

Úvahy k novele vyhlášky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele

Část I.

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) upravuje v návaznosti na přímo použitelné předpisy Evropské unie podmínky podnikání a výkon státní správy v energetických odvětvích, mimo jiné i v teplárenství a práva a povinnosti fyzických a právnických osob spojené s výše uvedenými činnostmi.

Tento zákon v úvodních ustanoveních vymezuje pojmy pro oblast teplárenství, z nichž některé platí i pro oblast rozúčtování nákladů podle prováděcího předpisu.

Pro úplnost uvádíme některé zásadnější pojmy:

1. distributorem tepelné energie vlastník nebo nájemce rozvodného tepelného zařízení, kterým se tepelná energie dopravuje nebo transformuje a dodává k dalšímu využití jiné fyzické či právnické osobě,
2. dodavatelem tepelné energie fyzická či právnická osoba dodávající tepelnou energii jiné fyzické či právnické osobě; dodavatelem může být výrobce, distributor a rovněž vlastník nebo společenství vlastníků zajišťující tepelnou energii jako plnění poskytované s užíváním bytů či nebytových prostorů nebo k technologickým účelům,
3. dodávkou tepelné energie dodávka energie tepla nebo chladu k dalšímu využití jinou fyzickou či právnickou osobou; dodávka energie tepla k dalšímu využití se uskutečňuje ve veřejném zájmu,
4. konečným spotřebitelem fyzická či právnická osoba, která dodanou tepelnou energii pouze spotřebovává,
5. odběratelem tepelné energie distributor, vlastník či společenství vlastníků odběrného tepelného zařízení; odběratelem může být také konečný spotřebitel; dodávka tepelné energie přímo konečnému spotřebiteli je podmíněna přímým odběrem pro všechny konečné spotřebitele v centrálně vytápěném objektu,
6. odběrem tepelné energie převzetí dodávky tepelné energie od výrobce nebo distributora ke konečné spotřebě nebo dalšímu využití,
7. odběrným místem místo plnění stanovené ve smlouvě o dodávce tepelné energie, v němž přechází tepelná energie z vlastnictví dodavatele do vlastnictví odběratele,
8. odběrným tepelným zařízením zařízení připojené na zdroj či rozvod tepelné energie určené pro vnitřní rozvod a spotřebu tepelné energie v objektu nebo jeho části, případně v souboru objektů odběratele,

9. rozvodem tepelné energie doprava, akumulace, přeměna parametrů a dodávka tepelné energie rozvodným tepelným zařízením,
10. rozvodným tepelným zařízením zařízení pro dopravu tepelné energie tvořené tepelnými sítěmi, předávacími stanicemi a domovními předávacími stanicemi; odběrné tepelné zařízení není součástí rozvodného tepelného zařízení,
11. objektem ucelené stavební dílo technicky propojené jedním společným odběrným tepelným zařízením.

Na základě zmocnění, které je obsaženo v § 98a energetického zákona vydává Ministerstvo pro místní rozvoj ve formě vyhlášky pravidla pro rozúčtování nákladů na teplo na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele v návaznosti na ustanovení energetického zákona.

Část II.

V současné době jsou tato pravidla obsažena ve vyhlášce č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (dále jen „vyhláška“).

Vyhláška upravuje rovněž některé základní pojmy, ze kterých vyplývá, že pravidla v ní stanovená se použijí pouze v případě objektů nebo jejich částí, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení (viz bod 8 v části I) a současně společné měření nebo stanovení množství tepelné energie a nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody.

Nepoužije se tedy na případy, kdy dodávka tepelné energie směřuje přímo konečnému spotřebiteli a je podmíněna přímým odběrem pro všechny konečné spotřebitele v centrálně vytápěném objektu.

Stejně tak se nepoužije pro případy, kdy objekt nemá jedno společné technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření tepelné energie a nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody.

