

Mění se přístup v promítnutí nájemného do ceny tepelné energie?

Jedná se o podstatnou změnu oproti dosavadním cenovým předpisům upravujícím podmínky věcného usměrnění ceny tepelné energie. Dosavadní cenové předpisy vycházely principiálně ze stanovení stropů pro nájemné v ceně tepelné energie v závislosti na množství tepelné energie na úrovni předání tepelné energie, bez ohledu na rozsah nebo hodnotu pronajatého tepelného zařízení. To v některých případech vedlo k extrémním nepoměřům mezi rozsahem pronajatého zařízení nebo jeho hodnotou a dopadem do ceny tepelné energie na dané úrovni předání. Dále tím bylo prakticky umožněno tzv. řetězení nájemného v ceně tepelné energie, na které ERÚ musel reagovat.

Nově je při stanovení ekonomicky oprávněného nákladu na nájemné v ceně tepelné energie uplatněn princip, že jeho výše musí odpovídat hodnotě pronajatého tepelného zařízení. Principem je, že by cena tepelné energie měla být zatížena stejnými náklady na pořízení (investici) do tepelného zařízení bez ohledu na to, zda je zařízení provozované jeho vlastníkem nebo osobou od vlastníka odlišnou.

Do ceny tepelné energie je možné uplatnit nejvýše nájemné odpovídající rovnoměrným odpisům pronajatého majetku a přiměřenému zisku z pořizovací hodnoty pronajatého majetku, kalkulované v souladu s cenovým rozhodnutím ERÚ č. 4/2021 ze dne 16. září 2021, k cenám tepelné energie (dále jen "CR"), které by mohl v ceně tepelné energie uplatňovat dodavatel, jenž by byl vlastníkem tohoto zařízení. Tento princip se nevztahuje na finanční pronájem a nájem věcí, které jsou zahrnuty ve správní režii dodavatele.

Dodavatel tepelné energie je odpovědný za promítnutí nájemného ve výši odpovídající pravidlům cenového rozhodnutí. V praxi bohužel mohou nastat případy, kdy dodavatel tepelné energie nebude mít (minimálně v době blízké po vydání cenového rozhodnutí) k dispozici přesné hodnoty pořizovací ceny pronajatého majetku. Ani taková situace obecně nezbavuje dodavatele případné odpovědnosti za porušení cenových předpisů, pokud by kalkuloval nájemné vyšší, než by bylo podle cenového rozhodnutí přípustné. V takovém případě je nezbytné, aby dodavatel při případném sankčním řízení prokázal, že vynaložil veškeré úsilí na zjištění pořizovací hodnoty majetku (např. doložením komunikace s vlastníkem, kdy z komunikace bude zřejmé, že usiloval o získání pořizovacích hodnot od vlastníka tepelného zařízení a vlastník mu je neposkytnul). V případě, že nelze zjistit pořizovací hodnotu pronajatého majetku od vlastníka tepelného zařízení, je potřeba prokázat ze strany dodavatele, že se pokusil tyto hodnoty zjistit náhradním způsobem, např. prostřednictvím znaleckých posudků, oceněním pronajatého majetku odhadcem, podle metodiky oceňování pronajatého majetku verifikovaného odhadcem nebo např. provedením zjišťování možné výše pořizovací ceny od odborně způsobilých subjektů na trhu. V řadě případů bude možné zjistit (byť ne zcela přesně) možnou pořizovací hodnotu tepelných zařízení, které byly standardizované, např. výrobní řady domovních předávacích stanic nebo standardizovaných technologií výměňkových stanic. Těmito postupy bude dodavatel tepelné energie zpravidla schopen prokázat, že vynaložil veškeré úsilí, které je možné od dodavatele

rozumně požadovat, aby zabránil případnému přestupku z důvodu nesprávného zahrnutí nájemného do ceny tepelné energie, pokud by ERÚ následně při výkonu dozoru pořizovací hodnotu pronajatého majetku zjistil a lišila se od hodnoty uplatňované dodavatelem tepelné energie. ERÚ tyto skutečnosti následně zhodnotí při posuzování, zda uvedeným jednáním nebyly naplněny podmínky pro zbavení se odpovědnosti za spáchání přestupku právnickou osobou nebo fyzickou osobou podnikající. Upozorňujeme, že není možné, aby dodavatelé výše uvedené skutečnosti vnímali jako možný způsob na obejití pravidel pro stanovení výše nájemného v ceně tepelné energie, ale na druhé straně, budou-li splněny uvedené předpoklady (tedy že objektivně nebylo možné pořizovací hodnotu tepelného zařízení zjistit a dodavatel vynaložil dostatečné úsilí na náhradní zjištění možné pořizovací hodnoty), bude brát ERÚ tyto skutečnosti v potaz.

Na novou právní úpravu nájemného v ceně tepelné energie navazuje přechodné ustanovení, které v bodě (6.1) CR upravuje tříleté přechodné období. Nová pravidla cenového rozhodnutí v části týkající se nájemného v ceně tepelné energie tak bude nutné uplatnit:

- u všech nových případů pronajatého majetku sjednaných po nabytí platnosti tohoto cenového rozhodnutí, tj. od 22. září 2021,
- v případě úpravy výše nájemného u stávajících smluv o pronájmu sjednané po nabytí platnosti tohoto cenového rozhodnutí,
- pro stávající pronajatý majetek nejpozději od 1. ledna 2025.

