



Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj

ze dne 15. 12. 2017 k zákonu č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů a k vyhlášce č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

K zákonu č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen zákon o službách), upravuje především vymezení pojmů, vymezení a rozsah služeb, výši záloh za služby, včetně způsobu změny jejich výše a rozúčtování nákladů na služby. Dále je řešena problematika vyúčtování včetně splatnosti přeplatků a nedoplatků a pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním. Prakticky samostatně je v zákonu o službách upravena možnost použití paušální platby.

Zákonem č. 104/2015 Sb., se změnil zákon o službách mimo jiné tak, že v ustanovení § 6 je provedena základní úprava rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům.

Konkrétně:

§ 6 odst. 1 – v tomto ustanovení je upravena možnost ujednání o způsobu rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům. Podmínkou je, aby se poskytovatel služeb dohodl se všemi nájemci v domě. V případě družstevních bytů musí dojít k ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva. U společenství musí dojít k ujednání všech vlastníků jednotek.

Zásadní podmínkou k ujednání o způsobu rozúčtování však musí být skutečnost, že není stanovena povinnost instalace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění (dále též „měřidla“). Povinnost instalovat měřidla nebude platit u objektů, kde je instalováno tzv. criticalové topení, a v případě malých kotelen, kde není zajištěno kontinuální přikládání paliva a otopná soustava je vyviněna z povinnosti osazení termostatických regulačních ventilů.

Pokud k dohodě nedojde, rozúčtují se náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody podle ustanovení § 3 odst. 3 vyhlášky č. 269/2015 Sb. (dále jen „vyhláška“). V návaznosti na ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

§ 6 odst. 2 – v tomto ustanovení je uvedeno, že pokud je stanovena povinnost instalace měřidel (zákon č. 318/2012 Sb., změna zákona o hospodaření energií), rozdělí se náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období na složku základní a spotřební.

Základní složka – rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů

a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Vyjadřuje tu část nákladů na vytápění, která není závislá na chování příjemců služeb. Rozúčtovává se podle kritéria, kterým je započitatelná podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru.

Spotřební složka – rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů měřidel, vychází tedy z míry naměřené nebo indikované spotřeby tepla. Spotřební složka je rozdělována s použitím korekcí a výpočtových metod zohledňujících rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou. Korekce a výpočtové metody se tedy uplatní u náměrů stanovených měřidel (kalorimetrů) nebo u zařízení pro registraci spotřeby tepla a pro rozdělování nákladů na vytápění (indikátorů).

§ 6 odst. 3 - Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb (s měřením či indikací) v zúčtovací jednotce stanovenou procentní hodnotu oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, je provedena úprava výpočtové metody. Bližší vysvětlení je uvedeno v metodickém pokynu v části, která se týká vyhlášky č. 269/2015 Sb.

Pokud příjemce služeb neumožní instalaci měřidel, nebo neumožní přes opakované upozornění jejich odečet, popřípadě měřidla ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Výpočet spotřební složky pro tyto případy je uveden v příloze č. 2 vyhlášky, na kterou ustanovení § 3 odst. 5 vyhlášky odkazuje. Bližší vysvětlení je uvedeno v metodickém pokynu v části, která se týká vyhlášky č. 269/2015 Sb. Proti původní úpravě provedené vyhláškou č. 372/2001 Sb., (1,6 násobek průměrné hodnoty spotřební složky) dochází k navýšení této hodnoty na trojnásobek, aby nedocházelo k nespravedlivému přenášení nákladů jednotlivců na ostatní uživatele.

§ 6 odst. 4 – obsahuje základní postup pro rozúčtování nákladů na společnou přípravu teplé vody pro zúčtovací jednotku za zúčtovací období. Tvoří je náklady na teplo spotřebované na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů. Ve vyhlášce jsou pak uvedeny pouze procentní výše jednotlivých složek. Náklady se skládají z nákladů na teplo spotřebované na ohřev vody, a z nákladů na spotřebovanou studenou vodu, která byla ohřívána. Základní složka nákladů na teplo spotřebované na ohřev vody ve smyslu odstavce 2 činí 30 % a spotřební složka 70 % nákladů. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0 % a spotřební složka 100 % nákladů.

Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměru s platným úředním ověřením nebo neumožní přes opakované upozornění jeho odečet, nebo jej poškodí či ovlivní, upravuje se a řeší zvýšený podíl spotřební složky nákladů příjemce služeb přímo v zákonu o službách. Spotřební složka pak činí v daném zúčtovacím období trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky. Vyhláška pak v ustanovení § 4 odst. 4 odkazuje pouze na Přílohu č. 2 vyhlášky, kde je uveden výpočet spotřební složky na vytápění a spotřební složky na poskytování teplé vody. Bližší vysvětlení je uvedeno v metodickém pokynu v části, která se týká vyhlášky č. 269/2015 Sb.

K vyhlášce č. 269/2015 Sb.

K § 1 - Předmět úpravy

Vyhláška stanoví rozsah výše základní a spotřební složky u rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, jejich rozdělení mezi příjemce služeb, hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období, vymezení pojmů a některé další náležitosti k rozúčtování nákladů.

Vyhláška již neobsahuje pravidla pro úhradu těchto služeb, ale pouze speciální ustanovení pro jejich rozúčtování. Aplikace vyhlášky v praxi svou komplexností zahrnuje i věcné souvislosti s jinými platnými předpisy. Kromě zákona o službách sem patří energetický zákon a zákon o hospodaření energií, včetně jejich prováděcích předpisů. Významnou roli dále hrají technické normativy ČSN – EN, předpisy z oblasti legální metrologie a předpisy oblasti regulace cen energií. Ustanovení ke konkrétnímu použití předpisů těchto souvisejících oblastí vyhláška neobsahuje a předpokládá se průběžné plnění požadavků těchto souvisejících aktuálně platných předpisů jako nezbytná podmínka pro aplikaci této vyhlášky.

Většina ustanovení vyhlášky vychází z konceptu předchozí právní úpravy, tj. vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 12. října 2001 č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Vyhláška reaguje na nedostatky, které se při uplatňování tohoto konceptu v praxi v posledních létech objevovaly. Základní princip vychází však i nadále ze zásady, že se rozdělují náklady na vytápění a náklady na přípravu a dodávku teplé vody, nikoliv množství tepla, které bylo dodáno jako ekvivalent tepelných ztrát bytu a celého objektu (tj. „teplo spotřebované“, kterým byla zajištěna požadovaná tepelná pohoda v jednotlivých bytech či nebytových prostorech objektu) či k ohřevu studené pitné vody.

Z důvodu koncepčního souladu bývalé vyhlášky č. 372/2001 Sb. a této vyhlášky je obdobně koncipován i tento metodický pokyn, který částečně přejímá nezměněná metodická pravidla a současně obsahuje i pravidla nová či upravená a vycházející z nového znění předpisu tak, aby byla zajištěna logická kontinuita mezi oběma metodickými pomůckami. Současně byly do tohoto znění metodického pokynu zapracovány i nové zkušenosti, získané od doby vydání vyhlášky č. 269/2015 Sb., a z nich vyplývající poznatky a doporučení. Tato doporučení jsou platná ode dne vydání tohoto znění metodického pokynu. Přijatá doplnění a úpravy metodického pokynu se nedotýkají vyúčtování provedených v souladu s metodickým pokynem platným do 30. 1. 2017 a metodickým pokynem platným od 31. 1. 2017.

Vyhláška se vztahuje na domy s ústředním vytápěním a na domy, v nichž je teplá voda centrálně připravovaná pro byty a případně nebytové prostory. Vyhláška se tedy nevztahuje na byty a nebytové prostory s etážovým vytápěním.

Označení náklad je užito z hlediska vlastníka zúčtovací jednotky, jako poskytovatele služeb; z hlediska příjemce služeb (uživatelé bytu - domácnosti, firmy) se jedná o výdaj.

K § 2 - Vymezení pojmů

Nad rámec rozsahu pojmů definovaných v § 2 je dále na několika místech v textu vyhlášky odkázáno na některé pojmy vymezené v zákoně č. 458/2000 Sb., energetický

zákon. Pro správné pochopení jednotlivých ustanovení vyhlášky je potřeba si ozřejmit i další pojmy.

