

ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA VYTÁPĚNÍ

Jan Blažíček, REKOM v.d., květen 2025

Závazná evropská legislativa (směrnice EU 2018-2002) vyžaduje, aby Česko zajistilo, že rozúčtování tepla bude spolehlivé, přesné a bude odrážet skutečnou spotřebu tepla (články 9a, 9b, 10a).

Spotřeba tepla sestává ze tří složek – teplo dodávané otopnými tělesy, teplo dodávané neizolovanými trubními rozvody a teplo prostupující do vytápěného prostoru skrze dělicí stavební konstrukce ze sousedních prostor. Finálním podkladem pro rozúčtování tepla je potom korigovaná spotřeba tepla, ve které je prostřednictvím polohových koeficientů zohledněna rozdílná energetická náročnost jednotlivých bytů v domě. Až takto korigované vstupy mají patřičnou relevanci.

Poměrové indikátory evidují pouze teplo dodávané otopnými tělesy, bytové kalorimetry k tomu přidávají teplo z neizolovaných trubních rozvodů, denostupňové metody zase evidují pouze teplo prostupující dělicími stavebními konstrukcemi. **Žádná z uvedených metod zjišťování spotřeby tepla tedy nezahrnuje všechny tři nezbytné složky spotřeby. Vstupy jsou proto neúplné a nespolehlivé.**

Stanovení polohových koeficientů musí být provedeno výhradně prostřednictvím výpočtových metod (zákon č. 67/2013 Sb.). Tento požadavek splňují pouze přesné bilanční polohové koeficienty a méně přesné ztrátové koeficienty. **Všeobecně rozšířená „empirie“ není výpočtovou metodou a její výstupy jsou shledávány chybnými, přesto ji používá více jak 99 % domů. Vstupy jsou tedy nepřesné.**

Opomenutím kterékoliv z uvedených tří složek spotřeby a používáním nepřesné korekce na polohu není rozúčtování ani spolehlivé ani přesné a nezakládá se ani na skutečné spotřebě tepla. Není tedy splněn základní požadavek směrnice EU. A co hůř, jsou finančně poškozováni koneční uživatelé.

Přitom neplatí, že by zajištění úplných a dostatečně přesných vstupů pro určení skutečné spotřeby tepla bylo technicky neproveditelné a nákladově neefektivní, což potvrzuje skutečnost, že každá ze složek je v některé z používaných metod zahrnuta a výpočet přesných korekcí je rovněž dostupný. **Každý vlastník bytového domu má tak možnost jednoduše doplnit chybějící vstupy a zajistit přesné korekce. Co tomu brání?**

PŘEDPOKLÁDANÉ BARIÉRY ZMĚNY

Bariér se zdá být hned několik, a to na všech úrovních:

Tvůrci legislativy jsou přesvědčeni, že současná podoba právních předpisů splňuje záměr EU zajistit podmínky efektivního vytápění bytových domů a spravedlivé rozdělení nákladů mezi konečné spotřebitele. O neúplnosti a nepřesnosti vstupů rozúčtování zjevně vůbec nevědí (problematika vytápění

historicky spadá pod MPO a na MMR chybí člověk s odpovídající kvalifikací). MMR navíc není místem, kde by si nespokojení uživatelé primárně stěžovali, takže schází i potřebná zpětná vazba.

Koneční spotřebitelé nemají většinou potřebnou odbornost ani dostatek informací, aby dokázali posoudit, do jaké míry je zajištěna deklarovaná spravedlnost rozúčtování tepla. Očekávají, že roli oponenta vůči tvůrcům legislativy plní odborníci z oblasti rozúčtování nákladů, anebo správci majetku. Na případné stížnosti adresované rozúčtovatelům dostávají reakci, že vše je v pořádku.

Rozúčtovatelé nemají zvláštní motivaci na současném stavu cokoliv měnit. Každá změna vyžaduje změnu SW a další školení zaměstnanců, tedy náklady, kterým je lépe se vyhnout. Historicky jimi zavedené empirické korekce brání zřejmě z obavy, že náklady spojené s jejich změnou by mohly vést k odlivu klientů ke konkurenci. Zjevně nesmyslné výstupy rozúčtování jsou částečně maskovány aplikací limitních odchylek od průměru a nespokojené zákazníci stačí odkázat na soulad s legislativou.

