



Vyřizuje
Ing. Jan Diviš

Datum
12. 12. 2019

Otevřený dopis předsedům Společenství vlastníků bytových jednotek

Vážení předsedové Sdružení vlastníků bytových jednotek,

Obracím se na vás tímto otevřeným dopisem, abych vás upozornil na nekalé praktiky a klamavou reklamu, se kterou jsme se setkali v uplynulém týdnu a se kterou jste se pravděpodobně setkali i vy. Do naší e-mailové schránky byl doručen e-mail s informací o „výhodné“ cenové nabídce na zřízení vlastní kotelny a následné odpojení od centrálních dodávek tepla, kterou obdrželo jedno SVBJ (viz příloha). V nabídce je porovnávána cena tepla z CZT s cenou tepla z vlastní domovní kotelny.

Dovolte mi několik poznámek k výše uvedené nabídce:

- 1. V nabídce je uvedená cena tepla z CZT 680 Kč/GJ v případě tepla pro vytápění, 644 Kč/GJ v případě tepla pro přípravu teplé vody.**

Skutečnost je taková, že cena tepla pro vytápění, i pro přípravu teplé vody je ve stejné výši. V roce 2018 při vyúčtování byla cena tepla z CZT ve výši 611 Kč/GJ včetně DPH a pro rok 2020 kalkulujeme pod hranicí 600 Kč/GJ. Z uvedeného vyplývá, že v nabídce je nepravdivě uvedena cena tepla, která samozřejmě zkresluje roční náklady na vytápění a ohřev vody v případě napojení na CZT.

- 2. V nabídce uvedené množství tepla potřebné pro vytápění a ohřev teplé vody je při napojení na CZT o cca 6 % větší, než množství tepla, které je dodáno z vlastní kotelny.**

V nabídce je uvedeno množství tepla pro vytápění a pro přípravu teplé vody v případě připojení na CZT 544 GJ/rok a v případě vlastní domovní kotelny 512 GJ/rok. Potřeba tepla v objektu je samozřejmě v obou případech stejná. Z uvedeného vyplývá, že v nabídce je nepravdivě uvedena nižší potřeba tepla v objektu v případě vybudování vlastní kotelny. To má samozřejmě vliv na celkové nižší roční náklady v případě zřízení vlastní kotelny.



3. V nabídce jsou uvedeny investiční náklady domovní kotelny ve výši 1 325 663 Kč.

Jedná se zřejmě o první odhad investičních nákladů, které musí společenství vlastníků vydat v průběhu 5 let. V nabídce je počítáno se skutečností, že SVBJ zaplatí okamžitě 295 tis. Kč a na zbytek 1 030 663 Kč bude vzat úvěr se splatností během 5 let. Tato částka je zřejmě pouhý hrubý odhad, protože celkové investiční náklady budou známy až po vlastní realizaci. S přihlédnutím k tomu, že se do investičních nákladů musí promítnout nejen zřízení vlastní kotelny, náklady na komín a pravděpodobné posílení plynové přípojky, ale rovněž náklady na energetický posudek, projektovou dokumentaci a náklady na odpojení od systému CZT jeví se částka 1 325 663 včetně DPH (bez splátky úroků) jako podhodnocená. I tak to znamená vynaložení cca 43 tis. Kč na bytovou jednotku v průběhu 5 let. Dále je nutné si uvědomit, že životnost samotného zdroje je cca 10 let a po uplynutí této doby je potřeba počítat s reinvesticí řádově ve stovkách tisících korun.

Skutečnost, že investice a reinvestice do domovní kotelny není zahrnuta do ceny tepla, jde o záměrné klamání Společenství vlastníků bytových jednotek.

