

Jiří Skuhra

SLUŽBY POSKYTOVANÉ PŘI SPRÁVĚ A PROVOZU BUDOV

PROVOZNĚ-EKONOMICKÁ PŘÍRUČKA

- 1 Správa nemovitosti
- 2 Energetické aspekty budov
- 3 Ústřední vytápění
- 4 Teplá užitková voda
- 5 Vodné a stočné
- 6 Komunální odpad
- 7 Ostatní služby

**SLUŽBY
POSKYTOVANÉ PŘI SPRÁVĚ
A PROVOZU BUDOV**

Jiří Skuhra

**SLUŽBY
POSKYTOVANÉ PŘI SPRÁVĚ
A PROVOZU BUDOV**

Linde Praha
akciová společnost
Opletalova 35, 115 51 Praha 1
2011

© Ing. Jiří Skuhra, CSc., 2011

ISBN 978-80-7201-824-6

OBSAH

| | |
|---|-----------|
| Předmluva | 9 |
| 1 Správa nemovitosti, její rozsah a poskytování služeb | 11 |
| 1.1 Rozsah, obsah a právní zabezpečení správy | 11 |
| 1.2 Rozvrh cen zboží resp. vlastních nákladů za poskytované služby | 16 |
| 1.2.2 Stav a možné změny v právních předpisech ke službám | 19 |
| 1.2.3 Způsob rozvrhu úhrad za služby v nájemních bytech | 28 |
| 1.2.4 Zálohy na služby – doporučení k jejich stanovení a vyúčtování | 32 |
| 2 Energetické aspekty správy budov a služby s ní související | 35 |
| 2.1 Energetická náročnost bytových a polyfunkčních domů | 35 |
| 2.1.1 Vytápění a zdroje tepla | 40 |
| 2.1.2 Technologické a provozní podmínky dodávky tepla | 46 |
| 2.1.3 Výměňkové a domovní předávací stanice v budově | 48 |
| 2.1.4 Vytápěcí teplota v bytě a limity spotřeby tepla v domě | 53 |
| 2.2 Elektroinstalace a osvětlení společných prostorů v domě | 54 |
| 2.3 Užívání (provoz) výtahů | 56 |
| 2.3.1 Technické podmínky | 57 |
| 2.3.2 Úhrada | 62 |
| 2.4 Další energetické služby v bytovém domě | 64 |
| 2.4.2 Užívání domovní sušárny, prádelny a žehlírny | 67 |
| 2.4.3 Provoz komínové techniky | 68 |
| 3 Ústřední vytápění | 73 |
| 3.1 Metodologie a podmínky pro její uplatnění | 74 |
| 3.1.1 Všeobecně k pojetí služby | 74 |
| 3.1.2 Teplo a provoz budovy | 81 |
| 3.1.3 Poskytování služby a způsob stanovení úhrad | 92 |

| | | |
|-------|---|------------|
| 3.1.4 | Služba vytápění a její souvztažnost k českému právu | 109 |
| 3.1.5 | Vytápění a právo Evropské unie | 118 |
| 3.2 | Metody a techniky | 120 |
| 3.2.1 | Obecně a zvláště ke kvantifikaci služby | 120 |
| 3.2.2 | Měření tepla – BPS | 143 |
| 3.2.3 | „Poměrové měření“ – indikátory vytápění | 146 |
| 3.2.4 | Měření teploty – DM | 149 |
| 3.3 | Metodika | 153 |
| 3.3.1 | Konkrétně k vyúčtování služby | 153 |
| 3.3.2 | Metodika zjišťování a zpracování podle BPS | 165 |
| 3.3.3 | Metodika zjišťování a zpracování s využitím indikátorů vytápění | 173 |
| 3.3.4 | Metodika zjišťování a zpracování DM | 181 |
| 3.3.5 | Vliv provozních charakteristik | 185 |
| 3.3.6 | Zásady ocenění služby vytápění při správě majetku a provozu budov | 192 |
| 3.3.7 | Náhradní hodnota úhrady a další specifika | 194 |
| 3.3.8 | Aplikace (řešené úlohy) | 201 |
| 4 | Poskytování teplé užitkové vody | 211 |
| 4.1 | Předmět a způsob právní úpravy | 211 |
| 4.2 | Věcné souvislosti | 216 |
| 4.2.1 | Kvalita vody | 216 |
| 4.2.2 | Technicko-ekonomické podmínky dodávky | 218 |
| 4.2.3 | Předpoklady výpočtu úhrady | 220 |
| 4.3 | Ocenění služby | 223 |
| 4.3.1 | Výpočet úhrady na základě náměrů bytových vodoměrů | 226 |
| 4.3.2 | Výpočet úhrady podle počtu osob | 230 |
| 4.3.3 | Výpočet úhrady podle podlahové plochy | 230 |
| 4.3.4 | Specifika nebytového prostoru | 232 |
| 4.3.5 | Bytové předávací stanice | 236 |
| 4.3.6 | Stanovené (neměřené) množství tepla k přípravě teplé vody | 237 |
| 4.3.7 | Měření teplé vody | 237 |
| 4.3.8 | Porovnání nákladů na teplou a studenou vodu | 240 |
| 4.3.9 | Náhradní hodnota nákladů na teplou vodu | 243 |
| 4.4 | Ověření vhodnosti výběru kritéria pro ocenění odběru teplé vody | 249 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 4.4.1 | Popis případové studie | 249 |
| 4.4.2 | Analýza proměnných rozhodných pro stanovení úhrady | 253 |
| 4.4.3 | Alternativní způsoby výpočtu úhrady | 255 |
| 5 | Vodné a stočné | 259 |
| 5.1 | Právní úprava | 259 |
| 5.2 | Dodávka pitné vody (vodné) | 260 |
| 5.3 | Odvádění odpadních vod kanalizacemi (stočné) | 274 |
| 6 | Komunální odpad | 279 |
| 6.1 | Věcné a právní vymezení | 279 |
| 6.2 | Odvoz komunálního odpadu | 282 |
| 7 | Ostatní služby | 285 |
| | Použitá literatura, technické normy a právní předpisy | 287 |
| 1. | Monografie, periodika | 287 |
| 2. | České technické normy (ČSN) k poskytování služeb | 291 |
| 3. | Evropské normy (EN), jejich návrhy (prEN) a mezinárodní technické normy (ISO), schválené k přímému užívání jako ČSN EN, zejména pro potřeby hospodaření s energiemi (v důsledku implementace směrnice 2002/91/ES) | 294 |
| 4. | Právní předpisy (pokud není v textu uvedeno jinak jedná se vždy o právní předpisy v platném znění ke dni vydání publikace) | 297 |
| 5. | Slovenské právní předpisy | 301 |
| 6. | Slovenské technické normy | 302 |

PŘEDMLUVA

Dovoluji si vyslovit názor, že vzhledem k dostatečné gramotnosti a poznatkové úrovni čtenářů a uživatelů dále popsaných názorů a vysvětlivek není potřebné se v této příručce omezit jen na jeden očekávaný (právní) aspekt problematiky. Není produktivní „převyprávět“ obsah zákonných předpisů nebo poskytnout jen jejich výčet (popř. duplicitně reprodukovat jejich text), ale sdělit smysl nejen právních požadavků a praktických doporučení a hlavně – co je „za tím“. Ve své desetileté působnosti v předmětné oblasti jsem byl konfrontován písemně a ústně tisíci dotazy, které nebyly ve většině případů zaměřeny na sdělení čísla právního předpisu a technické normy, popř. na citaci jejich obsahu. Respondenti se dožadují vysvětlivek ke konkrétnímu ustanovení se žádostí sdělit, proč je tomu tak a ne jinak (např. v konfrontaci se subjektivním názorem tazatele). Na místo obvyklé filologické interpretace výkladu právní, popř. technické normy je lépe pragmaticky dávat přednost systematickému a logickému výkladu s použitím extenzivní a restriktivní interpretace. Z hlediska služeb poskytovaných v rámci správy a provozu budov jde vždy o technickou, ekonomickou a právní interpretaci, a to na odborném pozadí předmětné problematiky. Chápu, že při omezeném, účelovém nebo jednostranném spektru poznání si někteří autoři relevantních textů tyto širší cíle nekladou. Nemělo by to však být zjištění, které má obecnou platnost. Pro čtenáře příručky, který působí v oblasti bydlení, předpokládám, že text mu bude užitečný ve všech vlastnických formách bydlení (nájemné, družstevní a vlastnictví jednotek).

Obsahově bylo možno uspořádat tuto monografii díky dřívějším autorským příspěvkům do časopisů Energie & peníze, Byt magazín, 3T (Teplota, technika, teplota), VVI (Vytápění, větrání, instalace), Obec a finance a Topenářství instalace. Zvláštní ocenění přísluší nakladatelství Verlag Dashofer za možnost přispět k monografiím a periodikům tohoto vydavatele (příručky Správa a pronajímání, Příručka SVJ a bulletin SVJ aktuálně) a zejména za zpětnou vazbu s uživateli těchto textů. Díky patří i posluchačům mých seminářů, organizovanými vzdělávacími agenturami TSM Vyškov, Intellego Olomouc, KRES Praha, VOX Praha, Narex Consult Praha, DT Ostrava a dalšími, s nimiž jsem měl čest v průběhu deseti let spolupracovat. Na obsahu příručky se nemohla neprojevit spolupráce s institucemi: ARTAV – Asociací rozúčtovatelů tepla a vody, SČMBD – Sdružením českomoravských bytových družstev, SON – Sdružením nájemníků, Teplárenským sdružením ČR, MPO – Ministerstvem průmyslu a obchodu, SEI – Státní energetickou inspekcí, ERÚ – Energetickým regulačním úřadem, ÚNMZ – Úřadem pro technickou normalizaci, metrologii a zkušebnic-

tví, Slovenskou spoločnosť pre techniku prostredia a akademickými pracovními v ČR a SR. A mimořádný dík náleží nakladatelství Linde Praha, a. s., které na sebe vzalo rizika spojená s vydáním této příručky.

Text publikace je určen pro správce a vlastníky bytových a polyfunkčních domů, účtovatele provozních nákladů a rozúčtovatele těchto nákladů do podoby úhrad za poskytované služby při provozu budov, funkcionáře bytových družstev a společenství vlastníků jednotek a uživatele bytů a nebytových prostorů bez rozdílu formy vlastnictví.

Autor

1

SPRÁVA NEMOVITOSTI, JEJÍ ROZSAH A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

1.1 Rozsah, obsah a právní zabezpečení správy

Správou domovního majetku se rozumí zajišťování souvisejících administrativních (ekonomických a právních), provozních a technických činností. Činnosti spočívají ve vyřizování administrativy a poskytování služeb souvisejících s bydlením, zajišťování běžné a havarijní údržby, revizí technických zařízení domu, oprav a rekonstrukcí. Vykonavatelem těchto úkonů je správce. Základní povinností vlastníka bytového fondu, vyplývající z předmětu vlastnictví podle Listiny základních práv a svobod, je plynulý a bezporuchový provoz a správa každého domu, tzn. starost o majetek. O způsobu zajištění správy a provozu bytového fondu rozhoduje vlastník. Správcem bytového fondu tak může být fyzická, jakož i právnická osoba, přičemž rozsah jejich pravomocí je dán smlouvou. Správu bytů či domů může vykonávat i samotný majitel. Ale každý vlastník musí správu zabezpečit, tedy i ten, do jehož vlastnictví byl obytný dům převeden. Agendu lze svěřit do péče specializované firmy či osoby, která pro vlastníka bude tuto činnost zajišťovat za úplatu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě. Přístup jednotlivých vlastníků je v praxi rozdílný podle rozsahu jejich vlastnictví.

Plnění svých vlastnických funkcí může vlastník bytového fondu zabezpečit v zásadě dvěma způsoby: přímo jako fyzická osoba nebo vlastním aparátem právnické osoby (např. zařízením obce), nebo prostřednictvím jiného subjektu (např. realitní kanceláře, zprostředkovatelské kanceláře, fyzické osoby podnikající podle živnostenského zákona). Nejčastěji mívají se správou problémy majitelé ve zprivatizovaných domech, původně obecních.

