



Aktuální stav rozúčtovací  
legislativy  
aneb  
„RIA naruby“



Seminář ARTAV, Ing. Jiří Zerzaň, Praha, 8. 11. 2018

## Obsah

- 01 Proč „RIA naruby“ aneb „Když nejde hora k Mohamedovi...“
- 02 „Když neví levá ruka, co dělá pravá“ aneb Zákon vs. Vyhláška vs. Metodický pokyn
- 03 Ať žije terminologie aneb „Co je to dům s byty“?
- 04 Jak je dlouhá reklamační lhůta na vyúčtování - ví to někdo?
- 05 Dělení nákladů při stěhování - ani Šalamoun by to nevymyslel lépe!
- 06 Hodně nalomené berličky - fixace základní složky do dalších iterací a úprava penalizace „trojnásobkem“
- 07 Studená voda - stále neexistuje... a bytové předávací stanice také ne!
- 08 Tepelná energie je i chlad!
- 09 Důležitý parametr - podíl příjemce služeb na celkových nákladech - ten nesmí chybět!
- 10 Novelizace EED aneb novinky na obzoru: Povinné rádio a vyloučení nízkoenergetických domů z povinného měření

## ➤ **RIA** Regulatory Impact Assessment

**MMR nevidí potřebu/nutnost provedení této analýzy:**

- nejsou zásadní dotazy
- nejsou zásadní stížnosti
- nejsou zásadní problémy

**ARTAV důvody k takové analýze naopak vidí !**



## **Základní pilíře rozúčtovací legislativy:**

- **zákon č. 67/2013 Sb.** v platném znění (novelizace zákonem č. 104/2015 Sb.)
- **vyhláška č. 269/2015 Sb.**
- **Metodický pokyn MMR k zákonu a vyhlášce** (4.verze z 15.12.2017)

## **Základní problémy rozúčtovací legislativy:**

- odstupňovaná právní síla jednotlivých norem
- přenos položek předcházející vyhlášky do zákona č.104/2015 Sb., nikoli však systematický (dělení na ZS a SS, provádění korekce +/-)
- nepřenesení všech 3 důvodů penalizace do vyhlášky - ve vyhlášce zbyl pouze jeden (!)

## Zákon č. 67/2013 Sb. se jmenuje:

Zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v **domě s byty**.

## Definice „domu s byty“ aktuálně neexistuje.

- vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (§2, odst. 1)
- vyhláška č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (Příloha k vyhlášce, bod 4. položka 6)

upravují že:

**Bytový dům** (zkráceně byt.dům) je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

### Rodinný dům

(zkráceně rod.dům) je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena; rod.dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 NP a 1 PP a podkroví.



**Zákon č. 67/2013 Sb. vzbudil (nedůvodnou) radost, když stanovil „reklamační lhůtu pro vyúčtování“, přesněji lhůtu pro uplatnění námitek.**

**Zákon č. 67/2013 Sb., §8, odst.2:**

„Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování (...) příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.“

### **Aktuální právní názor:**

Uvedená formulace nevylučuje další právo „reklamovat“ vyúčtování i po uplynutí lhůty 30 dnů od jeho doručení, neboť implicitně neříká, že nárok vznést námitku po uplynutí uvedené lhůty zaniká.



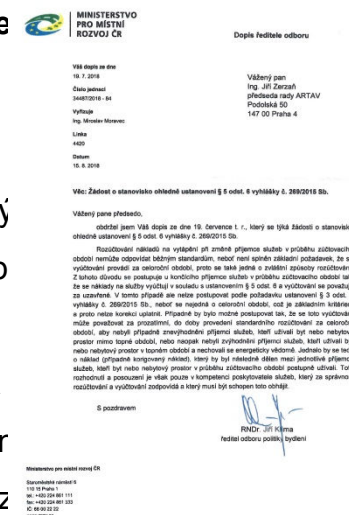
## 5. Dělení nákladů při stěhování - ani Šalamoun by to nevymyslel lépe!



**Praxe ukázala, že není jednotný výklad k tomu jak postupovat při dělení nákladů, kdy v průběhu jednoho zúčtovacího období se v bytě/nebytovém prostoru vystřídají dva nebo více příjemců služeb (§5, odst.6, vyhl. č. 269/2015 Sb.).**

### Vyjádření MMR k tomuto problému:

„... rozúčtování při změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období nemůže odpovídat běžným standardům, neboť není splněn základní požadavek, že se vyúčtování provádí za celoroční období proto se také jedná o zvláštní způsoby rozúčtování. (...) ... postupuje se podle §5, odst.6 a vyúčtování se považuje za uzavřené. (...) ... nelze postupovat podle §3, odst.2, neboť se nejedná celoroční období, což je základním kritériem, a proto korekci nelze uplatnit. Případně by bylo možno postupovat tak, že toto vyúčtování bude prozatímní do doby provedení standardního rozúčtování z celoročního období.... Toto rozhodnutí a posouzení je však pouze v kompetenci poskytovatele služeb (...), který musí být schopen toto obhájit.“



## 6. Hodně nalomené berličky - fixace základní složky do dalších iterací a úprava penalizace „trojnásobkem“



Již první rozúčtovací sezóna ukázala, že vady nových předpisů jsou natolik zásadní, že je třeba je určitým způsobem korigovat. Protože nebylo možno jít cestou změny vyhlášky, natož zákona, MMR se rozhodlo pro změnu výkladu formou (postupně upravovaného) MP k zákonu a vyhlášce.

