

Novinky v rozúčtovací legislativě pro vlastníky

Seminář pro VYTEZA, s.r.o.
Vyškov 19.1.2017
Ing. Jiří Zerzaň



- **Zákon č. 67/2013 Sb. o plněních spojených s užíváním bytů**
novelizace zákonem č. 104/2015 Sb.

- **Vyhláška č. 269/2015 Sb.**
nahrazuje vyhlášku č. 372/2001 Sb.

Zákon č. 67/2013 Sb.

o plněních spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty – tzv. „zákon o službách“

novelizace zákonem: č. 104/2015 Sb.

platnost od 1.1.2016

vybrané oblasti působnosti

§ 2 Vymezení pojmů

a) **poskytovatelem služeb** (se rozumí):

1. vlastník nemovitosti (nebo vlastník jednotky v domě rozděleném na jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy), nebo
2. společenství vlastníků jednotek

b) **příjemcem služeb** (se rozumí):

1. nájemce bytu, nebo
2. vlastník jednotky

vybrané oblasti působnosti

§ 3 Vymezení a rozsah služeb

1. Službami jsou zejména **dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod**, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

vybrané oblasti působnosti

§ 5 Rozúčtování nákladů na služby

1. Způsob rozúčtování poskytovatel služeb **ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě**, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství.
2. Nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí družstva, anebo společenství, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů **ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě**, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,

parafrázování

§ 6 Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům

1. **Není-li pro dům stanovena povinnost instalace poměrového měření tepla a teplé vody, potom se pravidla pro rozúčtování těchto nákladů musí dohodnout se **100% koncensem**. Pokud k takové dohodě nedojde, rozúčtovává se podle zvláštního předpisu – podle vyhlášky MMR č. 372/2001 Sb.**

Změna způsobu rozúčtování těchto nákladů je možná vždy až po skončení zúčtovacího období.

*parafrázování***§ 6 Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům**

2. Je-li pro dům stanovena povinnost instalace poměrového měření tepla a teplé vody, potom se tyto náklady vždy rozdělí na základní a spotřební složku – pro vytápění se základní složka rozúčtovává podle započítatelné podlahové plochy a spotřební složka podle náměrů registračních přístrojů, přičemž je třeba aplikovat i korekce na polohu vytápěné místnosti.

parafrázování

§ 6 Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům

3. Je stanovena povinnost provádění korekce na maximální přípustnou odchylku v celkových nákladech přepočtených na 1 m² ZPP (stejně jako je tomu ve vyhlášce č.372/2001 Sb., § 4, odst.4).

Neumožnění instalace registračních přístrojů, jejich údržby či odečtů je penalizováno navýšením spotřební složky na trojnásobek průměrné hodnoty v domě (přepočteno na 1 m² ZPP).

parafrázování

§ 6 Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům

4. Náklady na teplou vodu (zahrnující tepelnou energii i studenou vodu) se rozdělí na základní a spotřební složku – základní složka se rozúčtovává podle PP, spotřební složka podle náměrů vodoměrů na teplou vodu.

Neumožnění instalace vodoměrů na teplou vodu, jejich údržby či odečtů je penalizováno navýšením spotřební složky na trojnásobek průměrné hodnoty v domě (přepočteno na 1 m² PP).

vybrané oblasti působnosti

§ 7 Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

1. ... poskytovatel služeb doručí příjemci služeb vyúčtování **nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.**
3. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, **nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.**

vybrané oblasti působnosti

Plovoucí termíny – evidence doručování

§ 8 Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek

1. Na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.
2. Případné námítky ... předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popř. doložení podkladů podle odst.. 1, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

vybrané oblasti působnosti**§ 9 Paušální platba**

1. Částku nájemného a částku za služby lze sloučit do samostatné paušální částky.... Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že **platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.**
2. Písemná dohoda o paušální platbě **nemusí být uzavřena** se všemi nájemci.
4. U nájmu uzavřených **na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod**; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.

*parafrázování***§ 13 Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním**

1. Jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svojí povinnost stanovenou tímto zákonem (oznámení změny počtu osob, nedodání vyúčtování, nahlížení do podkladů, vypořádání námitek), je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by požadavek na splnění povinností byl nespravedlivý nebo nesplnění lhůty bylo zaviněno druhou stranou.
2. Výši pokuty poskytovatel ujedná s 2/3 nájemníků, nebo o tom rozhodne družstvo nebo společenství. Výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání nebo rozhodnutí družstava anebo společenství, pak pokuta činí 50 Kč/den.

parafrázování

§ 14a Zmocňovací ustanovení

Zmocnění pro MMR vydat vyhlášku (novela 372/2001 Sb.)

Článek II Přejícná ustanovení

Rozúčtování a nároky na zaplacení pokuty mající počátek před nabytím účinnosti tohoto zákona se řídí ustanoveními zákona č. 67/2013 Sb.

Článek IV Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem **1.ledna 2016**

Vyhláška MMR č. 269/2015 Sb.

Vyhláška MMR č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

Vydána dne 30.9.2015, ve Sbírce zákonů vydána 16.10.2015

Nahrazuje vyhlášku č. 372/2001 Sb.

platnost od 1.1.2016

Metodický pokyn MMR

k zákonu č. 67/2013 Sb. a k vyhlášce č. 269/2015 Sb.

