

Metodický pokyn

Ministerstva pro místní rozvoj

k vyhlášce č. 372/2001 Sb.

č.j. 28203/2002 – 71 ze dne 19. prosince 2002

§ 1

Předmět úpravy

Předmět právní úpravy 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 (dále jen "vyhláška"), vychází ze zmocnění daného zákonem č. 458/2000 Sb. (energetický zákon), kde se uvádí, že prováděcí předpis (vyhláška) stanoví pravidla rozúčtování nákladů na služby vytápění a poskytování teplé užitkové vody.

Vedle pravidel pro rozúčtování nákladů na tyto specifické služby vyhláška obsahuje i základní pravidla pro úhradu těchto služeb včetně jejich vyúčtování – stanovení termínu pro reklamace, nejpozdější termín splatnosti nedoplatku resp. přeplatku a náležitosti, které musí písemný doklad o vyúčtování obsahovat.

Poznámka: K předmětu právní úpravy bylo namítáno, že vyhláška neuvádí odkaz na technicko-provozní vyhlášky č. 152/2001 Sb. a č. 224/2001 Sb., vydané Ministerstvem průmyslu a obchodu, které svými ustanoveními vytvářejí podmínky pro možnost správného vyúčtování. Protože jde o předpisy souřadné s vyhláškou, nelze jejich souvislost uvést v předmětu právní úpravy. Proto bylo nutné ve vyhlášce uvést pouze zmocňovací ustanovení energetického zákona.

Aplikace vyhlášky v praxi se neomezuje pouze na věcné souvislosti s těmito dvěma vyhláškami. V kontextu předmětné problematiky se uvádějí i vyhlášky č. 150/2001 Sb., č. 151/2001 Sb., č. 291/2001 Sb. č. 438/2001 Sb., č. 439/2001 Sb., a další, které vznikly na základě zmocnění obsaženém v zákoně č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a v zákoně č. 458/2000 Sb., energetický zákon. Podstatnou roli hrají i technické normy ČSN k výpočtu energetické náročnosti a použití technických zařízení podle **metod zjišťování** úrovně vytápění (spotřeb tepelné energie) a **metod zpracování** získaných výsledky ze zjišťování a neméně významná je i zahraniční zkušenost s danou problematikou. Ustanovení k použití technických norem ani klasifikaci metod vyhlášky ovšem neobsahuje.

Většina ustanovení vyhlášky vychází z konceptu předchozí právní úpravy a reaguje na nedostatky, které se při uplatňování tohoto konceptu v praxi objevovaly. Základní princip vychází však i nadále ze zásady, že se rozdělují **náklady** na tepelnou energii na vytápění a **náklady** na přípravu a dodávku teplé užitkové vody, nikoliv **množství tepla**, které bylo dodáno jako ekvivalent tepelných ztrát bytu a celého objektu (tj. "spotřebovalo" se, aby byla zajištěna požadovaná tepelná pohoda v jednotlivých bytech či nebytových prostorech objektu) či k ohřevu studené pitné vody.

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

Označení náklad je užito z **hlediska vlastníka zúčtovací jednotky**, z hlediska konečného spotřebitele (uživatele bytu – domácnosti, firmy) se jedná o výdaj.

Na vymezení předmětu úpravy v § 1 navazuje následující § 2 s vymezenými pojmy vytápění a poskytování teplé užitkové vody a § 3 se stanovením, co zahrnují náklady na tepelnou energii podle této vyhlášky.

§ 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. Nicméně, pro správné pochopení vyhlášky je potřeba si ozřejmit i další pojmy.

K základním pojmům definovaným vyhláškou, patří mj.:

a) Zúčtovací jednotka – tvoří ji vždy množina bytů a případně nebytových prostorů, do kterých je dodávána tepelná energie k vytápění tohoto celku nedílnou soustavou ústředního vytápění nebo u teplé užitkové vody (dále jen "TUV") nedílným vnitřním rozvodem. Definice zúčtovací jednotky je věcně stejná jako ve vyhlášce č. 224/2001 Sb., pouze s tím rozdílem, že ve vyhlášce je navíc doplněn znak, který vyplývá z ustanovení energetického zákona – zúčtovací jednotka má společné měření nebo stanovení množství tepelné energie. Naopak ve vyhlášce č. 224/2001 Sb. je zdůrazněno, že se v zúčtovací jednotce rozúčtovávají náklady na tepelnou energii mezi konečné spotřebitele, což je obsahem názvu vyhlášky č. 372/2001 Sb. Vymezení pojmu slouží k aplikaci dané vyhlášky – u vyhlášky č. 224/2001 Sb. **k účelům obchodně právním**, u vyhlášky č. 372/2001 Sb. **k účelům občanskoprávním**.

b) Vymezení pojmu **vytápění** pozitivně i negativně je potřebné v tom smyslu, že rozúčtování nákladů při individuálním způsobu zajišťování dodávky energie do bytů (etážové topení) se náklady nerozúčtovávají, ale přímo dodavatelem fakturují spotřebiteli. Jak již je uvedeno v úvodu, důsledkem vymezení tohoto pojmu je, že se vyhláška vztahuje právě jenom na ústředně vytápěné budovy pomocí ucelené propojené soustavy, která zajišťuje vytápění a temperování domu jako celku.

c) Poskytování TUV je dodávka TUV ze společné centrální přípravný do každého bytu.

d) Podlahová plocha místností bytu je výchozím parametrem pro výpočet započitatelné podlahové plochy pro vytápění (ÚT) pro daného konečného spotřebitele (uživatele bytu). Součet podlahových ploch místností v bytě (vnitřních prostor v bytě) se používá pro rozdělení části nákladů za poskytování TUV.

e) Započitatelná podlahová plocha slouží k rozdělení části nákladů na vytápění zúčtovací jednotky. Je to upravená podlahová plocha s ohledem na výšku a sklon stropu resp. 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 UT v místnostech bez otopného tělesa. Způsob promítnutí těchto vlivů na stanovení hodnoty započitatelné plochy je uveden v definici pojmu a **v příloze č. 1 vyhlášky**.

Započitatelná podlahová plocha představuje, vedle tepelných ztrát daných polohou a tepelným odporem obklopujících stěn, zjednodušený parametr k posouzení "spotřebované" tepelné energie na vytápění. Vymezení započitatelné podlahové plochy je složitější v případě, jde-li o nestandardní tvar vytápěného prostoru, zpravidla rozdílnou výšku vytápěných obytných místností a nebytových prostorů. V souvislosti s množstvím tepelné energie na vytápění je korektnější hovořit o **objemu** vytápěné místnosti než o její ploše, protože množství dodaného tepla **Q** je vázáno s objemem vytápěného prostoru **V** (jedné z termodynamických veličin ze **stavové rovnice plynů**, která definuje stav vnitřního prostředí). Proto ve výpočtech poměrné spotřeby tepelné energie operuje většina metod zjišťování spotřeby se vztahem přímé úměrnosti **Q↔V**. Zjednodušení spočívající

v přechodu z parametru trojrozměrného prostoru (objemu) na parametr podlahové plochy je opodstatněno tehdy, jde-li ve všech vytápěných prostorách o jejich stejný tvar místností, tj. stejnou výšku a sklon jejich stropu. V případě **změny tvaru** místnosti je potřeba dodržet výchozí poměr mezi referenční hodnotou parametru a základním atributem (tzn. objemem vytápěného prostoru) a následně úměrně korigovat skutečnou podlahovou plochu této odlišně tvarované místnosti, bytu resp. nestandardního nebytového prostoru tak, aby tato skutečnost byla ve výpočtech nákladů na vytápění patřičně obsažena.

