

Společenství Heřmanova 455/45, Praha 7

Návrh rozúčtování nákladů na služby 2020

V přílohách je **návrh** rozúčtování nákladů na služby za rok 2020. Prosím každého o kontrolu vlastních údajů (vodoměr TUV, měřiče na radiátorech, platby záloh, počet osob užívajících byt). Jde o poměrné rozúčtování nákladů, takže změna u jednoho bytu ovlivní všechny ostatní.

Každý může také zkontrolovat, zda souhlasí tabulky výdajů za Služby (značeny S..) a z Fondu oprav (značeny F.. a P..) s fakturami a s výpisy z našeho účtu. Také může přezkoumat, zda souhlasí evidence placení záloh jednotlivými vlastníky s výpisy z účtu.

Veškeré podklady jsou přístupné na našich stránkách (www.svjh455.cz)

Prosím o návrhy na opravy – nejlépe písemně – do 8.2.2021.

Budou-li nějaké změny, připravím definitivní verzi rozúčtování. Když ne, stane se předložený návrh definitivní verzí. Tu pak vytisknu a budeme ji schvalovat hlasováním.

Všichni mají přeplatek a proto by se to mělo vypořádat co nejdřív. Když mně všichni pošlou e-mail - buď s návrhem na opravu nebo že nemají námitky - nemusíme samozřejmě čekat 14 dní až do 8.2.

Poznámka k NBJ 102 (ve vlastnictví města).

Dle sdělení firmy 7U jako zástupce vlastníka nelze nájemce NBJ 102 vůbec kontaktovat (je v insolventu a se 7U nekomunikuje) a odečty tak nejsou k dispozici. Použil jsem proto náhradní hodnoty: pro radiátor odečet odpovídající 200% průměrných nákladů na vytápění a pro SV průměrnou spotřebu 1 osoby.

Poznámka k faktuře od PVK-VEOLIA:

Fakturovaná částka je o 1243,-Kč vyšší než by odpovídalo naší spotřebě (1741m³) a ceně 94,09-Kč/m³. Tato cena je včetně DPH a byla po celý rok stejná. Z odpovědi PVK na moji reklamaci (koho to zajímá, přečti si přílohy) vyplývá, že jde o jakési „daňové znevýhodnění“ kvůli snížení sazby DPH k 1.5.2020. Tehdy PVK zároveň zvýšily cenu vody tak, že výsledná cena včetně DPH se nezměnila, ovšem - jak se teď ukázalo - pouze zdánlivě. Mně to připadá absurdní, ale dobře. Pro přehlednost jsem tuto ztrátu zapsal jako samostatnou položku uhrazenou z FO resp. z provozního fondu.

Poznámka k zálohám a k nákladům:

Většina vlastníků platí zálohy na služby ve stejné výši jako v roce 2011. Tehdy se naposledy hromadně snižovaly zálohy – od té doby se měnily jen individuálně podle dohody.

Největší výdajovou položkou jsou náklady na teplo (topení, ohřev vody). Jednotková cena za teplo klesla významně po změně topného média „pára => plyn“ (skoro 2x) v roce 2011 a pak po změně dodavatele plynu

(PP=>BlueGas) v roce 2016 (asi o 30%). Cena od našeho dodavatele v podstatě kopíruje (se zpožděním) vývoj ceny plynu na komoditní burze v Lipsku. (Cena od PP a.s. byla po celou dobu výrazně - asi o 25% - vyšší.). Koho to zajímá, podívej se na <https://kalkulator.tzb-info.cz/> (distribuční oblast Praha, naše spotřeba cca 22 500 m³/rok). Z levnějších dodavatelů je BlueGas první, který nabízí jednoduchou smlouvu na dobu neurčitou (s 3-měsíční výpovědní dobou) bez nějakých zavazujících podmínek. Také akceptuje samoodečet pro mimořádnou fakturaci k 31.12 (kvůli našemu rozúčtování nákladů na služby). To jiní dodavatelé nechtějí dělat a akceptují pouze odečet od distributora v jeho termínu během roku (u nás PPD a.s. v dubnu).

Druhou největší položkou jsou náklady na vodu. Jednotková cena vody (PVK–VEOLIA) stále stoupá: v roce 2011 byla 60,39Kč/m³, v roce 2020 už 94,09Kč/m³ a nyní je 101,59Kč/m³

Spotřeba teplé vody klesla významně (asi o 25%) v roce 2012 po instalaci vodoměrů v bytech.