Vlastníci objektů, tedy poskytovatelé služby, jsou sice za správnost výsledku rozúčtování nákladů zodpovědní, ale spoléhají na odbornost najatých rozúčtovatelů. O nedostacích současného způsobu určování spotřeby možná tuší, ale s ohledem na vývoj příslušné legislativy za posledních 25 let nevěří, že je šance na změnu k lepšímu. Navíc mají mnohdy pocit, že uživatelé ani nestojí o to něco měnit.

ANKETA A JEJÍ ÚČASTNÍCI

Pro ověření platnosti výše definovaných bariér jsme vytvořili jednoduchý dotazník, o jehož vyplnění byli požádáni účastníci třech seminářů zaměřených na rozúčtování nákladů na vytápění a na efektivitu soustav ústředního vytápění. Otázky byly formulovány s cílem zjistit, jak danou situaci vidí jednotlivé problematikou rozúčtování tepla dotčené skupiny a jaké jsou jejich preference při možných řešeních stávajícího stavu.

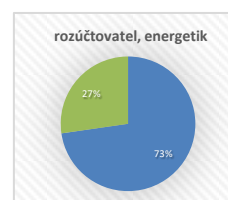
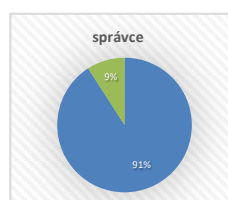
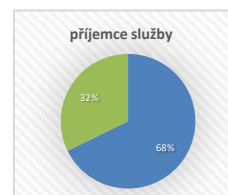
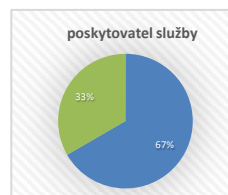
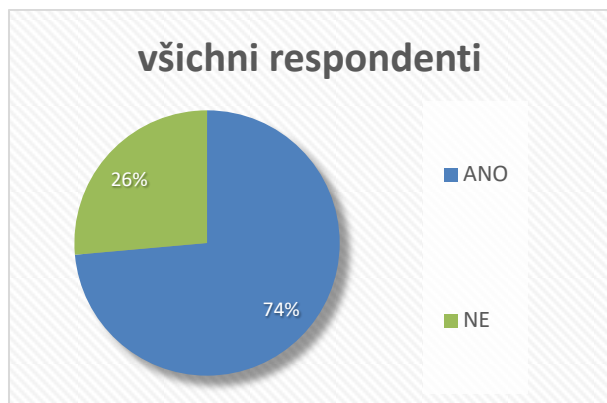
První akcí byl „Konzultační den SMBD“ konaný dne 11. března 2025 v Praze na Těšnově, pořádaný pro členy statutárních orgánů SVJ, tedy zástupce vlastníků bytových domů. Ankety se zde zúčastnilo 20 respondentů, převážně z Prahy a blízkého okolí. Poté byli osloveni účastníci semináře „Rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé vody na konečné spotřebitele v praxi“. Uskutečnil se 18. března 2025 v hotelu Tristar – Congress v Praze a pořadatelem byl Energetický institut. Do ankety se zapojilo 14 fyzicky přítomných účastníků, převážně zástupců správcovských a rozúčtovacích firem z celého Česka. Poslední sběr dat proběhl v rámci semináře, který pro své členy uspořádal Ekoenergosvaz ČR, a to 24. března 2025 v Čestlicích. Z řad odborníků v oblasti energetiky na anketní otázky odpovědělo 19 respondentů, opět ze všech krajů republiky.

Protože jedním z úkolů ankety bylo vyhodnotit, jak se liší pohled na danou problematiku podle uživatelského a profesního statusu, uváděli respondenti v dotazníku, zda jsou poskytovatelem služby (vlastníkem objektu), příjemcem služby (prostým uživatelem), správcem objektu či nepatří do žádné z těchto skupin (fakticky se jednalo o zástupce rozúčtovatelů a energetické specialisty). Vzhledem k tomu, že statutáři SVJ náleží současně i mezi obyvatele příslušných objektů, jsou jejich odpovědi zahrnuty rovněž do kategorie „příjemci služby“.

vyhodnocení anketních otázek

1. Dostala se k vám informace, že vstupy současného rozúčtování tepla jsou neúplné a nepřesné, v důsledku čehož je rozúčtování chybné a nespravedlivé?

