesech. Majitelé jednotky M. K. a P. J. při fyzickém předání bytu opomněli do předávacího dokladu zaznamenat stav indikátorů tepla a teplé vody, že se na celkových nákladech bytu podílí v poměru lopotných dnů před domem předání bytu a po něm, vedení SVJ s tím souhlasilo.

Společnost SVJ vyzvala nově majitele jednotky, aby zpočtyhli výpočet celkových nákladů na TV v bytě, a tím i následně rozvrh úhlů úhrady mezi dva příjemce služeb v bytě během zářijového období. Příklad o vypočtení služby vytápění zná M. K. na 6988,62 Kč a P. J. na 9120,79 Kč. Tímto postupem byl neoprávněně navýšen celkový oběhovaný náklad bytu o cca 3000 Kč sproti standardnímu výpočtu použitelnému u většiny ostatních 41 bytů domu. V procesu rozúčtování jsou v součase byty s „nebyly“ indikovaný nejvíce by příjmy, kdy některý byt byl odpojen od rozvodné sítě tepla a také kdy není namontován odečet. Postupnými iteracemi jsou dále ze součase zjišťování vytápěvací byty, které nebyly při posuzování spotřební složky intervalu přepočtených hodnot. Bylo deklarováno, že se třetí výpočetní iterací byla mezi vyhovující byty změněna částka spotřební složky 249 209,58 Kč a počet 105 697 úhlů a pro P. J. takto přibližně úhrada ve výši 9130 Kč (tato spotřební složka 6873 Kč odpovídající 2914 zjištěným úhlům). Podíl M. K. na nákladech za TV byl oceněn již z výpočtu v první iteraci jako nevyhovující a s úhradou bytu byla přizvána částka na úrovni spolek konance třetí odpovídající 80% nákladů odpovídajících na úhrady nevyhovujícím bytům. Neplacením máměvem, pro který neměla rozúčtovací firma oprávnění, když považovala ota příjemce tepla při rozúčtování nákladů

12 Copyright © 2018 by Daedalus Heating, Ltd. a Verlag Daedalus, nakladatelství, spol. s r. o.

Úhrada pro neodečtený byt

Oceňování tepla a teplé vody v praxi bytových domů

3 Úhrada pro neodečtený byt

Změna ustanovení § 4 odst. 7 (číslo „d“) v zjednodušeném vznci výpočtu nové § 3 odstavec 5 se stanovuje na hodnotu „2“ pro výpočet náhradní spotřební složky; výpočet spotřebních složek a výpočet jednotkové teploty energie nebo indikátorů doporučených v metodických pokynech k vyhlášce č. 372/2001 Sb.

Příklad č. 2 v tabulce uvádí vzorec pro výpočet **spotřební složky nákladů** na vytápění bytu nebo nebytového prostoru, resp. za dodávku tepla a teplé vody, na základě stanoveného náhradního náhledu pro příjmy, kdy u příjemce služby:

- jeho rozhodnutí nebylo možno instalovat například tepelné energie nebo indikátorů vytápění či vodoměry, nebo
- nebyl umožněn jejich odečet nebo došlo-li k ovlivnění či poškození těchto zařízení.

Vážením náhradní hodnoty náhledu při stanovení spotřební složky **nákladů na vytápění** byla přímo úměrně konstantě 1,6, velikosti dílčích nákladů spotřební složky celkem a započítané podlahové ploše daného bytu, resp. nebytového prostoru, a nejméně úměrně hodnotě započítané podlahové plochy v základní jednotce celkem. Zjednodušený vzorec byl vhodný a postačující pro jednotlivé případy bytů a nebytových prostorů, u nichž není (a to z vývojových důvodů) známa hodnota odečtu metráže nebo indikátorů. Vzorec z této přílohy 2 se tvaru

$$S_n = X \cdot S_p \cdot P_n / P_j$$

se doporučovalo použít do hodnoty P_n / P_j u vytápění = 10%, u TV = 5%. **Tyto hodnoty používaly pro realitu.** Snaž se vyznačit o více než o jednotlivé případy normálních úhlů ze zjištěných odečtů, tj. nad 10%, resp. do 5%, pak se v metodických pokynech k vyhlášce doporučovalo použít rozlišený vzorec:

$$S_n = 3 \cdot S_p \cdot P_n / (P_n + 2 \cdot P_j)$$

Zjednodušený vzorec svým náhledem součinitelem byl k nepřizpůsobivým příjemcům služby na jednu stranu vlnivý svou hodnotou (za přiměřenou se praxi ukázala hodnota 1,6), na druhé straně při neseréckém výskytu více nepřizpůsobivých příjemců

Copyright © 2018 by Daedalus Heating, Ltd. a Verlag Daedalus, nakladatelství, spol. s r. o. 20

Náhradní hodnoty úhrady za vytápění

3.1 Náhradní hodnoty úhrady za vytápění (rozvrh nákl. složek 30/70, resp. 50/50) při absenci odečtu náměrů – variantně podle ustanovení zákona, resp. podle ustanovení vyhlášky

Pol. číslo	Polozka vyřizování nákladů za teplo	Rozměr	Úhrnový čin	Přijímací služby
30/70				
1.	Náklady na teplo na ÚV	N_p	Kč 360 000	23 818 – var. A / 22 982 – var. B
2.	Mírné náklady na vytápění	N_{p1}	Kč/m ² 138,73	332,88 / 318,00
3.	Podíl nákladů zákl. a spotř. složky	N_p/N_p	% 30/70	112,5 87,5, resp. 13,07 / 56,93
4.	Základní složka nákladů na vytápění	Z_{cl}	Kč 108 000	2887
5.	Spotřební slož. nákladů na vytápění	S_{cl}	Kč 252 000	20 226 – var. A / 19 158 – var. B
6.	Mírné náklady	N_{p1}	Kč/m ² 138,73	332,88 / 318,00
7.	Maximální dovolené náklady	N_{m1}	Kč x	10 264
8.	Započítatelná podlahová plocha	P_{p1}	m ² 2 596	69,43
složek				
1.	Náklady na teplo na ÚV	N_p	Kč 360 000	19 263 *18 528 *
2.	Mírné náklady na vytápění	N_{p1}	Kč/m ² 138,73	277,44 / 266,86
3.	Podíl nákladů zákl. a spotř. složky	N_p/N_p	% 50/50	114,5 / 86,0, resp. 13,5 / 62,4
4.	Základní složka nákladů na vytápění	Z_{cl}	Kč 180 000	4616
5.	Spotřební slož. nákladů na vytápění	S_{cl}	Kč 180 000	14 447 / 13 712
6.	Mírné náklady	N_{p1}	Kč/m ² 138,73	277,44 / 266,86
7.	Maximální dovolené náklady	N_{m1}	Kč x	10 264
8.	Započítatelná podlahová plocha	P_{p1}	m ² 2 596	69,43

* Výpočet podle zákona č. 47/2013 Sb.
 * Výpočet podle vyhlášky č. 248/2013 Sb.

Copyright © 2019 by Dashöfer Holding, Ltd.
 a Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r. o.

29

Vaše otázky ohledně tohoto produktu zodpoví
 Jan Polívka - polivka@dashofer.cz

Copyright © 1997 - 2017 by Dashöfer Holding, Ltd. a Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r. o.
 Evropská 423/178, P. O. Box 124, 160 41 Praha 6, IČO: 45245681, DIČ: CZ45245681
 tel: + 420 222 539 333 | e-mail: info@dashofer.cz