

Čo komplikuje rozpočítavanie nákladov na teplo za byt

V praxi sa možno mnohokrát stretnúť s problémami súvisiacimi s rozpočítaváním tepla. Množstvo tepla na vykurovanie, ktoré obyvateľ bytu v konečnom dôsledku zaplatí, nemusí vždy zodpovedať reálne spotrebovanému množstvu. Pritom v celoročnom vyúčtovaní nákladov na byt tvoria platby za dodávku tepla a teplej vody podstatnú časť. Zvyčajne je to viac ako tretina, niekedy až polovica celkových nákladov. Je preto pochopiteľné, že vlastníci chcú vedieť, prečo platia za teplo výrazne viac alebo menej ako ich susedia.



► Správcovia zvyčajne po rozoslání vyúčtovania nákladov na byt za príslušný rok riešia množstvo podnetov od vlastníkov bytov. Okrem reklamácií sa medzi nimi nachádza aj veľa žiadostí o vysvetlenie spôsobu vyúčtovania nákladov na teplo a zdôvodnenie vzniknutých rozdielov. Časť z podnetov nespokojných obyvateľov bytov riešia aj odborní konzultanti v poradenských centrách, ktoré vďaka finančným prostriedkom zo štrukturálnych fondov EÚ zriadila Slovenská inovačná a energetická agentúra (SIEA). Niektorí správcovia uvádzajú vo vyúčtovaní bezplatnú poradenskú linku SIEA, prostredníctvom ktorej možno získať rady o úsporách energie. No v mnohých prípadoch sa stáva, že telefonický kontakt sa vo vyúčtovaní uvádza ako jediný a vlastníci bytov sa domnievajú, že ide o telefónne číslo správcov, u ktorých možno reklamáciu uplatniť.

Aj z charakteru otázok a reakcií vlastníkov počas bezplatných konzultácií vyplýva, že mnohí z nich majú úprimný záujem o informácie. Viacerí by privítali nielen vysvetlenie spôsobu rozpočítavania, ale aj analýzu rozdelenia nákladov na teplo v ich dome.

V čom tkvie problém

Vlastníci bytov sú často prekvapení predovšetkým informáciou, že výsledok rozpočítavania nákladov na teplo a teplú vodu v bytovkách predstavuje vždy len priblíženie sa k reálnemu rozdeleniu nákladov na teplo. Viacerí zároveň netušia, že v legislatíve sa stanovuje len rámcový spôsob rozpočítavania nákladov na teplo a sumy, ktoré platia jednotlivé byty, môžu zásadne ovplyvniť sami vlastníci pri schvaľovaní spôsobu rozpočítavania. Vyplýva to z faktu, že pri centrálnej dodávke tepla a teplej vody je pre fakturáciu rozhodujúce celkové množstvo tepla dodaného do domu. Údaje z bytových vodomerov a rozdeľovačov nákladov na vykurovacích telesách určujú len pomery, v ktorých sa suma fakturovaná pre dom delí medzi jednotlivých používateľov.

Komplikované prechody

Bytový dom sa vykuruje ako jeden celok. Vzhľadom na to, že teplo prechádza stenami, stropom a podlahou miestností, nedá sa vylúčiť vzájomné tepelné ovplyvňovanie medzi susediacimi bytmi.

Ak by sa počas vykurovacieho obdobia v jednom byte uzatvorili všetky vykurovacie telesá, vplyvom prechodu tepla zo susedných bytov by vnútorná teplota v nevykurovanom byte neklesla pod + 15 až + 18 °C. A to vďaka tomu, že uvedený byt spotrebuje teplo susedných bytov v hodnote 50 % až 70 % nákladov na teplo v porovnaní s bytom, v ktorom sa vykuruje na 21 °C.

Uvedený výrazný prechod tepla nie je možné presne zaznamenať a vyčíslieť. Nezhľadňujú ho ani pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov, ktorých výsledky často obyvateľov motivujú k väčším úsporám. V snahe ušetriť mnohí vypínajú vykurovacie telesá a prijímajú teplo od susedov.

Tvorcovia legislatívy preto stanovili, že pri rozpočítavaní tepla na vykurovanie sa má pomerovým rozdeľovačom tepla prikladať menšia váha. Pri stanovovaní podielov tepla spotrebovaného jednotlivými bytmi sa má väčšina nákladov (až 60 % a viac) prislúchajúcich k základnej zložke ceny tepla rozdeliť medzi byty pomerne podľa podlahovej plochy a zvyšok (40 %) podľa údajov pomerových rozdeľovačov tepla.