Relace mezi započitatelnou podlahovou plochou a objemem platí obecně:

$$\frac{P_0}{V_0} = \frac{P_i}{V_i} \quad (1)$$

kde

P_i – započitatelná podlahová plocha;

V_i – objem vytápěného prostoru;

index 0 resp. 1 je přiřazen standardní resp. nestandardní situaci (bytu, místnosti resp. nebytového prostoru);

Úpravou vztahu (1) získáme výraz pro započitatelnou podlahovou plochu v nestandardní situaci podle verbální definice ve vyhlášce:

$$P_1 = P_0 \cdot \frac{V_1}{V_0} \quad (2)$$

Po dosazení za objemy (součin podlahových ploch P_1' a výšek h_1) a položíme-li rovnítko mezi podlahovými plochami P_0' a P_1' (vytápěné prostory nestandardní se liší od standardních pouze výškou) získáme po úpravě (krácením ve zlomku) výraz

$$P_1 = P_0 \cdot \frac{P_1'}{P_0'} \cdot \frac{h_1}{h_0} = P_0 \cdot \frac{h_1}{h_0} \quad (3)$$

Započitatelnou podlahovou plochu pro některé vytápěné místnosti v zúčtovací jednotce s rozdílnou výškou stropů určíme tak, že jejich podlahovou plochu přepočteme v poměru jejich výšek na jednotnou (převládající) výšku stropů ostatních místností v zúčtovací jednotce, Vztah (3) však není obecný, a proto jej nelze použít pro místnost se zkoseným stropem,

Jinou úvahou a úpravou vztahu (3), položíme-li $P_0 = P_0'$ (u referenční místnosti hranolovitého tvaru je možná substituce započitatelné podlahové plochy místnosti podlahovou plochou místnosti), platí

$$P_1 = \frac{h_1}{h_0} \quad (4)$$

Obecnou definici započitatelné podlahové plochy pro nestandardní objem vytápěného prostoru můžeme tedy pro tento případ uvést jako podíl objemu **nestandardního** prostoru a výšky **standardního** prostoru (místnosti, nebytového prostoru).

Další úpravy takto vypočtené hodnoty započitatelné podlahové plochy plynou z dalších podmínek, uvedených v příloze č. 1 (viz dále).

f) **Podlahová plocha nebytového prostoru** má stejné užití ve výpočtu jako podlahová plocha místností bytu při stanovení parametru započitatelné podlahové plochy pro vytápění (UT). **Používá se rovněž jako samostatný parametr pro rozdělení části nákladů za poskytování TUV v nebytových prostorech. Její určení pro TUV je zcela individuální, protože charakter, četnost a množství spotřeby v různých nebytových prostorách jsou různé. V této souvislosti se uplatňuje tzv. odborné posouzení, prováděné energetickým auditorem, autorizovaným inženýrem či soudním znalcem.**

g) **Vlastník zúčtovací jednotky** – patří mezi důležité pojmy, protože tento subjekt ve vyhlášce je spojován z určitými činnostmi, za něž je odpovědný (např. za rozúčtování nákladů); může jim být fyzická nebo právnická osoba, mohou jim být kromě jednoho vlastníka spoluvlastníci budovy nebo společenství vlastníků jednotek (podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů), bytová družstva, anebo i osoba těmito vlastníky pověřená, k provedení činností stanovených touto vyhláškou

h) **Zúčtovací období** - je to časový úsek 12 měsíců, za který vlastník provede rozúčtování nákladů a následné vyúčtování v souladu s pravidly stanovenými touto vyhláškou. Počátek stanoví vlastník tak, aby rozúčtování mohlo bezprostředně navazovat na fakturaci dodavatele – takto je míněna dohoda s dodavatelem; dodavatele – držitele licence se totiž rozúčtování přímo nikterak netýká). V praxi, když se vlastník rozhodne měnit začátek období (a to z různých důvodů), nelze 12-ti měsíční období dodržet. V tomto případě lze odchylku od ročního zúčtovacího období výjimečně akceptovat jen tehdy, není-li v rozporu s principy metody zjišťování údajů.

i) **Rozúčtování nákladů** je předmětem celé vyhlášky, pojem je evidentní. Rozúčtování zahrnuje celou zúčtovací jednotku včetně všech konečných spotřebitelů.

j) **Vyúčtování** - je výslednicí rozúčtování pro každého jednotlivého spotřebitele, které obsahuje, jak to z názvu vyplývá, i vyčíslení přeplatků či nedoplatků vůči zálohám.

k) **Náměr** je číselná hodnota odečtu měřidla nebo indikátoru, čili hodnota rozdílu mezi odečteným stavem na těchto zařízeních na konci daného zúčtovacího období a na začátku zúčtovacího období (resp. na konci předchozího zúčtovacího období). **Používání tohoto slova může někdy být zavádějící zejména u indikátorů v tom smyslu, že se zde navozuje, že jde o měření nějaké fyzikální veličiny. Proto se doporučuje používat i slova odpočet jako synonymum slova náměr (na rozdíl od odečtu, tj. procesu zjišťování údajů pro rozúčtování).**

Nad rámec definic, uvedených ve vyhlášce, je vhodné vymežit dále:

l) **Indikátor vytápění** je zpravidla (v užším smyslu) interpretován jako registrační přístroj (pomůcka), který přiléhá k otopnému tělesu resp. k odtokové trubce z otopného tělesa, jehož údaj je (někdy až po poměrně složitých dalších výpočtech) smluvním číslem k rozvržení **celkových nákladů¹⁾** na vytápění budovy (zúčtovací jednotky) mezi konečné spotřebitele. V tomto pojetí se definuje tzv. poměrový indikátor vytápění, který uvádí indikaci v souvislosti s teplem předávaným otopným tělesem do vytápěné místnosti. **Údaj poměrového indikátoru, sloužící k poměrovému rozdělení nákladů na vytápění, však nemá rozměr fyzikální veličiny, není měřidlem a už vůbec ne měřičem (na rozdíl od kalorimetrického měřiče tepla, zpravidla instalovaného na vstupu do objektu) a nedá se tedy ověřovat podle metrologických předpisů.**

1) Celkové náklady jsou náklady vlastníka, které mu byly fakturovány dodavatelem tepelné energie

V širším smyslu se indikátory vytápění interpretují ve vztahu k vyhlášce i pro principiálně odlišné a jinak nazývané přístrojové konstrukce s příslušným určením, například k denostupňové metodě. Obecně se pojem **indikátor** (bez přívlastku) konkretizuje jako "indikátor vytápění" a rozumí se jím technické zařízení, poskytující číselnou vstupní informaci pro rozúčtování nákladů na vytápění.

§3

Náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na poskytování teplé užitkové vody

1) Jednotlivé druhy nákladů, tj. na tepelnou energii na vytápění, na tepelnou energii spotřebovanou k přípravě TUV a náklady na pitnou vodu k přípravě TUV se určují a rozúčtovávají samostatně, každý zvlášť. Ceny za jednotku tepelné energie se řídí cenovými předpisy. Množství energie se určí měřením stanoveným měřidlem podle metrologických předpisů. Žádné jiné nákladové položky, účtované konečným spotřebitelem, než podle cenových předpisů vztahujících se k ceně tepelné energie do kalkulace ceny nevstupují. **Do nákladů za tepelnou energii např. nepatří náklady na pořízení indikátorů či měřidel v bytech, náklady na vyregulování soustav ústředního vytápění a rozvodného systému TUV v domě, náklady na odečty indikátorů a měřidel v bytech a rozúčtování nákladů na vytápění a poskytování TUV a pod. Tyto náklady jsou součástí nájemného nebo jiných plateb spojených s užíváním bytu či nebytového prostoru.**

2) Je-li tepelná energie v zúčtovací jednotce využívána jinak než pro vytápění a přípravu TUV, musí se takto využívaná tepelná energie od celkově dodané energie do zúčtovací jednotky odečíst a teprve zbývající část tvoří náklady na vytápění a přípravu TUV. **Určení dílčích nákladů ze souhrnných nákladů – zvlášť na vytápění a zvlášť na přípravu TUV v zúčtovací jednotce s vlastním zdrojem energie – je stanoveno v jiném předpisu – ve vyhlášce č. 152/2001 Sb., § 7; pokud podle tohoto ustanovení oddělení nákladů není možné určit, postupuje se podle § 6 odst. 1 vyhlášky.**

Poznámka: K výše uvedenému je nutno doplnit, že náklady na vytápění společných prostor v zúčtovací jednotce se zvlášť nerozúčtovávají; na jejich vytápění (temperování) se podílejí všichni spotřebitelé svým podílem nákladů stanoveným podle pravidel vyhlášky, ve kterém jsou zahrnuty. 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 volně přístupny pouze uživatelům těchto jednotlivých bytů a nebytových prostorů.