K základním pojmům definovaným vyhláškou

- a) Zúčtovací jednotka obsahuje byty, popřípadě nebytové prostory, do kterých je dodáváno teplo na vytápění jednotnou a nedílnou soustavou ústředního vytápění a teplá voda jednotným a nedílným rozvodem. Ve vyhlášce je současně uvedeno, že zúčtovací jednotka má společné měření nebo stanovení množství tepla na vytápění nebo nákladů na poskytování teplé vody.
- b) Vymezení pojmu vytápění je provedeno pozitivním i negativním způsobem. Především se jedná o ústřední vytápění pomocí otopné soustavy procházející zúčtovací jednotkou a tato soustava je napojena na společný zdroj tepla. Pro rozúčtování nákladů při individuálním způsobu zajišťování dodávky tepla do bytů se náklady nerozúčtovávají, ale přímo dodavatelem se fakturují příjemci služeb. Vyhláška se proto vztahuje pouze na ústředně vytápěné budovy pomocí ucelené propojené soustavy, která zajišťuje vytápění i temperování domu jako celku. Vyhláška však nestanoví pravidla pro rozúčtování nákladů v případě užívání bytových předávacích stanic. V takových případech je nutné, aby poskytovatel služby příslušná pravidla stanovil písemnou formou v souladu se svými kompetencemi a se zákonem č. 458/2000 Sb. v platném znění.
- c) Společná příprava teplé vody pro dům je dodávka teplé vody ze společné centrální přípravny do každého místa konečné spotřeby teplé vody.
- d) Podlahová plocha místností bytu je základem pro výpočet započitatelné podlahové plochy pro vytápění pro daného příjemce služeb. Uvedenou definici je možné použít pouze pro účely vyhlášky. Součet podlahových ploch místností v bytě se používá pro rozdělení části nákladů za poskytování teplé vody.
- e) Započitatelná podlahová plocha se používá k rozdělení části nákladů na vytápění zúčtovací jednotky. Zjištěná výměra podlahové plochy se upraví způsobem uvedeným přímo v definici pojmu a především za pomoci Přílohy č. 1 část A vyhlášky. Zřetel bude brán na výšku a sklon stropu, resp. na vnitřní objem místností, na charakter využívání nebytových prostor, na polohu místnosti bez otopného tělesa ústředního vytápění vůči místnostem s otopnými tělesy ústředního vytápění, na výpočtovou vnitřní teplotu místnosti a na procházející neizolované potrubí rozvodu topení v místnostech bez otopného tělesa.

Při vymezení započitatelné podlahové plochy v případě, jde-li o nestandardní tvar vytápěného prostoru, zpravidla pro rozdílnou výšku vytápěných obytných místností a nebytových prostorů, bude vhodnější hovořit o objemu vytápěné místnosti než o její ploše, protože množství dodaného tepla je vázáno s objemem vytápěného prostoru. Započitatelnou podlahovou plochu pro takové vytápěné místnosti v zúčtovací jednotce určíme tak, že jejich podlahovou plochu přepočteme v poměru jejich výšek na jednotnou (převládající) výšku stropů ostatních místností v zúčtovací jednotce. U zkosených stropů, kdy půjde o nestandardní objem vytápěného prostoru, bude započitatelná podlahová plocha upravena ve vztahu objemu nestandardního prostoru k objemu prostoru se standardním uspořádáním.

Příklad na stanovení započitatelné podlahové plochy bytu je uveden v příloze č. 1

- f) Podlahová plocha nebytového prostoru se používá rovněž jako samostatný parametr pro rozdělení části nákladů za poskytování teplé vody v nebytových prostorech. Vzhledem k rozdílnému charakteru užívání nebytových prostorů je třeba přistupovat ke zjištění podlahové plochy individuálně. Uplatňuje se proto odborné posouzení – viz Příloha č. 1 část B vyhlášky. Může být proveden energetický audit

nebo energetický posudek, který mj. podlahovou plochu vymezí, popřípadě dojde ke zjištění výměry podlahové plochy činností soudního znalce nebo jiné osoby s patřičnou odborností.

- g) Náměr je číselná hodnota odečtu měřidla, tedy hodnota rozdílu mezi odečteným stavem na těchto zařízeních na konci a na začátku daného zúčtovacího období.
- h) Nákladem na vytápění a na poskytování teplé vody jsou skutečně vynaložené náklady v příslušném zúčtovacím období. Jednotlivé druhy nákladů, tj. na vytápění, na teplo spotřebované na poskytování teplé vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody se určují a rozúčtovávají samostatně, každý zvlášť.

Ceny za jednotku tepla se řídí cenovými předpisy. Množství tepla se určí měřením stanoveným měřidlem odpovídajícím metrologickým předpisům. Žádné jiné nákladové položky, účtované příjemcům služeb, než podle cenových předpisů vztahujících se k ceně tepla, do kalkulace ceny tepla nevstupují.

Do nákladů za teplo např. nepatří náklady na pořízení měřidel v bytech, náklady na vyregulování soustav ústředního vytápění a rozvodného systému teplé vody v domě, náklady na odečty měřidel v bytech a rozúčtování nákladů na vytápění a poskytování teplé vody. Tyto náklady jsou součástí nájemného nebo jiných plateb spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru.

Je-li teplo v zúčtovací jednotce využíváno jinak než pro vytápění a přípravu teplé vody, musí se takto využívané teplo od celkově dodaného tepla do zúčtovací jednotky odečíst a teprve zbývající část tvoří náklady na vytápění a přípravu teplé vody. Určení dílčích nákladů ze souhrnných nákladů - zvlášť na vytápění a zvlášť na přípravu teplé vody v zúčtovací jednotce s vlastním zdrojem - je stanoveno v jiném předpisu, konkrétně v ustanovení § 7, vyhlášky č. 194/2007 Sb. - měření množství tepelné energie a teplé vody v zúčtovací jednotce.

Náklady na vytápění společných prostor v zúčtovací jednotce se zvlášť nerozúčtovávají; na jejich vytápění (temperování) se podílejí všichni uživatelé svým podílem nákladů zahrnutým v základní složce. Společné prostory jsou prostory společných částí domu, ke kterým mají všichni uživatelé bytů a nebytových prostorů přístup; nejsou to tudíž ani byty ani nebytové prostory, které mají vždy jednoho nájemce nebo vlastníka jednotky a které jsou přístupny pouze uživatelům těchto jednotlivých bytů a nebytových prostorů.

Náklady na vytápění a poskytování teplé vody se hradí průběžně měsíčně zálohovým způsobem. Základní způsob zálohování je upraven v ustanovení § 4 zákona o službách.

Nad rámec definic, uvedených ve vyhlášce, je třeba upozornit na další pojmy, které jsou obsaženy v zákonu o službách a dále v ostatních souvisejících předpisech:

- Poskytovatel služeb - ustanovení § 2, písm. a) zákona o službách
- Příjemce služeb - ustanovení § 2, písm. b) zákona o službách
- Zúčtovací období - ustanovení § 2, písm. c) zákona o službách
- Rozúčtování - ustanovení § 2, písm. e) zákona o službách
- Vyúčtování - ustanovení § 2, písm. f) zákona o službách
- Indikátor vytápění je definován technickými normami jako registrační přístroj, který přiléhá k otopnému tělesu. Dále se jedná o registrační přístroj, který přiléhá k odtokové trubce z otopného tělesa, jehož údaj je nezbytný k rozvržení celkových nákladů na vytápění budovy (zúčtovací jednotky) mezi příjemce služeb. V tomto pojetí se definuje tzv. indikátor vytápění, který provádí indikaci a registraci v souvislosti s teplem předávaným otopným tělesem do vytápěné místnosti. Údaj indikátoru, sloužící k poměrovému rozdělení nákladů na vytápění, však nemá rozměr fyzikální veličiny, indikátor není měřidlem, na rozdíl od měřiče tepla, a nedá se tedy ověřovat podle metrologických předpisů.

K § 3 - Rozúčtování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce

K odst. 1

Základ právní úpravy je obsažen v zákonu o službách, konkrétně v ustanovení § 6 odst. 1 až 3. Vyhláška proto uvádí pouze rozsah výše základní složky v procentech s tím, že zbytek nákladů tvoří spotřební složka. Základní složka vyjadřuje určitý podíl nákladů, které jsou vynakládány bez ohledu na to, jak velká je spotřeba příjemců služeb, to znamená v jednotlivých bytech a nebytových prostorech. Základní složka tedy vyjadřuje tu část nákladů na vytápění, která není závislá na chování příjemců služeb. Rozúčtovává se podle kritéria, kterým je započitatelná podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru.

