

# K měření a správnému zařazení nákladů pro účtování služeb spojených s bydlením<sup>1</sup>

## ➤ Úvodem

U služeb, kde se rozúčtování pro jednotlivé příjemce odvíjí od měření dané služby, je třeba vždy brát v úvahu, že každé měření může být zatíženo chybou. Měření fyzikálních veličin vždy má určitá omezení v přesnosti. Neexistuje absolutně přesné měření žádné veličiny. Různé veličiny lze měřit s různou přesností. Pokud jde o komodity nebo média, která se používají v bytech, jako je elektřina, plyn a voda, je možné jejich množství poměrně dobře měřit, i když zde mohou být určité problémy a chyby. Při měření množství plynu pomocí bubnových plynoměrů hraje roli teplota a tlak plynu, a pokud jde o množství využitelné energie a jeho výhřevnost. Při měření elektřiny mohou nastat problémy s jalovými proudy. Větší problémy se vyskytují při měření množství vody, protože pro běžná měření se z ekonomických důvodů nepoužívají přesnější konstrukce vodoměrů, ale používají se levnější varianty.

Dále jsou také poskytovány služby, kde měření nemá smysl, či je nahrazeno zvyklostí rozpočtu „na hlavu“ či jiným sjednaným či rozhodnutým způsobem. V případě takových služeb jde spíše o to, které položky z nákladů na tuto službu je nutno počítat k vlastní službě.

## ➤ Měření tepla v systémech centrálního zásobení

Jednoznačně nejproblémovější a zároveň finančně zpravidla největší položkou ve skladbě nákladů za služby je měření tepla. Pro měření celkového množství tepla dodaného do domu v topném médiu, obvykle ve formě topné vody, se používají patní (fakturační) měřiče. Tyto měřiče měří množství topné vody, která protéká systémem ústředního vytápění nebo výměníkem tepla na primárním okruhu. Současně se měří teploty přívodní a vratné vody. Průtok vody se měří pomocí průtokoměru (mechanického, ultrazvukového nebo indukčního), a teploty se obvykle měří odporovými teploměry umístěnými v potrubí s proudící vodou. Množství tepla se pak vypočítá jako součin proteklého množství topné vody a rozdílu teplot. Přesnost měření závisí mimo jiné i na velikosti teplotního rozdílu mezi přívodem a zpátečkou. Dodržování předepsaných pokynů při montáži měřiče tepla, zejména správné umístění a metrologické zajištění teploměrných sond, je také důležité pro dosažení přesných výsledků.

Další rozdělení tohoto tepla do jednotlivých bytů či nebytových prostor vzniká složitý problém výpočtu vycházejícího z měření v těchto prostorech či při vstupu do těchto prostor. Reálné měření tepla spotřebovaného na vytápění jednotlivých bytů či nebytových prostor je prakticky nemožné, protože neumíme přesně zhodnotit (sečíst či porovnat, nebo párovat) teplo dodané rozvody do topných těles, teplo, které se do bytového prostoru dostane průchozími rozvody (především stoupačkami) a teplo, které se do bytu dostává prostupy ze sousedních bytů či společných prostor. Nemluvě o chování uživatelů bytů, které může jakékoli měření ovlivnit. Ať už větráním, tak i tím, jakými tepelnými přírůstky si uživatel bytu či nebytového prostoru sám na své vlastní náklady tuto spotřebu upravuje. Pravidelné užívání či naopak nepoužívání domácích, zejména pak kuchyňských spotřebičů, může vytvořit rozdíly mezi dvěma jinak velikostně i polohově shodnými byty až o 30 %.

Dlouho se také vedl spor, zda lze vykládat dodávku tepla do bytu jako službu, či jako odběr zboží. Z pohledu zákona o DPH, i z pohledu evropských předpisů, je aktuální názor na dodávku tepla jako na dodávku zboží, podobně jako je tomu třeba u vody. V ČR tolerovaná, byť evropsky ne všude přijímaná, denostupňová (graddenová) metoda měření tepla, jež vychází z měření teplotní pohody v prostoru, inklinuje spíše k výkladu ve smyslu služby, nicméně v případě sporů je pravděpodobné, že soud bude zastávat zboží pohled.

Nejvíce se k měření tepla můžeme přiblížit v případě, kdy jsou topné rozvody provedeny tak, že do každého bytu vede pouze jedna trubka jako přívod a druhá jako zpátečka, tedy u tzv. horizontálních rozvodů. Na tyto trubky je pak možné osadit bytový měřič tepla, který pracuje na stejných principech jako patní měřič. Tímto způsobem je možné získat přibližnou informaci o spotřebě tepla v jednotlivých bytech. Je však důležité si uvědomit, že i při použití těchto měřičů mohou existovat určité nepřesnosti a omezení. Běžně udávané odchylky se udávají v řádu jednotek procent, není však možno vyloučit ani odchylky ve výši jedné šestiny.

