

V Jihlavě dne	16. srpna 2022	Vážený pan
Číslo jednací:	12863-2/2022-ERU	Jiří Sucharda
Vyřizuje:	Sylva Hondlová	1. místostarosta města Varnsdorf
Telefon:	567 120 780	nám. E. Beneše 470
Vaše podání ze dne	28. 7. 2022	407 47 Varnsdorf
Vaše značka:	MUVA 21512/2022JezRa	

Vážený pane 1. místostarosto,

Energetický regulační úřad obdržel dne 28. července 2022 Vaše podání, jenž se týká sporných otázek vyplývajících ze smluvního vztahu založeném nájemní smlouvou mezi městem Varnsdorf a společností Teplárna Varnsdorf a.s., v rámci něhož je pronajímán soubor věcí – tepelné zařízení.

Ad 1) Je výše nájemného pro účely smlouvy o nájmu výhradně otázkou smluvní volnosti? Hraje při stanovení jeho výše roli charakter rozvodné soustavy?

Předně uvádíme, že Energetický regulační úřad je správní úřad pro výkon regulace v energetice a přísluší mu pravomoci svěřené zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). V působnosti Energetického regulačního úřadu je kromě jiného dle ustanovení § 17 odst. 11 energetického zákona věcně usměrňovat cenu tepelné energie, tzn. stanovit podmínky pro kalkulaci a sjednání cen tepelné energie.

Energetický regulační úřad provádí regulaci ceny tepelné energie prostřednictvím cenových rozhodnutí k cenám tepelné energie, v nichž jsou zakotvena pravidla pro kalkulaci a sjednání ceny tepelné energie. Pro rok 2022 je platné a účinné cenového rozhodnutí Energetického regulačního úřadu č. 4/2021 ze dne 16. září 2021, k cenám tepelné energie (dále jen „cenové rozhodnutí č. 4/2021“).

Podle pravidel regulace lze do ceny tepelné energie promítnout pouze ekonomicky oprávněné náklady, přiměřený zisk a daň z přidané hodnoty. V případě zařízení, které dodavatel tepelné energie provozuje na základě nájemní smlouvy, pravidla regulace vymezují maximální výši nájemného, kterou lze v ceně tepelné energie uplatnit. V ceně tepelné energie tak může dodavatel uplatnit položku nájemného jako ekonomicky oprávněný náklad maximálně ve výši, která je v souladu s příslušným cenovým rozhodnutím platným pro daný kalendářní rok.

Na základě ustanovení § 18 odst. 1 písm. a) energetického zákona Energetický regulační úřad vykonává dozor v energetických odvětvích nad dodržováním zákona o cenách v rozsahu podle zákona o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen (působnost při uplatňování, regulaci, sjednávání a kontrole cen

v oblasti energetiky). V rámci své dozorové činnosti Energetický regulační úřad tedy kontroluje, zda dodavatel tepelné energie při kalkulaci ceny tepelné energie neporušuje stanovená pravidla cenové regulace.

Sjednávání smluv o nájmu tepelného zařízení je naopak záležitostí smluvní dohody mezi pronajímatelem a nájemcem, kteří na základě své vůle uzavírají smlouvu o nájmu, v níž si určí její obsah (včetně výše nájemného), a to v mezích právního řádu České republiky. Sjednávání smluv, resp. stanovení výše nájemného nepodléhá cenové regulaci v teplárenství a Energetickému regulačnímu úřadu není dána působnost zasahovat do smluvních vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem. Pronajímatel a nájemce nejsou a ani nemohou být cenovými rozhodnutími k cenám tepelné energie omezeni ve své smluvní volnosti ohledně sjednání výše nájemného a je na jejich dohodě, jakou výši nájemného mezi sebou sjednají.

Pro doplnění k otázce výše nájemného, které může dodavatel tepelné energie v souladu s příslušným cenových rozhodnutí nejvýše uplatnit v ceně tepelné energie, uvádíme, že od roku 2022 Energetický regulační úřad upravil přístup k pronajatému majetku, kdy od tohoto roku přistupuje k provozovanému zařízení jednotně bez ohledu, zda se jedná o majetek vlastněný dodavatelem tepelné energie nebo pronajímaný. Nově tak není nutné rozlišovat, o jakou úroveň předání se jedná, jelikož není v cenovém rozhodnutí explicitně stanovena maximální částka vyjádřená v Kč/GJ za užívání blíže specifikovaného zdroje tepelné energie anebo rozvodného tepelného zařízení, jako tomu bylo pro roky 2021 a předchozí.

