

## Praktické zkušenosti s novými pravidly na rozdělování nákladů na teplo

**V roce 2015 byly vydány nové předpisy pro rozdělování nákladů na tepelnou energii používanou pro vytápění a dodávku teplé vody. Jedná se o novelizovaný zákon č. 67/2013 Sb. o službách (novelizace zákonem č. 104/2015 Sb.) a o vyhlášku MMR č. 269/2015 Sb.**

Vydání nových předpisů bylo dlouho očekávané (slibované novelizace předcházející vyhlášky č. 372/2011 Sb. se nikdy neuskutečnily), po jejich vydání však nastalo spíše všeobecné zklamání a rozpaky. Snaha zákonodárce učinit fyzikálně komplikovaný a technicky obtížně uchopitelný proces spravedlivého rozdělování nákladů na teplo pro vytápění v bytových domech jednodušší a transparentnější se v obou ohledech naprosto minula účinkem. Z mnoha pojednání a polemik v odborných časopisech i v běžných médiích je zřejmé, že nastal spíše pravý opak. Po dlouhé řadě jednání a poukazování na klíčové nedostatky vyhlášky (včetně jejího spolupůsobení se zákonem) vypracovalo MMR postupně (a v počátečních pokusech i živelně) čtyři různé verze Metodického pokynu k vyhlášce a zákonu (MP), který do jisté míry dává návod, jak se se vzniklými potížemi vypořádat. Poslední verze MP byla zveřejněna na stránkách MMR v polovině prosince loňského roku, tedy na poslední chvíli před nadcházející druhou rozúčtovací sezónou.

Asociace sdružující rozúčtovatele tepla a vody z celé ČR (ARTAV) uspořádala pro své členy po první rozúčtovací sezóně workshop, na kterém vyhodnotila praktické dopady nových předpisů na proces rozúčtování. Cílem bylo jednak zmapovat aktuální situaci na rozúčtovacím trhu, jednak shromáždit podklady pro další vyjednávání s MMR. Asociace ARTAV také nabídla svá data MMR, aby zodpovědní pracovníci měli údaje z terénu a mohli ve svých výstupech vyhodnotit skutečné dopady této právní normy na cílovou skupinu, tedy vlastníky bytových domů a občany v nich žijících (tzv. studie RIA).

Jako přínosné na nové vyhlášce lze označit

- snížení spodní korekční meze na 80 % průměrné hodnoty v domě (mez -20 %), která posouvá minimální výpočtovou teplotu k realističtější 17 °C (z původních 13,5 °C),
- sjednocení penalizačního koeficientu „navýšení“ na trojnásobek jak pro teplo, tak pro teplotu vodu pro případy, že uživatel bytu neumožní montáž měřidla, jeho údržbu či odečet,
- stanovení způsobu nakládání s případným finančním „výnosem“ pocházejícím z uplatněního navýšení,
- respektování určitých technických překážek při poměrovém měření tepla (přesněji řečeno stanovení případů, kdy je takové měření technicky vyloučeno – nicméně přesná norma, kterou má v gesci MPO, nebyla dosud vydána),
- možnost využívání meziodečtů pro rozdělování nákladů při změně uživatele (stěhování).

Naopak jako velmi závažné nedostatky lze označit

- možnost navýšení podílu spotřební složky až na 70 %, což v konečném důsledku jednak nerespektuje fyzikální realitu v bytových domech, jednak nadměrně zvyšuje počet bytových jednotek, které bude třeba v iteračním procesu opakovaně matematicky korigovat,
- nesoulad s požadavkem zákona penalizovat za neplnění požadavků „trojnásobkem“, protože vyhláška používá (v příloze předepsaný) výpočtový vzorec, který matematicky vůbec nedovoluje dosáhnout požadované trojnásobné hodnoty,

- nejasně upravenou povinnost opakovaného dělení nákladu na základní a spotřební složku, což ve svém důsledku přináší zcela protismyslné odlišnosti mezi jednotlivými uživateli v jednotkové ceně za m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy v základní složce,
- požadavek na opakované přiřčení jednotkového nákladu pro spodní mez (resp. obě korekční meze), takže nelze vyloučit konflikt „nedostatku nákladu“ pro nekorigované byty.

Mimo tyto velmi zásadní konflikty je v obou normách mnoho formálních i procedurálních nedostatků a nepřesností, takže vyhláška se dostává do konfliktu s právně vyšší normou (zákonem), kterou by měla zcela nepochybně plně respektovat, má-li být jejím prováděcím předpisem.

I přes všechny zmíněné nedostatky lze překvapivě konstatovat, že se profesionální rozúčtovatelé, i přesto, že jim MMR spíše práci komplikovalo než usnadňovalo, s úkolem rozúčtovat podle nových pravidel vypořádali až na malé výjimky velmi dobře. Důkazem toho je i mnohem méně negativní společenská odezva, než se původně předpokládalo. Profesionálně zdatní rozúčtovatelé totiž k úkolu přistoupili nikoli mechanicky a bezmyšlenkovitě, ale snažili se vždy především poskytnout klientovi kvalitní výstup, byť nové podmínky to velmi znesnadňovaly. Naprosto převažující většina rozúčtovatelů poskytla výstupy, které při respektování nových požadavků navazovaly na předcházející roky, takže viditelných změn pro konečné uživatele bylo minimum. Je jasné, že tedy naprostá většina dotazů, a řekněme i stížností, směřovala právě ke zvýšené spodní korekci -20 %. Mnoho konečných uživatelů bylo nově „postiženo korekcí“, na což nebyli z minulosti zvyklí. Dlužno dodat, že poslední verze MP pomohla otupit některé (ty nejkřiklavější) hroty, ale na druhou stranu je zcela zřejmé, že pokud bychom chtěli mít normu smysluplnou a také plně respektující požadavky zákona, je třeba vyhlášku zásadně novelizovat, protože berlička v podobě MP (jehož právní síla je prakticky nulová) je více než nedostatečná.

Co říci závěrem? Pokus o laicky provedené zjednodušení (nerespektující základní principy fyziky i matematiky) nevyšel, ba naopak podmínky značně zkomplikoval. Je tedy namístě nejen na tyto svízele upozornit, ale i doporučit všem vlastníkům (a pochopitelně i statutárním zástupcům vlastníků), kteří jsou ze zákona plně zodpovědní za řádné provedení rozúčtování nákladů na vytápění, aby toto břemeno nenechávali na sobě, ale aby vyhledali pro tuto dosti komplikovanou oblast spolehlivého dodavatele – profesionálně zdatného rozúčtovatele, jehož zkušenosti a erudice budou zárukou kvalitně odvedené práce, a tedy jistotou pro celý dům.

Ing. Jiří Zerzaň

Techem, spol. s r.o.