

Informace k FVE na Okružní 866/3

Informace k FVE průběžně zveřejňujeme na webových stránkách našeho SVJ: <https://www.svj-okruzni866.cz>. Přesto malé shrnutí nejen pro vlastníky, kteří z nějakého důvodu naše stránky nenavštěvují.

Na posledním Shromáždění, konaném dne 8. 11. 2023 byla pod bodem programu 8. Investiční akce na rok 2024 vysvětlena možnost investice do instalace FVE. Většině vlastníků se záměr líbil, proto výbor začal na této problematice pracovat. Postupně jsme získávali potřebné informace a průběžně oslovovali možné dodavatele akce.

Nakonec se koncem roku výběr zúžil na 2 velmi solidní firmy a po novém roce jsme se rozhodli pro další spolupráci s firmou Acetex. Prozatím nic není závazné, ale postupně jsme si stanovili výkon FVE a jednotlivé komponenty a toto vše bylo završeno nezávaznou cenovou nabídkou. Pro další informování vlastníku jsme pak i zorganizovali schůzku s obchodním zástupcem firmy Acetex, která se konala 7.2.2024. Bohužel zúčastnilo se pouze 50 % vlastníků. Proto veškeré informace přinášíme i touto formou:

Cenová nabídka: Detailně je celá nabídka zveřejněna na webových stránkách SVJ, takže ve stručnosti, jedná se o FVE s max. výkonem 19,8 kWp, včetně příslušenství a montáže v celkové ceně 672 973 Kč.

Státní dotace: Je to poměrně složitá záležitost, ale zjednodušeně, podle pravidel Ministerstva životního prostředí v „Nové zelené úsporám“ bychom mohli čerpat za počet vlastníků = 12 x 10 000 Kč a pak za každý instalovaný 1 kWp = 15 000 Kč. V našem případě je možnost čerpat státní dotaci do výše 50 % ceny akce, takže na tuto konkrétní cenovou nabídku bychom za FVE hradili částku 336 486,50 Kč. Zbytek by uhradila státní dotace.

Tady je potřeba brát na zřetel, že momentálně je opravdu hodně výhodná situace pro využití této dotace. Velmi pravděpodobně se i pro právnické osoby a bytové domy dotace bude snižovat, tak jak to ministerstvo omezilo u fyzických osob a rodinných domů před cca 2 týdny!!! Tudíž pokud chceme ušetřit, otálení není na místě!!!

Cena elektřiny: I na poslední schůzce bylo zjevné, že ne všichni vlastníci se správně orientují v cenách elektřiny. Od 1.1. letošního roku došlo rozhodnutím ERÚ k podstatnému zvýšení cen regulovaných složek elektřiny. K tomu pak průběžně jednotliví dodavatelé upravují aktuální ceníky, kde mohou korigovat pouze složku Silové elektřiny VT. Detailně v příložené tabulce a pak v příloze č. 1 i v ceníku ČEZ z 12. 02. 2024. Na základě uvedených údajů budeme pro výpočet návratnosti v případě odběru vlastníků z FVE počítat úsporu ve výši 8,00 Kč kWh (= 8 000 Kč/MWh).

Elektřina - sazba ČEZ Domácnost D02d pro rok 2024 z 12.2.2024	měsíční platba za rezervovaný příkon [Kč x měsíc] s DPH		činnost OTE [Kč x měsíc] s DPH		měsíční platba za dodávku silové elektřiny [Kč x měsíc] s DPH		Součet všech stálých plateb celkem [Kč] s DPH	cena za distribuci elektřiny s DPH	cena za systémové služby s DPH	cena za daň s elektřiny s DPH	cena za dodávku silové elektřiny VT s DPH	cena za podporu výkupu z obnovitelných zdrojů (POZE) s DPH	celková cena za elektřinu za rok při spotřebě 1 MWh
	měsíc	rok	měsíc	rok	měsíc	rok	rok	[Kč/1 MWh]	[Kč/1 MWh]	[Kč/1 MWh]	[Kč/1 MWh]	[Kč/1 MWh]	[Kč/1 kWh]
ČEZ - elektřina pro domácnost v akci, fixace 1. rok regulované složky ERÚ 2024	99,22	1 191	5,01	60	154,88	1 859	3 109	2 438,95	257,51	34,24	4 343,90	598,95	10,78

Modře vystínovány položky určuje dodavatel a může je průběžně dle poptávky upravovat. Zbytek cen stanoví ERÚ a jsou pro rok 2024 neměnné!!!