Tento pomer môžu vlastníci bytov zmeniť hlasovaním. Ovplyvňuje ho viacero faktorov, ako je napríklad technické vybavenie domu, použité stavebné konštrukcie, vykonané opatrenia na zníženie spotreby tepla, tvar a poloha domu.

Viac pre kontrolu

Správca alebo vlastník bytového domu musí podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších

predpisov doručiť vlastníkom alebo nájomcom bytov vyúčtovanie najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. V legislatíve sa nestanovuje, ako by vyúčtovanie malo vyzeráť. Má byť však prehľadné a zrozumiteľné.

V každom prípade by malo byť pripravené tak, aby obyvatelia bytov mohli skontrolovať, či sa dodržali pravidlá určenej legislatívou a dohodou vlastníkov bytov.

Čo by malo vyúčtovanie obsahovať

Základné minimálne údaje o teple a teplej vode, ktoré musia byť vo vyúčtovaní, sa uvádzajú vo vyhláske Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO) č. 630/2005 Z. z. v platnom znení, ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla. Táto vyhláška sa na základe skúsenosti z jej praktickej aplikácie novelizovala a doplnila vyhláškou ÚRSO č. 358/2009 Z. z.

Podľa nových legislatívnych predpisov muselo vyúčtovanie služieb spojených s používaním bytu za rok 2010 po prvý raz obsahovať okrem údajov za dom aj podrobne rozpísané údaje, ktoré majú vplyv na náklady na teplo pre konkrétny byt.

Ideálne je, ak sa údaje o rozpočítavaní množstva dodaného tepla na vykurovanie uvádzajú v prehľadných tabuľkách. Zvlášť za objekt, ktorým je zvyčajne bytový dom, a zvlášť pre konečného spotrebiteľa, teda vlastníka alebo nájomníka v byte.

Z prehľadov by malo byť jasné, aká je výška nákladov, spôsob ich určenia a rozpočítavania, údaje o zálohových platbách, celkové náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie a množstvo tepla na prípravu teplej vody, ako aj výška nedoplatku alebo preplatku konečného spotrebiteľa.

Tab. 1 Príklad rozpočítavania množstva tepla na vykurovanie za bytový dom

Teplota na vykurovanie	Obdobie (mesiac)	Namerané množstvo tepla na odbernom mieste (kWh)	Regulačný príkon (kW)	Cena tepla		Náklady		
				Variabilná zložka (€/kWh)	Fixná zložka (€/kW)	Variabilné (€)	Fixné (€)	Spolu (€)
	1 – 12	205 020	41,073	0,0594	181,28	12 178,19	7 445,71	19 623,90

Súčasťou vyúčtovania musí byť už aj grafické porovnanie spotreby energie na teplo a prípravu teplej vody so spotrebou v predchádzajúcom roku.

Dvojzložková cena

Cena dodávaného tepla sa skladá z dvoch zložiek, z variabilnej a fixnej. Do variabilnej zložky ceny tepla (€/kWh) sa premietajú náklady, ktoré dodávateľ tepla vynaloží na nákup prvotných energetických surovín použitých na výrobu tepla. Cenu paliva a vstupnej elektrickej energie dodávateľ tepla nevie v podstatnej miere ovplyvniť, závisí od vývoja na trhu.

Fixnú zložku ceny tepla (€/kW) reguluje Úrad pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO). Skladá sa z regulovaných a neregulovaných ekonomicky oprávnených nákladov. Rozhodujúcimi regulovanými oprávnenými fixnými nákladmi sú osobné náklady a ďalšie finančné náklady, ktoré súvisia so správou prevádzky tepelného hospodárstva.

Rozhodujúcimi neregulovanými oprávnenými fixnými nákladmi, ktoré tvoria podstatnú časť fixných nákladov, sú odpisy hmotného a nehmotného majetku/zariadení na výrobu a rozvod tepla a náklady na údržbu a opravy priamo súvisiace s výrobou a rozvodom tepla. Súčasťou fixnej zložky ceny tepla je aj primeraný zisk, ktorého výška je tiež regulovaná.

