

Společenství vlastníků jednotek

pro dům Družstevní 407/21, 408/23, 409/25,
400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno
IČ: 254 29 442

V Ústí nad Labem dne 20.05.2026

Ministerstvo pro místní rozvoj

Staroměstské náměstí 6
110 00 Praha 1
IČ: 660 02 222

Věc: Výklad a stanovisko k vyhlášce č.269/2015 Sb. - Žádost.

Dobrý den,

na základě telefonického rozhovoru zasílám dotaz k výkladu a stanovisku k vyhlášce č.269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, a to ve znění vyhlášky č.274/2023 Sb. Především pak k §4 bod 1) a §5 bod 1) této vyhlášky. Důvodem žádosti o výklad (*a možná i řešení pro SVJ*) je dle vlastníků bytových jednotek v našem domě nespravedlivé rozpočítání teplé užitkové vody (*dále jen „TUV“*) a spotřebovaného tepla na vytápění bytových jednotek a výrobu TUV. Domníváme se, že informace a vaše sdělení budou prospěšné i pro jiná SVJ a subjekty rozpočítávající náklady na teplo v následujících letech, které mají podobné řešení výroby TUV v domě.

Z důvodu znalosti budu specifikovat zjištěný problém s nařízeným rozpočtem tepla ze shora uvedené vyhlášky na náš dům SVJ v Ústí nad Labem.

Popis situace / domu, vysvětlení, odůvodnění :

Náš dům je SVJ čítající 48 bytových jednotek o velikostech 3+1 (64m²), 2+1 (46m²) a 1+1 (26m²). Jsme experimentální dům ze 70 let se spoustou specifických řešení, jako například jednotrubkové topení z věnce domu a nebo výrobou TUV v kotelně našeho domu v dnes již zmodernizovaných (*elektronické řízení dohřevu*) bojlerch ohřevem z dodávaného tepla z horkovodu od dodavatele Tepelné hospodářství města Ústí nad Labem. V zimních měsících (*topná sezona*) je z horkovodu čerpadly zásobováno vytápění bytových jednotek a výroba TUV v bojlerch. V letních měsících je pak z horkovodu odebíráno teplo pouze na ohřev TUV, která je následně čerpadlem rozváděna do jednotlivých stoupaček v domě a zpět vracena vratkou do našich bojlerů. Tedy pro výrobu TUV je veškeré teplo odebrané z horkovodu po celý rok využito pro výrobu a rozvod TUV pouze v našem domě a nikam jinam se neodvádí (*v porovnání jako bychom vyráběli TUV v boileru rodinného domu a TUV rozváděli do jednotlivých místností v domě. Zde by byla asi divné, mít v kuchyni jinou cenu TUV nežli v koupelně nebo v ložnici ...*).

Bohužel shora uvedená vyhláška nám nedává možnost variability a tak ceklové náklady za tepelnou energii (*faktura za dodané teplo za rok*) následně rozpočítávána dle vyhlášky na 40% pro výrobu TUV a 60% pro vytápění bytových jednotek, bez možnosti ovlivnit dle specifikace našeho domu SVJ. Rozpočet pak znevýhodňuje některé obyvatele / vlastníky bytových jednotek na úkor jiných. Možná variabilita výkladu vyhlášky, nebo případně až úprava vyhlášky by pro naše SVJ (*a věřím i jiné subjekty s vlastní výměníkovou stanicí pro výrobu TUV*) znamenala narovnání práv jednotlivých vlastníků.

Předem tedy děkuji, pokud se mým podáním budete zabývat a dále se pokusím vysvětlit zjištěný problém. Jako předseda SVJ jsem samozřejmě pro vás i na kontaktním telefonu 602810152 pro případné upřesnění či dovysvětlení.

Zjištěný rozpor dle §4 bod 1) :

Po výpočtu ceny 1m³ TUV dle §4 bod 1) se markantně liší jeho cena pro jednotlivé koncové odběratele v

domě a to v řádech stokorun. Důvodem je rozpočet tepla užitého pro výrobu TUV na základní složku dle podlahové plochy bytu (30%) a na spotřební složku dle měčičů TUV (70%). Jak již bylo uvedeno, TUV vyrábíme v bojlerech a rozvádíme pouze po našem domě. Je tedy velice nešťastné a dle vlastníků bytových jednotek i nespravedlivé, že každý má ve výsledku jinou cenu TUV za 1m³.

