



Společenství vlastníků jednotek

Jablonecká 420-409, 713, 714

Jablonecká 412

190 00 Praha 9

Věc: Rozúčtování nákladů na otop za období 1.1.-31.12.2010

V Praze 14.4.2011

Vážení uživatelé bytových jednotek,

vyúčtování tepla za rok 2010 bylo zpracováno podle vyhl. MMR č. 372/2001 Sb. MMR, která ve svém § 4 – rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce, v odst. 4 uvádí:

Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1m2 započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40% oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník úpravu výpočtové metody uvedené v odstavci 3.

Dále pak toto ustanovení více upřesňuje Metodický pokyn MMR ČR ze dne 19.12.2002.

Cílem tohoto ustanovení je zajistit, aby náklady na vytápění místností srovnatelné velikosti se srovnatelnou úrovní vytápění (tj. teplotní úrovní) byly rovněž srovnatelné bez ohledu na jejich polohu. Rámcovou nouzovou pojistkou proti extrémním rozdílům v měrných nákladech na 1m2 na vytápění jednotlivých bytů v totéž domě (zúčtovací jednotce) je ustanovení výše uvedeného odstavce. Rozdílem +/- 40% se rozumí individuální odchylka od celkových měrných nákladů a představuje možné kolísání úhrad kolem průměru (střední hodnoty). Maximální odchylka -40% by měla být akceptována pouze v nezbytných a odůvodněných případech, např. neobsazené byty nebo u nebytových prostor.

Proto jsou spotřební jednotky dále upravovány s ohledem na tepelnou stabilitu domu v souladu s vyhl. č. 194/2007 Sb. a 148/2007 Sb. vycházející ze zákona o hospodaření teplem č. 406/2006 Sb. Vnitřní minimální teplota zajišťující tepelnou stabilitu se v praxi pohybuje na úrovni 16 až 18 °C. Rovněž i občanský zákoník ve svém § 689 udává, že každý uživatel bytu je povinen odebírat službu řádně, tak, aby nedošlo k porušení tepelné stability domu.

Při výpočtu korekčních jednotek je postupováno následovně:

1. nejprve se vypočtou průměrné náklady - tyto náklady jsou vypočteny tak, že se podělí celkové náklady celkovými m2 bytů za celý objekt a Kč hodnotou za 1m2 se přepočtou m2 každého bytu.
2. dále se vypočtou celkové náklady s použitím naměřených a přepočtených dílků (přepočet podle normy EN 834 výkon otopného tělesa a na polohu místnosti). To znamená náklady základní podle m2 a spotřební podle RTN.
3. tyto dva náklady – průměrné náklady (bod 1.) a náklady podle m2+RTN (bod 2.) se porovnají, čímž dostaneme „podíl k průměru“
4. neměřené teplo, korekční jednotky – to jsou jednotky, které byly každému uživateli dopočteny nebo odečteny s ohledem na jeho velikost bytu (m2) a původně naměřené jednotky. Dopočet nebo odečet těchto jednotek závisí také na použitém % spotřební složky a koeficientu, který je od výše % spotřební složky odvozen. Vlastní výpočet je poměrně složitý, proto pro zachování srozumitelnosti se pokusíme popsat hlavní postup:



ista

5. zaprvé jsou korigovány hodnoty nad a pod zadané % hranice spotřební složky. To je hlavní úkon, který je proveden vždy nesplňují-li náklady maximální možnou odchylku. Je-li to nutné, pak ve druhé fázi výpočtu pro zachování průměrných nákladů je dopočtena korekce rozdílu původního součtu spotřebních složek a součtu spotřebních složek po korekci. Zde platí vždy, že uživatel s vyšší odchylkou od průměru musí mít i po korekci jednotky vyšší nebo rovny od uživatele s menší odchylkou a samozřejmě naopak.

Vyhláška č. 372/2001 Sb. změnila dikci z vyúčtování dle vnitřní teploty (dle původní vyhlášky č. 245/95 Sb. a 85/98 Sb.) na dikci vyúčtování dle dodaného tepla. Dodaným teplem se ovšem nemyslí jen dodané teplo radiátorem a na něm případně indikovaným náměrem, ale i dodaným teplem stoupačkami a vnitřní konstrukcí domu, které indikace na radiátorech nezachytí. Spodní hranice vyúčtování není korekcí, ale nutností k ochraně zdraví a majetku z občanského zákoníku, neboť pokud je podkročena teplota tepelné stability objektu dochází k rosnému bodu a tím k tvoření plísní na stěnách. Tuto teplotu tepelné stability objektu je povinen uživatel bytu respektovat a tím také nést náklady s tím spojené. Teplota tepelné stability objektu je stanovena vlastníkem/správcem objektu a pro objekt Jablonecká 409-420,713,714 činí 17°C.

S pozdravem

V. R. Hudečková
Jarmila Simbartlová
vedoucí rozúčtovacího oddělení
ista Česká republika s.r.o.

ista Česká republika s.r.o.
Jeremiášova 947, 155 00 Praha 5
IČO: 61056758, DIČ: CZ61056758
Tel. &: 296 337 511, Fax č.: 296 337 599
e-mail: ista@ista.cz
- 30 -

Věra Vlková
Věra Vlková
rozúčtovací oddělení
ista Česká republika s.r.o.