Společenství Heřmanova 455/45, Praha 7

Rozúčtování nákladů za rok 2020

(v0)

Náklady na všechny služby v roce 2020 činily **480.839,-Kč**. Tyto náklady jsou doloženy fakturami a byly zaplacený z našeho účtu

Na zálohách na služby se v roce 2020 vybralo **751.546,-Kč**.

Celkový přeplatek činí 270.707,-Kč.

Největší náklady připadají na teplo (231.833,-Kč), dále na vodu (158.231,-Kč), popelnice (36.736,-Kč) a úklid (22.200,-Kč).

Podrobný přehled je na www.svjh455.cz

Spotřeba tepla byla 876GJ (dle faktur od BLUE-GAS sro. a PPD a.s.).

Toto teplo bylo obsaženo ve 22 258 m³ zemního plynu.

Cena za 1GJ v plynu byla 264,65-Kč (=cena energie na vstupu do domu)

Celková cena za 1GJ byla 277,60-Kč (se započtením nákladů na elektřinu pro provoz plynové kotelny).

Spotřeba vody byla 1682m³. Z toho 1015m³ studená a 667m³ teplá.

Cena od PVK byla 94,09Kč/m³.

Cena teplé vody se skládá ze spotřební složky 152,20-Kč/m³ a ze stálé složky 16,90-Kč/m²/rok. Stálá část nákladů na ohřev vody pokrývá ztráty tepla v cirkulaci (nezávislé na spotřebě) a rozpočítává se podle plochy bytu.

Rozdělení nákladů na služby mezi jednotlivé vlastníky je v příložených tabulkách.

Poznámky k tabulce „Plyn, SV + TUV“:

- do podbarvených políček se údaje zadávají. Ostatní (nepodbarvená) políčka obsahují vypočítané hodnoty.
- vlevo dole jsou soustředěny hlavní vstupní údaje.
- teplo na ohřev vody se měří kalorimetrem mezi kotli a zásobníkem („bojlerem“) a pak se přepočítává na teplo v plynu. (Předpokládá se, že účinnost zařízení při ohřevu vody je 80% , což je odhad založený na kalorimetrickém měření mimo topnou sezónu - viz na www.svjh455.cz v části Kotelna v Tabulce odečtů).
Teplo spotřebované na vytápění se potom vypočte jako rozdíl mezi celkovým teplem dodaným v plynu a teplem spotřebovaným na ohřev vody.
Dle faktur nám bylo dodáno celkem **876GJ** tepla v plynu. Z toho jsme spotřebovali na **ohřev vody 246GJ** a na **vytápění 630GJ**.
BLUE-GAS sro. a PPD a.s. fakturují dodané teplo (energii) v MWh (1 MWh = 3.6 GJ) podle spalného tepla zemního plynu, které je asi 10.55kWh/m³ (Záleží to na původu zemního plynu. Kromě toho PPD a.s. uplatňuje „Přepočtový koeficient“ pro korekci objemu na vztažené podmínky).
- cena za 1GJ (=277,70-Kč) se skládá z nákladů na plyn a z nákladů na elektřinu pro kotelnu. Vzhledem k tomu, že kotelnu provozujeme sami (Karel Prouza má tzv. topičský průkaz), nevznikají další provozní náklady na „outsourcing“ topiče.
- **celková spotřeba vody:**
1682m³
studená: 1015m³
teplá: 667m³
- celkové náklady na teplou vodu 131.152,-Kč se skládají z nákladů na samotnou vodu a z nákladů na její ohřev. Tyto náklady se dělí na spotřební a stálé.
Spotřební náklady (101.519,-Kč) se skládají z nákladů na samotnou vodu (podle domovního vodoměru před zásobníkem) a z nákladů na její ohřev o 40°C. Spotřební náklady se rozúčtují podle bytových vodoměrů, které slouží jako poměrová měřidla. Spotřeba zjištěná bytovým vodoměrem se násobí poměrem:
(spotřeba podle domovního vodoměru) / (součet bytových vodoměrů)
Konkrétně to znamená korekci o +2.6 % , což je dobrá shoda. Plyne z ní, že stále není technický důvod měnit vodoměry. Korekce v minulých letech: 2019: +1.24 % , 2018: +1.3%, 2017: +0.1%, 2016: -1.5%, 2015 +3.4%, 2014 +2.3%, 2013 +3.5%, 2012 +2.4%. Odchyłka je systematická (do „plusu“), protože bytové vodoměry podměřují při malých průtocích. Domovní vodoměr je podstatně citlivější.
Stálé náklady (29.633,-Kč) pokrývají ztráty tepla při přípravě teplé vody, zejména v cirkulaci. Tyto náklady nezávisejí na spotřebě. Byly by stejné, i kdyby teplou vodu nikdo neodebíral. Stálé náklady se rozúčtují podle plochy bytu (=podle podílů).
- náklady na studenou vodu činily 95.473,-Kč. Pro jejich rozúčtování se předpokládá, že **na 1l teplé vody se spotřebuje 1l studené vody**. To jistě není daleko od pravdy, celkově se spotřebuje více studené než teplé vody. Zdá se mi spravedlivější, když se co nejvíce SV rozúčtuje podle měření a co nejméně formálně (podle počtu osob). Tedy 664m³ SV se rozúčtovalo podle spotřeby TUV a 351m³ podle počtu osob - týká se pouze bytů, nikoliv nebytových nebo společných prostor. (V NBJ č.101 a 102 se účtuje podle vodoměrů na SV, i když nemají náležitosti fakturačních měřidel. Slouží hlavně jako pojistka proti nekontrolovaným odběrům SV cizími lidmi. Spotřeba v obou NBJ je malá. Náklady na TUV v „prádelně“ se přičítají k nákladům na úklid domu.)

