

Novela vyhlášky o rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu

Spravedlivější pro ty, co topí úsporně
Zateplovat a rekonstruovat se vyplatí

Od 1. ledna 2024 je účinná novela vyhlášky č. 269/2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, a to pod novým označením č. 274/2023 Sb. Vychází vstříc uživatelům bytů i majitelům bytových domů, kteří chtějí šetřit teplem. Dosáhnout toho mohou úspornějším vytápěním v bytě a zateplením nebo rekonstrukcí budovy.

CO NOVELA PŘINÁŠÍ NOVÉHO?

- **Mění poměr základní a spotřební složky.**
- Zohledňuje energetickou náročnost budovy.
- Snižuje spodní limit u spotřební složky.

Základní princip rozúčtování nákladů bude stejný jako dosud. Celkové spotřebované teplo se nadále rozdělí na základní složku (která se rozpočítává dle výměry bytu) a spotřební složku (účtuje se dle naměřených hodnot spotřeby tepla v bytě

Změnu k lepšímu pocítí zejména ti, kteří

- větší část dne topí na teplotu 17–20 °C, přičemž ostatní obyvatelé domu na standardních 20–22 °C,
- sice topí na standardních 20–22 °C, ale jejich sousedé byty přetápí nebo v zimním období nadměrně větrají.

Když všichni v domě svůj byt vytápí na standardních 20–22 °C a v zimě větrají jen krátce a intenzivně, nebude pro ně změna tak výrazná.

Uspořenou částku není možné předem určit

Pokaždé záleží na tom, jak se chovají ostatní domácnosti v domě, a v menší míře záleží i na poloze bytu.

Kdo může ušetřit nejvíc?

Ti, co bydlí v domech s horší energetickou náročností (např. staré panelové domy bez zateplení nebo se špatným zateplením). V běžném bytě o výměře 50–60 m² jim může pouhé snížení dolního limitu u spotřební složky z 80 % na 70 % přinést roční úsporu několik set korun, někdy až nižší jednotky tisíc. Ještě více pak mají možnost ušetřit ti, co nově začnou vytápět úsporně, zatímco dosud topili standardně nebo svůj byt přetápěli.

V domech s dobrými tepelně izolačními vlastnostmi (PENB třídy B a C) bude roční úspora menší. Ale takové budovy mají už z podstaty věci nízké náklady na vytápění, protože z nich uniká podstatně méně tepla než z budov nezateplených.

Jak na úsporné vytápění?

- Stáhnout termoventil na minimum pokaždé, když všichni odchází do práce nebo školy nebo na delší dobu ven. Byt nevymrzne, protože těleso bude automaticky nadále topit na 16–17 °C.
- Stáhnout ventil, když jdete spát.
- Větrat krátce a intenzivně. Dlouhodobé větrání stojí spoustu peněz.

Jaká je optimální teplota pro spánek?

Teplota v místnosti při spánku by se měla pohybovat mezi 16 až 18 °C, maximálně 21 °C. Pokud jste zvyklí na vyšší teplotu, přidejte si přikrývku.

Zdroj: Státní zdravotní ústav

Srovnání s Evropou

Základní pravidla pro rozdělení nákladů na společně dodávané teplo do obytné budovy má mimo ČR dalších 16 zemí EU: Rakousko, Bulharsko, Chorvatsko, Dánsko, Estonsko, Francie, Německo, Maďarsko, Slovensko, Itálie, Lotyšsko, Litva, Holandsko, Rumunsko, Slovinsko, Polsko.

Základní složka nákladů se pohybuje ve třech z těchto zemí na stejné úrovni jako u dosud platné vyhlášky v ČR, tedy na úrovni 30 % až 50 % – v Dánsku, Německu (kde se však chystá změna) a Maďarsku. Blízko tomuto nastavení je Bulharsko (25 % až 40 %) a Slovinsko (20 % až 50 %). Cestou vyšší úrovně základní složky, tedy směrem, kterým se chce vydat nyní ČR, se již dříve vydalo Chorvatsko (50 % až 90 %), Estonsko (40 % až 60 %) a Slovensko (60 %).