Vyhláška obsahuje závazná pravidla k oceňování míry kvality a kvantity čerpaných služeb tepelné energie v zúčtovací jednotce mezi konečné spotřebitele. Vedle pravidel pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody, stanoví vyhláška rovněž obsahové náležitosti rozúčtování, postup při podání reklamace vyúčtování konečným spotřebitelem a lhůty, v rámci kterých musí být tento postup uskutečněn. Znění vyhlášky bylo formulováno na základě odborného poznání a vzhledem ke skutečnostem, které se osvědčily v praxi. Po dobu existence této vyhlášky, která již je v platnosti jedenáctým rokem, se postupně objevovaly náměty na úpravu některých ustanovení vyhlášky směřující ke „spravedlivějšímu“ rozdělení nákladů v zúčtovací jednotce mezi konečné spotřebitele, a to zejména s ohledem na kvalitativní vlastnosti užívaného prostoru a zejména s ohledem na chování jednotlivých konečných spotřebitelů.

Vyhláška stanovuje pravidla rozúčtování nákladů na tepelnou energii konečným spotřebitelům v případech instalovaného poměrového měření a dále i v případech bez tohoto poměrového měření.

Poměrové měření tepelné energie na vytápění a její indikace, představuje z hlediska konečných uživatelů objektivnější podklad pro konečné vyúčtování souvisejících nákladů v rámci zúčtovací jednotky – konkrétního objektu. Na základě poměrového měření může být však rozúčtována pouze část hrazených nákladů tepelné energie, a to její spotřební složka. Spotřební složka v současném období v případě vytápění představuje 50 – 60 % nákladů, Zbylou část nákladů, tj. 40 – 50 % tvoří základní složka, kterou vlastník rozdělí mezi konečné spotřebitele podle poměru vyhláškou stanovené započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

Jakkoli se zdá, že poměrové měření vyjadřuje spravedlivěji rozdělení nákladů mezi konečné spotřebitele, neměl by být jeho význam nadhodnocován. Je nutné si uvědomit, že se jedná o použití technických pomůcek, umožňujících pouze poměrové a nikoliv fakturační měření. Vzhledem k tomu, že různě situované byty v objektu nemají stejné tepelné ztráty, jsou proto různě náročné na množství tepelné energie k zajištění stejné vnitřní teploty, proto je spravedlivé použít pro všechny uživatele bytů výpočtovou metodu s korekcí údajů z měření.

Základní princip vychází ze skutečnosti, že se rozdělují náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na přípravu a dodávku teplé užitkové vody, nikoliv množství tepla, které se v zúčtovací jednotce spotřebovalo. Množství tepla skutečně spotřebovaného pro konkrétní vytápěný prostor totiž nelze exaktně změřit, resp. se jedná o natolik složitý technicko fyzikální problém, že takové měření je v praxi nereálné. Spotřební složka nákladů na vytápění se rozúčtuje mezi konečné spotřebitele úměrně příslušně přepočteným údajům poměrových měřidel – indikátorů. Požadavek na přepočet údajů indikátorů umístěných na otopném tělese – radiátoru, vyplývá podle technických parametrů z ČSN EN 834 a ČSN EN 835. Jedná se o korekci na velikost otopného tělesa, korekci na způsob připojení indikátoru k otopnému tělesu a korekci na projektovanou vnitřní teplotu v příslušném vytápěném prostoru. Mimo tyto korekce obě normy připouštějí použití dalších opravných koeficientů, ke kterým patří i přepočet údajů indikátorů zohledňující polohu objektu a jeho místností a jejich situování a orientaci ke světovým stranám. Pro uplatnění příslušných korekcí pro rozúčtování spotřební složky nákladů na jednotlivé spotřebitele se používají výpočtové metody, které vycházejí z technických podmínek výrobců a dodavatelů zařízení použitých pro měření nebo indikaci vytápění.