Ako sa zorientovať

Súčasťou každoročného vyúčtovania za byt by mal byť aj prehľad nákladov na vykurovanie za celý bytový dom. Obsahovať by mal namerané teplo na odbernom mieste v kWh, regulačný príkon v kW, cenu variabilnej a fixnej zložky tepla.

Postup výpočtu pri fakturácii dodávky tepla odberateľovi tepla – správcovi alebo spoločenstvu vlastníkov bytov, ktorí rozpočítavajú teplo jednotlivým bytom, je opísaný na obr. 1.

Výpočet pre dom

Variabilná zložka ceny tepla určená ÚRSO sa vynásobí nameraným množstvom tepla na od-

bernom mieste. Fixná zložka sa násobí regulačným príkonom na odbernom mieste. Ten sa vypočíta podľa predchádzajúcej skutočnej ročnej spotreby tepla alebo pre nových odberateľov podľa objednaného množstva tepla.

Sčítaním variabilných a fixných nákladov sa získajú celkové náklady na vykurovanie (tab. 1). V prípade, že počas roka došlo k zmene ceny tepla, uvedený postup sa uplatní na každé obdobie, pre ktoré bola daná cena tepla platná.

Ak nie je odpočet, hrozí sankcia

Ak má dom pomerové rozdeľovače tepla a konečný spotrebiteľ si ich odmietol nainštalovať alebo odmietne umožniť ich odpočet, poprípade do nich neoprávnené zasahoval, a tým spôsobil ich nesprávne fungovanie, hrozí mu sankcia. V prípade jeho bytu sa spotrebná zložka ceny tepla na m² podlahovej plochy bytu určí ako 1,5-násobok priemeru spotrebnej zložky na m² v dome.

Menej podľa spotreby

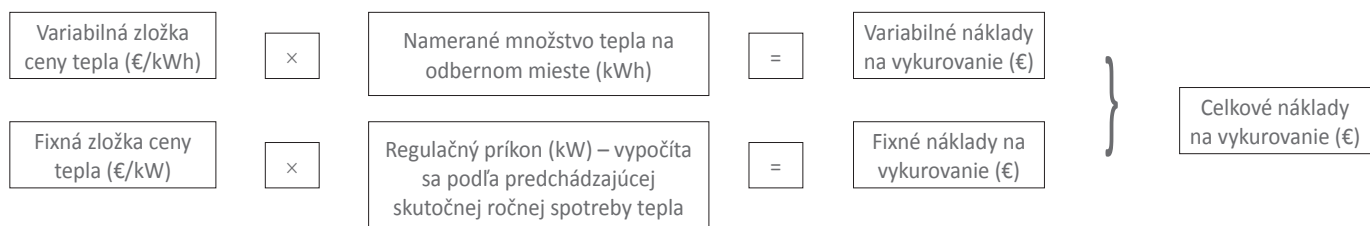
Celkové náklady na vykurovanie sa ďalej v dome delia na základnú a spotrebnú zložku. Základná zložka nákladov na teplo sa rozpočíta konečným spotrebiteľom podľa podlahovej plochy bytu. Spotrebná zložka predstavuje náklady na teplo rozpočítané podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov.

Vo vyhláske ÚRSO sa odporúča základnú zložku stanoviť na 60 % a spotrebnú zložku na 40 % z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie. Na používanie pomeru, v ktorom má základná zložka jasnú prevahu, existujú zásadné dôvody.

Vo vyhláske stanovený pomer rozdelenia nákladov si vlastníci bytov môžu dohodnúť aj inak, čo sa v praxi často stáva. Ak je dom zateplený, mal by byť pomer ešte väčší v prospech základnej zložky. Po zateplení sa zvýši prechod tepla medzi jednotlivými bytmi. Teplom od susedov sa dosiahne vyššia teplota v byte. Keď sa neupraví pomer medzi základnou a spotreb-

