



Informace

**k vyhlášce č. 274/2023 Sb., kterou se mění vyhláška
č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou
přípravu teplé vody pro dům**

Dne 14. 9. 2023 byla ve Sbírce zákonů v částce 128 zveřejněna vyhláška č. 274/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2024.

Stávající způsob rozúčtování nákladů na vytápění podle vyhlášky č. 269/2015 Sb. (před novelou) pracuje s rozdělením měrné spotřeby energie na vytápění s variabilním poměrem základní složky, spotřební složky a s pevným limitem spodní hranice korekce spotřební složky. Základní složka nákladů na vytápění pro byt činí 30 % až 50 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku. Současně platí, že rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy však nesmí překročit pro byt hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru. Hodnota spotřební složky se pro byt, jehož náklady na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy překročily limitní hodnotu, upraví tak, aby se náklady na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy rovnaly limitní hodnotě, tedy 80 % průměrné hodnoty za byt v případě, že nebyla dodržena spodní hranice alespoň 80 % průměrné hodnoty za byt, nebo 200 % průměrné hodnoty za byt v případě, že nebyla dodržena horní hranice nejvýše 200 % průměrné hodnoty za byt.

Vyhláška č. 274/2023 Sb. zavádí následující změny:

1) Snížení limitu dolní hranice při výpočtu spotřební složky o 10 %.

Novela upravuje znění § 3 odst. 2 vyhlášky tak, že **snižuje limit dolní hranice** při výpočtu spotřební složky v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy o 10 %, tedy ze stávajících minus 20 % **na minus 30 % oproti průměru**.

Ministerstvo tento posun zdůvodňuje snahou lépe nastavit výsledek rozúčtování těm uživatelům, kteří se dostávají pod uvedený limit (-20%), snaží se šetřit (statisticky se jedná o cca 12 % uživatelů), a někteří z nich pak z dosavadních výsledků po provedených korekčních dopočtech mohou mít pocit zbytečnosti svého chování – výraznější snížení limitu by již postrádalo smysl, protože by znamenalo, že byty jsou vytápěny na maximálně 16 °C, což je nereálné.

Pozn.: Původně avizovaná úprava horního limitu (tedy 100 % od průměru) nebyla do novely zahrnuta.

Dopady této změny jsou znázorněny na dále uvedeném obrázku, který popisuje možné

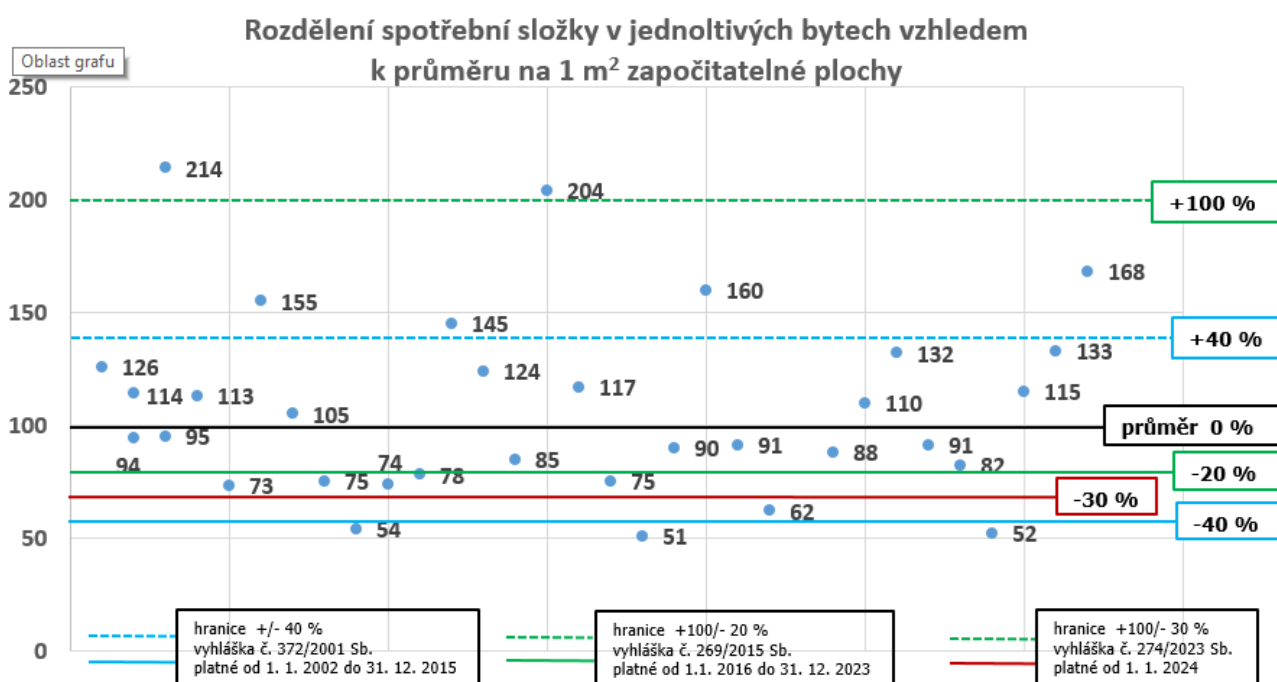
rozdělení nákladů na vytápění (spotřební složky) mezi jednotlivé byty v bytovém domě ve vazbě na překročení či podkročení platných limitů. Na obrázku jsou uvedeny také mezní limity, které se v průběhu předchozího období měnily ve vazbě na aktuálně platné vyhlášky, tj. pro období:

