Jaký je postup při vyúčtování služeb:

Způsob rozúčtování služeb spojených s nájmem bytu řeší pravidla pro rozúčtování služeb vypracovaná v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a jsou , stejně jako praktický příklad výpočtu vyúčtování, ke stažení jako samostatný soubor v sekci vyúčtování služeb.

Proč je nájemníkům účtována studená voda za jinou cenu než udává SČVaK?

SČVaK bude v roce 2010 účtovat studenou vodu ve výši 70,01 Kč/m3. Nájemníkům se může ve vyúčtování služeb za rok 2010 zobrazit jiná cena za 1m3 studené vody. Toto je způsobeno rozdílem mezi hodnotou naměřenou bytovými vodoměry a hodnotou zaznamenanou fakturačním vodoměrem. Vzhledem k tomu, že je celkový náklad pro potřeby rozúčtování nájemníkům rozdělován poměrem dle hodnot naměřených bytovými vodoměry, může dojít k posunutí ceny 1m3 studené vody naměřeného bytovým vodoměrem. **Nájemníkům není účtováno nic navíc, ale je jim pouze přeúčtován náklad, který družstvo uhradilo vodárnám.**

Příklad:

Faktura SČVaK: 70 010,- Kč spotřeba naměřená na fakturačním vodoměru 1000m3
Součet hodnot naměřených na bytových vodoměrech v domě 950m3
Hodnota naměřená v jedné bytové jednotce 50m3

Postup výpočtu:

Faktura SČVaK 70 010,- Kč : 950m3 (byt.vodoměry domu) x 50m3 (vodoměr v bytě) = 3684,73 Kč

Celkový náklad bytu na studenou vodu činí po zaokrouhlení 3685,- Kč

Pokud náklad bytu ve výši 3685,- Kč vydělíme spotřebou v bytě 50m3 získáme cenu za 1m3 účtovanou nájemci ve výši 73,70 Kč.

Takto se postupuje i v opačném případě, kdy je hodnota naměřená na bytových vodoměrech vyšší než hodnota naměřené na fakturačním vodoměru. V tomto případě je poté cena 1m3 studené vody naměřená na bytovém vodoměru nižší než cena fakturovaná vodárnou.

Postup výpočtu při spotřebě naměřené na bytových vodoměrech ve výši 1050m3:

Faktura SČVaK 70 010,- Kč : 1 050m3 (byt.vodoměry domu) x 50m3 (vodoměr v bytě) = 3333,80 Kč

Celkový náklad bytu na studenou vodu činí po zaokrouhlení 3334,- Kč

Pokud náklad bytu ve výši 3334,- Kč vydělíme spotřebou v bytě 50m3 získáme cenu za 1m3 účtovanou nájemci ve výši 66,68 Kč.

Čím je způsoben rozdíl mezi hodnotou naměřenou bytovými vodoměry v domě a hodnotou fakturovanou dle fakturačního měřidla?

Rozdíl mezi náměry bytových vodoměrů a fakturačním vodoměrem může způsobit několik skutečností. Velikou roli zde hraje různé období odečítání fakturačního měřidla a bytových vodoměrů. Snahou družstva je provádět odečty bytových vodoměrů v pravidelných intervalech. V praxi to znamená, že se družstvo snaží o to, aby byl dodržen přesný roční cyklus. SČVaK provádí odečty fakturačních vodoměrů tím způsobem, že předá jejich soupis odečtáři, který sám uzná za vhodné, který vodoměr a kdy odečte. Má na odevzdání práce zhruba 40-ti denní lhůtu. Pro zjednodušení uvádíme příklad:

Odečty SČVaK	odečet v předchozím období 20.11.2008	- odečet v aktuálním období 16.12.2009.
Odečty družstva	odečet v předchozím období 18.12.2008	- odečet v aktuálním období 18.12.2009

Z tohoto konkrétního případu je zřejmé, že zúčtovací období firmy SČVaK činilo 13 měsíců, zatímco zúčtovací období pro odečet bytových vodoměrů bylo přesně 12 měsíců a tím je i způsoben největší rozdíl mezi naměřenými hodnotami.