Tab. 2 Zjednodušený výpočet spotreby tepla nevykurovaného bytu

Opis	Hodnota	Vysvetlenie
Vykurovaný byt		
Priemerná vonkajšia teplota vo vykurovacom období	5 °C	Z priemernej vonkajšej teploty vo vykurovacom období napríklad 5 °C sa vykuruje byt na požadovanú teplotu asi 21 °C, t. j. rozdiel je 16 °C. Spotrebuje sa pritom 100 % nákladov na vykurovanie. Z tohto pomeru je zrejmé, že na vykúrenie o 1 °C sa musí vynaložiť 6,25 % nákladov na vykurovanie.
Požadovaná teplota, na ktorú sa vykuruje byt	21 °C	
Rozdiel medzi priemernou a požadovanou teplotou	16 °C	
Podiel na nákladoch na vykurovanie	100 %	
Nevykurovaný byt		
Priemerná teplota v nevykurovanom byte	16 °C	Uvedená teplota sa dosiahne hlavne vplyvom prechodu tepla stenami susedných vykurovaných bytov.
Rozdiel medzi priemernou vonkajšou teplotou a priemernou teplotou v nevykurovanom byte	11 °C	Ak je priemerná vonkajšia teplota vo vykurovacom období 5 °C, prechodom tepla sa zabezpečí ďalších 11 °C, čo predstavuje na základe uvedeného pomeru 68,75 % nákladov, ktoré by sa mali uhradiť.
Podiel na nákladoch na vykurovanie oproti porovnateľnému bytu, v ktorom sa vykuruje na požadovanú teplotu 21 °C	68,75 %	



Obr. 1 Postup výpočtu pri fakturácii tepla

Tipy pre vlastníkov bytov

Aké množstvo tepla na vykurovanie ste spotrebovali v porovnaní s priemernou spotrebou vo Vašom dome?

Vypočítajte si mernú spotrebu tepla v dome (kWh/m²). Vydeľte množstvo tepla podlahovou plochou domu. Výsledok porovnajte s mernou spotrebou za Váš byt (teplo na vykurovanie Vášho bytu vydelené podlahovou plochou bytu).

Koľko dom ušetril zateplením alebo vyregulovaním?

Požiadajte správcu, aby dal zostaviť porovnanie spotrebovaného tepla so zohľadnením počasia v porovnateľných vykurovacích obdobiach pomocou takzvaných dennostupňov. Porovnajte spotrebu tepla na jeden dennostupeň.

nou zložkou, často sa stáva, že rozdiely v platbách za vykurovanie sú ešte väčšie ako pred zateplením.

Priveľké rozdiely sú nespravodlivé

V bytových domoch, kde je spotrebná zložka väčšia ako 50 %, vznikajú v porovnateľných bytoch až dvojnásobné a vyššie rozdiely v platbách. Je to výsledok prílišného šetrenia jedného suseda na úkor druhého. Eliminovať to možno znížením podielu spotrebnej zložky. Iniciatívu pri zmene pomeru nákladov na rozpočítanie by mal mať správca domu, ktorý by mal navrhovanú zmenu vlastníkom bytov aj odborne vysvetliť a zdôvodniť.

Zjednodušený výpočet poukazujúci na to, že aj byt, ktorý má vypnuté vykurovacie telesá a je obklopený bytmi, v ktorých sa vykuruje na požadovanú teplotu, spotrebuje teplo vo výške viac ako 60 % nákladov na teplo v porovnaní s vykurovaným bytom, sa uvádza v tab. 2.

Výpočet pre byt

Ak sa teplo rozpočítava podľa vyhlášky, z celkových nákladov na vykurovanie domu sa vyčlení 60 %. Táto suma sa vydelením celkovou plochou domu. Výsledok sa vynásobí plochou bytu. Tak sa získa základná zložka nákladov na vykurovanie bytu.

Zostávajúci 40 % tvorí spotrebnú zložku. Tá sa vydelením počtom indikovaných jednotiek zo všetkých pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov v dome. Výsledkom je náklad na jednotku. Vynásobí sa počtom indikovaných jednotiek na rozdeľovačoch v byte. Tak sa získa podiel spotrebnej zložky nákladov na vykurovanie na byt.

Kde reklamovať vyúčtovanie

Ak má majiteľ bytu pochybnosti o správnosti vyúčtovania za teplo a teplú vodu, mal by v prvom kroku žiadať vysvetlenie od správcu, družstva alebo od predsedu či rady spoločenstva vlastníkov bytov.