3) Náklady na tepelnou energii na vytápění a poskytování TUV se hradí průběžně měsíčně zálohovým způsobem. Výši záloh stanoví vlastník úměrně podle dvou minulých zúčtovacích období tak, aby v průměru zálohové platby kryly nejen celkové očekávané náklady za zúčtovací období, ale současně nepřesahovaly 10 až 15 % navýšení oproti skutečnosti předchozího období, pokud předchozí výše záloh byla stanovena v relaci s pozdějším vyúčtováním. Měsíční záloha je obvykle jednou dvanáctinou z celkových očekávaných nákladů, pokud platební kalendář úhrad dodavateli služeb není s touto výší v rozporu. To v praxi znamená, že se přihlédne ke zdůvodněnému očekávanému vývoji cen tepelné energie a ke zdůvodněné očekávané celkové spotřebě tepelné energie vzhledem k předpokládanému teplotnímu klimatu a náročnosti na vytápění.

§ 4

Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce.

1) Ustanovení tohoto odstavce představuje první krok rozúčtování – rozdělení celkových nákladů připadajících na zúčtovací jednotku za zúčtovací období na dvě části. Složka nákladů, která vyjadřuje náklady na tepelnou energii, která může být dodána do prostoru místností bytu (nebytového prostoru) prostupem stěnami a přestupem z vnitřních rozvodů tepla a která rovněž vyjadřuje část podílu nákladů na vytápění (temperování) společných částí domu se ve vyhlášce nazývá **základní** a činí 40 – 50% z celkových nákladů. Na rozdíl od zbývajících podílu 50 – 60%, který se nazývá **spotřební** složkou nákladů, a který vyjadřuje tu část nákladů na tepelnou energii pro vytápění, která se do daného prostoru místností šíří z otopných těles v něm umístěných. Volba podílu základní a spotřební složky není věcí hlasování resp. dohody zúčastněných, ale vychází z technického řešení otopného systému a způsobu indikace. Pro poměrové indikátory vytápění by tento podíl měl být **50/50**. Toto základní dělení nákladů vyhovuje zejména těm způsobům rozúčtování, která jsou založena na registraci teploty na otopném tělese (jako průvodní jev dodávky tepelné energie do prostoru z otopného tělesa umístěného v místnosti) nebo na nepřímém registrování teploty na odtokové trubce z otopného tělesa. Pro jiné způsoby rozúčtování, které jsou založeny na měření tepla kompaktními měřiči, tepla (kalorimetry) nebo na přímém registrování teploty v prostoru bytu a vnějšího prostředí (denostupňová metoda) se doporučuje zvolit v rámci povoleného rozpětí nižší podíl základní složky. Dělení celkových nákladů na základní a spotřební složku je rovněž výrazem vnímání vytápění jednak **jako poskytování služby (základní složka)**, jednak **jako dodávky množství energie (spotřební složka)**.

2) Rozdělení základní složky úměrně podle jednoho neměnného parametru (faktoru) – započitatelné podlahové plochy bytu (nebytového prostoru) – odpovídá tomu, co základní složka vyjadřuje. I když se pro zjednodušení operuje s plochou, jedná se vždy o prostor, který je vytápěn a který je při výpočtu započitatelné podlahové plochy plně respektován podle definice pojmu z § 2 písm. e) a při aplikaci ustanovení přílohy č. 1 vyhlášky. Postup výpočtu započitatelné podlahové plochy bytu a nebytového prostoru je takto jednoznačně dán. Určení započitatelné podlahové plochy je třeba věnovat náležitou pozornost, protože od její hodnoty se odvíjí jednak výše části úhrady, jejíž poměrný podíl je v otopných obdobích stálý (nezávislý na spotřebě), jednak podíl úhrady nákladů odpojeného bytu ve smyslu § 6 odst. 2 vyhlášky.

3) Ke stanovení spotřební složky pomocí tzv. výpočtové metody neslouží pouze jeden faktor (tj. náměr), nýbrž vždy **dva až tři faktory**, jimiž jsou:

- **odpočet** (= náměr) resp. údaj registračních zařízení, která se u nás užívají a mezi která patří měřidla množství dodané tepelné energie vázané na potrubí, indikátory založené na principu odparu tekutiny nebo elektronickém anebo denzometrickém a kontinuální teplotní snímače rozdílů vnější a vnitřní (v bytě) teploty,
- **výkon otopného tělesa** (s potřebnými opravnými koeficienty) a to vždy spolu s korekcí zohledňující polohu místnosti nebo **započitatelná podlahová plocha místnosti** resp. bytu (nebytového prostoru).

V praxi uplatňované výpočtové metody navazující na zjištění různých registračních zařízení **splňují ustanovení** tohoto odstavce o rozdělení spotřební složky mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění

za podmínky, že výsledek stanovení úhrady splňuje požadavek na přípustný rozptyl výše úhrad v zúčtovací jednotce. Účelem uplatnění vlivu polohy vytápěné místnosti dané jejich polohou (počet venkovních stěn, orientace ke světovým stranám a převládajícím směrům větrů) prostřednictvím korekcí je zajistit, aby náklady na vytápění místností srovnatelné velikosti se srovnatelnou úrovní vytápění (tj. teplotní úrovní) byly rovněž srovnatelné bez ohledu na jejich polohu.

Tímto ustanovením vyhlášky se sleduje, aby způsob rozúčtování nákladů na vytápění mezi konečné spotřebitele zajistil každému spotřebiteli, že jeho úhrada za vytápění je úměrná dosažené úrovni poskytované služby (tj. projektované resp. výpočtové vnitřní teplotě), kterou vytápění je, a nikoliv množství tepla potřebného k jejímu zajištění. **K rozdílu může docházet pouze v těch případech, když jsou některé místnosti bytu nebo nebytového prostoru na základě zásahu (jednání) jejich uživatele vytápěny na odlišnou než projektovanou teplotu.**

4) Cílem rozúčtování je zajistit, aby náklady na vytápění místností srovnatelné velikosti se srovnatelnou úrovní vytápění (tj. teplotní úrovní) byly rovněž srovnatelné bez ohledu na jejich polohu. Rámcovou nouzovou pojistkou proti extrémním rozdílům v měrných nákladech (na 1 m²) na vytápění jednotlivých bytů v tomtéž domě (zúčtovací jednotce) je ustanovení tohoto odstavce. Rozdílem $\pm 40\%$ se rozumí individuální odchylka od celkových měrných nákladů a představuje možné kolísání úhrad kolem průměru (střední hodnoty).

Rozptyl měrných úhrad nelze rozhodně chápat jako průkaz spravedlivého rozúčtování ve všech případech; toto pojistkové kritérium by nemělo umožňovat uživateli nadměrné a neplacené plýtvání teplem (např. otevřeným oknem).

