



Vážený pane Houdku,

každý měsíc můžete touto formou nahlédnout do přehledu nejdůležitějších příspěvků Vámi **předplatného portálu Nemovitost Profi**. Co se v oblasti správy nemovitostí událo? Jaké nové předpisy máme v databázi? Na co se ptají ostatní správci a vlastníci domů? O všem se dočtete v tomto newsletteru a především na www.NemovitostProfi.cz.

NFON086690

Vltavotýnská realitní spol. s r.o.
Pan Ing. Pavel Houdek
Tyršova č.780
375 01 Týn nad Vltavou

Protože **příští číslo zpravodaje vyjde v lednu 2015**, přeji Vám s předstihem příjemné svátky vánoční a šťastný Nový rok.

P.S.: Nezapomínejte na **bezplatný poradenský servis**, který je součástí Vašeho předplatného.

Jan Polívka
Ing. Jan Polívka
polivka@dashofer.cz



Jak se orientovat ve splnění povinnosti registrace dodávky tepelné energie?

Ing. Jiří Skuhra, CSc.

Vydáním vyhlášky MPO č. 237/2014 Sb. ze dne 4. listopadu t.r. je konkretizován požadavek zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění (po novele zákonem č. 318/2012 Sb.) s tím, že kromě již zavedených regulačních prvků na otopných tělesech (převážně termostatických ventilů) je přistoupeno k instalaci zařízení registrujících dodávku tepelné energie.

Termín splnění požadavku je zatím zákonem deklarován k 1. 1. 2015, pokud právě probíhající další novela zákona č. 406/2000 Sb. nestanoví v mezidobí do konce roku jiný termín (evropská směrnice uvádí termín k 1. 1. 2017, požadavek MPO je o dva roky dřívější, např. na Slovensku přistoupí k požadavku EU až koncem příštího roku). Kromě tohoto zákona je platný a do konce roku pravděpodobně neměnný zákon č. 67/2013 Sb. (novela zákona je pouze ve druhém čtení – viz sněmovní tisk č. 308).

Tento zákon o službách je **rovnocenný** se zákonem o hospodaření energií, a proto nelze nadřazovat povinnost ze zákona č. 406/2000 Sb. nad tento zákon. Zákon o službách při rozúčtování nákladů na teplo k vytápění a při poskytování teplé vody umožňuje použití jiných **metodik**, než jsou ve vyhlášce č. 237/2014 Sb. uvedené **metody**. Proto k přijetí nově cílených zásad pro rozúčtování nákladů na výše dvě zmíněné služby není důvod k panice, dokud mezi dvěma zákony není nastolen soulad.

Dále je na pováženu, že média informují o celé záležitosti neúplně, jednostranně a neodborně a ve formátu, který by měl být šetřen Úřadem pro hospodářskou soutěž, když prezentují jen jednu z metod, navíc metodu spojenou s největšími riziky pro daný účel.

Zpráva ČTK z 11. listopadu (Pod názvem „Firmy nestíhají pokrývat poptávku po měřidlech spotřeby tepla“ ji najdete na Nemovitost Profi) interpretující problém tak, že straní dodavatelům jedné z variant pomůcek citací stanovisek zástupců této obchodní zájmové skupiny s tím, že jsou označovány jejich pomůcky jako „měřiče tepla“, je skandální, protože nemají v tomto označení oporu v zákoně č. 505/1990 Sb., o metrologii. V anglickém originále jsou tyto ve sdělovacích prostředcích preferované pomůcky označovány v příslušných technických podmínkách jako „**heat cost allocators**“, což jednoznačně neospravedlňuje je označovat jako „**měřiče tepla**“ (označení je vyhrazeno jen pro stanovená měřidla) nebo „**poměrové měřiče tepla**“ (toto označení přísluší pro

návaznost stanovených měřidel tepla – např. patní vodoměr ve vazbě na bytové vodoměry). Za podstatné pochybení v interpretaci problému lze označit opomenutí **kalorimetrických měřidel** tam, kde je to možné a účelné, a také technické vybavení a s ním spojenou metodu tzv. **denostupňové metody** nebo její modifikaci (označenou ve vyhlášce v § 7a odst. 2 jako další ze tří možností - „**indikátor instalovaný na odtokové trubce z otopného tělesa**“). Tyto možnosti jsou k dispozici nejen novým zájemcům o „přístroje registrující dodávku tepla“, ale i pro tu část odběratelů dálkového tepla nebo producentů ústředního vytápění v bytových domech, kteří nyní mají výhrady k účinnosti již instalovaných tzv. rozdělovačů topných nákladů, které sdělovací prostředky označují za preferované, nebo dokonce za výlučné řešení.

