

V l á d n í n á v r h

ZÁKON

ze dne 2014,

kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

Změna zákona č. 67/2013 Sb.

Čl. I

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, se mění takto:

1. V § 2 písm. a) bodě 2 a písm. b) bodě 2 se slova „vlastnictví bytů“ nahrazují slovy „bytové spoluvlastnictví“.
2. § 6 včetně nadpisu zní:

„§ 6

Rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé vody

(1) Náklady na dodávku tepla se rozúčtují vždy z náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění a náklady na společnou přípravu teplé vody v domě z náměrů vodoměrů, na základě ujednání poskytovatele služeb se všemi nájemci v domě, u družstevních bytů na základě ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva, u společenství ujednáním všech vlastníků jednotek. Změna způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a společnou přípravu teplé vody v domě je možná vždy až po skončení zúčtovacího období.

CELEX 32012L0027

(2) Nedojde-li k ujednání podle odstavce 1, rozdělí se náklady na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období na složku základní a spotřební. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka je rozdělována mezi příjemce služeb úměrně

výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, zohledňujících i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.

(3) Nedojde-li k ujednání podle odstavce 1, nesmí rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy překročit u příjemce služeb s měřením či indikací v zúčtovací jednotce hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. V případě překročení přípustných rozdílů musí být provedena úprava výpočtové metody. Neumožní-li příjemce služeb instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

(4) Nedojde-li k ujednání podle odstavce 1, rozdělí se náklady na společnou přípravu teplé vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období tvořené náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu na složku základní a spotřební. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky.“.

Poznámka pod čarou č. 2 se zrušuje.

3. V § 8 odst. 2 se slovo „dokladů“ nahrazuje slovem „podkladů“.

4. § 13 včetně nadpisu zní:

„§ 13

Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním

(1) Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

(2) Výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.“.

5. Za § 14 se vkládá nový § 14a, který včetně nadpisu zní:

„§ 14a

Zmocňovací ustanovení

Ministerstvo pro místní rozvoj stanoví vyhláškou

- a) rozsah výše základní a spotřební složky u rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody v domě, jejich rozdělení mezi příjemce služeb, hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období, vymezení pojmů a další náležitosti k rozúčtování nákladů,
- b) náležitosti, které musí poskytovatel služeb uvést ve vyúčtování nákladů na dodávku tepla a nákladů na společnou přípravu teplé vody v domě.“.

CELEX 32012L0027

Čl. II

Přechodná ustanovení

1. Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se provede podle zákona č. 67/2013 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

2. Právo na zaplacení pokuty nebo poplatku z prodlení vzniklé porušením povinnosti stanovené zákonem č. 67/2013 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, k němuž došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí podle zákona č. 67/2013 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

ČÁST DRUHÁ

Změna energetického zákona

Čl. III

V § 98a zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění zákona č. 158/2009 Sb., zákona č. 211/2011 Sb., zákona č. 165/2012 Sb. a zákona č. 90/2014 Sb., se odstavec 3 zrušuje.

ČÁST TŘETÍ

ÚČINNOST

Čl. IV

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2015.

Důvodová zpráva

I. Obecná část

1.1 Zhodnocení platného právního stavu

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zákon o službách“), upravuje otázku služeb spojených s užíváním bytu pro všechny formy bydlení, tj. nájemní i vlastnické. Představuje vysokou míru smluvní volnosti tak, jak je tato skutečnost realizována i v nové právní úpravě soukromého práva, konkrétně v zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“). Vzhledem k tomu, že NOZ předpokládá existenci právního předpisu, který by stanovil způsob rozúčtování cen a úhrady služeb, plní tuto funkci zákon o službách, který je chápán ve vztahu k NOZ jako zákon speciální.

Zákon o službách řeší problematiku služeb v plném rozsahu, to znamená, že kromě způsobu rozúčtování a úhrady služeb upravuje otázku zálohování, použití paušálních plateb a sankcí, tedy pokuty a poplatku z prodlení. Přestože zákon o službách nabyl platnosti až se značným časovým odstupem ve vztahu k NOZ, došlo v některých ustanoveních k rozdílnému přístupu k právní úpravě. Důvodem je skutečnost, že návrh zákona o službách byl sice předložen do Poslanecké sněmovny podstatně dříve než návrh nového občanského zákoníku, ale k jeho projednání došlo až po schválení NOZ. Zpracovatel návrhu zákona o službách již v této fázi nemohl do textu právní úpravy zasahovat. Především se jedná o vymezení sankcí za prodlení s peněžitým plněním, kdy zákon o službách upravuje tuto problematiku institutem poplatku z prodlení, zatímco NOZ upravuje pouze úrok z prodlení. Pokud jde o sankce za nepeněžitá plnění, jeví se stanovená pokuta v zákonu o službách jako nepřiměřeně vysoká. Navíc je možné zvažovat, zda je dosavadní úpravou institutu pokuty naplněn princip přiměřenosti při neplnění povinností rozdílné závažnosti. Na výše uvedené problémy novela zákona o službách reaguje.