Odchylka v rozsahu 0 až 40% není pro všechny objekty stejná a musí být pro objekt stanovena na hodnotě, která odpovídá minimálně teplotě zaručující tepelnou stabilitu objektu v souladu s § 3 vyhlášky č. 152/2001 Sb. a § 689 občanského zákoníku, podle kterého je každý uživatel bytu povinen odebírat službu řádně, tj. v daném případě tak, aby nedošlo k porušení tepelné stability domu. Vnitřní minimální teplota zajišťující tepelnou stabilitu se v praxi pohybuje na úrovni 16 až 18 °C. Proto by maximální odchylka -40% měla být akceptována pouze v nezbytných a odůvodněných případech, např. u neobsazených bytů či nebytových prostorů.

Při překročení stanovené tolerance rozdílů v měrných úhradách je vlastník povinen provést úpravu rozdělení nákladů spočívající v úpravě (změně) podílu základní a spotřební složky v celkových nákladech, přezkoumání stanovené korekce na polohu místností nebo bytů a hledání příčin mimo výpočtovou metodu. Příčinou neúměrných rozdílů může být nejen stav objektu, stav a funkčnost otopné soustavy, kvalita regulace parametrů teplotnosné látky, funkčnost a nastavení termostatických ventilů, ale rovněž nesprávná volba korekčních činitelů a v neposlední řadě **i chování uživatelů bytů, např. nadměrné větrání, sušení prádla apod.** Výpočtový algoritmus by měl být navržen tak, aby nedošlo k opakovanému výpočtu spojenému s vícenásobnými náklady, hrazenými vlastníkem při externím zabezpečení agendy rozúčtování.

5) Toto ustanovení nevyžaduje podrobnější prováděcí pokyn. Jde o **jednosložkový výpočet** podle kritéria stanovení výše základní složky úhrady. Celková spotřeba tepelné energie pro vytápění vykázaná zúčtovací jednotkou za zúčtovací období se mezi jednotlivé konečné spotřebitele rozdělí v poměru započítatelných podlahových ploch.

Ustanovení se vztahuje na případy, kdy vlastník nepřistoupil k instalaci měřidel nebo indikátorů v celé zúčtovací jednotce. Neznamená to však, že v zúčtovací jednotce, ve které vlastník se rozhodl tato zařízení instalovat, a někteří nájemci (vlastníci jednotek) tuto instalaci odmítli, se budou těmito konečnými spotřebiteli rozúčtovávat náklady podle

započitatelné podlahové plochy. Pro rozúčtování nákladů těmto spotřebitelům se použije ustanovení odstavce 7 tohoto paragrafu.

6) Nájemci jsou povinni podle § 692 odst. 3 občanského zákoníku po předchozí písemné výzvě umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření (indikaci) a regulaci tepla a TUV i odečet naměřených (registrovaných) hodnot. Odpočty měřidel nebo indikátorů by měly odpovídat údajům z konce zúčtovacího období a požadavku, aby vstupní údaje pro rozúčtování někoho neznevýhodňovaly. Záznam o provedeném odečtu se doporučuje opatřit datem a podpisem konečného spotřebitele – pověřeného uživatele bytu, nebytového prostoru. Dochází-li k odečtu indikátorů (odpařovacích, elektronických i denzometrických) v době mimo otopné období, časová relace prakticky nemá vliv. Při použití elektronických indikátorů s pamětí termín odečtu nehraje roli, pokud se odečítá údaj zaznamenaný ve vnitřní paměti k tomuto datu.

7) Aby bylo možné provést rozúčtování a přitom nebyli poškozeni ostatní spotřebitelé v případech, kdy konečný spotřebitel neumožní instalaci registrujícího zařízení nebo jeho odečet přes opakované prokazatelné vyzvání, bylo začleněno do vyhlášky toto zvláštní ustanovení. Opakovaným prokazatelným vyzváním není míněno nic jiného, než že vlastník, aby toto ustanovení mohlo být použito, musí mít průkaz, že nájemci bytu (resp. vlastníku jednotky) oznámil předem, že bude proveden odečet nebo provedena montáž indikátoru, a že ho požádal o umožnění vstupu do bytu za tím účelem a to v souladu s § 692 odst. 3 občanského zákoníku. Přitom je potřeba vzít v úvahu důvody tohoto neumožnění odečtu – např. trvalé upoutání na lůžko v nemocnici apod.

Podle tohoto ustanovení takový spotřebitel ve spotřební složce zaplatí za jeden metr čtvereční započitatelné plochy 1,6 krát více než je průměr v zúčtovací jednotce. V příloze č. 2 uvedený vzorec je dobře použitelný pro malý (omezený) podíl (do 5 %) započitatelné podlahové plochy "neměřených" konečných spotřebitelů v započitatelné podlahové ploše celkem v zúčtovací jednotce. Při větším podílu těchto spotřebitelů, kteří odmítli umožnit instalaci nebo odečet, je možné vzhledem k verbálnímu znění ustanovení použít modifikované pravidlo, podle kterého takový spotřebitelé zaplatí 1,6 krát více za jeden metr čtvereční započitatelné plochy než zaplatí v průměru všichni ostatní spotřebitelé, kteří umožňují provést odečet. V tom případě má jmenovatel vzorce jinou podobu, než je uveden v příloze č. 2 vyhlášky. **Blíže k tomu viz metodické pokyny k příloze č. 2.**

Zásadně platí, že při uplatňování uvedeného opatření je důležité, aby bylo vždy prokázáno, že jde o vědomé jednání spotřebitele.

8) Opatření v odstavci 7 je pravidlem pro rozúčtování v popsaném případě a není sankcí. Jeho uplatněním se nezvýší celkové náklady na vytápění ani z něho nemá nějaký prospěch vlastník. Zvýšení spotřební složky u těch spotřebitelů, kteří prokazatelně a vědomě neumožnili odečet, se vždy rozúčtovává ve prospěch ostatních spotřebitelů v zúčtovací jednotce. Ono navýšení představuje totiž přibližně nejvýše možné využití kapacity ústředního vytápění daného bytu, takže ostatní spotřebitelé nejsou nikterak znevýhodňováni. Principiálně je toto ustanovení vyjádřeno v upraveném vzorci uvedeném zde k doplnění přílohy č. 2 vyhlášky.

9) Ustanovení stanoví postup za situace, která nastává, když spotřebitel na konci zúčtovacího období umožnil odečet, ale na jeho začátku (tj. na konci předchozího zúčtovacího období) toto neumožnil. Orientovat se v ustanovení tohoto odstavce je obtížnější vzhledem k různosti povahy sdělení v obou větách. V první větě se zmiňují náměrové jednotky poměrových indikátorů vytápění (dílký). Ve druhé větě se hovoří o spotřební složce nákladů v Kč a zmiňuje se "dané" zúčtovací období, které je nepochybně odečítaným (posledním) zúčtovacím obdobím.

Návod jak postupovat při obnově odečtů "měřičů tepelné energie" resp. poměrových indikátorů v zúčtovacím období následujícím (*odečítaném*) po zúčtovacím období, ve kterém nebylo možno náměr zjistit (*neměřené zúčtovací období*) spočívá na několika principech.

Nejprve k tomu, jak v praxi dopočítat chybějícího údaje s použitím ustanovení první věty odst. 9 § 4.

Při použití indikátorů ke zjišťování spotřební hodnoty otopných těles k vytápění v odečítaném zúčtovacím období (r+1), které následuje po zúčtovacím období, v němž nebyl proveden odečet (období r) je potřeba znát tři skutečnosti:

- * **stav** měřiče nebo indikátoru na konci odečítaného zúčtovacího období (r+1), který je při obnoveném odečtu opět znám;
- * vypočtený **ekvivalent náměru** v údajích indikátoru nebo měřiče (v naturálních jednotkách) odpovídající náhradní výši úhrady v Kč, ale bez navýšení násobkem 1,6 v "neměřeném" období (r), a to pomocí měrné spotřeby spotřební složky;
- * **stav** na konci období (r) = počátečnímu stavu období (r+1); stanoví se jako součet údaje z odečtu indikátoru nebo stavu měřiče na konci období (r-1), tj. počátečního stavu období (r), a vypočteného ekvivalentu hodnoty náhradního náměru v zúčtovacím období (r).

