

Zaplátia aj byty čo nekúrili? - ročné vyúčtovanie 2023 PO NOVOM

Rozpočítanie nákladov za vykurovanie a ohrev teplej vody v bytoch, za minulý rok 2023, sa vykonalo podľa novej Vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody (TV) na odbornom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v TV, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla (ďalej len „Vyhláška“), ktorá nadobudla účinnosť 1.1.2023. Nová „Vyhláška“ nahradila Vyhlášku MH SR č. 240/2016 Z. z., ktorou sa riadilo rozpočítanie tepla v predchádzajúcich rokoch.

Vyhláška je určená výrobcom a dodávateľom tepla, správcom bytových domov, rozpočítavateľom nákladov, orgánom dozoru a v neposlednom rade majiteľom bytov, ktorým sa náklady rozpočítavajú. Informačné materiály k „Vyhláške“ sú sprístupnené na našej webovej stránke; <https://www.osbddk.sk/dokumenty/>; v časti Tepelná energetika.

V ďalšom obsahu príspevku sa zameriam na konkrétne prípady, ktoré nastali pri rozpočítaní nákladov novej „Vyhlášky“. Podklady sú uvedené z výstupov programu „DOMUS“, ktorý používa OSBD pri rozpočítaní tepla. Pre domy, ktorým rozpočítanie vykonávajú externé spoločnosti (Techem, Yzamer, ...), nemáme podrobné podklady, výstupy sú v podobnom členení.

Vzorové príklady bytov – poznámky k vypočítaným údajom:

1) Byt A – byt s najvyššou spotrebou dielikov

Podlahová plocha bytu = 66,17 m²; (§ 2 písm. e) „Vyhlášky“, je celková plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, alebo miestností nebytového priestoru nachádzajúcich sa za vonkajšími vstupnými dverami bytu alebo nebytového priestoru a iných vykurovaných priestorov umiestnených mimo bytu bez plochy balkónov, lodžii, terás, ak nie sú vykurované)

Stĺpec a; celková spotreba dielikov na všetkých meračoch, po úprave príslušnými koeficientami

Stĺpec b; finančné vyčíslenie nákladu na vykurovanie, základná zložka + spotrebná zložka

Stĺpec c; vypočítané % základnej s spotrebnej zložky, ktorá je použitá do rozpočítania. (Pôvodná základná zložka bola vlastníckmi dohodnutá na 40%. Pri výpočte nákladov podľa dohodnutého pomeru rozpočítania došlo prekročeniu 250%-tnej hodnoty rozdielov nákladov a z toho dôvodu sa zvýšila základná zložka na najbližšie celé číslo = 63%, tak by bola splnená podmienka 2,5 násobku podľa § 8 ods. 13, 14, 15 „Vyhlášky“).

11154 KÚRENIE za odborné miesto			za byt				
VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	% ZLOŽKY NÁKLADU	NÁKLAD [€] (A)	CELKOM JEDNOTKY (B)	NÁKLAD NA JEDNOTKU (C) = (A / B)	VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	VAŠE JEDNOTKY (D)	NÁKLAD [€] (C x D)
UKzz	63 %	23 764,02	4 116,510 m ²	5,772855	UKzz	66,170 m ²	381,99
UKsz	37 %	13 956,64	184 780,714 d.	0,075531	UKsz	7 175,349 d.	541,96
Spolu		37 720,66			Spolu		923,95

FAKTUROVANÉ NÁKLADY NA TEPLU NA VYKUROVANIE

NÁKLAD	OBDOBIE	FAKTUROVANÉ MNOŽSTVO (A)	JEDNOTKOVÁ CENA (B)	NÁKLAD (EUR) (A x B)
UKfix	1. 1. 2023 - 31. 12. 2023	64,752 kW	229,258473 EUR/kW	14 844,83
UKVar	1. 1. 2023 - 31. 12. 2023	285 373,000 kWh	0,080160 EUR/kWh	22 875,50
Spolu				37 720,33

ODPOČTY POMEROVÝCH ROZDELOVAČOV - ÚK

Č. ČÍSLO T. ROZDELOVAČA	POČ. DNÍ POČIATOČNÝ	ODPOČET DI KONCOVÝ
1 28269124	365	0,000 1 159,000
2 28269088	365	0,000 1 268,000
3 28269089	365	0,000 1 060,000

VÝSLEDNÉ DIELIKY
2 368,347
3 108,882
1 698,120
Spolu 7 175,349

2) Byt B – byt s nulovou spotrebou dielikov

Podlahová plocha bytu = 66,17 m²; (z hľadiska rozpočítania ÚK sa jedná o úplne rovnaký byt ako byt A, rovnaká plocha, členenie a orientácia miestností, rovnaké korekcie polohy miestností)

Stĺpec a; celková spotreba dielikov na všetkých meračoch je = 0

Stĺpec b; finančné vyčíslenie nákladu na vykurovanie. (Základná zložka tvorí celkový náklad na vykurovanie bytu. Pri porovnaní nákladu s bytom A nie je náklad bytu A vyšší ako 250%, čím je splnená podmienka maximálneho rozdielu nákladov v rámci jedného BD).