Současně novela reaguje na problematiku pravidel pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele, které jsou dosud obsaženy ve vyhlášce 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. Tato vyhláška byla vydána na základě zmocnění obsaženém v § 98a zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). Zde je uvedeno, že Ministerstvo pro místní rozvoj vyhláškou stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na teplo na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele.

Zákonné zmocnění sice existuje, ale nelze tvrdit, že je naplněn požadavek obsažený v čl. 79 odst. 3 Ústavy České republiky, aby byl prováděcí předpis vydán také na základě zákona a v jeho mezích. Energetický zákon v podstatě žádné meze pro obsah zmíněné vyhlášky neupravuje. Za takové ustanovení byl až dosud považován § 78 odst. 5 tohoto zákona, který stanoví, že hodnoty naměřené a zjištěné dodavatelem a ceny v místě měření tvoří náklady na tepelnou energii, které se rozúčtují mezi konečné spotřebitele, jimiž jsou uživatelé bytů

a nebytových prostorů. Ani toto ustanovení není odpovídajícím základem pro vydání prováděcího předpisu.

V současné době je již připraven návrh nové vyhlášky, která by měla nahradit výše uvedenou vyhlášku č. 372/2001 Sb. Ve snaze zamezit nesouladu mezi zákonným zmocněním k vydání takové vyhlášky a samotným obsahem vyhlášky tak, aby tento obsah odpovídal smyslu a účelu zákona, ve kterém je zmocnění obsaženo, bylo po projednání a odsouhlasení Ministerstvem průmyslu a obchodu rozhodnuto o zrušení původního zmocňovacího ustanovení v energetickém zákonu. Nadále by mělo být zmocňovací ustanovení upraveno v zákonu o službách. V tomto smyslu je vypracován i předložený návrh na dílčí novelu tohoto zákona.

Pokud by se nová vyhláška upravující podrobnosti rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele stala prováděcím předpisem zákona o službách, byl by naplněn i požadavek na komplexnost úpravy služeb spojených s užíváním bytu.

Ve stejném termínu, jako se navrhuje účinnost novely zákona o službách, by měla být účinná i nová vyhláška upravující rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele.

Účinnost novely zákona o službách se navrhuje k 1. 1. 2015.

Realizací navrhované právní úpravy budou odstraněny problémy související s uplatňováním sankcí v porovnání s jejich úpravou v občanském zákoníku a zákonu o službách.

Dále budou odstraněny problémy související se zmocněním k vydání vyhlášky upravující podrobnosti rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele.

Současně by bylo dosaženo stavu, kdy by v podstatě jeden právní předpis ve formě zákona řešil komplexně problematiku služeb poskytovaných v rámci užívání bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

1.2 Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy

- 1) Bude zrušeno zmocňovací ustanovení - § 98a odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb.
- 2) Do zákona o službách bude zařazeno zmocňovací ustanovení, umožňující vydat vyhlášku upravující podstatné náležitosti pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele.
- 3) Navrhuje se snížit výši pokuty, pokud poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost ve stanovené lhůtě, ze 100 Kč za každý den prodlení na 50 Kč, pokud by nedošlo k ujednání o výši pokuty mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb.
- 4) Bude zrušeno ustanovení upravující poplatek z prodlení, pokud se poskytovatel služeb nebo příjemce služeb dostane do prodlení s peněžitým plněním tak, aby bylo možné uplatnit

pouze úrok z prodlení upravený v občanském zákoníku a nedocházelo k „dvojkolejnosti“ právní úpravy.

1.3 Hodnocení dopadů regulace (RIA)

V souladu s Plánem legislativních prací vlády na zbývající část roku 2014 schváleným usnesením vlády ze dne 12. března 2014 č. 165 k návrhu nebyla zpracovávána RIA.

1.4 Promítnutí navrhovaného věcného řešení do právního řádu České republiky a soulad s ústavním pořádkem České republiky

Předkládaný návrh zákona je v souladu s právním řádem České republiky, nebyly dohledány ani žádné nálezy Ústavního soudu, které by byly v rozporu s navrhovaným věcným řešením.

1.5 Zhodnocení slučitelnosti návrhu s akty práva Evropské unie a s mezinárodními smlouvami

Návrh nezpracovává do právního řádu České republiky právo EU. Problematika, které se návrh týká, není právem EU upravena. Nicméně, návrh upravuje zmocnění k vydání vyhlášky, kterou se stanoví podrobnosti pro rozúčtování a vyúčtování nákladů na dodávku tepla a společnou přípravu teplé vody v domě mezi příjemce služeb. Touto vyhláškou je zajištěna transpozice čl. 13 směrnice EU č. 2006/32 o energetické účinnosti u konečného uživatele a o energetických službách, resp. čl. 9 odst. 1 a čl. 10 odst. 1 směrnice EU č. 2012/27 o energetické účinnosti, o změně směrnic 2009/125/ES a 2010/30/EU a o zrušení směrnic 2004/8/ES a 2006/32/ES.

Předkládaný návrh zákona je v souladu se závazky vyplývajícími pro Českou republiku z členství v Evropské unii. Mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána, ani judikatura Evropského soudu pro lidská práva, se na danou oblast nevztahují.