Společenství Heřmanova 455/45, Praha 7

Rozúčtování nákladů na topení za rok 2020

Komentář k tabulce.

- Odečty poměrových měřičů (Siemens WHE502-D10)

Jde o tzv. dvoučidlové přístroje. Měří nejen teplotu radiátoru – čidlem na zadní straně, ale i tzv. „teplotu okolí“ – čidlem na přední straně. Přesný popis funkce (=algoritmus výpočtu hodnoty čítače) není možné zjistit – výrobce ho tají.

Dá se ale říci, že hodnota čítače (M – odečet za minulé období 1.1 až 31.12) je úměrná teplotě radiátoru během topné sezóny a době, kdy radiátor předával větší měrou* teplo do okolí (* tím se rozumí stav, kdy rozdíl měřených teplot je větší než 5°C). Čítač tak může nabíhat i v málo vytápěných místnostech, kde je teplota radiátoru nízká.

Přístroj také registruje „nestandardní“ manipulace jako otevření (při sejmutí z radiátoru) nebo zakrytí (kdy obě čidla měří stejnou, ale relativně vysokou teplotu).
- korekce odečtu podle vytápěné plochy

Odečet se násobí podílem „plocha místnosti/celková vytápěná plocha“. Zohledňuje se tím fakt, že pro vytápění větší místnosti je potřeba více tepla než pro vytápění menší místnosti – i když teploty jsou v obou místnostech stejné. Předpokládá se, že velikosti radiátorů jsou přiměřené velikostem místností.

Důsledkem této korekce je to, že kdyby odečty na všech radiátorech byly stejné, pak i rozdělení nákladů by bylo stejné jako podle vytápěných ploch. Jinými slovy: dvě stejně velké místnosti se stejnými odečty mají také stejné náklady na vytápění.
- korekce na polohu místnosti

Převzal jsem je z Evidenčních listů od původního majitele domu. Korekce se týká pouze bytů v přízemí a v 5.patře (v podstřeší). Pro rozdělení nákladů na topení se odečty korigují o -2% (přízemí) resp. o -17% (5.patro).

Pozn.: Zmíněné korekce zachovávám od počátku jen kvůli tradici (zavedené v roce 2003), aby nedocházelo ke sporům. Jde ale o velmi pochybnou záležitost. Byty mají různé vlastnosti, mj. také různé tepelné ztráty. Není důvod, aby byly zvýhodňovány byty s většími tepelnými ztrátami. V domech bez ÚT taky nikoho nenapadne žádat ostatní o příspěvek na topení kvůli „tepelně nevýhodné“ poloze bytu. Viz minulá vyúčtování.
- sloupec 40%

Zde jsou uvedeny 2 hodnoty:

 - o podtrženě, jaká část ze 40% celkových nákladů připadá na byt podle jeho vytápěné plochy. Jde o plochu místností, ve kterých je umístěn radiátor (nebo je k nim podle Evidenčního listu přiřazen).
 - o korekční koeficient pro „druhou korekci“ (viz dále sloupec „Korekce“)

- sloupec „60%“
Zde jsou uvedeny 3 hodnoty:
 - podtrženě, jaká část ze 60% celkových nákladů připadá na byt podle odečtů (s korekcemi zmíněnými výše).
 - stejná část nákladů, ale vypočtená podle vytápěné plochy bytu.
 - procentní porovnání obou hodnot.