### Jednalo se v zásadě o dvě významné úpravy:

- dělení nákladů na ZS a SS se provede pouze 1x na počátku celé rozúčtovací procedury, v dalších iteracích se bude pracovat pouze s náklady obsaženými ve SS
- pro penalizace (za neumožnění odečtu) se bude pracovat dvojitým způsobem:
  - bude-li podíl penalizovaných na celkové ZPP menší než 5 %, penalizace bude provedena prostým trojnásobkem, bude-li ale vyšší než 5 %, použije se vzorec pro výpočet penalizace dle Přílohy č.2

**Konflikt: dokument nižší právní síly (MP) nemůže měnit normu vyšší právní síly (zákon, vyhlášku)**





**ARTAV již velmi dlouho (více než 10 roků) marně usiluje o to, aby byla, alespoň v základních obrysech, stanovena pravidla pro rozúčtování nákladů na studenou vodu, resp. vodné a stočné.**

Důvody jsou jednoduché - ošetření této problematiky zákonem o službách není dostatečné, protože nejsou ošetřeny situace, které v reálném provozu zcela běžně nastávají (stěhování, chybějící odečty, poruchy měřidel, atp.). Chce-li vlastník minimalizovat riziko potenciálních střetů, měl by mít vlastní schválená pravidla - jsou k dispozici na [www.artav.cz](http://www.artav.cz)

**Podobná situace je v případě domů s bytovými předávacími stanicemi. ARTAV odhaduje, že takových objektů je v ČR cca 5.000, a přesto problematiku rozúčtování nákladů na tepelnou energii v těchto objektech neřeší žádný předpis.**

Podle platné legislativy by měřidla instalována být měla (tyto domy nejsou vyloučeny z povinnosti měřit), ale ani zákon ani vyhláška rozúčtování neřeší; navíc, zákon č. 104/2015 Sb. již nepřipouští ani možnost tvorby vlastních pravidel...



**ARTAV se, podobně jako v jiných oblastech, snaží přesvědčit MMR o tom, že i chlad je formou tepelné energie, a že i rozdělování nákladů na poskytování chladu by mělo být legislativně ošetřeno; když ne dnes, tak alespoň do budoucna.**

Energetická legislativa (z dílny MPO) již delší dobu hovoří nejen o tepelné energii (o teple), ale i o chladu. -

Chlad se vyrábí

- Chlad se měří

- Chlad se dodává

Rozúčtovací legislativa (z dílny MMR) ale chlad nezná - ani jako formu tepelné energie, ani jako službu.

**Náklady na chlad se nerozúčtovávají !**



Naproti dříve uvedeným chybějícím důležitým položkám v rozúčtovací legislativě a v duchu hesla:

**„Rozúčtování by mělo být pro příjemce služeb zcela nepřehledné a nesrozumitelné“**, zavedla vyhláška č. 269/2015 Sb. jako povinnou součást vyúčtování zcela nesmyslný parametr **podíly nákladů připadající na příjemce služeb s uvedením základních složek, spotřebních složek a celkových nákladů v Kč, a to zvláště na vytápění, na teplo pro ohřev vody a na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody (§6, písm. f).**

Faktické doplnění těchto požadovaných informací velmi zhoršilo celkovou přehlednost individuálního vyúčtování, takže dnes jednoznačně platí, že:

**vyúčtování je buď přehledné anebo úplné.**

Paradoxní je, že tyto informace nemají pro příjemce služeb prakticky žádnou vypovídací či informativní hodnotu.

## 10. Novelizace EED aneb novinky na obzoru:

### Povinné rádio a vyloučení nízkoenergetických domů z povinného měření



## Novelizovaná směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti od roku 2018

### ▪ 9a (4): Zavedení povinných dálkových odečtů

„Pro účely tohoto článku se od 1. ledna 2020 mohou instalovat pouze přístroje umožňující dálkový odečet spotřebních hodnot (bytové měřiče tepla, indikátory vytápění a vodoměry na teplou vodu).

Shora uvedené přístroje, které již byly nainstalovány, ale které nejsou dálkově odečitatelné, musí být vybaveny touto schopností nebo nahrazeny dálkově odečítanými zařízeními do 1. ledna 2027, kromě případů, kdy dotýčný členský stát prokáže, že to není nákladově efektivní.

### ▪ 10a s přílohou VIIa: Minimální požadavky na fakturaci a informace o spotřebě (1/2)

Minimální četnost pro poskytování informace o spotřebě nebo odečtu konečnému uživateli

Typ poměrové infrastruktury	Od nynějška do 31. 12. 2021	Od 1. 1. 2022	Od 1. 1. 2027
Pochozí „walk-by“	2x ročně	2x ročně	-
Dálkově odečítané	2x ročně, ale čtvrtletně na vyžádání, nebo pokud si spotřebitel zvolil automatické rozúčtování	nejméně 1x ročně <small>(musí být průběžně k dispozici prostřednictvím internetu a aktualizováno tak často, jak to umožňuje měřicí systém)</small>	nejméně 1x měsíčně <small>(musí být průběžně k dispozici prostřednictvím internetu a aktualizováno tak často, jak to umožňuje měřicí systém)</small>



# DĚKUJI VÁM

za Vaši pozornost!