1.6 Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady a dopady na životní prostředí

Z předkládaného návrhu zákona neplynou přímé nároky na státní rozpočet ani na ostatní veřejné rozpočty (rozpočty krajů a obcí). Navrhovaná právní úprava neobsahuje ustanovení, která by byla předmětem diskriminace. Navrhovaná právní úprava je v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

1.7 Zhodnocení korupčních rizik

Právní úprava zákona ani předkládaná novela nepředstavuje korupční rizika. Nelze předpokládat možnosti pro uplatnění korupce, neboť veškerá vyúčtování a finanční vyrovnání jsou prováděna na základě naměřených a prokazatelných hodnot.

1.8. Odůvodnění schválení návrhu v 1. čtení

Vzhledem k tomu, že na účinnosti zákona je závislé přijetí prováděcího právního předpisu, který doplní právní úpravu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody mezi příjemci služeb, je nezbytné, aby Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR schválila návrh zákona již v prvním čtení.

II. Zvláštní část

K části první

K čl. I

K bodu 1 - § 2

Zákon č. 72/1994 Sb. byl zrušen, současná úprava je provedena v zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v oddílu bytové spoluvlastnictví.

K bodu 2 - § 6

K § 6 odst. 1:

Vzhledem k potřebě vyjasnit vztah zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a zákona o službách bylo upraveno stávající znění tohoto ustanovení. Reaguje na povinnost instalace přístrojů registrujících dodávku tepelné energie. Byla ponechána možnost ujednání o způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a nákladů na společnou přípravu teplé vody v domě, ale vždy z náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění nebo z náměrů vodoměrů. Způsob ujednání byl ponechán jako v původní úpravě.

K § 6 odst. 2 až 4:

Ustanovení řeší případy, kdy nedojde k ujednání o rozúčtování nákladů na dodávku tepla a společnou přípravu teplé vody v domě podle odstavce 1. Je zde naznačen základ postupu pro takové rozúčtování (konkrétně způsob rozdělení nákladů na tepelnou energii na složku základní a spotřební), řešení případů, kdy dojde k rozdílům v nákladech na vytápění připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy a způsob rozúčtování nákladů na společnou přípravu teplé vody. Podrobnosti a podstatné náležitosti k rozúčtování stanoví nová vyhláška, která bude odvozena ze stávající právní úpravy provedené vyhláškou č. 372/2001 Sb. (viz bod 5 – Zmocňovací ustanovení).

K bodu 3 - § 8 odst. 2

Dochází ke sjednocení pojmů uvedených v odstavcích 1 a 2. Výraz „podklad“ vyjádří lépe a ve větším rozsahu možnosti příjemce služeb posoudit správnost způsobu a obsahu vyúčtování služeb.

K bodu 4 - § 13

Navrhuje se snížit zákonem stanovenou výši pokuty za neplnění povinností poskytovatelem nebo příjemcem služeb ve stanovené lhůtě. Pokuta ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení se jeví, podle názoru především laické veřejnosti, jako nepřiměřeně vysoká. Navíc je

nově dána možnost poskytovateli služeb a příjemci služeb ujednat výši pokuty, maximálně však do výše stanoveného limitu. Nedojde-li k ujednání, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.

Navrhuje se zrušit ustanovení upravující poplatek z prodlení, pokud se poskytovatel služeb nebo příjemce služeb dostane do prodlení s peněžitým plněním tak, aby bylo možné uplatnit pouze úrok z prodlení upravený v NOZ a nedocházelo k „dvojkolejnosti“ právní úpravy. V současné době dochází k rozporným výkladům, kdy použít poplatek z prodlení nebo úrok z prodlení. Například u paušálních plateb, kde je částka nájemného a částka za služby sloučena do samostatné paušální platby, nelze s určitostí vymezit, jaké sankční opatření má být uplatněno, protože prodlení s platbou nájemného je již postihováno pouze úrokem z prodlení.

K bodu 5 - § 14a

Na základě projednání a odsouhlasení Ministerstvem průmyslu a obchodu je upraveno zmocnění pro Ministerstvo pro místní rozvoj stanovit vyhláškou rozsah výše základní a spotřební složky u rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody, jejich rozdělení mezi příjemce služeb, hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období a další náležitosti. Samostatnou část bude tvořit úprava náležitostí, které musí poskytovatel služeb uvést ve vyúčtování nákladů. Toto zmocnění bylo dosud upraveno v energetickém zákonu.

K čl. II

Přechodná ustanovení řeší jednak postup pro rozúčtování a vyúčtování v případech, kdy zúčtovací období započalo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a jednak případy, kdy právo na zaplacení pokuty nebo poplatku z prodlení vzniklo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

K části druhé

K čl. III

V rámci změny zákona č. 458/2000 Sb. se ruší v § 98a odstavec 3 jako původní zmocňovací ustanovení.

K části třetí

K čl. IV

Účinnost návrhu je stanovena tak, aby bylo použito této úpravy až v novém zúčtovacím období.

V Praze dne 3. září 2014

předseda vlády

Mgr. Bohuslav Sobotka, v.r.

ministřině pro místní rozvoj

Mgr. et Mgr. Věra Jourová, v.r.