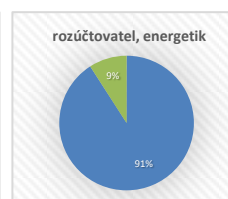
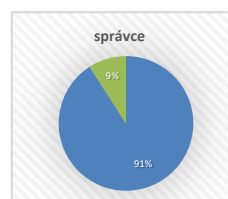
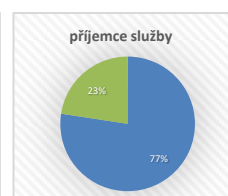
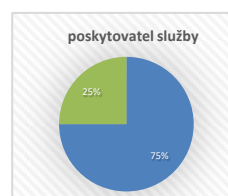
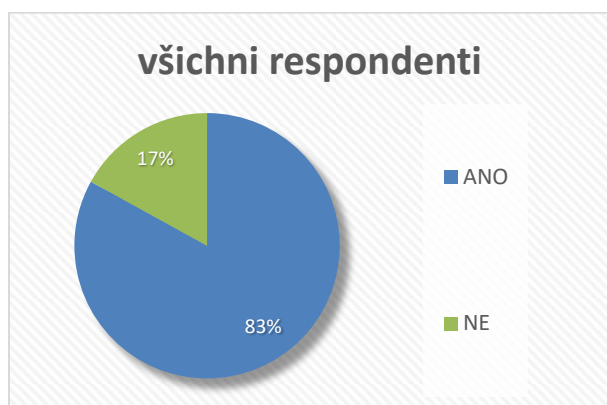
- ☐ Ano
- ☐ Ne



Skutečnost, že 74 % respondentů o problému s chybovostí a nespravedlností rozúčtování nákladů na vytápění minimálně slyšelo, dokazuje, že se jedná o systémovou chybu s celoplošným dopadem. Ve skupině „správce objektu“ odpovědělo kladně 91 % respondentů, ve skupině „ostatní“ je výsledek 73 %, nicméně všechny záporné odpovědi jsou z první a třetí akce, kterých se prokazatelně neúčastnil nikdo z oboru rozúčtování. Z toho vyplývá, že 100 % rozúčtovatelů odpovědělo kladně. Nejnižší povědomí (67 %) má paradoxně skupina „poskytovatel služby“, tedy ti, kteří za správnost ze zákona zodpovídají. Mezi konečnými spotřebiteli (skupina „příjemce služby“) se s informací o problémovém rozúčtování již někdy potkalo 68 % účastníků ankety.

2. Měli byste případně zájem o doplnění chybějících a zpřesnění současných vstupů, aby se minimalizovala chybovost a maximalizovala spravedlnost rozúčtování?

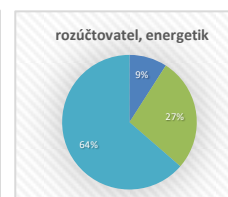
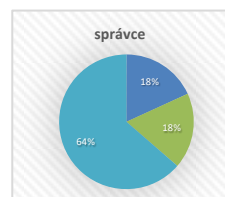
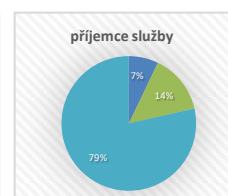
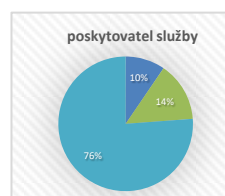
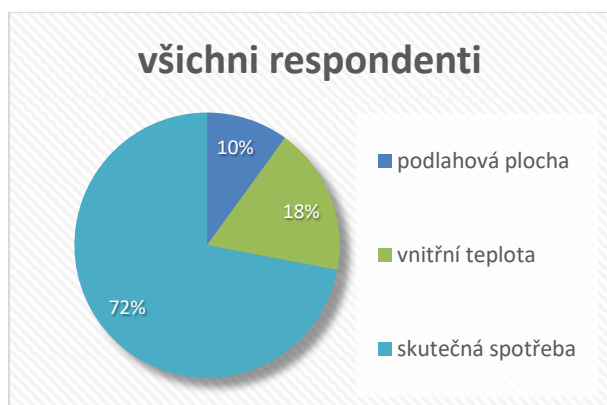
- ☐ Ano
- ☐ Ne



Zájem o vyřešení stávající situace v oblasti rozúčtování tepla projevilo 83 % dotázaných, čímž se potvrzuje závažnost diskutovaného problému. Obdobně jako u předchozí otázky, i zde platí, že respondenti s praktickými zkušenostmi z oblasti rozúčtování tepla (rozúčtovatelé) a odbornými znalostmi z oboru vytápění (správci a energetici) považují řešení současného stavu za naléhavé (91 % kladných odpovědí), kdežto mezi poskytovateli a příjemci služby je akutnost přijmout nějaké řešení vnímána o něco vlažněji (75 %, resp. 77 %).