Další rozdíl může být způsoben citlivostí vodoměrů. Fakturační měřidlo je mnohem citlivější než poměrový bytový vodoměr. Požadavky na citlivost jednotlivých měřidel udávají ČSN. Fakturační vodoměr zaznamená i hodnoty při velmi nízkém průtoku, zatímco bytový vodoměr tyto hodnoty zaznamenat nemusí. Jedná se především o protékání WC.
Další rozdíl tvoří voda, kterou zaznamenal fakturační vodoměr při vstupu do objektu, ale bytovými vodoměry zatím zaznamenána být nemohla. Jedná se o vodu ve stoupačkách a ležatých rozvodech v domě.
Dalším rozdílem může být ovlivnění bytových vodoměrů nájemníky. Je však nutno podotknout, že počet ovlivnění vodoměrů rapidně klesá, protože družstvo přistoupilo k montáži nových, tzv. antimagnetických vodoměrů, jejichž ovlivnění už není tak jednoduché jako v minulosti.

Co vše obsahuje položka servis měřičů?

Vše co obsahuje položka servis měřičů je ke stažení jako samostatný soubor v sekci vyúčtování

Proč se pro výpočet tepla používají koeficienty a jaké koeficienty jsou používány?

Vzhledem k dobíhání doby životnosti poměrových měřičů tepla udávané firmou Techem bylo družstvo nuceno provést výměnu poměrových měřičů tepla. Z několika nabídek se družstvo rozhodlo pro osazení nových měřičů vyráběných firmou Metra Šumperk. Ve prospěch těchto měřičů hovořilo to, že jsou vyráběny ryze českou firmou, cena měřiče i schopnost firmy poskytnout záruku na funkčnost měřičů po celou dobu jejich životnosti, což je 10 let. Tato výměna s sebou přinesla i poněkud odlišný způsob rozpočítávání nákladů konečným spotřebitelům. Zatímco u předešlého typu měřičů byly koeficienty naprogramované přímo v měřiči a zobrazený stav na displeji měřiče byl konečný, tak u nově osazených měřičů je to poněkud jiné. Jedná se o ztv. univerzální měřiče nezohledňující velikost topného tělesa, jeho výkon, orientaci místnosti na světovou stranu a polohu bytu v domě. Z toho vyplývá, že odečtená hodnota z nových měřičů musí být upravena koeficienty zohledňujícími všechny skutečnosti ovlivňující tepelnou pohodu v bytě až při provádění rozúčtování. Zjednodušeně řečeno, poměrové měřiče tepla měří všem nájemníkům stejně bez ohledu na polohu místnosti a velikost radiátoru a tyto aspekty ovlivňující měření jsou použity až při vyúčtování tepla. Při rozpočítávání nákladů konečným spotřebitelům (nájemníkům) jsou používány následující koeficienty:

1. **koeficient polohy místnosti**

   Tímto koeficientem je při rozúčtování zohledněna poloha místnosti v domě. Jestliže je místnost v přízemí, pod střecho nebo je tato místnost v rohu domu, upravuje se naměřená hodnota na poměrovém měřiči tepla v této místnosti směrem dolů. Náměr na tomto měřiči je tudíž snížen. Pro úplnost uvádíme jednotlivé používané koeficienty

Poloha místnosti v objektu	podlaží	počet ochlazovaných stěn	koeficient
střední	střední	1	1,00
střední	přízemí	2	0,85
střední	podstřešní	2	0,70
nárožní	střední	2	0,75
nárožní	přízemí	3	0,65
nárožní	podstřešní	3	0,50

2. **koeficient světové strany**

   Tímto koeficientem je při rozúčtování zohledněna orientace místnosti na světovou stranu. V následující tabulce jsou uvedeny všechny používané koeficienty:

světová strana	koeficient
jih	1,05
sever	0,90
jihovýchod, jihozápad, západ	1,00
severovýchod, severozápad, východ	0,95

3. **koeficient přestupu tepla**

   Tento koeficient stanovuje výrobce poměrových měřičů tepla na základě laboratorních testů. Koeficient odráží schopnost a rychlost přenosu tepla z jednotlivých materiálů používaných na výrobu radiátorů na základní měřící desku poměrového měřiče tepla.