POZOR - výši základní složky určí vždy poskytovatel služeb

Spotřební složka vyjadřuje tu část nákladů na vytápění, jejichž výše je závislá na chování příjemců služeb a rozdělení spotřební složky proto vychází z míry indikované spotřeby tepla na vytápění.

Je třeba si uvědomit, že určení podílu základní složky a spotřební složky by mělo vycházet především ze způsobu indikace, tepelně izolačních vlastností objektu, ale i z použité technologie topné soustavy. **Při použití indikátorů vytápění by se měl podíl základní složky a spotřební složky výrazně blížit stejným hodnotám tj. 50 %. Při použití jiného způsobu měření nebo indikace (např. denostupně) by měl být použit nižší procentní podíl základní složky.** Toto ponížení by se tedy mělo uplatnit v případech použití denostupňové metody měření. Ponížení podílu základní složky na 30 % nelze doporučit pro objekty, ve kterých není použita denostupňové metoda měření. Správnou výši podílu základní složky může určit pouze kvalifikovaná energetická analýza (energetický audit, energetický posudek) zúčtovací jednotky. Z výše uvedeného je zřejmé, že by nebylo vhodné stanovit v právním předpisu výši základní složky pouze jednou hodnotou; poskytovatel služeb proto určí podle místních podmínek výši základní složky, která odpovídá danému rozmezí.

Část nákladů, které příjemci služeb mohou ovlivnit svým jednáním, je tedy vyjádřena spotřební složkou nákladů. Spotřební složka se proto rozděluje mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění s použitím korekcí či výpočtů, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na potřebu dodávky tepla s cílem zabránit znevýhodnění jejich uživatelů. Použité korekce a výpočtové metody zohledňují rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla, která je dána jejich polohou, velikostí otopných těles, způsobem připojení indikátorů na otopná tělesa a projektovanou vnitřní teplotou v příslušném vytápěném prostoru.

Korekce, které se uplatňují, jsou jednak vyhodnocovací součinitele, pomocí kterých se převádějí údaje indikátorů na hodnoty pro vyúčtování a jednak korekční součinitele, kterými se eliminuje nepříznivý vliv polohy bytu na dodávku tepla na jeho vytápění. Hodnoty korekčních součinitelů nejsou stanoveny předpisem nebo normou a jsou závislé pouze na tepelně technických vlastnostech vytápěných budov. Výpočtové metody, které se používají při rozdělení spotřební složky, jsou závislé na druhu použitého měřiče nebo indikátoru vytápění a vycházejí z technických podmínek výrobců a dodavatelů těchto zařízení použitých pro měření nebo indikaci vytápění.

Korekce spolu s použitou výpočtovou metodou zajišťují, aby rozúčtování nákladů na vytápění v příslušné zúčtovací jednotce bylo co nejobjektivnější. Použití korekcí

i výpočtových metod přitom nebrání použití různých vzájemně odlišných systémů měření nebo indikace vytápění, které však v zúčtovací jednotce musí být vždy stejného typu. Ve vyhlášce není možné, a ani by nebylo správné, uvádět druhy a velikosti korekcí, ani způsoby výpočtových metod používaných k vyhodnocení údajů měřičů a indikátorů vytápění vzhledem k

- rozdílnosti principů a technického řešení jednotlivých druhů měřičů a indikátorů,
- rozdílnosti řešení a provedení ústředně vytápěných staveb,
- rozmanitosti používaných registračních metod.

Zveřejnění těchto údajů ve vyhlášce nemůže být nikdy kompletní, úplné a ve svém souhrnu by vedlo i k omezování vzájemné soutěže mezi jednotlivými dodavateli zajišťujícími výrobu, dovoz, montáž a vyhodnocování údajů měřičů a indikátorů vytápění a dále k omezování vývoje příslušných zařízení pro měření a indikaci vytápění včetně souvisejících vyhodnocovacích metod.

Z uvedených důvodů by konkrétní výpočtovou metodu i způsoby stanovení a aplikací souvisejících korekcí měl vždy formulovat výrobce či dodavatel indikační techniky nebo dodavatelský subjekt, který vlastní rozúčtování pro poskytovatele služeb (vlastníka) objektu provádí. Tato problematika by proto měla být přiměřeně řešena i v rámci smluvních vztahů mezi poskytovatelem služeb a jeho dodavateli.

Vyúčtování nákladů příjemcům služeb musí obsahovat údaje uvedené v § 6 pod písmeny a) až g) této vyhlášky.

K odst. 2

Rozdělování nákladů na vytápění je založeno na porovnatelnosti měrných nákladů jednotlivých prostor v daném rozmezí. Podle vyhlášky č. 372/2001 Sb., šlo o rozmezí -40 %, +40 %. Pokud nebyl tento interval dodržen, byla korigována výsledná hodnota tak, aby příjemce služeb hradil odpovídající hodnotu měrných nákladů celé zúčtovací jednotky.

Je třeba si uvědomit, že rozdíly vznikají nejen na základě stavu vytápěného objektu a otopné soustavy, ale jsou závislé i na chování uživatelů bytu. Současně je třeba posuzovat stanovené rozmezí i z hlediska tepelné pohody, kdy např. dosud uvedená minusová hranice 40 % byla aplikovatelná prakticky pouze u neužívaných bytů. Stanovené rozmezí, pokud by bylo i nadále používáno, by však mělo, kromě tepelné pohody, působit i „výchovně“ na uživatele bytu z hlediska neplýtvání teplem.

Bylo tedy nutné se vyrovnat s dosud uvedenými tvrzeními, že porovnatelně velký vytápěný prostor má i porovnatelnou spotřebu tepla, a že proto obdobně velké vytápěné prostory musí mít i podobnou spotřebu tepla. Potřeba dodávky tepla však závisí nejen na poloze bytu, ale i na konkrétním chování příjemce služeb ve vztahu ke spotřebě energie.

Stejně tak bylo nutné dát do souladu posouzení v rozdílech na nákladech na vytápění s požadavky uvedenými ve vyhlášce č. 194/2007 Sb., kdy tato vyhláška mimo jiné vyžaduje, aby v průběhu otopného období v daném časovém období v průběhu dne, byly byty nebo nebytové prostory vytápěny na průměrnou hodnotu stanovenou projektem, a dále, aby mimo stanovené doby byla vytápěcí teplota taková, aby byla zachována tepelná stabilita budovy.

Při přípravě předmětné vyhlášky byly opět zvažovány různé přístupy při stanovení intervalu (+ –). Kvantifikací tohoto problému se nakonec ukázalo jako nejvhodnější řešení, kdy hranice (–) by byla vymezena 20 % a hranice (+) 100 %. Minusová hranice by měla prakticky reagovat na výše uvedené požadavky dané vyhláškou č. 194/2007 Sb. a plusová hranice by měla působit „výchovně“ na uživatele bytu z hlediska neplýtvání teplem.

Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb (s měřením či indikací) v zúčtovací jednotce stanovenou

procentní hodnotu oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, bude provedena úprava výpočtové metody uvedená ve vyhlášce č. 269/2015 Sb., v § 3, odst. 2, písm. a), b) a c) tak, aby byly dodrženy základní parametry vyhlášky:

- rozdělení nákladů na základní a spotřební složku se v zúčtovací jednotce provede pouze jednou u všech příjemců služeb,
- u všech příjemců služeb je rozúčtována v základní složce stejná výše Kč/m²,
- iterace (postupný upřesňující výpočet) se provádí pouze ve spotřební složce; postupným opakováním v cyklech se postupuje tak dlouho až žádný bytový / nebytový prostor v zúčtovací jednotce nepřekračuje povolené limitní hodnoty,
- u příjemců služeb, u nichž bylo zjištěno překročení limitních hodnot, bude náměr korigován korekčním koeficientem,
- hodnota nákladu (celkem základní a spotřební složka) na vytápění u příjemců služeb, kteří vykazují hodnoty pod přípustnou limitní hodnotou (tj. nižší než -20%), bude odpovídat hodnotě 80% průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku vztahená na 1m² jeho započitatelné podlahové plochy
- hodnota nákladu (celkem základní a spotřební složka) na vytápění u příjemců služeb, kteří vykazují hodnoty nad přípustnou limitní hodnotou (tj. vyšší než +100%), bude odpovídat hodnotě 200% průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku vztahená na 1m² jeho započitatelné podlahové plochy

Dále je třeba zdůraznit, že u příjemců služeb, u kterých nebylo zjištěno překročení limitních hodnot, bude výše spotřební složky nákladů vycházet z náměrů, přepočtených podle požadavků technických norem, případně v souladu s doporučením výrobců měřidel, a korigovaných podle polohy místností v domě.