Podstatou problému je výpočet hodnoty druhé z těchto tři veličin. Zvolím-li z důvodu lepší přehlednosti za obecně vyjádřené zúčtovací období (r-1) rok 2000, a tedy analogicky za rok (r) rok 2001 a za (r+1) rok 2002 lze si graficky představit výše uvedené skutečnosti takto:

{Stav P_{2000} }	{Stav K_{2000} }	?
?	?	?
Hodnota náměru za rok 2000	Náhradní hodnota náměru	
Náměr za rok 2000	Ekvivalent měrné spotřeby	
?	?	?
Stav P_{2000}	Stav P_{2001}	Stav $K_{V2001} = \text{Stav } P_{2002}$

Není-li tedy podle textu první věty ustanovení odst. 9 známa hodnota počátečního stavu v odečítaném období (z důvodu, že v předchozím období nebyl umožněn odečet), pak se vypočte z koncového stavu předminulého období a z běžných úhrad za spotřební složku v předchozím období. Pro výpočet v Kč je podle požadavku tohoto ustanovení vyhlášky směrodatný součin průměrných (měrných) nákladů spotřební složky na 1 m² v předchozím období a započitatelné podlahové plochy. Pro konečného spotřebitele s označením k_n (konkrétně neměřený) je [odhadovaná] spotřeba $[S_{kn}]$ v Kč dána podle vymezení první věty symbolickým vztahem

$$[S_{kn}] = S_c \cdot P_{kn} ,$$

kde S_c jsou měrné náklady spotřební složky a P_{kn} je započitatelná podlahová plocha k- tého "neměřeného" konečného spotřebitele.

K přechodu z Kč na relativní údaje indikátoru – náměr (dílký) využijeme základního principu pravidel rozúčtování, tzn. úměrného rozvrhu nákladů podle vzorce

$$[S_{kn}]/D_k \cdot P_k = S_c / ? D_i \cdot P_i .$$

Získali jsme tak dvě rovnice pro dvě neznámé. Po dosazení z první rovnice do druhé rovnice a po úpravě získáme rovnici o jedné neznámé

$$D_k - ? D_i \cdot P_i / P_m$$

kde P_m je redukovaná celková započitatelná plocha zúčtovací jednotky, tzn. celková započitatelná podlahová plocha zúčtovací jednotky zmenšená o započitatelnou podlahovou plochu neměřených bytů a neměřených nebytových prostor (započtením celkové plochy bychom se dopustili zkreslení vůči čitateli zlomku). Dosazení hodnot do vzorce by mohlo být uskutečněno i volbou P_c namísto P_m . Výběr P_m je podpořen i úvahou, která vychází i z dřívějšího jednoznačného pojetí (vyhláška č. 85/1998 Sb. § 6 odst. 9) - "... průměrná hodnota spotřební složky **zjištěné v místnostech měřením či indikací**".

§5

Rozúčtování nákladů na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce

1) Ustanovením se vymezuje rozúčtování nákladů na TUV na dvě komodity:

- na náklady na tepelnou energii spotřebovanou pro přípravu TUV, čili na ohřev užitkové vody a
- na náklady na spotřebovanou užitkovou (studenou) vodu, čili vodné a stočné vody jako takové.

2) Obdobně jako u tepelné energie pro vytápění se i u TUV náklady na tepelnou energii pro ohřev vody v prvním kroku dělí na složku základní a spotřební. **Základní složka činí 30% z celkových nákladů, spotřební složka 70%. Podíly jsou fixně stanoveny.**

3) Na rozdíl od vytápění, kdy se základní složka rozděluje úměrně podle započitatelné podlahové plochy, náklady na tepelnou energii pro přípravu TUV se rozdělují úměrně **podle podlahové plochy**, která je definována v § 2 písm. d). **Náročnější je určení podlahové plochy nebytového prostoru k účelu rozdělení základní složky nákladů na ohřev TUV. V tomto případě se tato plocha určí na základě odborného posouzení, nejlépe nezávislé osoby, které vezme v úvahu rozsah odběru, počet výtoků, způsob užití co do času a co do účelu. V tomto smyslu je nutno rozumět textu v příloze č. 1 v části B vyhlášky.**

4) Rozdělení spotřební složky nákladů na tepelnou energii v TUV nečiní žádný problém, pokud jsou u všech spotřebitelů instalována měřidla množství spotřebované TUV – vodoměry. Náklady spotřební složky se rozdělí úměrně náměrům – odpočtům těchto vodoměrů.

5) Odečty měřidel – vodoměrů se musí provádět vždy na konci zúčtovacího období, **a to nejlépe během jednoho dne, maximálně v průběhu 2 až 3 dnů u jedné zúčtovací jednotky, aby vstupní údaje pro rozúčtování případně někoho neznevýhodňovaly.** Záznam o provedeném odečtu se doporučuje opatřit datem a podpisem konečného spotřebitele – pověřeného uživatele bytu, nebytového prostoru.

6) Ustanovení o rozdělení nákladů na ohřev TUV se vztahuje na případy, kdy vlastník nezajistil instalaci měřidel – vodoměrů v celé zúčtovací jednotce u každého z konečných spotřebitelů. V tom případě se rozdělují náklady spotřební složky úměrně podle průměrného počtu osob užívajících byt v zúčtovacím období, a nebo v případě dohody všech konečných spotřebitelů podle podlahové plochy. Postup podle tohoto ustanovení se nevztahuje na ty případy, kdy přes **rozhodnutí vlastníka** instalovat vodoměry někteří nájemci

(vlastníci jednotek) tuto instalaci odmítli. Pro rozúčtování těmto spotřebitelům se použije ustanovení odstavce 7 tohoto paragrafu.

Pro rozdělení spotřební složky nákladů na nebytové prostory se odpovídající počet osob stanoví odborným posouzením podle rozsahu odběru a způsobu užití TUV. Podobně se u nebytových prostorů v případě rozúčtování spotřební složky v poměru podlahových ploch upraví pro tento účel hodnota velikosti podlahové plochy, jak je komentováno u odstavce 3. Obdobně u bytů s odlišným vybavením, majícím vliv na množství odebrané TUV (např. jiný počet výtoků, koupelna s vanou nebo se sprchou apod.), se spotřební složka doporučuje přepočíst na základě odborného vyhodnocení.

7) Ustanovení stanoví postup pro situace, když odečet měřidla nebyl u některých spotřebitelů umožněn. Platí pro ně totéž, co je uvedeno v § 4 odst. 7 k pravidlu rozúčtování nákladů na vytápění s tím rozdílem, že navýšení spotřební složky u neměřených odběrů TUV v bytech je trojnásobné.

8) Opatření v odstavci 7 je pravidlem pro rozúčtování a není sankcí. Jeho uplatněním se nezvýší celkové náklady na TUV ani z něho nemá nějaký prospěch vlastník. Zvýšení spotřební složky u těch spotřebitelů, kteří prokazatelně a vědomě neumožnili odečet, se vždy rozúčtovává ve prospěch ostatních spotřebitelů v zúčtovací jednotce. Toto navýšení představuje v průměru možnou neměřenou spotřebu TUV v bytě, takže ostatní spotřebitelé jsou chráněni proti nadměrné úhradě, na které by se museli podílet. Pro využití tohoto ustanovení včetně výpočtového vzorce z přílohy č. 2 vyhlášky platí principiálně totéž, co je uvedeno u odstavce 8 předešlého paragrafu. Vzhledem k trojnásobnému navýšení oproti 1,6 násobnému v případě vytápění, je rozsah použití zjednodušeného vzorce ještě více omezen, a proto se lépe hodí požit vzorec podle pokynů k příloze č. 2 (viz dále).