Při výše zmíněném způsobu měření tepla spotřebovaného na vytápění jednotlivých bytů není dosti dobře možné přesně zaznamenat tok tepla, které prostupuje či se přímo předává rozvody. Dům je vytápěn jako celek a teplo se šíří nejen pomocí otopných těles v jednotlivých bytech, ale také všemi dalšími materiály, které se vzájemně dotýkají (vznikají tepelné mosty), anebo i prostým přenosem vzduchem. Při použití bytových měřičů tepla je tedy důležité si uvědomit, že se jedná vždy o přibližné měření a

<sup>1</sup> Pro srozumitelnost textu byly vynechány plné citace a číselná označení právních předpisů. Podrobné znění názvů

je možno dohledat v samostatném výkladu k zákonu o službách.

nezachycuje veškeré tepelné toky v rámci budovy, nemůže být vždy absolutně spravedlivé.

Také měření povrchové teploty otopného tělesa má jen určitou vypovídací schopnost o tom, jaké množství tepla je z topného tělesa předáno do místnosti. Pro přesnější měření by se muselo vždy odděleně řešit nejen velikost povrchu otopného tělesa a jeho povrchovou teplotu, ale také teplotu vzduchu v místnosti a rychlost proudění vzduchu podél povrchu tělesa. Stačí jen v rámci běžného užívání bytu topné těleso částečně či významně izolovat tím, že je k němu přisunut nábytek, nebo je pravidelně těleso využíváno jako sušák prádla. V praxi není možné získat údaje o způsobu užívání topného tělesa, nicméně i přesto se často využívá registrace povrchové teploty otopného tělesa pomocí indikátorů vytápění, které jsou umístěny na topná tělesa. Na základě údajů z těchto indikátorů je pak možné stanovit poměrnou část nákladů na teplo, které je předáno do místnosti daným otopným tělesem. Stejně jako pro funkci radiátoru je zakrývání či využívání jako sušáku nevhodné, pro indikátor je takové případné zakrytí krokem k velké chybě v měření. Zpravidla v neprospěch uživatele daného prostoru.

Podle evropských předpisů je uvedená metoda registrace povrchové teploty otopných těles postačující pro určení poměrné spotřeby tepla u konečných spotřebitelů. Nicméně, zpracování údajů z indikátorů vyžaduje dodržování příslušných technických norem a platných právních předpisů. Postupy, jež mají za cíl zajistit správné a přesné vyúčtování nákladů na teplo, jsou tedy vždy, při použití jakékoli měřicí metody, poměrně složité, a navíc pro řadu příjemců služby obtížně pochopitelné.

## ➤ **Souhrnné úvod k dalším službám**

Následující text je pouze komentářem typických služeb, není rozhodně vyčerpávajícím přehledem. Stále širší škála typů domů a prostorů okolo nich, zejména u nové výstavby, bude přinášet další a další konkrétní situace, kdy se může jednat o společné služby na hranici toho, zda se jedná o službu či údržbu a správu, jako např. některá technická zařízení domu, úklid a údržba venkovních ploch (chodníky, zelené plochy a vodní plochy a systémy).

## ➤ **K základním službám či přímo dodávaným službám**

Podle § 76 odst. 2 energetického zákona (EZ) je možné **dodávat tepelnou energii** jiné fyzické nebo právnické osobě pouze na základě smlouvy o dodávce tepelné energie nebo jako plnění poskytované v rámci jiné

smlouvy. Dodavatel tepelné energie je povinen vyúčtovat dodávku tepelné energie v souladu s prováděcím právním předpisem. Poskytovatel služby má uzavřenou smlouvu s dodavatelem. Ve vztahu k příjemcům služby provádí rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům podle § 6. Při rozúčtování postupuje podle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

**Dodávka elektřiny** do domu se řídí smlouvou o sdružených službách dodávky elektřiny podle § 50 odst. 2 EZ. Slouží obvykle k osvětlení společných prostor a provozu společných zařízení, jako jsou zvonky a výtahy. Cena se stanoví na základě ceníku a množství elektřiny, které bylo odebíráno. Dodavatel elektřiny je povinen provést řádné vyúčtování, jehož náležitosti jsou stanoveny v prováděcí vyhlášce. Do 31. 12. 2021 se pravidla pro vyúčtování řídila vyhláškou č. 70/2016 Sb., o vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích. Od 1. 1. 2022 platí nově vyhláška č. 207/2021 Sb., která upravuje délku zúčtovacího období. Obchodník s elektřinou nebo výrobce elektřiny musí provést řádné vyúčtování nejméně jednou ročně, přičemž délka zúčtovacího období nesmí přesáhnout 14 kalendářních měsíců po sobě následujících. Poskytovatel služby pak provádí rozúčtování nákladů na elektřinu příjemcům služby podle § 5 odst. 2 písm. d) EZ.

