

6. 11. 2025

Věc: Žádost o informaci podle zákona č. 106/1999 Sb. – výklad vyhlášky č. 274/2023 Sb.

V souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, Vás tímto žádám o poskytnutí následující informace: Jakým způsobem má být dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 274/2023 Sb., určena procentní výše základní složky nákladů na vytápění v případě, kdy v průběhu zúčtovacího období dojde ke změně platného průkazu energetické náročnosti budovy (PENB), zejména pokud:

– původní PENB pozbyl platnosti během zúčtovacího období (6. 7. 2024), – nový PENB byl vydán až v závěru tohoto období (22. 10. 2024), – část období probíhala bez platného PENB (7. 7. – 21. 10. 2024), – hodnota **U_{em}** ve starém PENB byla **0,84**, odpovídající klasifikační třídě **F**, – hodnota **U_{em}** v novém PENB je **0,78**, odpovídající klasifikační třídě **E**.

Současně žádám o sdělení, zda je možné pro celé zúčtovací období použít procentní hodnotu základní složky vycházející z nového PENB, ačkoliv tento nebyl platný po celé zúčtovací období, a na základě jakého právního předpisu či metodického výkladu by takový postup byl odůvodněn.

Odpověď:

Vyhláška č. 269/2015 Sb. ukládá povinnost stanovit poměr základní a spotřební složky na základě platného PENB pro daný objekt. Pro jednotlivé stupně energetické náročnosti (A až G) jsou v příloze č. 6 vyhlášky uvedeny konkrétní poměry s možností změnit je o 10 procentních bodů oběma směry, a to na základě dohody spoluvlastníků objektu. Tuto změnu lze ovšem provést pouze jednou za zúčtovací období, z čehož vyplývá, že zvolený poměr základní a spotřební složky platí vždy pro celé zúčtovací období, a to i v případě, kdy během tohoto období došlo ke stavebním úpravám s cílem snížit energetickou náročnost objektu, a tedy i k možné změně zařazení dle PENB.

Vyhláška neuvádí, jak postupovat při změně PENB v průběhu zúčtovacího období, lze tedy poměr složek stanovit jak dle původního PENB, tak dle nového PENB. Logické je použít spíše PENB, který odpovídal reálnému stavu objektu delší dobu. Pokud tedy ve Vašem případě došlo ke změně PENB v říjnu 2024, dává větší smysl použít podíl složek dle původního PENB.

Vzhledem k tomu, že samotný poměr složek nemá vliv na přesnost a spravedlivost rozúčtování nákladů na vytápění, konkrétní poměr má pouze motivovat uživatele ke snižování energetické náročnosti objektu, není volba nového PENB ze strany rozúčtovatele zásadní chybou, byť lze namítat, že není zcela logickou. Nyní mohu doporučit, abyste na shromáždění vlastníků odsouhlasili poměr složek pro zúčtovací období 2025. Výchozí pozice pro objekt v kategorii E je 50:50, s možností změny na 40:60 nebo 60:40. Obecně platí, že čím jsou přesnější vstupy rozúčtování, tím vyšší by měla být spotřební složka.

Přesnost vstupů je dána jednak kvalitou polohových koeficientů (odhadované vs. vypočítané) a rovněž přístupem uživatelů k dodržování vyhlášky o provozu otopných soustav ústředního vytápění. Pokud někdo v domě má otopná tělesa permanentně anebo často vypnutá (nepřírozně nízké roční náměry), lze náměry měřidel v důsledku tohoto přístupu považovat za nespolehlivé.

Potom je na místě volit co nejvyšší podíl základní složky, aby nedocházelo k poškozování uživatelů, jejich jednotky přímo sousedí s jednotkou provozovanou nestandardně.