Ad 2) Jsou výše nájemného dohodnutá ve smlouvě o nájmu na straně jedné a výše nájemného, kterou může dle cenového rozhodnutí ERÚ dodavatel (nájemce) zahrnout do kalkulace ceny tepla, na straně druhé, dvě rozdílné proměnné?

V souladu s uvedeným u bodu Ad 1) je zřejmé, že výše nájemného dohodnutého ve smlouvě o nájmu na straně jedné a výše nájemného (náklady na nájemné), které může dle příslušného cenového rozhodnutí dodavatel tepelné energie (pronajímatel) zahrnout do ceny tepelné energie, mohou být dvě vzájemně se lišící hodnoty. Výše nájemného ujednané v nájemní smlouvě může podle našeho názoru nabývat i vyšší hodnoty než výše nákladů na nájemné, které lze promítnout v ceně tepelné energie dle příslušného cenového rozhodnutí. Předmětem zájmu Energetického regulačního úřadu je pouze výše nájemného, kterou může dodavatel tepelné energie nejvýše promítnout do ceny tepelné energie v souladu s příslušným ustanovením cenového rozhodnutí.

Ad 3) Jaký je charakter pronajímaného souboru movitých věcí z hlediska cenových rozhodnutí ERÚ, tedy o jakou kategorii majetku ve smyslu cenového rozhodnutí se jedná? Jinak řečeno: pod jakou úroveň předání je možno pronajímaný majetek podřadit?

Nejprve je třeba uvést, že Energetický regulační úřad není věcně příslušným orgánem, který by byl oprávněn poskytovat výklad právních předpisů, ten přísluší pouze soudu. Závazná stanoviska Energetický regulační úřad sděluje pouze v rámci pravomocných rozhodnutí vydaných po provedeném správním řízení, neboť v takovém případě je schopen shromáždit, ověřit a vyhodnotit veškeré relevantní informace. Z tohoto důvodu nelze stanoviska Energetického regulačního úřadu mimo správní rozhodnutí považovat za právně závazná. Taktéž ekonomické či právní poradenství nespadá do působnosti Energetického regulačního úřadu. Právní poradenství spadá pod zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů, kdy advokáti jsou oprávněni k poskytování právního poradenství a nesou i případné riziko

spojené s takovou právní radou. Byť je Energetický regulační úřad, jak uvádíte, normotvůrce a autor pravidel regulace, na základě těchto skutečností a skutečností uvedených dále v tomto bodu můžeme poskytnout pouze náš obecný a nezávazný názor.

Obecně k problematice určení charakteru tepelného zařízení existuje několik definic a pohledů. Úrovně předání nejsou vzhledem ke své značné rozdílnosti a specifičnosti každého zařízení, které lze považovat pro každý případ za individuální, tedy originální, legislativně vymezeny a je nutné každý případ vymezení posuzovat rovněž individuálně. Na Vaši předmětnou problematiku pronajatého souboru movitých věcí je možné z pohledu Energetického regulačního úřadu nahlížet dvěma přístupy, které se mimo jiné projeví i v předchozích vyjádřeních Energetického regulačního úřadu týkající se provozovaného zařízení na území města Varnsdorf. Jedná se o přístup z hlediska technického a z hlediska nákladového pro účely kalkulace ceny tepelné energie.

Technický pohled hodnotí charakter rozvodných tepelných zařízení z pohledu užitého tlaku při rozvodu tepelné energie, používané teplotnosné látky (pára, horká voda, teplá voda), použitých předávacích stanic (rovnotlaké – nedochází ke změně tlaku, nerovnotlaké – dochází ke změně tlaku) a dalších obdobných atributů. Čistě z technického pohledu by se tedy bylo možné, na základě dostupných informací, přiklonit k názoru, že na předmětný pronajímáný soubor movitých věcí s ohledem na realizaci rozvodu s teplotnosnou látkou „horká voda“ (horkovodní rozvod) a rozdílných tlaků teplotnosných látek na vstupu a výstupu z předávacích stanic, lze nahlížet jako na primární rozvod.

Pojem úrovně předání u rozvodných tepelných zařízení lze však z pohledu cenových předpisů zjednodušeně vymežit jako tlakově nezávislou část rozvodného tepelného zařízení oddělenou od ostatních částí rozvodného tepelného zařízení předávací stanicí (např. primární a sekundární rozvod) či jako zcela samostatné (jednostupňové) rozvodné tepelné zařízení (např. rozvod z blokové kotelny) případně dodávka z předávací stanice.