9) V plném rozsahu platí, co je uvedeno k odstavci 9 předchozího paragrafu s tím rozdílem, že místo parametru započitatelné podlahové plochy je užitá podlahová plocha a počet dílků představuje fyzikální jednotky objemu (m^3).

10) Náklady na vodné a stočné TUV se rozdělují úměrně podle odečtu spotřeby u spotřebitelů. U těchto nákladů se první krok rozdělování na základní a spotřební složku neprovádí; spotřební složka tudíž je 100%, základní 0%.

Nejsou-li v zúčtovací jednotce instalovány vodoměry, postupuje se podle odstavce 6.

Neumožní-li spotřebitel odečet, postupuje se podle odstavce 7.

K úhradě stanovené v odstavci 7 platí stejné pokyny a komentář jako k odstavci 8.

Při obnovení odpočtu se postupuje shodně jako podle odstavce 9.

Další komentář a metodický pokyn proto již není nutný, protože je stejný jako k odstavcům 6 až 9.

§6

Zvláštní způsoby rozúčtování na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce.

1) Ustanovení tohoto odstavce se vztahuje na ty případy, kdy jsou v zúčtovací jednotce známy pouze souhrnné náklady na tepelnou energii dohromady pro vytápění a pro přípravu TUV, tj. kdy není zajištěno měření tepla a teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce podle § 7 vyhlášky č. 152/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody, měrné ukazatele spotřeby tepla pro vytápění a pro přípravu teplé užitkové vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům.

Jedná se o situaci, kdy výroba tepelné energie pro ÚT a ohřev užitkové vody – přípravu TUV se zajišťuje v domovní kotelně nebo když se vytápění a příprava TUV zajišťuje tepelnou energií z domovní předávací stanice. Vyhláška pro tyto výjimečné případy stanoví podílové rozdělení nákladů na tepelnou energii mezi vytápění a přípravou TUV v případě, kdy není k dispozici jiný, výpočtem zjištěný rozvrh (podle měrné spotřeby energie a množství vody, stanovením ekvivalentu pomocí ohřevu vody v letním období atp.). Z celkových nákladů na tepelnou energii v případě odhadu podílu tepelné energie na obě služby připadá na vytápění 60% a 40% na přípravu TUV. V tomto poměrovém rozdělení je promítnut trend rostoucích úspor tepelné energie na vytápění v důsledku opatření v regulaci, rozúčtování nákladů mezi spotřebitele a zateplování.

2) V ustanovení je zakotveno, že na odpojený byt od ústředního vytápění a rozvodné soustavy TUV v zúčtovací jednotce z iniciativy spotřebitele (uživatele toho bytu resp. nebytového prostoru) se rozúčtovává základní složka nákladů. **Odpojení vyžaduje předchozí souhlas vlastníka zúčtovací jednotky a souhlasné stanovisko stavebního úřadu.** Toto ustanovení se nevztahuje na byty či nebytové prostory, do kterých nebylo ústřední vytápění nebo poskytování TUV z vnitřního rozvodu projektováno a instalováno a které byly takto kolaudovány – bez ÚT a bez TUV.

Při změně nájemce bytu nebo nebytového prostoru resp. vlastníka jednotky se úhrady nákladů nemění.

Velikost (podíl) základní složky nákladů na ÚT se vztahuje na započitatelnou podlahovou plochu jednotlivých místností odpojeného bytu. Tato započitatelná plocha se vypočítává podle definice a s využitím koeficientů podle přílohy č. 1, část A bod 1 a bod 2. **Zejména se zapomíná na koeficienty z bodu 2, kterými se redukuje podlahová plocha přímo nevytápěné místnosti v závislosti na počtu stěn sousedících s místnostmi s otopným tělesem ústředního vytápění budovy.** Účast na úhradě základní složky uživatel odpojeného bytu (a nebytového prostoru) zohledňuje skutečnost, že do místnosti odpojeného bytu prostupuje teplo stěnami ze sousedících ústředně vytápěných místností, že zpravidla odpojenými místnostmi vedou vnitřní rozvody, které je temperují a které zajišťují přívod tepla do sousedních ústředně vytápěných místností. Kromě toho tato úhrada zohledňuje skutečnost, že uživatelé odpojeného bytu využívají společné části domu, které jsou vytápěny nebo temperovány.

Velikost základní složky nákladů na TUV u odpojených bytů a nebytových prostorů od dodávky TUV se rozúčtuje podle stanovené nezměněné podlahové plochy jako při odběru TUV. Tím je zohledněna skutečnost, že k odpojenému bytu je TUV nadále dodávána a dále, že zařízení pro přípravu a rozvod TUV je vyprojektováno a provedeno pro celou původní kapacitu zúčtovací jednotky a že se tak stává odpojením bytů předimenzovaným. K tomu je třeba poznamenat, že náklady na zajištění trvalé dostupnosti dodávky TUV o požadované teplotě jsou trvalé a v procentuálním vyjádření nepřímo úměrné množství odebírané TUV. V podstatě průměrně, i když je nulový odběr v systému, 30% nákladů je vynakládáno na zajištění této trvalé dostupnosti, což odpovídá základní složce nákladů. Tudíž odpojením každého spotřebitele vzrůstají náklady pro ostatní spotřebitele. Aby se tento dopad přibližně eliminoval, hradí odpojený spotřebitel náklady základní složky.

3) Je-li odběr TUV ve společné části domu (např. v prádelně, dílně a pod.), musí být zajištěno, aby příslušné náklady za její odběr uhradili v plné výši ti koneční spotřebitelé, kteří ji odebrali. Je proto účelné vybavit výtoky TUV v těchto společných prostorách samostatnými vodoměry a vést záznamy o spotřebě jednotlivých spotřebitelů. Pro vyúčtování spotřeby TUV za zúčtovací období se stanoví cena za 1 m³ TUV z celkových nákladů a z celkového odběru zúčtovací jednotky. Pokud měření není instalováno, určí vlastník způsob výpočtu úhrady jiným způsobem (paušální sazbou za návštěvu, za čas využívání a pod.).

4) Při poruše měřiče tepelné energie nebo poměrového indikátoru vytápění stanoví vlastník spotřební složku náhradním způsobem podle údajů srovnatelného období v minulosti. Vezme se v úvahu procentuální podíl nákladů ve srovnatelných zúčtovacích obdobích, kdy příslušné zařízení fungovalo bez závad. U ÚT se použijí zúčtovací období klimaticky srovnatelná, což v praxi znamená se srovnatelným počtem denostupňů nebo jejich příslušným přepočtem.

Počet denostupňů je součinem počtu dnů vytápění v zúčtovacím resp. otopném období násobený rozdílem průměrné vnitřní teploty a průměrné venkovní teploty. Blíže v § 5 vyhlášky č. 152/2001 Sb.

5) Odstavec poskytuje návod, jak rozdělit náklady na vytápění a TUV při změně nájemce bytu či vlastníka jednotky (nebytového prostoru), když nejsou známy odpočty registrujícího zařízení u spotřebitelů k termínu změn. Celoročně zjištěná spotřeba se rozdělí podle termínu změny užívání práva (před a po změně konečného spotřebitele) s ohledem na nerovnoměrnou spotřebu tepla v jednotlivých kalendářních měsících podle tabulky dlouhodobých měsíčních průměrů klimatické náročnosti uvedené v příloze č. 3 vyhlášky.

