



**Metodický pokyn
Ministerstva pro místní rozvoj
k zákonu č. 67/2013 Sb.,**

**kterým se upravují některé otázky související s poskytováním
plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
ve znění pozdějších předpisů**

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen zákon o službách), upravuje především vymezení pojmů, vymezení a rozsah služeb, výši záloh za služby, včetně způsobu změny jejich výše a rozúčtování nákladů na služby. Dále je řešena problematika vyúčtování včetně splatnosti přeplatků a nedoplatků a pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním.

Prakticky samostatně je v zákonu o službách upravena možnost použití paušální platby.

Zákonem č. 104/2015 Sb., se změnil zákon o službách mimo jiné tak, že v ustanovení § 6 je provedena základní úprava rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům.

Konkrétně:

§ 6 odst. 1 – v tomto ustanovení je upravena možnost ujednání o způsobu rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům. Podmínkou je, aby se poskytovatel služeb dohodl se všemi nájemci v domě. V případě družstevních bytů musí dojít k ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva. U společenství musí dojít k ujednání všech vlastníků jednotek.

Zásadní podmínkou k ujednání o způsobu rozúčtování však musí být skutečnost, že není stanovena povinnost instalace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění (dále též „měřidla“). Povinnost instalovat měřidla nebude platit u objektů, kde je instalováno tzv. cirkulové topení (*stropní*), a v případě malých kotelen, kde není zajištěno kontinuální přikládání paliva.

Pokud k dohodě nedojde, rozúčtují se náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody podle ustanovení **§ 3 odst. 3 vyhlášky č. 269/2015 Sb.** (dále jen „vyhláška“).

§ 6 odst. 2 – v tomto ustanovení je uvedeno, že pokud je stanovena povinnost instalace měřidel (zákon č. 318/2012 Sb., změna zákona o hospodaření energií), rozdělí se náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období na složku základní a spotřební.

Základní složka – rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započítatelné plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započítatelné podlahové ploše bytu a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Vyjadřuje tu část nákladů na vytápění, která není závislá na chování příjemců služeb. Rozúčtovává se podle kritéria, kterým je započítatelná podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru.

Spotřební složka – rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů měřidel, vychází tedy z míry indikované spotřeby tepla. Spotřební složka je

rozdělována s použitím korekcí výpočtových metod zohledňujících rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou.

§ 6 odst. 3 – Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb (s měřením či indikací) v zúčtovací jednotce stanovenou procentní hodnotu oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, je provedena úprava výpočtové metody. Bližší vysvětlení je uvedeno v metodickém pokynu v části, která se týká vyhlášky č. 269/2015 Sb.

Pokud příjemce služeb neumožní instalaci měřidel, nebo neumožní přes opakované upozornění jejich odečet, popřípadě měřidla ovlivní, činí v daném zúčtovacím období tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Výpočet spotřební složky pro tyto případy je uveden v příloze č. 2 vyhlášky, na kterou ustanovení § 3 odst. 5 vyhlášky odkazuje. Proti původní úpravě provedené vyhláškou č. 372/2001 Sb., (1,6 násobek průměrné hodnoty spotřební složky) **dochází k navýšení této hodnoty na trojnásobek**, aby nedocházelo k nespravedlivému přenášení nákladů jednotlivců na ostatní uživatele.

§ 6 odst. 4 – obsahuje základní postup pro rozúčtování nákladů na společnou přípravu teplé vody pro zúčtovací jednotku za zúčtovací období. Tvoří je náklady na teplo spotřebované na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů. Ve vyhlášce jsou pak uvedeny pouze procentní výše jednotlivých složek. Náklady se skládají z nákladů na teplo spotřebované na ohřev vody, a z nákladů na spotřebovanou studenou vodu, která byla ohřívána. Oddělené rozdělování nákladů na vytápění a vody je nutné vzhledem k odlišné tvorbě ceny za teplo a za vodné a stočné. Základní složka nákladů na teplo spotřebované na ohřev vody ve smyslu odstavce 2 činí 30 % a spotřební složka 70 % nákladů. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0 % a spotřební složka 100 % nákladů.

Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměru nebo opakovaně neumožní jeho odečet, nebo jej poškodí či ovlivní, upravuje se a řeší zvýšený podíl spotřební složky nákladů příjemce služeb přímo v zákonu o službách. Spotřební složka pak činí v daném zúčtovacím období trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky. Vyhláška pak v ustanovení § 4 odst. 4 odkazuje pouze na Přílohu č. 2 vyhlášky, kde je uveden výpočet spotřební složky na vytápění a spotřební složky na poskytování teplé vody.