4. V nabídce je uvedená cena tepla z vlastní domovní kotelny 393 Kč/GJ.

Tato cena je pouze konstatována, ale není podložena žádnou cenovou kalkulací. Není uvedena nejen spotřeba a cena plynu, el. energie a vody, ale rovněž nejsou uvedeny další náklady, které musí být společenstvím vlastníků vydány pro bezpečný chod plynového odběrného zařízení. Jde např. o pravidelné provozní revize plynového odběrného zařízení a plynovodu, revize detektoru úniku plynu, revize el. zařízení, tlakových nádob a komínu. Dále je nutné počítat i s náklady na pravidelnou odbornou prohlídku kotelny, kontrolu kotlů a rozvodů tepelné energie. Odborný odhad uváděný poradenskou a konzultační společností v oblasti energetiky a financí (INVICTA BOHEMICA) na běžný harmonogram revizí dle vyhl. 85/78 Sb. v platném znění činí u domovní kotelny cca 40 tis. Kč ročně (ceny roku 2019).

V uvedené ceně tepla 393 Kč/GJ nejsou rovněž uvedeny ostatní provozní náklady, jako jsou náklady např. servis a seřízení kotlů, náklady na běžné opravy a údržbu zařízení. Ty jsou empiricky stanoveny na 1,5% z ceny technologie.

Dále nejsou uvedeny ani náklady na dozor a obsluhu kotelny, na pohotovostní službu, ani náklady na pojištění majetku.

Jediné, co je v nabídce uvedeno, je servisní poplatek ve výši 36 tis. Kč/rok. S přihlédnutím na všechny povinnosti, které souvisí s vlastnictvím a provozováním vyhrazeného plynového zařízení – plynové kotelny se jeví tento servisní poplatek výrazně podhodnocen.



Z uvedeného je patrné, že v této nabídce došlo na jedné straně k nadhodnocení ročních nákladů v případě napojení objektu na centrální zdroj tepla a na druhé straně k podhodnocení nákladů při provozu vlastní plynové kotelny s jediným cílem - zkreslení ročních nákladů ve prospěch vlastní domovní kotelny.

Závěrem je nutné podotknout, že jediným skutečně objektivním posouzením výhodnosti či nevýhodnosti odpojení domu od CZT je energetický posudek, zpracovaný energetickým specialitou, který má oprávnění ke zpracování energetického auditu a posudku a má složenou příslušnou zkoušku u ministerstva průmyslu a obchodu. Energetický posudek má striktně daná pravidla, aby se zabránilo účelovému zkreslování investičních a provozních nákladů při provozu vlastní kotelny, tak jako bylo uvedeno na tomto příkladě.

Posouzení se provádí na dobu 20 let a po 10 letech musí být počítáno s reinvesticí zdrojové části. Časová hodnota peněz je zohledňována diskontováním všech peněžních toků k počátečnímu roku investice. Diskontní sazba musí být rovna 4% v souladu s vyhl. 480/2012 Sb. o energetickém posudku a energetickém auditu. Rozhodujícím kritériem finanční analýzy pro posouzení ekonomické přijatelnosti je čistá současná hodnota (NPV) a pomocným ukazatelem je vnitřní výnosové procento.

V případě podání žádosti o stavební povolení pro zřízení domovní kotelny a odpojení od soustavy centrálního zásobování teplem je stavebním úřadem tento energetický posudek požadován.

Bližší podrobnosti týkající se porovnání nákladů na provoz plynové kotelny při odpojení od soustavy centrálního zásobování teplem je uvedeno na stránkách ministerstva životního prostředí

https://www.mzp.cz/cz/ekonomicka_prijatelnost_vyuziti_tepla

Pokud bude z Vaší strany zájem o bezplatnou konzultaci k výše uvedené problematice, nebo k odbornému posouzení předložené nabídky na vybudování vlastní kotelny, jsme připraveni k osobní návštěvě.