Uvedené přechodné ustanovení v případě nájmu (popřípadě pachtů) tepelných zařízení podle smluv sjednaných před nabytím platnosti cenového rozhodnutí z roku 2021 znamená, že nedojde-li v průběhu doby až do 31. prosince 2024 k žádné změně sjednaného obsahu smlouvy, pokud jde o výši nájemného, bude moci dodavatel tepelné energie zahrnovat do ceny tepelné energie nájemné ve výši regulované dosavadními cenovými předpisy, konkrétně cenovým rozhodnutím č. 6/2020. Podle tohoto cenového rozhodnutí je možné (i když ne bezvýjimečně) zahrnovat do kalkulace ceny tepelné energie nájemné ve výši vztahující ke Kč/GJ dodávané tepelné energie.

Pokud by ke změně výše takového nájemného došlo v průběhu roku, má být náklad na nájemné uplatněn v souladu s dosavadními cenovými předpisy poměrně za část kalendářního roku přede dnem účinnosti této dohody.

Oproti obecnému pravidlu uvedenému v přechodném ustanovení pro nájemné v bodě (6.1) CR, není v případě koncese na provoz tepelného zařízení zadané před nabytím platnosti tohoto cenového rozhodnutí maximální výše úplaty za plnění koncese v kalkulaci ceny tepelné energie časově omezená a až do skončení doby trvání koncese se tato úplata posuzuje podle dosavadních právních předpisů.

Pro vyloučení pochybností je třeba doplnit, že uvedená nová právní úprava nájemného v ceně tepelné energie se netýká pouze nájemních vztahů. V bodu (2.3.1.3) CR je zavedena legislativní zkratka „nájem“, která zahrnuje nejenom nájem (nájemní vztah), ale také podnájem nebo pacht. Nájemné potom bude zahrnovat platby za užívání věci (souboru věcí) tvořících tepelné zařízení i v podnájemních vztazích nebo v pachtovních vztazích. Analogicky se ustanovení o nájemném v ceně tepelné energie použije i na jakékoliv platby hrazené

provozovatelem tepelného zařízení (dodavatelem) jiné osobě (vlastníkem, nebo i osoba od vlastníka odlišná) na základě smlouvy, která opravňuje dodavatele tepelné energie užívat tepelné zařízení pro činnost výroby, resp. rozvodu tepelné energie, bez ohledu na označení takové smlouvy.

Body (2.3.3.2) a (2.3.3.4) CR vymezují případy, kdy není možné uplatňovat v ceně tepelné energie nájemné. Uvedená ustanovení, zejména bod (2.3.3.2) CR, je třeba vnímat jako pozitivní vyjádření principu, že by cena tepelné energie měla být zatížena stejnými náklady na pořízení (investici) do tepelného zařízení bez ohledu na to, zda je zařízení provozované jeho vlastníkem nebo osobou od vlastníka odlišnou. Pokud je tedy investice do tepelného zařízení zahrnována do ceny tepelné energie ve formě odpisů, nelze ten samý náklad zahrnovat do ceny tepelné energie ve formě nájemného.

Ustanovení zakazující zahrnování nájemného za movitý a nemovitý majetek, který je „neprovozovaný a nevyužívaný, kromě záložních a špičkových zdrojů“, je třeba chápat tak, že nájemné za zajištění záložních zdrojů je možné do ceny tepelné energie zahrnovat (obdobně špičkových zdrojů), přestože např. v daném roce není záložní zdroj reálně využit. Podstatnou je skutečnost, že je jako záložní zdroj dodavatelem zachovávan v provozuschopném stavu, kdy v případě potřeby je možné takový zdroj využít. Jinou, samostatnou, problematikou je přiměřenost a nezbytnost takového nákladu, kdy např. nebude ekonomicky oprávněným nákladem nájemné na záložní zdroj, který by svým výkonem neodpovídal výkonu zdroje tepelné energie využívaného ke standardní výrobě tepelné energie pro její dodávky odběratelům.

Bod (2.3.3.4) písm. b) CR zakazující zahrnovat co ceny tepelné energie nájemné za prodaný a následně ve lhůtě do pěti let od prodeje dodavateli zpět pronajatý majetek pro výrobu nebo rozvod tepelné energie má zabraňovat tzv. účelovým prodejům a zpětným pronájmům takto pronajatého tepelného zařízení, pokud tím nedojde ke snížení ekonomicky oprávněných nákladů v ceně tepelné energie. Vzhledem k nové úpravě výše nájemného v ceně tepelné energie by však k takovým situacím již nemělo docházet.

V případě, kdy je propachtovaný závod nebo soubor movitého a nemovitého majetku zařazen do účetnictví dodavatele tepelné energie, uplatňuje dodavatel tepelné energie na tento majetek odpisy v kalkulaci ceny tepelné energie, přičemž pachtovné v ceně tepelné energie se stanoví podle bodu (2.3.3.1) CR, kdy je nutné od této hodnoty pachtovného odečíst hodnotu odpisů tohoto majetku.

V případě nájmu věcí zahrnovaných do správní režie dodavatele nebo nájmu majetku, který nepodléhá účetnímu odpisování podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, může dodavatel do režijních nákladů zahrnout nájemné ve výši v místě a čase obvyklé. Jedná se např. o pronájem kanceláří či IT služeb. Za nájemné v místě a čase obvyklé se považuje taková výše nájemného, která by v době uzavírání nájemní smlouvy v daném místě bezdůvodně nepřevyšovala jiné možné nabídky nájemného. Jedná se o nájemné, které je uzavřeno v souladu s principem péče řádného hospodáře. V případě pochybností o výši nájemného lze předpokládat, že ERÚ bude při posuzování výše nájemného zjišťovat obvyklost nájemného v místě a čase např. prostřednictvím prověřování

jiných možných nabídek nájmu předmětného majetku, které by mohly být v daném místě a čase k dispozici.