

Rozúčtování nákladů na vytápění v domech s instalovanými měřidly nebo indikátory.

Dnem 31.12.2015 přestala po 14ti letech platit vyhláška MMR č. 372/2001 Sb., kterou byla stanovena pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Ta se v podstatě se rozdělila do dvou předpisů – zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, ve znění novely č. 104/2015 Sb. (dále jen „zákon“) a do vyhlášky MMR č. 269/2016 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a přípravu teplé vody pro dům (dále jen „vyhláška“). To přineslo zejména dvě významné novinky:

První novinkou je změna výše základní složky na vytápění (tedy té, která se rozpočítává podle započitatelné podlahové plochy bez ohledu na náměry měřidel či indikátorů) v zúčtovací jednotce - ta byla dosud 40 % až 50 % - **nově je změněna na 30 % až 50 %** (§ 3/1 vyhlášky). Její skutečnou výši si stanoví jednotlivá SVJ rozhodnutím svého nejvyššího orgánu a v domech kde SVJ dosud není, ji stanoví představenstvo družstva (§ 2/a zákona). Zbytek nákladů tvoří tzv. spotřební složku. Možnost snížení základní složky až na 30 % však není obecně považována odbornou veřejností za pozitivní změnu, protože neuvážené a odborným posouzením nepodložené zvýšení podílu spotřební složky může mít za následek více korigovaných bytů s ohledem na pevně danou spodní hranici vyúčtování -20 % průměrného nákladu → k tomu viz níže.

Druhou novinkou je podstatná změna limitů největších možných odchylek od průměrných nákladů na vytápění připadajících na 1 m² započitatelné plochy. Podle „staré“ vyhlášky byl limit -40 % a +40 %, **nové limity jsou -20 % a +100 %** (§ 3/2 vyhlášky). Z toho vyplývá, že nejnižší účtované náklady na vytápění 1 m² bytu budou vždy **alespoň 80 %** průměrných nákladů (**a to i tehdy**, když se v bytě vůbec netopilo) a nejvyšší náklady mohou nově dosáhnout až 200 % (dříve jen 140 %). Nový minusový limit reaguje na požadavky dané vyhláškou MPO č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody ve znění pozdějších předpisů a nový plusový limit zase má výchovně působit na uživatele bytu z hlediska neplýtvání teplem. Při překročení těchto limitů (je lhostejno na kterou stranu) bude provedena korekce způsobem stanoveným ve vyhlášce tak, aby náklady vyhověly limitům, **ale jen u těch bytů**, ve kterých k překročení došlo - v ostatních bytech se použijí zjištěné náměry měřidel. Dříve se v případě překročení limitu - byť jen u jednoho bytu - prováděla korekce u všech bytů domě a způsob korekce si určoval rozúčtovatel sám.

Od 01.01.2016 však již **nelze provádět rozúčtování odlišně od právní úpravy**, a to ani se stoprocentním souhlasem všech vlastníků nebo nájemců (uživatelů) bytů v domě !