V některých zemích je nastavení či volba metodiky sdílení spotřeby tepla na rozhodnutí vlastníků, zpravidla na základě odborného posudku. Je to tak např. v Lotyšsku, Litvě, či nepřímo také v Holandsku.

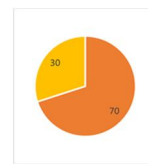
Polsko má pouze obecná pravidla v energetickém zákoně a pro každou budovu lze nastavit podíl a pravidla individuálně. Velmi podobné je to v Řecku, některé řecké budovy vůbec pravidla mít nemusí.

Žádnou regulaci v oblasti rozdělení nákladů na teplo neznají ve většině jižních zemí (Kypr, Malta, Portugalsko, Španělsko), kupodivu ale i ve dvou severovýchodních zemích (Finsko, Švédsko) nebo v Belgii, Lucembursku či Irsku. Od připravované regulace nakonec ještě před Brexitem ustoupilo Spojené království.

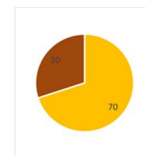
Změna poměru základní a spotřební složky

Základní složka činí do konce roku 2023 30–50 % z celkových nákladů. Nově to bude 40, 50 nebo 60 % (konkrétní hodnotu určuje energetická náročnost budovy). Správci bytových domů, bytových družstev a společenství vlastníků jednotek navíc mohou krajní hodnoty o 10 % snížit nebo zvýšit. V praxi to znamená základní složku v rozmezí 30–70 %. Poměr spotřební složky je dopočitatelná část do 100 %.

Vyšší základní složka (až 70%) u energeticky úspornějších domů posiluje sounáležitost. Větší část tepla, které uživatel spotřebovává, se do jeho bytu dostává prostupem od sousedních bytů. Zároveň teplo, díky zateplení, neodchází z budovy ven.



Vyšší spotřební složka (až 70%) je nastavena v nevhodných domech. Uživatelé bytů v nich více ovlivňují svoje účty za teplo tím, na jakou teplotu doma topí, případně jak dlouho větrají.



Snížení spodního limitu u spotřební složky

Od 1. ledna 2024 se tento limit sníží z 80 % na 70 % průměru celkové spotřeby tepla domu. Díky tomu si polepší zejména ti, kteří teplem šetří.

[Hlavní výhody novely v kostce](#)

Opticky malé rozdíly přinášejí velké úspory :

- *Drahé přetápění začíná od 23 °C.*
- *Standardní průměrná teplota v bytech je 20–22 °C.*
- *Úsporné vytápění znamená topit na méně než 20 °C. Teplota by ale během celých 24 hodin neměla poklesnout pod 16–17 °C.*

Horní limit spotřební složky zůstává beze změny, tedy 200 %. Jeho zvýšení by totiž mohlo postihnout ty, kteří v bytě pobývají celý den, např. rodiče s malými dětmi, osoby se zdravotním postižením, seniory.

Spodní a horní limit spotřební složky v praxi

Nikdo v domě nezaplatí méně než 70 % průměrné spotřeby obyvatel domu ani více než 200 % průměrné spotřeby.

Zohlednění energetické náročnosti budovy

Novela váže poměr základní složky na Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB). Čím vyšší je energetická kvalita budovy, tím vyšší je základní složka.

Interval pro volbu ZS a SS podle třídy energetické náročnosti			
Typ budovy	Třída	Základní složka	Spotřební složka
Velmi nevhodná a mimořádně nevhodná	F a G	30 - 50 %	50 - 70 %
Nezohlednitelná a nevhodná	D a E	40 - 60 %	40 - 60 %
Úsporná a zohlednitelná (u mimořádně úsporné se zpravidla neměří)	B a C (případně A)	50 - 70 %	30 - 50 %

Pozn.: Bytů v mimořádně úsporných budovách třídy A se problematika rozúčtování obvykle netýká. Měření tepla je v nich neefektivní a většinou se neprovádí.

