

Příloha 8)
Anlage

Nařízení o vyúčtování nákladů za topení a teplou vodu závislých na spotřebě v původním znění
(nařízení o nákladech za topení – náklady za topení V)

Nové znění z 20. ledna 1989 (BGBl.¹ I str. 115)

§ 1
Oblast použití

(1) Toto nařízení platí pro rozdělení nákladů

1. za provoz ústředních topných zařízení a centrálních zařízení pro zásobování teplou vodou,
2. za samostatnou komerční dodávku tepla a teplé vody, i ze zařízení pod číslem 1 (dodávka tepla, dodávka teplé vody)

vlastníkem budovy na uživatele místností zásobovaných teplem nebo teplou vodou.

(2) Na stejné úrovni s vlastníkem budovy je

1. osoba oprávněná k přenechání k užívání vlastním jménem a na vlastní účet
2. ten, na kterého byl převeden provoz zařízení ve smyslu § 1 odst. 1 způsobem, že je za to oprávněn požadovat od uživatele úplatu
3. v případě vlastnictví bytů společenství vlastníků bytů ve vztahu k vlastníkovi bytu, v případě pronájmu jednoho nebo více bytů ve vlastnictví vlastníka bytu ve vztahu k nájemci.

(3) Toto nařízení platí i pro rozdělení nákladů za dodávku tepla a dodávku teplé vody na uživatele místností zásobovaných teplem nebo teplou vodou, pokud dodavatel vyúčtuje přímo s uživateli a přitom nebere za základ spotřebu měřenou pro jednotlivého uživatele, nýbrž podíly uživatelů na celkové spotřebě; v těchto případech platí práva a povinnosti vlastníka budovy vyplývající z tohoto nařízení pro dodavatele.

(4) Toto nařízení platí rovněž pro nájemní vztahy o bytovém prostoru vázaném na cenu, pokud pro něj není stanoveno jinak.

§ 2
Nadřazenost nad ustanoveními vycházejícími z právního úkonu

Vyjma budov s ne více než dvěma byty, z nichž jeden obývá pronajímatel, jsou předpisy tohoto nařízení nadřazený nad ustanoveními vycházejícími z právního úkonu.

§ 3
Použití na vlastnictví bytu

Předpisy tohoto nařízení je třeba použít na vlastnictví bytu nezávisle na tom, zda byla dohodou nebo rozhodnutím vlastníků bytů učiněna odlišná ujednání o rozdělení nákladů za zásobování teplem a teplou vodou. Na umístění nebo volbu vybavení dle §§ 4 a 5 a na

¹ Spolková sbírka zákonů

rozdělení nákladů a ostatní rozhodnutí vlastníka budovy dle §§ 6 až 9b a 11 je třeba odpovídajícím způsobem použít úpravy, které jsou obsaženy v zákonu o vlastnictví bytu pro správu společného vlastnictví nebo které byly učiněny dohodou vlastníky bytů. Náklady za umístění vybavení je třeba rozdělit dle předpokládaných úprav o nesení správních nákladů v nich.

§ 4

Povinnost evidence spotřeby

(1) Vlastník budovy je povinen evidovat poměrnou spotřebu tepla a teplé vody uživatelů.

(2) K tomuto účelu je povinen vybavit místnosti zařízeními k evidenci spotřeby; uživatelé jsou povinni toto strpět. Chce-li si vlastník budovy najmout zařízení k evidenci spotřeby nebo ho pořídit jiným způsobem pro přenechání k užívání, je povinen toto sdělit uživatelům předem s uvedením nákladů tím vznikajících; toto opatření je nepřípustné, vysloví-li většina uživatelů do měsíce po doručení sdělení odpor. Volba zařízení je v rámci § 5 ponechána vlastníkovu budovy.

(3) Společně užívané prostory jsou vyjmuty z povinnosti evidence spotřeby. Toto neplatí pro společné prostory s velkou spotřebou tepla nebo teplé vody podmíněnou užíváním, jako koupaliště a sauny.

(4) Uživatel je oprávněn požadovat po vlastníkovu budovy splnění této povinnosti.