Hrozba pokuty při nedodržení termínu 1. 1. 2015 je rovněž lichá, jak vyplývá z prohlášení ředitele Státní energetické inspekce. Zde pracují rozumní a odpovědní lidé, kteří svou soudnost prokázali již na přelomu roků 2008 a 2009, kdy nabyla účinnosti povinnost regulačních ventilů, a tehdy po dobu min. 1 roku nebylo nesplnění povinnosti sankcionováno. Navíc, jak je výše uvedeno, ve stávající verzi zákona č. 67/2013 Sb. není rozúčtování služby vytápění a poskytování teplé vody redukováno na použití těchto nově uváděných technických pomůcek, ale je dokonce zákonem o službách změněna doposud **kogentní** závaznost pravidel podle vyhlášky č. 372/2001 Sb. na **dispozitivní** řešení, tzn. podle dohody zúčastněných (při splnění jistého hlasovacího kvóra ve všech vlastnických formách bydlení).

Závěrem je potřeba všechny dosud nerozhodnuté subjekty informovat, že **s výběrem vhodné metody není zapotřebí spěchat** a využívat marketingovou nabídku, vnučovanou jedním segmentem trhu, ale do konce roku prověřit všechny dostupné možnosti a v závěru roku nebo dokonce až v příštím roce (nebude-li novelizován do konce roku zákon o službách) uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí s vybraným dodavatelem, který nabídne sofistikované řešení na úrovni současného technického a technologického rozvoje. Ilustrativní pro celý proces je stanovisko sdružení rozúčtovatelů tepla a vody, které při připomínkování nové vyhlášky č. 237/2014 Sb., kterou se mění stávající vyhlášky č. 194/2007 Sb., kategoricky požadovalo vyloučit z řešení ostatní technické pomůcky, které nejsou předmětem jejich obchodního zájmu.

Dokumenty portálu Nemovitost Profi související s tématem:

- Seznamte se s úplným zněním vyhlášky č. 237/2014 Sb.
- Situační zpráva k projednávané legislativě související s bydlením
- Dodávka pitné vody (vodné)
- Cejchování x certifikace vodoměrů
- Přístroje a PENB

Právní posouzení povinnosti instalovat rozdělovače topných nákladů a případné sankce

Mgr. Adriana Kvítková

Právní vyjádření k vydání prováděcího předpisu č. 237/2014 Sb., vyhlášky, kterou se mění vyhláška č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům a právě projednávané novely zákona č. 406/2000 Sb. v posledním znění.

O novele zákona č. 406/2000 Sb. ze dne 4. 9. 2014 bude jednat hospodářský výbor ve čtvrtek 20. 11. 2014 od 10:00 hod.

Jak máme ošetřit období od 7. 11. 2014 do vydání novely zákona, kdy bude třeba vypuštěn z paragrafu 7 odst. 4 bod g), tj. **povinná instalace "měřáku"?**

(Ing. Jaroslav Dojava)

Právní stanovisko: Co se týče otázky na vybavení domů, kde se provádí rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu přístroji měřícími dodávku tepla v období od účinnosti vyhlášky do účinnosti novely zákona, ta by měla být především směřována na úředníky MPO, kteří s vyhláškou přišli. S ohledem na přechodné ustanovení bych žádné nové měřiče neinstalovala a ponechala dosavadní, pokud jimi jednotlivé radiátory byly osazeny, v opačném případě bych rovněž vyčkala, jelikož se jedná o podzákonný předpis, který nestanoví žádné sankce za jeho porušení. Instalaci měřidel bych zvažila až po nabytí účinnosti novely zákona. (Mgr. Adriana Kvítková, Advokátní kancelář Bultas | Kvítková | Karetá)

K novelám zákonů číslo 406/2000 Sb., o hospodaření s energií (sněmovní tisk 301), a zákona č. 67/2013 Sb., o službách (sněmovní tisk č 308).

Oba zákony nařizují instalaci a měření tepla vlastníkům nemovitostí. Proč zákonná povinnost? Kdyby to bylo tak zajímavé, tak by si je vlastníci nemovitostí dávno sami pořídili a nechali nainstalovat? Pochybuji i o tvrzení, že EU nařídila povinnost instalace, jak je nám tvrzeno. EU podle mne nechce porušovat vlastnická práva, jak dokladuje článek 9 Směrnice o energetické účinnosti: „**Měření:** 1. Členské státy zajistí, aby pokud je to technicky možné, finančně únosné a úměrné potenciálním úsporám energie, byli koneční zákazníci pro elektřinu, zemní plyn, dálkové vytápění, dálkové chlazení a užitkovou teplou vodu vybaveni individuálními měřiči za konkurenceschopné ce-

ny, které přesně zobrazují skutečnou spotřebu energie konečného zákazníka a poskytují informace o skutečné době použití.“ V této souvislosti Vás prosím o stanovisko, zda předmětný zásah státu do vlastnictví není v rozporu s vyšší právní normou.

