

Modelový příklad rozúčtování

Pro modelový příklad rozúčtování individuálních nákladů na teplo (otop) je vybrán nejvíce zastoupený byt v našem objektu s podlahovou plochou 67,98 m².

Výchozím údajem pro rozúčtování jsou celkové náklady na otop objektu v roce 2014 v částce 3181730,60 Kč, kdy při započitatelné podlahové ploše objektu 25344,5 m² průměrné náklady připadající na 1 m² vychází na 125,54 Kč, což v principu reprezentuje hodnotu pro situaci rozpočítání individuálních nákladů pouze podle podlahové plochy tj. za stavu bez jakéhokoliv měření. Tento údaj dle metodiky ISTA slouží pro vyhodnocení, zda individuální náklady bytu na 1 m² jsou v toleranci +/-40% průměrných nákladů objektu, tedy zda jsou v rozmezí 75,324 Kč až 175,756 Kč. Při vybočení z tohoto tolerančního pole se provádí korekce spotřební složky a to tak, že při nákladech menších než uvedená spodní hranice tolerančního pole se provádí připočtení fiktivních jednotek do spotřebních nákladů (SN) a obráceně při překročení horní hranice se provádí odečtení korekčních jednotek.

Celkové náklady na otop se dělí na 40 % základních nákladů (ZN) dle započitatelné podlahové plochy a 60% spotřebních nákladů (SN) dle měřených jednotek.

ZN objektu jsou 1272692,24 Kč a při započitatelné ploše 25344,5 m² je cena za jednotku (m²) 50,215717 Kč

SN objektu jsou 1909038,36 Kč a pro celkových 648877,6175 jednotek (přepočtená celková měření) vychází cena za jednotku 2,942 Kč

Dopad korekce na ty vlastníky, kteří topí úsporněji a rozúčtování je nemile překvapí lze přiblížit následujícím příkladem. Uvažujme relativně menší měřenou spotřebu tepla bytu 550 jednotek SN, což jsou odečtené hodnoty indikátorů po přepočtu UF a polohy, pro kterou vychází SN 550 x 2,942 = 1618.1 Kč.

ZN bytu jsou 67,98 m² x 50,215717 = 3413,66 Kč. Celkové náklady bytu ZN + SN = 5 031,76 Kč, tedy náklady na 1 m² jsou 74,02 Kč. Vzhledem k tomu, že tento údaj je pod spodní hranici tolerančního pole, je aplikovaný korekční mechanismus s připočítáním korekčních jednotek, ovšem ne v rozsahu do splnění spodní hranice tolerančního pole, ale na hodnotu 82 % průměrných nákladů objektu tj. 0,82 x 125,54 = 102,94 Kč/m². Dopočítání na 82% průměrných nákladů, v podstatě i v případě nulové měřené hodnoty, je dle vyjádření ISTA stanoveno vlastníkem/správce našeho objektu. Pro dosažení hodnoty 102,94 Kč/m² je následně odvozený příslušný počet připočítávaných korekčních jednotek. Ve výsledku vychází korigované celkové náklady na byt 102,94 x 67,98 = 6 997,86 Kč. Tato hodnota může ještě doznat drobnou korekci na základě druhé fáze přepočtu, kdy se suma všech připočtených i odečtených korekčních jednotek promítne do výpočtu ceny za jednotku SN celého objektu. Pokud bychom však uvažovali poněkud vyšší naměřené hodnoty spotřeby než v uvedeném příkladu, kdy celkové náklady na otop bytu přesáhnou spodní hranici tolerančního pole, dospějeme k výrazněji nižším nákladům než v uvedeném příkladu. Z toho vyplývá závěr, že v podstatě není reálné průběžné vyhodnocování individuálních nákladů na základě odečtů měřičů, tak jak bylo prezentované při odůvodňování nákladné investice na pořízení nových přesnějších měřičů s dálkovým odečtem, protože rozhodující pro individuální rozpočítání jsou až vyčíslené celoroční náklady objektu za dodané teplo. K tomuto je třeba dodat, že účtované náklady na odečet a rozúčtování ISTA jsou výrazně vyšší (téměř dvojnásobně), než byly při využívání původních levných trubičkových indikátorů, i když to pro firmu představovalo nesrovnatelně vyšší pracnost s odečítáním než v současnosti. Je tedy možné konstatovat, že jakkoliv motivovaná snaha o výraznější úsporné vytápění vyjde ve skutečnosti pro vlastníka draho, ale nechci aby to vyznělo jako „nezodpovědné“ zpochybňování tolik všeobecně proklamovaných úsporných energetických opatření.

Pokud jde o náklady na teplou vodu, dominantní položku představuje ohřev, který se rozpočítává z celkových nákladů objektu na teplo určené pro ohřev a to v rozdělení 30% základní náklady (ZN) dle plochy a 70% spotřební náklady (SN) dle údajů vodoměrů.

Celkové náklady objektu na ohřev vody za rok 2014 jsou 2183 428,72 Kč, z toho ZN 640028,6 Kč,

SN 1493400,1 Kč. Potom na 1 m² podlahové plochy vychází 25,253 Kč a při celkovém vykázaném odběru objektu dle vodoměrů 1013,23 m³ vychází 149,14 Kč na 1 m³. Rozpočítané náklady na byt již neuvádím, ty se jednoduše odvodí z výše uvedených nákladů na m² pro ZN a odečtených m³ bytového vodoměru TV pro SN. Je z toho ale zřejmé, že i nulový odběr teplé vody je zatížený ZN. Individuální náklady na studenou vodu pro ohřev, ale rovněž i pro odděleně měřenou studenou vodu, se rozpočítávají z nákladů na měrné jednotky (m³) celého objektu, kdy celkový odběr představuje součet naměřených údajů individuálních vodoměrů. V dokumentu vyžádaném KK je firmou OptimCare vyčíslená celková roční spotřeba vody 31840,62 m³ a tento údaj se skládá z odečtu provedené PVK k 5. nebo 12.6.2014 (14132 m³) a dohadné položky 17708,62 m³. Dohadná položka představuje odhad spotřeby za zbývající část roku 2014 při předpokládané denní spotřebě 87,2346 m³, protože vyúčtování dodavatele je k dispozici až po provedeném odečtu v 6/2015.

Zpracoval: Ing. Jan Pokorný, člen kontrolní komise SVJ
18.6. 2015