



# Problematika rozúčtování nákladů na teplo a změny legislativy

1

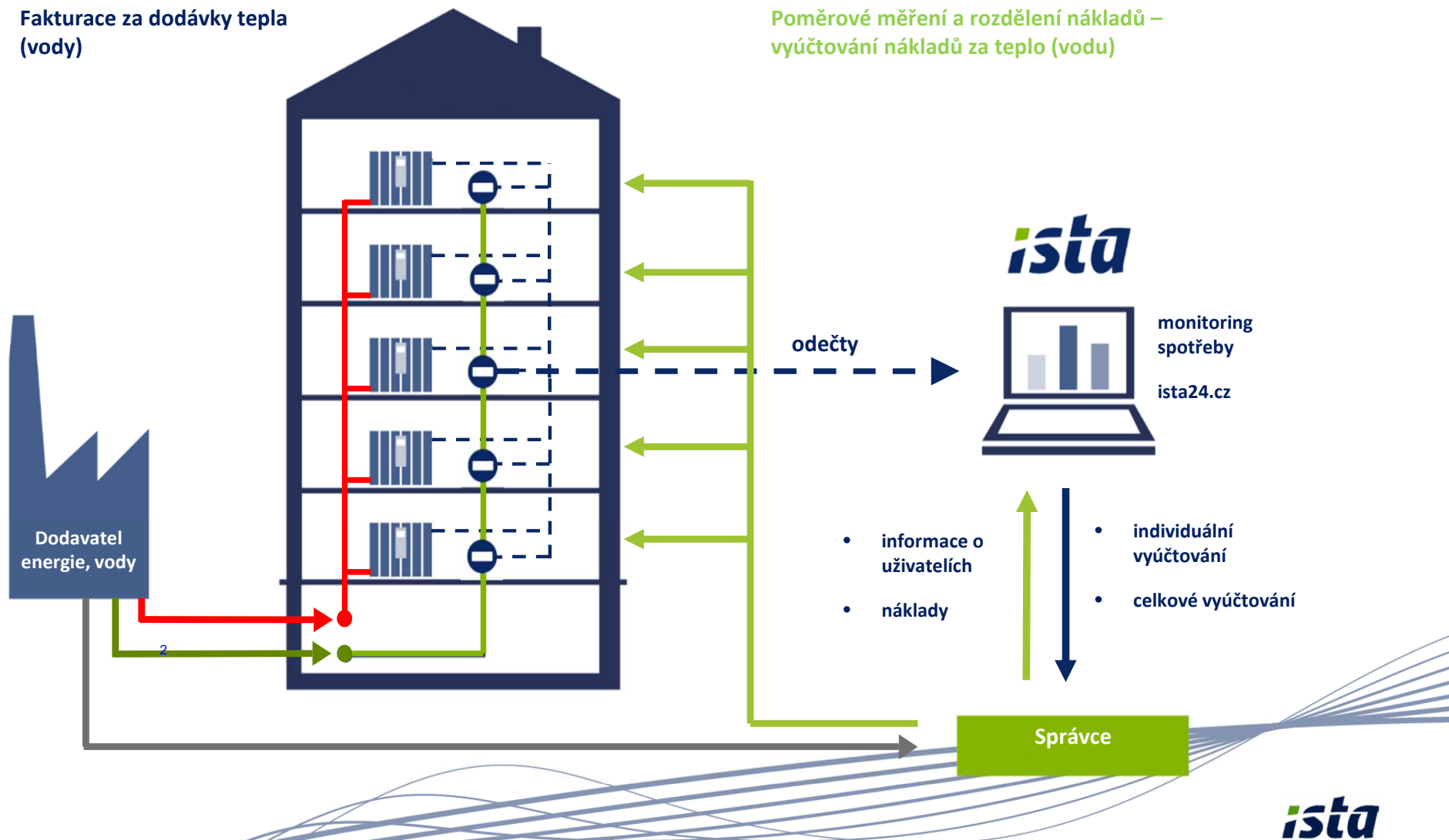
Jarmila Trčková ▪ ISTA Česká republika s.r.o.