Stĺpec c; vypočítané % základnej s spotrebnej zložky, ktorá je použitá do rozpočítania. (pre všetky byty v jednom BD sú rovnaké).

11154 KÚRENIE za odberné miesto					za byt		
VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	% ZLOŽKY NÁKLADU	NÁKLAD [€] (A)	CELKOM JEDNOTKY (B)	NÁKLAD NA JEDNOTKU (C) = (A / B)	VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	VAŠE JEDNOTKY (D)	NÁKLAD [€] (C x D)
UKzz	63 %	23 764,02	4 116,510 m ²	5,772855	UKzz	66,170 m ²	381,99
UKsz	37 %	13 956,64	184 780,714 d.	0,075531	UKsz	0,000 d.	0,00
Spolu		37 720,66			Spolu		381,99

FAKTUROVANÉ NÁKLADY NA TEPLU NA VYKUROVANIE					
NÁKLAD	OBDOBIE	FAKTUROVANÉ MNOŽSTVO (A)	JEDNOTKA	JEDNOTKOVÁ CENA (B)	NÁKLAD (EUR) (A x B)
UKfix	1. 1. 2023 - 31. 12. 2023	64,752 kW		229,258473 EUR/kW	14 844,83
UKVar	1. 1. 2023 - 31. 12. 2023	285 373,000 kWh		0,080160 EUR/kWh	22 875,50
Spolu					37 720,33

ODPOČTY POMEROVÝCH ROZDELOVAČOV - ÚK			
Č. T. ROZDELOVAČA	ČÍSLO	POČ. DNÍ POČIATOČNÝ	ODPOČET DIEI KONCOVÝ
1	28787680	365	0,000 0,000
2	28787681	365	0,000 0,000
3	28787682	365	0,000 0,000
Spolu			0,000

3) Byt C – byt ktorý neumožnil výmenu RVN

Podlahová plocha bytu = 54,98 m²;

Stĺpec a; odčítané údaje sú nulové, výsledné dieliky = 6725,309. (Výsledné dieliky sú vypočítané ako náhradná spotreba pomerového rozdeľovača z maximálnej spotreby na m² bytu v BD s uplatnením penalizačného koeficientu = 1,1).

Stĺpec b; finančné vyčíslenie nákladu na vykurovanie. (Výpočet je realizovaný tak, aby sa neoplatilo majiteľovi bytu neumožniť odpočet, resp. výmenu meračov, a jeho merný náklad je o 10% vyšší ako pre byt s maximál. nákladom na m²)

Stĺpec c; vypočítané % základnej s spotrebnej zložky, ktorá je použitá do rozpočítania.

11154 KÚRENIE za odberné miesto					za byt		
VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	% ZLOŽKY NÁKLADU	NÁKLAD [€] (A)	CELKOM JEDNOTKY (B)	NÁKLAD NA JEDNOTKU (C) = (A / B)	VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	VAŠE JEDNOTKY (D)	NÁKLAD [€] (C x D)
UKzz	63 %	23 764,02	4 116,510 m ²	5,772855	UKzz	54,980 m ²	317,39
UKsz	37 %	13 956,64	184 780,714 d.	0,075531	UKsz	6 725,309 d.	507,97
Spolu		37 720,66			Spolu		825,36

FAKTUROVANÉ NÁKLADY NA TEPLU NA VYKUROVANIE					
NÁKLAD	OBDOBIE	FAKTUROVANÉ MNOŽSTVO (A)	JEDNOTKA	JEDNOTKOVÁ CENA (B)	NÁKLAD (EUR) (A x B)
UKfix	1. 1. 2023 - 31. 12. 2023	64,752 kW		229,258473 EUR/kW	14 844,83
UKVar	1. 1. 2023 - 31. 12. 2023	285 373,000 kWh		0,080160 EUR/kWh	22 875,50
Spolu					37 720,33

ODPOČTY POMEROVÝCH ROZDELOVAČOV - ÚK			
Č. T. ROZDELOVAČA	ČÍSLO	POČ. DNÍ POČIATOČNÝ	ODPOČET DIEI KONCOVÝ
1	0001	365	0,000 0,000
2	0002	365	0,000 0,000
3	0003	365	0,000 0,000
Spolu			6 725,309

4) Byt D – byt s individuálnym vykurovaním

Podlahová plocha bytu = 71,42 m²;

Stĺpec a; pre tento prípad nie je evidencia odpočtu dielikov

Stĺpec b; finančné vyčíslenie nákladu na vykurovanie. (Základná zložka tvorí celkový náklad na vykurovanie bytu. Základná zložka sa rozpočíta aj medzi všetky byty a NP, ktoré sa odpojili od centrálnej vykurovacej sústavy objektu, § 8 ods. 4, „Vyhľadšky“. Táto sa rozpočítava aj medzi byty v nadstavbách a vstavbách do podkrovia, pričom sa pre podlahovú plochu uplatní koeficient 0,2).