Při odběru elektřiny z naší FVE do nároku dle alokačního klíče každý vlastník "šetří" tyto složky

2 438,95	257,51	34,24	4 343,90	598,95	7,67
----------	--------	-------	----------	--------	------

Cena, kterou by Vlastníci ušetřili za odebranou elektřinu z naší FVE je dle tohoto ceníku (na stránkách ČEZ úplně ten nejvýhodnější tarif z 12. 02. 2024) opravdu 7,67 Kč/kWh. Pokud by dodavatelé v průběhu roku cenu snižovali, (může však klesnout pouze položka za silovou elektřinu VT, zde se momentálně spekuluje o hranici 4 000 Kč/MWh) mohla by se v tomto případě ještě celková cena snížit na až hodnotu 7,33 Kč/kWh. Na druhou stranu spousta odběratelů zafixovala ceny silové elektřiny VT na hodnotách přes 5 000 Kč/MWh, takže pro ně bude úspora ještě vyšší než počítaných 7,67 Kč a pro výpočet návratnosti by bylo vhodné počítat cenu 8,00 Kč/kWh.

Alokace: V našem případě, kdy FVE bychom pořizovali z peněz z tzv. Fondu oprav, je jediná možnost alokačního klíče a to dle podílů jednotlivých vlastníků na společných částech domu. Podíly zřejmě každý zná, jinak jsou uvedeny na Katastru nemovitostí, rovněž v Evidenčních listech bytů, které všichni vlastníci cca před měsícem rovněž obdrželi. A dále jsou u všech bytů uvedeny v příloze č.2 kde jsou modelové stavy.

Výroba a návratnost: Podle údajů Evropského informačního portálu PVGIS se předpokládá počet provozních hodin v naší lokalitě kolem 1 750 hod/rok. Tudíž u instalovaného výkonu navrhované FVE = 19,8 kWp se předpokládá celková roční výroba ve výši 21 721 kWh (= 21,7 MWh).

Lze vyčíslit i s měsíčním průběhem:

měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
výroba v kWh	832	1 208	1 881	2 495	2 554	2 574	2 614	2 435	2 079	1 485	832	733

Pokud bychom použili teoretické a nereálné 2 mezní stavy:

- 1.) Ani jeden vlastník nevyčerpá žádnou elektřinu z FVE dle alokované částky a veškerá produkce by přetekla do sítě distributora, který by ji vykupoval za cenu cca 2 000 Kč/MWh (obvyklá výkupní cena pro letošní rok), SVJ by za prodanou elektřinu 21,7 MWh získala celkem 43 400 Kč, vlastníci by zaplatili stejné částky jako doposud, bez úspory.
- 2.) Vlastníci by plně využívali a spotřebovávali veškerou elektřinu z FVE dle alokované částky a do sítě distributora by se nedodal žádný výkon, ušetřili by vlastníci v domě celkem 173 600 Kč, SVJ by nezískalo žádné peníze.

Jak ale bylo uvedeno výše, jsou to nereálné situace a realita by mohla být někde „uprostřed“. Čili 50 % produkce z FVE by vlastníci spotřebovávali ve svých bytech a druhá polovina by šla do výkupu pro SVJ, v tomto případě by vlastníci uspořili částku 86 800 Kč a SVJ získalo 21 700 Kč. Dohromady roční zisk **108 500 Kč**. Tolik teoretické výpočty.

Ještě detailněji je to vypočteno v následujících tabulkách, kde je snahou modelovat výrobu, spotřebu a přetoky v aktuálním čase s ohledem na využití alokovaného množství pro jednotlivé byty vlastníků. A zde celková roční úspora v průměru ročního období vychází na celkovou částku (SVJ 16 410 + vlastníci 103 120) **119 530 Kč**.

V modelech (průměr rok, zima, jaro + podzim a léto) je náhodně dle bytů včetně spotřeby ve společných prostorách pro ilustraci nasazena různá hodnota okamžité spotřeby elektřiny. Pokud se vlastníci „naučí“ využívat spotřebu z FVE používáním spotřebičů ve svém bytě na období kdy je světlo (zejména pračky, myčky, el. trouby, žehličky, atd...), hodnota peněz, kterou vlastníci každoročně ušetří se může ještě posunout.

Každopádně i bez jakýchkoliv změn v chování vlastníků vychází návratnost celé akce na cca 3 roky!!!