Využití tohoto ustanovení připadá v úvahu, když se dotyční účastníci směny nedohodnou v rámci celé směny jinak, např. že starý či nový nájemce příslušné náklady za zúčtovací období uhradí celé, což si účastníci směny dohodnou v příslušné smlouvě o převodu práv k užívání bytu. Pro rozúčtování se nebere zřetel na termíny změn cen tepla, součet všech úhrad za teplo v průběhu roku se rozdělí v poměru zjištěných spotřeb tepla.

V případě jednosložkového stanovení úhrad je potřebné pravidlo pro spotřební složku (skutečná klimatická náročnost částí zúčtovacího období) podle písmene a) vztáhnout přiměřeně i k ustanovení podle písmene b).

6) Nemá-li byt nebo společný prostor uživatele, je konečným spotřebitelem vlastník zúčtovací jednotky, který hradí příslušné náklady vypočtené podle pravidel vyhlášky. Jedná-li se o uvolněný byt či nebytový prostor v průběhu zúčtovacího období, použije se k určení náhrady ustanovení předchozího odstavce, pokud nebyly provedeny příslušné odečty.

§7

Vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody konečným spotřebitelům

1. Na základě rozúčtování nákladů na služby vytápění a poskytování TUV, provedeného podle pravidel stanovených vyhláškou v § 4 až 6 nejméně jednou ročně (viz § 2 písm. h)), vlastník zúčtovací jednotky **do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období** seznámí písemně každého spotřebitele s vyúčtováním jeho nákladů vůči zálohám.

2. Ustanovení uvádí výčet všech údajů, které vyúčtování musí obsahovat. V podstatě jde o údaje, podle kterých každý spotřebitel 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 j) tohoto ustanovení lze vyjádřit ve formě přehledu údajů, které má vyúčtování konečnému spotřebiteli obsahovat, následovně:

Poř. čísl.	Položka	Rozměr jednotky sledované velič.	Zúčtovací jednotka	Spotřebitel	Pozn.
1.	Tepelná energie pro vytápění zúčtovací jednotky	GJ	+		1
2.	Tepelná energie pro přípravu TUV za zúčtovací jednotku	GJ	+		1
3.	Množství TUV dodané do zúčtovací jednotky	m ³	+		
4.	Cena tepelné energie pro vytápění	Kč/GJ	+		
5.	Cena tepelné energie pro přípravu TUV	Kč/GJ	+		
6.	Cena vody pro přípravu TUV (vodné a stočné)	Kč/m ³	+		
7.	Náklady na tepelnou energii na ÚT	Kč	+	+	
8.	Náklady na tepelnou energii na přípravu TUV	Kč	+	+	
9.	Náklady za vody pro přípravu TUV	Kč	+	+	
10.	Měrné náklady na vytápění v rámci zúčt. jednotky	Kč/m ²	+		
11.	Podíl nákladů základní a spotřební složky na UT	%	+		
12.	Základní složka nákladů na vytápění	Kč	+	+	
13.	Spotřební složka nákladů na vytápění	Kč	+	+	
14.	Podíl nákladů základní a spotřební složky na tepelnou energii v TUV	%	+		
15.	Základní složka nákladů na tepelnou energii v TUV	Kč	+	+	
16.	Spotřební složka nákladů na tepelnou energii v TUV	Kč	+	+	
17.	Započitatelná podlahová plocha	m ²	+	+	
18.	Podlahová plocha	m ²	+	+	
19.	Koeficienty a součinitelé 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 nebytových prostorech	m ³	+	+	4
25.	Součet odečtených spotřeb podle vodoměrů ve společných prostorech	m ³	+	+	5
26.	Měrná spotřeba tepelné energie na 1 m započitatelné podlahové plochy	Kč/GJ	+		6
27.	Vypočtená výše úhrady zas tepelnou energii na vytápění (= základní + spotřební složka)	Kč		+	
28.	Vypočtená výše úhrady za tepelnou energii na přípravu TUV (= základní a spotřební složka)	Kč		+	
29.	Vypočtená výše úhrady za vodné a stočné TUV	Kč		+	
30.	Zaplacené zálohy konečným spotřebitelem na UT a TUV	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 dodané tepelné energie do zúčtovací jednotky spolu s jednotkovou cenou dává celkové náklady, které připadají na zúčtovací jednotku a které jsou předmětem rozdělení – rozúčtování 11a jednotlivé spotřebitele v zúčtovací jednotce. Údaj o spotřebě tepelné energie připadající na byt nebo nebytový prostor je údajem irelevantním, odvozeným z vypočtených nákladů, připadajících na byt a ceny tepelné energie. Slouží tudíž pro informaci spotřebitele. Údaj o skutečné spotřebě tepelné energie na vytápění bytu by měl význam při rozúčtování nákladu podle množství spotřebované tepelné energie, které vyhláška nestanoví;

2 – pokud údaj počet osob není k rozúčtování potřebný, neuvádí se;

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 § 4 odst. 3 – 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 TUV ve společných prostorech (společné části) domu se vyúčtovává zvlášť (viz § 6 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 konečné spotřebitele 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. 152/2001 Sb.,
- 7 – lhůta stanovená vlastníkem pro možnost uplatnění reklamace nesmí být ve smyslu ustanovení pod písm. i) kratší než 21 dnů.

3) Každý spotřebitel podle tohoto ustanovení má právo, aby byl vlastníkem seznámen, pokud o to požádá, se způsobem rozúčtování a s podklady, které k tomu byly použity. Je třeba upozornit, že se jedná o způsob rozúčtování a o výchozí souhrnné podklady, **nejedná se o informace např. o spotřebě TUV jednotlivých spotřebitelů nebo o odpočtech indikátorů u jednotlivých spotřebitelů.**

4) Pokud jsou uplatněny spotřebiteli oprávněné reklamace, provede vlastník do 30 dnů příslušnou opravu vyúčtování u všech spotřebitelů, se kterou je neprodleně seznámí.

5) Nedoplatky a přeplatky se podle tohoto odstavce vypořádají do 7 měsíců po skončení zúčtovacího období; pokud byla uplatněna reklamace a bylo třeba provést opravu vyúčtování, prodlužuje se tato lhůta na 8 měsíců.

Časový sled průběhu činností spojených s vyúčtováním a finančním vyrovnáním plateb za zúčtovací období je od konce zúčtovacího období následující:

provedení rozúčtování a vyúčtování ----- do 4 měsíců
 lhůta pro reklamace spotřebitelů (nejméně 2----- např. 1 měsíc
 lhůta pro opravu vyúčtování po reklamacích ----- 1 měsíc (30 dnů)
 provedení finančního vyrovnání přeplatků a nedoplatků-----do 2 měsíců
 nejpozdější termín pro vyrovnání, není-li reklamace: 4 + 1 + 2 = ----- max. 7 měsíců
 nejpozdější termín pro vyrovnání, je-li reklamace: 4 + 1 + 1 + 2 =----- max. 8 měsíců

§8

Účinnost vyhlášky č. 372/2001 Sb. od 1.1.2002 je tímto přechodným ustanovením podmíněna takto; započalo-li zúčtovací období před 1.1. 2002, provede se rozúčtování nákladů na vytápění a na dodávku teplé užitkové vody podle vyhlášky č. 245/1995 Sb., v platném znění k 31.12.2001. Za zúčtovací období zahájená do tohoto termínu se postupuje podle vyhlášky č. 245/1995 Sb., ve znění vyhlášky č. 85/1998 Sb.