4. **koeficient typu radiátoru**

   Tímto koeficientem je zohledněn typ radiátoru, jeho velikost a výkon radiátoru. Vzhledem k tomu, že v rámci družstva je k vytápění používáno velké množství typů radiátorů, nelze jednotlivé koeficienty vypsat. V následující tabulce proto uvádíme pouze nejvíce používané typy radiátorů:

Typ radiátoru	výkon
Trnava - ocelový radiátor	0,1270 kW/žebro
Korado 600/570/PP - deskový radiátor	0,5870 kW/radiátor
Korado 800/570/PP - deskový radiátor	0,7820 kW/radiátor
KLC 1340/450 - koupelnový žebřík	0,5890 kW/radiátor
Kalor CL 500/160 - litinový radiátor	0,1200 kW/radiátor

Proč mi byl letos ve vyúčtování vykázán nedoplatek, když jsem v loňském roce měl přeplatek a mé chování ani počet osob v bytě se nezměnil?

Do výsledku vyúčtování (přeplatek nebo nedoplatek) vstupují dvě složky. Jednou složkou jsou náklady a druhou složkou jsou zaplacené zálohy. Družstvo vždy v červenci každého roku upravuje nájemníkům zálohy na služby dle výsledku předchozího vyúčtování. Pokud byl výsledkem předchozího vyúčtování přeplatek, jsou zálohy upraveny směrem dolů tak, aby korespondovaly s předchozí spotřebou. Je tedy na nájemnících, aby si nejprve zkontrolovali výši záloh zaplacených v předchozím a současném období. Dalším faktorem ovlivňujícím např. náklady na teplo jsou povětrnostní podmínky v daném období. Je tudíž třeba také posoudit zda topná sezona nebyla delší než v předchozím období, za v daném období nebyly teploty nižší než v předchozím období apod.
Pokud nájemník není spokojen s výši stanovených záloh, má možnost provést v úředních hodinách družstva jejich zvýšení.

Proč jsou poměrové měřiče tepla instalovány v horní třetině radiátoru?

Na každý radiátor v objektech v majetku družstva byl, v rámci vyregulování otopné soustavy domu, osazen termoregulační ventil a termoregulační hlavice. Termoregulační ventil ve spojení s termoregulační hlavicí způsobuje zásobování místnosti teplem dle požadavku nájemníka. Pokud je termoregulační hlavice na pozici 5, využívá nájemník celého výkonu radiátoru. Postupným snižováním pozic u termoregulační hlavice dochází ke snížení průtoku teplé vody do radiátoru tak, aby bylo v místnosti dosaženo teploty požadované nájemníkem. Pro příklad uvádíme přibližné teploty dle jednotlivých pozic termoregulační hlavice (teploty se mohou lišit o + nebo – 1°C):

- pozice * protizámrazové nastavení hlavice pokud teplota v místnosti klesne pod 8°C, hlavice propustí do radiátoru teplou vodu, aby radiátor nemohl zamrznout
- pozice 1 16°C
- pozice 2 18°C
- pozice 3 20°C
- pozice 4 21°C
- pozice 5 23°C.

Vzhledem k tomu že při pozicích termostatické hlavice 1-3 propouští termostatický ventil velmi malé množství teplé vody, dochází pouze k ohřívání horní třetiny radiátoru. Spodní dvě třetiny jsou studené. Poměrový měřič tepla je tedy umístěn v horní třetině radiátoru proto, aby dokázal zachytit i velmi nízkou spotřebu tepla vstupujícího do radiátoru.

Mám velmi nízkou spotřebu tepla a je mi účtována penalizace. Je to v pořádku?

Ano, toto je v pořádku. Nejde ovšem o penalizaci, ale o jakési zohlednění prostupu tepla stěnami. Dle vyhlášky č. 372/2001 Sb. nesmí překročit rozdíl v nákladech na vytápění připadajících na 1m2 u konečného spotřebitele 40% oproti průměru v zúčtovací jednotce. To znamená, že pokud se náměr na Vašich poměrových měřičích liší o více než +40 nebo o více než -40%, je Vaše spotřeba upravena takovým způsobem, aby se do limitu daného vyhláškou vešla. Takže i když máte na poměrových měřičích tepla naměřeno nula dílků, je Vám stanovena spotřeba v rámci výše uvedeného limitu. To samé platí i když je na poměrových měřičích naměřeno neobvykle mnoho dílků. V takovémto případě je Vaše spotřeba snížena na požadovaný limit. Zákonodárci k tomuto řešení přistoupili proto, že v případě malé spotřeby nájemníkovi neuniká téměř žádné teplo z bytu, které by mohli spotřebovat nájemníci okolních bytů a zase naopak, u nájemníka s velkou spotřebou je předpoklad, že veškeré teplo nespotřebuje sám, ale že se část tepla dostane tzv. prostupem stěn i k okolním nájemníkům.