3. Kterou z následujících možností rozúčtování nákladů na vytápění preferujete?

- Podle podlahové plochy
- Podle dosažené vnitřní teploty
- Podle skutečné spotřeby

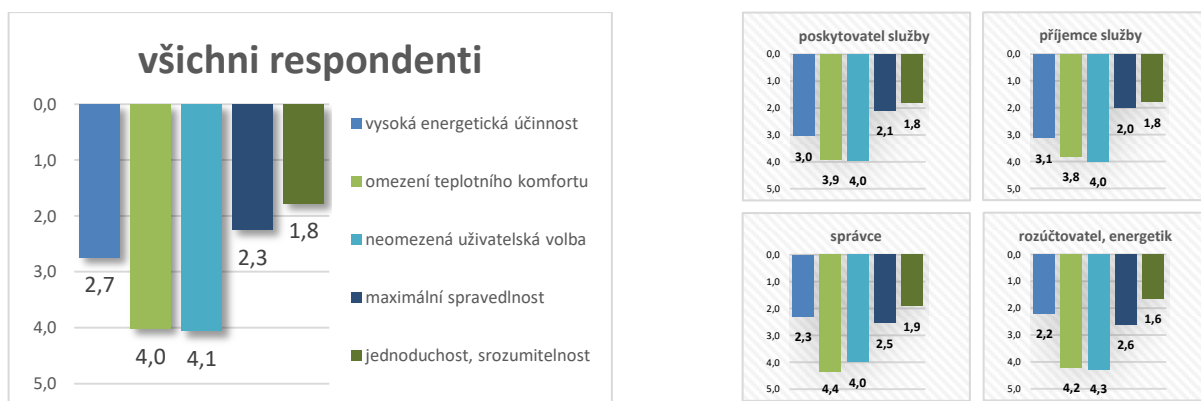


U této otázky se potvrdilo očekávané, ve všech skupinách respondentů je většinou preferováno rozúčtování podle skutečné spotřeby. Nicméně je patrný rozdíl v názorech uživatelů, kteří v objektech s ústředním vytápěním bydlí, a pracovníků, kteří se o objekty starají nebo provádějí rozúčtování tepla. Zatímco mezi uživateli je podpora rozúčtování podle dosažené vnitřní teploty relativně malá (14 %), rozúčtovatelé a energetici dávají této variantě podstatně větší váhu (27 %). Důvodem může být na jedné straně negativní osobní zkušenost s prázdnými nevytápěnými byty, na druhé straně pak snaha více postihnout přetápění, ke kterému mnohde dochází. Varianta „podle podlahové plochy“ má 10 % příznivců, nejvyšší podíl potom mezi správci objektů (18 %). Zde může hrát roli zkušenost s kvalitou dosavadního rozúčtování (viz odpovědi na otázky 1. a 2.) a určitá nedůvěra v možnost nápravy. Podlahová plocha jako nezpochybnitelné kritérium se může jevit jako nejjednodušší řešení.

4. Seřadte následující kritéria podle důležitosti, jakou jim dáváte. Přiřadte jim čísla 1 až 5

- Úsporné vytápění cestou vysoké energetické účinnosti systému vytápění
- Co nejnížší náklady na vytápění i za cenu omezení stávajícího teplotního komfortu
- Možnost neomezené uživatelské volby teplotní úrovně v interiéru
- Maximálně spravedlivé rozúčtování nákladů
- Jednoduchá a všem srozumitelná pravidla v oblasti vytápění a rozúčtování tepla

V následujících grafech jsou uvedeny průměrné hodnoty pořadí, jaké respondenti jednotlivým kritériím přiřadili. Proto čím nižší hodnota, tím má u respondentů dané kritérium vyšší prioritu.