Proč se vyplatí zateplovat a rekonstruovat?

Z tabulek vyplývá potenciál ušetřit domácnostem na ročních nákladech od vyšších jednotek tisíc korun pro menší po cca dvacet tisíc korun pro větší byty v případě, že se energeticky špatný dům s PENB třídy F zateplí na třídu energeticky běžného domu s PENB třídy D.

Ještě názornější je srovnání ročních nákladů na vytápění celých budov ve stejné lokalitě s PENB třídy C, D, a F před rozúčtováním:

- dům s PENB třídy C za rok 85 000 Kč
- dům s PENB třídy D za rok 224 000 Kč
- dům s PENB třídy F za rok 392 000 Kč

Rozdíly celkové spotřeby u zateplených a nezateplených domů bývají často několikanásobné. Členové BD nebo vlastníci bytů v SVJ by měli na správce budov v tomto směru naléhat. Navíc existuje možnost využít k modernizaci topné soustavy, instalaci klimatizace (která umí v zimě levně vytápět) apod. výhodné finanční programy některých ministerstev.

Ti, kdo nejsou schopni se tepelně uskromnit nebo ani příliš nemohou (rodiče s malými dětmi, osoby se zdravotním postižením, senioři), by měli „tlačit“ na provedení zateplení a razantní změny způsobu vytápění nejvíc.

Modelové příklady

Změnu nákladů na vytápění, které jednotlivým bytům přinese novela vyhlášky, není možné určit bez posouzení toho, jak se v každém z nich změní způsob vytápění oproti období před novelou. Výjimkou jsou modelové situace, kdy se v žádném bytě z tohoto hlediska nezmění nic.

Následují propočty pro vybrané bytové jednotky v energeticky špatném domě s PENB třídy F a běžném domě s PENB třídy D. (Příklady z kvalitně zatepleného domu energetické třídy C neuvádíme, protože v nich je pozitivní změna díky zateplení menší.)

Energeticky nevhodný dům s PENB třídy F

byt	způsob vytápění	roční náklady před novelou (Kč)	roční náklady po novele (Kč)	změna
č. 2 / 38 m ²	velmi úsporný	18 316	16 479	- 1 837
č. 1 / 38 m ²	standardní	21 713	21 967	+ 254
č. 7 / 55 m ²	úsporný	26 510	25 043	- 1 467
č. 8 / 55 m ²	přetápění	42 324	42 879	+ 555

č. 11 / 72 m ²	úsporný	34 704	34 155	- 549
č. 12 / 72 m ²	mírné přetápění	45 939	46 503	+ 564

Energeticky běžný dům s PENB třídy D

byt	způsob vytápění	roční náklady před novelou (Kč)	roční náklady po novele (Kč)	změna
č. 2 / 38 m ²	velmi úsporný	10 488	9 270	- 1 218
č. 1 / 38 m ²	standardní	12 644	12 899	+ 255
č. 7 / 55 m ²	úsporný	15 180	14 033	- 1147
č. 8 / 55 m ²	přetápění	23 953	24 516	+ 563
č. 11 / 72 m ²	úsporný	19 872	18 392	- 1480
č. 12 / 72 m ²	mírné přetápění	26 295	26 859	+ 564

Pozn.: Propočty vycházejí z předpokladu, že v obou topných sezonách je vše identické. Tedy nejen vytápění na stejnou teplotu při stejném způsobu větrání, ale i tožný ráz počasí a shodné ceny energií.

Co tabulky ukazují?

- Úsporně vytápějící domácnosti nová pravidla odměňují zajímavou finanční úsporou.
- Standardní a přetápějící domácnosti přišly o nespravedlivou dotaci od úsporně vytápějících domácností ve výši několika stokorun za topnou sezonu.
- Standardní a přetápějící domácnosti mají potenciál za topnou sezonu ušetřit tisíce korun, když přejdou na úsporný režim vytápění.