Ze zájemců o správu nemovitosti se provádí **výběr** na základě posouzení jejich podnikatelských záměrů podle rozsahu nabízených služeb, oprávněnosti k jejich výkonu, zejména podle platných předpisů (např. živnostenský zákon), ceny za nabízené služby a podle záruk na poskytované služby. Podpůrně je vhodné posoudit velikost firmy podle počtu zaměstnanců nebo podle počtu bytů, které spravuje. Ani jedno z těchto kritérií samo o sobě není určující, ale posouzení všech dohromady může napovědět. Podle odborníků je optimální, aby firma spravovala od pěti do deseti domů, což vypovídá o dostatečné zkušenosti. Pokud majitel hledá kvalitní správu, měl by se obrátit na firmu, realitní

kancelář anebo na bytové družstvo, které má prokazatelné zkušenosti a dobré reference. Kvalitní správce zájemci totiž řekne, kterým majitelům domy spravuje, takže je možné nejen se zeptat přímo jich, ale už samotná prohlídka domů hodně napoví. Vybírat si podle toho, jak vysokou (nebo naopak nízkou) sumu za správcovství požaduje, je matoucí. Většina z nás tíhne k nižší ceně, ale služby, a navíc dobré, nikde ve světě nejsou levnou záležitostí. Pro někoho může být i důležité kritérium, zda firma nabízí i další, tzv. přidružené služby (např. úklidové práce, stavební činnost), ale správcovská firma by se měla věnovat čistě správcovství. Firma nabízející správu nemovitého majetku by měla majitelům nabídnout za místně obvyklou cenu i stále se opakující služby, údržbu, opravy a rekonstrukce, zajištění nepřetržité havarijní služby, kontroly a přepočty dodavatelských cen služeb. Mezi provozně periodické služby patří zajištění úklidu společných prostor v domě, případně chodníku či péče o zeleň. Do periodických služeb se řadí také například zprostředkování dodávek elektrické energie pro společné prostory, dodávky tepla, plynu, teplé a studené vody, odvod odpadních vod, odvoz domácího tuhého odpadu, zajišťování a sledování platnosti revizí podle ČSN elektrorozvodů a plynových rozvodů v rámci technických zařízení domu, hromosvodů, požárních rozvodů, hydrantů a hasicích přístrojů, vzduchotechniky a výtahů. Opomenutí či podcenění těchto posledně jmenovaných může mít za následek finanční sankce příslušných kontrolních orgánů, v horším případě škody na majetku, zdraví a životech poškozených. Za nemovitost nese odpovědnost její majitel, k němu budou směřovat všechny sankce.

Při svěření správy firmě, která se specializuje na správu domů a bytů, je právním dokumentem **obstaravatelská smlouva**. Obstaravatelská činnost spočívá v právních jednáních jménem vlastníka domu (obce, soukromí vlastníci, bytová družstva, společenství vlastníků, sdružení apod.) a na jeho účet na základě plné moci nebo v praktických případech, k nimž plné moci není třeba. Správce je povinen neprodleně informovat vlastníka a vyžádat si jeho pokyny resp. plnou moc, jestliže je zapotřebí k výkonu jemu svěřených práv a povinností. Většina správců se zaměřuje na vybírání nájemného a dalších poplatků a na poskytování základních služeb spojených s bydlením (zabezpečení dodávek vody, energií, včetně tepla, úklidu společných prostor apod.).

Ve smlouvě o obstarání správy je nutné vymezit práva a povinnosti obou smluvních stran, aby se předešlo zbytečným sporům v budoucnosti. Při uzavírání smluv o zajištění správy bytového fondu se vychází z příslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „ObchZ“) a zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon (dále jen „ŽZ“). Pro praktické použití existují vzory smluv o zajištění správy bytového fondu (podle § 724 až 736 OZ), např. vzor mandátní smlouvy o obstarávání správy domu [§ 566 až 576 OZ, zákona č. 72/1994 Sb., kterým se

upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)]. Mandátní, komisionářská nebo příkazní smlouva o zajištění správy domu musí přesně obsahovat vymezení rozsahu činnosti, prováděné pro majitele domu.

Správa nemovitostí není možná bez smlouvy mezi majitelem objektu a firmou, která se správou nemovitostí zabývá. Ve smlouvě obě strany stanoví práva a povinnosti. Důležitá je i průběžná kontrola plnění povinností správce plynoucích ze smluv a jejich případných dodatků.

Povinnosti správce

Podle smlouvy o správě nemovitosti jde zejména o:

- a) obstarávání oprav, udržování a provoz společných částí domu a společných technických zařízení domu; zahrnuje revize a opravy rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odpadních vod, rozvodů tepla a teplé vody, provozu topných těles, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní antény, hromosvodů apod.;
- b) provádění rekonstrukcí a modernizací společných částí domu;
- c) vedení účetnictví;
- d) uzavírání smluv o pojištění domu;
- e) uzavírání smluv o **zajištění dodávky komodit, které jsou předmětem služeb** poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostorů;
- f) předpis **záloh na služby** pro konečné spotřebitele z předpokládaných nákladů za dodávané komodity podle uzavřených smluv s dodavateli, zajištění inkasa a vymáhání nájemného a záloh na služby prostřednictvím bankovního spojení pro platby od konečných spotřebitelů služeb;
- g) odpovědnost za škody, které byly způsobeny porušením povinností správce, popř. překročením jemu udělené plné moci;
- h) řádnou evidenci o majetku, vč. často opomíjených paspartů bytů i celého domu.

Obstaravatelské smlouvy

Variant smluv se správcem existuje řada. Mezi nejčastěji používané patří smlouvy komisionářské nebo mandátní. Firmy zabývající se správou bytových domů mají vesměs zpracovány kvalifikované smlouvy. Doporučuje se jejich obsah konzultovat s právníky.

Mandátní smlouva vychází z § 566 až 576 ObchZ. Základním rysem mandátní smlouvy je jednání mandataře (strana, pro níž má být určitá záležitost vyřízena), a to jménem mandanta a vždy za úplatu. Používá se v případě, kdy obsahem smluvního vztahu je zařídit určitou záležitost na účet jiného, v jeho

prospěch, pokud ze zvláštní úpravy tohoto smluvního vztahu nevyplývá něco jiného. Mandátní smlouva zavazuje mandataře zařídit určitou obchodní záležitost (např. správu obecního bytového fondu) či jinou činnost. Zákon přímo mandataři ukládá povinnost (§ 567 odst. 1) jednat s odbornou péčí podle pokynů mandanta, přičemž je vcelku jedno, zda jsou tyto pokyny obsaženy přímo v mandátní smlouvě nebo jsou předávány během obstarávání mandantovy záležitosti. Součástí této povinnosti je i nutnost upozornit mandanta v případech, kdy by jím udělené pokyny byly nesprávné či nevhodné.

V úvodu smlouvy musí být uvedeny identifikační údaje mandanta (název, sídlo, jméno zástupce, IČO, bankovní spojení) a mandataře-správce (název, sídlo, jméno zástupce, IČO, bankovní spojení). V první části je uveden **předmět smlouvy**. Obvykle je jím úplatné obstarávání správy, zajišťování provozu, údržby a oprav bytového fondu (obytných domů, jiných staveb a pozemků – doporučuje se seznam uvést v příloze smlouvy a zdůraznit, že tato příloha je nedílnou součástí smlouvy). Ve druhé části je charakteristika **převzetí bytového fondu do správy**. Zdůrazněny jsou závazky správce zařídit záležitosti vlastníka v rozsahu smlouvy a povinnosti vlastníka předat správci potřebné plné moci. Další část smlouvy by měla zahrnout **pověření ke správním úkonům**. Obsahem je vymezení rozsahu pověření (plyne z udělené plné moci) a na ně navazující vymezení **oprávnění a povinností** správce, nejlépe zcela konkrétně (sjednávat nájemní smlouvy, připravovat návrhy na obsazení nebytových prostorů, vymáhat nedoplatky nájemného, dávat souhlas se stavebními úpravami apod.) i **oznamovací povinnost** správce. Následující část smlouvy je vhodné věnovat omezení činnosti správce. Důležitou součástí smlouvy je vymezení konkrétní povinnosti vlastníka ve vztahu ke správci. Další část smlouvy by měla obsahovat hospodářské činnosti správce, ale i sankce vyplývající z neplnění povinností správce, ale i vlastníka. Do smlouvy rozhodně patří i pojistné události. Smlouva obsahuje také dobu její platnosti, možnost změn a doplňků.

Komisionářská smlouva se uzavírá na základě § 577 až 590 ObchZ. Smlouvou komisionářskou se zavazuje komisionář, že zařídí vlastním jménem pro komitenta na jeho účet určitou obchodní záležitost, a komitent se zavazuje zaplatit mu úplatu. Tato smlouva se používá v případech, kdy obě smluvní strany jsou podnikateli ve smyslu ObchZ, přičemž komisionář je osoba, která má určitou záležitost zařídit, a komitent je ten, na jehož účet se záležitost vyřizuje. U komisionářské smlouvy jde vždy o jednání jménem komisionáře a předmětem závazku je právní jednání či právní úkony ve vztahu ke třetím osobám. V úvodu smlouvy musí být uveden komitent (vlastník nemovitosti) a komisionář (správce). Dále následuje účel smlouvy, což je zajištění řádného výkonu vlastnického práva k nemovitostem obstaráním a zařízením obchodních záležitostí, právních úkonů a jiné činnosti za úplatu tak, aby byly splněny povinnosti vlastníka a za-

jištěna účinná ochrana jeho majetku. Další částí smlouvy je určení, co všechno se svěříje do správy, plná moc ke všem právním úkonům a k jiné činnosti, kterou bude správce svým jménem za vlastníka vykonávat, dále činnost správce, ve které se správce zavazuje, že pro vlastníka bude na jeho účet úplatně zajišťovat a obstarávat přesně vymezené činnosti při zajištění provozu a obstarávání služeb, při zabezpečení údržby a oprav a dalších souvisejících činnostech, právní agendu, styk s nájemci apod. Smlouva tak obsahuje konkrétní závazky správce i majitele. Nedílnou součástí smlouvy mají být důsledky porušení sjednaných podmínek.

Příkazní smlouva vychází z ustanovení § 724 až 732 OZ. Obsahuje: smluvní strany (vlastníci bytových jednotek a správce domu, v tomto případě zpravidla fyzická osoba), výklad některých pojmů (není podmínkou), charakteristiku oprávnění správce, předmět smlouvy (úplatné obstarávání správy domu), povinnosti správce, povinnosti vlastníků jednotek, úhradu nákladů, záloh a jejich vyúčtování, odměnu správce, sankce v případě porušení smluvních povinností, určení osoby zmocněné společenstvím vlastníků bytových jednotek k úkonům souvisejícím s prací správce, podmínky platnosti smlouvy a závěrečná ujednání.

K datu předání správy jsou důležité doklady a písemnosti, které charakterizují stav domu. Jde zejména o:

- zápisy o stavech měřidel energií dodávaných do domu;
- v případě, že v domě je kotelna, pak smlouva na dodávku paliva, ke dni předání musí být provedena inventura zásob paliva;
- přehled nedokončených oprav a jiných prací v domě nebo v konkrétních bytech;
- převzetí revizních zpráv o posledních provedených revizích elektroinstalace, plynoinstalace, komínů, hromosvodů apod.;
- v případě, je-li v domě výtah, pak musí být předána revizní kniha;
- u komínové techniky musí být předány doklady ke komínovým průduchům a smlouvy s firmou, která zajišťuje jejich pravidelné čištění;
- předání smlouvy s firmou zajišťující odvoz komunálního odpadu a zápis o provedení inventury nádob na odpadky;
- předání instalované společné televizní a rozhlasové antény a příslušné dokumentace o revizích, případně smlouvy o zabezpečení jejího provozu;
- předání požárních přístrojů a příslušné dokumentace nebo zápis o provedení revize hydrantů.

1.2 Rozvrh cen zboží resp. vlastních nákladů za poskytované služby

1.2.1 Právní náležitosti vymezení a oceňování služeb

Základní typy bydlení jsou odvozeny od dispozičních práv uživatelů bytů, tedy od míry vykonávání vlastnických práv¹ k dané nemovitosti. Dodávka služeb se uskutečňuje v situaci, pro kterou je typický např. nájemní vztah vznikající mezi vlastníkem domu jako pronajímatelem bytu a uživatelem bytu jako jeho nájemcem. Jde o jeden z nejtýpějších a v právní praxi nejrozšířenějších soukromoprávních závazkových vztahů. Občanskoprávní vztah mezi vlastníkem domu a nájemníkem je upraven OZ. Z hlediska druhu úhrad a ekonomického dopadu na uživatele bytu OZ rozlišuje úhradu za užívání bytu (nájemné) a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Zatímco otázkám nájmu je věnována řada ustanovení OZ (pojmosloví, vztah mezi základními právními tituly a předmětnými oblastmi atp.), je problematice služeb spojených s bydlením určena nepoměrně menší část textu právní úpravy.

Oporou k poskytování služeb spojených s trvalým bydlením² jsou ustanovení § 686, 688, 696 a 877 OZ. Ustanovení § 696 stanoví, že způsob úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu stejně jako způsob jejich placení stanoví zvláštní předpis s tím, že úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo záloha na ně se platí spolu s nájemným, není-li účastníky tj. nájemcem a pronajímatelem dohodnuto, nebo právním předpisem stanoveno jinak. Podmínky služeb spojených s bydlením, jejich sjednávání a rozúčtování upravuje § 2 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

¹ Vlastnické právo, které právní teorie definuje – pravda, poněkud nejasně – jako stav absolutního právního panství vlastníka nad vlastněnou věcí, má několik základních složek: právo věc držet (*ius possidendi*), právo věc užívat (*ius utendi*), právo brát z věci plody a užitky (*ius fruendi*) a v neposlední řadě právo věc neužívat, nechat ji ležet ladem (*ius abutendi*), které je teorií chápáno jako součást širšího práva s věcí nakládat (*ius disponendi*).