**Dodávka plynu** do domu má velmi podobné parametry jako elektřina. A to podle § 72 odst. 2 EZ. Zpravidla je plyn dodáván k lokální výrobě tepla, či k topení mimo centrální zásobování, nebo k dodávce plynu do společných prostor (kuchyňka ve společné místnosti, klubovně atd.).

**Dodávka vody a odvádění odpadních vod** jsou upraveny v příslušných zákonech. Vlastník vodovodu nebo kanalizace, nebo provozovatel, pokud je k tomu vlastníkem zmocněn, je povinen uzavřít písemnou smlouvu o dodávce vody nebo odvádění odpadních vod s odběratelem. Odběratelem je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod. V případě budov, kde je spoluvlastníkem budovy vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy, je odběratelem společenství vlastníků jednotek, které je v postavení poskytovatele služby. Poskytovatel služby provádí rozúčtování nákladů na vodu a odvádění odpadních vod ve vztahu k příjemcům služby podle § 5 odst. 2 písm. a) zákona o službách (ZS).

**Odvoz komunálního odpadu** je upraven v zákonu o odpadech. Komunální odpad zahrnuje směsný a tříděný odpad z domácností, jako je papír, lepenka, sklo, kovy, plasty, biologický odpad, dřevo, textil, obaly, odpadní elektrická a elektronická zařízení, odpadní baterie a

akumulátory, a objemný odpad, například matrace a nábytek. Obec je povinna přebrat veškerý komunální odpad vznikající na jejím území při činnosti nepodnikajících fyzických osob. Pokud chce obec zapojit do obecního systému také ostatní původce, jakými je třeba SVJ či BD, musí nastavit parametry tohoto zapojení. Na právnické osobě a podnikající fyzické osobě je, zda se za takto nastavených podmínek do obecního systému zapojí. Zpravidla se systém odpadového hospodářství a výběr poplatků za komunální odpad stanovuje na základě obecně závazné vyhlášky.

Poplatky za komunální odpad jsou upraveny zákonem o místních poplatcích. Od 1. 1. 2021 byly do něj zařazeny dva poplatky:

- za obecní systém odpadového hospodářství a
- za odkládání komunálního odpadu z nemovitých věcí.

Obec může zavést pouze jeden z těchto poplatků pro poplatkové období. Poplatek za obecní systém odpadového hospodářství je paušální a platí ho každá osoba přihlášená k pobytu v obci nebo vlastník nemovitosti na území obce, kde není přihlášená žádná fyzická osoba. Poplatek za odkládání komunálního odpadu z nemovitých věcí se vybírá podle množství vyprodukovaného odpadu a platí ho fyzická osoba s bydlištěm v nemovité věci nebo vlastník nemovité věci, ve které není bydliště žádné fyzické osoby. SVJ, pokud vzniklo, je plátcem a má povinnost vybírat poplatek od vlastníků jednotek, pokud nevzniklo, pak je jím vlastník nemovité věci, stejně jako u ostatních případů. Plátec poplatku je pak povinen vybrat poplatek od poplatníka. Poplatkové období poplatků za komunální odpad je kalendářní rok.

## ➤ K dalším službám

### Provoz výtahu

Do ceny služby se zpravidla zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),
- mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
- provádění drobných oprav po odborné prohlídce,
- seřizovací práce,
- vyprošťování osob z výtahu,
- údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu,
- čištění šachty a šachetní prohlubně,
- vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci,

- obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
- opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky, mikrofonů nebo jiných audiovizuálních zařízení,
- nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
- výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří,
- oprava malých celků pohonných jednotek (pojistky, spínače apod.).

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodičích lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu (jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu).

Příjemcům služeb v bytech umístěných v přízemí domu, kde se předpokládá, že výtah budou používat minimálně, může být úhrada za tuto službu na základě ujednání mezi poskytovatelem a příjemcem služeb, resp. na základě rozhodnutí společenství vlastníků nebo družstva, snížena, popřípadě zcela „odpuštěna“.