**ista**

# Princip poměrového rozúčtování nákladů na služby (centrální dodávka)

Fakturace za dodávky tepla (vody)

Poměrové měření a rozdělení nákladů –  
výúčtování nákladů za teplo (vodu)



# Přehled legislativy

- zákon **č. 67/2013 Sb.** v platném znění
- novelizace zákona zákon **č. 104/2015 Sb.** (tam kde je povinnost měřit je rozúčtování provedeno dle instalovaných přístrojů)
- další novelizace zákon **č. 424/2022 Sb.** (měsíční informace o spotřebě tepla a TV od 1.1.2024)
- vyhláška MMR **č. 269/2015 Sb.**
- novelizace vyhlášky **č. 376/2021 Sb.** (účinnost od 2.11.2021) přechodná ustanovení/účinnost pro TS 2022
- novelizace vyhlášky **č. 274/2023 Sb.** (účinnost od 1.1.2024) přechodná ustanovení/účinnost pro TS 2024

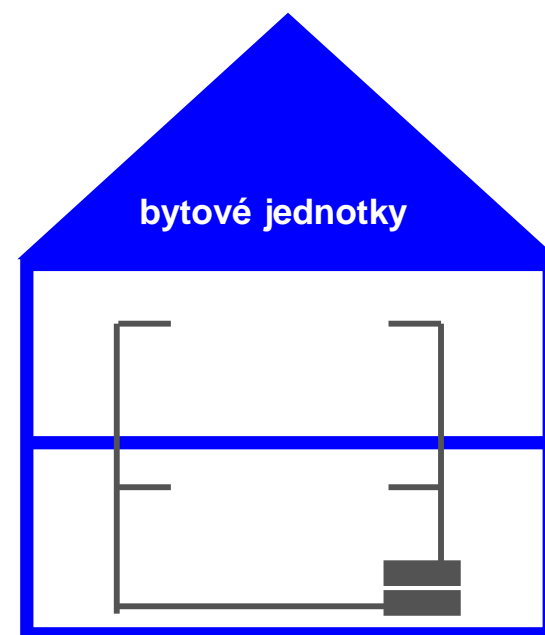
K zákonu **č. 67/2013 Sb.** a vyhlášce **č. 269/2015 Sb.** byl vydán MMR podrobný metodický pokyn (aktualizace 15.12.2017)

# Pravidla pro rozúčtování tepla a TV

**Základní složka** – vyjadřuje část nákladů, která není závislá na chování uživatelů (PP a ZPP)

**Spotřební složka** – dle výše náměrů měřičů tepla, zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění

S použitím korekcí výpočtových metod zohledňující polohu místnosti, výkonu otopného tělesa, způsobu montáže RTN nebo dle bytových vodoměrů TV



4

**polohové koeficienty v praxi** ( empirická metoda x výpočet dle tepelných ztrát)

# Rozúčtování nákladů na vytápění

- základní složka: 30, 40, 50 %
- spotřební složka: 70, 60, 50 %

**změna pro ZO 1.1.-31.12.2024**

- spodní hranice vyúčtování: -20 %
- horní hranice vyúčtování: +100 %

**změna pro ZO 1.1.-31.12.2024**

porovnání se provádí od průměrného nákladů v Kč na m<sup>2</sup> objektu

- zúčtovací období max. 12 měsíců
- neumožnění odečtu přístrojů, montáže přístrojů, nefunkční přístroje, montáž nelze provést, dodatečné odpojení od centrální dodávky, změna uživatele
- náležitosti konečného vyúčtování služeb

5

Určení podílu základní a spotřební složky by mělo vycházet především ze způsobu indikace a z použité technologie topné soustavy (u RTN doporučení 50/50, MT 40/60). Rozšíření spotřební složky nad 60% se projeví větším počtem bytů mimo stanovené limity.

