



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Některé aktuální úpravy problematiky dodání a rozúčtování služeb pro bydlení

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

9. listopadu 2023



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

**Vyhláška č. 274/2023 Sb.
ze dne 4. září 2023,
kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb.,
o rozúčtování nákladů na vytápění a
společnou přípravu teplé vody pro dům,
ve znění vyhlášky č. 376/2021 Sb.**

Účinnost od 1. ledna 2024



Základní princip změny – poměr základní a spotřební složky

- **3 pásma poměru ZS a SS nastaveny principiálně v závislosti na kvalitě energetické náročnosti budovy.**
- **Primárně nastavena úroveň ZS v odstupňované výši 40 %, 50 % a 60 %.**
- **Poskytovatel služeb může tuto snížit či zvýšit o dalších 10 procentních bodů.**



Základní princip změny – poměr základní a spotřební složky

- **Limit dolní hranice spotřební složky se snižuje na 70% (minus 30%).**
- **Limit horní hranice zůstává zachován.**



Interval pro základní a spotřební složku

Interval pro volbu ZS a SS podle třídy energetické náročnosti			
Typ budovy	Třída	Základní složka	Spotřební složka
Velmi nevhodná a mimořádně nevhodná	F a G	30 - 50 %	50 - 70 %
Nevyhovující a nevhodná	D a E	40 - 60 %	60 - 40 %
Úsporná a vyhovující (u mimořádně úsporné se zpravidla neměří)	B a C (případně A)	50 - 70 %	30 - 50 %



Doplňující a přechodná ustanovení

- **Jednotky energie mohou být udávány v GJ nebo v MWh.**
- **Rozúčtování a vyúčtování k sezoně 2023 se provede podle dosavadních podmínek.**
- **Pokud byla v předchozím období určena poskytovatelem služeb vyšší hodnota základní složky než nová hodnota, a nebude pro sezonu 2024 stanovena jiná, použije se pro tuto sezonu dřívější.**



Některé výkladové problémy vyhlášky

- **Výši základní složky určí poskytovatel služeb podle klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti budovy,**
- **Takto určenou základní složku může následně snížit či zvýšit až o 10 procentních bodů.**



Některé výkladové problémy vyhlášky

- **Procentní hodnota základní složky se určí podle průměrného součinitele prostupu tepla U_{em} podle § 3 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 264/2020 Sb. , určeného podle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 264/2020 Sb. , o energetické náročnosti budov,**
- **Jak je tomu u průkazu dle vyhlášky č. 78/2013 Sb.?**
- **= dohledat součinitel prostupu tepla dle ČSN 73 0540-4 Tepelná ochrana budov – Část 4 a podle typu budovy dle příl1 a odst 4 (jednozónová) nebo 7 (vícezonová budova)**



Některé výkladové problémy vyhlášky

- **Co je myšleno pojmem: „pro ostatní budovy a budovy, kde není hodnota U em známa, nebo ji zjistit nelze, ve výši 40 %“**
- **Zajišťuje to : stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce – viz dále**
- **Výjimky z povinnosti pro budovy – viz energ. zákon § 7 odst. 5**



Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce – viz dále

- **Postup určení je shodný jako u zákona o službách s výjimkou správce**
- **Správa domu - § 1191 až 1193 obč. zák. Správcem se stává vlastník jednotky s podílem na společných částech větším než jedna polovina. A pokud takový vlastník jednotky neexistuje, majitelé jednotek si zvolí dle § 1192 odst. 1 obč. zák. správce většinou hlasů**



Některé výkladové problémy vyhlášky

- **Procentní hodnota základní složky se určí podle průměrného součinitele prostupu tepla U_{em} podle § 3 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 264/2020 Sb. , o energetické náročnosti budov, určeného podle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 264/2020 Sb. , o energetické náročnosti budov, (= horní hranice U_{em} vypočtená násobkem ER)**
- **Jak je tomu u průkazu dle vyhlášky č. 78/2013 Sb.?**
- **= dohledat součinitel prostupu tepla dle ČSN 73 0540-4 Tepelná ochrana budov – Část 4 a podle typu budovy dle příl.1 a odst. 4 (jednozónová) nebo 7 (vícezónová budova)**