Dělení tepelných zařízení na úrovně předání je mimo jiné prováděno i za účelem přiřazování nákladů k jednotlivým úrovním předání. Lze konstatovat, že každá další úroveň na rozvodném tepelném zařízení nacházející se na trase rozvodného tepelného zařízení před odběrným místem s sebou nese další náklady vstupující do kalkulace ceny tepelné energie. Základním účelem členění dodávek tepelné energie na jednotlivé úrovně předání je zajistit, aby odběratelé tepelné energie z předcházející úrovně předání (např. primární rozvod) nenesli náklady související s úrovní předání následující (např. sekundární rozvod).

Držitelé licencí na výrobu nebo rozvod tepelné energie informace o množství a průměrné ceně za jednotlivé úrovně předání uvádějí v regulačních výkazech Energetického regulačního úřadu. Pro potřeby vyplňování regulačních výkazů Energetický regulační úřad zveřejňuje dokument „Pokyny k vyplnění výkazu cenové lokality 31, 32-CL“, (on-line dostupný zde: https://www.eru.cz/sites/default/files/import_files/Pokyny%20technicke_2021.pdf). Na straně 10 tohoto dokumentu jsou schématické orientační nákresy zobrazující jednotlivé případy možných úrovní předání. Tyto nákresy lze přiměřeně použít i při aplikaci úrovní předání podle cenových rozhodnutí. V souladu s těmito nákresy je i naše předešlá korespondence vedená pod č. j. 02612-2/2019-ERU, ze dne 19. března 2019, ve které jsme Vám sdělili, že podle našeho názoru pronajaté tepelné zařízení společnosti Teplárna Varnsdorf a.s. (horkovodní rozvody včetně předávacích stanic) na základě nám známých informací, zahrnuje jednostupňový venkovní rozvod tepelné energie z blokové kotelny. Předpokladem pro vymezení části rozvodného tepelného zařízení jako primárního rozvodu by z pohledu cenových předpisů měla být i existence navazujícího následujícího stupně rozvodného tepelného zařízení (tj. sekundární rozvod).

V návaznosti na výše uvedené zejm. se zohledněním faktu, že tepelná energie z pronajímaného rozvodného tepelného zařízení není dále rozváděna sekundárními venkovními rozvody, se lze dále přiklonit k názoru, že se Vašem případě jedná o jednostupňový venkovní rozvod tepelné energie z blokové kotelny.

K Vaši žádosti o případné zahájení kontroly uvádíme, že kontrola ze strany Energetického regulačního úřadu nemůže být prováděna za účelem řešení soukromoprávních sporů vyplývajících ze smluvního vztahu založeném nájemní smlouvou. Cílem cenové kontroly je zejména ověření, zda dodavatel tepelné energie postupuje v souladu s cenovými předpisy a nevzniká mu tak neoprávněný majetkový prospěch. Případné spory ohledně nájemních vztahů je třeba řešit soudní cestou.

Dále je vhodné poukázat na to, že v případech, kdy dodavatel tepelné energie za podmínek stanovených cenovým rozhodnutím uplatňuje v ceně tepelné energie v položce „nájemné“ hodnoty, u kterých je jednoznačně zřejmé, že nedochází k porušení cenových předpisů, není důvodné pro účely analyzování této položky zjišťovat o jakou úroveň předání se jedná. V případě Vašeho předmětného zařízení, jak bylo uvedeno u bodu Ad 1), není pro roky 2022 a dále (pokud nebudeme zohledňovat bod (6.1) cenového rozhodnutí) zjištění úrovně předání relevantní pro vymezení maximální výše nájemného, kterou lze uplatnit v ceně tepelné energie, rovněž tak pro roky 2021 a předchozí, a to vzhledem ke skutečnosti, že společnost Teplárna Varnsdorf a.s., v ceně tepelné energie uplatňovala nejnižší možnou hodnotu maximálního nájemného stanoveného příslušným cenovým rozhodnutím, např. pro rok 2021 cenovým rozhodnutím Energetického regulačního úřadu č. 6/2020 ze dne 29. září 2020, k cenám tepelné energie, ve znění cenového rozhodnutí Energetického regulačního úřadu č. 1/2021 ze dne 28. ledna 2021, kterým se mění cenové rozhodnutí Energetického regulačního úřadu č. 6/2020 ze dne 29. září 2020, k cenám tepelné energie (dále jen “cenové rozhodnutí č. 6/2020“), tedy 30 Kč/GJ.

Ad 4) Jakým způsobem si mají strany vyložit přechodné ustanovení ohledně výše nájemného a skutečně vynaložených nákladů na nájemné (přechodné období do 31. 12. 2024).

