

POVINNÍ MĚŘENÍ spotřeby tepla

● **Jsem majitelem činžovního bytového domu, v jehož suterénu a 1. nadzemním podlaží jsou prostory pro provoz restaurace a čajovny, které k tomuto účelu byly i řádně zkolaudovány. Restauraci a čajovnu neprovozují sám, ale dlouhodobě je pronajímám. Nyní jsem se od známého, který vlastní podobnou nemovitost, dozvěděl, že prý je nově ze zákona nezbytné mít v každé bytové i nebytové jednotce instalované zařízení k měření spotřebovaného tepla. Je to pravda? Co všechno tato povinnost obnáší?**

Otázkou, jakou nám kladete, se v posledním půlroce zabývá spousta vlastníků nemovitých věcí s více samostatně užívanými prostory, či rozdělených na jednotky. Ač závazek k instalaci měřících zařízení vyplývající z evropské legislativy není v českém právním řádu novinkou, teprve po uplynutí přechodného období, kdy začaly být měřiče pro zákonem stanovené subjekty povinné, se začala šířit obecná panika. Důvod zavedení povinné instalace měřičů je prostý – zajistit spravedlnost vůči vlastníkům jednotek v bytovém domě a nájemcům při vyúčtování spotřebovaného tepla v jednotlivých jednotkách či samostatně užívaných místnostech nebo prostorách tím, že měřič odečte skutečnou spotřebu tepla konkrétním tepelným zařízením. Odpadá tím tedy původní pravidlo, na základě něhož byla spotřeba přeúčtovávána jednotlivým vlastníkům jednotek či nájemcům dle podlahové plochy jimi vlastněné jednotky, resp. jimi užívaných prostor.

S účinností od 1. ledna 2015 se totiž stavebníkům, vlastníkům budov a společenstvím vlastníků jednotek ukládá vybavit vnitřní tepelná zařízení budov mimo jiné měřiči tepla (zařízeními registrujícími dodávku tepelné energie). Tato povinnost vyplývá ze zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění do 30. 6. 2015 (dále jen „ZHE“). Úprava prošla nedlouhou dobu po uvedení do praxe významnou novelizací s účinností od počátku července tohoto roku, a to zákonem č. 103/2015 Sb. (dále jen „Novela“).

Dle § 7 odst. 4 písm. a) ZHE se vztahuje povinnost vybavit tepelná zaříze-

ní měřiči tepla stavebníka či vlastníka budovy za předpokladu, že dodávka tepelné energie směřuje ke konečným uživatelům. Z výše zmíněného vyplývá, že na vás jako vlastníka stavby, která je užívána jednak k bydlení a jednak k podnikání třetích osob, by tato povinnost aktuálně dopadat měla. Pokud do dnešních dnů nebyla ve vámi vlastněné budově vybavena tepelná zařízení měřiči tepla, dochází tím z dikce zákona k porušení povinnosti vyplývající z výše uvedeného ustanovení a k naplnění skutkové podstaty přestupku ve smyslu § 12 odst. 1 písm. g) ZHE. Za porušení povinnosti specifikované v předcházející větě by vám jako fyzické osobě hrozila sankce dle § 12 odst. 2 písm. b) ZHE až do výše 100 000 Kč.

Jediná výjimka, při které by se vás povinnost vybavit vnitřní tepelná zařízení měřiči tepla netýkala, je obsažena v § 7a odst. 4 vyhlášky č. 237/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody (dále jen „Vyhláška“), a to tak, že požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji registrujícími dodávku tepelné energie se nevztahují na případy, kdy se neprovádí rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody v domě konečným uživatelům.

Jak již bylo uvedeno výše, Novelou došlo ke změně výše uvedené úpravy – povinnost vybavit každý byt a nebytový prostor přístroji registrujícími dodávku tepelné energie byla zúžena s účinností od 1. července 2015 pouze na vlastníky bytových domů a víceúčelových staveb s dodávkou tepla nebo chladu ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo s ústředním vytápěním nebo chlazením anebo společnou přípravou teplé vody. Rozsah a způsob vybavení každého bytu a nebytového prostoru přístroji registrujícími dodávku tepelné energie pak bude stanoven prováděcí vyhláškou.

K tomuto uvolnění vydalo Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR stanovisko, ve kterém se upřesňuje, že víceúčelovou stavbou a bytovým domem se rozumí ve smyslu vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „KatV“)



budovy, jejichž účel užívání je zapsán v katastru nemovitostí jako víceúčelová stavba nebo bytový dům. Víceúčelovou stavbou se pak rozumí dle přílohy KatV „stavba sloužící více účelům (například obchodnímu, administrativnímu, bytovému, rekreačnímu apod.)“. Rozhodující je pak hlavně účel, ke kterému byla budova povolena k užívání. Je-li tedy budova povolena k užívání jako stavba pro výrobu a skladování, avšak zahrnuje současně administrativní část funkčně spojenou s částí skladovou, či je toto administrativní využití minimální k rozsahu užívání pro výrobu a skladování, není tato stavba automaticky ve smyslu KatV posouzena jako stavba víceúčelová.

Z dotazu vyplývá, že předmětná budova by měla být svou povahou budovou víceúčelovou, tedy sloužící nejen k bydlení, ale i provozování podnikatelské činnosti v oblasti pohostinství. Je-li však provoz restaurace a čajovny svým rozsahem marginální vůči prostorům určeným k bydlení, mohl by být účel užívání budovy stále posouzen jako objekt k bydlení. Takový způsob využití by měl korespondovat s kolaudačním souhlasem, který byl k užívání budovy či jeho jednotlivých prostor příslušným stavebním úřadem vydán.

Je tedy zcela zřejmé, že ať již se ve vašem případě jedná svým účelem o bytový dům či o víceúčelovou stavbu, povinné instalaci indikátorů tepla se nevyhnete ani po účinnosti Novelu. Z tohoto důvodu doporučujeme obrátit se na specializovanou firmu, která se instalací indikátorů tepla zabývá, co nejdříve, abyste se vyhnul případnému riziku výše uvedené peněžité sankce ze strany kontrolních orgánů za nesplnění povinnosti k vybavení tepelných zařízení měřiči. ×

Ivana Otrřisalová, Jan Kec
bvp Braun Partners