

Účty za teplo nově ovlivní energetická úspornost budovy

Ministerstvo pro místní rozvoj letos změnilo pravidla pro rozdělování nákladů na teplo pro vytápění. Stalo se tak v rámci novelizace vyhlášky 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Rozúčtování nákladů na teplou vodu se nemění.

„Nový způsob rozdělování nákladů se týká pouze domů s centrální dodávkou tepla. Nikoliv tedy domů, kde má každý byt samostatný zdroj vytápění a vyúčtování má od svého dodavatele,“ říká Eva Pelikánová, vedoucí obchodního úseku teplárny. Té se jako dodavatele tepla na vstupu do bytového domu tyto změny přímo netýkají, ale se zákazníky v zastoupení správci budov spolupracuje.

Změna způsobu rozúčtování je však možná až po uplynutí zúčtovacího období. Tedy vzniklé náklady na teplo od 1. 1. 2024 se zpracují v lednu 2025. Nový způsob rozúčtování přitom dává do hry i energetickou náročnost budovy, kterou předchozí vyhláška vůbec neřešila.

Jak se na nové podmínky připravit?

„O způsobu rozúčtování služeb rozhodne družstvo nebo společenství, případně poskytovatel služby jej ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě. Nejvýznamnější změny, které jsou obsahem této novely se týkají rozvolnění spodního rozhraní akceptovaných zjištění na -30 místo -20 procent promítnutých do průměrné měrné úhrady za teplo,“ říká Romana Tettrová z českobudějovické městské společnosti Správa domů. A dodává, že k vytápění a úpravy procentní hodnoty základní složky v korelaci s energetickým průkazem budovy, kdy se mění současné rozmezí 30 až 50 procent na rozmezí 40 až 60 procent.

„Základní složku určenou podle přílohy číslo 6 vyhlášky může vlastnický orgán snížit nebo zvýšit až o 10 procent. Vliv na korekci by měla mít obsazenost bytů a počet bytů s nulovými náměry. Konkrétní podmínky daného domu zná nejlépe poskytovatel služby, který je zodpovědný za nastavení poměru mezi základní a spotřební složkou a je tedy důležité tento poměr nastavit adekvátně daným podmínkám,“ vysvětluje Romana Tettrová.

Podle ní je důležité překontrolovat platnost PENB u většiny letos končících průkazů. Bez něho budou objekty automaticky klasifikované jako energeticky ne hospodárné E a F. V současné době jsou proto statutární zástupci bytových družstev a SVJ informováni správcem o končící platnosti průkazu.

Do konce roku 2024 je také nutné řádně sjednat případnou korekci procentní hodnoty základní složky v souladu s ustanovením stanov družstva nebo SVJ, případně ji ujednat s nájemci v domě.

Jak se bude postupovat?

Celkové náklady na vytápění se rozdělí na složku základní ve výši 40 – 60 procent, a to právě podle energetické náročnosti budovy. Tuto složku lze upravit o 10 procent nahoru či dolů rozhodnutím orgánu bytového družstva nebo SVJ. Tato složka základní se rozdělí podle metrů čtverečných započitatelné otopné plochy.

Složka spotřební činí zbytek, tedy 30 až 70 procent a rozdělí se podle spotřeby nebo náměru indikátorů spotřeby. Náklady na 1 m² vytápěné plochy bytu (složka základní + spotřební) se musí pohybovat v rozmezí 70 – 200 procent průměrného nákladu na 1 m² vytápěné plochy v daném objektu. Pokud jsou nižší, stanoví se na úrovni 70 procent, pokud jsou vyšší, stanoví se na úrovni 200 procent.

O způsobu rozúčtování v případě SVJ rozhoduje shromáždění, u družstva statutární orgán, pokud to není podle stanov v působnosti členské schůze. Orgán však může rozhodnout o změnách jen v mezích vyhlášky. Nelze stanovit například, že neplatí spodní/horní mez nákladů.

„Vzhledem k tomu, že se nově základní a spotřební složka stanovuje podle energetické náročnosti budovy, je potřeba zkontrolovat platnost energetického průkazu domu,“ doporučuje Eva Pelikánová.

Průkaz platí 10 let od vyhotovení. Došlo-li ale k energetickým změnám budovy zateplením, výměnou oken či změnou způsobu vytápění, je potřeba energetický průkaz aktualizovat.

Ke změně vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj vedla i rozsáhlá analýza Fakulty stavební ČVUT s názvem Zpracování podkladů pro vyhodnocení dopadů při změně pravidel pro rozúčtování nákladů na vytápění.

Článek vyšel v Teplárenském zpravodaji č. 48.