Ak nepochodí u správcu, môže adresovať podnet na prešetrovanie na pobočky Slovenskej obchodnej inšpekcie (SOI). Tie však kontrolujú len dodržanie formálnych legislatívou stanovených náležitostí vyúčtovania, správnosť započítaných údajov z faktúr, zálohových platieb, použitých údajov z fakturačných meradiel, fakturovaných cien, dodržiavanie dohodnutého spôsobu rozpočítania alebo postupu pri vybavovaní reklamácie. Ak zistia pochybenie, uložia správcovi pokutu a ten musí vyúčtovanie opraviť. Slovenská obchodná inšpekcia však nekontroluje vyúčtovania pripravené spoločenstvami vlastníkov bytov a ani družstvami, ak predmetný byt nie je v osobnom vlastníctve.

V prípade nespokojnosti s údajmi o nákladoch za dodávku tepla na vykurovanie a teplú vodu, ich rozpočítaním na základnú a spotrebnú zložku alebo v prípade chýbajúcich údajov, na základe ktorých sa tieto náklady určili, treba sa s podnetom obrátiť na Krajské inšpektoráty Slovenskej energetickej inšpekcie (SEI). Táto inštitúcia zverejňuje svoje rozhodnutia na webovej stránke www.sei.sk.

Ak vznikne podozrenie, že ceny tepla sú vyššie ako maximálne, možno adresovať podnet na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO).

Ak sa aj napriek tomu bude mať vlastníkom bytu pocit, že jeho práva boli poškodené, môže sa obrátiť na súd.

Dôležité pojmy

Konečný spotrebiteľ – vlastník, nájomca bytu v bytovom dome.

Pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov – zariadenia určené na indikovanie množstva tepla odovzdaného prostredníctvom vykurovacieho telesa v miestnosti. Neslúžia na určenie priamych platieb za odobraté teplo, ale len na určenie podielu na spotrebe tepla za dom.

Podlahová plocha bytu – celková plocha všetkých miestností bytu (bez plochy balkóna, lodžii a terás).

Objekt rozpočítavania – bytový dom s jedným odberným miestom.

Odberné miesto – miesto, na ktorom je umiestnené meradlo na zisťovanie množstva dodaného tepla.

Regulačný príkon na odbernom mieste (kW) – vypočíta sa podľa predchádzajúcej skutočnej ročnej spotreby tepla alebo pre nových odberateľov podľa objednaného množstva tepla.

Prepočet spotreby tepla z GJ na kWh je určený prevodným koeficientom: 1GJ = 277,8 kWh. V GJ sa udáva spotreba tepla do roku 2009.

Posledný termín

Reklamovať vyúčtovanie možno do troch rokov od jeho doručenia. Reklamácia vyúčtovania by mala byť vybavená (podľa § 18 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa) do 30 dní.

TEXT: Ing. Karol Kehér

Mgr. Sylvia Pálková

Foto: Tepláreň Košice

Ing. Karol Kehér je riaditeľom regionálnej pobočky Slovenskej inovačnej a energetickej agentúry v Košiciach.

Mgr. Sylvia Pálková je manažérkou komunikácie Slovenskej inovačnej a energetickej agentúry.

Text je súčasťou letáku Rozpočítavanie tepla a teplej vody v bytových domoch, ktorý pripravila v auguste 2011 Slovenská inovačná a energetická agentúra v rámci bezplatného energetickeho poradenstva ŽIŤ ENERGIU, spolufinancovaného zo štrukturálnych fondov EÚ. Text letáku a užitočné informácie o možných úsporách energie sú k dispozícii na stránke www.siea.sk

Tab. 3 Príklad rozpočítavania množstva tepla na vykurovanie pre konečného spotrebiteľa

Teplo na vykurovanie	Obdobie	Podlahová plocha	Namerané množstvo tepla na odbernom mieste	Indikované (namerané) jednotky pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov	Náklady spolu	Náklady na základnú zložku (60 %)	Náklady na m ² celkovej podlahovej plochy	Náklady na spotrebnú zložku (40 %)	Náklady na indikovanú jednotku	Merná spotreba tepla na celkovú podlahovú plochu
	(mesiac)	(m ²)	(kWh)	počet	(€)	(€)	(€/m ²)	(€)	(€/jednotka)	(kWh/m ²)
Odberné miesto (dom)	1 – 12	2 194,40	205 020,00	82 008,00	19 623,82	11 774,29	5,37	7 849,53	0,0957	93,43
Podiel na byt	1 – 12	71,68		2 558,21	629,74 (384,92 + 244,82)	384,92 (5,37 · 71,68)		244,82 (0,0957 · 2 558,21)		