Nic vlastníkově nebrání, aby určitou část svých práv dočasně převedl – zpravidla za úplatu – na jinou osobu. Ta se pak stává nájemcem nebo – podle starší úpravy – pachtýřem věci, a do uvedených práv (a souvisejících povinností) vlastníka po sjednanou dobu vstupuje.

² Za „trvalé bydlení“ lze označit stav, kdy fyzická osoba (popř. spolu s dalšími členy domácnosti) užívá trvale předmětný byt. Podmínka trvalého bydlení je splněna, jde-li o trvalé bydlení příslušníků rodiny a příslušníků domácnosti uživatele bytu (tj. toho, kdo má právo užívání k předmětnému bytu). Jedná se o uspokojování bytové potřeby uživatele bytu a příslušníků jeho domácnosti – trvalé užívání předmětného bytu k základním úkonům spojeným s trvalým bydlením – tj. zejména ke spaní, vaření atd. Pojem trvalé bydlení nelze zaměňovat s hlášením k trvalému pobytu ve smyslu zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel. Hlášení k trvalému pobytu ve smyslu tohoto zákona je evidenčním úkonem veřejného práva. Podle § 10 odst. 2 zákona o evidenci obyvatel trvalý pobyt nezakládá žádná práva k objektu, na jehož adrese je občan hlášen, a ani k vlastníkově nemovitosti. Při soudním sporu o to, zda člen domácnosti v předmětném bytě „trvale bydlí“, je adresa v občanském průkazovém průkazu chápána jen jako jeden z (hlavních) důkazných prostředků.

Historicky významným zvláštním právním předpisem upravujícím podrobněji způsob úhrady za některé služby spojené s bydlením byla vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, vydaná podle § 5 vládního nařízení č. 60/1959 Sb., o působnosti v oboru plánování, tvorby a kontroly cen (ve znění vyhlášky č. 15/1992 Sb.) a vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších novelizací, vydaná k provedení § 20 odst. 1 písmeno a) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. V § 11 odst. 5 této druhé vyhlášky se uvádělo, že ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce bytů podle zvláštních předpisů – s odkazem na poznámky pod čarou se specifikací konkrétního právního předpisu. Obdobnou funkci plnily v nedávné minulosti i příslušné části cenových výměrů Ministerstva financí č. 01/2002 a 06/2002, a to až do jejich zrušení Ústavním soudem dne 18. listopadu 2002.

V současné době není k dispozici právní předpis, který by komplexně upravoval problematiku služeb spojených s bydlením. Nálezy Ústavního soudu, kterými pozbyly platnosti vyhláška č. 176/1993 Sb. i cenové výměry Ministerstva financí č. 01/2002 a 06/2002, zůstal postup stanovení úhrady za další služby spojené s bydlením bez souhrnných pravidel, vymezujících potřebnou specifikaci služeb, kvalitu jejich poskytování a způsob úhrady těchto služeb podle požadavků občanského zákoníku a dalších právních předpisů.³

Tyto skutečnosti však neznamenají, že oblast služeb spojených s užíváním bytu se řídí jen dohodami smluvních stran bez ohledu na obecné a zvláštní právní předpisy. Vedle právních předpisů, pro které je charakteristický přímý vztah k některým druhům těchto služeb (vyhlášky č. 224/2001 Sb. resp. č. 477/2006 Sb.; č. 372/2001 Sb.; č. 85/1997 Sb.; č. 428/2001 Sb.; cenové výměry Ministerstva financí č. 01/200x, zákon č. 274/2001 Sb., zákon č. 185/2001 Sb. a zákon o vlastnictví bytů⁴) se nyní řídí právní úprava specifikace služeb a jejich ocenění obecnými právními předpisy, zejména OZ, zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, rozhodnutími cenových orgánů (ministerstvo financí a Energetický regulační úřad) a smluvními ujednáními (dohodami), uzavřenými mezi pronajímateli a nájemci (v rámci nájemní smlouvy) nebo smlouvami o správě domu. Ustanovení těchto právních předpisů a dokumentů upravují vedle způsobu sjednávání cen, regulace cen, cenové kontroly včetně porušení cenových předpisů, řízení a sankcí při porušení cenových předpisů i zásady a postupy kvantifikace potřebné ke stanovení úhrad za služby poskytované s užíváním bytu. Tak např.

³ Absence OZ předjímané podrobnější právní úpravy některých institutů spojených s nájmem bytu zvláštním předpisem, která byla navozena postupným zrušením vyhlášky MF č. 176/1993 Sb. a výměrů MF č. 01/2002 a 06/2002 nálezy Ústavního soudu, jež shledal MF k právní regulaci těchto právních vztahů věcně nepřislušné, způsobuje výrazné výkladové problémy jak pronajímatelů, tak i nájemcům bytů.

pro vyúčtování **vodného a stočného**, je k dispozici závazný cenový výměr ministerstva financí č. 01/2010 a postupy uvedené v zákoně o vodovodech a kanalizacích, které jsou nejen obecně závazné, ale i předurčují text nájemní smlouvy. V Části II. – Seznam zboží, u něhož se uplatňují věcně usměrňované ceny – se v cenovém výměru č. 01/2010 uvádí:

Bod 14. *Rozúčtování vodného a stočného⁴ jednotlivým spotřebitelům se provede podle dohody uzavřené mezi odběratelem⁵ a spotřebiteli účastnícími se tohoto rozúčtování. Spotřebitelem se rozumí majitel bytu, uživatel nebytových prostorů nebo jiný uživatel nemovitosti včetně odběratelů, kteří nemovitost přímo užívají.*

Bod 15. *Nedojde-li k dohodě podle bodu 14 nejméně s polovinou spotřebitelů provede se rozúčtování podle počtu obyvatelů bytu v závislosti na vybavení bytu a podle počtu a druhu nebytových prostorů (směrná čísla roční potřeby vody).⁶ Pevná složka, je-li zvolena dvousložková forma vodného a stočného, se rozúčtuje podle m² podlahové plochy bytů a nebytových prostorů.*

Bod 16. *Způsob výpočtu záloh dohodne odběratel se spotřebiteli. Nedojde-li k dohodě nejméně s polovinou spotřebitelů, měsíční zálohy za dodávku pitné vody a za odpadní vodu odvedenou se pro každé účtovací období vypočítají ve výši maximálně jedné dvanáctiny dodávek a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody, vynásobené cenami sjednanými podle stanovených pravidel věcného usměrňování cen. Tato dohoda musí být uzavřena před začátkem účtovacího období.*

V souvislosti s poskytováním služeb je důležité, aby nájemní smlouvy a smlouvy se členy společenství vlastníků jednotek o správě domu a smlouvy s uživateli družstevních bytů obsahovaly náležitosti povinné podle § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, tj. název služby, jednotka množství, kvalitativní a dodací podmínky včetně míry oceňování dodávky. Nebude-li smlouva obsahovat uvedené náležitosti, nelze se ubránit právním sporům o nicotnosti jejích ustanovení, která upravují rozpočtení nákladů a vlastník resp. správce objektu v právním sporu jen obtížně obstojí.⁷

⁴ § 8 odst. 13 a 14 zákona č. 274/2001 Sb.

⁵ § 2 odst. 5 a § 8 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb.

⁶ Příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb.

⁷ Ceny elektřiny, zemního plynu a tepla pro vytápění a ohřev vody patří do vylučné působnosti Energetického regulačního úřadu. V souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., je tento úřad povinen vydat rozhodnutí o regulaci cen nejpozději 30 dnů před počátkem příslušného regulačního období. Regulace cen telekomunikačních služeb patří do působnosti Českého telekomunikačního

Příjemce služeb (uživatel bytu) je povinen platit pouze služby jmenovitě uvedené v právních předpisech. Další poskytované služby (např. telekomunikační služby, internet, kabelová televize, satelitní příjem, recepční služby, úklid bytu, nově i klimatizace a chlazení, apod.) již záleží na dohodě s příjemci služeb; nelze je vnútit a uživatel služby není povinen tyto další nucené služby platit.

Při úhradě nákladů nelze zahrnout do ceny služeb tu část nákladů, spojených s nájmem nebytových prostorů v domě a náklady na rekonstrukci a modernizaci bytů a domů. Rovněž úklid okolí bytového domu (např. chodníku) je-li povinností vlastníka objektu resp. pronajmatele, pak tyto náklady představují režii vlastníka a nelze je nájemcům promítnout do úhrad za taxativně stanovené služby.

Pro společenství vlastníků jednotek je předmětná problematika částečně upravena v zákoně o vlastnictví bytů.

1.2.2 Stav a možné změny v právních předpisech ke službám

V souvislosti se schvalováním zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (zákon č. 107/2006 Sb.) byl v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR vznesen požadavek předložit ke schválení Parlamentu ČR **návrh zákona** nebo **podzákoné normy**, který by obsahoval **specifikaci poskytovaných služeb a pravidla jejich finančního ocenění**.

Specifika nájemního bydlení

Oporou pro vydání právního předpisu ke službám v **nájemním bydlení** ve formě **zákona** nebo **nařízení vlády** je zejména ustanovení § 686, 696 a 877 OZ.

§ 686 odst. 1 zní: „*Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.*“

§ 696 – „*Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu*“ v odst. 2 uvádí: „*Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.*“

úřadu (rozhodnutí ČTÚ) ve vazbě na zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích. Kabelová televize, která je rovněž službou elektronických komunikací, nepodléhá žádné formě cenové regulace a její ceny se odvíjí od smluvního ujednání mezi poskytovateli této služby a jejich klienty. Platby za dodávku pitné vody a její odvádění (vodné a stočné) podléhají věcnému usměrňování cen. Cenové orgány zde nestanovují žádné maximální ceny. Konkrétní ceny se liší v závislosti na lokalitě a nákladovosti příslušného provozovatele vodovodních a kanalizačních sítí, kterých je v ČR více než 1200.

§ 877 uvádí v odstavci 1 „Ceny, úplaty a jiná peněžítá plnění, která jsou předmětem úpravy podle tohoto zákona a na něž se vztahuje obecně závazný právní předpis o cenách, se považují za ceny podle tohoto předpisu“ a v odstavci 2 „Pokud se v tomto zákoně používá pojmu obecně závazný předpis o cenách, rozumí se tím zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.“

Podmínky oceňování služeb spojených s bydlením, jejich sjednávání a rozúčtování, upravuje rámcově § 2 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

Z hlediska práv a povinností z nájmu bytu a **zániku nájmu bytu** je vhodné z občanského zákoníku připomenout i znění dalších ustanovení oddílu čtvrtého, hlavy sedmé (Nájemní smlouva):

§ 688: „Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno“;

§ 689: „(1) Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

(2) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

(3) Nesplní-li nájemce povinnost podle odstavce 2 ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b).“

§ 692 odstavec 3: „Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.“;

§ 711 odstavec 2 uvádí mezi důvody, pro které „Pronajímatel může vypořádat nájem bez přivolení soudu“, ustanovení, označené písmenem b: „Jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3“.

Společenská praxe vyžaduje stanovit obecně základní pravidla poskytování a oceňování služeb spojených s bydlením i pro ostatní („nenájemní“) formy bydlení.

V současnosti již neplatným zvláštním právním předpisem upravujícím způsob úhrady za některé služby spojené s bydlením byla některá ustanovení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za pl-

nění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších novelizací. **Kvalitou a mírou** poskytovaných služeb se však ani tento předpis nezabýval. Nad rámec zásad pro rozúčtování nákladů na služby spojené s nájemním bydlením podle tohoto právního předpisu se zde uvádělo (v § 11 odst. 5 vyhlášky č. 176/1993 Sb.), že ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce bytů podle **zvláštních předpisů** – s odkazem na poznámky pod čarou se specifikací konkrétních, tehdy platných právních předpisů.

Za typický příklad této zvláštní právní úpravy byla uváděna vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu č. **245/1995 Sb.** spolu s jejím doplňkem č. **85/1998 Sb.**, která stanovila pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody včetně rozúčtování nákladů na objekty a mezi konečné spotřebitele, a to na základě zmocnění podle § 32 odst. 6 zákona č. **222/1994 Sb.**, o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci.

Specifika družstevního bydlení

Významnou právní úpravou k oceňování služeb byla vyhláška Ministerstva financí č. **85/1997 Sb.**, o nájemném z bytů pořízených v **družstevní bytové výstavbě** a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.⁸ Týkala se družstevní výstavby po roce 1958 s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle zvláštních předpisů. Úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytů jsou zde určena ustanovení § 4 a 5. Pravidla oceňování služeb v družstevním bydlení podle § 4 vyhlášky č. 85/1997 Sb. rozlišují mezi možnostmi upravit způsob stanovení úhrad formou místního ujednání a povinností respektovat obecný a zvláštní právní předpis s daným předmětem právní úpravy. Priorita při stanovení úhrady je vyjádřena § 4 odst. 4, který odkazuje na zvláštní právní předpis. Vyhláška stanovuje ale i možnost sjednávání a rozúčtování ceny služeb mezi pronajímatelem (družstvem) a nájemcem, popřípadě správcem a vlastníkem bytu na jednotlivé uživatele bytů v případě, není-li způsob rozúčtování stanoven zvláštním předpisem či rozhodnutím cenového orgánu, na základě dohody mezi družstvem a **všemi** uživateli bytů v domě. Struktura a přístup k ocenění služeb v družstevním bydlení je instruktivní i pro ostatní vlastnické formy bydlení. Vyhláška č. 85/1997 Sb. deklaruje:

§ 4 Ceny služeb

(1) Cenami služeb se rozumí ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizací, užívání domovní

⁸ Od 1. 1. 2001 zrušena vyhláškou č. 301/2010 Sb.

prádelny, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump, popřípadě další služby, na nichž se družstvo s nájemcem, popřípadě vlastníkem bytu (dále jen „uživatel bytu“) dohodne.