# Vyúčtování v praxi – TEPLLO

instalované poměrové měření RTN (indikátor na otopném tělese, MT)

RTN = odečet za zúčtovací období x koeficient výkonu OT x poloha místnosti

MT = odečet (spotřeba) za zúčtovací období x poloha místnosti

=== přepočtené jednotky, které vstupují do rozúčtování spotřební složky nákladů



## Zjištění výsledných jednotek:

výrobní číslo	odečtená hodnota	x UF	x koeficient polohy	výsledný počet jednotek
948747739	<b>2058</b>	1	0,7	1440,6
948747740	<b>1050</b>	0,775	0,85	691,6875
948747741	<b>3098</b>	0,875	0,85	<u>2304,1375</u>
			<b>4436,425</b>	

# Vyúčtování v praxi – TEPLLO

## Sestava celkových nákladů objektu:

Náklady na teplo množství energie: **680,01 GJ**

Náklady v Kč celkem: **398.030,18**

## Členění celkových nákladů a cena za jednotku:

náklady na otop	množství energie	náklady v Kč / počet jednotek za objet	cena za jednotku /Kč
SN na otop <b>60%</b>	408,006 GJ	238.818,10 / 121.239,76 výsledné jednotky	1,9698001
ZN na otop <b>40%</b>	272,004 GJ	159.212,07 / 2186 m2 ZPP	72,832602
Výsledné jednotky bytu po přepočtu koeficienty			4436,425
Plocha bytu v m2		128,59	
Náklady bytu v Kč	SN na otop	1,9698001 x 4436,425	8.738,90 Kč
	ZN na otop	128,59 x 72,832602	9.365,50 Kč
	celkem:		<b>18.104,40 Kč</b>