(Ing. Jaroslav Dojava)

Právní stanovisko: Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů má za cíl dle důvodové zprávy částečnou implementaci směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti a zejména s ohledem na dotaz dodatečnou implementaci směrnice 2006/32/ES o energetické účinnosti u konečného uživatele a o energetických službách, která nicméně již pozbyla platnosti (4. 6. 2014).

Návrh zákona v ust. § 7 odst. 4 písm. f) a g) nově stanoví povinnost stavebníkovi, vlastníkovi nebo společenství vlastníků jednotek vybavit fyzickým nebo právnickým osobám, jež nakupují teplo, chlad nebo teplou vodu pro své vlastní konečné užití (tzv. „konečný zákazník“), vnitřní tepelná zařízení budov stanovenými měřidly podle zákona o metrologii; konečný zákazník má právo na instalaci těchto měřidel a zároveň je povinen umožnit jejich instalaci, údržbu a kontrolu, a dále vybavit, v případě bytových domů a víceúčelových staveb s dodávkou tepla nebo chladu ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo s ústředním vytápěním nebo chlazením anebo společnou přípravou teplé vody v domě, v každém bytě a nebytovém prostoru vnitřní tepelná zařízení budov přístroji registrujícími dodávku tepelné energie, kterými jsou stanovená měřidla podle zákona o metrologii anebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, způsobem podle prováděcího právního předpisu; vlastníci a uživatelé bytů nebo nebytových prostor jsou povinni umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů.

Výše uvedené nově do zákona vkládané povinnosti dle zákonodárců implementují čl. 13 již neplatné směrnice Evropského parlamentu a Rady 2006/32/ES ze dne 5. dubna 2006 o energetické účinnosti u konečného uživatele a o energetických službách, týkající se měření spotřeby energie a informativní vyúčtování, dle kterého členské státy zajistí, aby **pokud je to technicky možné, finančně únosné a úměrné potenciálním úsporám energie**, byli koneční zákazníci odebírající elektřinu, zemní plyn, dálkové vytápění či chlazení a teplou vodu pro domácnosti vybaveni za tržní ceny individuálními měřiči, které přesně zobrazují skutečnou spotřebu energie a skutečnou dobu její spotřeby; a dále čl. 9 směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti, dle kterého se nad rámec výše uvedené povinnosti v budovách s více bytovými jednotkami a ve víceúčelových budovách s ústředním zdrojem vytápění a chlazení nebo s dodávkami ze sítě dálkového vytápění nebo z ústředního zdroje zásobujícího více budov, je-li to technicky proveditelné a nákladově efektivní, nainstalují do 31. prosince 2016 individuální měřiče spotřeby, aby bylo možné měřit spotřebu tepla nebo chlazení

nebo teplé vody u každé jednotky. **Pokud použití individuálních měřičů není technicky proveditelné nebo není nákladově efektivní, použijí se pro měření spotřeby tepla na každém radiátoru individuální indikátory pro rozdělování nákladů na vytápění, pokud dotyčný členský stát neprokáže, že instalace těchto indikátorů by nebyla nákladově efektivní. V těchto případech lze zvážit alternativní nákladově efektivní metody měření spotřeby tepla.**

Předkladatelé návrhu zákona jeho nezbytnost odůvodňují především nutností řešit stávající situaci, kdy jsou proti České republice ze strany Evropské komise vedena řízení o porušení smlouvy týkající se nesprávné implementace uvedených směrnic a ukončení řízení o porušení smlouvy je nezbytné z důvodů čerpání prostředků z evropských fondů na programy.

Podle mého názoru zákonná úprava požadavků stanovených členským státem ve směrnici přesahuje představu EU na implementaci opatření vedoucích k úspoře energií, když směrnice podmiňuje instalaci hospodárností takových opatření. I když MPO v důvodové zprávě uvádí, že navrhovaná právní úprava je v souladu s Listinou základních práv a svobod, mám za to, že jí je nad Listinou dovolený rámec zasahováno do soukromé sféry každého jednotlivého vlastníka. MPO by mělo zejména šetřit soukromé vlastníky budov a zaměřit se na úsporná opatření v rámci veřejného sektoru.

(Mgr. Adriana Kvítková, Advokátní kancelář Bultas | Kvítková | Kareta)

Které další aktuality naleznete na NemovitostProfi.cz:

- Vláda schválila program Efekt na podporu úspor energií
- Firmy nestíhají pokrývat poptávku po měřidlech spotřeby tepla
- Zápis do veřejných rejstříků by za poplatek mohli provádět notáři

Seznamte se s úplným zněním vyhlášky č. 237/2014 Sb.



