

Přehled nejdůležitějších změn v legislativě rozúčtování nákladů tepla a vody mezi konečné spotřebitele.

Dne 16.10.2015 byla ve Sbírce zákonů vydána novela vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj 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. Tato novela č. 269/2015 sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, nahrazuje zcela předchozí předpis a přináší s sebou určité změny.

1) Změny terminologické

- Nově použítí označení „teplá voda“ – dříve teplá užitková voda
- Vlastník objektu je nyní poskytovatel služeb
- Konečný spotřebitel je nyní příjemce služeb

2) Změny v postupu parametrech

- Základní složka nákladů na vytápění (dle podlahové plochy) lze nyní zvolit v rozsahu 30 až 50% (dříve jen 40–50%), spotřební složka nákladů (dle indikátorů na topení) 50 až 70% (dříve 50 až 60%)
- Spotřební složka studené vody pro přípravu teplé vody (kapalina určená k ohřátí) je stanovena na 100%.
- Korekce minimálních průměrných nákladů dle §4 odst. 4 pro nevytápěné, či nedotápěné byty je nově stanovena na –20% (dříve –40%)
- Korekce maximálních průměrných nákladů dle §4 odst. 4 pro přetápěné byty je nově stanovena na +100% (dříve +40%)
- Stanoven vzorec pro výpočet navýšení nákladů pro příjemce služeb, který neumožní instalaci indikátorů vytápění

3) Změny procedurální

- Byl stanoven popis výpočtové metody pro korekce minimálních a maximálních průměrných nákladů. Tímto dochází ke sjednocení metodiky, jelikož doposud toto nebylo upraveno.
- Dochází k zohlednění technických překážek pro instalaci indikátorů a je stanoven postup při rozúčtování nákladů.
- Byl stanoven podíl výpočtu podílu tepelné energie pro ohřev teplé vody dle vyhlášky č. 194/2007 ve znění pozdějších novel, kdy je výpočet prováděn dle ukazatele spotřeby v letních měsících, nebo dle spotřeby m³. Podíl výpočtu 60/40% lze též použít, ale klade se důraz na minimalizaci tohoto použití.
- Základní složka nákladů na vytápění pro byty odpojené od ústředního vytápění je vypočtena na základě výpočtu započitatelné podlahové plochy, která se stanoví stejně jako pro místnosti nepřímo vytápěné.
- Úhrady z „navýšení“ (udělení pokut za neumožnění instalace atd..) slouží k úhradě celkové spotřební složky. Spotřební složka je o toto „navýšení“ snížena a rozúčtuje se tato nižší částka.
- Rozúčtování při změně uživatele je nutné provést dle meziodětů (pokud jsou k dispozici)
- Doplnuje se povinný obsah vyúčtování o ukazatel podílu konečného spotřebitele na celkové spotřebě domu.



Nesporné klady nové vyhlášky

- Spodní mez na hranici -20% představuje posun k realitě. Dle výpočtů studie zákonodárce představuje tato mez minimální vnitřní teplotu vytápění bytu na 17C°
- Sjednocení penalizačního koeficientu pro „navýšení“ na trojnásobek
- Respektování technických překážek při poměrovém měření tepla
- Použití mezioděchtů pro výpočet spotřební složky při změně uživatele
- Předepsaná procedura pro aplikaci korekce nevytápěných a přetápěných bytů -20% a +100% odchylky od průměrných nákladů domu.

Klíčové rozpory nové vyhlášky

- Konflikt korekce -20% průměrných nákladů a současně zvýšení podílu spotřební složky (spotřeba na indikátorech) až na 70%

<i>výskyt nutnosti korekce podle vyhl. Č. 372/2001 sb.</i>			
podíl ZS/SS	pod limitem 40%	nad limitem 40%	celkem mimo limit
50/50	20,60%	15,80%	36,40%
40/60	28,10%	18,90%	47%

Zpracováno na vzorku 27.000 bytů

<i>předpoklad výskytu nutnosti korekce podle vyhl. Č. 269/2015 sb.</i>			
podíl ZS/SS	pod limitem 20%	nad limitem 100%	celkem mimo limit
50/50	39,50%	4,50%	44,00%
40/60	45,60%	7,30%	52,90%
30/70	?	?	?

Závěrečné doporučení

Zásadní změnou je změna korekcí nevytápěných a přetápěných bytů a dále ustanovení, dle kterého se nelze odchýlit od předepsané legislativy. Je zde nyní možnost pouze volby poměru základní a spotřební složky.

S ohledem na možnost volby poměru základní a spotřební složky si dovoluujeme doporučit volit stále jen mezi variantou 60/40%, nebo 50/50% a to z důvodů uvedených výše v tabulce. Čím je vyšší poměr spotřební složky (rozúčtování dle náměrů indikátorů), tím se úměrně zvyšuje procento bytů, které je nutné korigovat. Z tohoto důvodu se jeví poměr spotřební složky 70% jako nelogický. Poměr 70% spotřební složky je vhodný pro domy s horizontálním rozvodem, kde je teplo měřeno jedním průtokovým měřidlem na vstupu a výtupu tepla do bytu. Dále upornuji, že od znění nové vyhlášky se nově nelze odchýlit ani hlasováním na členské schůzi. Pokud není ve stanovách SVJ či BD stanoveno, že se rozúčtování bude provádět v rozsahu platné legislativy, je nutno každý rok hlasovat jak o metodice rozúčtování, tak i poměru základní a spotřební složky. Pokud je ve stanovách toto ujednání stanoveno, hlasuje se pouze o poměru základní a spotřební složky a to vždy na následující zúčtovací období.

V případě dotazů ke změnám je možné kontaktovat pracovníky společnosti Techem spol. s r.o. na tel: 476 706 326.

Ing. Jiří Dvořák, vedoucí regionálního centra Čechy - Západ/Most

