



Správní bytové družstvo  
**NOVÝ DOMOV**  
Maroldova 8/1449  
140 00 PRAHA 4

---

**Vážení statutární zástupci SVJ,  
Vážení statutární zástupci BD**

Váš dopis ze dne:	Vyřizuje:	Naše značka:	Datum:
	Ing. Štulík	8/24/Ř	5.9.2024
	242 488 101, 603447038		

Věc: Vyhláška č. 274/ 2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a přípravu teplé vody

Vážení statutární zástupci,

v závěru minulého roku jsme Vás upozorňovali jednak na Vyhlášku č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání. *(Vyhláška stanovuje povinnost kontroly u systémů vytápění, a to jednak se zdrojem tepla umístěným v budově (kotelna), ale i pro systémy vytápění u nichž je zdrojem tepla CZT (v našem případě např. Pražská teplárenská a.s.). Kontroly se týkají objektů s jmenovitým výkonem systému vytápění vyšším než 70 kW.)*

Zároveň pak jsme považovali za vhodné Vás i upozornit ještě na „Vyhlášku č. 274/ 2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a přípravu teplé vody“ (důležitý text obou vyhlášek je v příloze tohoto dopisu). Protože vyúčtování nákladů tepla a TUV (viz roční VZP) je pro Vaše domy zajišťováno dodavatelsky, je v těchto případech dodržování této vyhlášky zpracovatelem zajištěno.

Na co Vás však tímto dopisem chci upozornit je skutečnost, že pro řádné provedení VZP za r. 2024 dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., by měl být k dispozici pro daný dům „Průkaz energetické náročnosti budovy“ (PENB) ne starší 10ti let.

Nově se velikost základní složky pro rozúčtování tepla stanovuje dle PENB, v kterém je uvedena energetická náročnost budovy  $U_{em}$ , a to:

- pro hodnotu  $U_{em}$  nižší nebo rovnou limitní hodnotě pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy ve výši 60 %,
- pro hodnotu  $U_{em}$  vyšší než limitní hodnota pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy a současně nižší nebo rovnou hodnotě pro klasifikační třídu E tohoto ukazatele ve výši 50 %,
- pro ostatní budovy a budovy, kde není hodnota  $U_{em}$  známa, nebo ji zjistit nelze, ve výši 40 %.

Takto určenou základní složku můžete následně snížit či zvýšit až o 10 procentních bodů (pozor na to, že výše základní složky podléhá schválení na shromážděních nebo schůzích, přičemž tuto změnu je možno uplatnit až pro následné účtovací období).

**V této souvislosti doporučujeme zkontrolovat platnost PENB, která je stanovena na 10 let.**

S přáním pohodového dne

Ing. Vladimír Štulík, v.r.  
předseda představenstva a ředitel  
SBD Nový domov

## 1. Informace k vyhlášce č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání (výběr z ustanovení)

Dne 25.2. 2022 byla ve Sbírce zákonů vyhlášena nová vyhláška č. 38/2022 Sb. (dále jen „vyhláška“), o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání. Vyhláška nabyla účinnosti 1. března 2022 a zrušuje vyhlášku č. 194/2013 Sb., o kontrole kotlů a rozvodů tepelné energie, ve znění pozdějších předpisů.

Cílem dané vyhlášky je zjednodušit zprávu o provedené kontrole systému vytápění a učinit ji nástrojem vedoucím k implementaci energetiky úsporných opatření, zajištění efektivního provozu systémů vytápění za účelem snížení provozních nákladů a v neposlední řadě i nástrojem naplňování cílů ČR v oblasti zvyšování energetické účinnosti, a to za současného zefektivnění, aby se pravidelné kontroly systémů vytápění nestaly pro vlastníky budov jen nepřínosnou administrativní zátěží.

### Základní změny podle vyhlášky č. 38/2022 Sb.

Nově se kontroly týkají provozovaných systémů vytápění a kombinovaných systémů vytápění a větrání se **jmenovitým výkonem nad 70 kW**. Došlo tedy ke zvýšení spodní hranice pro minimální výkon zdroje tepla z 20 na 70 kW.

Dle nových pravidel se kontroly netýkají pouze spalovacích zdrojů, ale nově jsou předmětem kontroly všechny zdroje tepla a kombinované systémy vytápění a větrání.

Kontroly se týkají všech typů budov bez ohledu na jejich využití (neplatí výjimky pro rodinné domy, byty a budovy pro rodinnou rekreaci).

Osobou, která je oprávněna provádět příslušné kontroly, je pouze energetický specialista, a to bez ohledu na to, zda se jedná o systémy provozované na základě licence, či bez licence.

### Povinnosti vlastníků budov plynoucích z vyhlášky:

Vlastník budovy, společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce jsou u provozovaného systému, vytápění budovy nebo kombinovaného systému vytápění a větrání budovy se jmenovitým výkonem nad 70 kW povinni:

- zajistit pravidelnou kontrolu těchto kombinovaných systémů vytápění a příslušných rozvodů tepelné energie, jejímž výsledkem je písemná zpráva,
- předložit na vyžádání zprávu o kontrole kombinovaných systémů vytápění a příslušných rozvodů tepelné energie Ministerstvu průmyslu a obchodu, Státní energetické inspekci nebo příslušnému kontrolnímu orgánu,
- oznámit ministerstvu provedení kontroly

### Metodiky kontroly

Kontrola systémů vytápění a kombinovaného systému vytápění spočívá v kontrole jejich dimenzování a provozních parametrů. Kontrola provozních parametrů zahrnuje ověření účinnosti zdroje tepla, prohlídku přístupných částí otopné soustavy (zdroj tepla, rozvody, regulace, zařízení pro sdílení tepla, kontrola termohydraulického vyvážení) a přístupných částí a provozních podmínek systému nuceného větrání. Součástí kontroly je také hodnocení kvality teplotnosné kapaliny.