(2) Ceny služeb se sjednávají podle zvláštních předpisů nebo rozhodnutí cenového orgánu. Není-li v těchto předpisech nebo rozhodnutích stanovena regulace cen služeb, sjednávají se jejich ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění.⁹

(3) Do cen služeb nelze zahrnout tu část nákladů, která je spojena s užíváním nebytových prostor.

(4) Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé uživatele bytů podle zvláštních předpisů, popřípadě rozhodnutí cenového orgánu.

(5) Ceny služeb, pro které není stanoven způsob rozúčtování podle odstavce 4, se rozúčtují na základě dohody mezi družstvem a všemi uživateli bytů v domě. Nedojde-li k dohodě mezi družstvem a všemi uživateli bytů v domě o způsobu rozúčtování cen služeb, rozúčtují se ceny za

- a) užívání domovní prádelny, žehlírny a sušárny sazbami za jednu hodinu provozu nebo dohodnutou jednotku výkonu,*
- b) kontrolu a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komína,*
- c) vybavení bytu společnou televizní anténou za jeden byt,*
- d) ostatní služby, zejména úklid společných prostor v domě, osvětlení společných prostor v domě, odvoz tuhého komunálního odpadu, odvoz splašků a čištění žump a užívání výtahu podle rozhodnutí orgánu družstva.*

(6) Pokud dojde k dohodě mezi družstvem a uživateli bytů nebo k rozhodnutí orgánu družstva o způsobu rozúčtování cen služeb uvedených v odstavci 5

⁹ Poznámka autora: „Obvyklou cenou se podle českého právního řádu rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku. Při stanovení takového obvyklé ceny se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivy zvláštní obliby. Tím, že se vylučuje vliv mimořádných okolností, jde o cenu dosahovanou za standardního chování většiny subjektů na trhu při nákupu a prodeji – tedy cenu sjednanou za obvyklých tržních podmínek.

Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, nesmí prodávající zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch prodejem za sjednanou cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk, nebo k tomu, aby narušoval tržní prostředí uplatňováním podnákladových prodejních cen. Na druhou stranu nesmí ani kupující, podle téhož zákona, zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch nákupem za sjednanou cenu výrazně nedosahující oprávněných nákladů. Cena, za níž je na kupujícího převáděna komodita v rámci dodávky zboží (služeb) je tedy zpravidla cenou smluvní, která není žádným právním předpisem regulována, vyjma uvedené obecné úpravy v platných zákonech.“

písm. d) podle počtu členů domácnosti, je podmínkou takové dohody nebo rozhodnutí písemně převzetí závazků uživateli bytů oznamovat družstvu změnu rozhodných skutečností ve smyslu § 6. Ceny služeb uvedených v odstavci 5 písm. d) se pak rozúčtují podle členů domácnosti zjišťovaných v průběhu roku na základě oznámení uživatele bytu, a to v průměru za zúčtovací období.

(7) Jestliže nedojde k rozhodnutí orgánu družstva podle odstavce 5 písm. d), rozúčtují se ceny služeb uvedených v odstavci 5 písm. d) podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě.

(8) Nestanoví-li orgán družstva jinak, účtuje družstvo uživatelům bytů měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z cen podle odstavce 2 za uplynulý rok nebo poslední zúčtovací období nebo ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.

(9) V průběhu roku je družstvo oprávněno po předchozím oznámení uživateli bytu změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu členů domácnosti nebo jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služeb.

(10) Skutečná výška cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním otopného období. Tento postup platí, pokud orgán družstva nestanoví jinak.

(11) Družstvo na základě žádosti uživatele bytu doloží, že výše cen služeb odpovídá cenám podle odstavců 2 a 3 a dále, že je rovnoměrně rozpočítána na měsíční zálohy podle odstavce 8 a zúčtována podle odstavce 10.

§ 5 Splatnost nájemného a záloh za služby

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, pokud orgán družstva nestanoví jiný den splatnosti.

Specifika vlastnického bydlení

Pro společenství vlastníků jednotek je analogicky s bytovými družstvy použitelná právní úprava podle zákona o vlastnictví bytů, kde úprava rozúčtování nákladů na služby je obsahem § 9a odst. 2 (novela zákonem č. 451/2001 Sb.):

„Společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.“

K přijetí usnesení na shromáždění vlastníků se postupuje podle ustanovení:

§ 11, odst. 4 – K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu

k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 9a odst. 2 je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.

Poznámka: Z tohoto ustanovení vyplývá, že k rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle § 11 odst. 4 je zapotřebí tříčtvrtinová většina hlasů přítomných na shromáždění vlastníků. Je-li tato podmínka splněna i v případě, kdy je minoritní vlastník, např. nebytového prostoru, „přehlasován“, pak usnesení je nepochybně v rozporu s dobrými mravy, ale je formálně v souladu s platným zněním zákona o vlastnictví bytů. Účelem tohoto ustanovení však je, podle stanoviska právního oddělení odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj, pouze oprávnění společenství stanovit „klíč pro rozúčtování“ (např. podle osob, metrů či jinak). Zvolený způsob by měl odrážet reálnou situaci v domě – ovšem při stanovení rovných parametrů pro všechny vlastníky jednotek, neměl by tedy být diskriminační.

Z tohoto pohledu může nestandardní řešení vyvolat určité pochybnosti. V takovém případě – tj. má-li být situace řešena výlučně ve vztahu k jednomu vlastníku jednotky – je vždy nejvhodnějším způsobem dohoda. Pokud by nedošlo k dohodě, jak uvedenou situaci řešit, je možné, aby v krajním případě vlastník jednotky ukončil např. nájem nebytových prostor, pokud nebude nájemce akceptovat jeho požadavky. V případě nadměrného znečišťování společných prostor, či jiného rušení vlastnických práv ostatních vlastníků v domě, by eventuálně mohl být vlastník nebytové jednotky žalován na porušování povinností vlastníka jednotky vyplývajících z ustanovení § 127 odst. 1 OZ, a to se všemi důsledky. Z výše uvedených skutečností vyplývá, že dohoda přijatelná pro zúčastněné by byla jistě nejlepším řešením. Rozhodnout ve sporu pak může pouze soud.

Způsob rozhodování ve společenství vlastníků jednotek byl dále usnadněn zákonem č. 171/2005 Sb., kterým se změnil zákon o vlastnictví bytů. V § 11 odst. 5 aktuálně zní:

„K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.“

Vládní návrh nového zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostorů (zákon o vlastnictví bytů) neprošel čtením v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR do skončení její působnosti v červnu 2006, a proto nebyl schválen (parlamentní tisk č. 1118). Pravidly, specifickými pro kvalitu poskytování a oceňování služeb podle individuální míry užití služeb mezi vlastníky jednotek se však ve svých cca 85 paragrafech nezabýval! Stejný osud postihl i zamýšlené novely zákona o vlastnictví bytů v období 2007–2010. Přestože stoupá podíl bytů ve vlast-

nictví – prakticky všechny nové byty v developerské výstavbě jsou prodávány jako „jednotky“ – a praktické problémy s provozem domů ve vlastnictví SVJ si žádají další právní úpravy. Snahou je vytvořit kvalitnější právní rámec zejména pro ochranu jednotlivých vlastníků i pro správu společných částí domu, včetně finančního hospodaření v rámci celého domu.¹⁰

Východiska

Jistou regulativní funkci v žádoucím směru, tzn. při stanovení spravedlivého, kontrolovatelného a odborně zdůvodněného vymezení a ocenění služeb spojených s provozem budov, plnily v minulosti i příslušné části cenových výměrů Ministerstva financí č. **01/2002** a č. **06/2002**, a to až do jejich zrušení Ústavním soudem dne 18. listopadu 2002. Odkaz v OZ a v zákonu o vlastnictví bytů na existenci zvláštního právního předpisu naplňuje ke dvěma finančně nejnáročnějším službám vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. **372/2001 Sb.** Vyhláška částečně zabezpečuje potřeby právní úpravy dvou nejrozšířenějších a podstatných služeb spojených s bydlením, tj. rozúčtování nákladů na teplo na vytápění a poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele v rámci zúčtovací jednotky (objektu, domu). Svým pojetím nepůsobí tato vyhláška izolovaně, ale navazuje na další vyhlášky vydané k zákonu č. **458/2000 Sb.**, energetický zákon, zejména cenovou vyhlášku Energetického regulačního úřadu (ERÚ) č. **150/2007 Sb.** a cenová rozhodnutí ERÚ, vydávaná k cenám tepelné energie průběžně během kalendářního roku. Platným cenovým předpisem k cenám tepla bylo donedávna cenové rozhodnutí Energetického regulačního úřadu (ERÚ) č. **5/2007** k cenám tepelné energie, které zrušilo do této doby platná cenová rozhodnutí ERÚ č. **9/2004**, č. **11/2005** (ekonomicky oprávněné náklady v ceně tepelné energie na nákup emisních povolenek), cenové rozhodnutí ERÚ č. **13/2005** (změna úrovní cen tepelné energie od 1. ledna 2006), č. **7/2006**, č. **12/2006** a č. **4/2007**. Pro rok 2010 je účinné cenové rozhodnutí č. **3/2009**, kterým se mění cenové rozhodnutí ERÚ č. **7/2008** k cenám tepelné energie, ve znění cenového rozhodnutí ERÚ č. **12/2008**. Pro rok 2011 je platné cenové rozhodnutí ERÚ č. **1/2010**.

Ve vztahu k dodávce tepla pro vytápění a poskytování teplé vody byl před platností zákona č. **458/2000 Sb.** potřebný rozsah právní úpravy zabezpečen vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. **245/1995 Sb.** Specifická úprava **poskytování služeb** vytápění a dodávky teplé vody byl převzata vyhláškou č. **194/2007 Sb.** k zákonu č. **406/2006 Sb.**, o hospodaření energií, a vyhláškou č. **477/2006 Sb.**, o stanovení způsobu rozdělení nákladů na dodávku tepelné

¹⁰ Podrobnější popis viz přílohy v časopise Byt magazín v č. 6, 7, 8/2005 – Návrh věcného záměru zákona, kterým se upravuje vlastnictví bytů a nebytových prostorů a záležitosti s tímto vlastnictvím spojené a novelizují některé zákony.

energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu teplé užitkové vody pro více odběrných míst (vyhláška bude v r. 2011 nahrazena jinou vyhláškou).

Pro současný stav právní úpravy poskytování a oceňování služeb je podstatné:

1. Nálezem Ústavního soudu uveřejněným pod č. 231/2000 Sb. zůstal postup stanovení úhrady za další služby spojené s nájemním bydlením bez obecných pravidel, vymezujících úhrady těchto služeb podle požadavků občanského zákoníku pro nájemní bydlení. Tato účelová aktivita přispěla ale k nepřehlednosti a obtížné předvídatelnosti práva v oblasti služeb v této vlastnické formě bydlení.
2. Různé praktické interpretace práva jsou zpravidla nejen v rozporu s dobrými mravy, protože problematizují cash-flow vlastníků domů v případě nepravidelného vyúčtování služeb. Jde např. o výši plateb záloh za poskytované služby mezi konečné spotřebitele služeb. Problematická je celá oblast služeb vzhledem k chybějícímu vymezení rozsahu a kvality služeb a neexistenci výčtu spravedlivých pravidel rozúčtování celkových nákladů na poskytování těchto (povinných) služeb, což v úhrnu ohrožuje sociální a hospodářskou funkci bydlení všeobecně.
3. Mezi jednotlivé konečné spotřebitele služeb v budově rozúčtuje poskytovatel služby poměrnou část úhrad za služby spotřebitelům těchto služeb podle
 - a) zvláštního předpisu,
 - b) rozhodnutí cenového orgánu,¹¹
 - c) dohody pronajímatele s nájemcem bytu nebo nebytového prostoru,
 - d) výsledku hlasování v družstevních bytech a uvnitř společenství vlastníků.
4. U cen některých služeb uvedených v bodě 3 pod písm. a) a b) se „podle zvláštních předpisů“ nebo „rozhodnutí cenového orgánu“ uplatňuje cenová regulace. V takovém případě může poskytovatel služby „přeúčtovat“ konečným spotřebitelům ceny, které s nimi dohodne, avšak maximálně do výše vyplývající z cenové regulace. K těmto cenám služeb patří např. cena za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody pro domácnosti a cena elektrické energie a plynu pro domácnosti a cena **pitné vody**, dodávané do vodovodní sítě pro veřejnou potřebu. Do ceny zboží s regulovanými cenami lze promítnout pouze ekonomicky oprávněné náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží doložené v účetnictví, přiměřený zisk a daň, případně uplatnění cla podle zvláštních právních předpisů. Ceny

¹¹ Cenový výměr Ministerstva financí č. 01/200x, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.