Metodický pokyn k zákonu o službách

- **Nejdůležitější novou částí je výklad povinnosti měsíčního informování o spotřebě, v případě, kdy jsou instalována dálkově odečitatelná měřidla, která umožňují provedení odečtu na vzdálenost větší než 250 metrů. Tato definice platí do 31.12.2026.**
- **Od 1.1. 2027 nastane informační povinnost v případech, kdy jsou instalována měřidla, pro jejichž odečet není nutný přístup do jednotlivých bytů a nebytových prostor.**



Metodický pokyn k zákonu o službách

- Povinnost na žádost příjemce služeb poskytnout vyúčtování a informace o jeho spotřebě za poslední 3 roky poskytovateli energetických služeb, jsou-li dostupné.
- Poskytovatelem energetických služeb se rozumí osoby, které pro jiné osoby zajišťují, zpravidla za úplatu, snížení spotřeby energií nebo zvýšení energetické účinnosti



Metodický pokyn k zákonu o službách

- **Výslovné stanovení důsledků vad vyúčtování na splatnost nedoplatku.**
- **Pokud vada vyúčtování nebude mít vliv na vypočtenou výši nedoplatku, stane se nedoplatek splatným.**



Metodický pokyn k zákonu o službách

- **Domněnka souhlasu s vyúčtováním v případě nepodání námitek ve lhůtě 30 dnů od doručení.**
- **Zabrání se tak nepoctivému jednání některých příjemců služeb, kteří namítají nesprávnost vyúčtování až po delší době, např. ve chvíli, kdy mají zaplatit nedoplatek, nebo až po mnoha měsících, kdy zároveň požadují po poskytovateli služeb uhrazení vysoké soukromoprávní pokuty.**



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8 – Lhůta pro podání námitek a pro vyřízení žádosti

- **Příjemci služeb se stanoví lhůta 30 dnů od doručení vyúčtování. Dnem doručení se rozumí den, kdy měl příjemce služeb možnost se s vyúčtováním seznámit.**
- **Pokud podá žádost později, poskytovatel nemusí žádost přijmout a může ji z důvodu opožděného podání odmítnout vyhovět.**
- **Poskytovatel má na vyřízení 30 dnů ode dne doručení.**
- **Lhůty se počítají podle občanskoprávních pravidel pro počítání lhůt.**



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8 – Kopie podkladů požadovaných příjemcem služeb

- **Fotokopíí listinného dokumentu nebo kopií elektronického dokumentu.**
- **Pokud je dokumentace digitální, platí to i na ni.**
- **Musí být také umožněno nahlédnout do dalších relevantních požadovaných dokumentů a dokladů.**
- **Příjemce nemá právo na originály, ani právo si je odnést.**
- **Místo, kde bude nahlíženo nebo kopírováno, určuje poskytovatel.**



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8 – Soudní přezkum při odmítnutí poskytnutí informace nebo dokladů

- **Takový institut v zákoně není.**
- **Příjemce služeb by se musel obrátit na soud se žalobou o poskytnutí informace nebo o umožnění nahlížet do dokumentů.**
- **Doporučuji poskytovateli služeb před takovým sporem doplňkově vyzvat příjemce služeb, aby upřesnil, jaké konkrétní údaje požaduje, anebo aby přesně označil okruh dokumentů, se kterými se chce seznámit.**



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8 – Postup při uplatnění a vypořádání námitek

- Příjemce má právo vyjádřit nespokojenost s předloženým vyúčtováním formou námitek, např. vůči nedostatečnému vyhotovení a doručení, nebo nedostatečným náležitostem nebo číselným chybám. Důvody však musí být konkrétní.
- Poskytovatel je povinen je vypořádat, či upravit vyúčtování.
- Příjemce služeb není povinen provést úhradu nedoplatků z vyúčtování před vyřízením námitek.
- Lhůta uvedená v § 7 odst. 3 pro vyrovnání však platí.



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8 – Postup při uplatnění a vypořádání námitek

- Příjemce má lhůtu 30 dnů od doručení vyúčtování nebo doložení podkladů. Lhůta běží od dne následujícího po doručení.
- Pokud nepodá námitky ve lhůtě, má se za to, že souhlasí se způsobem i obsahem vyúčtování.
- Příjemce může také nejprve požádat o doložení dokladů podle § 7 odst. 1 a poté vznést námitky proti vyúčtování. Nebo vznést námitky proti vyúčtování bez předchozí žádosti o doložení dokladů. Případně podat obě žádosti zároveň.