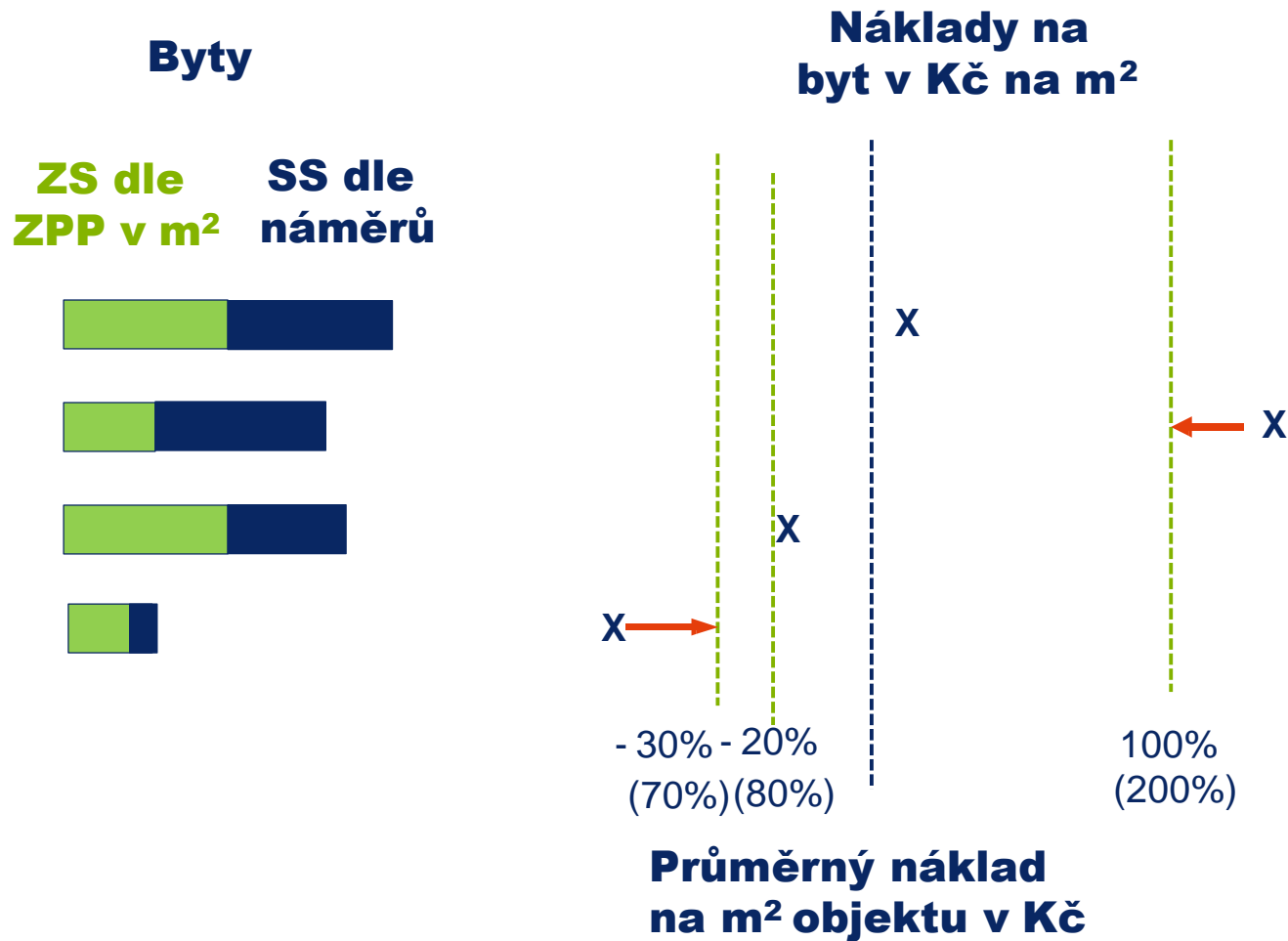
# Individuální rozúčtování

## Zúčtovací období 1.1.2021 – 31.12.2021

druh nákladů	cena za jednotku		počet jednotek/rozdělovací klíč		náklady v Kč
SN na otop	1,9698001		4436,425	indikátor	8.738,90
ZN na otop	72,832602		128,59	m2 ZPP	9.365,20
korekce SN na otop					631,50
<b>Náklady na otop</b>					<b>18.735,60 Kč</b>
SN na ohřev	113,763554	33,64	vodoměr TV	3.827,00	
ZN na ohřev	20,812592	73,32	m2 PP	1.526,00	
<b>Náklady na ohřev</b>					<b>5.353,00</b>
<b>Náklady na SV pro TV</b>	89,132627	33,64	vodoměr TV		<b>2998,40 Kč</b>
<b>Celkové náklady uživatele</b>					<b>27.087,00 Kč</b>



# ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA VYTÁPĚNÍ



# Vyúčtování v praxi – TEPLLO

Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, bude upravena výpočtová metoda následovně:

- 1) rozdělení nákladů na základní a spotřební složku se v zúčtovací jednotce provede pouze jednou u všech příjemců služeb
- 2) u všech příjemců služeb je rozúčtována v základní složce stejná výše Kč/m<sup>2</sup>
- 3) 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,
- 4) u příjemců služeb, u nichž bylo zjištěno překročení limitních hodnot, bude provedena korekce (v našem vyúčtování **korekce SN na otop**)
- 5) 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 vztážená na 1 m<sup>2</sup> jeho započitatelné podlahové plochy
- 6) 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 vztážená na 1 m<sup>2</sup> jeho započitatelné podlahové plochy
- 7) 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.

# Aktuální změny vyhlášky MMR č. 269/2015 Sb. vyhláškou č. 274/2023 Sb. účinná od 01.01.2024

- Změna ve stanovení poměru základní a spotřební složky
- Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí **40 %** až 60 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku. (původně 30 % až 60 %)
- Výši základní složky určí poskytovatel služeb 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.
- Energetická náročnost budovy:                      základní složka: dle rozhodnutí lze stanovit takto:

A,B,C	60 %	50 – 70 %
D,E	50 %	40 – 60 %
F, G a ostatní	40%	30 – 50 %

# Aktuální změny vyhlášky MMR č. 269/2015 Sb. vyhláškou č. 274/2023 Sb. účinná od 01.01.2024

## Nová příloha č. 6

### Procentní hodnota základní složky

Procentní hodnota základní složky se určí podle průměrného součinitele prostupu tepla  $U^{em}$  podle

[§ 3 odst. 1 písm. d\) vyhlášky č. 264/2020 Sb.](#), o energetické náročnosti budov, určeného podle [přílohy č. 2 k vyhlášce č. 264/2020 Sb.](#), o energetické náročnosti budov, a to tak, že bude

a) pro hodnotu  $U^{em}$  nižší nebo rovnou limitní hodnotě pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy ve výši 60 %,

b) 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 %,

c) pro ostatní budovy a budovy, kde není hodnota  $U^{em}$  známa, nebo ji zjistit nelze, ve výši 40 %."