§ 5

Zařízení k evidenci spotřeby

(1) K evidenci poměrné spotřeby tepla je třeba použít měřiče tepla nebo rozdělovače topných nákladů, k evidenci poměrné spotřeby teplé vody měřiče teplé vody nebo jiná vhodná zařízení. Nebudou-li použita cejchovní právní ustanovení, lze použít jen taková zařízení k evidenci spotřeby, ohledně kterých odborné úřady potvrdily, že odpovídají uznaným pravidlům techniky nebo že jejich vhodnost byla prokázána jiným způsobem. Za odborné úřady jsou považovány jen takové úřady, jejichž vhodnost byla potvrzena příslušným úřadem dle zemského práva v dohodě s Fyzikálně technickým spolkovým ústavem. Zařízení musí být vhodná pro příslušný topný systém a umístěna tak, aby byla zajištěna jejich technicky bezvadná funkčnost.

(2) Neeviduje-li se spotřeba uživatelů zásobovaných zařízeními ve smyslu § 1 odst. 1 stejnými zařízeními, je třeba, aby byly nejdříve prostřednictvím předběžné evidence z celkové spotřeby evidovány podíly skupin uživatelů, jejichž spotřeba je evidována stejnými zařízeními. Rovněž v případě různých druhů užívání a budov nebo z jiných správních důvodů může vlastník budovy provést předběžnou evidenci dle skupin uživatelů.

§ 6

Povinnost rozdělení nákladů závislých na spotřebě

(1) Vlastník budovy je povinen rozdělit náklady za zásobování teplem a teplou vodou na jednotlivé uživatele na základě evidence spotřeby dle ustanovení §§ 7 až 9.

(2) V případech § 5 odst. 2 je třeba rozdělit náklady na skupiny uživatelů nejdříve alespoň ve výši 50 ze sta dle poměru evidovaných podílů na celkové spotřebě. Nebudou-li náklady dle poměru evidovaných podílů na celkové spotřebě rozděleny úplně, je třeba, aby

1. ostatní náklady za zásobování teplem byly rozděleny na jednotlivé skupiny uživatelů dle obytné nebo užitné plochy nebo obestavěného prostoru; rovněž je možno brát za základ obytnou nebo užitnou plochu nebo obestavěný prostor.
2. ostatní náklady za zásobování teplou vodou byly rozděleny na jednotlivé skupiny uživatelů dle obytné nebo užitné plochy nebo obestavěného prostoru.

Podíly na nákladech skupin uživatelů je pak třeba rozdělit na jednotlivé uživatele dle odstavce 1.

(3) V případech § 4 odst. 3 věta 2 je třeba rozdělit náklady dle poměru evidovaných podílů na celkové spotřebě na společné prostory a ostatní prostory. Rozdělení poměrných nákladů, připadajících na společné prostory, se řídí dle ustanovení vycházejících z právního úkonu.

(4) Volba zúčtovacích pravidel dle odstavce 2 a dle §§ 7 až 9 je ponechána vlastníkovi budovy. Ten je může pro příští zúčtovací období prohlášením vůči uživatelům jednorázově změnit

1. do uplynutí tří zúčtovacích období po jejich výchozím stanovení
2. v případě zavedení předběžné evidence dle skupin uživatelů
3. po provedení stavebních úprav, které trvale dosáhnou úspory topné energie.

Stanovení a změna zúčtovacích pravidel je přípustná jen s účinností od začátku zúčtovacího období.

§ 7

Rozdělení nákladů za zásobování teplem

(1) Z nákladů za provoz ústředního topného zařízení je třeba rozdělit minimálně 50 ze sta, nejvíce 70 ze sta dle evidované spotřeby tepla uživatelů. Ostatní náklady je třeba rozdělit dle obytné nebo užitné plochy nebo dle obestavěného prostoru; rovněž lze brát za základ obytnou nebo užitnou plochu nebo obestavěný prostor vytápěných místností.

(2) K nákladům za provoz ústředního topného zařízení včetně výfukového systému patří náklady za spotřebovaná paliva a jejich dodávky, náklady za provozní proud, náklady za obsluhu, monitoring a údržbu zařízení, pravidelnou kontrolu jeho připravenosti k provozu a provozní bezpečnost včetně nastavení odborníkem, čištění zařízení a provozního prostoru, náklady za měření dle Spolkového zákona o ochraně před imisemi, náklady za pronájem nebo jiné druhy přenechání zařízení k evidenci spotřeby k užívání a náklady za použití zařízení k evidenci spotřeby včetně nákladů za výpočet a rozdělení.