Základním předpokladem poměrového měření tepelné energie na vytápění je řádné vyregulování otopné soustavy a její hydraulická vyváženost. Jedná se o opatření spočívající ve vnější, zónové a vnitřní regulaci ústředního vytápění, která v podstatě omezuje i možnosti nepřiměřeného větrání. Vnitřní regulace pro efektivnost ústředního vytápění znamená instalaci regulačních zařízení přímo v jednotlivých místnostech, zpravidla regulačních ventilů s termostatickými hlavicemi.

poznámka: Je rozdíl mezi regulací a nastavením – nastavením se rozumí základní seřízení provozních parametrů, regulací pak zásahy do provozních parametrů v průběhu provozu s cílem optimalizace provozních parametrů; v přeneseném slova smyslu se regulací rozumí i technické systémy toto řízení umožňující.

Zvýšená pozornost při rozúčtování nákladů se dnes především věnuje problematice ovlivňování spotřeby tepelné energie na vytápění u jednotlivých konečných spotřebitelů, které spočívá v omezování odběru tepelné energie na vytápění uzavíráním ventilů otopných těles. Tepelná setrvačnost budov, jejich tepelně technické vlastnosti a fyzikální zákonitost tepelné energie (šíření tepla sáláním, přestupem, prouděním v rámci vytápěného prostoru) dohromady znamenají, že v celém objektu je udržována určitá průměrná teplota. Tato průměrná teplota se týká i bytových jednotek uživatelů, kteří mají trvale vypnutá otopná tělesa a čerpají teplo ze stoupaček a prostupem vnitřními stěnami ze sousedních bytů. Tím tito koneční spotřebitelé neoprávněně minimalizují své náklady v podstatě pouze na náklady základní složky a profitují tak na úkor ostatních nájemníků v domě, kteří tento teplotní deficit musí vyrovnávat zvýšeným výkonem svých otopných těles včetně jeho úhrady.

Platná právní úprava, vyhláška č. 372/2001 Sb., proto v ustanovení § 4 odst. 4 stanoví, (citace ustanovení):

§ 4 odst. 4: Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnotu 40 % oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede vlastník úpravu výpočtové metody uvedené v odstavci 3.

Toto ustanovení mělo zamezit nezdůvodnitelnému přenosu tepla a úhradě x-násobku průměrných nákladů na vytápění u konečných spotřebitelů v rámci dané zúčtovací jednotky s indikátory topných nákladů a současně mělo odstranit jinak nepodložené rozdíly ve výši průměrné úhrady konečných spotřebitelů, vyvolané především rozdílnými technickými podmínkami + navíc i extrémy vyvolané krajním chováním spotřebitelů (šetřící x plýtvající). Uplatnění tohoto ustanovení tak jak bylo původně myšleno, se nemělo dotknout rozumně hospodařících bytových jednotek konečných spotřebitelů. Tento předpoklad energeticky vědomého chování spotřebitelů se však ukázal v praxi jako nedostatečný. Cílem je proto nalézt objektivně nejspravedlivější a právně zdůvodnitelný způsob stanovení úhrad za dodávky tepelné energie mezi konečné spotřebitele. Během existence a uplatňování tohoto právního předpisu vznikla řada připomínek a návrhů. Na základě těchto připomínek byl zpracován podrobný věcný i právní rozbor tohoto právního předpisu a jsou k dispozici materiály, které umožní kvantifikaci možných dopadů na zúčastněné subjekty při použití různých variant uvažované úpravy.

Část III.

Základní, v současné době používané, metody provedení reálného rozdělení nákladů na vytápění a dodávku teplé vody v závislosti na míře čerpání těchto služeb

Metoda TQD

Podle této metody se stanoví výše úhrady za vytápění v souvislosti s reálnou spotřebou energie (s přihlédnutím ke skutečným možnostem měřící techniky), kdy spotřeba energie je rozhodujícím hodnotícím kritériem. Uvažuje se, že k dosažení stejné teploty ve srovnatelných místnostech je třeba rozdílné spotřeby tepla, tedy se bere v úvahu energetická náročnost jednotlivých místností bytu.