- sloupec „100%“
Zde jsou uvedeny 3 hodnoty:
 - podtrženě – **součet** hodnot ze sloupců „40%“ a „60%“
 - **náklady** na byt vypočtené **pouze podle** vytápěné **plochy**.
 - **procentní porovnání obou hodnot. To je důležitý údaj. Korigují se podle něj náklady tak, aby byly v mezích 60 až 200%.** (viz pozn. ++)

- sloupec „Korekce“
Zde jsou uvedeny 4 hodnoty:
 - u bytů s náklady mimo rozsah 60 až 200%: částka v Kč, o kterou se jim tyto náklady musí zvýšit (+) nebo snížit (-), aby se rovnaly 60 nebo 200% průměru. Celková „korekční částka“ je uvedena v hlavičce. Záporná hodnota znamená chybějící náklady, kladná přebývající.
 - u bytů s náklady v rozsahu 60 až 200%: částka v Kč, o kterou se jim zvýší (+) nebo sníží (-) náklady, aby se vyrovnala celková „korekční částka“ dle předchozího bodu. Tato celková „korekční částka“ se rozděluje podle odečtů.
 - u bytů s náklady v rozsahu 60 až 200%: hodnota odečtu korigovaná koeficientem ze sloupce „40%“. Jde o to, že po první korekci (popsané výše), při níž se celková „korekční částka“ rozdělí mezi byty s „normální“ spotřebou, se může stát, že u některých z nich náklady vybočí z meze 60 až 200%. To se pak ručně koriguje zadáváním koeficientů ve sloupci „40%“.
 - „O.K.“ – jsou-li náklady v mezích 60 až 200% průměrné hodnoty
 „<60%“ – jsou-li náklady nízké
 „!>200%“ – jsou-li náklady velmi vysoké

- sloupec „Celkem“
Výsledná částka v Kč připadající na byt a její procentní porovnání s hodnotou vypočtenou pouze podle vytápěné plochy.

Poznámky:

- v bytech č.6, 12 a 14 jsou v koupelnách nainstalovány atypické kombinované radiátory: jsou vyhřívány nejen vodou z ÚT, ale i elektricky. Měřič na nich není namontován a ani by to nebylo vhodné. Jako náhradní hodnotu jsem vzal polovinu průměrné hodnoty z ostatních měřičů v bytě.
- v NBJ č.102 (tzv. atelier) je jeden radiátor. Je vybaven termostatickým ventilem.
- ++ v tomto se naše rozúčtování odchyluje od vyhl. 269/2015 Sb, která zavádí limity 80 a 200% . Spodní limit 60% je podle staré vyhlášky (372/2001Sb). Pro náš dům, kde jsou byty poměrně dobře vzájemně izolovány, je to mnohem vhodnější. Viz sdělení z 8.6.2019. Jde o to, že v moderním civilním právu (a Občanský zákoník 89/2012 takovou normou je) platí, že „*nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchýlně od zákona*“ . V našem případě je takovým ujednáním souhlas většiny vlastníků s rozúčtováním nákladů na služby. Proto o tom hlasujeme.

2020 (v0)