- 1. 1. 2002 – 31. 12. 2015 Vyhláška č. 372/2001 Sb. +/- 40%
- 1. 1. 2016 – 31. 12. 2023 Vyhláška č. 269/2015 Sb. +100 %/-20 %
- Od 1. 1. 2024 Vyhláška č. 274/2023 Sb. +100 %/-30 %

Závěr:

V praxi BD a SVJ tato změna nebude vyžadovat žádné administrativní kroky. S účinností pro zúčtovací období roku 2024 bude třeba provést přenastavení „rozúčtovatelských“ softwarů tak, aby zohlednily změnu spodního limitu z hodnoty -20 % na hodnotu -30 %.

Zúčtovacího období roku 2023 se tato změna nedotkne.



2) Změna rozdělení základní a spotřební složky nákladů na vytápění.

Novela zavádí tři pásma nastavení poměru základní a spotřební složky principiálně ve smyslu zvyšování základní složky v závislosti na zvyšování kvality energetické náročnosti budovy.

§ 3 odst. (1) vyhlášky stanoví následující:

Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 40 % až 60 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku. Výši základní složky určí poskytovatel služeb. Rozdělení nákladů na základní a spotřební složku se v zúčtovací jednotce provede pro dané zúčtovací období pouze jednou podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy podle průměrného součinitele prostupu tepla podle přílohy č. 6 k této vyhlášce; takto určenou základní složku může následně snížit či zvýšit až o 10 procentních bodů. U všech příjemců služeb je vždy v základní složce rozúčtována na 1 m² započitatelné podlahové plochy stejná částka.

Nová příloha č. 6 k vyhlášce č. 269/2015 Sb. stanoví, že procentní hodnota základní složky se určí podle průměrného součinitele prostupu tepla U_{em} následovně:

- pro hodnotu U_{em} nižší nebo rovnou limitní hodnotě pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy ve výši 60 %,
- pro hodnotu U_{em} vyšší než limitní hodnota pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy a současně nižší nebo rovnou hodnotě pro klasifikační třídu E tohoto ukazatele ve výši 50 %,
- pro ostatní budovy a budovy, kde není hodnota U_{em} známa, nebo ji zjistit nelze, ve výši 40 %."

POZOR: Pro správnou volbu rozdělení ZS/SS není rozhodující celkové zařazení objektu do jedné z klasifikačních tříd energetické náročnosti (A – G), ale pouze zařazení jednoho z dílčích kritérií, tedy průměrného součinitele prostupu tepla U_{em} .