Jednoznačná shoda panuje na prvořadém kritériu. Všechny skupiny preferují jednoduchost a srozumitelnost pravidel (průměrné pořadí 1,8). Na dalších dvou místech je maximální spravedlnost a vysoká energetická účinnost (průměrné pořadí 2,3 resp. 2,7). Za pozornost ovšem stojí, jak volili jednotlivé skupiny. Zatímco uživatelé upřednostňují spravedlnost před energetickou účinností (2,1 vs. 3,0 poskytovatelé služby a 2,0 vs. 3,1 příjemci služby), správci, rozúčtovatelé a energetici dávají přednost energetické účinnosti před spravedlností (2,3 vs. 2,5 správci a 2,2 vs. 2,6 ostatní). Na variantách „úspora za cenu ztráty komfortu“ a „neomezená uživatelská volba“ panuje opět shoda, jejich pozice jsou téměř identické (4,0 a 4,1). Z toho lze usuzovat, že pokud se ve veřejném prostoru objevují požadavky na vyšší autonomii při nastavování úrovně vnitřního prostředí ze strany uživatelů, jedná se spíše o minoritní názor, ale jeho zastánci si dali záležet, aby byli slyšet...

5. Žádná změna není zadarmo, jak na tento aspekt nahlížíte?

- Hlavně nic neměnit a nechat vše při starém
- Investice musí mít návratnost, spravedlnost je hezká, ale finanční úsporu nepřinášší
- Rozumná cena za zpřesnění či doplnění vstupů je díky vyšší spravedlnosti obhajitelná
- Maximální spravedlnost se vyplatí i tehdy, když změna vyžaduje vyšší investici



Výsledky za všechny skupiny dohromady říkají, že více jak polovina respondentů (54 %) chápe, že změnu bez určité vstupní investice provést nelze a hodnotu dosažitelné spravedlnosti považují za

dostatečný důvod, proč vybrat tuto možnost. Koneční uživatelé (poskytovatelé a příjemci služby) souhlasí s investicí za rozumnou cenu v 70 % odpovědí, u dalších skupin je podpora podstatně nižší (27 % správci, 36 % rozúčtovatelé a energetici). Důvodem je skutečnost, že mezi odborníky má podstatně větší podporu názor, že změnu je třeba provést i za cenu vyšší investice (27 % rozúčtovatelé a energetici, 45 % správci). Naproti tomu účelnost investice do jisté míry zpochybňuje jiná nemalá část této skupiny (36 %), postrádající úsporu tepla, aby se dalo hovořit o efektivně vynaložených prostředcích. Překvapením je bezesporu 18 % pro „nic neměnit“ ve skupině správci. Zde se nejspíš projevuje určitá neochota měnit zaběhnuté principy, zvláště když se případná změna činnosti správců téměř nedotkne...

6. Kdo je podle vás kompetentní určovat pravidla rozúčtování nákladů na vytápění v bytovém domě? Je možné zaškrtnout více možností

- Politici a úředníci (znají požadavky problematiku řešících právních norem)
- Vlastník objektu (zodpovídá za výsledek rozúčtování)
- Správcovská firma (zná technické podmínky provozu objektu a otopné soustavy)
- Rozúčtovací firma (má zkušenosti v oblasti rozúčtování tepla)
- Obyvatelé domu (výsledky rozúčtování se jich bezprostředně týkají)



Odpovědi na poslední otázku se zásadně liší podle příslušnosti respondentů k jednotlivým skupinám. Jak uživatelé, tak správci a rozúčtovatelé řadí na první místo vždy svoji vlastní skupinu, což se dalo čekat. Překvapivou by se mohla jevit volba příjemců služby, kteří pouze v 9 % vybrali obyvatele domu, ale vzhledem k tomu, že v rámci této skupiny mezi oslovenými převládali členové statutárních orgánů družstev, kteří mají své zkušenosti s běžnými uživateli objektů, je výsledek vcelku pochopitelný. Stejně tak pochopitelná je nízká podpora politiků a úředníků, zvláště když ¾ dotázaných vidí (viz odpovědi na otázku 1.), že současná legislativa v oblasti rozúčtování tepla zdaleka neplní svůj účel a veškeré v minulosti učiněné kroky zatím nikdy nevedly ke zlepšení. Respondenti tak dávají zákonodárcům najevo, že by měli lépe vnímat realitu v oblasti rozúčtování tepla a včas reagovat na podněty z praxe.