Jaká je cena teplé vody?

Cena teplé vody není žádným předpisem stanoveny. Dle vyhlášky č. 372/2001 Sb. je náklad na teplou vodu rozpočítáván na základní a spotřební složku. Základní složka ohřevu teplé vody činí 30% z nákladů na odběrné místo a je dále nájemníkům rozpočítávána dle započitatelné podlahové plochy bytu. Spotřební složka teplé vody činí 70% z nákladů na odběrné místo a je dále rozdělována jednotlivým nájemcům poměrem dle naměřených hodnot na bytových vodoměrech. Studená voda jako surovina pro TUV je fakturována zvlášť a je následné nájemníkům rozúčtována poměrem dle hodnot naměřených na bytových vodoměrech. Již z toho co jsme uvedli je zřejmé, že u každého nájemníka může vycházet cena za 1m3 teplé vody jinak. Pro názornost uvádíme jednoduchá příklad:

Faktura teplárny za ohřev teplé vody	**100 000,00 Kč**		**byt 1 - o velikosti 80m2 a potřebě TUV 35m3**
Faktura teplárny za studenou vodu jako surovinu pro TUV	**35 000,00 Kč**		**byt 2 - o velikosti 80m2 a spotřebě TUV 15m3**
Faktura od dodavatele celkem	**135 000,00 Kč**		**byt 3 - o velikosti 50m2 a spotřebě TUV 35m3**
			podlahová plocha pro vytápění celého domu 1000m2
Základní složka ohřevu TUV - 30%	**30 000,00 Kč**		**spotřeba TUV v celém domě 600m3**
Spotřební složka ohřevu TUV - 70%	**70 000,00 Kč**		

Výpočet bytu 1		
Základní složka ohřevu TUV	2 400,00 Kč	(30000,- Kč : 1000m2 domu x 80m2 bytu)
Spotřební složka ohřevu TUV	4 083,00 Kč	(70000,- Kč : 600m3 domu x 35m3 bytu)
Studená voda jako surovina pro TUV	2 042,00 Kč	(35000,- Kč : 600m3 domu x 35m3 bytu)
Celkový náklad teplé vody na byt	**8 525,00 Kč**	
Cena za 1m3 teplé vody v bytě 1	**243,57 Kč**	(8525,- Kč : 35m3 spotřeba bytu)

Výpočet bytu 2		
Základní složka ohřevu TUV	2 400,00 Kč	(30000,- Kč : 1000m2 domu x 80m2 bytu)
Spotřební složka ohřevu TUV	1 750,00 Kč	(70000,- Kč : 600m3 domu x 15m3 bytu)
Studená voda jako surovina pro TUV	875,00 Kč	(35000,- Kč : 600m3 domu x 15m3 bytu)
Celkový náklad teplé vody na byt	**5 025,00 Kč**	
Cena za 1m3 teplé vody v bytě 2	**335,00 Kč**	(5025,- Kč : 15m3 spotřeba bytu)

Výpočet bytu 3		
Základní složka ohřevu TUV	1 500,00 Kč	(30000,- Kč : 1000m2 domu x 50m2 bytu)
Spotřební složka ohřevu TUV	4 083,00 Kč	(70000,- Kč : 600m3 domu x 35m3 bytu)
Studená voda jako surovina pro TUV	2 042,00 Kč	(35000,- Kč : 600m3 domu x 35m3 bytu)
Celkový náklad teplé vody na byt	**7 625,00 Kč**	
Cena za 1m3 teplé vody v bytě 3	**217,85 Kč**	(7625,- Kč : 35m3 spotřeba bytu)