### Osvětlení společných prostor v domě a další výdaje na elektrickou energii ve společných prostorách

Do ceny služby se zpravidla zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry,
- údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek),
- výměnu žárovek a zářivek,
- opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
- opravy a výměnu osvětlovacích těles,
- dobíjení a výměna akumulátorů nouzového osvětlení.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize elektroinstalací, výměnu stávajících rozvodů nebo vybudování rozvodů nových (jsou součástí nákladů na správu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ z příspěvků vlastníků jednotek na správu).

### Úklid společných prostor v domě

Do ceny služby se zpravidla zahrnují náklady na

- osobní náklady na zaměstnance (mzda a příslušenství) poskytovatele služeb,
- úklidové prostředky a pomůcky, včetně ochranných pomůcek,
- nebo náklady sjednané a účtované externím dodavatelem služby, a dále také
- čištění oken ve společných prostorách, případně

- dezinfekci, deratizaci a dezinfekci společných prostor,

### **Odvoz odpadních vod a čištění jímek**

Cenu služby představuje cena, kterou zaplatí dodavatel této služby poskytovatel služby. Do ceny služby se nezahrnuje náklad na rekonstrukci nepropustných jímek (opravy vyzdívků, penetrační nátěry apod.) Tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu.

### **Odvoz komunálního odpadu**

Cenu služby představuje cena, kterou zaplatí dodavatel této služby poskytovatel služby. Jedná se o běžný komunální odpad nebo o odvoz věcí odložených ve společných prostorech domu nebo na pozemku přiléhajícím k domu.

Pořízení popelnic nebo kontejnerů je nákladem poskytovatele, případně dodavatele služby.

### **Odvětrávání bytů střešním ventilátorem**

Do ceny služby se zpravidla zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na pohon ventilátorů (je-li samostatně měřena),
- údržbu ventilátorů.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na kontroly a opravy ventilátorů včetně jejich výměn (jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu).

### **Dodávka tepla z domovní kotelny**

Do ceny této služby se zpravidla zahrnují náklady na

- osobní náklady na zaměstnance, který zajišťuje provoz kotelny,
- spotřebu paliva (zemní plyn, uhlí aj.),
- spotřebu technologické vody (je-li samostatně měřena) a na chemikálie pro její úpravu,
- materiál na údržbu a drobné opravy zajišťované obsluhou kotelny.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, opravy kotle a rozvodů zajišťované dodavatelsky a výdaje na modernizaci a rekonstrukci zařízení kotelny ani náklady na ověřování a opravy přístrojů (měřidel) sloužících k rozúčtování nákladů na teplo mezi nájemce bytů (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ budou tyto náklady

hrazeny z fondu oprav). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu.).

### **Provoz vrátnice a ostraha objektu**

Do ceny této služby se zpravidla zahrnují

- osobní náklady zaměstnance poskytovatele, který zajišťuje tuto službu,
- náklady nezbytné na provoz vrátnice (vybavení, psací potřeby apod.).

### **Provoz schodišťových plošin pro osoby se sníženou pohyblivostí**

Do ceny této služby se zpravidla zahrnují náklady na

- drobné opravy mechanických dílů (nájezd, ochranné prvky, dvířka apod.)
- výměna spínačů, ochranných krytů apod.

Náklady na pořízení, opravy nebo rekonstrukce se do nákladů na služby nezapočítávají, jedná se o náklad poskytovatele služby. Vzhledem k charakteru této služby bude nezbytné provádět rozúčtování nákladů individuálně s ohledem na rozsah užívání této služby pouze některými příjemci služeb.

### **➤ Poznámka k pracím a činnostem, které mohou souviset spíše s provozem domu jako celku**

Může jít o dohodu, zda jde v některých případech o služby, ale ve většině dále uvedených případů dodávek práce, materiálu či servisní služby může jít také o údržbu či zajištění provozu domu jako celku, nikoli o službu, kterou využívají nájemci či vlastníci bytů samostatně či jen některá část z nich.

Do této kategorie mohou patřit třeba i zahradnické práce, údržba chodníků včetně zimní údržby, zimní údržba střechy, údržba vodní nádrže či okrasné fontány. Nepochybně tam patří elektrické generátory zajišťující protipožární větrání při zastavení dodávky proudu, může tam patřit provoz zvonků, či kamerového systému, elektrického vrátného atd.

Zda jde o službu či údržbu nebo správu majetku vlastníka je možno nahlédnout z úhlu toho, zda je její zajištění nezbytné pro chod domu jako celku. Její absence by mohla například ohrozit zdraví či bezpečnost