(3) Pro rozdělení nákladů za zásobování teplem obdobně platí odstavec 1.

(4) K nákladům za zásobování teplem patří úplata za dodávku tepla a náklady na provoz příslušných domovních zařízení dle odstavce 2.

Spotřebu paliva centrálního zařízení pro zásobování teplou vodou lze rovněž vypočítat dle uznaných pravidel techniky. Pokud nelze objem spotřebované teplé vody měřit, je třeba brát za základ spotřeby paliva centrálního zařízení pro zásobování teplou vodou podíl 18 ze sta celkem spotřebovaných paliv.

(3) Množství tepla (Q) připadajícího na centrální zařízení pro zásobování teplou vodou je třeba měřit měřičem tepla. Může také být vypočítáno v kilowatthodinách dle vzorce

$$Q = 2,0 * V *(t_w - 10)$$

Přitom je třeba brát za základ

1. měřený objem spotřebované teplé vody (V) v metrech krychlových;
2. měřenou nebo odhadovanou teplotu teplé vody (t_w) ve stupních celsia;

Množství tepla připadajícího na centrální zařízení pro zásobování teplou vodou lze rovněž vypočítat dle uznaných pravidel techniky. Pokud ho nelze měřit ani dle věty 1 ani dle věty 2 až 4, je třeba brát za základ podíl 18 ze sta celkem spotřebovaného množství tepla.

(4) Podíl na nákladech za zásobování teplem je třeba rozdělit dle §7 odst. 1, podíl na nákladech za zásobování teplou vodou dle § 8 odst. 1, pokud toto nařízení jinak neurčí nebo nepřipouští.

§ 9a

Rozdělení nákladů ve zvláštních případech

(1) Pokud z důvodu výpadku přístrojů nebo z jiných závazných důvodů není možné řádně evidovat poměrnou spotřebu tepla nebo teplé vody uživatelů pro jedno zúčtovací období, je třeba, aby ji vlastník budovy zjistil na základě spotřeby dotčených prostor ve srovnatelných dřívějších zúčtovacích obdobích nebo na základě spotřeby srovnatelných jiných prostor v příslušném zúčtovacím období.

(2) Překročí-li zjištěním spotřeby dle odstavce 1 dotčená obytná nebo užitná plocha nebo obestavěný prostor 25 ze sta rozhodné obytné nebo užitné plochy nebo rozhodného celkového obestavěného prostoru pro rozdělení nákladů, je třeba rozdělit náklady výhradně dle pravidel § 7 odst. 1 věta 2 a § 8 odst. 1 která tvoří základ pro rozdělení ostatních nákladů.

§ 9b

Rozdělení nákladů v případě změny uživatele

(1) V případě změny uživatele během jednoho zúčtovacího období je vlastník budovy povinen provést odečet zařízení k evidenci spotřeby u prostor dotčených obměnou (odpočet v mezidobí).

(2) Náklady, které mají být rozděleny dle evidované spotřeby, je třeba rozdělit na předchozího a dalšího uživatele na základě odpočtu v mezidobí, ostatní náklady spotřeby tepla na základě počtu denostupňů vyplývající z uznaných pravidel techniky nebo v poměrné výši a ostatní náklady spotřeby teplé vody v poměrné výši.

(3) Není-li odpočet v mezidobí možné nebo neumožňuje-li pro dobu změny uživatele z technických důvodů dostatečně přesné zjištění podílů na spotřebě, je třeba rozdělit celkové náklady dle pravidel odstavce 2 platných pro ostatní náklady.

(4) Ustanovení vycházející z právních úkonů odlišující se od odstavců 1 až 3 nejsou dotčena.

§ 10 Překročení maximálních sazeb

Ustanovení vycházející z právních úkonů, která předpokládají vyšší než v § 7 odst. 1 a § 8 odst. 1 uvedené maximální sazby ve výši 70 ze sta nejsou dotčena.