A to vše není konečné, situace v ČR se neustále vyvíjí a do budoucna se uvažuje o komunitním sdílení v určitých skupinách, tak je možné, že časem u vlastníků s nižší spotřebou a nevyužívanou alokovanou částkou spotřeby, tito budou moci část elektřiny, kterou nespotřebovali u sebe v bytě přesunout na příbuzné nebo např. na jinou nemovitost ve vlastnictví. To jsou ale zatím pouze úvahy.

Pojištění: V dnešní době jsou i pojistné smlouvy hlavně o poptávce a nabídce, rovněž tak o akcích a nepopírám, že i známostech. Proto jsme oslovili naši stávající pojišťovnu s požadavkem vyčíslení navýšení pojistné částky v případě instalace FVE na našem bytovém domě. Bylo nám nabídnuta tak výhodná smlouva, kde přecházíme do výhodnějších podmínek, a navíc připočtením hodnoty FVE (v ceně do 700 00 Kč) nám zhodnocují nemovitost navýšením pojistné hodnoty nemovitosti o 1 170 000 Kč na novou celkovou hodnotu nemovitosti 28 000 000 Kč. To vše za navýšení roční částky **o 747 Kč!!!** Celkové podmínky jsou natolik výhodné, že úpravu pojistné smlouvy bude výbor akceptovat i v případě, že se FVE nebude realizovat.

Tento bod je obšírnější z důvodu, že na poslední schůzce byly otázky s obavou, jak moc nám naroste pojištění....

Financování: Jak bylo výše popsáno, je velmi reálné, že při dohodě na splátkovém kalendáři s firmou provádějící tuto investici (obecně se dnes částka hradí ve třech splátkách v celém období výstavby) a včasném vyřízení dotace (u právnických osob lze státní dotaci vyčerpat již při podpisu smlouvy) bychom s využitím dotace vystačili na celou úhradu i s hotovostí kterou má SVJ na účtu „Fondů oprav“, bez čerpání jakýchkoliv úvěrů.

Ještě upozornění, nelze předjímat výsledek rozhodnutí hlasování Shromáždění, ale s ohledem na poměrně veliký zájem je předpoklad, že se výstavba FVE bude realizovat. V tomto případě, pokud by nějaký vlastník odmítl připojení z FVE, musela by se odečíst částka státní dotace ve výši 10 000 Kč/byt. Alokační klíč by se pak pro ostatní vlastníky jednoduše koeficientem přepočítal. Ale pokud by pak v budoucnu u oné bytové jednotky noví vlastníci požadovali připojení k FVE, SVJ může vyhovět pouze za předpokladu uhrazení „ztracené“ částky státní dotace 10 000 Kč, plus případných dodatečných nákladů!!!

Účtování: I v tomto bodě se pokusíme vysvětlit obavy některých vlastníků na poslední schůzce. Pro jednotlivé vlastníky s instalací a zapojením dodávky z FVE nevznikají žádné nové požadavky!!! Každý vlastník si nadále zachovává volbu výběru svého Dodavatele a nic nikde nemusí zařizovat. O vyúčtování se stará Distributor (zde prosím rozlišovat, Dodavatele si určuje každý vlastník dle své volby např. ČEZ, Innogy, Centropol, MND, atd, kdežto Distributor je pro naše území jediný a tím je ČEZ Distribuce.) Distributor = ČEZ Distribuce má pak nově zákonnou povinnost se o vše postarat. V případě odběru z FVE předává hodnoty na Dodavatele už v měsíčním vyúčtování, s tím že skutečný odebíraný příkon vyhodnocuje na základě nových elektroměrů, které musí všem odběratelům na své náklady instalovat. (Tzv. průběhové elektroměry, v našem domě již všichni vlastníci mají. Zajišťují tzv. vyšší typ měření, který umožňuje v 15minutových intervalech zaznamenávat odběr i dodávku elektřiny. Bez nich není možné sdílení realizovat.) Takže rozúčtování zajistí Distributor, faktury však bude i nadále chodit od dodavatelů elektřiny. A veškerá spotřebovaná elektřina z FVE bude na faktuře odečtena od celkové spotřeby.

Toto vše jsou prozatím informace, které máme k dispozici a jsou určeny vlastníkům, ať si vše řádně promyslí, popř. připraví doplňující otázky. Zatím nic není určeno, ani rozhodnuto, ale pokud nechceme promeškat vhodnou příležitost k realizaci této akce, pravděpodobně do měsíce svolá výbor SVJ nové Shromáždění, na kterém by se vše rozhodlo.