Cenové rozhodnutí č. 4/2021 v přechodných ustanoveních v bodu (6.1) uvádí, že: *„byla-li výše nájemného sjednána přede dnem nabytí platnosti tohoto cenového rozhodnutí, lze do 31. prosince 2024 uplatňovat v ceně tepelné energie skutečně vynaložené náklady na nájemné až do výše podle dosavadních cenových předpisů“.*

Shora zmíněné ustanovení by z našeho pohledu mělo být vykládáno tak, že dodavatel tepelné energie má právo, nikoli povinnost, využít možnosti dané přechodným ustanovením cenového rozhodnutí č. 4/2021 a v případě, že smlouva o nájmu tepelného zařízení byla sjednána přede dnem nabytí platnosti cenového rozhodnutí č. 4/2021, tj. přede dnem 22. září 2021, lze v ceně tepelné energie uplatňovat do 31. prosince 2024 skutečně vynaložené náklady na nájemné, maximálně však ve výši kalkulované podle cenového rozhodnutí Energetického regulačního úřadu č. 6/2020.

Cenové rozhodnutí č. 6/2020 upravuje podmínky pro uplatnění nájemného v příloze č. 1, v bodě (2.3.1), kde za užívání blíže vymezeného zdroje tepelné energie anebo rozvodného tepelného zařízení stanovena maximální výše nájemného (bez DPH) vyjádřená v Kč/GJ, které se vztahuje k vypočtenému průměrnému množství tepelné energie z pronajatého majetku za tři bezprostředně předcházející kalendářní roky.

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 vztažení ke Kč/GJ dodávané tepelné energie.

Ad 5) Je pronajímatel (vlastník pronajatého movitého majetku) povinen poskytovat nájemci své účetní odpisy pronajatého majetku pro účely kalkulace ceny tepla? Může ERÚ potvrdit názor města Varnsdorf, že pronajímatel předá nájemci pořizovací hodnotu majetku a následně průběžně pouze informaci o jeho případném zhodnocení (rozšíření, nová připojení, modernizace, atd.), kdy nájemce si stanoví výši rovnoměrného ročního odpisu, pro potřeby kalkulace, sám?

Dle cenového rozhodnutí č. 4/2021 je v ustavení (2.3.3.1) zakotveno, že: *„do ceny tepelné energie lze v kalendářním roce zahrnout náklady na nájemné maximálně ve výši součtu ročních odpisů, které by podle bodu (2.3.2) mohl uplatňovat v ceně tepelné energie vlastník tepelného zařízení, pokud by byl dodavatelem tepelné energie, a zisku, který by mohl v ceně tepelné energie uplatnit dodavatel tepelné energie provozující předmětné tepelné zařízení z hodnoty pronajatého tepelného zařízení, stanoveného podle části (3)“.*

Pro správné stanovení maximální výše nákladů na nájemné, které lze uplatňovat v ceně tepelné energie, je směrodatná výše pořizovací ceny pronajatého majetku nezbytného pro výrobu nebo rozvod tepelné energie a datum jeho zařazení do užívání, a to včetně technického zhodnocení. Na základě těchto údajů si dodavatel tepelné energie dokáže dle pravidel ukotvených v cenovém rozhodnutí č. 4/2021 stanovit hodnotu ročních odpisů a přiměřeného zisku, které lze uplatnit v ceně tepelné energie. V případě odpisů, je minimální doba odpisování vybraných skupin majetku je stanovena ve vyhlášce č. 262/2015 Sb., o regulačním výkaznictví, ve znění pozdějších předpisů. Pokud by pro příslušný majetek nebyla ve vyhlášce o regulačním výkaznictví stanovena minimální doba odpisování, lze účetní odpisy zahrnout do ceny tepelné energie ve výši odpovídající dlouhodobě obvyklé době použitelnosti takového majetku.

Dodavatel tepelné energie je odpovědný za promítnutí nájemného ve výši odpovídající pravidlům cenového rozhodnutí. Při případném sankčním řízení musí dodavatel prokázat, že vynaložil veškeré úsilí na zjištění pořizovací hodnoty pronajatého majetku a data zařazení tohoto majetku do užívání, např. formou vyžádání inventárních karet. Ačkoliv žádný ze současných právních předpisů neukládá pronajímateli tepelného zařízení povinnost tyto údaje poskytnout nájemci, v praxi je žádoucí, aby za účelem bezproblémového využívání pronajatého tepelného zařízení a zajištění dodávek tepelné energie pro odběratele za správnou cenu nájemce a pronajímatel v maximální možné míře postupovali korektně a v rámci spolupráce byly poskytovány nezbytné informace o pronajatém majetku.

S pozdravem

Ing. Sylva Hondlová
vedoucí oddělení regulace teplotenství
sekce regulačních činností a mezinárodní
spolupráce