§ 11 Výjimky

(1) Pokud se §§ 3 až 7 vztahují na zásobování teplem, není je třeba použít

1. pro prostory

- a) u kterých není možné umístění zařízení k evidenci spotřeby, evidence spotřeby tepla nebo rozdělení nákladů spotřeby tepla nebo je možné jen s nepoměrně vysokými náklady nebo
- b) které byly připraveny k nastěhování před 1. červencem 1981 a v kterých uživatel nemůže ovlivnit spotřebu tepla;

2. a) pro domovy důchodců a pečovatelské ústavy, studentské koleje a učňovské domovy

- b) pro srovnatelné budovy nebo části budov, jejichž užívání je vyhrazeno skupinám osob, se kterými se z důvodu jejich zvláštních osobních poměrů pravidelně neuzavřou běžné nájemní smlouvy;

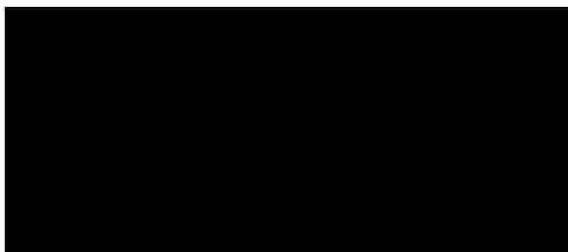
3. pro prostory v budovách, které jsou převážně zásobovány

- a) teplem ze zařízení k rekuperaci tepla nebo ze zařízení tepelných čerpadel nebo solárních zařízení nebo
- b) teplem ze zařízení kombinovaného oběhu (výroba elektřiny a tepla) nebo ze zařízení na využití odpadního tepla, pokud se spotřeba tepla budovy neeviduje a příslušný úřad dle zemského práva povolil v zájmu uživatelů a úspory energie výjimku;

4. pro náklady na provoz příslušných domovních zařízení, pokud tyto náklady v případech § 1 odst. 3 nejsou obsaženy v nákladech za dodávku tepla, nýbrž je vlastník budovy vyúčtuje zvlášť.

5. v ostatních jednotlivých případech, v kterých příslušný úřad dle zemského práva osvobodil z důvodu zvláštních okolností osvobození od požadavků tohoto nařízení, aby zabránil nepřiměřenému nákladu nebo jiným nemístným přísnostem.

(2) Vztahují-li se §§ 3 až 6 a 8 na zásobování teplou vodou, platí odstavec 1 obdobně.



§ 12

Právo na snížení, přechodné úpravy

(1) Pokud náklady za zásobování teplem nebo teplou vodou se v rozporu s předpisy tohoto nařízení nezúčtují jako závislé na spotřebě má uživatel právo snížit v případě vyúčtování nákladů nezávislých na spotřebě podíl připadající na něj o 15 ze sta. Toto neplatí v případě vlastnictví bytu ve vztahu jednotlivého vlastníka bytu k společenství vlastníků bytů, do té míry to zůstává při všeobecných předpisech.

(2) Požadavky § 5 odst. 1 věta 2 se považují za splněné

1. pro rozdělovače nákladů za teplou vodu k evidenci poměrné spotřeby teplé vody, které existovaly dne 1. ledna 1987 a
2. pro ostatní zařízení k evidenci spotřeby, která již existovala 1. července 1981.

(3) U bytů vázaných na cenu ve smyslu nařízení o nájmech v novostavbě 1970 platí odstavec 2 s pravidlem, že namísto data „1. červenec 1981“ nastoupí datum „1. srpen 1984“.

(4) § 1 odst. 3, § 4 odst. 3 věta 2 a § 6 odst. 3 platí pro zúčtovací období, která začnou po 30. září 1989; ustanovení vycházející z právních úkonů o dřívějším použití těchto předpisů nejsou dotčena.

(5) Bude-li zjištěna v případech § 1 odst. 3 spotřeba tepla jednotlivých uživatelů dne 30. září 1989 pomocí zařízení k měření množství vody, platí požadavek § 5 odst. 1 věta 1 za splněny.

§ 13

Klauzule Berlín

Toto nařízení platí dle § 14 Třetího převáděcího zákona ve spojení s § 10 zákona o úsporné energii i ve spolkové zemi Berlín.

