

## **Podklad k bodu jednání členské schůze Bytového družstva bloku H, týkající se způsobu rozúčtování nákladů na teplo, konané v červnu 2017.**

Vážené sousedky a sousedé, členové našeho družstva, předkládáme Vám podklady k jednání naší členské schůze, k bodu týkající se rozúčtování nákladů na teplo pro vytápění.

Při založení družstva jsme převzaly zaběhnutý způsob rozúčtování od místního úřadu a v dalším období jsme jej přizpůsobovali měnící se legislativě. Její vývoj nás vedl k nenásilnému zavádění úsporných opatření ve vytápění bytů, a to jak motivací uživatelů bytů šetřit, tak rozumnými metodami rozúčtování nákladů. Jednalo se zejména o zavedení měření spotřeby tepla na všech topných tělesech a zavedení individuální regulace každého topného tělesa uživatelem bytu. Metody rozúčtování kladly důraz na spotřební složku nákladů, tedy tu část nákladů, kterou ovlivňuje uživatel bytu svým chováním při regulaci teploty v jednotlivých místnostech. Tato složka činí 70% celkových nákladů na vytápění domů a pro jednotlivé byty je ještě korigována polohovými koeficienty. Základní složka, která je odvozovaná od započitatelné plochy bytu, pak činí zbytek celkových nákladů, tedy 30%.

Absolutní spravedlivosti v rozúčtování nákladů na teplo nelze nikdy docílit. Naší snahou ale vždy bylo a bude se jí co nejvíce přiblížit. Rozhodujícími nástroji, které k tomu vedou, jsou:

- Měření spotřebovaného tepla na každém topném tělese. (To provádí externí odborná firma, aktuálně FPS, která je zodpovědná za správnost poměrového rozdělení nákladů na teplo. Do její činnosti patří mimo jiné, stanovení výkonu topných těles a stanovení přestupních koeficientů pro vytápění a měření). Rovněž provádí změny při jakékoli manipulaci s topným tělesem, nebo jeho výměnou.
- Polohové koeficienty bytů, kterými se upravuje měřená spotřeba. (Koeficienty zohledňují polohu konkrétního bytu, co do tepelných ztrát. Nejhuře na tom jsou „horní rohové“ byty, nejlépe pak „prostřední“ byty, obklopené vytápěnými prostory. Koeficienty na počátku měření stanovila odborná firma, v současné době bude nutné je aktualizovat s ohledem na provedené zateplení.)
- Správný výpočet „započitatelných ploch“ bytů, podle kterých se stanovuje základní složka nákladů konkrétního bytu. (Výpočet provádí samo družstvo. Poprvé se tak stalo při založení družstva, kdy byla provedena kontrola ploch, do té doby používaných úřadem. Nechtěli jsme je jen tak převzít a dobře jsme udělali. Byl v tom nepořádek, kdy např. dva shodné byty měly rozdílné plochy i o několik metrů čtverečních. Podruhé se tak stalo cca před 2 lety, při změně legislativy.)
- Tedy bylo uděláno maximum pro „spravedlivé“ rozúčtování nákladů na teplo pro vytápění. Vše klapalo, spotřeba tepla neustále klesala a dařilo se tak kompenzovat neustále rostoucí cenu tepla. (Jen pro orientaci, vhodným motivováním uživatelů bytů a provedení technických úprav domů omezujících ztráty tepla, klesla jeho spotřeba za dobu existence družstva přibližně na polovinu, existuje mnohokrát ověřená empirická závislost teploty a spotřeby tepla: změna teploty v místnosti o  $\pm 1^\circ \text{C}$  = změna spotřeby energie o  $\pm 6\%$ , proto zde nemají nově stanovené hranice odchylek spotřeby místo.)