## Aktuální změny vyhlášky MMR č. 269/2015 Sb. vyhláškou č. 274/2023 Sb. účinná od 01.01.2024

- Změna ve stanovení minimálního nákladu na m<sup>2</sup> plochy objektu
- Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy však nesmí u příjemců služeb, u kterých jsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, překročit v zúčtovací jednotce hodnotu o **30 %** nižší a hodnotu o **100 %** vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. (původně o 20 %)
- a) hodnota spotřební složky se u příjemce služeb, jehož náklady na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy překročily limitní hodnotu, upraví tak, aby se náklady příjemce služeb na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy rovnaly limitní hodnotě, tedy **70 %** průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku v případě, že nebyla dodržena spodní hranice alespoň 70 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku, nebo 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku v případě, že nebyla dodržena horní hranice nejvýše 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku, (původně 80 %)

# Vyúčtování v praxi – TEPLLO

Jak stanovit minimální náklad na m2 objektu:

celkové náklady objektu vyfakturované dodavatelem tepla  
celková plocha ZPP objektu v m2

Celkový náklad v Kč / celková ZPP objektu v m2 = **průměrný náklad na 1 m2 ZPP objektu**

398.030,18 Kč / 2186 m2 = **182,08** Kč/za m2

Pokud se byt odchýlí mimo intervaly dané legislativou a to 20% pod průměrným nákladem = hradí uživatel minimální náklad na m2 objektu (80% průměrné ceny za m2)

minimální náklad na m2 = průměrný náklad na m2 x koeficient **0,8**       $182,08 \times 0,8 = 145,70$  Kč  
plocha bytu v m2 64,5 x 145,70 Kč = 9.397,70 Kč

## Změna od ZO 2024

Pokud se byt odchýlí mimo intervaly dané legislativou a to 30% pod průměrným nákladem = hradí uživatel minimální náklad na m2 objektu (70% průměrné ceny za m2)

minimální náklad na m2 = průměrný náklad na m2 x koeficient **0,7**       $182,08 \times 0,7 = 127,50$  Kč  
plocha bytu v m2 64,5 x 127,50 Kč = 8.223,80 Kč (o 1.173,90 Kč méně)

maximální náklady na m2 = průměrný náklad objektu na m2 x koeficient 2       $182,08 \times 2 = 364,16$  Kč

# Dokument ročního vyúčtování služeb a jeho náležitosti

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

- ✓ Náklady objektu v Kč (teplo, ohřev TV a SV pro TV)
- ✓ Množství fakturovaných GJ, MWh či m<sup>3</sup>
- ✓ Cenu za Kč/GJ, Kč/MWh, nebo Kč/m<sup>3</sup>
- ✓ Vyjádření % podílu základních a spotřebních složek
- ✓ Podlahovou a započitatelnou podlahovou plochu ZJ/objektu v m<sup>2</sup>
- ✓ Součet skutečných a přepočtených náměrů MT či RTN (ZJ/objektu)
- ✓ Součet náměrů vodoměrů TV (ZJ/objektu)
- ✓ Vyjádření % podílu nákladů příjemce služeb na vytápění, teplo pro ohřev TV a na SV pro TV
- ✓ Měrnou spotřebu tepla na vytápění v GJ/MWh na m<sup>2</sup> ZPP
- ✓ Koeficienty a součinitele použité pro přepočet PP na ZPP (není zpravidla ve vyúčtování rozúčtovatele)
- ✓ Koeficienty přepočtu odečtů MT či RTN