Hodnotu průměrného součinitele prostupu tepla U_{em} je možno získat z Průkazu energetické náročnosti budovy. Stávající průkazy energetické náročnosti budovy se mohou lišit dle doby, kdy byly zpracovány:

- „staré“ průkazy – Vyhláška č. 78/2013 Sb. 1. 4. 2013 – 31. 8. 2020
- „nové“ průkazy – Vyhláška č. 264/2020 Sb. od 1. 9. 2020

Pro daná období platný vzor formuláře PENB je přílohou č. 4 obou výše uvedených vyhlášek.

Hodnota průměrného součinitele prostupu tepla U_{em} včetně jeho zatřídění do příslušné třídy energetické náročnosti je uvedena v rámci grafického přehledu výstupů průkazu energetické náročnosti budovy.

Při zařazení součinitele U_{em} do příslušné třídy energetické náročnosti je postup následující (není-li uveden v rámci grafického přehledu výstupů PENB):

Pro staré průkazy zpracované dle vyhlášky č. 78/2013 Sb. je možné najít hodnotu průměrného součinitele tepla U_{em} v části a.2) PENB:

Budova	Průměrný součinitel prostupu tepla budovy		
	Vypočtená hodnota U_{em} ($U_{em} = H_T/A$)	Referenční hodnota $U_{em,R}$ ($U_{em,R} = \Sigma(V_i \cdot U_{em,R,i})/V$)	Splněno
	[W/(m ² K)]	[W/(m ² K)]	(ano/ne)

Poznámka: Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u nové budovy, budovy s téměř nulovou spotřebou energie a u větší změny dokončené budovy v případě plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. a) a písm. b).

Součástí této tabulky je i hodnota $U_{em,R}$, tedy hodnota pro referenční budovu, která je třeba pro zařazení tohoto kritéria do příslušné třídy energetické náročnosti. Kritéria pro zařazení do příslušné třídy jsou uvedena v příloze č. 2 k vyhlášce č. 78/2013 Sb. Tato tabulka je však zpracována pro zařazení nově stavěných budov. Pro hodnocení stávajících budov a větších změn stávajících budov je třeba hodnotu $U_{em,R}$ zjištěnou ve výše uvedené tabulce upravit redukčním činitelem požadované základní hodnoty průměrného součinitele prostupu tepla, který má v tomto případě hodnotu 0,8. Tento redukční činitel je stanoven v tabulce č. 1 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 78/2013 Sb. Vztah pro hodnocení tedy vypadá následovně:

$$\frac{U_{em}}{0,8 U_{em,R}}$$

Výslednou hodnotu pak zařídíme dle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 78/2013 Sb.:

Příloha č. 2

Klasifikační třídy energetické náročnosti budovy

Pro porovnání se stanovené ukazatele energetické náročnosti budovy podle § 10 odst. 1 zařazují do klasifikačních tříd určených jejich horní hranicí podle tabulky uvedené v této příloze a v průkazu se porovnávají s graficky vyjádřenou stupnicí klasifikačních tříd.

Klasifikační třída	Hodnota pro horní hranici klasifikační třídy		Slovní vyjádření klasifikační třídy
	Energie	U_{em}	
A	0,5 x ER	0,65 x ER	Mimořádně úsporná
B	0,75 x ER	0,8 x ER	Velmi úsporná
C	ER		Úsporná
D	1,5 x ER		Méně úsporná
E	2 x ER		Nehospodárná
F	2,5 x ER		Velmi nehospodárná
G			Mimořádně nehospodárná

Poznámka:

Pro účely uvedení ukazatelů energetické náročnosti budovy v informačních a reklamních materiálech při prodeji nebo pronájmu budovy nebo její ucelené části se použije zjednodušená forma znázornění obsahující pouze klasifikační třídu současného stavu celkové dodané energie a její měrnou hodnotu vztaženou na energeticky vztažnou plochu. Velikost písma v tomto případě odpovídá velikosti písma, kterým je uvedena cena prodeje nebo pronájmu. V textových inzertech se uvádí oba povinné údaje pouze textově.

Pro „nové“ průkazy zpracované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb. platí obdobný postup. Hodnotu průměrného součinitele tepla U_{em} získáme v PENB části I – Přehled plnění závazných požadavků vyhlášky.