***Poznámka:** Vzhledem k terminologické odlišnosti pojmů rozúčtování a vyúčtování lze uvést krajní názor, který se snaží oddělit důsledně oba pojmy i co do významu a pokusit se nevztáhnout ustanovení § 8 na vyúčtování s tím důsledkem, že od 1.1. 2002 musí vyúčtování splňovat požadavky (náležitosti) podle vyhlášky č. 372/2001 Sb. Smyslem přechodného ustanovení bylo respektovat nutnost přípravy k novému způsobu rozvrhu nákladů a požadavků z něj vyplývajících. Proto vyúčtování jako výsledek procesu rozúčtování nelze chápat odděleně, ale pouze v kontextu celého procesu.*

§9

Vyhláška nabyla účinnosti dnem 1. ledna 2002. Tzv. zrušovací ustanovení vyhláška neobsahuje, protože tato povinnost ministerstvu pro místní rozvoj nepřísluší, jelikož vyhlášky č. 245/1995 Sb. a č. 85/1998 Sb. vydalo ministerstvo průmyslu a obchodu. Zrušovací ustanovení těchto vyhlášek proto obsahují vyhlášky č. 152/2001 Sb. a č. 224/2001 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 nejen základní složky, ale i spotřební složku nákladů na tepelnou energii na vytápění. 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**
- **přip. 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 úvahách vztahujících se k vytápění.

Ustanovení v **části B přílohy č. 1** je uvedeno zvlášť, aby nedocházelo se směřováním s ustanovením části A, které se vztahuje na vytápění, kdežto zde jde o dodávku teplé užitkové vody. Uvádí verbální poznámka ve vztahu ke kritériu výpočtu základní složky nákladů na teplou užitkovou vodu, kterým je podlahová plocha místnosti – koeficienty pro výpočet podlahové plochy nebytových prostorů, které se uplatní při stanovení základní složky nákladů při dodávce teplé užitkové vody, se stanoví na základě odborného posouzení.

Část B přílohy č. 1 tedy obsahuje sdělení, že lze modifikovat podlahovou plochu nebytových prostorů, ve kterých se poskytuje teplá užitková voda a kde tato podlahová plocha slouží jako kritérium pro výpočet dílčích nákladů tzv. **Modifikovat podlahovou plochu lze na základě odborného posouzení**. Odborné posouzení spočívá především ve srovnání obdobných nebytových prostorů nebo i bytů a jejich průměrné spotřeby. Stanovení koeficientu je založeno na statistickém sledování a charakteru využívání daného prostoru, jak uvedeno v komentáři k § 5 odst. 3.

Modifikace započitatelné podlahové ploch podle druhu vytápěného prostoru podle přílohy č. h část A, bod 1 písm. a):

Bod 1 části A přílohy č. 1 uvádí v tabulce v závislosti na **druhu vytápěného prostoru koeficienty** s hodnotami 1,0 až 1,4, kterými se násobí z definice vypočtená hodnota započitatelné podlahové plochy (stanovená podle rozměrů vytápěných místností). Pro byty je hodnota tohoto koeficientu rovna 1,0, pro 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 (podle bodu 1 části A přílohy č. 1) připadá v úvahu tehdy, je-li vnitřní výpočtová teplota některé z vytápěných místností odlišná od 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 tři veličiny**, jejichž označení i definice jsou převzaty z vyhlášky č. 152/2001 Sb.

Výpočtová teplota vnitřního vzduchu t_i místnosti stanovená projektem (stavebního objektu) je podle § 3 odst. 7 vyhlášky č. 152/2001 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 příloze č. 2 vyhlášky MPO č. 291/2001 Sb., kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách, a vycházejí z ČSN 06 0210 - Výpočet tepelných ztrát budov při ústředním vytápění.

Průměrná vnitřní výpočtová teplota t_{is} ve vytápěných prostorách objektu ve °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 položit $t_{is} = 20$ °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. (§ 3 odst. 8 vyhlášky č. 152/2001 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 $kx_s_i = 0,33$ **k** se pak dále použije pro redukci podlahové plochy **této** takto netypicky vytápěné místnosti.

Pozn: Pomocí koeficientu **k** (?1) resp. součinu **k.S_i** se upravuje vždy ta započitatelná podlahová plocha místnosti, která souvisí s předmětnou úvahou, tj. s "nebytovým typem" 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 konečnému spotřebiteli je sumou dílčích započitatelných ploch jednotlivých vytápěných místností, které jsou v užívání daného konečného spotřebitele. 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 části podlahové plochy místností přímo nevytápěných (ale bezprostředně sousedících s vytápěnými prostory) do započitatelné podlahové plochy vytápěných

místnosti, které jí zvyšují o **redukovanou hodnotu** těchto **podlahových ploch** a to v závislosti na počtu stěn, kterými nevytápěná místnost sousedí s vytápěnými místnostmi.

Poznámka: Venkovní stěnou místností 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 místností s otopným tělesem ústředního vytápění domu na vnitřní teplotu místnosti bez otopného tělesa ústředního vytápění domu.

Přímo nevytápěné místnosti však mohou získat tepelný zisk nepřímo, 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 částí A přílohy č. 1 se určí hodnota navýšení **n**, o kterou se zvýší hodnota koeficientu vybraného z tabulky, která uvozuje text bodu 2 částí 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 (započitatelné) podlahové ploše této místnosti **A** určuje velikost navýšení koeficientu vybraného z tabulky uvozuující bod 2 částí 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** (započitatelná) podlahová plocha této nevytápěné místnosti.

Aproximace započitatelné podlahové plochy podlahovou plochou:

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.

Příloha č. 2 vyhlášky uvádí vzorec pro výpočet **spotřební složky nákladů** na vytápění bytu nebo nebytového prostoru resp. za dodávku teplé užitkové vody na základě stanoveného náhradního náměru pro případy, kdy u konečného spotřebitele

- z jeho rozhodnutí nebylo možno instalovat měřiče tepelné energie nebo indikátory vytápění či vodoměry, nebo
- nebyl umožněn jejich odečet nebo
- došlo-li k ovlivnění či poškození těchto zařízení.

Velikost náhradní hodnoty náměru při stanovení spotřební složky **nákladů na vytápění** je přímo úměrná konstantě 1,6, velikosti dílčích nákladů spotřební složky celkem a započitatelné podlahové ploše daného bytu resp. nebytového prostoru a nepřímo úměrná hodnotě započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce celkem. Poskytování **teplé užitkové vody** má náhradní hodnotu náměru vypočtenou ze součinu **konstanty 3**, velikosti dílčích nákladů spotřební složky celkem, podlahové plochy daného bytu resp. nebytového prostoru a převrácené hodnoty podlahové plochy v zúčtovací jednotce celkem. U obou služeb je tak ve výpočtu respektováno příslušné kritérium pro stanovení nákladů – započitatelná podlahová plocha a podlahová plocha.

Jak již uvedeno k § 4 odst. 7 a § 5 odst. 7 tento zjednodušený vzorec je vhodný a postačující pro jednotlivé případy bytů a nebytových prostorů, u nichž není z viny spotřebitelů známa hodnota odečtu měřidla nebo indikátoru.

Doporučuje se vzorec z této přílohy ve tvaru

$$S_{ni} = X \cdot S_c \cdot P_{ni} / P_c$$

použit do hodnoty P_n / P_c u vytápění ? 10 %, u TU V ? 5 %. Proto při více než v jednotlivých případech neznámých údajů z odečtů, tj. do 10 % resp. do 5 %, se doporučuje použít rozšířený vzorec:

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

kde význam označení je shodný s přílohou a P_n označuje součet P_{ni} .
Vzorec je oproti příloze vyhlášky doplněn v jmenovateli o $(X - 1) \cdot P_n$.
Spotřební složka u "neměřených" bytů se tím srovnává s průměrem u všech ostatních (= měřených) bytů.

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 § 6 odst. 5 písm. b).

František Vnouček v. r.
náměstek ministra

Ing. arch, Daniela Grabmüllerová v. r.
ředitelka odboru bytové politiky

V Praze dne 19. prosince 2002