Bohužel vývoj legislativy se, již před několika lety, začal významně odchylovat od zájmů většiny uživatelů bytů. To není jenom problém našeho družstva, ale celospolečenský. Netýká se to samotných zákonů, ale jejich prováděcích vyhlášek. Ty tvoří zákonodárci, ale ministerští úředníci, kteří můžou mít různou motivaci vytvořit dokument, který nebude prospívat uživatelům bytů, ale

třeba jeho dodavatelům, či různým překupníkům, nebo prostě vzniknou z neznalosti apod. (Jistě všichni dobře známe problém s pitnou vodou. Protože se s ní plýtvalo, tak byla významně zdražena. Protože to spotřebitele finančně zatěžovalo, začali šetřit. Až sem to bylo vše v pořádku. Jenže šetření se zase nelíbilo dodavateli vody, ten požadoval větší zisky, tak zdražil znovu. No a nyní se stal asi zázrak, protože se začíná diskutovat o tom, že pronájem PVK byl slušně řečeno „zvláštní“. Miliardy Kč putují ročně do ciziny, což platí spotřebitelé a nic víc to nepřineslo. Potud analogie s teplem.)

Tady přinášíme stručný přehled, co se v legislativě změnilo po dobu existence družstva:

- Zákon č. 406/2000 Sb. zavedl povinnou regulaci a měření tepla.
- Zákon č. 67/2013 Sb. stanovil, že za „rozhodné osoby“ pro vyúčtování se berou nejenom osoby podle ohlášení, ale i ty, u nichž lze předpokládat užívání bytu po dobu delší jak 2 měsíce
- Vyhláška č. 372/2001 Sb. stanovila základní složku na 40% - 50% a spotřební složku na 60% - 50% celkových nákladů
- Vyhláška č. 269/2015 Sb.
  1. stanovila základní složku na 30% - 50% a spotřební složku na 70% - 50% celkových nákladů
  2. omezuje měrné náklady do intervalu -20% až + 100% z průměru
  3. při odpojení bytu od centrálního vytápění se „započtená plocha“ bytu vypočte znovu pro celou plochu, jako nevytápěnou
- Zákon č. 104/2015 Sb. spotřeba tepla se určuje podle náměrů „s použitím korekcí a výpočtových metod, zohledňující rozdílnou tepelnou náročnost, danou polohou jednotky“
- Metodický pokyn uvádí:
  1. směrnice EU EWIV požaduje, aby spotřební složka byla vždy rozhodujícím kritériem
  2. při překročení měrných limitů větším počtem jednotek, nemusí být možná další iterace (přepočít), nebo se nebude dostávat peněz, je možné výpočet přizpůsobit

Z uvedeného stručného přehledu legislativních změn je zřejmé, že je vše v neustálém pohybu. To co bylo včera správné, dnes již není. Stanoví, že rozhodujícím kritériem je měření, ale současně jej zneváží zavedením limitů měrných nákladů. Jde o všechno možné, jen ne o spravedlivé rozúčtování nákladů na teplo pro vytápění.

V minulosti některým změnám čelilo představenstvo odchýlením se od takových ustanovení, která družstvo a jeho členy vyloženě poškozovala. Ideálním je návrh předložený členské schůzi, která rozhodne o jiném postupu. Tak se stalo i v případě změny poměru základní a spotřební složky nákladů. Smyslem navrženého bodu jednání této členské schůze je obdobný krok, stanovit odchylku v případě limitů měrných spotřeb.

Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva a její rozhodnutí je pro představenstvo závazné. Představenstvo tudíž nemusí mít obavy, že bude napadeno, že činí něco nepatřičného. Takovým návrhům vždy předcházela konzultace s právníkem a renomovaným odborníkem na danou oblast. Vždyť jde o naše peníze, a ne o prostředky z nějakých dotací, kde je nutné ohýbat hřbet a podrobovat se stanoveným podmínkám.

Na členské schůzi bude, s ohledem na výše uvedené, navrženo zachovat doposud zaběhnutý způsob vyúčtování služeb, uplatňovaný až do roku 2015, který vedl ke snížení spotřeby. Tedy odchýlit se od předepsaných limitů měrných spotřeb, nebo je zcela vyloučit, protože měření spotřeby tepla bez deformací a vyšší podíl spotřební složky, jsou jedinými motivačními prvky (úspory 15 % - 30 % tepla - zdroj VIPA).

