

Společenství Heřmanova 455/45, Praha 7

Rozúčtování nákladů na topení za rok 2021

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 mezí 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 vyhřívané 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 odchylně od zákona*“ . V našem případě je takovým ujednáním souhlas většiny vlastníků s rozúčtováním nákladů na služby. Proto o tom hlasujeme.