Příklad z našeho domu:

Důchodkyně bydlící sama ve svém bytě 2+1 (46m²) se spotřebou 8m³/rok zaplatí za 1m³ v přepočtu cca.630,-Kč/1m³, oproti tomu vícečlená rodina žijící ze sociálních dávek, nešetřící vodou (*ani teplem*) žijící v pronajatém bytě 1+1 (26m²) se spotřebou 95m³ TUV/rok zaplatí za 1m³ v přepočtu cca.450,-Kč/1m³. Problémem je §4 bod 1) pro nás nesmyslná základní složka ve výši 30% (*na podlahovou plochu*) která se „rozpouští“ do množství spotřebované vody (*spotřební složky*) i přes to, že TUV si vyrábíme sami a je zřejmé, že teplo spotřebované na její výrobu je pouze pro obyvatele domu a to včetně ztrát na teple způsobených koloběhem TUV v domovním řádu (*vrátka*). TUV musí být zajištěno pro všechny byty a tudíž by se všichni měli podílet stejným dílem (*né plochou bytu*) na výrobě, distribuci TUV a i ztrátách v našem systému (*viz. shora přirovnání k rodinnému domu*).

Přehledový výpočet :

Dle §4 bod 1) - zjednodušený výpočet.

Z vyúčtování spotřeb se k částce za 1m³ TUV dostaneme vydělením celkové ceny za TUV/byt množstvím spotřebovaných 1m³ TUV/byt.

Celkové náklady na teplo užitý pro výrobu TUV např. 300tis.Kč/rok za SVJ – tedy dle §5 bod 1) – 40% z celkové ceny za dodané teplo pro SVJ. Z toho vypočítaná jednotková cena 1m² plochy 33,- Kč základní složka a jednotková cena 1m³ TUV 441,-Kč spotřební složka (*fiktivní částky pro demonstraci problému*).

Byt 2+1 (46m²) – 1 důchodce – spotřeba 8m³/rok

$$(46 * 33) + (8 * 441) = (1518) + (3528) = 5046 / 8 = \underline{631,- \text{ Kč/1m}^3}$$

$$\text{zákl.sl.} + \text{spotř.sl.} = \text{zákl.sl.} + \text{spotř.sl.} = \text{celk.} / \text{m}^3 = \text{cena za 1m}^3$$

Tato šetřící důchodkyně tedy zaplatila za odebranou TUV v roce celkem 5046,-Kč a 1m³ jí vyšel na neuvěřitelných 631,-Kč.

Byt 1+1 (26m²) – 8 osob v pronájmu – 95m³ TUV/rok

$$(26 * 33) + (95 * 441) = (858) + (41895) = 42753 / 95 = \underline{450,- \text{ Kč/1m}^3}$$

$$\text{zákl.sl.} + \text{spotř.sl.} = \text{zákl.sl.} + \text{spotř.sl.} = \text{celk.} / \text{m}^3 = \text{cena za 1m}^3$$

Tato nešetřící rodina zaplatila za odebranou TUV v roce celkem 42753,-Kč, které za ně uhradil stát a 1m³ je vyšel pouze na 450,-Kč.

Ze zjednodušeného výpočtu je zřejmé, že ač je TUV vyráběna v domě a cena za teplo pro její výrobu je vypočítána dle §5 bod 1) z celkové fakturované ceny za dodané teplo od dovavatele, jednotlivé ceny za 1m³ TUV se pro jednotlivé koncové odběratele výrazně liší a Rozdíl mezi takovými ukázkovými byty je 181,-Kč na 1m³ TUV ve prospěch ne hospodárného plýtvání, což není motivující. Čím vyšší je cena za m², tím propastnější rozdíl následně vznikne. Člověk šetřící TUV (*a tím návazně i životní prostředí atd.*) je vlastně sankcionován vyšší cenou za odebraný 1m³ TUV. Vzhledem ke specifiku našeho domu (*a asi i jiných kteří mají v domě boilerové stanice*) je zřejmé, že vyhláška v takovýchto případech nepodporuje šetření se zdroji a je zjevně kontraproduktivní.

Stejná situace bez užití §4 bod 1). Tedy teplo užitý pro výrobu TUV v bojlerech domu zcela započítané do spotřeby dle m³.

Celkové náklady na teplo užitý pro výrobu TUV např. 300tis.Kč za SVJ – tedy opět dle §5 bod 1) – 40% z celkové ceny za dodané teplo pro SVJ. Z toho vypočítaná jednotková cena za 1m³ TUV 460,-Kč spotřební složka (*fiktivní částky pro demonstraci problému*).

Byt 2+1 (46m²) – 1 důchodce – spotřeba 8m³/rok

$$(8 * 460) = 3680 / 8 = \underline{460,- \text{ Kč/1m}^3}$$

$$\text{m}^3 * \text{cena} = \text{celk.} / \text{m}^3 = \text{cena za 1m}^3$$

Tato šetřící důchodkyně tedy zaplatila za odebranou TUV v roce celkem 3680,-Kč a 1m³ jí vyšel na 460,-Kč. Tedy byla „oceněna“ za to, že šetří a zbytečně neplýtvá. Zaplatila přesně to, co spotřebovala, přesně dle fakturované ceny za SV + tepla na výrobu TUV v domě.