Co se jednoznačně stane, když tak neučiníme? Tady je stručný přehled:

- Ten kdo se chová šetrně a má nízkou spotřebu, tedy přímo šetří peníze ostatních v základní složce, bude trestán. To je naprosto amorální.
- Je velmi pravděpodobné, že si to nejspíš nenechá nikdo líbit a šetřit přestane, čímž dojde ke zlomu v dosavadním trendu úspor. Okamžitě stoupne základní složka pro všechny.
- Předchozí bod je ten lepší případ, který může nastat. Horší je ten, kdy se nespravedlivě postižený rozhodne odpojit od centrálního vytápění. Ani v takovém případě sice nebude zcela nezávislý, protože bude muset stále přispívat základní složkou podle „započitatelné plochy“, ale ta bude po novém stanovení velmi malá. Při stávajících cenách elektřiny, je to docela reálné. O plynu nemluvě, ale tam u etážových topení vzrůstá riziko vzniku mimořádné události. Jasná vyjádření tady již jsou.
- Odpojení od systému významně zdraží topení ostatním, což může uvolnit lavinu dalšího odpojování a dalšího zdražení. Výsledek tohoto systému bude jeho zhroucení.
- Ten kdo vyžaduje podstatně vyšší teploty v bytě, nebo ten kdo vysloveně plýtvá, bude dotován ostatními členy družstva. To je rovněž amorální. Když nebude shledána závada ve způsobu měření, nebo zohlednění poloh bytů, jedná se výlučně o chování uživatele bytu.
- Plýtvání by sice mohlo udělat přítrž nařízení, stanovující max. přípustné teploty v jednotlivých místnostech bytu, podle užití. To již existuje jako doporučení EU, a zkušenost nám říká, že do nařízení nemusí být dlouhá cesta. To se asi nikomu z nás nebude líbit, aby měl v obývacím pokoji max. 20° C (podle Německa, v Anglii dokonce 18° C) a v ostatních místnostech ještě míň. Navíc třeba namátkové kontroly neovlivnění regulačních prvků!
- V neposlední řadě, při odpojení i malého počtu bytů od centrálního vytápění, bude do budoucna znemožněno přejít na vlastní způsob dodávky tepla. V naší blízkosti jsou ve Kbelích min. 2 družstva, která disponují vlastní kotelnou na plyn. Jedna má za sebou již 2 roky, druhá rok. V případě té první došlo k takovým úsporám, že návratnost nepřekročí 3,5 roku a pak se již jen spoří. Bonusem je i významné zlevnění teplé vody. U ní je i možnost použití tepelného čerpadla.
- A ještě pár poznámek k vzájemnému ovlivňování tepelné pohody:
  1. V domě jsou shodně položené byty, tedy byty se stejnými tepelnými ztrátami, z nichž některé jsou na horní hranici a jiné pod spodní hranicí. To je dáno jednoznačně chováním uživatele.
  2. Některé „střední“ byty mají násobně větší spotřebu, nežli byty „krajní“. Opět jde o chování uživatele.
  3. Byty sousedící s bytem s nízkou nebo nulovou spotřebou tepla, nemají spotřebu vysokou, ale průměrnou, nebo tak nízkou, že jsou dokonce i pod spodním limitem. Takže nikdo na nich neparazituje.
  4. Vše tedy nasvědčuje tomu, náš systém topení, zateplení a způsob rozúčtování je vyvážený. Nenechme si ho zbořit.

Když se nebudeme schopni dohodnout, ve smyslu zachování dosažených úspor, tak podle vývoje situace budeme nakonec fakturované náklady za teplo rozpočítávat podle „započitatelné plochy“ bytů (jestli se i to nezmění) a regulaci s měřením si vystavíme ve vitrínách. To může ovlivnit i cenu našich nemovitostí.

V Praze dne 28.5.2017

pro představenstvo Bytového družstva bloku H zpracoval:

člen družstva Ing. Jan Beneš