Metoda TQC

Základním kritériem této metody je teplota místnosti jako ukazatel kvalitativní a velikost místnosti jako ukazatel kvantitativní. Předpokládá se, že v jedné zúčtovací jednotce je ve srovnatelných místnostech, pokud jde o jejich velikost, dosahována stejná teplota a tedy je požadována stejná úhrada.

Metoda TQC je uplatňována i v systému rozúčtování v ČR. Příklon pouze k této metodě je pravděpodobně jednou z příčin negativního hodnocení současné právní úpravy rozúčtování nákladů na teplo podle vyhlášky č. 372/2001 Sb.

Neznamená to samozřejmě řešit nepříznivou situaci okamžitým příklonem k metodě TQD, lze zvážit i možnost kombinace obou výše uvedených metod. Vzhledem k tomu, že cílem uvažované dílčí novely je především najít spravedlivější systém v rozúčtování nákladů na teplo, byla by tato cesta přijatelným řešením. Metoda TQD, běžně používaná v jiných státech, je v těchto státech podepřena i tržním oceněním hodnoty bytu v závislosti na výši jeho provozních nákladů – tato praxe však v ČR běžná není a lze ji proto zatím uplatnit pouze u bytů se zásadně deregulovanou hodnotou užívání

Část IV.

Základní oblasti možné úpravy stávajícího právního předpisu

Rozdělení nákladů na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce na složku základní a spotřební:

Jde o kritérium vycházející z velikosti vytápěného prostoru a jeho podílu na velikosti vytápěných prostor v celé zúčtovací jednotce – základní složka, a z míry indikované spotřeby energie na vytápění – spotřební složka. Po provedení korekcí ve vztahu k indikované spotřebě energie na vytápění (umístění vytápěného prostoru, způsob jeho užívání), se dochází k výslednému podílu nákladů připadajícího na konečného spotřebitele (viz metoda TQC).

Současná právní úprava (§ 4 odst.1) stanoví výši základní složky na 40 % - 50 % a zbytek je tvořen složkou spotřební.

V rámci EU je stanoven na základě směrnice EWIV požadavek na rozdělení celkových nákladů na tepelnou energii na vytápění na spotřební a základní složku. V tomto směru je stávající právní úprava v souladu. Ovšem dalším požadavkem výše uvedené směrnice je, aby míra spotřeby byla rozhodujícím hodnotícím kritériem (viz metoda TQD). V tomto směru již stávající právní předpis ne zcela vyhovuje.

Je třeba si uvědomit, že určení podílu základní složky a spotřební složky by mělo vycházet především ze způsobu indikace, ale i z použité technologie topné soustavy. Při použití poměrových indikátorů, by se měl podíl základní složky a spotřební složky výrazně blížit stejným hodnotám. Při použití jiného způsobu měření nebo postupu (např. kalorimetry, denostupně) by měl být použit nižší procentní podíl základní složky.

Z výše uvedeného je zřejmé, že by nebylo vhodné stanovit výši základní složky pouze jednou hodnotou. Vždy by mělo jít o dané rozmezí. Ovšem s tím, že by byla ponížena spodní hranice stávajících 40 %. Ponížena by mohla být i horní hranice procentního vyjádření základní složky, popřípadě by byla ponechána v původní výši. V rámci přípravy novely předmětné vyhlášky byla provedena kvantifikace dopadů při úpravě podílů základní a spotřební složky a jako nejvýhodnější se jeví vzájemný podíl 30 % - 50 % základní složky a zbytek by byl tvořen spotřební složkou.