Přehled zásadních změn

změny terminologické

- teplá voda (nikoli teplá užitková voda)
- nová terminologie (dle zák.č.67/2013 Sb.) „poskytovatel a příjemce služeb“ místo vlastníka a konečného spotřebitele
- nový termín „podíl nákladu příjemce služeb“ (procentický podíl na nákladové složce)
- náměr (pouze změna definice, nikoli podstaty)
- náklad (nová definice nákladu na vytápění a dodávku TV)
- voda pro TV (ZS a SS v poměru 0/100)

Přehled zásadních změn

změny v parametrech

- základní složka nákladů na vytápění (30 – 50 %)
- spotřební složka pro vodu pro TV (100 %)
- spodní hranice § 4, odst.4 na -20 % (místo -40 %)
- horní hranice § 4, odst.4 na +100 % (místo +40 %)
- navýšení při neumožnění montáže (vzorec)

Přehled zásadních změn

změny procedurální

- popis úpravy výpočtové metody pro korekce (vyčlenění extrémů, stanovení jejich nákladů, snížení nákladu pro ostatní, rozdělení zbylého nákladu ostatním)
- zohlednění technických překážek pro instalaci měřidel (postup při nemožnosti instalace poměrového měření tepla - dle m²)
- stanovení podílu tepelné energie pro ohřev TUV dle 194/2007 (výpočet z letní spotřeby, podíl 60:40 pouze výjimečně)
- základní složka nákladů pro byty odpojené od ÚT (ZPP se počítá jako pro místnosti NEPŘÍMO vytápěné)

Přehled zásadních změn

změny procedurální - pokračování

- úhrady z „navýšení“ slouží k úhradě celkové spotřební složky
- rozúčtování při změně uživatele – (odečty k dispozici)
- doplnění povinného obsahu vyúčtování – podíl konečného spotřebitele
- úprava vzorce pro výpočet „navýšené“ spotřební složky (příloha 2)

Nesporné klady nové vyhlášky

- spodní korekční mez -20 % (posun k realitě = min.vnitřní teplota 17 ° C)
- sjednocení penalizačního koeficientu pro „navýšení“ na trojnásobek
- stanovení způsobu účetního nakládání s výnosem z „navýšení“
- respektování technických překážek při poměrovém měření tepla
- použití mezidečtů pro výpočet SS při změně uživatele

Vady parametrické

- nesmyslnost (kontraproduktivita) nabídky podílu spotřební složky až na 70 % ve vazbě na povinnou korekci na minimální podíl ve výši 80 % průměrného nákladu
- negativní dopad ustanovení (návodné jednání) o výhodnějším způsobu přepočtu ZPP pro byty/místnosti odpojené od centrálního vytápění







Vady procedurální - méně závažné

- nesmyslnost požadavku uvádět ve vyúčtování „podíl příjemce služeb na celkovém nákladu“
- absence způsobu řešení rozdělování nákladů na chlad
- absence způsobu nakládání s „paušální platbou“ upravenou zákonem č. 67/2013 Sb.

Vady procedurální - středně závažné

- absence ošetření problematiky bytových předávacích stanic
- konflikt se zákonem č. 67/2013 Sb. - aplikace navýšení ve vyjmenovaných případech (neumožnění montáže, odečtu, manipulace s měřidlem) vyhláška pracuje pouze s „neumožněním odečtu“
- nedostatečná specifikace způsobu dělení nákladů na po sobě jdoucí příjemce služeb (zejména při postupném osídlování nových budov)

Vady procedurální - velmi závažné

- nejednoznačnost stanovení mezí -20% a $+100\%$ („nesmí překročit“, ale může podkročit ???) 
- konflikt se zákonem č. 67/2013 Sb. - navýšení je definováno trojnásobkem, tato podmínka však nemůže být s ohledem na matematickou konstrukci vzorce (v příloze vyhlášky) nikdy splněna  
- přesně předepsaná korekční procedura způsobuje proměnlivost velikosti ZS v jednotlivých iteračních krocích, prakticky navozuje i případy „nedostatku nákladu“ pro nekorigovanou skupinu příjemců služeb   

Závěry z jednání na MMR ze dne 10.1.2017

Bude provedena úprava textu MP k zákonu 67/2013 Sb. a k vyhlášce 269/2015 Sb.

- dělení na ZS a SS se bude provádět pouze 1x na počátku procesu a další iterace budou probíhat pouze v oblasti SS
- pro výpočet penalizace bude použit nový vzorec pouze v případě splnění těchto podmínek: „hříšníků“ bude více než jeden a ZPP jejich bytů bude převyšovat 5 % celkové ZPP zúčtovací jednotky; jinak bude použit vzorec z vyhlášky č.372/2001 Sb.
- v případech, kdy by nebyl „dostatek nákladů“, bude se moci rozúčtovatel odchýlit od stanovené rozúčtovací procedury tak, aby dosáhl smysluplných výsledků

Závěry z jednání na MMR ze dne 10.1.2017

Další připomínky k vyhlášce budou řešeny v rámci její novelizace v 1.pololetí 2017

- výklad předpisů týkající se možnosti podkročení stanovených limitů
- problematika rozúčtování objektů s bytovými předávacími stanicemi bude řešena s tím, že k této otázce budou vyslechnuta další odborná stanoviska

Na co si dát pozor ???

- vyúčtování musí obsahovat (byť nesmyslný) parametr podílu příjemce služeb na celkovém nákladu (pro všechny náklady)
- pozor na odpojené místnosti/byty od systému centrálního vytápění (nový způsob výpočtu ZPP - ovlivní vyúčtování celého domu)
- vyvarovat se lákavé možnosti navýšení spotřební složky až na 70 % (i nadále platí dobré zlaté pravidlo: pro MT 40:60, pro ITN 50:50)
- v případě bytových předávacích stanic - nic nového
- pokud možno, vyvarovat se institutu tzv. paušální platby upravené zákonem č.67/2013 Sb.
- správné účetní nakládání s výnosem plynoucím z tzv. „navýšení“
- důsledné používání meziodečtů v případě změny příjemce služeb (stěhování)



Děkuji Vám za pozornost.



www.techem.cz



jiri.zerzan@techem.cz