K odst. 3

Vyhláška stanoví, že poskytovatel služeb v zúčtovací jednotce, ve které nejsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, rozdělí spotřební složku nákladů obdobným způsobem jako složku základní. Kritériem proto bude poměr započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Půjde o případy, kdy vlastník nerealizoval instalaci měřidel (viz též ustanovení § 6 odst. 1 zákona o službách).

K odst. 4

Odečty měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, u příjemců služeb musí poskytovatel služeb provést nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období. Povinnost instalace měřidel vyplývá z ustanovení § 7 odst. 4, zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění zákona č. 103/2015 Sb.

K odst. 5

V zákonu č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č. 104/2015 Sb., je v ustanovení § 6 odst. 3 řešen stav, kdy příjemce služeb neumožní instalaci měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění stejně tak, pokud příjemce služeb

neumožní jejich odečet nebo je neoprávněně ovlivní. Spotřební složka nákladů pak činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Výpočet spotřební složky pro tyto případy uvedený v Příloze č. 2, na kterou ustanovení § 3 odst. 5 odkazuje, se použije pro případy, kdy sankcí postižených bytů je více a jejich celková započitatelná podlahová plocha tvoří více než 5 % celkové započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Proti původní úpravě provedené vyhláškou č. 372/2001 Sb. (1,6 násobek průměrné hodnoty spotřební složky) dochází k navýšení této hodnoty na trojnásobek, aby nedocházelo k nespravedlivému přenášení nákladů jednotlivců na ostatní uživatele. Vyhláška uvádí jako jediné porušení povinnosti pouze skutečnost, že příjemce služeb neumožnil instalaci měřidel. Samozřejmě se za porušení povinnosti považují i případy, kdy příjemce služeb neumožní jejich odečet nebo je neoprávněně ovlivní. Přitom je potřeba vzít v úvahu důvody tohoto neumožnění odečtu např. trvalé upoutání na lůžko v nemocnici apod.

Příklad výpočtu spotřební složky za neměřený odběr je uveden v příloze č. 2

K odst. 6

Jde o novou úpravu, která řeší případy, kdy měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nemohla být z technických důvodů nainstalována.

K odst. 7

Vymezuje účel použití úhrady získaných finančních prostředků, které svou podstatou či obsahem jsou určeny k úhradě nákladů v rámci zúčtovací jednotky. Toto ustanovení je zařazeno proto, aby došlo k omezení negativních dopadů na třetí osobu, tedy řádně se chovajícího uživatele bytových a nebytových prostorů. Toto ustanovení má vztah k § 6 odst. 3 zákona o službách resp. k § 3 odst. 5 vyhlášky. Zvýšení spotřební složky se vždy rozúčtovává ve prospěch ostatních příjemců služeb.

K odst. 8

Konkrétním způsobem jsou zde řešeny otázky obnovení odečtů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů.

K § 4 - Rozúčtování nákladů na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce

K odst. 1

Samostatný postup se stanoví pro rozúčtování nákladů na teplo spotřebované na poskytování teplé vody. Opět je základní postup uveden v zákonu o službách, konkrétně v ustanovení § 6 odst. 4 s tím, že náklady na poskytování teplé vody pro zúčtovací jednotku se rozdělí na složku základní a spotřební. Ve vyhlášce jsou proto uvedeny pouze procentní výše jednotlivých složek. Náklady se skládají z nákladů na teplo spotřebované na poskytování teplé vody a z nákladů na spotřebovanou studenou vodu, která byla ohřívána. Základní složka nákladů na teplo spotřebované na ohřev vody činí 30 % a spotřební složka 70 % nákladů. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0 % a spotřební složka 100 % nákladů.

Základní složka vyjadřuje náklady, které je třeba vynakládat k zajištění trvalé dostupnosti dodávky teplé vody požadovaných parametrů do všech míst projektovaného odběru, bez ohledu na to, zda se teplá voda odebírá či nikoliv. Základní složka je založena na technickém řešení a fyzikálních vlastnostech tepla. Je v ní zohledněna skutečnost, že v sobě zahrnuje pohotovost v dodávce teplé vody. Tato neustálá pohotovost je spojena zejména s náklady na zajištění cirkulace teplé vody (její trvalé dohřívání) a zahrnuje v sobě

i tepelné ztráty, k nimž v rozvodech dochází. Oproti vytápění je základní složka u teplé vody stanovena konstantně. Základní složku poskytovatel služeb rozděluje mezi příjemce služeb poměrně podle poměru velikosti podlahových ploch.

Spotřební složka i v případě nákladů na poskytování teplé vody vyjadřuje tu část nákladů, které může příjemce služeb svým jednáním ovlivnit. Proto poskytovatel služeb rozděluje spotřební složku poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u příjemců služeb. Odečty těchto vodoměrů vlastník zúčtovací jednotky provádí nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období jako podklad pro rozúčtování nákladů příjemcům služeb.

K odst. 2

Je zde stanovena povinnost provádět odečty instalovaných vodoměrů nejméně jednou ročně, vždy však na konci zúčtovacího období.

K odst. 3

Případy, kdy nejsou v zúčtovací jednotce instalovány u příjemců služeb vodoměry, se upravují tak, že poskytovatel služeb spotřební složku rozdělí buď podle průměrného počtu osob užívajících byt, nebo nebytový prostor, anebo poměrně podle poměru velikosti podlahových ploch. Pro tento způsob je však nutná dohoda všech příjemců služeb. Citovaný odstavec současně zohledňuje i rozdílnost vybavení bytových jednotek a řeší otázku stanovení odběru v nebytových prostorách.

K odst. 4

Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměru s platným úředním ověřením nebo opakovaně neumožní jeho odečet, nebo jej poškodí či ovlivní, upravuje se a řeší zvýšený podíl spotřební složky nákladů příjemce služeb přímo v zákonu o službách. Spotřební složka pak činí v daném zúčtovacím období trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky. Vyhláška pak odkazuje pouze na Přílohu č. 2, kde je uveden výpočet spotřební složky na vytápění a spotřební složky na poskytování teplé vody. Výpočet spotřební složky pro tyto případy uvedený v Příloze č. 2, na kterou ustanovení § 4 odst. 4 odkazuje, se použije pro případy, kdy sankcí postižených bytů je více a jejich celková podlahová plocha tvoří více než 5 % celkové podlahové plochy zúčtovací jednotky. Vyhláška uvádí jako jediné porušení povinnosti pouze skutečnost, že příjemce služeb neumožnil instalaci vodoměrů. Samozřejmě se za porušení povinnosti považují i případy, kdy příjemce služeb neumožní jejich odečet nebo je neoprávněně ovlivní. Přitom je potřeba vzít v úvahu důvody tohoto neumožnění odečtu např. trvalé upoutání na lůžko v nemocnici apod.

Příklad výpočtu spotřební složky za neměřený odběr je uveden v příloze č. 2

K odst. 5

Ustanovení vymezuje účel použití úhrady takto získaných finančních prostředků, které svou podstatou – obsahem jsou určeny k úhradě nákladů v rámci zúčtovací jednotky. Toto ustanovení je zařazeno proto, aby došlo k omezení negativních dopadů na třetí osoby, řádně se chovajícího příjemce služeb bytových a nebytových prostorů.

K odst. 6

Ustanovení konkrétním způsobem řeší otázku obnovení odečtu na instalovaném vodoměru v následujícím zúčtovacím období.

K odst. 7

Celkové náklady na vodu, která byla použita jako surovina, pro dobavu teplé vody, rozdělí vlastník objektu mezi jednotlivé příjemce služeb v zúčtovací jednotce poměrně podle

náměrů instalovaných vodoměrů. V ostatních případech se postupuje obdobně podle ustanovení odstavců 3 až 6.