Poznámka: Anketa proběhla na všech třech zmíněných akcích na principu dobrovolnosti a byla zaručena anonymita odpovědí. Respondenti tak mohli zcela svobodně vyjádřit svůj názor bez obavy, že případný nekonvenční postoj k dané problematice jim může způsobit jakékoliv osobní problémy. To vysvětluje často odlišné názory napřímo oslovených pracovníků rozúčtovacích a správcovských firem.

ZÁVĚREČNÉ SHRNU TÍ ANKETY

Současný princip rozúčtování nákladů na vytápění je založen na neúplných a nepřesných vstupech, v důsledku čehož jsou jeho výstupy chybné a vůči příjemcům služby nespravedlivé. **Na těchto závěrech panuje většinová shoda napříč všemi v rozúčtování tepla zainteresovanými skupinami, odborníky počínaje, obyvateli domů konče. Shoda panuje rovněž na požadavku aktuální stav změnit.**

Převážná většina uživatelů bytových domů, v naší anketě zastoupená jak příjemci, tak poskytovateli služby, preferuje rozúčtování nákladů na vytápění podle skutečné spotřeby, což je sice plně v souladu s požadavkem evropské legislativy, ale v praxi se tak neděje. Záměr směrnice totiž narazil na nepochopení pojmu „skutečná spotřeba“ na straně českých zákonodárců. Za tu se u nás vydává měřená dodávka tepla, která je ale pouze jednou ze složek skutečné spotřeby...

Rozdělovat náklady na vytápění výhradně podle dodaného tepla je chybou. Dům je termodynamický systém, v němž platí, že pokud se teplo někam dodá, neznamená to, že se tam také spotřebuje!

Pokud máme plnit požadavek evropské směrnice EU 2018-2002 a zároveň zajistit maximálně spravedlivé uživatelské prostředí v oblasti rozúčtování tepla, je nutné respektovat fyzikální zákonitosti a pracovat s úplnými a správně korigovanými vstupními daty. To vyžaduje dvě změny.

V situaci, kdy je uzákoněna povinnost používat pro zjišťování dodávek tepla dálkově odečitatelná měřidla, není zásadním problémem zajistit doplnění aktuálních vstupů o data umožňující vyčíslit dosud chybějící složky skutečné spotřeby tepla, teplo sdílené skrze vnitřní dělicí konstrukce objektu. Některá z měřidel tuto možnost již nabízejí, pouze není využívána. **První změna tak spočívá v rozšíření vstupních dat a úpravě rozúčtovacího algoritmu.**

Co se kvality vstupů týče, doba, kdy přesným korekcím náměrů bránily absence výkonné výpočetní techniky a dostatek kvalifikovaných pracovníků schopných zajistit v kriticky krátkém čase potřebné podklady pro všechny dotčené objekty, je dávnou minulostí. Takzvané empirické polohové koeficienty sice dokáže vytvořit každý laik během několika málo minut, daní za jednoduchost a rychlost je ovšem značná chybovost. Rozúčtování tepla je při jejich použití naprosto chybné.

Přitom již od roku 2002 (vyhláška č. 372/2001 Sb.) je povinností poskytovatele služby pracovat s korekcemi na základě výpočetních metod, nikoliv hrubého odhadu. Místo nouzového řešení v podobě „empirie“ máme k dispozici přesné bilanční polohové koeficienty, eventuálně méně přesné ztrátové koeficienty. **Druhá změna spočívá v důsledném dodržování této důležité zákonné podmínky.**

Výsledky ankety mění představu o v úvodu naznačených bariérách změny. Zástupci všech zájmových skupin zastoupených v průzkumu v podstatě odmítly názor, že z jejich pohledu je vše v pořádku a změny netřeba. Vlastníci objektů jsou navíc připraveni do změny garantující elementární spravedlnost investovat. Jediná skupina, u které nebylo možné anketou potvrdit či vyloučit předpokládanou bariéru, jsou zákonodárci. Těm by ale především mělo jít o soulad s legislativou a veřejný zájem...

Je třeba opustit tezi „Nějak to funguje, nemáme tedy problém“. Pakliže vidíme, že výstupy jsou chybné, známe příčinu této chybovosti a víme jak dosáhnout objektivních výsledků, tak aktuální princip jednoduše NEFUNGUJE A JE NUTNÉ HO ZMĚNIT!