Vertrag über die
Energieversorgung
der Stadt Berlin
1970
11-11-1989
11-11-1989
11-11-1989

Vyhláška o provozních nákladech

Stav: prosinec 2003

Vyhláška o výkazu provozních nákladů
(Vyhláška o provozních nákladech)

Nabytí platnosti: 1.1.2004

§ 1 Vyhlášky o provozních nákladech

Provozní náklady

- (1) Provozní náklady jsou náklady, které vlastníkově nebo oprávněné osobě dle dědičného stavebního práva průběžně vznikají vlastnictvím nebo dědičným stavebním právem na pozemku nebo užíváním budovy, vedlejší budovy, zařízení, vybavení a pozemku ke stanovenému účelu. Pro věcné a pracovní výkony vlastníka nebo oprávněné osoby dle dědičného stavebního práva lze použít částku, která by mohla být použita pro rovnocenný výkon třetí osoby, zejména podnikatele; DPH třetí osoby nesmí být použita.
- (2) K provozním nákladům nepatří:
 1. náklady na pracovní síly a zařízení potřebná ke správě budovy, náklady na dozor, hodnota pronajímatelem osobně poskytnutých administrativních prací, náklady na zákonné nebo dobrovolné kontroly roční uzávěrky a náklady na vedení firmy (administrativní náklady),
 2. náklady, které musí být vynaloženy během doby užívání na zachování užívání ke stanovenému účelu, aby byly řádně odstraněny opotřebením, stárnutím a povětrnostními vlivy vznikající stavební nebo ostatní vady (náklady na údržbu a náklady na opravy).

§ 2 Vyhlášky o provozních nákladech

Výkaz provozních nákladů

Provozními náklady ve smyslu § 1 jsou:

1. běžná veřejná břemena pozemku, k tomu patří zejména daň z nemovitostí;
2. náklady na zásobování vodou, k tomu patří náklady na spotřebu vody, základní poplatky, náklady na pronájem vodoměrů nebo na jiné způsoby jejich přenechání k užívání, jakož i náklady na užívání vodoměrů včetně nákladů na jejich kalibraci i nákladů na vyúčtování a rozúčtování, náklady na údržbu regulátorů množství vody a na zařízení na úpravu vody včetně látek k úpravě.
3. náklady na kanalizaci, k tomu patří poplatky za domovní kanalizaci a kanalizaci na pozemku, náklady na provoz příslušného neveřejného zařízení a náklady na provoz odvodňovacího čerpadla;
4. náklady



- a) na provoz centrálního topení včetně zařízení pro odvod spalin, k tomu patří náklady na spotřebovaná paliva a jejich dodávku, náklady na provozní elektrickou energii, náklady na obsluhu, monitoring a údržbu zařízení, na pravidelnou kontrolu jejich provozní připravenosti a provozní bezpečnosti včetně nastavení odborníkem, čištění zařízení a provozní místnosti, náklady na měření dle spolkového zákona o ochraně před imisemi, náklady na pronájem vybavení k evidenci spotřeby nebo jiné způsoby jejich přenechání včetně nákladů na kalibraci i nákladů na vyúčtování a rozúčtování; nebo
- b) na provoz zařízení pro centrální zásobování palivem, k tomu patří náklady na spotřebovaná paliva a jejich dodávku, náklady na provozní elektrickou energii a náklady na monitoring, jakož i náklady na čištění zařízení a provozní místnosti; nebo
- c) na samostatnou průmyslovou dodávku tepla, také ze zařízení ve smyslu písmene a, k tomu patří úhrada za dodávku tepla a náklady na provoz k tomu patřících vnitřních zařízení dle písmene a; nebo
- d) na čištění a údržbu etážových topení a jednotlivých plynových topenišť, k tomu patří náklady na odstranění vodních usazenin a zbytků po spálení v zařízení, náklady na pravidelnou kontrolu jejich provozní připravenosti a provozní bezpečnosti a s tím souvisejícího seřízení odborným pracovníkem, jakož i náklady na měření dle spolkového zákona o ochraně před imisemi;

5. náklady na

- a) provoz centrálního zásobování teplou vodou, k tomu patří náklady na zásobování vodou dle čísla 2, pokud tam již nejsou zohledněny a náklady na ohřívání vody dle čísla 4; nebo
- b) samostatnou průmyslovou dodávku teplé vody, také ze zařízení ve smyslu písmene a, k tomu patří úhrada za dodávku teplé vody a náklady na provoz k tomu patřících vnitřních zařízení dle čísla 4 písmene a; nebo
- c) čištění a údržbu zařízení na teplou vodu, k tomu patří náklady na odstranění vodních usazenin a zbytků spalování uvnitř přístrojů, jakož i náklady na pravidelnou kontrolu jejich provozní připravenosti a provozní bezpečnosti a s tím souvisejícího seřízení odborným pracovníkem;