Nutno zdůraznit, že reálný poměr základní a spotřební složky podléhá i tepelně technickým vlastnostem objektu – obecně platí, že základní složka by měla krýt základní spotřebu tepla pro udržení tepelné stability budovy, zatímco spotřební složka by měla reflektovat na individuální rozdíly ve spotřebě, vyvolané chováním spotřebitelů (dále v textu je z této premisy i vycházeno)

Jednoduchý příklad použití základní a spotřební složky přistávající úpravě a při uvažované úpravě:

Úprava základní a spotřební složky (ustanovení § 4 odst. 1)

Stávající stav: ZS 40 % / SS 60 %

Celkové náklady za dodané teplo = 10000,- Kč

ZS 40 % = 4000,- Kč

SS 60 % = 6000,- Kč

Stávající stav: ZS 50 % / SS 50 %

Celkové náklady za dodané teplo = 10000,- Kč

ZS 50 % = 5000,- Kč

SS 50 % = 5000,- Kč

Navrhovaná úprava varianta : ZS 30 % / SS 70 %

Celkové náklady za dodané teplo = 10000,- Kč

ZS 30 % = 3000,- Kč

SS 70 % = 7000,- Kč

Oproti stávajícímu stavu s poměrem ZS 40 % / SS 60 % dochází u navrhované varianty ke snížení základní složky o 10 % a navýšení spotřební složky (náměru) o 10 %.

Oproti stávajícímu stavu s poměrem ZS 50 % / SS 50 % dochází u navrhované varianty ke snížení základní složky o 20 % a navýšení spotřební složky (náměru) o 20 %.

Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy

Rozdělování nákladů na vytápění je založeno na porovnatelnosti měrných nákladů jednotlivých prostor podle, v právním předpisu stanoveného, rozmezí + 40 %, - 40 % (odst. 4 § 4). Pokud není tento interval dodržen je korigována výsledná hodnota tak, aby spotřebitel hradil odpovídající hodnotu měrných nákladů celé zúčtovací jednotky.

Je třeba si uvědomit, že rozdíly vznikají nejen na základě stavu vytápěného objektu a otopné soustavy, ale jsou závislé i na chování uživatelů bytu. Současně je třeba posuzovat stanovené rozmezí i z hlediska tepelné pohody, kdy např. uvedená minusová hranice 40% je aplikovatelná prakticky pouze u neužívaných bytů. Stanovené rozmezí, pokud by bylo i nadále používáno, by však mělo, kromě tepelné pohody, působit i „výchovně“ na uživatele bytu z hlediska neplýtvání teplem.

Bude nutné se vyrovnat s dosud uvedenými tvrzeními, že porovnatelně velký vytápěný prostor má i porovnatelnou potřebu energie a že proto obdobně velké vytápěné prostory musí mít i podobnou spotřebu tepelné energie. Tato tvrzení jsou v rozporu s fyzikálními vlastnostmi stavebních konstrukcí. (Srovnej Metodický pokyn MMR k vyhl. č. 372/2011 Sb.).

Stejně tak bude nutné dát do souladu posouzení v rozdílech na nákladech na vytápění s požadavky uvedenými ve vyhlášce č. 194/2007 Sb., kdy tato vyhláška m.j. vyžaduje, aby v průběhu otopného období v daném časovém období v průběhu dne, byly byty nebo nebytové prostory vytápěny na průměrnou hodnotu stanovenou projektem, a dále, aby mimo stanovené doby byla vytápěcí teplota taková, aby byla zachována tepelná stabilita budovy v souladu s příslušnou ČSN.

Lze uvažovat i o variantě, že nebude nezbytně nutné v právním předpisu uvádět rozmezí (+ -). Při současném stavu indikací by pravděpodobně nebyl tento postup vhodný.

Při přípravě novely předmětné vyhlášky byly opět zvažovány různé přístupy při stanovení intervalu (+ -). Kvantifikací tohoto problému se nakonec ukázalo jako nejvhodnější řešení, kdy hranice (-) by byla vymezena 20 % a hranice (+) 80 %. Mínusová hranice by prakticky reagovala na výše uvedené požadavky dané vyhláškou č. 194/2007 Sb., a plusová hranice by působila „výchovně“ na uživatele bytu z hlediska neplýtvání teplem. Vyloučena však nemusí být ani varianta, kdy by hranice (-) byla vymezena 20 % a hranice (+) 100 %.

