

Jak se promítají do ceny tepelné energie náklady spojené se zřízením věcného břemene?

Náklady spojené se zřízením věcného břemene (náhrada za zřízení věcného břemene vlastníkovi nemovitosti a samotné jednorázové náklady spojené se zřízením tohoto věcného břemene jako např. náklady spojené se zápisem (vkladem) práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí) je možno do ceny tepelné energie zahrnout ve výši skutečně uhrazených úhrad za zřízení věcného břemene. Bod (2.3.6.1) cenového rozhodnutí ERÚ č. 4/2021 ze dne 16. září 2021, k cenám tepelné energie, pouze deklaruje ekonomickou oprávněnost nákladů na zřízení věcného břemene pro umístění a provoz tepelného zařízení na pozemku třetí osoby. Podstatnou je však především druhá část ustanovení, které normuje, že tyto náklady mohou být uplatněny v ceně tepelné energie pouze ve formě odpisů, nikoliv tedy např. jednorázově např. v rámci výrobní režie.

V případech vzniku věcného břemene umožňujícího využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely zřízení nebo provozování nového rozvodného tepelného zařízení, které vznikne ze zákona nebo z rozhodnutí státního orgánu, jsou ekonomicky oprávněnými náklady zákonem stanovené náhrady za omezení cizí nemovitosti nebo její části a náklady spojené se zřízením tohoto věcného břemene. V ceně tepelné energie však mohou být uplatněny i další náklady spojené s věcným břemenem, zejména pokud jde o náklady na zachování zatížené nemovitosti. Další skutečně vynaložené náklady vznikající při využití cizí nemovitosti v souvislosti s věcným břemenem však mohou být v ceně tepelné energie uplatněny pouze za předpokladu, že se jedná o náklady na zachování a opravy věci v souladu s § 1263 občanského zákoníku. Oprávněný z věcného břemene má povinnost podílet se na zachování a opravách zatížené nemovitosti a tyto náklady jsou považovány za ekonomicky oprávněnými náklady. Pokud by oprávněný z věcného břemene na sebe smluvně převzal další než výše uvedené náklady, byť související s věcným břemenem, nebudou takové další náklady ekonomicky oprávněnými.