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8a - Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody

- Informací se rozumí hodnota, která je získána odečtem naměřených hodnot na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo na instalovaných zařízeních pro rozdělování nákladů na vytápění na konci a na začátku období, za které se informace o zjištěné spotřebě tepla příjemci služeb poskytuje.
- Hodnota je upravena pomocí korekcí a výpočtových metod, které zohledňují rozdílnou náročnost vytápěných místností vzhledem k jejich poloze.



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8a - Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody

- **Pojmy "dálkově odečitatelné měřidlo" a "dálkově odečitatelné zařízení" jsou definovány v § 2 odst. 2 a 3 zákona.**
- **Povinnost se nevztahuje na poskytovatele služeb, pokud v daném domě nejsou nainstalována uvedená měřidla nebo zařízení.**
- **Samotná povinnost instalace těchto dálkově odečitatelných měřidel nebo zařízení je stanovena zákonem o hospodaření energií, ve znění zákona č. 362/2021 Sb.**



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8a - Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody

- **Poskytovatel splní povinnost doručením informace příjemci, tj. doručení do sféry příjemce, což znamená, že poskytovatel musí zajistit, že informace bude skutečně předána příjemci.**
- **Pouhé odeslání informace nestačí.**
- **Způsob doručení není stanoven, může se jednat o osobní předání, zaslání v listinné podobě nebo elektronické doručení.**



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8a - Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody

- Povinnost je splněna, pokud je informace zpřístupněna způsobem umožňujícím dálkový přístup a příjemce to ví.
- Umístění informace na webové stránky, nebo do aplikace, či zaslání e-mailem nebo jiným komunikačním nástrojem.
- Příjemce musí mít nejen možnost přístupu k informaci, ale také být aktivně vyrozuměn o jejím zpřístupnění. Pokud by nebyla splněna tato druhá podmínka, nelze považovat povinnost za splněnou.



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8a - Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody

- Četnost poskytovaných informací o zjištěné spotřebě tepla může být mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb dohodnuta, ovšem pouze směrem ke kratší lhůtě než jeden měsíc, nikoli naopak.
- V případě nájemního vztahu může být četnost poskytovaných informací o zjištěné spotřebě tepla sjednána mezi vlastníkem domu a nájemci, přičemž pro takovou dohodu je vyžadován souhlas dvoutřetinové většiny nájemců.



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8a - Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody

- V případě družstevního bytu rozhoduje o větší četnosti poskytovaných informací členská schůze.
- V domě v bytovém spoluvlastnictví, který je ve správě společenství vlastníků jednotek, rozhoduje o četnosti poskytovaných informací samotné společenství vlastníků jednotek.



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8a - Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody

- Tam, kde není SVJ, je správa domu svěřena správci, kterým je povinně většinový vlastník.
- Vlastníci pak rozhodují o rozsahu poskytovaných služeb na schůzi vlastníků, přičemž se použijí obdobná ustanovení o shromáždění vlastníků.
- Pokud dohoda není, informace o zjištěné spotřebě tepla se poskytuje za období jednoho kalendářního měsíce a doručuje se příjemci služeb do konce následujícího kalendářního měsíce.



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8a - Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody

- Kromě měření spotřeby na měsíční bázi lze poskytnout také informace o spotřebě za období od začátku zúčtovacího období do konce předchozího kalendářního měsíce.
- Tato alternativní metoda počítá spotřebu na základě počtu uplynulých měsíců od začátku zúčtovacího období (v § 2 písm. c = období, za které poskytovatel služeb provádí zúčtování a následnou fakturaci nákladů).
- Délku období určuje poskytovatel, max je 12 měsíčních období.



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 8a - Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody

- **Náklady spojené se sběrem dat a poskytováním informací o spotřebě tepla nelze zahrnovat do nákladů na vytápění a teplou vodu.**
- **Tyto náklady jsou typově zařazeny do kategorie nákladů spojených se správou domu.**



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad § 8b - Informování poskytovatele energetických služeb

- **vyúčtování příjemce služeb o jeho zjištěné spotřebě tepla a o spotřebě společně připravované teplé vody z posledních 3 let, pokud existuje**
- **Zájemce o nájem nebo koupi bytu může od pronajímatele nebo prodávajícího požadovat průkazné doklady o energetické náročnosti dotčené nemovitosti, nejen štítek PENB.**



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad § 8b - Informování poskytovatele energetických služeb

- **Poskytovatelem energetických služeb je fyzická nebo právnická osoba, která dodává energetické služby nebo provádí jiná opatření ke zvýšení účinnosti užití energie zařízení konečného uživatele, či v rámci jeho budovy.**
- **Ministerstvo průmyslu a obchodu vede seznam poskytovatelů energetických služeb podle § 10f ve spojení s § 11 odst. 1 písm. o) zákona o hospodaření energií. Tento seznam je veřejně dostupný na internetových stránkách ministerstva.**



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Už bude brzo konec, vydržte!





Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 9 – paušální platby za služby

Lze použít na všechny služby mimo

- dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a
- dodávku vody a odvádění odpadních vod.

Pozor!!!

- Lze na všechny služby pro nájmy kratší než 24 měsíců.



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 9 – paušální platby za služby

- Pouze na základě ujednání poskytovatele a příjemce služeb. Lze dohodnout i pouze za poskytované služby, to znamená samostatně, vedle nájemného. Je možno též uplatnit i na jednotlivé služby.
- Paušální platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.
- Předmětem paušální platby může být jak platba za všechny služby, tak i platba za několik určených služeb. Není nutné zahrnovat nájemné do paušální platby. Každá paušální platba musí být předmětem výslovného ujednání mezi stranami.



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 9 – paušální platby za služby

- Sjednáním p. p. odpadá povinnost vyúčtování. Příjemce nemá právo požadovat vyúčtování služeb zahrnutých do paušální platby.
- Faktické přeplatky nebo nedoplatky se tedy nevracejí, protože nedochází k jejich vyúčtování a nevzniká právní nárok na jejich vrácení.
- Stejně tak poskytovatel služeb nemá právo požadovat úhradu nedoplatku za služby zahrnuté do p. p..



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 9 – paušální platby za služby

- V případě, že paušální platba není sjednána se všemi nájemci v rámci jedné zúčtovací jednotky, může nastat situace, kdy "paušální" příjemci služeb mají faktický přeplatek nebo nedoplatek ve vztahu k nákladům na dodávanou službu. Rozúčtování nákladů musí být provedeno za celou zúčtovací jednotku.
- Faktický přeplatek "paušálních" příjemců představuje prospěch pro "nepaušální" příjemce. Naopak faktický nedoplatek "paušálních" příjemců by byl hrazen "nepaušálními" příjemci služeb.



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 9 – paušální platby za služby

- V případě, že paušální platba není sjednána se všemi nájemci v rámci jedné zúčtovací jednotky, může nastat situace, kdy "paušální" příjemci služeb mají faktický přeplatek nebo nedoplatek ve vztahu k nákladům na dodávanou službu. Rozúčtování nákladů musí být provedeno za celou zúčtovací jednotku.
- Faktický přeplatek "paušálních" příjemců představuje prospěch pro "nepaušální" příjemce. Naopak faktický nedoplatek "paušálních" příjemců by byl hrazen "nepaušálními" příjemci služeb.



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 9 – paušální platby za služby

- V případě, že paušální platba není sjednána se všemi nájemci v rámci jedné zúčtovací jednotky, může nastat situace, kdy "paušální" příjemci služeb mají faktický přeplatek nebo nedoplatek ve vztahu k nákladům na dodávanou službu. Rozúčtování nákladů musí být provedeno za celou zúčtovací jednotku.
- Faktický přeplatek "paušálních" příjemců představuje prospěch pro "nepaušální" příjemce. Naopak faktický nedoplatek "paušálních" příjemců by byl hrazen "nepaušálními" příjemci služeb.



Metodický pokyn k zákonu o službách

Výklad k § 9 – p. p. - odst. 2 – výjimka z písemné formy

- Je možná výjimka z obecného požadavku písemné formy, který jinak vyplývá z § 1 odst. 4.
- Umožňuje, že písemná dohoda o paušální platbě nemusí být uzavřena se všemi nájemci.
- Lze zacílit na nájemce v konkrétním domě,
- Úlevu z povinné formy se nevztahuje na více domů současně, i když jsou ve vlastnictví jediného pronajímatele.



Nerealizované legislativní náměty

- **Plynulé či kontinuální určování poměru ZS a SS**
- **Zrušení či zvýšení horního limitu SS**
- **Neomezená platnost předchozí nastavené úrovně ZS**
- **Dolní limit SS na úroveň - 25 %**
- **Přehodnocení či zrušení polohových koeficientů**
- **Problematika bytových předávacích stanic**
- **Klimatizace**
- **Sjednocení pojetí poskytování informace při převodu**



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Děkuji za pozornost



Pavel Rakouš

Oddělení realitní činnosti
Ministerstvo pro místní rozvoj
pavel.rakous@mmr.cz