- služeb, u nichž se cenová regulace neuplatňuje a které poskytovatel služeb sám nakupuje nebo sám poskytuje, je poskytovatel služeb povinen sjednat s dodavatelem v **maximální výši** „cen obvyklých“ v místě a čase plnění.¹²
5. Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování stanoven, se rozúčtovávají na základě dohody mezi vlastníkem a zpravidla nadpoloviční většinou uživatelů prostor v domě (zvláštní úprava podle ustanovení § 13 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů je ustanovením speciálním ve vztahu k OZ, má přednost, byť je nepraktická). Nedojde-li k dohodě nebo k nadpolovičnímu (resp. kvalifikovanému) souhlasu o rozúčtování nákladů, vynaložených na zabezpečení služeb jednotlivé nájemce resp. vlastníky bytů a „nebytů“, postupuje se při stanovení poměrných úhrad diferencovaně podle typu služeb. Nejběžnější způsob rozúčtování těchto služeb je rozvrh na byt resp. nebytový prostor. Použití počtu členů domácnosti jako kritéria poměrového výpočtu úhrady vede ke komplikacím při verifikaci pravdivosti těchto údajů, získaných zpravidla od nájemců. Pronajímatel nesmí zahrnout do cen služeb rozúčtovávaných uživatelům bytů ceny služeb spojených s užíváním nebytových prostorů (zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor).

Pokusy částečně napravit současný právní stav specifikací **rozsahu** služeb, limity, vyjadřujícími kvalitativní stránku jednotlivých typů poskytovaných služeb, doporučit **kritéria** pro členění nákladů poskytovatele služeb mezi konečné spotřebitele, omezit možnosti stanovení **výše záloh** na služby a konkretizovat **lhůty k předložení** konzumentovi služeb stanovenou výší úhrad a **k finančnímu vypořádání** (přeplatků resp. nedoplatků) služeb skončily vesměs nezdarem. Nad rámec obvykle proklamovaných požadavků, potřebných pro oceňování služeb, zůstává nepovšimnuta otázka kvality poskytovaných služeb a povinností příjemce služeb spojených s bydlením.

Vydáním **zákona o službách** nebo jiného obecného či zvláštního právního předpisu by byl k dispozici právní předpis, ke kterému by bylo možno přiřadit právní normy, upravující odlišné oblasti služeb spojených s bydlením a soustředit zde všechny existující dílčí právní úpravy, které působí ve formě zvláštní-

¹² Definici obvyklé ceny obsahuje § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Při zjištění obvyklé ceny téhož nebo srovnatelného zboží a tedy i služby (služba je rovněž zboží) v místě a čase plnění je třeba vycházet z kvality, rozsahu a ceny poskytované stejné nebo srovnatelné služby v dané obci, okrese, nebo ve srovnatelné lokalitě v době uzavření dohody o ceně. Poskytovatel služeb tedy nesmí zneužívat svého postavení k neúměrnému zvýšení neregulované ceny (např. úklid v domě). Vzhledem k tomu, že konečný spotřebitel služeb nemůže nijak ovlivnit sjednání cen služeb mezi poskytovatelem služeb a jeho dodavatelem, musí být chráněn „obvyklou cenou“ před sjednáním nepřiměřené ceny.

ho právního předpisu (vč. vyčlenění pravidel pro rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu z působnosti zákona č. 458/2000 Sb.). OZ předpokládá zvláštní právní předpis, který by řešil otázku služeb avšak jen ve vztahu k bydlení nájemnému. Pokud by byl přijat názor, že je třeba řešit služby obecně, a to i u bydlení vlastnického, bylo by nutné přijetí zákona, neboť by nebylo možné využít jen zmocnění dané § 696 OZ.

1.2.3 Způsob rozvrhu úhrad za služby v nájemních bytech¹³

Specifickým, i když běžným způsobem úhrady za služby, je odkaz na vyhlášku č. 176/1993 Sb. v nájemních smlouvách. Při posuzování právních důsledků zrušení této vyhlášky je signifikantní právní závěr, že nález Ústavního soudu **nezpůsobuje neplatnost nájemních smluv platných ke dni 31. 12. 2001** s odkazem na tuto vyhlášku nebo těch nájemních smluv, ve kterých výše nájemného a úhrad za služby je stanovována v souladu s touto vyhláškou v tzv. evidenčních (výpočtových) listech, které bývají každoročně se měnícími přílohami smluv. Přesto, že smlouvy odkazují na neplatnou vyhlášku při stanovení výše nájemného a úhrad za služby, ale i jejich splatnost, jsou všechny tyto údaje včetně přesné výše nájmu objektivně určitelné bez složitého výkladu smluv za použití neplatného právního předpisu. Vyhláška sice již nadále není plnohodnotným zvláštním právním předpisem, ale **via facti** nabyla charakteru smluvních podmínek.

Připomeňme si nejprve **alternativní legislativní návrhy**, které po zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb. představovaly snahu o částečná řešení ve vztahu ke službám v nájemním bydlení.

Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR v jejím funkčním období 2002–2006 neprošel vládní návrh na vydání zákona o nájemném z bytu a cenách služeb poskytovaných s užíváním bytu a o změně zákona č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen (zákon o nájemném z bytu, parlamentní tisk č. 270/2003), v textu, označeném jako Hlava IV – Sjednávání a rozúčtování cen služeb poskytovaných s užíváním bytu.

Z instruktivních důvodů si citacemi připomeňme některá jeho ustanovení:

„§ 13 – Pronajímatel s užíváním bytu zpravidla nájemci zajišťuje ústřední vytápění, dodávku teplé vody, dodávku pitné vody (§ 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve zně-

¹³ Nájem bytu je právní vztah, který vzniká většinou na základě nájemní smlouvy k předmětu nájmu – bytu. Nájem může také vzniknout přímo na základě zákona (např. § 706 OZ). Dalším ze vzniku nájmu bytu je rozhodnutí soudu (§ 715 OZ). Právní úprava „nájmu bytu“ je v zásadě jednotná; určitými odlišnostmi se vyznačuje nájem bytů služebních, nájem bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení (podle zákona 102/1992 Sb.). Nájemní byt je tudíž bytem, který je „užíván právem nájmu“ – tj. na základě uvedených právních skutečností, především na základě nájemní smlouvy.

ní zákona č. 274/2001 Sb.), odvádění odpadních a srážkových vod kanalizace-mi, odvoz splašků, čištění žump a užívání domovní prádelny, sušárny a žehlírny. Pronajímatel nesmí sjednat s dodavatelem vyšší cenu služby poskytované s užíváním bytu, než je cena obvyklá v místě a čase plnění. Ceny se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle zvláštního právního předpisu (například vyhláška č. 224/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrná místa, a vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele) nebo rozhodnutí cenového orgánu (cenový výměr MF č. 01/2003, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami). Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování stanoven, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a nadpolovičnou většinou nájemců v domě. Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny služeb na byt. Pronajímatel nesmí zahrnout do cen služeb rozúčtovaných nájemcům bytů ceny služeb spojených s užíváním nebytových prostorů (zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění zákona č. 403/1990 Sb., zákona č. 529/1990 Sb., zákona č. 229/1991 Sb., zákona č. 540/1991 Sb., zákona č. 302/1999 Sb., zákona č. 522/2002 Sb. a zákona č. 360/2005 Sb.) v domě.

§ 14 – Pronajímatel má právo požadovat na nájemci placení zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu podle § 13. Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu se stanoví podle zvláštního právního předpisu nebo rozhodnutí cenového orgánu. V ostatních případech může pronajímatel výši záloh s nájemcem dohodnout. Nedohodnou-li se, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního účtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.

Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Měsíční zálohu může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném a zdůvodněném oznámení nové výše zálohy nájemci.

§ 15 – Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se vyúčtuje vždy za kalendářní rok a to nejpozději do 31. května následujícího roku, pokud není zvláštním předpisem stanoven jiný postup, nebo pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit, že cena jednotlivých služeb a jejich rozúčtování odpovídá ustanovení § 13, že výše záloh je stanovena správně a přiměřeně očekávané roční ceně služby podle § 14 a že cenu služeb řádně vyúčtoval. Nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem

na vrácení vyúčtovaného přeplatku nebo zaplacení vyúčtovaného nedoplatku jinak, jsou povinni vzájemně se vypořádat do 30 dnů od uplynutí lhůty k vyúčtování.“

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, právní úpravu služeb **nezahrnuje**. Cílem zákona bylo zavést regulaci nájemného a postupně odstranit údajné dlouhodobé cenové deformace v nájemním sektoru.

Ve třetím čtení poslanecká sněmovna v minulém funkčním období zamítla poslanecký návrh zákona poslanců Beneše, Braného a Vlčkové na vydání zákona o **nájemném z bytu** (sněmovní tisk č. 714), který se službám spojeným s nájemným bydlením zčásti věnoval, když v § 4 a 5 definoval pojem služeb, spojených s bydlením, a stanovil oprávnění pronajímatele vybírat měsíční zálohy:

§ 4 – Služby spojené s bydlením

Za služby poskytované pronajímatelem jako plnění, spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“), se považuje ústřední (dálkové) vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, dodávka pitné vody, dodávka teplé vody, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání výtahu, užívání domovní prádely, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě.

Pronajímatel je oprávněn vybírat za služby měsíční zálohu.

*Ceny jednotlivých služeb podle odstavce 1 nesmí být vyšší, než jejich ceny v místě a čase obvyklé. **Způsob rozúčtování cen služeb, stanovení výše měsíčních záloh a vyúčtování skutečné výše cen a záloh za jednotlivé služby stanoví zvláštní právní předpis.***

§ 5 – Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, pokud nedojde k jiné dohodě.

Dlouhodobě připravovaná. **kodifikace nového OZ** z hlediska plnění poskytovaných s bydlením ve verzi z února 2009 uvádí:

„§ 2043

(1) Strany si ujednájí, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související (dále jen „služby“) zajistí pronajímatel; schází-li takové ujednání, použijí se ustanovení odstavců 2 až 4.

(2) Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody a odvod odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, vytápění a úklid společných částí domu a provoz výtahu.

(3) Způsob rozúčtování cen a úhrady nezbytných služeb stanoví vláda nařízením.

(4) Strany si ujednájí způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, není-li stanoven zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Způsob rozúčtování musí být určen před poskytováním služby.“

Nájemné je cena (§ 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 151/1997 Sb.) za užívání bytu včetně jeho vybavení zařízeními předměty pronajímatele. Nájemné v sobě někdy zahrnuje i úhradu za vybrané služby, která je součástí nájemného. Mezi tyto druhy služeb například patří úhrada za úklid a osvětlení společných prostorů v domě, užívání výtahu, provoz komínové techniky a za vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou. Výhodou tohoto způsobu zahrnutí cen služeb do nájemného podle již uplatňované praxe v zahraničí je odstranění sporů o výši úhrady za tyto služby, kdy nájemce nemá prakticky možnost kontroly správnosti cen sjednávaných pronajímatelem za tyto služby a následně rozúčtovaných nájemcům.

Nájemné nebo jeho změny se sjednávají písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem (sjednané nájemné) nebo na základě zákonné úpravy (věcně usměrňované nájemné, stanovené podle ekonomicky oprávněných nákladů).

Cenový věstník 2009, Výměr MF č. 01/2010 ze dne 8. prosince 2009, kterým se vydává SEZNAM ZBOŽÍ S REGULOVANÝMI CENAMI v Části I. – Seznam zboží, u něhož se uplatňují úředně stanovené ceny, Oddíl A – Maximální ceny stanovené Ministerstvem financí, bod 5. – Služby spojené s užíváním nájemního bytu, nově uvádí:

1. Za služby poskytované pronajímatelem jako plnění, spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“), se považuje vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, dodávka pitné vody, dodávka teplé vody, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání výtahu, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě.
2. Pronajímatel pro rozúčtování použije cenu služby podle odstavce 1 sjednanou s dodavatelem služby, maximálně však cenu obvyklou v místě a čase plnění zjištěnou podle jiného právního předpisu.¹⁴
3. Ceny služeb podle odstavce 1 se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle jiného právního předpisu nebo podle ustanovení příslušné položky tohoto výměru regulující cenu služby. Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování stanoven, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem

¹⁴ § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

- a nadpoloviční většinou nájemců v domě. Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny služeb podle podlahových ploch bytů.¹⁵
4. Pronajímatel nesmí zahrnout do cen služeb rozúčtovaných nájemcům bytů ceny za služby spojené s užíváním nebytových prostorů v domě.
 5. Výše zálohy na ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu se stanoví podle jiného právního předpisu nebo podle příslušné položky tohoto výměru regulující cenu služby a v ostatních případech dohodou s nájemcem. Nedohodnou-li se, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.
 6. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.
 7. Měsíční zálohu ve výši zmíněné podle odstavce 7 může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném a zdůvodněném oznámení nové výše zálohy nájemci.
 8. Skutečná výše cen a záloh na jednotlivé služby se vyúčtuje vždy za kalendářní rok a to nejpozději do 31. května následujícího roku, pokud není jiným právním předpisem stanoven jiný postup, nebo pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.
 9. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování podle této položky.
 10. Pro rok 2011 zůstávají požadavky cenového výměru č. 01/2010 v platnosti s tím, že cenovým výměrem MF č. 05/2010 ze dne 26. 11. 2010 byla do výčtu požadavků zařazena výjimka pro družstevní formu bydlení, vzniklou s finanční podporou státu. V části I. Oddílu A položce č. 5 se vkládá nový odstavec 1, který zní: „1. Tato položka se nevztahuje na služby spojené s užíváním bytů bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě.“ Dosavadní odstavce 1 až 9 se označují jako odstavce 2 až 10.