PŘEHLED PLNĚNÍ ZÁVAZNÝCH POŽADAVKŮ VYHLÁŠKY								
V případě, že pro danou oblast vyhláška nestanovuje požadavek, tabulka se nevyplňuje - symbol X.								
Hodnocený parametr	Jednotka	Ozn.	Hodnocený prvek budovy	Návrhová vnitřní teplota zóny	Příléhající prostředí	Vypočtená hodnota	Referenční hodnota	Splněno
MĚNĚNÉ/ NOVÉ STAVEBNÍ PRVKY A KONSTRUKCE								
Hodnocení splnění požadavku je vyžadováno u změny dokončené budovy při plnění požadavku na energetickou náročnost budovy podle § 6 odst. 2 písm. c)								
X	---	---	---	---	---	---	---	---
Součinitel prostupu tepla konstrukce	W/m ² .K							

Zde uvedenou hodnotu $U_{em,R}$ je třeba opět upravit redukčním činitelem, který má tentokrát dle tabulky č. 1 přílohy č. 1 k vyhlášce č. 264/2020 Sb. hodnotu 0,7. Příslušný vztah tedy vypadá takto:

$$\frac{U_{em}}{0,7 U_{em,R}}$$

Zatřídění se opět provede dle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 264/2020 Sb., tedy:

Příloha č. 2

Klasifikační třídy energetické náročnosti budovy

Pro porovnání se stanovené ukazatele energetické náročnosti budovy podle § 10 odst. 1 této vyhlášky zařazují do klasifikačních tříd určených jejich horní hranicí podle tabulky uvedené v této příloze a v průkazu se porovnávají s graficky vyjádřenou stupnicí klasifikačních tříd.

Klasifikační třída	Hodnota pro horní hranici klasifikační třídy						Slovní vyjádření klasifikační třídy
	Primární energie z neobnovitelných zdrojů energie	Celková dodaná energie	Dílčí dodaná energie			U_{em}	
			Teplá voda a úprava vlhkosti	Vytápění a chlazení	Osvětlení vnitřního prostoru budovy a nucené větrání		
A	0,8 x ER	0,7 x ER	0,7 x ER	0,6 x ER	0,5 x ER	0,7 x ER	Mimořádně úsporná
B	1,2 x ER	0,9 x ER	0,8 x ER	0,8 x ER	0,7 x ER	0,9 x ER	Velmi úsporná
C	1,6 x ER	1,2 x ER	1 x ER	1,1 x ER	0,9 x ER	1,2 x ER	Úsporná
D	2,3 x ER	1,5 x ER	1,2 x ER	1,5 x ER	1,2 x ER	1,7 x ER	Méně úsporná
E	3 x ER	2 x ER	1,4 x ER	2 x ER	1,5 x ER	2,3 x ER	Nehospodárná
F	3,7 x ER	2,5 x ER	1,6 x ER	2,5 x ER	2 x ER	2,9 x ER	Velmi nehospodárná
G							Mimořádně nehospodárná

Poznámka:

Pro účely uvedení ukazatelů energetické náročnosti budovy v informačních a reklamních materiálech při prodeji nebo pronájmu budovy nebo její ucelené části se použije zjednodušená forma znázornění obsahující pouze klasifikační třídu současného stavu primární energie z neobnovitelných zdrojů energie vztážená na energeticky vztáznou plochu. Velikost písma v tomto případě odpovídá velikosti písma, kterým je uvedena cena prodeje nebo pronájmu. V textových inzertech se uvádí povinný údaj pouze textově.

Závěr:

- pro domy s hodnotou U_{em} v klasifikační třídě A, B a C je stanoven poměr ZS/SS ve výši 60/40,
- pro domy s hodnotou U_{em} v klasifikační třídě D a E je stanoven poměr ZS/SS ve výši 50/50,
- pro domy s hodnotou U_{em} v klasifikační třídě F a G nebo pro domy, kde není hodnota U_{em} známa, nebo ji nelze zjistit je stanoven poměr ZS/SS ve výši 40/60.

Pozn.: V praxi může dojít k situaci, kdy je objekt jako celek zařazen do třídy energetické náročnosti „D“ – méně úsporná, ale samotné kritérium U_{em} spadá do jiné třídy, např. třídy „C“ – úsporná. Proto je nezbytné pro správné rozhodnutí jaké rozdělení ZS/SS použít aplikovat výše uvedený postup.