# Nové náležitosti dokumentu od ZO roku 2023

- ✓ použitá skladba zdrojů energie, emise skleníkových plynů za poslední kal. rok (pokud tyto informace uvedl dodavatel tep. energie)
- ✓ informace o energetické náročnosti a podílu energie z obnovitelných zdrojů (pokud tyto informace uvedl dodavatel tep. energie)
- ✓ popis daní, poplatků atd. které jsou zahrnuty v ceně tepelné energie (pokud tyto informace uvedl dodavatel tep. energie)
- ✓ v grafické podobě srovnání náměrů uživatele (příjemce služeb) za dvě období, upravené s ohledem na klimatické podmínky
- ✓ postup pro zohlednění klimatických podmínek
- ✓ kontaktní údaje nejméně jednoho energetického konzultačního a informačního střediska + další informace
- ✓ odkazy na internetové stránky s informacemi o zvyšování energetické účinnosti
- ✓ informace o mediačních službách a mechanismech alt. řešení sporů
- ✓ srovnání s referenčním příjemcem služeb (postačuje zveřejnit na internetových stránkách a ve vyúčtování jen odkaz)
- ✓ teplo: průměrný náklad na m<sup>2</sup> ZPP ZJ
- ✓ teplá voda: průměrná spotřeba vody na jednoho příjemce služeb v ZJ



# Novelizace vyhlášky na rozúčtování 376/2021 Sb.

## Náležitosti vyúčtování příloha č. 4 – do 31.12.2022

**Postup pro zohlednění klimatických podmínek při srovnání náměru na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo zařízeních pro rozdělování nákladů na vytápění**

**Náměr** na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo zařízeních pro rozdělování nákladů za aktuální zúčtovací období porovná s náměrem na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo zařízeních pro rozdělování nákladů na vytápění za stejné období předchozího roku, který je upraven podle vzorce

Nupr - (Dakt / Dpřed) . Npřed, kde je

Nupr - **náměr** na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo zařízeních pro rozdělování nákladů na vytápění za stejné období předchozího roku upravený s ohledem na klimatické podmínky,

Dakt - počet denostupňů v otopném období za aktuální zúčtovací období,

Dpřed - počet denostupňů v otopném období za stejné období předchozího roku,

Npřed - **náměr** na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo zařízeních pro rozdělování nákladů na vytápění za stejné období předchozího roku.

Počet denostupňů zjistí poskytovatel služeb podle údajů z hydrometeorologických stanic v dané lokalitě nebo postupem podle vyhlášky 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 dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům.

# Novelizace vyhlášky na rozúčtování 376/2021 Sb.

## Náležitosti vyúčtování příloha č. 4 – od 1.1.2023

Postup pro zohlednění klimatických podmínek při srovnání náměru na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo zařízeních pro rozdělování nákladů na vytápění

**Zjištěná spotřeba tepla** za aktuální zúčtovací období porovná se zjištěnou spotřebou tepla za stejné období předchozího roku, která je upravena podle vzorce

Nupr -  $(Dakt / Dpřed) \cdot Npřed$ , kde je

Nupr - **zjištěná spotřeba tepla** za stejné období předchozího roku upravená s ohledem na klimatické podmínky,

Dakt - počet denostupňů v otopném období za aktuální zúčtovací období,

Dpřed - počet denostupňů v otopném období za stejné období předchozího roku,

Npřed - **zjištěná spotřeba tepla** za stejné období předchozího roku.

Počet denostupňů zjistí poskytovatel služeb podle údajů z hydrometeorologických stanic v dané lokalitě nebo postupem podle vyhlášky 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 dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům.

# Vyúčtování v praxi – teplá voda

## Zjištění výsledných jednotek:

výrobní číslo	odečtená hodnota	starý stav rozdíl	počet jednotek do vyúčtování	
402627089	137,18	103,54	33,64	33,64

## Sestava celkových nákladů objektu:

náklady na ohřev	množství energie: <b>320,32 GJ</b>	náklady v Kč celkem: <b>180.131,59</b>
Náklady na SV pro TV	množství vody: <b>1157,77 m3</b>	náklady v Kč celkem: <b>98.791,93</b>

## Členění celkových nákladů a cena za jednotku:

náklady na ohřev	množství energie	náklady v Kč / počet jednotek za objekt	cena za jednotku/ Kč
SN na ohřev 113,763554	<b>70%</b> 224,22 GJ	126.092,11 / 1108,37 vodoměr TV	
ZN na ohřev	<b>30%</b> 96,10 GJ	54.039,48 / 2.596,48 m2 PP	20,812592
SV pro TV 89,132627	<b>100%</b> 1.157,77 m3	98.791,93 / 1.108,37 vodoměr TV	

# Dálkově odečitatelné přístroje

## Novela zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií = montáž přístrojů

účinnost **od 1.1.2022** - § 7

veškerá měřidla – MT, RTN a VDM TV musí být dálkově odečitatelná.

