

Přínosy a problémy nových předpisů pro účtování tepla

Od 1. 1. 2002 do konce roku 2015 platila pro rozúčtování nákladů na vytápění a na dodávky teplé vody pravidla stanovená vyhláškou MMR č. 372/2001 Sb. Pro rozúčtování nákladů na dodávky teplé vody nebyl s vyhláškou téměř žádný problém. Nové předpisy také na pravidlech pro rozúčtování teplé vody nic nezměnily. Pro rozúčtování nákladů na vytápění však vyhláška od začátku vykazovala několik významných nedostatků a byla celou dobu své platnosti kritizována.

Nejčastějším terčem kritiky bylo ustanovení §4, odst.4, které umožňovalo účtovat celkové náklady na vytápění pouze v rozsahu $\pm 40\%$ od průměrné výše nákladů na 1m^2 započitatelné podlahové plochy (ZPP). Změna těchto limitů byla pravděpodobně hlavním důvodem pro novelizaci vyhlášky, ale současně byla pro zpracovatele nových předpisů i největším problémem. Diskuze v období přípravy vyhlášky přinášely nejrůznější řešení a vybrat z nich jen jedno správné určitě nebylo snadné.

Od 1. 1. 2016 máme nová pravidla, která se rozdělila do dvou předpisů: Zákon 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, (tzv. zákon o službách spojených s užíváním bytu) včetně jeho novely č.104/2015 Sb. a vyhláška 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Přínosy

Proberme si nejdříve, které změny v předpisech považujeme za kladné a přínosné.



1. Vyšší sankční přírůstek ke spotřební složce

nákladů na vytápění pro uživatele bytů, kteří neumožnili odečet měřidel či indikátorů, nebo neumožnili jejich montáž, nebo záměrně ovlivnili náměry registrační techniky ve svůj prospěch.

Ve staré vyhlášce je stanoveno, že v případě neumožnění odečtu registračních přístrojů, bude stanovena spotřební složka vytápění ve výši 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky v domě na 1m^2 . To však při rozdělení nákladů na složku základní a spotřební v poměru 50:50, (což je poměr, který se i nadále pro indikátory na otopných tělesech doporučuje) znamenalo, že celkové účtované náklady byly účtovány ve výši 130 % průměrných nákladů. Tedy o 10 % méně, než bylo možno účtovat při standardním odečtu a stanovená náhradní výše spotřeby tedy neměla charakter sankce.

Pro uživatele bytu, který teplem nešetřil, bylo výhodnější nepustit odečítače do bytu a zaplatit jen „sankční“ náklady ve výši 130 %. Jinak by mu, při vyšším odečtu, bylo možno naučtovat 140 %.

Tato chyba byla odstraněna zákonem 104/2015 Sb. kde se v případě neumožnění instalace registračních

přístrojů, nebo neumožnění odečtu, nebo záměrném ovlivnění náměru, stanoví spotřební složka ve výši trojnásobku průměrné výše spotřební složky na 1m^2 ZPP. Při rozdělení nákladů v poměru 50:50 to znamená účtovaný náklad na vytápění ve výši dvojnásobku celkových nákladů na 1m^2 . To dobře koresponduje s maximální možnou výší úhrady vytápění při standardním odečtu.

Tato velice důležitá a přínosná změna je však degradována tím, že ve vyhlášce 269/2015 Sb. je v příloze uveden vzorec, podle kterého se má sankční spotřební složka vypočítávat. Spotřební složka vypočtená podle tohoto vzorce však nikdy nedosáhne trojnásobku průměrné hodnoty, stanovené zákonem. Vzorec má zabránit tomu, aby při větším počtu neodečtených bytů nebyl sankčními spotřebními složkami spotřebován příliš velký podíl celkových nákladů a na ostatní, řádně odečtené byty by zbyla jen příliš malá částka. Kdyby bylo např. 30 % bytů (dle ZPP) neodečteno, zbylo by na ostatní jen 10 % původní výše spotřební složky. Při 50 % neodečtených bytů by ostatní mohli topit zadarmo. Pro takové situace má uvedený vzorec svůj význam a smysl. Je ovšem otázkou, má-li vůbec smysl účtovat vytápění podle náměrů registrační techniky v případě, že neodečtených bytů je 50 % nebo víc. Pokud je však neodečtených bytů méně než 5 %, je pokles spotřební složky nákladů pro ostatní byty poměrně malý a zcela přijatelný (do 15 %). V takových případech bych doporučoval vzít v úvahu, že zákon má vyšší právní sílu než vyhláška a řídit se literou zákona.

2. Sjednocení sankčního navýšení ke spotřební složce nákladů.

Za další přínos nových pravidel je možno považovat zavedení stejného pravidla pro sankční vyúčtování nákladů na vytápění i nákladů na dodávky teplé vody. Trojnásobek spotřební složky pro účtování spotřeby teplé vody při neumožnění odečtu, neumožnění montáže či ovlivnění měřidel, platil už i dle vyhlášky 372/2001 Sb. Zavedení stejného pravidla i pro účtování nákladů na vytápění znamená jednotný koncepční přístup k těmto zvláštním situacím.

3. Respektování překážek v registraci spotřeby tepla.

Vyhláška 269/2015 Sb. v §3, odst.(7) stanoví, že pokud z prokazatelných technických důvodů nemohla být u příjemce služeb instalována měřidla nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, poskytovatel služeb u tohoto příjemce služeb v daném zúčtovacím období stanoví spotřební složku ve výši průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1m^2 ZPP bez sankčního navýšení. Tato možnost ve vyhlášce 372/2001 Sb. uvedena nebyla.

4. Zaúčtování uplatněného navýšení.

Vyhláška 269/2015 Sb. v §3, odst.(7) stanoví, že úhrady nákladů