Korekce základní složky o +/- 10%

Vyhláška dle nového znění § 3 odst. (1) (viz. výše uvedená citace) umožňuje rozhodnutím BD či SVJ nově stanovenou základní složku následně snížit či zvýšit až o 10 procentních bodů.

BD či SVJ tedy mají možnost se od hodnot stanovených v příloze č. 6 o +/- 10 % odchýlit. Proto, aby bylo možné takovou změnu v daném zúčtovacím období uplatnit, je třeba přijmout příslušné rozhodnutí před začátkem daného účtovacího období.

3) Úprava § 6 – Vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody příjemcům služeb

V § 6 došlo k drobné úpravě znění písmen a) a b), kdy nové znění umožňuje používat ve vyúčtování údaje o spotřebách nejen v GJ, ale nově i v MWh.

4) Přechodná ustanovení

Přechodné ustanovení odst. 1 říká:

Rozúčtování a vyúčtování nákladů na vytápění mezi příjemce služeb za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky, se provede podle vyhlášky č. 269/2015 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky.

- Tedy rozúčtování období roku 2023 se provede jako před změnou vyhlášky.

Přechodné ustanovení odst. 2 říká:

Pokud byla pro zúčtovací období přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky určena poskytovatelem služeb hodnota základní složky vyšší než podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 269/2015 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti této vyhlášky, a poskytovatel neurčí pro zúčtovací období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 jinou hodnotu základní složky, použije se pro toto zúčtovací období hodnota základní složky určená přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky.

- To tedy znamená, že je-li dnes v domě nastavena hodnota základní složky vyšší než podle nového znění, pak je možné pro rok 2024 použít stávající nastavení. Teprve až pro zúčtovací období roku 2025 je nutné použít hodnoty dle vyhlášky (a případně je upravit o plus minus 10 % - rozhodnutí musí být přijato v roce 2024).

- Tam, kde je dnes ZS nižší než ta daná novou vyhláškou, je pak nezbytné již pro zúčtovací období roku 2024 použít nové rozdělení ZS/SS (případně provést úpravu o plus minus 10 %, rozhodnutí o odchýlení musí být přijato před začátkem zúčtovacího období – tedy pro zúčtovací období roku 2024 do konce roku 2023).

Poznámka zpracovatele novely (MMR)

Dosavadní vyhláška dále uvádí možnost použití korekce zohledňující rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou. Jak vyplývá z odborné studie¹, i zde by bylo vhodné provést úpravu, avšak k úpravě těchto koeficientů či dokonce například k jejich zrušení pro nové budovy, pořízené v tržním prostředí, nelze beze změny zmocňovacího zákona prozatím přistoupit. Předkladatel počítá s tím, že po následném dalším vyhodnocení dopadů změny vyhlášky k tomuto kroku také pravděpodobně v horizontu 2 až 3 let přistoupí.

Lze předpokládat, že i po účinnosti vyhlášky budou nastávat rozdíly ve vyúčtování i za předpokladu identického provozu ve všech zúčtovacích jednotkách (bytech). Čím je lepší energetický standard objektu, tím bude větší vliv polohových koeficientů, zároveň však bude klesat celkový význam rozúčtování spotřební složky, protože ze studie zpracované pro účely změny této vyhlášky vyplývají někdy i řádové rozdíly ve spotřebě tepla při jinak obdobných parametrech bytu.

25.10. 2023
Martin Hanák

¹ Zpracování podkladů pro vyhodnocení dopadů při změně pravidel pro rozúčtování nákladů na vytápění ve vztahu k současným legislativním požadavkům podle vyhlášky č. 269/2015 Sb., Ing. Miroslav Urban, Ph.D., ČVUT v Praze, Fakulta stavební, katedra technických zařízení budov, souhrnná zpráva 16. 06. 2023.
https://mmr.cz/getmedia/54bc5823-3fe8-4c3c-8950-1074827b0f22/MMR_analyza_CVUT.pdf.aspx?ext=.pdf