

Pravidla rozúčtování tepla k otopu a přípravě TUV

Se zřetelem na zákon č.72/1994 Sb. "Zákon o vlastnictví bytů" v platném znění, zákon č.40/1964 Sb. "Občanský zákoník", v platném znění § 696, na zákon č.406/2000 Sb. "Zákon o hospodaření s energií" v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky, dále na zákon č.458/2000 Sb., "Energetický zákon " v platném znění, a jeho prováděcí vyhlášku č.372/2001 Sb., v platném znění, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování TUV mezi konečné spotřebitele se stanovují tyto pravidla.

I. Obecná část

1. V souladu s ustanovením § 5 odst.6 vyhlášky č.372/2001 Sb., se stanoví tato Pravidla rozúčtování tepla k otopu a přípravě TUV, která se uplatňují v objektech:
 - a) kde na vstupu do objektu je měřeno množství dodaného, případně vyrobeného tepla,
 - b) jednotlivé jednotky (byty a nebyty) jsou vybaveny bytovou předávací stanicí prostřednictvím které je dodáváno teplo do jednotky; bytová stanice zajišťuje programově řízené otápění jednotky dle požadavků uživatele, a zajišťuje rychloohřev TUV dle potřeby jednotky (ohřev TUV je v topném období zajišťován přednostně před otápěním),
 - c) každá bytová stanice je na vstupu medií vybavena podružnými měřeními:
 - množství dodaného tepla do jednotky (bytu a nebytu),
 - množství dodané studené vody (SV) do jednotky (bytu a nebytu).
2. V takto technicky vybavených jednotkách (bytech a nebytech) není možné samostatně určit:
 - a) množství tepla k otopu a množství tepla pro ohřev teplé užitkové vody (TUV),
 - b) množství spotřebované SV pro ohřev teplé užitkové vody (TUV).
3. Vlastník-uživatel jednotky je povinen dle § 13 odst.4 zákona č.72/1994 Sb., v platném znění, po předchozí výzvě umožnit, aby byla provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla a studené vody, jakožto i odpočet naměřených hodnot. Obdobně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením společných pro objekt (např.technická šachta), pokud jsou součástí jednotky.
4. V případě, že vlastník-uživatel jednotky poškodí měřící a regulační techniku umístěnou v jednotce, správa domu provede opravu či výměnu na náklady vlastníka jednotky.

II. Dodávka tepla

1. Dodávka tepla do jednotlivých jednotek (bytů a nebytů) pro otop a ohřev TUV je prováděna celoročně, mimo nutných technických výluk tak, aby měla na vstupu do bytové stanice teplotu minimálně 65°C s možnou výjimkou během odběrných špiček v objektu.
2. Uživatelé jednotek (bytů a nebytů) si vlastním bytovým programovacím zařízením stanoví potřebu otopného období. Otápění si uživatelé jednotek (bytů a nebytů) zahájí zpravidla, když průměrná denní teplota ve dvou po sobě následujících dnech klesne pod 13°C a nelze očekávat zvýšení této teploty, přerušení nebo ukončení topného období zpravidla tehdy, pokud průměrná teplota ve dvou po sobě následujících dnech vystoupí nad 13°C a nepředpokládá se pokles této teploty.
3. Uživatelé jednotek (bytů a nebytů) si vlastním bytovým programovacím zařízením v průběhu topného období zpravidla nastaví vytápění bytů i nebytů na 20°C až 22°C dle charakteru a polohy místností v objektu (měřeno uprostřed místnosti ve výši 1 m nad podlahou), a to v době od 6.00 až 22.00 hod, v noční době, zpravidla od 22.00 do 6.00 hod., nastaví noční útlum na 18°C.
4. Z důvodu tepelné stability objektu není přípustné vytápět v průběhu topného období jednotky na teplotu nižší než 16-17°C. Plnění do výše této teploty je uživatel bytu povinen strpět a náklady s tím spojené uhradit, a to i u neužívané jednotky (bytu či nebytového prostoru):
 - a) Nejnižší vyúčtovaný celkový náklad na dodávku tepla na 1m² u bytu či nebytového prostoru je ve výši průměrného celkového nákladu na 1m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky vynásobený koeficientem "0,6".
 - b) Nejvyšší vyúčtovaný celkový náklad na dodávku tepla na 1m² na byt či nebytový prostor by měl být ve výši "1,6" násobku průměrného nákladu na 1m² započitatelné podlahové plochy

zúčtovací jednotky. Pokud je celkový náklad vyšší, má právo uživatel bytu požadovat od správy domu analýzou prokázat oprávněnost vyúčtovaných nákladů na dodávku tepla (např. vyšší průměrný počet osob v bytě proti ostatním bytům = vyšší celková spotřeba tepla k ohřevu TUV).