Stĺpec c; (v tomto BD, po rozpočítaní a následnom porovnaní merných nákladov medzi všetkými s bytmi, nie je rozdiel nákladov vyšší ako 250%. Tým je splnená podmienka maximálneho rozdielu nákladov v rámci jedného BD, preto sa ponechal v platnosti %-álny pomer rozpočítania schválený vlastníckmi bytov)

72045 KÚRENIE za odberné miesto				za byt			
VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	% ZLOŽKY NÁKLADU	NÁKLAD [€] (A)	CELKOM JEDNOTKY (B)	NÁKLAD NA JEDNOTKU (C) = (A / B)	VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	VAŠE JEDNOTKY (D)	NÁKLAD [€] (C x D)
UKzz	60 %	15 068,43	3 800,870 m ²	3,964469	UKzz	71,420 m ²	283,14
UKsz	40 %	10 045,62	136 988,540 d.	0,073332	UKsz	0,000 d.	0,00
Spolu		25 114,05			Spolu		283,14

FAKTUROVANÉ NÁKLADY NA TEPLU NA VYKUROVANIE

NÁKLAD	OBDOBIE	FAKTUROVANÉ MNOŽSTVO (A)	JEDNOTKOVÁ CENA (B)	NÁKLAD (EUR) (A x B)
UKfix	1. 1. 2023 - 31. 12. 2023	43,111 kW	229,258986 EUR/kW	9 883,63
UKVar	1. 1. 2023 - 31. 12. 2023	190 000,000 kWh	0,080160 EUR/kWh	15 230,42
Spolu				25 114,05

5) Rozpočítanie nákladu na ohrev teplej vody

(Oproti predchádzajúcej vyhláške č. 240/2016 Z. z. je v novej „Vyhláške“ aplikovaná zmena v stanovení základnej zložky ZZ%. Náklady, ktoré vznikajú bez ohľadu na to, koľko teplej vody koneční spotrebiteľia v okruhu zdroja spotrebujú, sú náklady, ktoré tvoria základnú zložku ZZ% pre rozpočítavanie nákladov na teplo spotrebované na prípravu teplej vody. Tieto náklady sú nákladmi cirkulačných a pohotovostných strát cirkulačného okruhu od zdroja tepla po výtoky konečných spotrebiteľov. Podľa § 9 ods. 8 - ZZ% určí koncový odberateľ výpočtom na základe údajov, ktoré mu poskytne osoba, ktorá vyrába teplo na teplú vodu. Maximálna výška ZZ% bola však stanovená na 20 %).

V tomto dome bola výpočtom preukázaná nižšia ZZ ako 20%, preto sa použila vypočítaná hodnota. Základná zložka sa rozpočítava medzi byty v jednom BD rovnakým dielom, preto v tomto prípade ZZ pre jeden byt je = 1/47 celkového nákladu.

720451 TEPLU NA OHREV VODY za odberné miesto				za byt			
VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	% ZLOŽKY NÁKLADU	NÁKLAD [€] (A)	CELKOM JEDNOTKY (B)	NÁKLAD NA JEDNOTKU (C) = (A / B)	VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	VAŠE JEDNOTKY (D)	NÁKLAD [€] (C x D)
TepTVzz	17 %	1 808,42	47,000 ks	38,477113	TepTVzz	1,000 ks	38,48
TepTVsz	83 %	8 829,37	1 389,255 m ³	6,355468	TepTVsz	46,974 m ³	298,54
Spolu		10 637,79			Spolu		337,02

Nová „Vyhláška“ má zaviesť spravodlivejšie rozpočítanie tepla na vykurovanie bytov. V každom bytovom dome sa majetelia správajú rôzne pri vykurovaní bytov. Nájdu sa majetelia, ktorí extrémne šetria, resp. nebývajú, majú vypnuté radiatory po celý rok. Naopak nájdu aj prípady nehospodárneho prekurovania bytov. Sú však aj objektívne prípady, keď majetelia musia nadmerne vykurovať (nepriaznivá poloha bytov z hľadiska orientácie voči vonkajšiemu prostrediu, sú susedmi bytu v ktorom sa nekúri, ...). A teda majú nadmernú nameranú spotrebu dielikov. V nevykurovaných bytoch nepoklesne vnútorná teplota pod pod 16°C, lebo používajú tepelnú energiu od susedných bytov. Podľa novej „Vyhlášky“ sa nevykurovaným bytom zvýši merný náklad na vykurovanie, naopak bytom s nameranými vyššími spotrebami sa zníži merný náklad. Maximálny rozdiel merného nákladu bytov v jednom bytovom dome nebude viac ako 250% a odstráni sa extrémny z minulých rokov, keď bežne rozdiely vychádzali viac ako 500%. Sme zvedaví, ako prijímajú majetelia bytov novú metódu rozpočítania tepla po prvom doručení vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za minulý rok.

Ing. Miloš Paculík