Časté dotazy k novele

- Jsou navrhované změny nutné?

Toto téma přinesla energetická krize a tlak vlády na šetření, který chceme podpořit i vhodnou úpravou legislativy. Vyšli jsme z analýzy ČVUT. Z ní vyplynulo, že je nutné nastavit spravedlivější systém pro lidi, kteří chtějí šetřit teplem. A zároveň motivovat vlastníky budov k zateplování a rekonstrukcím domů.

- Proč nová vyhláška neřeší taky teplou vodu, když se jí taky týká? Přece se jmenuje „o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům“.

U teplé vody probíhá rozúčtování spravedlivě. Teplou vodu nikdo nikomu „nekrade“ a záleží jen na tom, kolik jí kdo spotřebuje.

- Proč jste vynechali problematiku předávacích stanic a polohových koeficientů?

Museli bychom měnit nadřazený zákon o službách, a to je zdlouhavý proces. Podpořit motivaci k šetření je potřeba co nejdříve. Navíc se v těchto oblastech neshodují ani odborníci.

- Je několik měřících metod, které mají odlišné výsledky. Proč nová vyhláška nezavádí jedinou?

Na tom, která metoda je nejlepší, se odborníci neshodnou. Používáme stejné metody jako většina Evropy. Výběr jediné měřící metody by navíc znamenal velké náklady pro ty, kteří by museli měnit tu svou.

- Jaký vliv má dosažený level PENB na poměr ZS a SS?

Co nejstručněji: Čím vyšší energetická kvalita budovy, tím vyšší základní složka. Energeticky šetrné budovy navíc ušetří celkové náklady na teplo už jen tím, že teplo neuniká tolik ven.

- Je mi k něčemu, že SPOTŘEBNÍ složka může být až 70 %?

Díky tomu bude spravedlivější rozúčtování nákladů v domech s horšími tepelně izolačními vlastnosti domu.

- Je mi k něčemu, že ZÁKLADNÍ složka může být až 70 %?

Posiluje to pocit sounáležitosti. V tomto případě se totiž větší část tepla, které domácnosti spotřebovávají, do bytu dostává prostupem od sousedních bytů.

- Opravdu ušetřím, když budu topit míň?

U toho, kdo topí na 20 °C a méně, je to velmi pravděpodobné. Ale záleží na tom, jak se chovají ostatní domácnosti, a částečně záleží i na poloze bytu.

- Prodělá na nových pravidlech někdo?

Neprodělá. Někteří uživatelé bytů ale přijdou o finanční bonus, který za ně dle předchozí úpravy platili ostatní uživatelé domu. Novela nastaví spravedlivější systém, který bude přesněji odrážet chování uživatelů při odběru tepla.

- Proč na novele vyhlášky mají vydělat ti, co topí málo, a jejich sousedi musí topit o to víc?

Snížení limitu z 80 % na 70 % podporuje ty, kteří se chovají úsporně. Nejde ale o tak velkou změnu, aby lidé v okolních bytech museli topit víc. Pokud spotřebují jen 50 % průměrné spotřeby bytového domu, budou nově platit 70 % tohoto průměru. Dříve to bylo 80 %, takže ušetřím. Tuto hranici již nelze posunout níž, protože je nutné zajistit, aby teplota bytového domu neklesla pod normovanou teplotu mezi 16 a 17 °C. To by mohlo způsobit nadměrnou vlhkost a případně i plísnivění v bytech, tedy nehygienické podmínky pro bydlení a potenciálně zničení budovy.

- Nebudou kvůli snížení spodního limitu budovy plísnivět?

Může k tomu dojít jen v případě extrémního šetření, a to u starých domů v kombinaci se špatně seřízenou tepelnou soustavou nebo špatnými termoventily. Jedná se tedy spíše o extrémní a nepravděpodobný případ. Pokud by tato situace přesto nastala, stačí zjednat nápravu. Mimochodem, u minulých právních úprav byl spodní limit spotřební složky 60 % a bytové domy v ČR nezplesnivěly. Odborníci se ale i přesto shodují, že jít pod 70 % není vhodné.