5. Celkové náklady na teplo pro vytápění a ohřev TUV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky; na základní složku ve výši 40% a na spotřební složku ve výši 60%. Toto rozdělení může být po písemné dohodě uživatelů změněno v rozmezí 40-50% Zs a 50-60% Ss.
 - a) Náklady na teplo obsažené ve složce základní jsou rozúčtovány v poměru velikosti započitatelných podlahových ploch jednotlivých bytů i nebytů.
 - b) Náklady na teplo obsažené ve složce spotřební jsou rozúčtovány v poměru velikosti náměrů měřičů tepla, který je umístěn na vstupu do bytové stanice. Odečty jsou prováděny minimálně jednou ročně k poslednímu dni daného roku.
6. Při změně vlastníka jednotky v průběhu roku budou náklady na teplo mezi původního a nového vlastníka jednotky rozúčtovány následovně:
 - a) Základní složka nákladů na teplo se rozdělí v poměru počtu dnů užívání jednotky v daném zúčtovacím období před a po termínu změny vlastníka.
 - b) Spotřební složka na teplo se rozdělí dle náměrů měřičů tepla. V případě, že při změně užívání nebyl proveden odečet, rozdělí se náklad v procentuálním podílu dle náročnosti v jednotlivých měsících následovně:

měsíc	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec
%	15	13	12	9	4	3	3	3	4	8	12	14

7. V případě odpojené jednotky od otopné soustavy v objektu hradí uživatel bytu i nebytu základní složku nákladů na vytápění. Započitatelná plocha jednotky je stanovena v souladu s vyhláškou č.372/2001 Sb.
8. Neumožní-li uživatel jednotky provedení odečtu měřičů spotřeby tepla, určí se spotřeba roku podle spotřeby v předchozích letech; v případě, že se jedná o opakované neumožnění odečtu bude vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu spotřební složky v ostatních měřených bytech zvýšený koeficientem "1,6". Výpočet bude proveden dle vyhlášky č.372/2001 Sb.
9. V případě, že uživatel jednotky neumožní instalaci měřičů spotřeby tepla, nebo měřič spotřeby tepla poškodí, bude mu vyúčtován náklad ve výši průměrného nákladu spotřební složky v ostatních měřených bytech zvýšený koeficientem "2". Výpočet bude proveden dle vyhlášky č.372/2001 Sb.
10. Nebude-li možno měřič spotřeby tepla odečíst bez zavinění uživatele nebo bude-li odečtená hodnota nulová, bude spotřební složka nákladů doložena s ohledem na tepelnou stabilitu (OZ § 689) a v souladu s § 4 vyhlášky č.372/2001 Sb. Korekce upravených spotřebních jednotek spočívá v určení minimální hranice celkových výsledných jednotek doložením průměrné spotřební složky (GJ/m² nebo kW/m²) tak, aby uživatel splňoval podmínky o nezbytně nutném odebraném množství tepla.
11. Cejchování bytových měřičů spotřeby tepla je stanoveno technickou normou dle použitého typu měřiče či životností baterie.

III. Společné ustanovení

1. Vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním jednotky je prováděno jednou ročně a bude vždy za zúčtovací období leden až prosinec, tj. předchozí kalendářní rok.
2. Odečty poměrových měřidel tepla a poměrových vodoměrů v jednotkách za zúčtovací období se provádějí tak, aby byly ukončeny nejpozději k 10.lednu následujícího roku takto:
 - a) Uživatel jednotky je informován min. 15 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtu v domě, včetně náhradního odečtu, a to vylepením na informační místo v domě, v případě náhradního odečtu vhozením do schránky,
 - b) odečtené údaje jsou zapsány do odečtového listu a uživatel je stvrdí svým podpisem. Pokud uživatel odmítne podepsat, poznamená tuto skutečnost odečtitel do odečtového listu,
 - c) pokud při odečtu je zjištěna porucha měření, odečtitel o zjištěné skutečnosti vystaví "protokol o závadě"; správnost údajů v protokolu stvrdí uživatel podpisem, pokud odmítne, odečtitel tuto skutečnost do protokolu poznamená,
 - d) pokud uživatel neumožní odečet při první návštěvě odečtitele, je informačním lístkem vhozeným do schránky informován o této skutečnosti a o termínu druhé návštěvy, - pokud ani při druhé návštěvě není odečtitelovi umožněn odečet, je konečný spotřebitel o náhradním termínu odečtu informován prokazatelným způsobem v domě běžně užívaným,
 - e) pokud ani při třetí návštěvě není odečtitelovi umožněn odečet, je při rozúčtování nákladů postupováno v rámci těchto pravidel s užitím náhradního výpočtu a korekce,

- f) uživatel jednotky (bytu či nebytu) může být vyzván k provedení samoodečtu podružných měřidel v jednotce.
3. Definice ploch pro účel těchto pravidel
Započitatelná podlahová plocha bytu či nebytového prostoru pro účely dodávky tepla k otopu a ohřevu TUV:
- pro byty - plocha bytu bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů, v případě rozdílných výšek místností, přepočtena na průměrnou výšku v domě dle přílohy 1 bodu A., odst.2, písm. c), vyhlášky č.372/2001 Sb. (nebo přílohy 1 bodu A., odst.2, písm. a), b), vyhlášky č.372/2001 Sb.),
 - pro nebyty plocha nebytu bez balkonů, lodžii (i zasklených) a sklepů, v případě rozdílných výšek místností, přepočtena na průměrnou výšku v domě a přepočtena na účel využívání nebytového prostoru dle přílohy 1 bodu A, odst.1, písm.a), b), a odst.2, písm. a), b), vyhlášky č.372/2001 Sb.
4. Zjistí-li uživatel jednotky v průběhu zúčtovacího období, že měřič tepla je porouchán, neodkladně na tuto skutečnost upozorní výbor společenství či správce.
5. Měřiče tepla podléhají pravidelnému metrologickému ověřování správné funkčnosti, které je stanoveno technickou normou dle použitého typu měřiče či dané životnosti baterie.
6. Tato pravidla vstupují v platnost pro rozúčtování roku ... a léta následná, pokud nebude změněna právní norma platná v ČR nebo metodika rozúčtování.