K § 5 - Další zvláštní způsoby rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody pro dům

V tomto ustanovení jsou upraveny zvláštní způsoby rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody v účtovací jednotce pro případy, kdy nelze tyto náklady odděleně určit, dále pro případy, kdy jsou byty či nebytové prostory na přání příjemce služeb se souhlasem poskytovatele služeb odpojeny od dodávky, při přímých odběrech teplé vody ve společných prostorách, při poruchách měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, či instalovaných vodoměrů nebo při změně příjemce služeb v průběhu účtovacího období.

K odst. 1

Je nutný soulad s platnou legislativou, tj. s vyhláškou č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví i jiný způsob rozdělení nákladů na teplo pro přípravu teplé vody v účtovací jednotce. Jsou zde řešeny případy, kdy jsou známy pouze souhrnné náklady na teplo a přípravu teplé vody, kdy výroba tepla pro vytápění a poskytování teplé vody se zajišťuje v domovní kotelně nebo když se vytápění a příprava teplé vody zajišťuje teplem z domovní předávací stanice. Výše uvedená vyhláška pro tyto případy stanoví podílové rozdělení nákladů z letní spotřeby tepla v souladu s §7 odst. 3 vyhl.194/2007 Sb. Ve zcela výjimečných případech u domovních kotelen se může stanovit na vytápění 60 % a 40 % na přípravu teplé vody. Ovšem toto lze provést pouze v případě, že v účtovací jednotce není k dispozici měřené množství tepelné energie na vstupu do ohřívače teplé vody nebo nelze náklad stanovit ze spotřeby mimo topné období (např. dodavatel fakturuje jen 1x ročně, nebo není k dispozici měsíční zápis spotřeby paliva v deníku v kotelně pro vyhodnocení letní spotřeby).

K odst. 2

Jako krajně problematické se v praxi jeví odpojování některých bytů či nebytových prostor od vnitřních rozvodů vyregulované topné soustavy, případně od rozvodu teplé vody. Tyto případy se řeší tím způsobem, že takovému příjemci služeb bude poskytovatelem služeb rozúčtována základní složka nákladů na vytápění, přepočtená na nepřímo vytápěnou započitatelnou podlahovou plochu podle Přílohy č. 1 část A oddíl 2. k této vyhlášce a na byty a nebytové prostory odpojené od vnitřního rozvodu teplé vody rozúčtovává poskytovatel služeb základní složku podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytu a nebytového prostoru v účtovací jednotce.

Toto ustanovení se nevztahuje na byty, do kterých nebylo ústřední vytápění instalováno na základě projektu.

K odst. 3

Ustanovení upravuje zvláštní způsob rozúčtování nákladů na poskytování teplé vody odebrané přímo jednotlivými příjemci služeb ve společných prostorách (např. v domovní prádelně). Pokud jsou v těchto prostorách instalovány vodoměry, účtuje poskytovatel služeb podle údaje získaného odečtem. Pokud však instalovány vodoměry nejsou, ponechává se na rozhodnutí poskytovatele služeb, jakým způsobem rozúčtuje náklady mezi příjemce služeb. Poskytovatel služeb může určit, že náklady se rozúčtují podle času stráveného příjemcem služeb v příslušném prostoru, paušální sazbou apod.

K odst. 4

Ustanovení upravuje postup rozúčtování při poruše měřidel, podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění. Poskytovatel služeb stanoví spotřební složku podle údajů získaných v předchozích srovnatelných účtovacích obdobích. Použijí se období klimaticky srovnatelná. V této souvislosti je třeba upozornit na metodickou poznámku k příloze č. 3 vyhlášky.

Spotřeba teplé vody nemá sice přímou vazbu na meziroční klimatické podmínky, ale mohou nastat situace, že tato dvě zúčtovací období nebo srovnatelné části, mohou vykazovat předchozí sporné nebo nulové náměry. Pravděpodobně jedinou možností potom zůstává použití klimatického kritéria pro měřiče tepla nebo indikátory vytápění aplikované i na spotřebu teplé vody z klimatického hlediska dvou srovnatelných zúčtovacích období. Z tohoto důvodu zůstalo toto ustanovení § 5 odst. 4 v nové vyhlášce č. 269/2015 Sb., ohledně instalovaného vodoměru, zachováno.

Pokud se jedná o meziroční klimatické podmínky, srovnatelné z klimatického hlediska, tak tyto má k dispozici Český hydrometeorologický ústav. V případě, že se jedná o rozúčtování studené vody, tak v případě instalovaných vodoměrů neexistoval do roku 2013 žádný závazný předpis, který by rozúčtování řešil (užití vodoměrů pro SV za určitých podmínek umožňoval cenový výměr MF od roku 2003). Zákon č. 67/2013 Sb. o službách pak uvádí, mimo jiné, jak postupovat při rozúčtování nákladů i na dodávku studené vody. V případě, že nejsou podružné (bytové) vodoměry instalovány, provádí se rozúčtování poměrově podle počtu osob a směrných čísel roční potřeby vody uvedených v platném předpisu.

K odst. 5

Ustanovení upravuje postup rozúčtování pro případy, kdy dojde ke změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období a nejsou-li známy odečty k termínu změny.

Základní složka nákladů na vytápění se rozdělí v poměru počtu dnů vytápění před a po termínu změny příjemce služeb.

Spotřební složka nákladů na vytápění se rozdělí podle skutečné klimatické náročnosti příslušných částí zúčtovacího období před a po termínu změny příjemce služeb. Pokud nelze zjistit údaje o skutečné klimatické náročnosti konkrétních částí zúčtovacího období, použije se příloha č. 3 vyhlášky (dlouhodobé měsíční průměry klimatické náročnosti).

Základní složka nákladů na poskytování teplé vody se rozdělí podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového příjemce služeb.

Spotřební složka nákladů na poskytování teplé vody se rozdělí podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb (§ 2 písm. g) zákona o službách), a počtu dnů zúčtovacího období. Pokud bude použita jako kritérium podlahová plocha bytu, provede se rozúčtování jen podle počtu dnů zúčtovacího období, které připadají na původního a nového příjemce služeb. Může však dojít i k jinému ujednání mezi původním a novým příjemcem služeb.

K odst. 6

Jde o nové ustanovení oproti původní úpravě a je řešen stav, kdy dojde ke změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období a jsou-li provedeny odečty k termínu změny. Jednoduchý postup je řešen v tomto ustanovení pod písmeny a) až d).

K odst. 7

Vymezuje poskytovatele služeb jako příjemce služeb, pokud nemá zúčtovací jednotka konkrétního příjemce služeb.

K § 6 - Vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody příjemcům služeb

Základ úpravy je proveden v zákonu o službách konkrétně v ustanoveních § 7 a 8. V ustanovení § 7 odst. 1 je uvedeno, že skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby, tedy i za vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, vyúčtuje poskytovatel služeb

příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. V odstavci 2 tohoto ustanovení je uvedena povinnost poskytovatele služeb uvést ve vyúčtování skutečnou výši nákladů, včetně uvedení výše přijatých měsíčních záloh. Podle odstavce 3, tohoto ustanovení je nutné provést finanční vyrovnání v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

V ustanovení § 8 zákona, je provedena úprava nahlížení do podkladů k vyúčtování a způsob vypořádání námitek.

Je nezbytné ještě upozornit na ustanovení § 13 zákona o službách, kde je řešena otázka sankce za prodlení s nepeněžitým plněním ve formě zákonné pokuty. Při prodlení s peněžitým plněním bude uplatněn úrok z prodlení.

Ustanovení § 6 vyhlášky uvádí výčet všech údajů, které vyúčtování musí obsahovat. V podstatě jde o údaje, podle kterých každý příjemce služeb získá informace o všech potřebných použitých vstupních hodnotách a podle kterých si může výši své úhrady za poskytovanou službu vypočítat a zkontrolovat.