Jednoduchý příklad úpravy rozdílů v nákladech na vytápění při stávající úpravě a při uvažované úpravě

Úprava rozdílů v nákladech na vytápění (ustanovení § 4 odst. 4)

Stávající stav: - 40 % / + 40 %

Celkové náklady za dodané teplo = 10000,- Kč

Celková vytápěná plocha: 25 m²

(průměrná hodnota na 1m² = 400,-Kč)

Tolerance - 40 % (spodní hranice) = 240,- Kč

Tolerance + 40 % (horní hranice) = 560,- Kč

Náklady na spotřební složku se tedy mohou pohybovat v rozmezí 240 – 560,- Kč bez uplatnění výše uvedeného ustanovení.

Spodní hranice zde není odvozena od tepelné stability objektu (v návaznosti na vyhlášku č. 194/2007 Sb.) a horní hranice je nedostatečná ve vazbě na spotřební složku. Tímto opatřením není ve většině případů dosaženo rovnováhy v nákladech na vytápění. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů (- 40 % / + 40 %), provede vlastník úpravu výpočtové metody uvedené v § 4 odstavci 3.

Navrhovaná úprava varianta: - 20 % / + 80 %

Celkové náklady za dodané teplo = 10000,- Kč

Celková vytápěná plocha: 25 m²

(průměrná hodnota na 1m² = 400,-Kč)

Tolerance - 20 % (spodní hranice) = 320,- Kč

Tolerance + 80 % (horní hranice) = 720,- Kč

Náklady na spotřební složku se tedy mohou pohybovat v rozmezí 320 – 720,- Kč bez uplatnění výše uvedeného ustanovení.

Spodní hranice je odvozena od tepelné stability objektu (v návaznosti na vyhlášku č. 194/2007 Sb.) a horní hranice je zvýšena ve vazbě na spotřební složku. Tímto opatřením by mělo být dosaženo rovnováhy v nákladech na vytápění. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů (- 20 % / + 80 %), provede vlastník úpravu výpočtové metody uvedené v § 4 odstavci 3.

Navrhovaná úprava varianta: - 20 % / + 100 %

Celkové náklady za dodané teplo = 10000,- Kč

Celková vytápěná plocha: 25 m²

(průměrná hodnota na 1m² = 400,-Kč)

Tolerance - 20 % (spodní hranice) = 320,- Kč

Tolerance + 100 % (horní hranice) = 800,- Kč

Náklady na spotřební složku se tedy mohou pohybovat v rozmezí 320 – 800,- Kč bez uplatnění výše uvedeného ustanovení.

Spodní hranice je opět odvozena od tepelné stability objektu (v návaznosti na vyhlášku č. 194/2007 Sb.) a horní hranice je zvýšena ve vazbě na spotřební složku. Tímto opatřením by mělo být dosaženo rovnováhy v nákladech na vytápění. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů (- 20 % / + 100 %), provede vlastník úpravu výpočtové metody uvedené v § 4 odstavci 3.

Uplatnění příslušných korekcí pro rozúčtování

Protože není ve stávajícím právním předpisu uveden způsob a rozsah použití korekcí, které by zohledňovaly polohu vytápěných místností v domě a především jejich situování na světové strany, bude nezbytné v rámci uvažované novely tento problém řešit.

Úprava výpočtové metody

Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů (s měřením či indikací) v zúčtovací jednotce stanovenou procentní hodnotu oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, je provedena úprava výpočtové metody.