Zdroj: Fulsoft / Verlag Dashöfer

Vyhláška č. 237/2014 Sb. ze dne 4. listopadu 2014, kterou se mění vyhláška č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům.

Ministerstvo průmyslu a obchodu stanoví podle § 14 odst. 4 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve

znění zákona č.177/2006 Sb., zákona č.165/2012 Sb., zákona č.318/2012 Sb. a zákona č.310/2013 Sb., k provedení § 7 odst. 9:

Čl. I

Vyhláška č.194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům, se mění takto:

1. V názvu vyhlášky se slova „regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům“ nahrazují slovy „regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie“.
2. V § 1 se na konci písmene c) tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno d), které zní: „d) rozsah vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji registrujícími dodávku tepelné energie.“.
3. Za § 7 se vkládá nový § 7a, který včetně nadpisu zní:
„§ 7a

Vybavení přístroji registrujícími dodávku tepelné energie

(1) V budovách se vnitřní rozvod tepla pro vytápění a vnitřní rozvod chladu vybaví v případě, že

a) vstupuje a vystupuje z bytu nebo nebytového prostoru v jednom místě, pracovním měřidlem stanoveným určeným k měření tepla nebo chladu podle zákona o metrologii v místě vstupu vnitřního rozvodu tepla pro vytápění nebo vnitřního rozvodu chladu do bytu nebo nebytového prostoru,

b) vstupuje a vystupuje z bytu nebo nebytového prostoru v několika místech,

1. zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo
2. pracovním měřidlem stanoveným určeným k měření tepla nebo chladu podle zákona o metrologii.

(2) Zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění je indikátor pro rozdělování nákladů na vytápění místností otopnými tělesy instalovaný na každém otopném tělese, indikátor instalovaný na odtokové trubce z otopného tělesa nebo přístroj se snímačem teploty vnitřního vzduchu ve vytápěném prostoru a teploty venkovního vzduchu ve dnech vytápění v otopném období s trvalým průběhovým záznamem rozdílů těchto teplot vzduchu za časový interval, kterým je počet dnů v otopném období. V budově se instalují vždy stejné typy indikátorů nebo přístrojů se snímačem teplot.

(3) V případě společné přípravy teplé vody v domě se na vstupní potrubí zásobující každý byt nebo nebytový prostor teplou vodou osadí vodoměr na teplou vodu používaný k rozdělování nákladů na společnou přípravu teplé vody v domě podle vyhlášky, kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu.

(4) Odstavce 1 až 3 se nevztahují na případy, kdy se neprovádí rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody v domě.

Čl. II

Přechodné ustanovení

Pokud byla přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky instalována v budově zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, přičemž podle § 7a odst. 1 písm. a) vyhlášky č.194/2007 Sb. ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti této vyhlášky by měla být instalována pracovní měřidla stanovená, pak se tato měřidla instalují až po ukončení životnosti zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění stanovené výrobcem těchto zařízení.

Čl. III

Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem jejího vyhlášení.

Ministr: Ing. Mládek, CSc., v. r.

Situační zpráva k projednávané legislativě související s bydlením



Ing. Jiří Skuhra, CSc.

Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR projednává novely zákona č. 67/2013 Sb. (tisk 308) s perspektivou účinnosti změn od 1. 1. 2015.

Podstatnou změnou novely je nový text § 6, který deklaruje zásadu rozúčtovávat náklady na teplo vždy podle naměrů měřičů tepla, indikátorů vytápění a vodoměrů (u teplé vody), a to v rámci tzv. spotřební složky individuální úhrady. Způsob rozúčtování a výpočet úhrad je pojednán dvojím způsobem – buď na základě vlastního 100% ujednání v rámci dané vlastnické formy bydlení, nebo podle algoritmu, který je v zákoně stanoven pro vytápění jen obecně v rámci jistých, zákonem hodnotově neupřesněných dvojích tolerančních (hraničních) mezí. Konkrétní hodnoty rozvrhu základní a spotřební složky nákladů spolu s přípustnými odchylkami stanovených úhrad od měrných nákladů pro teplo a členění úhrad za teplou vodu je ponecháno na nově koncipované podzákoně normě (vyhlášce), pro kterou je v zákoně uvedeno zmocnění a zrušovací ustanovení pro energetický zákon, na jehož základě byla vydána vyhláška č. 372/2001 Sb. Návrh změny zákona rovněž snižuje pokutu za prodlení ze současných 100 Kč/den na maximálně 50 Kč/den, jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem. Paragrafy 5 – Rozúčtování nákladů, a 9 – Paušální platba, zákona nejsou novelou zákona změněny, což je pro stanovení individuálních úhrad za služby podstatné.