- přístroje instalované od 1.1.2022 musí být dálkově odečitatelné
- dosud instalované (dálkově neodečitatelné) přístroje musí být vyměněny za dálkově odečitatelné do 1.1.2027

## Novelizace zákona č. 67/2013 Sb., zákonem č. 424/2022 Sb.

**Zákon má účinnost od 01.01.2023 s výjimkou ustanovení § 8a)**

mimo jiné vymezuje nově:

**zjištěnou spotřebu tepla § 2 odst 1 h)**

zjištěnou spotřebou tepla hodnota zjištěná jako rozdíl odečtu naměřených hodnot na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo na instalovaných zařízeních pro rozdělování nákladů na vytápění na konci a na začátku období, za které se informace o zjištěné spotřebě tepla příjemci služeb poskytuje, upravená za použití korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou a které se používají při rozúčtování.

**dálkově odečitatelné měřidlo/zařízení § 2 odst 2) a 3)**

Dálkově odečitatelným měřidlem se pro účely tohoto zákona rozumí takové měřidlo (nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění) podle zákona o metrologii, které samo nebo prostřednictvím jiného již nainstalovaného zařízení umožňuje provedení odečtu na vzdálenost větší než 250 metrů, s výjimkou takového měřidla podle zákona o metrologii, které bylo instalováno před 1. lednem 2022 a není nastaveno na dálkový odečet minimálně v měsíčním intervalu.

# Novelizace zákona č. 67/2013 Sb., zákonem č. 424/2022 Sb.

Napravuje předchozí nejasné formulace dodatečně řešeny změnou metodických pokynů – aktualizace vyhlášky

## **Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků**

- ✓ Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku.
- ✓ Splatnost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku = účelové soudní spory

# Novelizace zákona č. 67/2013 Sb., zákonem č. 424/2022 Sb.

## § 8a Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody

- ✓ v objektu jsou instalovány přístroje umožňující dálkový odečet
- ✓ informace se poskytuje 1 x měsíčně pokud nedojde k jiné dohodě či rozhodnutí. Nelze však ujednat ani rozhodnout, že se informace bude poskytovat za období delší než je 1 měsíc a že bude předáno později než do 25 pracovního dne od konce období
- ✓ povinnost se nevztahuje na období kdy není teplo dodáváno
- ✓ Náklady za poskytování informací nelze zahrnout do nákladů na služby
- ✓ povinnost se považuje za splněnou, pokud poskytovatel služeb zpřístupní příjemci služeb (konečnému uživateli) informaci o jeho spotřebě způsobem umožňujícím dálkový přístup a o tomto zpřístupnění příjemce vyrozumí. Příjemce může požádat o zaslání informací o spotřebě v listinné podobě (příjemce hradí náklady s tím spojené)