- Proč nedošlo k posunu horní hranice pro ty, co topí násobně víc a ostatní na to doplácí?

Nechceme trestat osoby, které jsou nuceny být v domácnosti i přes den. Jde například o rodiny s malými dětmi, nemocnými nebo o seniory.

- Naše budova ze zákona nemusí mít PENB, ale vy nás k tomu prakticky nutíte. Zaplatíte nám ho?

Nikoho k získání PENB nenutíme. Vaše budova ale bez něho spadne do nejméně ekologické kategorie, protože si jinak nelze ověřit, jakou má energetickou náročnost.

- Bydlíme s manželkou a malými dětmi v nájemním domě bez zateplení a se starými okny. Vytápění je pro nás velmi drahé. Co máme dělat?

Nová pravidla rozúčtování zvyšují u špatně zateplených domů podíl spotřební složky. Máte tak větší možnost sami ovlivnit, kolik za vytápění zaplatíte. Měl byste spolu s ostatními nájemníky zkusit přimět vlastníka budovy k rekonstrukci.

Hlavní výhody novely v kostce

Nová pravidla rozúčtování nákladů na teplo a přípravu teplé vody v domech s centrálním vytápěním přináší výhody uživatelům bytů, vlastníkům bytových domů a v konečném důsledku i životnímu prostředí.

Všechno teplo dodané do objektu je třeba zaplatit, proto se na zaplacení celkových nákladů za spotřebované teplo v bytovém domě podílejí uživatelé všech bytů. Ti platí jednak tzv. základní složku (je daná výměrou bytu a šetrným nebo nešetrným způsobem vytápění ji nejde ovlivnit), jednak spotřební složku.

Spotřební složka se vypočítává podle naměřených hodnot spotřeby tepla v bytě a lidé ji ovlivňují tím, jak moc nebo málo topí. Má to ale limity, např. proto, že v případě příliš šetrného vytápění v jednom bytě by na to dopláceli uživatelé okolních bytů. Ti by u sebe museli topit o to víc, protože teplo prostupuje skrze zdi do chladnějších místností.

HLAVNÍ VÝHODY NOVELY

Výhoda pro uživatele bytů

- snížení spodního limitu spotřební složky z 80 % na 70 %

Díky tomu si polepší lidé, kteří vytápí úsporně. Zatímco dosud museli ve spotřební složce zaplatit 80 % zprůměrované spotřeby všech bytových jednotek v domě, nyní to bude o 10 % méně. O největší úspory v absolutních číslech pak může jít v domech s horší energetickou náročností (např. staré panelové domy bez zateplení), kde má při rozúčtování tepla větší roli právě spotřební složka než základní – viz dále.

Výhody pro vlastníky bytových domů

- zohlednění energetické náročnosti budov podle PENB
- možnost navýšení poměru základní složky až o 20 % ve srovnání s dneškem

Tím se zvýší atraktivita energeticky šetrných budov, kde bude rozúčtování tepla nejspravedlivější (vzhledem k tomu, že z nich teplo neuniká nebo uniká jen málo do okolního prostředí).

Konkrétně novela váže v Česku poprvé poměr základní složky na Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) – čím vyšší je energetická kvalita budovy, tím vyšší je podíl základní složky na rozúčtování. Zároveň nově umožní tento podíl navýšit až o 20 % oproti současnosti (z dnešních 30–50 % na 30–70 %).

Výhoda pro životní prostředí

- motivace k zateplování budov a modernizaci systému vytápění

Čím více se to odrazí v praxi, tím šetrnější to bude i z ekologického hlediska.

Zdroj: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/sluzby-spojene-s-uzivanim-bytu-a-nebytovych-prosto/vyhlaska-o-rozuctovani-nakladu-na-teplo-a-teplou-v-snizeni-spodniho-limitu-u-spotrebni-slozky>