6. náklady na sdružená zařízení na topení a zásobování teplou vodou u

- a) centrálních topení dle čísla 4 písmene a a dle čísla 2, pokud tam již nejsou zohledněny, nebo
- b) samostatné průmyslové dodávky tepla dle čísla 4 písmene c a dle čísla 2, pokud tam již nejsou zohledněny nebo
- c) sdružených etážových topení a zařízení pro zásobování teplou vodou dle čísla 4 písmene d a dle čísla 2, pokud tam již nejsou zohledněny;

7. náklady na provoz osobního nebo nákladního výtahu,

k tomu patří náklady na provozní elektrickou energii, náklady na dozor, na obsluhu, na monitoring a údržbu zařízení, pravidelnou kontrolu jejich provozní připravenosti a provozní bezpečnosti včetně seřízení odborným pracovníkem, jakož i náklady na čištění zařízení;

8. náklady na čištění komunikací a likvidaci odpadků

k nákladům na čištění komunikací patří poplatky zaplacené za veřejné čištění komunikací a náklady na příslušná neveřejná opatření; k nákladům na likvidaci odpadků patří jmenovitě zaplacené poplatky za odvoz odpadků, náklady na příslušná neveřejná opatření, náklady na provoz kompresorů na odpadky, shozů na odpadky, odsávací zařízení na odpadky, jakož i na provoz zařízení na evidenci množství odpadků včetně nákladů na vyúčtování a rozúčtování;

9. náklady na čištění budovy a deratizaci

k nákladům na čištění budovy patří náklady na čištění částí budovy společně užívaných obyvateli, jako příchodů, chodeb, schodišť, sklepů, půd, prádelen, kabiny výtahu;

10. náklady na péči o zahradu,

k tomu patří náklady na péči o plochy zahradnický tvořené včetně obnovy rostlin a dřevin, na péči o dětská hřiště včetně obnovy písku a péči o místa, příchody a příjezdy nesloužící veřejné dopravě;

11. náklady na osvětlení,

k tomu patří náklady na elektrický proud pro veřejné osvětlení a osvětlení částí budov společně užívaných obyvateli, jako příchodů, chodeb, schodišť, sklepů, půd, prádelen;

12. náklady na čištění komínů,

k tomu patří poplatky za vymetení dle směrodatného tarifu, pokud již nejsou zohledněny jako náklady dle čísla 4 písmene a;

13. náklady na pojištění škody na majetku a pojištění odpovědnosti,

k tomu patří zejména náklady na pojištění budovy proti škodám způsobeným ohněm, bouří, vodou a jiným živelním škodám, pojištění skel, pojištění odpovědnosti za budovu, olejovou nádrž a výtah;

14. náklady na domovníka,

k tomu patří odměna, sociální příspěvky a všechna peněžní plnění, která poskytne vlastník nebo oprávněná osoba dle dědičného stavebního práva domovníkovi za jeho práci, pokud se tato práce netýká údržby, opravy, obnovy, oprav vzhledu nebo správy domu. Pokud domovník provádí práce, nelze použít náklady na pracovní výkony dle čísel 2 až 10 a 16;

15. náklady na

- a) provoz společné televizní antény, k tomu patří náklady na provozní elektrickou energii a náklady na pravidelnou kontrolu její provozní připravenosti včetně seřízení odborným pracovníkem nebo úhrada za užívání televizní antény nepatřící k budově a poplatky, které vznikají dle zákona o autorském právu pro kabelové vysílání; nebo

b) provoz soukromého rozvodného zařízení propojeného se širokopásmovou kabelovou sítí, k tomu patří náklady dle písmene a, dále běžné měsíční základní poplatky za přípojky na širokopásmovou kabelovou síť;

16. náklady na provoz zařízení na péči o prádlo,

k tomu patří náklady na provozní elektrickou energii, náklady na monitoring, údržbu a čištění zařízení, pravidelnou kontrolu jejich provozní připravenosti a provozní bezpečnosti, jakož i náklady na zásobování vodou dle čísla 2, pokud tam již nejsou zohledněny;

17. ostatní provozní náklady,

k tomu patří provozní náklady ve smyslu § 1, které nejsou obsaženy v číslech 1 až 16.