Náklady na služby

						+/- celkem	Zálohy celkem	Náklady celkem	SV	TUV	Vytápění	Úklid	Komunální služby	Výtah	Společná elektřina	Pojištění domu
BJ	Vlastník	Podíl	P[m ²]	Osoby	270 707	751 546	480 839	95 473	130 699	174 784	22 653	36 736	O	8 948	2 806	8 740
	1 Daniel Milota	258/17524	25.8	1.25	4352	10956	6604	2209	2575	0	608	1007	0.00	0	75	129
P	2 Zuzana Baborovská, Jaromír Zeipelt	411/17524	41.1	1.42	3192	18552	15360	3590	4876	4773	689	1142	0.00	0	85	205
	3 Marek Tvrдый	875/17524	87.5	4.00	5360	37116	31756	8104	9999	7807	1945	3224	0.00	0	241	436
	4 Tomáš Semotám	870/17524	87.0	3.00	4967	28920	23953	4916	5980	8566	1459	2418	0.00	0	181	434
	5 Antonín Žuffa	404/17524	40.4	1.00	11525	17676	6151	915	1016	2665	486	806	0.00	0	60	201
	6 Petr Joniak, Alena Šinknerová	947/17524	94.7	1.00	25861	39624	13763	1936	3586	6408	486	806	0.10	9	60	472
1	7 Ing. Ola Birger Norlin	512/17524	51.2	1.00	11324	25044	13720	2904	4416	4783	486	806	0.10	9	60	255
	8 Ing.arch. Eva Rosenová, Ing.arch. Michal Gabaš	510/17524	51.0	1.50	13352	24444	11092	1845	2125	4826	729	1209	0.15	13	90	254
	9 SJM Prouza Karel a Prouzová Jitka	972/17524	97.2	2.00	14575	48240	33665	6952	10595	12911	973	1612	0.20	17	120	485
2	10 SJM Hlavnička Václav a Hlavničková Jana	949/17524	94.9	2.00	19170	41568	22398	3485	4946	10439	973	1612	2.00	350	120	473
	11 Zuzana Baborovská, Mgr. Tamara Vosecká	510/17524	51.0	1.00	15889	29424	13535	1682	2436	7634	486	806	1.00	175	60	254
	12 MUDr. Vladimíra Prudelová	510/17524	51.0	2.00	2251	29412	27161	6815	9591	7446	973	1612	2.00	350	120	254
	13 Jaroslav Šajtar	935/17524	93.5	1.00	18719	31116	12397	1404	2705	6294	486	806	1.00	175	60	466
3	14 SJM Issa Salim a Issa Šotolová Anna MgA	951/17524	95.1	4.50	22233	61788	39555	8144	9618	14051	2188	3627	4.50	1181	271	474
	15 SJM Issa Salim a Issa Šotolová Anna MgA	510/17524	51.0	1.00	3275	19320	16045	3063	4669	6444	486	806	1.00	262	60	254
	16 Karolína Wencelová	508/17524	50.8	2.00	1041	19296	18255	4515	5868	4389	973	1612	2.00	525	120	253
	17 Mgr. Vojtěch Krasnický, Ing. Slavomír Krasnický	940/17524	94.0	1.17	16992	41352	24360	3762	6336	11910	567	940	1.17	306	70	469
4	18 Ing. Hana Hamerníková	952/17524	95.2	2.00	9297	31536	22239	4247	6184	7928	973	1612	2.00	700	120	475
	19 Ondřej Dub	512/17524	51.2	4.00	5578	29736	24158	6729	7160	3204	1945	3224	4.00	1399	241	255
	20 Helena Wau Lehoučková	510/17524	51.0	2.00	3167	19344	16177	3826	4756	3936	973	1612	2.00	700	120	254
	21 SJM Groschup Peter Ing. a Groschupová Michaela	943/17524	94.3	2.00	17146	41412	24266	3738	5346	11307	973	1612	2.00	700	120	470
5	22 Markéta Fišerová Šubrt	790/17524	79.0	1.00	13654	25620	11966	834	1537	7411	486	806	1.00	437	60	394
	23 Ing. Miroslav Konopa	436/17524	43.6	1.42	5026	16620	11594	2920	3834	2088	689	1142	1.42	620	85	217
	24 Petr Svoboda	439/17524	43.9	1.08	1230	19438	18208	4542	6846	4663	527	873	1.08	474	65	219
	25 Otto Olejář	785/17524	78.5	1.25	13859	28692	14833	1737	2702	7765	608	1007	1.25	547	75	392
101	Hlavní město Praha	240/17524	24.0	1.00	253	1332	1079	1	412	0	486	0	0.00	0	60	120
102	Hlavní město Praha	345/17524	34.5	1.00	7419	13968	6549	659	583	5135	0	0	0.00	0	0	172
			1752.4	46.58			480839	95473	130699	174784	22653	36736	30.0	8948	2806	8740
						751546	Zálohy:	155748	199764	285492	28608	40188		28344	4738	8664

Do horního řádku se zadávají skutečné náklady za rok. Ty se pak rozpočítávají na jednotlivé byty. V dolním řádku je součet pro kontrolu.

(Vlivem zaokrouhlování na celé Kč nemusejí některé součty vycházet při "celočíslné kontrole".)

Dále jsou uvedeny zálohy vybrané za jednotlivé byty a za jednotlivé služby.

Vazby:

- do Souhrnu se přenáší z jednotlivých listů částky záloh a průměrný počet osob užívajících byt (za rok)
- ze Souhrnu se přenáší do jednotlivých listů skutečné náklady za služby
- náklady na vodu se rozpočítávají na listu Plyn, SV+TUV
- náklady na topení se rozpočítávají na listu UT

Rozpočteno na listu Plyn, SV+TUV	Rozpočteno na listu Plyn, SV+TUV	Rozpočteno na listu UT (v BJ1 a NBJ 101 nejsou radiátory)	Podle počtu osob. (kromě NBJ 102, vchod mimo dům)	Podle počtu osob (kromě NBJ 101 a 102: nepoužívají naše popelnice)	Náklady na údržbu z Fondu oprav. Náklady na elektřinu podle součtinu "osoba x patro"	Podle počtu osob. (kromě NBJ 102, vchod mimo dům)	Podle m ²
					102.3	8948	