Výpočtové metody se liší různým přístupem jednotlivých dodavatelských odborných firem, jsou různé kvality a lze často pochybovat o jejich přesnosti a spolehlivosti. Přestože je základní požadavek, aby bylo reagováno na energetickou náročnost bytů v souvislosti s jejich stavebně technickým provedením, a je nezbytné dodržet další požadavky uvedené přímo v předmětné vyhlášce, je konečný výsledek často nejasný. Zvláštní kapitolou v této souvislosti je možnost kontroly postupu při použití různých metod, kdy především při soudních sporech není možné předložit odpovídající důkazní materiál.

Při předchozích pokusech o úpravu předmětné výpočtové metody se vždy dospělo k názoru, že sjednocení postupu pro úpravu výpočtové metody není vhodné. Pro zachování právní jistoty a zajištění potřebných důkazních materiálů, především v případě soudních sporů, je nezbytné takový pokus učinit. Navrhuje se proto, aby úprava výpočtové metody byla provedena následujícím způsobem:

1. hodnota nákladu na vytápění konečného spotřebitele, jehož rozdíl překročil stanovenou limitní hodnotu, vztažená na 1m^2 započitatelné plochy konečného spotřebitele, se upraví na limitní přípustnou hodnotu nákladů na vytápění na 1m^2 započitatelné plochy, tj. 80 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku v případech, kdy nebyla dodržena hranice -20 %, nebo 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku v případech, kdy nebyla dodržena hranice 80 % resp. +100%
2. upravený náklad na vytápění konečného spotřebitele je pak násobkem výměry započitatelné plochy a hodnoty upravené
3. takto stanovená upravená hodnota nákladů konečného spotřebitele se odečte od celkové částky nákladů na vytápění (viz. odst. 1) a zůstatek se rozdělí mezi ostatní konečné spotřebitele postupem uvedeným v odstavcích 2 a 3
4. postup se opakuje tolikrát, dokud všichni koneční spotřebitelé nevyhoví stanovené přípustné odchylce rozdílu v nákladech na vytápění připadající na 1m^2 započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období.

Jednoduchý příklad úpravy rozdílů v nákladech na vytápění při stávající úpravě a při uvažované úpravě

Stávající úprava: - 40 % / + 40 %

Celkové náklady za dodané teplo = 10000,- Kč

Celková vytápěná plocha: 25m^2

(průměrná hodnota na $1\text{m}^2 = 400,-\text{Kč}$)

Tolerance - 40 % (spodní hranice) = 240,- Kč

Tolerance + 40 % (horní hranice) = 560,- Kč

Výpočet sankce pro variantu: - 40 % / + 40 %

Nedodržení hranice - 40 % je dopočítán náklad rozdílu 240,- Kč a příslušné částky za 1 m² započitatelné plochy.

Nedodržení hranice + 40 % je odpočítán náklad rozdílu příslušné částky a 560,- Kč za 1 m² započitatelné plochy a následně rozdělen mezi jednotlivé uživatele.

Navrhovaná úprava - varianta 1: - 20 % / + 80 %

Celkové náklady za dodané teplo = 10000,- Kč

Celková vytápěná plocha: 25 m²

(průměrná hodnota na 1m² = 400,-Kč)

Tolerance - 20 % (spodní hranice) = 320,- Kč

Tolerance + 80 % (horní hranice) = 720,- Kč

Výpočet sankce pro variantu: -20 % / + 80 %

Nedodržení hranice - 20 % = 320,- Kč za 1 m² započitatelné plochy (80 %)

Nedodržení hranice + 80 % = 1200,- Kč za 1 m² započitatelné plochy (200 %)

Navrhovaná úprava - varianta 2: - 20 % / + 100 %

Celkové náklady za dodané teplo = 10000,- Kč

Celková vytápěná plocha: 25 m²

(průměrná hodnota na 1m² = 400,-Kč)

Tolerance - 20 % (spodní hranice) = 320,- Kč

Tolerance + 100 % (horní hranice) = 800,- Kč

Výpočet sankce pro variantu: - 20 % / + 100 %

Nedodržení hranice - 20 % = 320,- Kč za 1 m² započitatelné plochy (80 %)

Nedodržení hranice +100 % = 1200,- Kč za 1 m² započitatelné plochy (200 %)

Část V.