¹⁵ § 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

1.2.4 Zálohy na služby – doporučení k jejich stanovení a vyúčtování

Vlastník budovy (poskytovatel služeb) má právo požadovat na uživateli bytu (příjemci služeb) placení zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu. Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu a „nebytového“ prostoru se stanoví podle zvláštního právního předpisu¹⁶ (u tepla a teplé vody) nebo rozhodnutí cenového orgánu¹⁷ (vodné a stočné). Způsob stanovení výše záloh na ceny ostatních služeb se obecně odvozuje od zásady, že vlastník budovy účtuje nájemcům měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny služby. V průběhu zúčtovacího období (kalendářního roku) lze měsíční zálohy změnit v míře odpovídající změně ceny služeb např. na základě změny počtu členů domácnosti (je-li kritériem pro ocenění služby počet osob) nebo z dalších důvodů (změna rozsahu, finančního ocenění nebo kvality služeb).

Forma placení je věcí dohody mezi vlastníkem budovy a uživatelem bytu.

Jestliže způsob stanovení výše záloh na úhradu nákladů za poskytované služby není určen zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, může ho poskytovatel služby s příjemcem služby dohodnout. Nedohodnou-li se vzájemně, účtuje poskytovatel služby příjemcům služby zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny služeb v uplynulém roce nebo úměrně podle finančního vyrovnání s dodavatelem služeb v posledním zúčtovacím období nebo z předpokládaných cen služeb běžného roku s přihlédnutím k inflaci (podle předpokládaného vývoje indexu spotřebitelských cen) a termínům splatnosti faktur.

Vzájemné vypořádání mezi smluvními stranami se řídí obecnou úpravou podle OZ. Poskytovatel služby ve vyúčtování uvede příjemci služby výši cen služeb v členění podle všech druhů poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi vč. uvedení celkové výše od příjemce služby přijatých měsíčních záloh tak, aby výše přeplatků resp. nedoplatků byla z tohoto vyúčtování zřejmá a kontrolovatelná.

Na základě žádosti (zpravidla písemné) příjemce služby poskytovatel služby doloží potřebné doklady, ze kterých vyúčtování jednotlivých služeb vychází a že cenu služeb řádně vyúčtoval. Případně i blíže seznámí zájemce se způsobem rozúčtování nákladů v rámci objektu (domu).

¹⁶ Například vyhláška č. 477/2006 Sb., o způsobu rozdělení nákladů na dobavu tepelné energie při společném měření množství odebrané energie na přípravu teplé užitkové vody pro více odběrných míst, a vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

¹⁷ Cenový výměr ministerstva financí č. 01/20xx, kterým se vydával jednou ročně seznam zboží s regulovanými cenami.

Poskytuje-li některé služby sám pronajímatel, sjednávají se jejich ceny jen do výše cen obvyklých v místě a čase plnění. Kalkulace cen by měla vycházet ze skutečně vynaložených nákladů.

Ekonomicky zdůvodněná a kontrolovatelná výše cen služeb a záloh za jednotlivé služby by se měla vyúčtovat (nedohodnou-li se obě strany jinak) zpravidla do 1 měsíce po skončení zúčtovacího období nebo ve lhůtě, která je zpravidla delší a je určena dobou potřebnou k pronajímatelem provedené finanční úhradě za plnění poskytnutá dodavatelem služeb.

K finančnímu vyrovnání podle vyúčtování by mělo docházet neprodleně po vyřízení reklamaci, zpravidla do 2 měsíců po skončení daného zúčtovacího období příslušného konkrétnímu druhu služeb. Při nezaplacení předepsané úhrady za plnění poskytovaná s užíváním **bytu** je oprávněn vlastník objektu požadovat **poplatek z prodlení**. Obdobně uživatel bytu má právo požadovat poplatek z prodlení při opoždění finančního vyrovnání záloh na služby vůči stanovené úhradě.

Poplatek z prodlení určuje nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku (k provedení § 517 odst. 2 OZ. Ustanovení § 2 uvádí: „*Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.*“) Kvantifikace **peněžitého dluhu** odlišuje **poplatek z prodlení** od **úroku z prodlení** (např. pro nezaplacené úhrady za služby poskytované s užíváním nebytových prostor). Výše **úroků z prodlení** se řídí rovněž nařízením vlády č. 142/1994 Sb., ve znění platném do 28. dubna 2005, nastalo-li prodlení s plněním peněžitého dluhu ode dne nabytí účinnosti tohoto nařízení do 28. dubna 2005. Po tomto datu úroky z prodlení podléhají režimu nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb. Od konce roku 1994 do dubna 2005 činil úrok z prodlení ročně dvojnásobek diskontní sazby, stanovené pro příslušné období Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení s plněním určitého peněžitého dluhu. Poté výše úroků z prodlení odpovídá ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů (§ 1). Nařízením vlády č. 163/2005 Sb., kterým se novelizovalo nařízení vlády č. 142/1994 Sb. tak změnilo jen způsob stanovení výše úroků z prodlení pro občanskoprávní vztahy. Změna stanovení výše úroků z prodlení se ale **nedotýká** dlužného nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, kde jde o **poplatek z prodlení**.

2

ENERGETICKÉ ASPEKTY SPRÁVY BUDOV A SLUŽBY S NÍ SOUVISEJÍCÍ

2.1 Energetická náročnost bytových a polyfunkčních domů

Energetická provozní náročnost (vlastnosti, hospodárnost) budov slouží k hodnocení budov za vzájemně srovnatelných podmínek, tedy za jednotných, zvláštním předpisem určených, klimatických a provozních podmínek. Tím se liší od energetické bilance pro **energetický audit budovy**, která naopak musí při výpočtu energetické náročnosti vzít v úvahu místní klimatické a skutečné provozní podmínky, dané stavebním řešením, tj. za podmínek, které jsou zpravidla odlišné od jednotných. Energetický audit souhrnným způsobem přináší přehled o energetickém hospodářství budovy a je podkladem pro projektování změn staveb podle ekonomických a ekologických hledisek. Zadavatelé poskytne přehled o potenciálu dosažitelných úspor energie a doporučí k realizaci z neinvestičních i investičních opatření zejména zisková opatření. Energetický audit může zadavateli sloužit při žádostech o státní podporu na realizaci úsporných energetických opatření.

Energetickou náročnost budov určuje významným způsobem množství tepla, které je potřeba dodat do budovy na překonání tepelných ztrát. Největší díl spotřeby energií v domácnostech připadá na vytápění a ohřev vody, celkem zhruba 80 %. Na vytápění připadá více než polovina z **celkové spotřeby energie**, vynaložené kromě vytápění a na přípravu teplé vody i na klimatizaci, chlazení a osvětlení. Osvětlení se podílí na celkové spotřebě v domácnostech asi 5%. **Energetická náročnost spotřebičů není předmětem posouzení energetického auditu ani energetické náročnosti budov.**

Velikost dodávky tepla do domu se zjišťuje měřicím zařízením v místě připojení odběrného tepelného zařízení nebo v předávací stanici či přímo u zdroje tepla. Požadavky na tepelnou ochranu (náročnost) budov specifikují právní předpisy, technické normy a příp. i evropské předpisy. Právní předpisy k energetické náročnosti budov v členských zemích EU vycházejí ze čtyř úrovní poznání problematiky a respektují různou míru posouzení stavby, např. jako celku (systému). Uplatnění souhrnnějšího přístupu k hodnocení je projevem větší celkové

flexibility ve srovnání se stavem, kdy jsou výslovně předepsány požadavky pro dílčí prvky stavební konstrukce. V souhrnném přístupu hodnocení výsledný parametr, charakterizující stavbu (budovu), představuje údaj, který názorně každému zprostředkuje energetickou náročnost stavby.

Hodnocení energetické náročnosti budovy se u nás provádělo (do konce roku 2008) pomocí celkové tepelné charakteristiky budovy. Jeho součástí byla především měrná spotřeba tepelné energie e_v , která je vázaná na objem [kWh/(m³.rok)] nebo užitnou plochu budovy [kWh/(m².rok)] ve smyslu ČSN EN 832 a podle metodiky vyhlášky č. 291/2001 Sb. (vydanou k zákonu č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií). Hodnocení energetické náročnosti z hlediska kvantifikace tepelných ztrát a tepelných zisků podle této metodiky se týkalo jednak všech staveb a změn dokončených staveb financovaných z veřejných prostředků, jednak těch staveb financovaných ze soukromých prostředků, jejichž celková spotřeba energie byla větší než 700 GJ/rok.

Energetická certifikace budov je jedním ze základních požadavků směrnice č. 2002/91/ES, o energetické náročnosti budov, kterou ČR převzala do svého právního řádu zákonem č. 177/2006 Sb., kterým se novelizoval zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. Prováděcím předpisem k § 6a zákona, který nahradil vyhlášku č. 291/2001 Sb., je vyhláška č. 148/2007 Sb. Obsahuje jen zásady stanovení energetické náročnosti (nikoliv metodiku výpočtu). Postup stanovení množství energie potřebné na vytápění, přípravu teplé vody, na chlazení a větrání a na osvětlení je doporučen algoritmem, vytvořeným odborníky z akademické sféry. Výsledkem vlastního výpočtu energetické náročnosti budovy je roční spotřeba energie rozdělená na jednotlivé subsystémy a energonositele a v součtu pak celková spotřeba energie v budově. Osvědčením o provedené energetické certifikaci je energetický průkaz budovy spolu s grafickým znázorněním příslušnosti k jedné ze sedmi klasifikačních tříd. Zařazení budovy do jedné z klasifikačních tříd je provedeno na základě porovnání hodnot roční spotřeby energie budovy s referenčním objektem se stejnou geometrií, účelem i provozem. Povinnost provést energetickou certifikaci budovy, zakončenou průkazem energetické náročnosti, má vlastník budovy vždy po dokončení nové budovy nebo u stávající (existující) budovy po významné obnově, při prodeji nebo pronájmu. Povinnosti vlastníka budovy se vztahují i na společenství vlastníků bytů a nebytových prostor v bytovém domě a na bytové družstvo. Pro účely zákona byly zavedeny nové pojmy: energetická náročnost budovy, kombinovaná výroba elektřiny a tepla, klimatizační systém, vytápění, ústřední vytápění, jmenovitý výkon kotle, jmenovitý chladicí výkon klimatizačního systému, průkaz energetické náročnosti budovy, energetický audit, budova, **celková podlahová plocha a větší změna dokončené budovy**.

Celková podlahová plocha je podle § 2 písm. p) zákona č. 177/2006 Sb., kterým byl novelizován zákon č. 406/2000 Sb., podlahová plocha všech podlaží budovy vymezená mezi vnějšími stěnami, bez neobyvatelných sklepů a oddělených nevytápěných prostor. Jde tedy o ukazatel, který má hodnotu vyšší než součet podlahových ploch bytů, který se používá při rozúčtování tepla.

Větší změnou dokončené budovy, která souvisí s povinností prokazování splnění požadavků na energetickou náročnost budovy, se podle § 2 písm. q) zákona č. 177/2006 Sb., kterým byl novelizován zákon č. 406/2000 Sb., považuje taková změna dokončené budovy, která probíhá více než 25 % celkové plochy obvodového pláště budovy, nebo také změna technických zařízení budovy s energetickými účinky, kde výchozí součet ovlivněných spotřeb energií je vyšší než 25 % celkové spotřeby energie.