### Jednotná perioda kontrol

Nově je zavedena jednotná perioda provádění kontrol bez ohledu na typ zdroje tepla a jeho jmenovitý výkon. U systémů nově uvedených do provozu musí být první kontrola provedena do 3 let od uvedení do provozu. U již provozovaných systémů musí být kontrola prováděna pravidelně jednou za 5 let.

### Budovy, kterých se kontroly netýkají

Pravidelné kontroly podle vyhlášky č. 38/2022 Sb. (dále jen vyhláška) se neprovádí u budov, pro jejichž řízení je instalován automatizační a řídicí systém. Ten je podle zákona tvořen výrobky, softwarem a inženýrskými službami, které podporují energeticky účinný, hospodárný a bezpečný provoz technických systémů budovy pomocí automatického ovládání a umožňují ruční zásah pro nastavení některých vstupních parametrů. Přesné definice automatizačních a řídicích systémů obytných budov a budov jiných, než obytných jsou definovány v § 9 vyhlášky.

### **Závěr**

Povinnost zajistit pravidelnou kontrolu přístupných částí provozovaného systému vytápění budovy nebo kombinovaného systému vytápění a větrání budovy se podle § 6a odst. 1., zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů vztahuje na všechny bytové domy s provozovaným systémem vytápění se jmenovitým výkonem nad 70 kW. Povinnost tedy není omezena typem zdroje, ale vztahuje se jednat na bytové domy se spalovacími zdroji, elektrickým vytápěním a tepelným čerpadlem, ale i bytové domy s centrálním zásobováním teplem. U těch se podle § 3 vyhlášky č. 38/2022 Sb., o kontrole provozovaného systému vytápění a kombinovaného systému vytápění a větrání, počítá s přípojným výkonem odběrného místa soustavy zásobování tepelnou energií. Podle § 4 uvedené vyhlášky se kontrola týká přístupných částí zdroje tepla, systému rozvodu a sdílení tepelné energie, systému regulace a automatizačního a řídicího systému. Kontrolu systému vytápění může provádět pouze energetický specialista s oprávněním pro kontrolu systémů vytápění. **Seznam energetických specialistů je dostupný na webu MPO: <https://www.mpo-enex.cz/experti/>.**

## **2. Informace k vyhlášce č. 274/2023 Sb., ze dne 4. září 2023, kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění vyhlášky č. 376/2021 Sb.**

**Ministerstvo pro místní rozvoj stanoví podle § 14a zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona č. 104/2015 Sb.:**

### **Čl. I**

Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění vyhlášky č. 376/2021 Sb., se mění takto:

1. V § 3 odst. 1 větě první se slova "30 % až 50 %" nahrazují slovy "40 % až 60 %".
2. V § 3 odst. 1 se na konci textu věty druhé doplňují slova "podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy podle průměrného součinitele prostupu tepla podle přílohy č. 6., k této vyhlášce; takto určenou základní složku může následně snížit či zvýšit až o 10 procentních bodů".
3. V § 3 odst. 2 úvodní části ustanovení se text "20 %" nahrazuje textem "30 %".
4. V § 3 odst. 2 písm. a) se text "80 %" nahrazuje textem "70 %".
5. V § 6 písm. a) a e) se za text "GJ" vkládají slova "nebo MWh".
6. V § 6 písm. b) se za text "GJ" vkládají slova "nebo Kč/MWh".
7. **Doplňuje se příloha č. 6, která včetně nadpisu zní:**

#### **Procentní hodnota základní složky**

Procentní hodnota základní složky se určí podle průměrného součinitele prostupu tepla  $U_{em}$  § 3., odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, určeného podle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, a to tak, že bude

- a) pro hodnotu  $U_{em}$  nižší nebo rovnou limitní hodnotě pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy ve výši 60 %,
- b) pro hodnotu  $U_{em}$  vyšší než limitní hodnota pro klasifikační třídu C energetické náročnosti budovy a současně nižší nebo rovnou hodnotě pro klasifikační třídu E tohoto ukazatele ve výši 50 %,
- c) pro ostatní budovy a budovy, kde není hodnota  $U_{em}$  známa, nebo ji zjistit nelze, ve výši 40 %."

## Čl. II

### Přechodná ustanovení

1. Rozúčtování a vyúčtování nákladů na vytápění mezi příjemce služeb za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky, se provede podle vyhlášky č. 269/2015 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky.

2. Pokud byla pro zúčtovací období přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky určena poskytovatelem služeb hodnota základní složky vyšší než podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 269/2015 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti této vyhlášky, a poskytovatel neurčí pro zúčtovací období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 jinou hodnotu základní složky, použije se pro toto zúčtovací období hodnota základní složky určená přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky.

## Čl. III

### Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2024.