Další možné oblasti úpravy stávajícího právního předpisu

Vymezení pojmů

- zpřesnění stávajících pojmů zúčtovací jednotka, rozúčtování nákladů, náměr
- zavedení nových pojmů – přepočtený podíl spotřeby konečného spotřebitele, metoda rozdělení nákladů na vytápění, popřípadě zavedení dalších pojmů, které by si vyžádala uvažovaná právní úprava.

Dodávka chladu

I přes nejasné vymezení kompetence Ministerstva pro místní rozvoj ve zmocňovacím ustanovení Energetického zákona, kdy toto zmocnění by se mělo týkat pouze rozúčtování nákladů na teplo na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele, je otázka rozúčtování dodávky chladu stále otevřená. Ve vymezení pojmů uvedeném v Energetickém zákonu (§ 2 odst. 2, písm. c) se totiž za dodávku tepelné energie považuje i dodávka chladu. Tento problém je nutno chápat i s ohledem na možnosti centrální výroby chladu pro komerční nebo přímo bytové areály, kdy s touto výrobou se prakticky do nejbližší budoucnosti nepočítá.

Stanovení odpovědného odborného arbitra

Subjekt, který by byl oprávněn a schopen provádět kontrolu rozúčtování současná právní úprava neoznačuje. Pro posouzení správnosti vyúčtování i dalších postupů souvisejících s dodávkou tepla a teplé vody není v současné době k dispozici dostatek odborníků, kromě kvalifikovaných energetických auditorů vedených v seznamu energetických expertů při Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR. Otázkou však zůstává, zda je řešitelný problém rozšíření jejich oprávnění i pro výše uvedenou oblast kontroly. Pokud by nebyla možnost řešit problém kontroly prostřednictvím energetických auditorů, je nutné zvážit, zda je vůbec možné v současné době tuto otázku kladně vyřešit.

Úprava lhůt uvedených v § 7 vyhlášky č. 372/2001 Sb.

Jde především o lhůty k vyúčtování a splatnosti nedoplatků a přeplatků.

Samostatnou kapitolou bude úprava stávajícího Metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj k vyhlášce č. 372/2001 Sb., č.j. 28203/2002 – 71 ze dne 19. prosince 2002.

Část VI.

Soulad uvažované právní úpravy se souvisejícími právními předpisy a připravovanými (schvalovanými) právními předpisy

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, především zákona č. 132/2011 Sb. - § 696 odst. 6 – „Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis“.

Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů - § 3 – „...Nájemní smlouva musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo způsob jejich určení...“.

Z výše uvedeného je zřejmé, že u bytů i nebytových prostorů je dáno na smluvních stranách jak dohodnou způsob rozúčtování služeb včetně dodávky tepla a teplé vody. Pouze v případě, že k dohodě nedojde, je odkazováno na zvláštní právní předpis, tedy i vyhlášku č. 372/2001 Sb. Vyhláška v tomto případě plní úlohu subsidiárního právního předpisu

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (účinnost k 1. 1. 2014) - § 2247 odst. 3 – „Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis“.

Zákon č. /2013, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (předpokládaná účinnost k 1.1. 2013) - § 6 odst. 2 – „Nedojde-li k ujednání, rozúčtují se náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele“.

Prakticky stejná úprava pouze s tím, že roli jiného právního předpisu bude plnit připravovaný zákon o „službách“, který mj. bude obsahovat speciální úpravu pro dodávky tepla a teplé vody.

Z výše uvedeného je zřejmé, že uvažovaná právní úprava vyhlášky č. 372/2001 Sb., bude odpovídajícím právním předpisem pro současnou i budoucí právní obecnou právní úpravu plnění spojených s bydlením.