Text pod písmeny a) až g) tohoto ustanovení lze vyjádřit ve formě přehledu údajů, které má vyúčtování konečnému spotřebiteli obsahovat, následovně:

ID	Položka	Rozměr jednotky sledované veličiny	Zúčtovací jednotka	Příjemce služeb	Pozn.
1	Teplo pro vytápění zúčtovací jednotky	GJ	+		1
2	Teplo pro přípravu teplé vody za zúčtovací jednotku	GJ	+		1
3	Množství teplé vody dodané do účtovací jednotky	m ³	+		
4	Cena tepla pro vytápění	Kč/GJ	+		
5	Cena tepla pro přípravu teplé vody	Kč/GJ	+		
6	Cena vody pro přípravu teplé vody (vodné a stočné)	Kč/m ³	+		
7	Náklady na teplo na ústřední vytápění	Kč	+	+	
8	Náklady na teplo na přípravu teplé vody	Kč	+	+	
9	Náklady na vodu na přípravu teplé vody	Kč	+	+	
10	Měrné náklady na vytápění v rámci zúčtovací jednotky	Kč/m ²	+	+	
11	Podíl nákladů základní a spotřební složky na ústřední topení	%	+		
12	Základní složka nákladů na vytápění	Kč	+	+	
13	Spotřební složka nákladů na vytápění	Kč	+	+	
14	Podíl nákladů základní a spotřební složky na teplo v teplé vodě	%	+		
15	Základní složka nákladů na teplo v teplé vodě	Kč	+	+	
16	Spotřební složka nákladů na teplo v teplé vodě	Kč	+	+	
17	Započitatelná podlahová plocha	m ²	+	+	

18	Podlahová plocha	m ²	+	+	
19	Koeficienty a součinitele pro výpočet započitatelné podlahové plochy	-		+	
20	Počet bydlících osob	osoby	+	+	2
21	Hodnota odečtu měřidel nebo indikátorů	-/m ³		+	
22	Koeficienty a korekce pro přepočtení odpočtu	-		+	3
23	Součet přepočtených hodnot odpočtů	-	+	+	3
24	Součet odečtených spotřeb podle vodoměrů v bytech a v nebytových prostorech	m ³	+	+	4
25	Součet odečtených spotřeb podle vodoměrů ve společných prostorech	m ³	+	+	5
26	Měrná spotřeba tepla na 1 m ² započitatelné podlahové plochy	GJ/m ²	+		6
27	Vypočtená výše úhrady příjemce služeb za teplo na vytápění (= základní + spotřební složka)	Kč		+	
28	Vypočtená výše úhrady příjemce služeb za teplo na přípravu teplé vody (= základní + spotřební složka)	Kč		+	
29	Vypočtená výše úhrady příjemce služeb za vodné a stočné v teplé vodě	Kč		+	
30	Zaplacené zálohy příjemcem služeb na ústřední topení a teplou vodu	Kč		+	
31	Rozdíl mezi zálohami a vypočtenými úhradami	Kč		+	
32	Lhůta k uplatnění reklamace	den		+	7
33	Finanční vypořádání nedoplatku nebo přeplatku	způsob		+	

Poznámky:

1 - Údaj množství dodaného tepla do zúčtovací jednotky spolu s jednotkovou cenou dává celkové náklady, které připadají na zúčtovací jednotku a které jsou předmětem rozdělení - rozúčtování na jednotlivé příjemce služeb v zúčtovací jednotce. Údaj o spotřebě tepla připadající na byt nebo nebytový prostor je údajem irelevantním, odvozeným z vypočtených nákladů připadajících na byt a ceny tepla. Slouží pouze pro informaci příjemce služeb. Údaj o skutečné spotřebě tepla na vytápění bytu by měl význam při rozúčtování nákladů podle množství spotřebovaného tepla, které však vyhláška nestanoví;

2 - pokud údaj počet osob není k rozúčtování potřebný (např. v případě měření TV vodoměry), neuvádí se; jinak lze vycházet z evidence počtu osob, rozhodných pro rozúčtování služeb ve smyslu § 2, písm. g), zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s plněním spojeným s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty;

3 - jedná se o použité koeficienty (stanovené podle technických norem nebo prováděcí odbornou firmou) a o korekční činitele výkonu otopných těles zohledňujících polohu místnosti - viz § 6 odst. 2, zákona o službách - a uvádějí se zpravidla v agregované podobě (ve výsledné, souhrnné hodnotě);

4 - do součtu se nezahrne spotřebované množství ve společné části domu, označení jednotek - m³ je však pro účely poměrného rozúčtování poněkud zavádějící, ve skutečnosti se jedná o dílky stejné hodnoty;

5 - změřené množství teplé vody ve společných prostorech domu se vyúčtovává zvlášť (viz § 5 odst. 3) a tudíž se toto množství odečte od celkové spotřeby zúčtovací jednotky a toto zmenšené množství se bere v úvahu při rozúčtování nákladů mezi příjemce služeb v bytech a nebytových prostorech;

6 - tento údaj o měrné spotřebě se vyhodnocuje podle ustanovení o měrných ukazatelích spotřeby tepelné energie podle § 5 vyhlášky č. 194/2007 Sb.;

7 - lhůta pro uplatnění reklamace musí být v souladu s ustanovením § 8 zákona o službách

K § 7 - Přejídná ustanovení

Vyhláška nabývá účinnosti počínaje dnem 1. 1. 2016. Současně k tomuto dni končí platnost vyhlášky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

Pokud však právní vztahy vznikly přede dnem 1. 1. 2016 budou posuzovány podle vyhlášky č. 372/2001 Sb. Vyúčtování za zúčtovací období, které započalo přede dnem účinnosti vyhlášky č. 269/2015 Sb., a to i v případě, že skončí po nabytí účinnosti této vyhlášky, bude provedeno podle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

K § 8 - Zrušovací ustanovení

Vyhláška č. 372/2001 Sb., se zrušuje ke dni 1. 1. 2016.

K § 9 - Účinnost

Vyhláška č. 269/2015 Sb., nabývá účinnosti počínaje dnem 1. 1. 2016. Počínaje tímto dnem nabývá účinnosti také zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o službách.

Přílohy k vyhlášce č. 269/2015 Sb.

K příloze č. 1

Příloha č. 1 uvádí zpřesňující požadavky ke kritériím, podle kterých se vypočtou úhrady za dodávané služby.

Úhrady za vytápění, odpovídající poměrným nákladům, závisejí na stanovení započitatelné podlahové plochy, která ovlivňuje výpočet základní složky.

Hodnotu ukazatele započitatelné podlahové plochy vypočtenou podle její definice v § 2 z objemu vytápěného prostoru je totiž potřeba dále upravit v závislosti na:

- druhu vytápěného prostoru,
- výpočtové (projektované) teplotě vytápěných místností a
- příp. existenci místností a nebytových prostor, které sousedí s vytápěnými místnostmi, ale samy přímo vytápěny nejsou

Část A přílohy č. 1 poskytuje návod jak se s těmito požadavky vyrovnat při případech vztahujících se k vytápění.

Ustanovení v části B přílohy č. 1 je uvedeno zvlášť, aby bylo zřejmé, že jde o dodávku teplé vody a že je možné upravovat podlahovou plochu nebytových prostorů, ve kterých se poskytuje teplá voda a kde tato podlahová plocha slouží jako kritérium pro výpočet dílčích nákladů tzv. základní složky. Upravovat podlahovou plochu lze na základě odborného posouzení. Stanovení koeficientu je založeno na statistickém sledování a charakteru využívání daného prostoru.

Úprava započitatelné podlahové plochy podle způsobu užívání vytápěného prostoru podle přílohy č. 1, část A, bod 1, písm. a):

Bod 1 části A přílohy č. 1 uvádí v tabulce v závislosti na způsobu užívání vytápěného prostoru koeficienty s hodnotami 1,0 až 1,4, kterými se násobí z definice vypočtená hodnota podlahové plochy (stanovená podle rozměrů vytápěných místností). Pro prostory užívané jako byty je hodnota tohoto koeficientu rovna 1,0, pro prostory užívané jako nebytové prostory nabývá koeficient hodnot v rozmezí od 1,0 (sklad) po 1,4 (restaurace, kavárna, vinárna), což znamená, že koeficienty větší než jedna se uplatní při výpočtu započitatelné podlahové plochy nebytových prostorů.

Koeficienty vyjadřují charakter užívání místností z hlediska možnosti ztrát zejména větráním.