Byt 1+1 (26m²) – 8 osob v pronájmu – 95m³ TUV/rok

$(95 * 460) = 43700 / 95 = \underline{460,- \text{ Kč/1m}^3}$

$\text{m}^3 * \text{cena} = \text{celk.} / \text{m}^3 = \text{cena za 1m}^3$

Tato nešetřící rodina zaplatila za odebranou TUV v roce celkem 43700,-Kč a 1m³ je vyšel stejně na 460,-Kč jako důchodkyni v 1. bytě.

Stát by pak mohl přijmout opatření proti plýtvání se zdroji a určit průměrnou spotřebu na rodinu na kterou bude přispívat a spotřebu navíc budou muset lidé žijící z dávek, nebo nešetřící se zdroji vody (*nebo tepla*) hradit ze svých vlastních zdrojů. Tím se nevylučuje příspěvek rodinám hodného zřetele dle posouzení jejich možnosti práce nebo potřeb (*zdravotní omezení atd.*). Lidé vyhýbající se úmyslně práci, nebo pracující načerno by tak dopláceli na svůj způsob života a neparazitovali na pracujících či starých lidech. Toto opatření by nijak neomezovalo právo občana na jeho svobodné rozhodování o spotřebě, ale mělo by výchovný a hospodářský dopad. Kdo by chtěl spotřebovat milion litrů, mohl by, ale zaplatil by si to ze svého jako každý pracující člověk, který nepobírá dávky.

Dle mého sledování spotřeb vody v našem domě (*samozřejmě mohu doložit*) má průměrná 3 člená pracující rodina spotřebu okolo 50m³ SV/rok a 30m³ TUV/rok, oproti lidem žijícím z dávek kteří se pohybují okolo 120m³ SV/rok a 90m³ TUV/rok. Jsou i rekordmani s 300m³ SV/rok a 150m³ TUV/rok. To jsou obrovské finanční a hospodářské úniky státu a životního prostředí, kde se bojuje s nedostatkem „sladké“ vody a samozřejmě následně čištění tak obrovského množství znečištěné vody (*kdy se dnes zjišťuje, že nestačí kapacity čističek atd.*).

Náš návrh k zamyšlení : Pro subjekty, které si vyrábí TUV ve vlastním zařízení a dále TUV nedistribují k jiným subjektům, dát možnost započíst celou část tepla (100%) spotřebovaného na výrobu TUV do spotřební složky. Případně umožnit toto pro SVJ na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek. Výrobce tepla, by tak nebyl nijak dotčen na svých nárocích plateb, ale pro koncové odběratele by se narovнала cena za 1m³ TUV.

Tolik k §4 bod 1).

Zjištěný rozpor dle §5 bod 1) :

Dle vyhlášky §5 bod 1) je do výroby TUV počítáno 40% z celkové spotřeby tepla (*dle fakturované ceny od dodavatele*), kdy v našem domě provedenými dlouhodobými (*doložitelnými*) měsíčními odečty spotřeby tepla dodaného do domu víme, že pro TUV je spotřeba tepla do 25% z celkové dodávaného tepla horkovodem. Tedy opět se prodražuje cena TUV pro jednotlivé koncové odběratele v bytech. Opět bez možnosti flexibilní úpravy dle doložitelných specifik odběrů na domě.

Příkladem může být rok 2025 který je porovnatelný i s předchozími lety. Dlouhodobě odečtená spotřeba dodávaného tepla horkovodem za 4 měsíce v topné sezoně Leden + Únor + Listopad + Prosinec – průměrná spotřeba tepla 49,903GJ za měsíc (*rok 2025*) a za 5 měsíců mimo topnou sezonu Květen až Září – průměrná spotřeba tepla 10,811GJ za měsíc (*rok 2025*). Zbylé 3 měsíce Březen, Duben a Říjen jsou měsíce přechodné ve kterých se teplo pro ohřev TUV je odebíráno trvale stejně, ale podle vývoje počasí se vytápí bytové jednotky pouze z části a z těchto důvodů lze rozdělení tepla pro vytápění a pro ohřev TUV pouze odvodit ze statistických údajů. Z odečtů spotřebovaného tepla od dodavatele vychází (*pokud budeme brát v úvahu statisticky obdobnou spotřebu TUV obyvateli domu za konstantní*), že i v době topné sezony je spotřebované množství tepla na ohřev TUV v průměru kolem 11GJ z průměrných 49.9GJ. Z uvedených čísel je zřejmé, že teplo (*např. v roce 2025*) na výrobu TUV bylo průměrně 22% z celkové spotřeby tepla odebraného z horkovodu od dodavatele. Toto číslo se tedy zjevně neshoduje s vyhláškou č.269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům v §5 bod 1), kde je pro výrobu TUV „nařízeno“ 40%. Ani v tomto rozpočtu pro následná vyúčtování spotřeb roku nedává vyhláška variabilní prostor i přes jasné doložitelné několikaleté měsíční odečty spotřeby tepla v topné sezoně a mimo ní. Pro ilustraci přikládám přehledovou tabulku odečtů na našem

domě v roce 2025.