Snaha o přísnější ovlivňování technického a stavebního provedení nových budov je však jen částí problematiky, která souvisí s úsporami energií. Význam je přikládán všeobecné energetické účinnosti u konečného uživatele energetických služeb. Zlepšení účinnosti energie bylo mj. záměrem vydání směrnice č. 2006/32/ES, která stanoví národní orientační cíle úspor energie. Kvantifikace těchto cílů vychází ze skutečně dosažené roční spotřeby energií z let 2002 až 2006, a to představou o snížení spotřeby o 9 procent v období 2008 až 2016. Byla-li průměrná roční spotřeba energií v období 2002–2006 v ČR 220 462 GWh, pak cílová hodnota úspor představuje 19 842 GWh. Na dosažení úspor v národním hospodářství má největším podílem participovat sektor domácností 30,5%. Tento podíl stanoví národní indikativní cíl v Akčním plánu energetické účinnosti, zpracovaný MPO. V souvislosti se stanoveným úkolem energetických úspor pro sektor domácností je tedy aktuální otázkou, jakým způsobem a zda vůbec lze cíle dosáhnout. A to za situace, kdy o spotřebě energií v sektoru domácností národního hospodářství nerozhoduje výstavba nových budov, jak by bylo možno z frekvence podnětů v odborném tisku usuzovat, ale rekonstrukce a modernizace budov stávajících spolu s regulací chování uživatelů bytů. Jak odhadý úspor upřesnit? Pro naplnění obecných úvah vyslovených na makroekonomické úrovni je zapotřebí znát a umět popsat realitu. Východiskem je poznatek, že největší podíl úspor energií připadá na teplo, určené k vytápění budov a teplo vynaložené na ohřev teplé (užitkové) vody. Má-li být naplněn makroekonomický ukazatel v sektoru domácností, pak celkový očekávaný přínos všech opatření dosahuje ročně hodnoty 6 048 GWh. Podrobíme-li rozboru tento údaj s ohledem na možnosti zlepšení tepelně-technických vlastností bytových domů, pak významným potenciálem úspor jsou domy postavené panelovou technologií. Odhaduje se, že potenciál úspor ve formě tepla je maximálně 2 000 GWh, reálně, vzhledem k ekonomickým možnostem podpor ze státních zdrojů, 1 000 GWh. Nejde tedy o potenciál čistě technický, ale i o limity ekonomické, které jsou určeny možný-

mi disponibilními zdroji.¹⁸ Technicko-ekonomický potenciál lze orientačně stanovit následovně: v ČR je 1,2 mil. bytů v panelových domech; byty mají v průměru velikost 60 m² „vytápěné“ podlahové plochy, tzn. celkem 7,2 × 10⁷ m² podlahové plochy bytů. Aby bylo dosaženo makroekonomického cíle úspor, pak požadovaná úspora tepla by měla být minimálně 14 kWh/m².rok. Měrná spotřeba tepla k vytápění má podle výběrového šetření z podkladů Ministerstva pro místní rozvoj hodnotu 0,380 GJ/m².rok (105,6 kWh/m².rok). Tuto hodnotu lze pro účel regionálního srovnání považovat za slučitelnou se starším údajem SR – 0,414 GJ/m² (115 kWh/m²), kterou publikovalo slovenské ministerstvo výstavby a regionálního rozvoje (MVRR SR). Pro odhad spotřeby tepla k ohřevu vody je směrodatná měrná spotřeba tepla v poskytnuté teplé vodě. Výsledná účinnost 0,40 GJ/m³ vody, získaná z výběrového šetření, svědčí, ve srovnání s publikovanými žádoucími odhady měrné účinnosti tepla při centralizované dodávce teplé vody, o značném potenciálu úspor při stávající dodávce teplé vody z jednoho zdroje v budově nebo mimo budovu. Vyjádříme-li tuto skutečnost v přepočtu na velikost podlahové plochy, získáme další relevantní údaj pro stanovení účinnosti tepla v teplé vodě – 60,2 kWh/m².rok. Při porovnání tohoto údaje s publikovaným údajem za SR, zjistíme při centrálním poskytování teplé vody horší účinnost využití tepla v ČR a to o 20% (měrná spotřeba tepla ve SR je podle publikovaných údajů MVRR SR 50 kWh/m².rok).

Z měrných potřeb tepla k vytápění a při poskytování teplé vody snadno vyvodíme, že v průměru 67% dodaného tepla do sektoru domácností je věnováno vytápění a 33% tepla přípravě a rozvodu teplé vody.

Důležitou funkci při posuzování tepelné náročnosti budov mají technické normy ČSN, ČSN EN, ČSN EN ISO:

- ČSN 73 0540-2:2007 „Tepelná ochrana budov – Část 2: Požadavky“ a další části této normy, které upravují normové tepelně technické a energetické hodnocení vyžadované pro stavební povolení,
- návazné převzaté ČSN EN ISO, resp. ČSN EN, které upravují způsob stanovení jednotlivých tepelně technických a energetických veličin.

Další, zejména obecné právní požadavky, stanoví stavební zákon, zákon o ochraně ovzduší, zákon o hospodaření energií a vyhlášky, vydané k těmto zákonům. Právní předpisy upravují způsob plnění základních požadavků na stavby a způsob energetického hodnocení budov pomocí měrné potřeby tepla a energetického auditu.

¹⁸ Realizace programu „Panel“ (nařízení vlády č. 299/2001 Sb.) spočívá v opravách a v celkové rekonstrukci panelového domu vč. zateplení. Zahrnuje státní podporu (dotace úroků úvěrových smluv) ze Státního fondu rozvoje bydlení ČR.

Shrneme-li, pak obecně závazné požadavky stanoví:

- zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění zákona č. 359/2003 Sb. a zákona č. 177/2006 Sb. (který zahrnuje požadavky evropské směrnice 2002/91/ES o energetické náročnosti budov, která hodnotí celkovou energetickou náročnost budovy pomocí průkazu energetické náročnosti budovy),
- zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší,
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhláška č. 268/2009 Sb., která upravuje způsob plnění záklavních požadavků na stavby. Pro území hlavního města platí obdobně koncipovaná vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. města, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze,
- vyhláška č. 291/2001 Sb., která upravuje způsob energetického hodnocení budov (bilanční hodnocení zisků a ztrát tepla) a mezní hodnoty měrné spotřeby tepla (platná do 1. 9. 2007 s tím, že některá ustanovení byla převzata do vyhlášky č. 194/2007 Sb.),
- vyhláška č. 148/2007, o energetické náročnosti budov (platná od 1. 9. 2007),¹⁹
- vyhláška č. 193/2007 Sb., kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při rozvodu tepelné energie a vnitřním rozvodu tepelné energie a chladu (nahradila vyhlášky č. 151/2001 Sb. a č. 153/2001 Sb.),
- 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 (nahradila s účinností od 1. 9. 2007 vyhlášku č. 152/2001 Sb.),²⁰
- vyhláška č. 213/2001 Sb.,²¹ ve znění vyhlášky č. 425/2004 Sb., kterou se vydávají podrobnosti náležitostí energetického auditu, vydaná jako prováděcí předpis k zákonu č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, je jedním z nástrojů podpory úspor energie prostřednictvím povinnosti zpracování energetických auditů.

¹⁹ Průkaz energetické náročnosti budovy, podle ustanovení § 6a odst. 2 zákona č. 406/2000 Sb., byl požadován s odkladným účinkem od 1. 1. 2009. Vyhláška č. 148/2007 Sb. bude novelizována vzhledem k vydání směrnice EP a Rady 2010/31/EU, kterou se novelizovala směrnice 2002/91/EU.

²⁰ Vyhláška převzala z vyhlášky č. 291/2001 Sb. přílohu s tabulkou „Výpočtové vnitřní teploty a relativní vlhkosti vnitřního vzduchu v otopném období ve vytápěných místnostech“.

²¹ Vyhláška určuje obsah energetického auditu včetně jeho výstupů, požadavky na odbornou způsobilost auditora a hodnoty roční celkové spotřeby energií, od kterých vzniká povinnost podrobit budovy energetickému auditu.

2.1.1 Vytápění a zdroje tepla

Vytápění je proces sdílení tepla do vytápěného prostoru zajišťovaný příslušným technickým zařízením za účelem vytváření tepelné pohody či požadovaných standardů vnitřního prostředí, který se člení na **ústřední vytápění**, **bytové individuální vytápění** a **lokální vytápění** (viz terminologie podle novely zákona č. 406/2000 Sb., vydané pod č. 177/2006 Sb.). Pro ústřední vytápění je charakteristické, že zdroj tepla je umístěn mimo vytápěné prostory a slouží pro vytápění více bytových či nebytových prostor.

Zdroj tepla je zařízení, ve kterém se z paliva nebo jiné energie vyrábí teplo, které je současně předáno teplonosné látce, nejčastěji vodě. Zdrojem tepla může být kotel nebo soustava kotlů, výměník tepla, tepelné čerpadlo, kogenerační jednotka, sluneční kolektor apod. Pro ústřední vytápění bytových objektů, nenapojených na dálkové zásobování teplem, jsou charakteristické zdroje tepla na spalování fosilních paliv (pevné, kapalné, plynné palivo) do výkonů nepřesahujících velikost **domovních nízkotlakých kotelen**. **Domovní kotelny** – pro budovu nebo několik sousedních budov – se uplatňují v domech s menším počtem bytů a s nižším počtem podlaží. Zpravidla jsou plynové a modernizované (energeticky účinné plynové kotle, uzavřený rozvod se zabezpečovacím zařízením s tlakovou expanzní nádobou). V kotelně bývají 2 až 4 kotle napojené na společnou spalinovou cestu. **Nízkotlaká kotelna** je zdroj tepla, ze kterého se získává teplo předávané teplonosné látce, kterou je otopná voda do teploty 110 °C nebo pára do nejvyššího přetlaku 0,15 MPa. Slouží pro vytápění budovy, přípravu teplé užitkové vody, teplotvzdušné větrání nebo výrobu technologické páry nebo teplé vody. Nejrozšířenějšími zdroji tepla v bytových objektech jsou teplovodní kotelny. **Dálkové vytápění** (Soustava centralizovaného zásobování teplem – SCZT) je tepelná soustava, ve které je zdroj tepla umístěn mimo vytápěný objekt a slouží většinou pro více budov současně. **Okreskové kotelny** (s výkonem 3 až 10 MW) jsou nejjednoduššími zdroji tepla pro SCZT. Jejich funkcí je pouze výroba tepla, která se provádí ve dvou až šesti kotlových jednotkách, spalujících plynná, kapalná nebo pevná paliva. **Výtopny** se od okreskových kotelen odlišují větším výkonem (10 až 30 MW). Přenos tepla z výtopny se uskutečňuje horkovodními (130 °C až 180 °C) nebo parními tepelnými sítěmi. Při modernizaci dálkové výroby tepla a dodávky tepelné energie se mění **čtyřtrubní rozvod** tepla na **dvoutrubní** s přípravou teplé vody v místě spotřeby. V zásobování teplem je podstatné umístění technologie **výměňkové (předávací) stanice**. Výměňková stanice je tvořena jednak vlastní stavebním prostorem pro umístění technologie, ale i pomocnými prostory a dále technologickým zařízením sestávajícím z výměníků tepla včetně armatur, měření, případně tlakových nádob a další technologie. **Bloková výměňková stanice** je rozvodné tepelné zařízení umístěné ve vytápěném domě a zásobující teplem a teplou vodou kromě tohoto

domu i jiné domy (objekty) bez ohledu na to, zda se jedná o jednoho nebo více vlastníků. Umístění a rozsah technologie si v obou řešeních výměňkových stanic vyžaduje samostatný prostor, jenž byl k tomuto účelu užívání kolaudován podle stavebního zákona. **Domovní výměňková (předávací) stanice** je rozvodné tepelné zařízení umístěné ve vytápěném domě a zásobující teplem a teplou vodou pouze tento dům. Umístění a rozsah technologie si nevyžaduje samostatný prostor, který byl k tomuto účelu užívání kolaudován podle stavebního zákona v rámci výstavby domu.

Pro specifický případ **tepelného zdroje v obytném domě**, kdy není instalováno měřidlo tepla, je stanovení množství tepla v obytném domě dáno vztahem (podle přílohy č. 16 k vyhlášce č. 438/2001 Sb.):

$$Q_v = m \times v \times \eta / 100$$

kde Q_v – množství vyrobeného tepla v [GJ],

m – množství spotřebovaného paliva v [t],

v – výhřevnost použitého paliva v [GJ/t]; výhřevnost je určena podílem **tepla**, které se uvolní při dokonalém spálení paliva, ochladí-li se spaliny na původní teplotu paliva, a **hmotnosti paliva** (např. pro koks má hodnotu 30,69, uhlí černé 20,9 až 31,4, uhlí hnědé 10,5 až 17,2 GJ/t),

η – směrná účinnost zdroje tepla (účinnost výroby tepla v kotli) v [%], stanovená v závislosti na výkonu kotle dle technické dokumentace kotle resp. tabulkový údaj z právní nebo technické normy.

Příklad: Budova má kotelnu na koks s jedním kotlem o jmenovitém tepelném výkonu 167 kW. Kotelna vytápí dvoupodlažní budovu o celkové podlahové ploše 587 m² (výška místnosti 3,5 m). Za kalendářní rok se v kotli spálilo 44 tun koksu jen na vytápění (bez ohřevu TUV). Celkem se tedy vyrobilo 822 GJ tepla. Měrný ukazatel tepla činí 1,4 GJ/m². Nájemníkům se spotřeba paliva zdá být extrémní a chtějí se soudit. Proto je otázkou, zda daný kotel dokáže vůbec takové množství paliva za topnou sezonu (cca 8 měsíců) spálit. Je podezření na rozkrádání paliva.