S přátelským pozdravem

JIHLAVSKÉ KOTELNY, s.r.o.
Havlíčková 111, 586 01 JIHLAVA
DIČ: CZ60730820, IČ 60730820
tel.: 567 563 641

Ing. Jan Diviš
jedenatel společnosti

energetický specialista pro zpracování
energetického auditu a energetického posudku

Analýza opatření

Adresa: [REDACTED]

1. ZÁKLADNÍ DATA

Cena GJ	680,00		FO měsíčně	34 188,00
teplo (GJ)	360,00		FO / byt.jedn.	1 068,38
teplo (Kč)	244 800,00		stáv.úvěr	0,00
Cena GJ TUV	644,00			
TUV (GJ)	184,27	koef.* 0,34	Počet BJ	32
TUV (Kč)	118 667,73			
SV pro TUV m3	544,33			
Celkové platby	363 467,73	na bytovou jednotku:	11 358 Kč	

3. PLYNOVÁ KOTELNA

Cena opatření: 1 325 663,00

Teplo				
Teplo po zatepl. (GJ)	360,00			
Cena GJ UT	393,26		úspora v Kč	103 227,92
Teplo celkem v Kč	141 572,08			
TUV				
TUV (GJ)	152,41	koef.* 0,28		
TUV m3	544,33			
Cena TUV celkem	59 937,42		úspora v Kč	58 730,31

Celkové platby	201 509,51	na bytovou jednotku:	6 297 Kč
-----------------------	-------------------	-----------------------------	-----------------

* koef. = kolik GJ je potřeba k ohřevu 1 m3 TUV

45

Celková úspora zateplení + kotelna = 45 %

161 958 Kč

Finanční kalkulace

Cena díla vč DPH	1 325 663,00	Celková investice + stávající úvěr
Vlastní prostředky	295 000,00	akontace na úvěr
výše úvěru	1 030 663,00	
úroková sazba	1,90	úvěr FIX na 5 let
dobu splácení	5	
splátka	18 020,16	max 85% měsíčního FO
FO na byt měsíčně	1 068,38	průměrný FO/BJ
navýšení FO / BJ	0,00	navýšení FO na byt
úspora z investice / BJ	422	byt měsíčně uspoří
ročně bytová jednotka ušetří:	5 061	úspora se započítaným navýšením FO (pokud je nutné)

Datum nabídky:

Nabídka je platná po dobu 4 měsíců. Běží od data představení nabídky.

Rozbor konečné ceny GJ

CZT	Domovní kotelna
<i>Cena GJ z CZT je poskládána z mnoha položek. Dodavateli tepla (CZT) platí zákazník v ceně GJ jeho režijní náklady, tj. nákup a provoz budov a technologie, náklady na zaměstnance, jejich mzdy a odměny, dále jeho investice, vozový park, poplatky, zisk, splátky úvěrů apod. V ceně si zákazník zaplatí i ztráty, které vedením vznikají.</i>	<i>Cena GJ vyrobeného v domovní kotelně se skládá pouze z nákladů za skutečně spotřebované energie (plyn, elektřina, technologická voda) a nákladů za servis (správu, údržbu, revize apod).</i>
<i>Položky obsažené v ceně GJ</i>	<i>Položky obsažené v ceně GJ</i>
PROMĚNNÉ NÁKLADY	PROMĚNNÉ NÁKLADY
Palivo (plyn, uhlí)	Palivo (plyn, uhlí)
Elektrická energie	Elektrická energie
Technologická voda	Technologická voda
Ostatní proměnné náklady	Ostatní proměnné náklady
Poplatky za znečištění ovzduší	Poplatky za znečištění ovzduší
Emisní povolenky	Emisní povolenky
STÁLÉ NÁKLADY	STÁLÉ NÁKLADY
Mzdy a zákonné pojištění	Mzdy a zákonné pojištění
Servis a správa	Servis a správa
Odpisy	Odpisy
Nájemné	Nájemné
Finanční leasing	Finanční leasing
Zákonné rezervy	Zákonné rezervy
Výrobní režie	Výrobní režie
Správní režie	Správní režie
Úroky	Úroky
Ostatní stálé náklady	Ostatní stálé náklady
ZISK MAJITELE ZAŘÍZENÍ	ZISK MAJITELE ZAŘÍZENÍ
ZISK VÝROBCE A DISTRIBUTORA	ZISK VÝROBCE A DISTRIBUTORA

680 Kč

393 Kč

V ceně je servisní poplatek 3 000 Kč/měs.

1 GJ vyrobený domovní kotelnou je 1,7 krát levnější než 1 GJ od CZT