



Informace k začlenění evropských předpisů o energetické účinnosti do českého právního řádu (tzv. EED)

Vážení zástupci společenství vlastníků jednotek,

dovolte nám, abychom Vás informovali o začlenění evropských předpisů o energetické účinnosti do českého právního řádu a o nových povinnostech společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“), které s ním souvisí.

Jedná se o **Směrnici Evropského parlamentu a Rady EU č. 2012/27/EU** ze dne 25. října 2012, o energetické účinnosti (známou pod zkratkou „EED“ - Energy Efficiency Directive), a její **novelu č. 2018/2002** ze dne 11. prosince 2018 (dále jen „EED“). V právním systému České republiky se tato směrnice promítne do novel tří právních předpisů:

1) Novela zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií (vstoupila v platnost 1. 1. 2021)

Novela zavádí povinnost instalovat v bytových domech měřiče tepla, vodoměry na teplou vodu a indikátory na topných tělesech **výhradně s možností dálkového odečtu**. Od 1. 1. 2022 tedy nebude možné instalovat v bytových domech přístroje, které umožňují pouze vizuální odečet. Dálkově odečitatelným zařízením se rozumí takové zařízení, pro které není nutný k provedení odečtu osobní vstup do jednotlivých prostor a současně je nastaveno na dálkový odečet minimálně v měsíčním intervalu. Tato povinnost se týká jen nových montáží, současně však platí, že **po 1. 1. 2027 musí dálkový odečet umožňovat všechny uvedené přístroje, tzn. i ty, kterým ještě neskončila technická nebo morální životnost**. (Zákon v této souvislosti nehovoří o vodoměrech na studenou vodu.)

Výše uvedené povinnosti se nevztahují na domy, kde jsou v jednotlivých bytech instalovány lokální zdroje tepla pro vytápění a pro ohřev teplé vody (zpravidla plynové a elektrické kotle).

2) Novela vyhlášky č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům (vstoupila v platnost 2. 11. 2021)

Novela upravuje náležitosti, které musí být uvedeny v ročním vyúčtování služeb vlastníkům jednotek, např.:

- srovnání spotřeby tepla se stejným obdobím předcházejícího roku, s úpravou o klimatický faktor,
- srovnání s referenčním příjemcem služeb (*příjemce služeb, jehož náklady na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy se rovnají průměrným nákladům na vytápění připadajícím na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období a jehož spotřeba společně připravované teplé vody v m³ se rovná průměrné spotřebě teplé vody na jednoho příjemce služeb v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období*),
- informace o použité skladbě zdrojů energie, o souvisejících ročních emisích skleníkových plynů, o energetické náročnosti a o podílu energie z obnovitelných zdrojů v soustavě zásobování tepelnou energií, pokud jsou tyto informace od dodavatele k dispozici,
- kontaktní údaje energetického konzultačního a informačního střediska, odkazy na internetové stránky s informacemi o zvyšování energetické účinnosti, informace o mediačních službách a mechanismech alternativního řešení sporů.

Tato ustanovení se budou týkat již vyúčtování služeb za rok 2022, přičemž požadované údaje zapracují do vyúčtování jednotliví poskytovatelé rozúčtovacích služeb.

3) Novela 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

Novela je nyní v legislativním procesu, její platnost se předpokládá od 1. 1. 2023. Zákon v novém znění přinese, s největší pravděpodobností, tyto změny:

- doplnění definic pojmů a upřesnění některých sporných ustanovení zákona (např. „splatnost přeplatku, nebo nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši přeplatku, nebo nedoplatku“),



Informace k začlenění evropských předpisů o energetické účinnosti do českého právního řádu (tzv. EED)

- **povinnost poskytovatele služeb (SVJ) pravidelně měsíčně informovat vlastníky jednotek o jejich spotřebě tepla na vytápění a spotřebě společně připravované teplé vody.** Poskytovatel služeb (SVJ) nemůže ujednat ani rozhodnout, že se informace o zjištěných spotřebách budou poskytovat za období delší než 1 měsíc. Z této povinnosti jsou vyňata měřidla a indikátory topných nákladů nesplňující požadavky na měsíční dálkové odečty.

Měsíční dálkové odečty budou prováděny automaticky pomocí sběrnic (nutno nově nainstalovat), které zajistí odeslání dat v šifrované podobě poskytovateli rozúčtovacích služeb. Informace o spotřebě tepla a teplé vody bude možné po jejich zpracování zobrazit elektronicky na webových stránkách buď poskytovatele rozúčtovací služby, nebo správce bytového domu, na které budou mít jednotliví vlastníci jednotek zřízen individuální přístup. O způsobu zveřejnění informací musí být vlastníci informováni. Poskytovatel služeb není povinen doručit příjemci služeb informaci o zjištěné spotřebě tepla, pokud v daném období nebylo teplo dodáváno.

Konkrétní povinnosti podle tohoto zákona se mohou v rámci legislativního procesu ještě změnit. O výsledné podobě zákona a povinností z něj vyplývajících Vás budeme informovat.

NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo (dále jen „Družstvo“) v současné době:

- shromažďuje technické informace o stávajících měřidlech a indikátorech instalovaných v bytových domech v jeho správě tak, aby mohl být zpracován seznam SVJ, na která se povinnosti dle EED budou vztahovat v první vlně,
- projednává organizační a technické možnosti splnění nových povinností SVJ prostřednictvím vzájemné spolupráce Družstva a poskytovatelů rozúčtovacích služeb,
- prověřuje technické řešení pravidelného zveřejňování údajů o spotřebě prostřednictvím nově zřizovaného webového portálu Družstva, popř. poskytovatelů rozúčtovacích služeb,
- zjišťuje cenovou náročnost plnění nových povinností SVJ (instalace sběrnic v počtu umožňujícím sběr dat ze všech zúčastněných měřidel, pravidelný odečet, přenos a zpracování dat, rozúčtování ročních nákladů, zveřejnění povinných informací, zřízení přístupových práv k informacím pro vlastníky bytů).

O skutečnosti, zda měřidla a indikátory topných nákladů ve Vašem domě spadají do povinnosti dle EED, Vás budeme informovat, stejně jako o dalším legislativním, technickém a organizačním vývoji v této oblasti. Jedná se o podstatný zásah do dosavadní praxe, kterému je třeba věnovat zvýšenou pozornost. Vzhledem k nedokončenému legislativnímu procesu jsou s EED ještě stále spojeny otázky týkající se zavedení do běžné praxe a technického zajištění (např. dostatečné množství sběrnic na trhu, kapacitní možnosti odborných firem pro jejich osazení, finanční náročnost provozu webových portálů, zřízení a následné administrace individuálních přístupových práv atd.).

Družstvo poskytne všem SVJ, na která se budou výše uvedené povinnosti vztahovat, potřebnou součinnost pro jejich splnění, a to včetně cenových nabídek na instalaci vhodných typů sběrnic a následný odečet, zpracování a zveřejnění dat v předepsaném rozsahu.

V Brně dne 30. května 2022

Za NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo:



NOVÝ DOMOV,
stavební bytové družstvo
Okružní 875/19a, 638 00 BRNO
IČ: 00 04 76 27 ©

Ing. Zdeněk Vrána
energetik