Náš návrh k zamyšlení : Pro SVJ a další subjekty s doložitelnou spotřebou by bylo dobré, mít možnost vlastní úpravy rozpočtu nákladů a tím spravedlivějšího rozúčtování pro koncové uživatele / vlastníky bytových jednotek (*návazně i nájemníky*). Bohužel i v tomto případě je do vytápění bytu počítána menší , nežli odpovídající část což opět vede některé obyvatele k plýtvání teplem, neboť se podle podlahové plochy a měřičů na radiátorech počítá celkově nižší část celkové ceny za odebrané teplo.

Tolik k §5 bod 1) současné vyhlášky.

Ze shora uvedených důvodů vás žádám o výklad a stanovisko k vyhlášce č.269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění vyhlášky č.274/2023 Sb., především pak k §4 bod 1) a §5 bod 1) této vyhlášky, zda je na základě uvedených skutečností právní možnost upravit rozpočty tepla dle reálných odečtů a statisticky doložitelných faktů. Případě jakým způsobem a dle jakých § zanění, či zda bude na základě tohoto příkladu přistoupeno k novelizaci vyhlášky a narovnání tak práv jednotlivých koncových odběratelů tepla.

Předem vám děkuji za pomoc a odpověď, kterou budu moci předat vlastníkům bytových jednotek našeho SVJ.

Za SVJ Družstevní předseda

Bc.Martin Polic

Dovolte mi prosím ještě jeden postřeh k novele vyhlášky:

Dle novelizace vyhlášky od 1. ledna pod novým označením č.274/2023 Sb. toto bude bohužel ještě horší a lidé parazitující na ostatních obyvatelích domu budou opět zvýhodněni. Logické by pro výpočet tepla na vytápění použít rozpočet na vytápěnou plochu (*základní složka*) nižší část (cca.10% až 25%) a větší část dát do spotřební složky. Tak by bylo zajištěno, že co si obyvatel bytu odebere, to si zaplatí. Pro byty, které by parazitovaly na vytápění (*tedy využívaly prostup tepla panelem a netopily*), by se teplo dopočítalo do průměrné spotřeby na stoupačce (*důležité na stoupačce, né na bytové jednotce*) plus 10%, čímž by bylo zajištěno, že by se jim nevytápění bytu (*nebo části bytu*) nevyplatilo. Průměr na stoupačce a né celém bytu by pak zaručoval, že např. v ložnicích které jsou v panelových domech nad sebou bude všude podobná teplota a tedy i podobná spotřeba a to samé bude v obývacích pokojích které jsou nad sebou a topí se v nich např. více, nežli v ložnicích. Pokud se bere byt jako celek, jeden byt může topit hodně v obýváku a v ložnici netopí vůbec, ale průměrně se vejde do průměrné spotřeby. Sousedé potom v horních bytech v ložnici „zmrzou“, mají studené podlahy a takovou místnost nevytopí. „Šíření tepla je fyzikální vlastnost a je s podivem, že ještě nikdo neudělal opravdu funkční výpočet“. Osoby, kteří by naopak byty přetápěly o více jak 20% aniž by okolo sebe v přilehlých bytových jednotkách (*místnostech především pod nebo nad sebou*) neměli spotřeby pod hranicí 85% průměrné spotřeby na stoupačce by pak hradil hradily +10% ke své spotřebě z důvodu přetápění a vysoké spotřeby tepla. Pokud by však ale v přilehlých bytových jednotkách (*místnostech především pod nebo nad sebou*) měli spotřeby pod hranicí 85% průměrné spotřeby na stoupačce by pak hradil hradily -10% od své spotřeby z důvodu nutnosti dotápat místnost kvůli studenému prostoru sousedního bytu (*místnosti*). Samozřejmě % výše by se mohla lišit podle energetické náročnosti stavby (*čím horší stavba, tím vyšší % přírážky nebo odečtu*). Bohužel naše legislativa jde v poslední době proti zdravému rozumu a proto prosím tuto část berte pouze jako povzdechnutí technologa a pokud by vzal tuto část někdo jako podnět k zamyšlení, budu samozřejmě rád a jsem ochoten vysvětlit tezi hlouběji.

S pozdravem

Bc.Martin Polic