K dané problematice se lze vyjádřit z několika pohledů.

1. Předpokládáme, že uvedená podlahová plocha **587 m² je podlahová plocha bytů**. Účinnost hospodaření teplem lze posoudit i vzhledem k **celkové podlahové ploše budovy** tak jak ji definuje zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. Tato celková podlahová plocha je větší a tedy i měrný ukazatel tepla je pak vypočten jako podstatně menší hodnota. Před porovnáním uvedené měrné spotřeby tepla ve výši 1,4 GJ/m² je zapotřebí tuto hodnotu korigovat vzhledem k výšce stropů v poměru $2,7/3,5 = 0,77$ (2,7 m je převažující výška stropů, ovlivněná panelovou výstavbou). Získanou měrnou spotřebu tepla (1,08 GJ/m²) lze zhruba prohlásit za dvojnásobnou vzhledem k **expertnímu odhadu** průměrné spotřeby tepla v ČR (0,5 GJ/m²). Objektívni zjištění, na rozdíl od SR, kde měrnou spotřebu tepla mají evidovanou ve vztahu ke stavební konstrukci domu (z níž vyplývá různá energetická náročnost stavby) a k venkovnímu prostředí; v ČR výsledky podobných šetření odborných autorit nejsou k dispozici. Na měrné spotřebě tepla má podstatný vliv, kromě uvedených dvou objektivních skutečností, chování uživatelů bytů a provozní charakteristiky otopné soustavy ve srovnání s před-

poklady, stanovenými projektem. Spotřebu tepla lze zčásti ovlivnit instalací „poměrových měřičů“ tepla (indikátorů vytápění v bytech), úspora se deklaruje v mezích 15 až 30 %. Zateplením obvodového pláště budovy, výměnou oken a evidencí doby provozu otopného tělesa v bytě lze dosáhnout významného snížení stávajících měrných spotřeb tepla k vytápění.

Poznámka: Moderní zateplení obvodových plášťů panelových budov, které tvoří v ČR 51 % bytových domů, dokáže snížit průměrnou energetickou náročnost na vytápění z měrné spotřeby 0,7 GJ/(m².rok) na 0,2 GJ/(m².rok). Úpravou konstrukcí oken, zasklením lodžii, tepelnou izolací střechy a s omezeným prosklením vstupních dveří lze snížit měrnou energetickou náročnost současných panelových domů až na hodnotu 0,15 GJ/(m².rok).

2. Výkon kotle na pevná paliva je dostatečný pro zabezpečení daného bytového domu. Teoretické množství vyrobeného tepla při 16 hodinovém provozu po dobu 240 dní a účinnosti kotle 0,83 (tabulková hodnota pro výkon kotle v kategorii 0,5 až 3 MW) je 1916 GJ (167 kW × 16 hod. × 240 dní × 0,83 = 532,26 MWh – 1 W = 1 J/sec, 1 kWh = 3 600 × 103 J = 3,6 MJ, 1 GJ = 277,78 kWh).

Reálné množství tepla Q je úměrné

- množství paliva m v [t],
- výhřevnosti paliva v v [GJ/t] (pro koks se udává hodnotou 30,69 GJ/t), která je určena podílem tepla, které se uvolní při dokonalém spálení paliva, ochladí-li se spaliny na původní teplotu paliva, a hmotností paliva,
- směrné účinnosti kotle η (hodnota η se získá z technické dokumentace kotle nebo z tabulek).

V daném případě: $Q = 44 \times 30,69 \times 0,7 = 945,25$ GJ. Porovnání s hodnotou 822 GJ vyplývá, že v ideálním případě by tomuto množství tepla odpovídalo množství hmotnosti paliva 38,3 t koku. Rozdíl ve spotřebě paliva lze vysvětlit mj. i možnou nižší účinností kotle, danou poměrem skutečného výkonu kotle, který se může lišit od jmenovitého výkonu vlivem komínové ztráty a ztráty sáláním kotle, a hodnoty tepelného příkonu kotle.

Pro kotle na zemní plyn se stanoví množství vyrobeného tepla ze vztahu:

$$Q_v = q \times k \times \eta / (277,78 \times 100)$$

kde Q_v – množství vyrobeného tepla v kotli [GJ],

q – spotřeba plynu v [kWh] (1 GJ = 277,78 kWh),

k – koeficient vyjadřující poměr mezi výhřevnostmi [GJ/m³]²² a spalným teplem [GJ/m³]²³ zemního plynu (podle údajů dodavatele zemního plynu); výhřevnost zemního plynu v ČR se udává hodnotou 34,2 MJ/m³ (9,5 kWh/m³); spalné teplo = 1,109 × výhřevnost = 37,3 MJ/m³ (10,53

²² Výhřevnost (někdy také spodní výhřevnost) je množství tepla, které se vyvine spálením jednotky paliva (1 kg nebo 1 m³) tak, že voda obsažená v palivu a voda vzniklá spalováním zůstane ve stavu páry a je odvedena ve spalinách.

²³ Spalné teplo (někdy horní výhřevnost) je množství tepla, které se vyvine spálením jednotky paliva (1 kg nebo 1 m³) tak, že voda obsažená v palivu a voda vzniklá spálením zkapalní. Tím vydá své výparné teplo.

kWh/m³; STP udává na daňových dokladech spalné teplo objemové = 10,5486 kWh/m³).

η – směrná účinnost kotle²⁴ v [%], stanovená v závislosti na tepelném výkonu kotle.

Tab. 2.1 Směrná účinnost kotle η při použití paliva/energie v %

| Kategorie | Výkon kotle v MW | Koks | Černé uhlí | Brikety | Hnědé uhlí tříděné | Hnědé uhlí netříděné | Topný olej LTO | Zemní plyn | Elektrické přímotopné |
|-----------|------------------|------|------------|---------|--------------------|----------------------|----------------|------------|-----------------------|
| A | do 0,5 | 69 | 68 | 67 | 66 | 62 | 80 | 85 | 98 |
| B | 0,5 – 3 | – | 70 | 69 | 68 | 63 | 83 | 86 | 99 |
| C | 3,1 – 6 | – | 75 | – | 72 | 65 | 84 | 87 | – |
| D | 6,1 – 20 | – | 77 | – | – | 70 | 85 | 90 | – |
| E | 20,1 – 50 | – | 80 | – | – | 77 | 87 | 92 | – |
| F | nad 50 | – | 82 | – | – | 82 | 89 | 93 | – |

Příklad: Spotřeba zemního plynu v domovní kotelně je 242 m³. Jaké je vyrobené teplo Q_v , určené k vytápění domu či k přípravě teplé vody?

$$Q_v = 242 \text{ m}^3 \times 1,0012 \times 10,5486 \text{ kWh/m}^3 \times 0,86 / 1,109 = 1\,982 \text{ kWh} = 7,135 \text{ GJ}$$

(kde ve vztahu je navíc, ve srovnání se vzorcem, součinitel 1,0012 – objemový přepočítací koeficient z účetního dokladu dodavatele plynu)

Teoretická využitelná (fakturovaná) dodaná energie v zemním plynu je $Q_t = 9,2 \text{ GJ}$. Poměr mezi vyrobenou a fakturovanou energií je 77,55 % (= $100 \times 7,135/9,2$). Na výrobu 1 GJ v domovní kotelně je zapotřebí 33,917 m³ zemního plynu. Je-li např. celková spotřeba tepla k vytápění domu s 138 byty 2 395 GJ (při účinnosti spotřeby tepla v zúčtovací jednotce $\dot{u} = 0,334 \text{ GJ/m}^2$) – viz příklad z odstavce 3.1.1 – budou režijní náklady za palivo při průměrné ceně plynu 10 Kč/m³ za spotřebovaných 81 231,4 m³ úhrnem 812 314 Kč. Účtoval-li dodavatel dálkového tepla 339,80 Kč/GJ (813 910,60 Kč), pak je cenově výhodnější a ekologičtější dodávka tepla zprostředkovaná dálkově prostřednictvím centrálního zásobování tepla.

²⁴ Účinnost kotle je dána poměrem tepelného výkonu (nejčastěji jmenovitého) k tepelnému příkonu a stanoví se podílem hodnoty tepelného příkonu kotle zmenšenému o komínovou ztrátu a ztrátu sáláním kotle a hodnoty tepelného příkonu kotle.

Dotaz: Je v nějakém právním předpise stanoveno jakou metodou má být zpracována ekonomická přijatelnost, resp. nepřijatelnost CZT a změny na dodávku tepla z vlastní domovní kotelny dle § 3 odst. 8 z.č 86/2002 Sb.? Jaký je celkový výklad tohoto ustanovení?

Odpověď: Výklad ustanovení právního předpisu přísluší výhradně soudu. V tom jde požadavek tazatele nad běžné možnosti informačního zabezpečení potřeb z hlediska znalostních informací, ale i nad rámec stanovisek gestčně příslušných orgánů státní správy (Ministerstva životního prostředí, Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva pro místní rozvoj). Jelikož není publikováno stanovisko MŽP k interpretaci citovaného ustanovení právního předpisu, lze se v redukováném pojetí omezit na popis základních ekonomických charakteristik. Citovaný požadavek a jeho splnění není podmínkou postačující. Je součástí žádosti o vydání stavebního povolení na zřízení domovní kotelny. Výklad a aplikace příslušného ustanovení stavebního zákona posuzuje v konkrétním případě stavební úřad. V případě, dotýká-li se řízení zájmů chráněných zvláštními předpisy, je stavební úřad oprávněn rozhodnout jen v dohodě, popřípadě se souhlasem orgánu státní správy, který chráněné zájmy hájí (tzv. dotčený orgán státní správy). Zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší považuje za jediný dotčený orgán státní správy v řízeních o malých zdrojích znečišťování obec. Zpravidla obecní (městský) úřad, odbor životního prostředí, souhlas k odpojení od ekologičtějšího způsobu „dálkové“ dodávky tepla neuděluje. Jedním z důvodů zamítavého stanoviska v předmetné věci může být, že žadatel nedoložil splnění podmínek podle ustanovení § 3 odst. 8 zákona o ochraně ovzduší. Podle zmíněného ustanovení jsou právnické a fyzické osoby povinny, je-li to pro ně technicky možné a přijatelné, u nových staveb a při změnách staveb stávajících využít centrálních zdrojů tepla, popřípadě alternativních zdrojů, pokud je jejich provozování v souladu s tímto zákonem a předpisy vydanými k jeho provedení. Ekonomická přijatelnost domovní kotelny ve srovnání s centrálním zdrojem tepla musí být žadatelem prokázána. Lze soudit, že souhlasné stanovisko k vestavbě domovní kotelny musí být podmíněno jak technickou nemožností využít centrální zdroj tepla, tak ekonomickou nepřijatelností tohoto využití. Přitom platí, že způsob posouzení ekonomické přijatelnosti požadovaného řešení dodávky tepla z domovní kotelny není v zákoně blíže specifikován. Z rozhodnutí stavebního úřadu musí být seznatelné, jak splnění obou kritérií posoudil. Dotčené orgány mají ve svém stanovisku navíc primárně posuzovat vliv navrhované stavby na kvalitu ovzduší, nikoli technickou proveditelnost a ekonomickou přijatelnost příslušného stavebního záměru. Pouhý odkaz na stanoviska dotčených orgánů ochrany ovzduší ze strany správních orgánů tedy v souvislosti s ustanovením § 3 odst. 8 zákona o ochraně ovzduší nepostačí a nemůže nahradit vlastní správní uvážení stavebního úřadu v tomto směru. Dotýká-li se řízení podle stavebního zákona zájmů chráněných zvláštními předpisy, rozhodne stavební úřad jen v dohodě, popř. se souhlasem orgánu státní správy, který chráněné zájmy hájí.

Z vágní formulace dotazu nevyplývá kategorizace zdroje podle kritéria jmenovitého tepelného výkonu v ustanovení § 4 odst. 5 písmeno a) až d) zákona o ochraně ovzduší. Proto nelze vyloučit, že nový zdroj tepla může podléhat podmínkám schvalování podle vymezení pro velké a střední zdroje. Zdroje s nejnižším emisním limitem nepodléhají stejně přísné regulaci ze strany státu jako zdroje větší, mimo jiné i proto, že do kategorie „malých zdrojů“ spadá většina zdrojů vytápění, které si instalují v obytných zónách fyzické a menší právnické osoby, typicky bytová družstva.

Z ekonomického hlediska je pro posouzení variant dodávky tepla irelevantní, zda náležitosti jsou předepsány či nikoliv obecným či zvláštním právním předpisem. Příslušné ekonomické doložení přijatelnosti nového řešení dodávky tepla nelze nahradit **formálně dokladem stejně označeným**, jak lze z praxe stavebních úřadů dokumentovat. Nemůže být obsahově zaměřeno jako „politická prohlášení“ lišící se od obvyklé ekonomické úvahy.