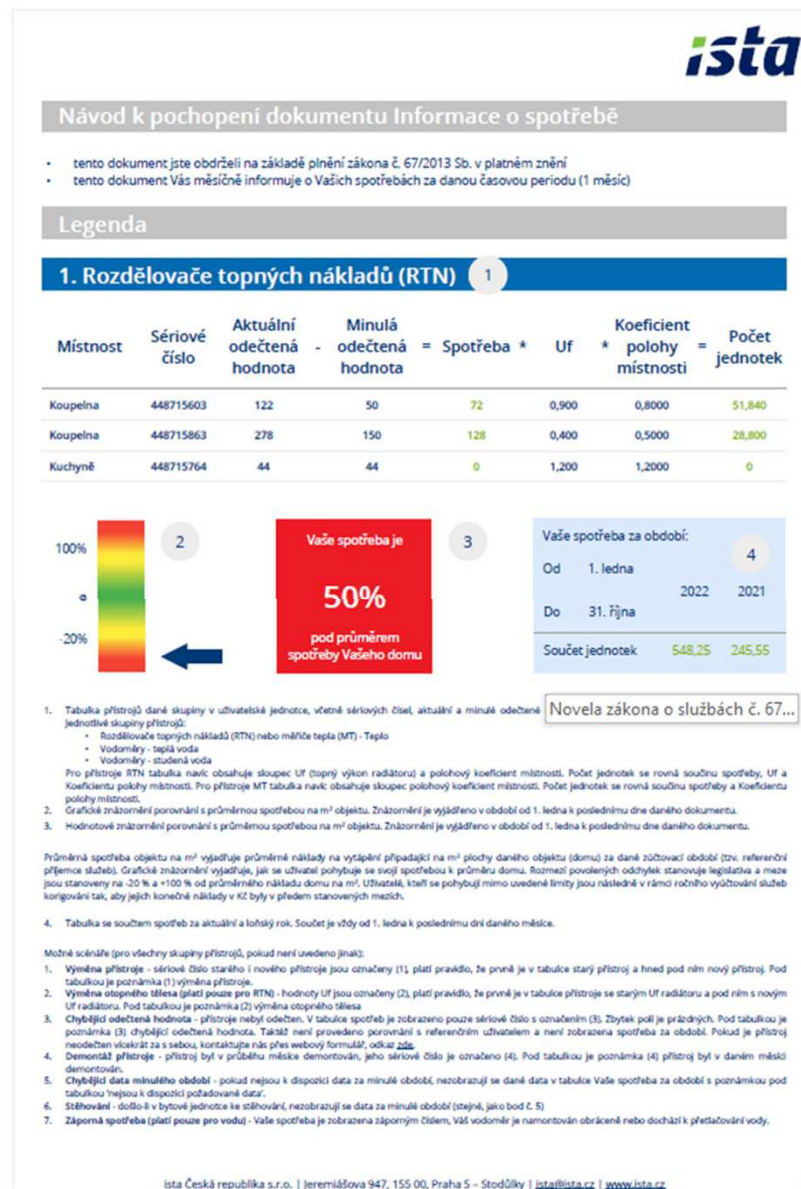
# Informování o spotřebě = portál ista24

- Základní služba pro poskytovatele služeb a náhled na konečné přístroje v objektu (správce)
- Rozšíření přístupu na konečné uživatele
- ✓ Odečty konečných přístrojů (denní, měsíční)
- ✓ Možnost exportu do excelu
- ✓ Grafické znázornění a porovnání s předchozím obdobím
- ✓ Archiv dokumentů
- ✓ Zpětný průtok vody
- ✓ Nulové spotřeby



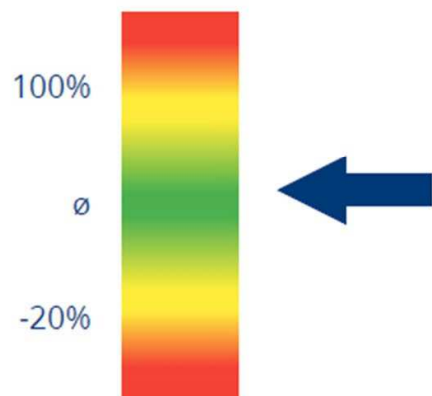


# Vzor měsíční informace o spotřebě



## Rozdělovače topných nákladů (RTN)

Místnost	Sériové číslo	Aktuální odečtená hodnota	- Minulá odečtená hodnota	= Spotřeba *	Uf	* Koefficient polohy místnosti	= Počet jednotek
Kuchyň	13170738	280,000	279,000	1,000	0,250	0,9500	0,238
Obývací pokoj	13170714	481,000	247,000	234,000	0,600	0,9500	133,380



Vaše spotřeba je  
**12%**  
nad průměrem  
spotřeby Vašeho domu

Vaše spotřeba za období:			
Od	1. ledna	2022	2021
Do	31. října		
Součet jednotek		340,670	828,828

# Co legislativa neřeší ?

- ✓ přesná pravidla pro rozúčtování nákladů na dodávku studené vody
- ✓ (jak postupovat když je VDM nefunkční, uživatel nezpřístupní byt k odečtům či montáži)
- ✓ pravidla pro rozúčtování bytových předávacích stanic
- ✓ pravidla pro rozúčtování chladu





**Děkuji za Vaši pozornost**

**Jarmila Trčková**

**[jarmila.trckova@ista.cz](mailto:jarmila.trckova@ista.cz)**