Modifikace započitatelné podlahové plochy podle vnitřní výpočtové teploty podle přílohy č. 1, část A, bod 1, písm. b):

Další úprava tohoto tabulkového koeficientu (dle bodu 1 části A přílohy č. 1) připadá v úvahu tehdy, je-li vnitřní výpočtová teplota některé z vytápěných místností zpravidla nižší než 20°C. Pak se hodnota tabulkového koeficientu (ve vyhlášce není symbolicky označen) pro tuto místnost (nebytový prostor) sníží vynásobením součinitelem „s“, vypočteným podle vzorce uvedeného pod písm. b) bodu 1 části A přílohy č. 1, který zahrnuje veličiny, jejichž označení i definice jsou převzaty z vyhlášky č. 194/2007 Sb.

Výpočtová teplota vnitřního vzduchu t_i místnosti stanovená projektem (stavebního objektu) je podle § 2 odst. 7 vyhlášky č. 194/2007 Sb. definována jako výsledná teplota, která vyjadřuje vedle teploty vnitřního vzduchu místnosti i vliv sálání jejích stěn. Hodnoty požadovaných výpočtových teplot jsou uvedeny pro různé místnosti bytových i nebytových prostor v normativní příloze č. I. ČSN 73 0540-3 Tepelná ochrana budov – Návrhové hodnoty veličin.

Průměrná vnitřní výpočtová teplota t_{is} ve vytápěných prostorách objektu v °C se stanoví jako vážený aritmetický průměr z vnitřních teplot ve všech vytápěných místnostech objektu, kde vahami jsou objemy vytápěných prostorů (místností) v objektu [v m³]; obvykle lze uvažovat s $t_{is} = 20^\circ\text{C}$.

Poznámka:

Dodržení vnitřní teploty obytné místnosti předpokládá, že topná voda (topné médium) je dodávána o takové teplotě a v takovém množství, aby správně dimenzované a hydraulicky vyvážené odběrné tepelné zařízení (vnitřní rozvody, otopná tělesa) bylo schopno stanovenou teplotu zabezpečit.

Průměrná vnitřní teplota vzduchu ve vytápěné místnosti (měří se teploměrem odstíněným vůči sálání okolních ploch a vlivu oslunění) činí jednu čtvrtinu součtu teplot vnitřního vzduchu naměřených ve výši 1 m nad nášlapnou vrstvou podlahy v 8.00, 12.00, 16.00 a 21.00 hod. (§ 2 odst. 8 vyhlášky č. 194/2007 Sb.).

Průměrná teplota venkovního vzduchu t_{es} ve dnech vytápění v otopném období se stanoví jako průměrná teplota stanovená z denních hydrometeorologických měření v dané lokalitě.

Součinitel s_i (<1) se uplatní ve zvláštních případech vytápění jako je např. temperování tělocvičny, garáže nebo jiného provozního prostoru, tedy místností s nižší projektovanou (výpočtovou) vnitřní teplotou než je teplota 20°C v obytných místnostech. V závislosti na výpočtové vnitřní teplotě takovéto nebytové místnosti se hodnota příslušného tabulkového koeficientu pro modifikaci podlahové plochy přepočte (vynásobí) hodnotou „ s “ získanou jako poměr rozdílu výpočtové vnitřní teploty této nebytové místnosti a průměrné venkovní teploty a rozdílu průměru výpočtových vnitřních teplot místností v objektu a průměrné venkovní teploty.

Příklad:

Pro projektovanou teplotu "nebytové místnosti" s hodnotou 10°C a průměrnou vnější teplotu 5°C je $s_i = 1/3$. Součinn $k_{xsi} = 0,33k$ se pak dále použije pro redukcii podlahové plochy této takto netypicky vytápěné místnosti vzhledem k bytové místnosti (20°C)
 $s_i = (10-5)/(20-5) = 5/15 = 0,333$

Poznámka: netypicky vytápěné místnosti.

Pomocí pomocného koeficientu „ k “ resp. součinnu k_{si} se upravuje vždy ta započitatelná podlahová plocha místnosti, která souvisí s předmětnou úvahou, tj. s charakteristikou „nebytového typu“ vytápěné místnosti či vytápěním místnosti na teplotu jinou než 20°C ; započitatelná podlahová plocha místnosti je buď vypočtena, nebo ztotožněna s podlahovou plochou místnosti, započitatelná plocha bytu resp. nebytového prostoru přiřazená příjemci služeb je sumou dílčích započitatelných ploch jednotlivých vytápěných místností, které jsou v užívání daného příjemce služeb. S výpočtovými veličinami a s hodnotami dosazovanými do vzorců nelze libovolně manipulovat, ale je potřeba dosazovat vždy hodnoty veličin podle slovního či formálního vyjádření příslušného vztahu (pojmu).

Modifikace započitatelné podlahové plochy o část plochy místností nevytápěných podle přílohy č. 1, část A, bod 2:

V bodu 2 části A přílohy č. 1 jsou uvedeny v další tabulce koeficienty pro započtení přiměřených částí podlahové plochy místností přímo nevytápěných (ale bezprostředně sousedících s vytápěnými prostorami) do započitatelné podlahové plochy vytápěných místností, které ji zvyšují o redukovanou hodnotu těchto podlahových ploch a to v závislosti na počtu stěn, kterými nevytápěná místnost sousedí s vytápěnými místnostmi.

Poznámka:

Venkovní stěnou místnosti se rozumí nejen vertikální, ale i horizontální stěna, tj. strop nebo podlaha např. nad průjezdem. Koeficienty v tomto bodě se použijí pouze u místností bytů a nebytových prostorů bez otopných těles; vyjadřují účinek prostupu tepla stěnami z místnosti s otopným tělesem ústředního vytápění domu na vnitřní teplotu místnosti bez topného tělesa ústředního vytápění domu.

Přímo nevytápěné místnosti však mohou získat tepelný zisk přímo z potrubí vnitřního rozvodu. Další, přídavný koeficient, označený „ n “ vyjadřuje vliv neizolovaného potrubí procházejícího místností bez otopného tělesa na vnitřní teplotní úroveň. Proto podle dalšího vzorce uvedeného v písm. b) bodu 2 části A přílohy č. 1 se určí hodnota navýšení „ n “, o kterou se zvýší hodnota koeficientu vybraného z tabulky, která uvozuje text bodu 2 části A přílohy č. 1 pro nevytápěné místnosti bytu či nebytového prostoru, sice bez otopného tělesa, ale přitápěné jimi procházejícím neizolovaným potrubím vnitřního rozvodu tepelné energie. Podíl pětinasobku povrchu „ S “ tohoto potrubí ($2prl$) k podlahové ploše této místnosti A určuje

velikost navýšení koeficientu vybraného z tabulky uvozující bod 2 části A přílohy č. 1. Navýšení přichází v úvahu tehdy, je-li délka potrubí $l > 0,5$ m. Součet hodnoty koeficientu z tabulky spolu s vypočtenou hodnotou navýšení „n“ však může být větší než 1. Je-li větší než 1, za referenční podlahovou plochu nevytápěné místnosti, která se připočte k započitatelné ploše bytu resp. nebytového prostoru, se vezme celá podlahová plocha této nevytápěné místnosti.

Aproximace započitatelné podlahové plochy podlahovou plochou obdobnou:

Jestliže v zúčtovací jednotce je půdorysné uspořádání místností bez otopných těles přibližně shodné a jejich velikostní podíl přibližně stejný, je možné pro rozúčtování základní složky uplatnit jejich podlahovou plochu, tj. bez redukce koeficientem, protože při poměrném rozúčtování se vliv redukce plochy projeví nepodstatně a nemá význam provádět přepočty těchto ploch. Jedná se zejména o plochy kolem bytových jader u panelových domů.

K příloze č. 2

Vzorec v původní úpravě, konkrétně ve vyhlášce č. 372/2001 Sb., měl omezenou platnost a byl použitelný do cca 5 % celkové plochy domu, kde nebyla instalována příslušná měřidla. Vzorec je proto upraven tak, aby bylo zajištěno stejné navýšení úhrady za neměřený byt i při větším počtu neměřených bytů. Spotřební složka u neměřených bytů se tím srovná s průměrem u všech ostatních - měřených bytů.

V této souvislosti je třeba rovněž řešit vztah úpravy obsažené v § 6 odst. 3 zákona č. 67/2013 Sb. v platném znění, ve kterém je uveden trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů. Při použití rozšířeného vzorce dochází k modifikaci tohoto parametru. Tato modifikace je odůvodněna stejným navýšením úhrady za neměřený byt v případě většího počtu neměřených bytů. Z tohoto důvodu je nutné postupovat do cca 5 % celkové plochy zúčtovací jednotky (domu) podle základního vzorce uvedeného v příloze č. 2 k Metodickému pokynu, který odpovídá dikci zákona.

K příloze č. 3

a) V příloze č. 3 vyhlášky jsou stanovena procenta dlouhodobých měsíčních průměrů klimatické náročnosti na vytápění, které jsou vahou k příslušnému počtu dní v daném měsíci ročního zúčtovacího období při rozúčtování nákladů v případech, kdy dojde ke změně konečného spotřebitele v průběhu zúčtovacího období (v návaznosti na § 5 odst. 5 písm. a), popřípadě písm. b)., pokud dodavatel tepelné energie nepředá počet topných dnů za dané zúčtovací období

b) Při výpočtu pomocí denostupňů se klimatická náročnost jednotlivých posuzovaných období stanoví výpočtem z průběhů průměrných teplot vnějšího vzduchu, počtu topných dnů a z průměrné vnitřní teploty podle vzorce

$$D^{\circ}(t_{is}) = d * (t_{is} - t_{es})$$

kde

$D^{\circ}(t_{is})$ počet denostupňů pro příslušnou vnitřní vytápěcí teplotu

dpočet topných dnů v příslušném období

t_{is} převažující vnitřní vytápěcí teplota (°C)

t_{es} průměrná venkovní teplota vzduchu v příslušném období (°C)

Počet denostupňů charakterizovaných příslušnou vnitřní teplotou je dán součinem počtu topných dnů a rozdílu průměrné vnitřní a venkovní teploty. Výpočet se provádí pro každý den ze zadaného období zvlášť.

Počet topných dnů je počet dnů, kdy byla skutečně prováděna dodávka tepla k vytápění, nejedná se tedy o dobu trvání otopného období, stanoveného § 2 vyhlášky č. 194/2007 Sb., ale o počet dnů kdy byla v souladu s uvedeným předpisem skutečně dodávka tepla pro vytápění prováděna.

Otopné období je doba, kdy jsou zdroje tepla uvedeny do stavu pohotovosti k dodávce tepla spotřebitelům, začíná 1. září a končí 31. května. Dodávka tepla se zahájí v otopném období, když průměrná denní teplota venkovního vzduchu v místě poklesne pod +13 °C ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat zvýšení této teploty nad +13 °C pro následující den. Průměrnou denní teplotou venkovního vzduchu je čtvrtina součtu venkovních teplot v 7, 14 a ve 21 hodin, přičemž teplota měřená ve 21 hodin se počítá dvakrát. Vytápění se omezí nebo přeruší v otopném období tehdy, jestliže průměrná denní teplota venkovního vzduchu v příslušném místě nebo lokalitě vystoupí nad +13 °C ve dvou dnech po sobě následujících a podle vývoje počasí nelze očekávat pokles této teploty pro následující den. Při následném poklesu průměrné denní teploty venkovního vzduchu pod +13 °C se vytápění obnoví.

Teplota vnitřního vzduchu se stanoví podle účelu výpočtu. Při návrhu zařízení, nebo při výpočtu spotřeby tepla pro projektové účely se užívají normové - návrhové hodnoty. Naopak při vyhodnocení skutečné spotřeby tepla je třeba zadat vnitřní teploty podle skutečnosti, zejména pak pokud překračují hodnoty návrhové; při porovnávání skutečné a návrhové spotřeby tepla jsou třeba údaje oba.

Teplota venkovního vzduchu je definována jako čtvrtina součtu venkovních teplot naměřených ve stínu s vyloučením vlivu sálání okolních ploch v 7:00, 14:00 a 21:00 hodin, přičemž teplota naměřená ve 21:00 hodin se počítá dvakrát.

Při výpočtu denostupňů pro potřeby rozdělení klimatické náročnosti v období kalendářního roku obvykle vyhovuje zjednodušený výpočet, kdy se počet denostupňů pro jednotlivé měsíce stanoví z počtu skutečných topných dnů v měsíci, z převládající průměrné vnitřní vytápěcí teploty a z průměrných hodnot venkovní teploty vzduchu. Výpočet se provede pro jednotlivé měsíce a z počtů denostupňů v jednotlivých měsících lze vytvořit lokalizovanou tabulku odpovídající příloze č. 3 vyhlášky.

Přílohy k Metodickému pokynu:

- Č. 1 - Příklad na stanovení započitatelné podlahové plochy bytu
- Č. 2 - Příklad výpočtu spotřební složky za neměřený odběr
- Č. 3 - Přehled souvisejících právních předpisů

Příloha č. 1

Příklad na stanovení započitatelné podlahové plochy bytu:

Byt – podlahová plocha 90 m², výška stropu 3 m, nevytápěná hala 25 m², která sousedí dvěma stěnami s místnostmi s otopným tělesem

Ostatní místnosti mají podlahovou plochu 20 m² (pokoj), 20 m² (pokoj), 20 m² (kuchyň), 2,5 m² (WC), 2,5 m² (koupelna) – tyto místnosti jsou opatřeny otopným tělesem.

Další byty v zúčtovací jednotce mají výšku stropu 2,5 m.

Přepočítání podle způsobu využívání koeficient 1
Přepočítání na jednotnou výšku stropu $3 : 2,5 = 1,2$
Přepočítání podle počtu sousedících stěn koeficient 0,2
Hala $25 \cdot 1,2 \cdot 0,2 = 6 \text{ m}^2$
Pokoj $20 \cdot 1,2 = 24 \text{ m}^2$
Pokoj $20 \cdot 1,2 = 24 \text{ m}^2$
Kuchyň $20 \cdot 1,2 = 24 \text{ m}^2$
WC..... $2,5 \cdot 1,2 = 3 \text{ m}^2$
Koupelna $2,5 \cdot 1,2 = 3 \text{ m}^2$
Podlahová plocha započitatelná ... 84 m²

V úvahu může přicházet i skutečnost, že místností bez otopného tělesa prochází neizolované potrubí vnitřního rozvodu tepla.

Příloha č. 2

Příklad výpočtu spotřební složky nákladů za neměřený byt v souladu s § 6 odst. 3 zákona č. 67/2013 Sb. v platném znění a ustanovením § 3 odst. 5 vyhlášky č. 269/2015 Sb. podle přílohy č. 2 k této vyhlášce.

P_c - celková plocha v zúčtovací jednotce ... 1000 m²
 P_{ni} - plocha konkrétního bytu 90 m²
 P_n - součet P_{ni} 90 m²
 S_c - celková spotřební složka nákladů 100 000 Kč
 S_{ni} - spotřební složka nákladů na konkrétní byt
 X - násobek zvýšení 3
 $S_{ni} = X \cdot S_c \cdot P_{ni} / P_c$ (Kč)
 $S_{ni} = 3 \cdot 100\,000 \cdot 90 / 1000$
 $S_{ni} = 27\,000$ Kč

Pro více neměřených bytů, než pouze v jednotlivých případech, cca nad 5 % celkové plochy domu, se použije vzorec rozšířený:

$$S_{ni} = X \cdot S_c \cdot P_{ni} / [P_c + (X - 1) \cdot P_n], \text{ (Kč)}$$

Za P_c a P_{ni} se dosazuje započitatelná podlahová plocha při stanovení nákladů na vytápění (§ 3 odst. 5).

U poskytování teplé vody se dosazuje podlahová plocha (§ 4 odst. 4).

Příloha č. 3

Přehled souvisejících právních předpisů:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů, především zákona č. 318/2012 Sb. ve znění zákona 103/2015 Sb.
- zákon č. 20/1993 Sb., o zabezpečení výkonu státní správy v oblasti technické normalizace, metrologie a státního zkušebnictví, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 505/1990 Sb., o metrologii, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 180/2005 Sb., o podpoře výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie a o změně některých zákonů (zákon o podpoře obnovitelných zdrojů), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 140/2009 Sb., o způsobu regulace ceny v energetických odvětvích a o postupech pro regulaci cen
- vyhláška č. 405/2015 Sb., o způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu teplé vody pro více odběrných míst
- vyhláška č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov
- vyhláška č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům, ve znění vyhlášky č. 237/2014 Sb.
- vyhláška č. 344/2002 Sb., kterou se zajišťuje jednotnost a správnost měřidel a měření, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 285/2011 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 275/2013 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 120/2011 Sb., kterou se provádí zákon č. 275/2013 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů