

**Praktická doporučení a souvislosti
k aplikaci zákona o službách*),
a dále také k jeho vazbě na některé další
právní předpisy a regulace, technické a
metrologické podmínky**

*) tj. k zákonu č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č. 104/2015 Sb., zákona č. 163/2020 Sb. a ve znění zákona č. 424/2022 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

Následující text je popisem praktického použití a dopadu uvedeného právního předpisu a předpisů navazujících či souvisejících s danou problematikou a jejich technické či ekonomické souvislosti, případně časové souvislosti.

Text užívá z důvodů přehlednosti a rozsahu zkratkami namísto názvů právních předpisů, zpravidla bez legislativního upřesnění v podobě textu „ve znění novely č. xx/xxxx Sb.“, či textu „ve znění pozdějších předpisů“. Takové zjednodušení je vedeno cílem poskytnout veřejnosti přehlednou informaci, nejde o výklad právního předpisu, ale text, který bude průběžně aktualizován a doplňován.

Další samostatný text, který na danou problematiku navazuje, či je s ní propojen, a to k vyhlášce o rozúčtování dodávek tepla a teplé užitkové vody, bude publikován samostatně. Stejně tak jsou samostatně mimo tuto stať uvedeny výtahy některých technických a výkladových podrobností a některé zjednodušené typické otázky a odpovědi k dané oblasti.

Poslední úprava textu: 31. ledna 2024

**Přehled právních předpisů, které se týkají služeb
a zkratkou použitých v textu**

ZS - 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 (zákon o službách)

OZ – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

POZ – zákon č. 40/1964 Sb., (původní) občanský zákoník,

ZOK – zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,

SZM – zákon č. 20/1993 Sb., o zabezpečení výkonu státní správy v oblasti technické normalizace, metrologie a státního zkušebnictví,

ZM – zákon č. 505/1990 Sb., o metrologii,

ZVK – zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích),

VVK – vyhláška č. 428/2001, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích),

EZ – zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy energetických odvětví a o změně některých zákonů (energetický zákon),

ZHE – zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií

VTE – vyhláška č. 405/2015 Sb., o způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie,

ZC – zákon č. 526/1990 Sb., o cenách,

ZOM – zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů,

VOR – vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům,

VOV – vyhláška č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a přípravu teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům,

VJM – vyhláška č. 262/2000 Sb., kterou se zajišťuje jednotnost a správnost měřidel a měření,

VPOM – vyhláška č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu,

NVÚO – NV č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,

ZO – zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech,

ZMP – zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích,

ZVB – zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů,

VOM – vyhláška č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu,

VPBD – zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů,

NVBS – NV č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

OZE II – zákon č. 469/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

VVE – vyhláška č. 207/2021 Sb. o vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích

OSŘ – zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád



K § 1 – Úvodní ustanovení

K odst. 1 – Základní poslání zákona

Vlastník nemovitosti nebo správce může jednak sám vlastní činností některé služby zajišťovat (úklid vlastním zaměstnancem, teplo domovní kotelny, elektřina z vlastní FVE apod.), ale častěji se ocitá ve funkci poskytovatele služeb, kdy je prostředníkem a zúčtovacím střediskem mezi dodavatelem služeb a vlastníky, resp. nájemci bytů. Má za úkol dojednávat smluvní vztahy s dodavatelem služeb a zajišťovat dodávky těchto služeb pro uživatele bytů. Zároveň má povinnost vybírat peněžní prostředky (zálohy či úhrady) od příjemců služeb a provádět vyúčtování nákladů a vypořádání případných rozdílů ve vyúčtování, tedy rozdílů mezi zálohami a skutečnými náklady. ZS neplatí pro přímé vztahy, kde si uživatelé sami zajišťují služby bez účasti poskytovatele.

ZS se týká všech forem bydlení, to znamená

- „klasického“ nájemního bydlení,
- družstevního bydlení (nájem družstevních bytů)
- vlastnického bydlení (bytové spoluvlastnictví v domě s jednotkami).

ZS pak platí i v případě,

- kdy je v domě pouze jeden byt a ostatní prostory jsou nebytové,

použit jej lze i v případě nájmu

- prostoru sloužícího k podnikání, který je umístěn v objektu, ve kterém se nenalézají žádný byt, či
- prostoru nebo místnosti, jejichž účelem není ani bydlení a ani provozování podnikatelské činnosti.

Pro poslední dva uvedené případy je vhodné obdobné použití ustanovení související s nájmem v § 2303 OZ, s odkazem na § 2247 a 2252. Samostatně je problém řešen ve výkladu k následujícímu odstavci ZS.

Pojem služby lze považovat za tradiční označení, používá jej také OZ v právní úpravě bytového spoluvlastnictví, kde se v § 1181 pod pojmem služby rozumí plnění spojená nebo související s užíváním bytu. Stejně tomu je u nájmu bytu, kde se v § 2247 OZ pro

plnění spojená s užíváním bytu používá souhrnné označení „služby“.

Vymezení rozsahu služeb je uvedeno demonstrativně v § 3 odst. 1 ZS a jejich rozsah si mohou dohodnout poskytovatel služeb a příjemce podle § 3 odst. 2.

Společná působnost právních předpisů na byty v klasickém nájmu a současně na družstevní byty, jež je spíše neobvyklá, v případě ZS platí. U vlastnického bydlení je pro režim poskytování služeb, jejich rozúčtování a vyúčtování důležité, zda již vzniklo společenství či nikoli.

K odst. 2 - Aplikovatelnost na nebytové prostory

Nebytové prostory (NP) v domě s byty

Pokud je v domě s byty umístěn nebytový prostor, použijí se ustanovení ZS platná pro byty i na tento nebytový prostor. Zákon uvádí, že se použijí „přiměřeně“.

Pronajímatel tedy **přiměřeně** možnostem svým a technickým možnostem domu, a s ohledem na chod domu jako celku, kde zjevnou důležitost užívání bytů lze odvodit od jejich celodenně nepřetržitého užívání a celkově vyšší ochraně bydlení v českém právním systému, zajišťuje nebo sám poskytuje služby nájemci nebytového prostoru.

Nájemce takového NP je pak povinen spolu s nájemným platit zálohy nebo náklady na tyto služby zřejmě v obdobném režimu jako nájemci bytů (přiměřeně upraveném charakteru užívání NP). Služby musí přijímat s ohledem na možnosti pronajímatele a domu, což může v některých případech znamenat, že bude muset smířit s určitým ovlivněním poskytování, placení či vyúčtování služeb chodem celého domu, zejména s ohledem na užívání bytů, které nemusí zcela dokonale vyhovovat či odpovídat režimu užívání NP.

Dále uvedené komentáře k poskytování, zálohování, rozúčtování a vyrovnání finančních rozdílů (§§ 3 až 7 ZS) bude tedy nutno posuzovat v případě NP v domech s byty pod tímto úhlem pohledu. Stejně tak bude možné (a u NP to bývá časté) přiměřeně použít i ustanovení § 9 ZS o paušální platbě služeb.

Protože jsou však pro některé typy užívání NP v právních předpisech odlišnosti, uvedeme zde základní rozlišení.

NP mohou být v domě s byty

- v nájemním domě či
- v domě rozděleném na jednotky,

a zároveň mohou být dvou základních typů z pohledu financování provozu:

- nepodnikatelské nebo

- určené k podnikání či obdobné výdělečné činnosti.

➤ NP nepodnikatelské v nájemním domě s byty

Pokud je nezbytné, aby nájemce mohl prostor užívat ke sjednanému účelu, pronajímatel má povinnost zajistit poskytování běžných služeb, jako je dodávka vody, odvod odpadních vod, dodávka tepla, a případné další služby, méně obvyklé, a to právě k danému užívání NP. Ty však poskytuje pouze v rámci svých možností a technických možností domu. Bylo by vhodné je podrobněji sjednat v nájemní smlouvě.

Jde například o společenské či shromažďovací prostory, klubovny různých spolků, neziskových či sociálních organizací, ale třeba i o prostor, který není součástí bytu, ale užívá jej někdo z nájemníků jiných bytů, například jako dodatečný prostor pro uskladnění nepoužívaného vybavení bytu, či pro své hobby. Takové užívání NP může vyžadovat i některé netypické služby. Např. úklid NP, vyšší míru zabezpečení, jiný režim vstupu do domu, poskytnutí prostor pro kuřárnu mimo společné prostory atd.

Výslovné uvedení takové situace v OZ není, je proto právě zde potřebné užít ustanovení tohoto odstavce (odst. 2 v § 1), tedy pojmu „přiměřeně“.

➤ NP k podnikání v nájemním domě s byty

V případě nájemního užívání NP určených k podnikání v domě s byty lze doporučit podrobnější ujednání o rozsahu poskytovaných služeb v nájemní smlouvě, protože požadavky na služby nezbytné k podnikání bývají prostor od prostoru odlišné, specifické, na fungování služeb může přímo záviset podnikatelská (či jiná výdělečná) činnost. Případné přerušení dodávek služeb nebo nejasnosti v jejich poskytování by pak mohly mít výrazné finanční dopady.

Vedle sebe mohou být například klidné kancelářské prostory s minimálními nároky na specifické služby, a naopak prostory určené k častým návštěvám zákazníků. Stejně tak může mít výrazně odlišné požadavky na služby lékařská praxe a jiné pak třeba ta advokátní. Jiný provoz vyžaduje běžný sklad, jiný výdejna e-shopu.

Pokud ujednání o rozsahu služeb chybí, je pronajímatel povinen zajistit nezbytné služby a nájemce je přijímat, obdobně jako u nepodnikatelského užívání, tak, aby umožnil činnost v daném oboru podnikání za běžných podmínek či zvyklostí. Opět s ohledem na chod domu, ovšem zde již nikoli v režimu „přiměřeně“, ale s ohledem na § 2303 OZ „obdobně“.

Krátce k rozdílu ve vnímání právních pojmů “obdobně” a “přiměřeně”.

Tato slova mají v právních předpisech svůj ustálený význam. Použitím slova “obdobně” ve spojení s označením konkrétního ustanovení chápeme, že se ustanovení vztahuje na vymezení právní vztahy v plném rozsahu. Výjimkou mohou být situace, kdy to přímo odporuje jinému předpisu, nebo by došlo k poškození práv, ohrožení majetku či života. Použitím slova “přiměřeně” se pak vyjadřuje volnější vztah, kde se odkazovaná ustanovení použijí s uvážením na praktičnost a funkčnost jejich použití.

Nájemce je tedy v tomto případě povinen spolu s nájemným platit zálohy nebo náklady na služby, které pronajímatel zajišťuje nebo sám poskytuje, a pokud pronajímatel využívá ustanovení ZS, jako zvláštního předpisu vůči OZ, je nájemce povinen se danému režimu podřídit, ale také jej využívat. Jde například o vyúčtování (§ 7 odst. 1 ZS), vyrovnání nedoplatků či přeplatků (§ 7 odst. 3), doložení nákladů, umožnění poříditi kopie podkladů (dle § 8 odst. 1 ZS) či otázku námitek (§ 8 odst. 2 ZS), které mají přednost před obecným ustanovením u 2252 OZ.

Strany mohou také písemně dohodnout samostatnou paušální platbu za poskytované služby, která se nevyúčtovává (§ 9 ZS).

➤ NP v domě rozděleném na jednotky

Nepodnikatelské i podnikatelské užívání NB v domě, kde jsou jak byty, tak NB, jeho vlastníkem není zcela typickým jevem, nicméně OZ na tuto alternativu pamatuje. Obě tyto skupiny se řídí standardními ustanoveními o bytovém spoluvlastnictví.

Použití ZS pro dům s výhradně nebytovými prostorami určenými (užívanými) k podnikání v nájemním domě

Pozn: Nepodnikatelské nájemní užívání všech jednotek v domě rozděleném na jednotky je zřejmě neobvyklé, proto se výklad věnuje situaci, kdy je většina ze všech pronajatých NP v režimu podnikání.

Nejprve je nutno opustit dříve používaný výklad, že v případě, kdy jsou v nájemním domě pouze nebytové prostory, se ZS nepoužije.

Právní názor se vyvinul spíše k výkladu, že § 2303 OZ o obdobných podmínkách pro poskytování služeb se použije i v případě poskytování služeb v nájmu NP v domě, který obsahuje výhradně NP k podnikání.

Nicméně v tomto případě lze pojem „obdobně“ vyložit i v tom smyslu, že je nutno přihlídnout ke konkrétní situaci.

Nepochybně v případě nákupního centra s jednotlivými obchody a zároveň gastronomickými službami, které však často užívají i společné prostory (např. kavárenské posezení ve vnitřních spojovacích částech), není možno vždy dodržovat doslovné znění ZS.

Zde je třeba upozornit na skutečnost, že OZ nepoužívá v části ohledně nájmu výraz nebytové prostory, zatímco ZS používá pojem NP jak pro nájemní, tak vlastnické užívání. OZ užívá pojem NP pouze v oddíle o bytovém spoluvlastnictví (§ 1158 až 1222),

Použití ZS pro dům s výhradně nebytovými prostorami pro podnikání v domě rozděleném na jednotky

I zde je zřejmě spíše velmi neobvyklé nepodnikatelské nájemní užívání NP v domě s výhradně nebytovými prostorami, proto se orientujeme jen na výklad situace, kdy v domě s výhradně nebytovými prostorami je většina prostorů určena k podnikání.

Platí zde výkladové pravidlo uvedené v § 1158 odst. 2 OZ, které stanoví, že všechna ustanovení o bytu platí také pro nebytový prostor a soubor bytů nebo nebytových prostorů. Popřípadě může dojít mezi smluvními stranami k jinému ujednání.

K odst. 3 - Neaplikovatelnost na přímý odběr služeb

U služeb, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb, jde tedy o přímý „dodavatelsko-odběratelský vztah“, se ZS nepoužije. Jde například o dodávku elektrické energie na základě dohody přímo nájemce bytu nebo vlastníka jednotky s příslušným rozvodným závodem, popřípadě o dodávku plynu dohodnutou nájemcem s dodavatelem plynu nebo v některých případech o odvoz komunálního odpadu.

V případě služeb dodávaných prostřednictvím společných rozvodů, jako je například voda a teplo, obvykle nelze uzavřít samostatnou smlouvu mezi příjemcem a dodavatelem služby, protože nelze určit odebíraná množství. Naopak, elektřina by v budoucnu mohla být odebíraná přímo, na základě podružných elektroměrů v případě, kdy její odběr je navázán na dodavatele elektřiny z obnovitelných zdrojů přímo v domě (např. fotovoltaika na střeše) prostřednictvím samostatného elektroměru. Toto situace zřejmě bude nastávat od roku 2025 po účinnosti OZE II.

K odst. 4 - Výhrada písemné formy

Na rozdíl od OZ, kde v mnoha případech není písemná forma ujednání vyžadována, je nezbytnost písemné formy pro veškerá ujednání podle ZS přímo požadována. U nájemního vztahu to je zpravidla spojeno se stejným požadavkem kladeným na smlouvu o nájmu bytu, která musí být dle § 2237 OZ také

písemná. U služeb jde o veškerá ujednání, která ZS předpokládá, ustanovení je kogentní, což znamená, že v případě nedodržení písemné formy je možné se dovolat neplatnosti právního úkonu, ovšem na rozdíl od vlastní nájemní smlouvy, kde to může učinit pouze nájemce, u služeb takové zvýhodnění není. Znamená to, že v případě, kdy ujednání o dodávkách služeb nebo související dohoda mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb nebudou sepsány písemně, bude třeba s nedostatkem předepsané formy spojit stejné negativní důsledky pro obě strany.

Pravidla pro právní jednání v písemné formě uvádí § 561 až 563 OZ. Je vyžadován podpis jednatelce, příp. může být podpis nahrazen mechanickými prostředky (např. razítko). Písemná forma je zachována i právním jednáním učiněným elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednatelce osoby. Požadavek písemné formy se pak přeneseně vztahuje i na veškerá rozhodnutí, která v těchto věcech přijímají BD nebo SVJ. Musí být zpracována písemně jako unikátní rozhodnutí nebo jako součást zápisu z jednání příslušného orgánu a zápis pak je následně doručen všem příjemcům služeb.



K § 2 – Vymezení pojmů

K odst. 1 - Vymezení pojmů s výjimkou nových pojmů zavedených od 1. 1. 2024

písmeno a) – poskytovatel služeb

Je jím subjekt, který s bytem disponuje na základě vlastnického práva k nemovitosti, včetně BD, popřípadě subjekt tvořený vlastníky jednotek (společenství vlastníků):

1. vlastník nemovitosti, pokud v ní pronajímá alespoň jeden byt, nebo vlastník jednotky v domě rozděleném na jednotky, pokud jednotku pronajímá a sám v ní nebydlí,
2. společenství vlastníků ve vztahu k jednotlivým vlastníkům jednotek; v domech rozdělených na jednotky, v nichž nevzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba ve smyslu ustanovení § 1194 OZ, se s ohledem na § 10 ZS za poskytovatele služeb považuje správce podle § 1190 a § 1193 odst. 1 OZ.

Může nastat situace, že bude poskytovatelem služeb společenství vlastníků nebo správce a zároveň pro vztah vlastníka jednotky a nájemce jednotky bude dalším poskytovatelem služeb vlastník pronajímané jednotky. Partnerem pro společenství či správce pak bude vždy vlastník jednotky. Druhotným poskytovatelem služeb pak bude vlastník jednotky, příjemcem nájemce bytu.

Podle § 11 ZS mohou užívací vztahy v domě s bytu vznikat i na základě jiných právních skutečností, než které jsou výslovně uvedeny v ZS, například prostřednictvím služebnosti bytu, výměnku nebo nepojmenované smlouvy. V takových případech se tyto vztahy řídí přiměřeně ustanoveními ZS.

Písmeno b) – kdo je příjemcem služeb

Je jím

1. nájemce bytu, a to i v případě, že se jedná o pronajatý družstevní byt nebo pronajatou jednotku,
2. vlastník jednotky – vždy ve vztahu ke společenství, bez ohledu na to, zda jednotku pronajímá nebo v ní sám bydlí. V případě, že jednotku pronajímá, je zároveň poskytovatelem (ve vztahu k nájemci) i příjemcem (ve vztahu k společenství jednotek) služeb,
3. osoba, která je v postavení oprávněného z daného užívacího vztahu (viz výše např. výměnek, služebnost atd.).

Není jím

- nájemce anebo uživatel bytu bez nájemní smlouvy užívající byt či dům k rekreaci nebo
- jinému zjevně krátkodobému užívání.

Podle § 2235 odst. 2 OZ se zvláštní úprava pro služby spojené s užíváním bytu nebo domu na tyto případy neaplikuje, nepoužije se ani § 2247 OZ.

Písmeno c) – zúčtovací období

Rozhodné období, za které se provádí vyúčtování služeb, se označuje jako zúčtovací období. ZS stanoví pro zúčtovací období:

- jeho maximální délku,
- právo a povinnost poskytovatele služeb stanovit jeho počátek, což se zpravidla děje s ohledem na všechna další období,
- a výši záloh na nadcházející zúčtovací období, kterou je nutno naopak pro každé období znovu aktualizovat.

Zúčtovací období se nemusí krýt s kalendářním rokem, jeho délka nesmí překročit 12 měsíců, může být i kratší. V tom případě se však předpokládá, že se zkrácením zúčtovacího období musí souhlasit všichni příjemci služeb. ZS nebrání ani možnosti určit pro jednotlivé služby rozdílný počátek, popř. délku zúčtovacího období. Zúčtovací období může být tedy i kratší, např. šestiměsíční nebo tříměsíční.

ZS sice nezakazuje jiný způsob počítání běhu zúčtovacího období než po měsících, ale vzhledem k tomu, že se podle termínu konce zúčtovacího období odvíjí počítání lhůty pro provedení a doručení vyúčtování služeb, byl by jiný způsob zřejmě nepraktický. Podle § 7 odst. 1 ZS je tato následná lhůta čtyřměsíční a začíná plynout od skončení zúčtovacího období.

Pro chod velkých bytových celků je zavedenou praxí, že zúčtovacím obdobím je kalendářní rok (leden až prosinec).

Písmeno d) – celkové náklady na poskytování služeb

Náklady na služby jsou ceny služeb ujednané a účtované dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb.

Do těchto nákladů nelze zahrnout pořizovací cenu zařízení bytu a domu, jejich revize (např. komínů) a položky majetkové povahy (výdaje na technické zhodnocení majetku) a odpisy domu nebo jednotky. OZE II a související předpisy v blízké budoucnosti zřejmě budou umožňovat odpisovat technologii vyrábějící energii, např. fotovoltaické panely či technologie domovní kotelny.

Revize neboli odborná prohlídka je periodicky prováděná prohlídka zařízení domu, bytu nebo nebytového prostoru a funkční vyzkoušení bezpečnostních prvků, komponent a ostatních dílů zařízení, jejichž účelem je posouzení celkového stavu zařízení z hlediska bezpečnosti a provozuschopnosti. Provádí ji kvalifikovaný odborník – revizní technik, který má odbornou způsobilost k provádění revizí.

Za revize se nepovažují pravidelné servisní prohlídky, jejíž součástí je zpravidla i preventivní údržba, mazání, čištění, seřizování apod. V případě, že se jedná o zařízení umístěné v bytě a je ve vlastnictví poskytovatele služeb, náklady na provedení pravidelné servisní prohlídky by měly být zahrnuty do nákladů, které na rozdíl od revize hradí nájemce v rámci drobných oprav a údržby, jež jsou upraveny v NVÚO. Údržba a opravy lze u družstevního bytu hradit v rámci nájemného nebo úhrad za služby, jsou-li zahrnuty do nákladů na příslušnou službu. Případně má povinnost je uhradit nájemce dle NVÚO.

Položky spojené s činností společenství vlastníků nebo družstva představují standardně součást nájemného (nájem či družstevní nájem bytu nebo nebytového prostoru) resp. příspěvků na správu domu a pozemku (vlastnictví jednotky), přičemž součástí družstevního nájemného jsou účelně vynaložené náklady vzniklé při správě bytů a nebytových prostor a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na jejich opravy a investice. Podobně i z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku lze u vlastnictví jednotek vytvářet dlouhodobé zdroje na opravu a investice domu (tzv. fond oprav). Dlouhodobé prostředky na opravy a investice nebývají, s výjimkou, kdy si to před započítáním zúčtovacího období vyžadají vlastníci jednotek, předmětem ročního vyúčtování služeb.

Písmeno e) – rozúčtování

Rozúčtováním nákladů se rozumí rozdělení celkových nákladů vynaložených v daném zúčtovacím období na příslušnou poskytovanou a zálohově hrazenou službu a vyčíslení výše nákladů připadajících na jednotlivé příjemce služeb, a to buď na základě dohody poskytovatele a příjemce služeb, resp. Rozhodnutí družstva nebo společenství vlastníků, nebo podle kritéria stanoveného ZS.

Pojem rozúčtování je třeba odlišovat od vyúčtování. Provedení rozúčtování je první krok, který musí poskytovatel služeb udělat. Během tohoto procesu se vypočítává výše nákladů, které byly vynaloženy v zúčtovacím období na poskytované služby, a tyto náklady se rozpočítávají mezi jednotlivé příjemce služeb. Pro určení výše nákladů připadajících na každého příjemce služeb se používá stanovený způsob.

Písmeno f) – vyúčtování

Vyúčtováním se rozumí vyčíslení rozdílů mezi náklady, které na příjemce služeb po rozúčtování celkových nákladů připadly, a souhrnem jím zaplacených záloh v daném zúčtovacím období. Náležitosti vyúčtování stanoví ZS v § 7 odst. 2. S vyúčtováním se pojí povinnost poskytovatele služeb k jeho včasnému předložení příjemci služby podle § 7 odst. 1 ZS, a to na listině, která je doručena příjemci služby.

Z důvodů častého zaměňování upozorňujeme, že s definicí pojmu vyúčtování se lze setkat i v jiných tematicky blízkých právních předpisech. Nejčastěji s definicí platnou pro dodavatele energií, a to ve vyhlášce VVE.

Písmeno g) – vymezení osob rozhodných pro rozúčtování služeb

Při tvorbě ZS bylo podpůrně použito ustanovení POZ, § 689, kde soužití nájemce s dalšími osobami po dobu

delší než 2 měsíce již bylo považováno za fakt, že tyto osoby s nájemcem v bytě žijí. Stejně časové období bylo použito i pro posouzení soužití vlastníka jednotky s dalšími osobami v jednotce.

Osobami rozhodnými pro rozúčtování jsou tedy nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že budou s nájemcem žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období nebo vlastníci jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

Soužití dalších osob v bytě s nájemcem, resp. vlastníkem, nemusí být nepřetržité po dobu 2 měsíců, ale tato doba se nasčítá i z kratších časových úseků v průběhu zúčtovacího období. Tento počet osob je určující při rozúčtování nákladů na služby jako například výtah, odpady nebo úklid. Naopak, v případě rozúčtování elektrické energie spotřebované ve společných prostorách a zařízeních se zpravidla nerozúčtovává podle nahlášených osob, ale na jednotku, jde o méně významnou položku.

Ve společenství vlastníků nebo bytovém družstvu je možno na základě rozhodnutí příslušného orgánu postupovat také tak, že se i jinak běžně podle osob počítané služby, anebo dokonce žádné, nebudou podle počtu osob rozúčtovávat. Použije se jednoduchý podíl na jednotku či podle výměr, neboť je to zejména při správě domu vlastními silami, bez najaté externí správcovské služby, snazší. Vedení evidence počtu nahlášených osob pak již není nutné, správa domu se může výrazně zlevnit.

V souvislosti s vymezením osob rozhodných pro rozúčtování nákladů na služby je třeba zmínit ještě ustanovení § 12 ZS, kde je uvedena povinnost příjemce služeb oznámit poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování. V ustanovení § 1177 odst. 2 OZ jsou stanoveny jiné lhůty pro splnění oznamovací povinnosti vlastníka jednotky v případě změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost. I v tomto případě tedy platí zmíněné přednostní postavení ZS ve vztahu k OZ.

Pokud vlastník sám užívá byt, je rozhodnou osobou on a lidé, u kterých se předpokládá, že budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce během zúčtovacího období. Osoby, které bydlí v bytě krátkodobě, tedy méně než 2 měsíce, se do tohoto počtu nezahrnují. Nicméně, i zde by měl být použit výklad zmíněný u nájmu.

Nové ustanovení (od zúčtovacího období 2021) uvádí také to, že se započítávají osoby, které mohou užívat byt k jinému účelu než k zajištění bytových potřeb po dobu přesahující 2 měsíce během zúčtovacího období. Jiným účelem může být také podnikání.

Není-li byt po celé zúčtovací období nikým užíván, je osobou rozhodnou pro rozúčtování vždy jedna osoba, a to i v případě, že je byt ve společném nájmu nebo jednotka ve spoluvlastnictví více osob. Naopak, v případě, že se jednotka pronajímá a vlastník v ní nebydlí, nebo v ní bydlí méně než 2 měsíce v roce celkem, se mezi rozhodné osoby pochopitelně nepočítá.

V případě nebytových prostorů je možné vymezit osoby rozhodné pro rozúčtování služeb tak, že půjde pouze osoby, které se aktivně zúčastňují činnosti, se kterou je užívání takových prostor spojeno. V praxi však je takové prokazování velmi obtížné, a proto pravděpodobně nebude v případě nebytových prostorů počet osob jako kritérium používán, a bude nahrazen jiným kritériem.

Možnosti přepočtu osob rozhodných pro vyúčtování u bytů využívaných opakovaně na krátkodobá ubytování

Při opakovaném krátkodobém využívání bytu různými osobami bez jakéhokoli vztahu k vlastníkovi či nemovitosti, často i za komerčním účelem (typicky poskytování ubytování v bytě v rámci služeb sdíleného bydlení při krátkodobém turismu – Airbnb), je zcela legitimní sečíst celkové doby poskytnuté k ubytování zpravidla více různých osob a stanovit například, že v průměru je byt považován za obydlený 3 či 4 osobami.

Takovýto výpočet však nelze provést zcela jednostranně, poskytovatel služby (správce, vedení družstva či společenství) by se měl s majitelem bytu (členem družstva) na takovém stanovení počtu osob dohodnout, a to písemně.

Pokud by ten nadále odmítal přistoupit na dohodu určující přepočtený počet ubytovaných (či bydlících) osob pro potřeby rozúčtování služeb s odkazem, že k takovému užívání je jinak prázdný byt využíván jen velmi zřídka, je možné – pokud je existence systému opakovaného sdíleného ubytování u takového bytu možno hodnověrně doložit – stanovit na základě rozhodnutí příslušného orgánu SVJ nebo BD, že počet osob proběhne přepočtem na vlastníka (člena družstva), tedy jednu fyzickou osobu, v případě BSM pak dvě osoby, a to i tehdy, když tyto osoby samy jinak byt prakticky neužívají.

Písmeno h) – zjištěná spotřeba tepla

Tento pojem byl do ZS doplněn novelou od 1. 1. 2023. Používá se následně v § 8a pro stanovení povinnosti poskytovatele služeb poskytovat informace o zjištěné spotřebě tepla příjemci služeb a dále v § 8b pro informování poskytovatele energetických služeb.

Při zjišťování spotřeby tepla je třeba provádět korekce na velikost topného výkonu otopného tělesa, způsob připojení indikátoru k otopnému tělesu, korekci na sníženou výpočtovou teplotu některých vytápěných místností (např. předsíně, chodby), korekci zohledňující polohu vytápěných místností a jejich situování ke světovým stranám.

K odst. 2 a 3 - Dálkově odečitatelné měřidlo a dálkově odečitatelné zařízení, odlišnosti pro období od 1. 1. 2024 a pro období od 1. 1. 2027.

Ustanovení zakotvují právní definici pojmu dálkově odečitatelné měřidlo a dálkově odečitatelné zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a časově odlišuje další podmínky.

Jak v případě měřidla, které musí splňovat požadavky podle ZM (dále „měřidla“), tak v případě dálkově odečitatelného zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění (dále „zařízení“) musí jít o takové měřidlo či zařízení, které samo nebo prostřednictvím jiného již nainstalovaného zařízení umožní provedení dálkového odečtu.

Z časového pohledu instalace jsou tři alternativy.

- 1) Od 1. 1. 2024 se za takové měřidlo a zařízení bude považovat takové, které samo nebo prostřednictvím jiného již nainstalovaného zařízení umožňuje provedení odečtu na vzdálenost větší než 250 metrů, zatímco s účinností
- 2) od 1. 1. 2027 je definice jednodušší, a to pouze, že k provedení odečtu není nutný přístup do jednotlivých bytů nebo nebytových prostor.
- 3) Současně je jak pro měřidla (pokud splňují podmínky ZM), tak zařízení, stanovena výjimka pro případy, kdy

- instalace proběhla před 1. 1. 2022 a kdy zároveň
- nejsou nastavena na dálkový odečet minimálně v měsíčním intervalu.

Poskytovatelé služeb mohou takováto měřidla a zařízení ponechat v provozu, provádět jejich pomocí měření, a vyměnit je kdykoli do konce roku 2026.

Z § 7 odst. 12 ZHE lze ještě získat pomocnou definici, která koresponduje s uvedenými odst. 2 až 4 § 2 ZS: „dálkově odečitatelným stanoveným měřidlem a přístrojem registrujícím dodávku tepelné energie se rozumí takové stanovené měřidlo a přístroj registrující dodávku tepelné energie, pro které k provedení odečtu není nutný přístup do jednotlivých bytů nebo nebytových prostor.“

Za dálkově odečitatelné stanovené měřidlo a přístroj registrující dodávku tepelné energie nelze považovat stanovené měřidlo a přístroj registrující dodávku

tepelné energie, který byl instalován před datem účinnosti tohoto zákona a splňuje kritérium podle věty první, ale není nastaven na dálkový odečet minimálně v měsíčním intervalu.

Tato skutečnost se prokazuje technickou dokumentací daného stanoveného měřidla nebo přístroje registrujícího dodávku tepelné energie.“



K § 3 – Vymezení a rozsah služeb

K odst. 1 – Vymezení

Výčet služeb je pouze výčtem demonstrativním, neboť se předpokládá, že při užívání bytu, popř. nebytového prostoru, mohou být poskytovány ještě služby další, a to na základě ujednání mezi poskytovatelem a příjemcem služeb, nebo na základě rozhodnutí družstva nebo společenství vlastníků. Minimální rozsah se stanovuje dle odst. 2

Standardem bývá dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Pro přehlednost uvádíme další typické služby, které nejsou vyjmenovány:

- provoz schodišťových plošin pro osoby se sníženou pohyblivostí,
- provoz kamerových nebo jiných bezpečnostních systémů,
- automatické hasicí systémy,
- provoz vrátnice a ostraha objektu.
-

K odst. 2 - Rozsah

Rozsah poskytovaných služeb se určuje v případě nájmu na základě smluvního ujednání (§ 2247 odst. 1 OZ), u BD rozhoduje o rozsahu služeb družstvo, u SVJ rozhoduje shromáždění vlastníků (§ 1208 písm. d) OZ), v domě rozděleném na jednotky, kde SVJ zatím nevzniklo, rozhoduje správce určený zákonem (§ 1193 odst. 1 OZ), kterým je většinový vlastník (§ 1193 odst. 2 OZ) anebo vlastníci jednotek na schůzi obdobně jako je tomu u shromáždění.

Pokud u **nájemního vztahu** není ujednání o rozsahu odebíraných služeb, platí podpůrné pravidlo v § 2247 odst. 2 OZ, o nezbytných službách, kterými jsou dodávka vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávka tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.

Povinnost instalace regulace a dálkově odečitatelných měřidel a dálkově odečitatelných zařízení vyplývající ze ZHE a sankce za jejich neprovedení či neumožnění

Povinnost instalace regulace a dálkově odečitatelných měřidel a dálkově odečitatelných zařízení, a sankce za nesplnění těchto povinností, jsou obsaženy v ZHE.

Ustanovením § 7 odst. 4 ZHE ukládá:

- v písm. a) stavebníkoví, vlastníkoví budovy nebo společenství vlastníků jednotek nebo správci (pokud společenství vlastníků jednotek nevzniklo), vybavit budovu regulačními přístroji k dodávce tepla a vlastníkům a uživatelům bytů a nebytových prostor umožnit jejich instalaci, údržbu a kontrolu,
- v písm. e) vybavit v případě bytových domů a víceúčelových staveb s dodávkou tepla nebo chladu ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo s ústředním vytápěním nebo chlazením anebo společnou přípravou teplé vody ve vztahu ke každému bytu a nebytovému prostoru měřidly anebo zařízeními. Vlastníci a uživatelé bytů nebo nebytových prostor jsou povinni na základě výzvy vlastníka budovy, společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce, umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů.

Sankce

Nesplnění uvedených povinností jak na straně osoby povinné k instalaci regulace či měření, tak na straně vlastníka či uživatele bytu či nebytového prostoru, který má instalaci regulace či měření umožnit, je přestupkem s pokutou až 200 000 Kč.

K odst. 4 - Prokazování dříve instalovaných měřidel

Znění je účinné od 1. 1. 2024.

ZS v tomto odstavci stanoví způsob, jak lze prokázat existenci dříve nainstalovaného měřidla, pokud jde o stávající domy, na které již byla instalována jiná (starší) měřidla před 1. 1. 2022, a na které se povinnost instalace dálkově odečitatelných zařízení, jak již bylo uvedeno, nevztahuje. Uvedená skutečnost se v takovém případě prokazuje příslušnou technickou dokumentací.

U **SVJ** či u **domu spravovaném správcem** není minimální rozsah služeb stanoven. Vždy však musí být ze strany poskytovatele služeb zajištěno lidsky důstojné bydlení, popř. zajištěna možnost řádného užívání nebytového prostoru.

U **BD** je rozsah poskytovaných služeb uvedený v nájemní smlouvě a zpravidla také ve stanovách družstva, neboť mezi povinné náležitosti stanov (§ 731 odst. 1, písm. b) ZOK) náleží podrobnější úprava člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu jak v jeho povinnostech, tak i právech, ke kterým patří právě i nezbytné služby. Případná ustanovení o rozsahu dodávaných služeb bytu zakotvená ve stanovách pak mají v případě družstevního bytu přednost před rozsahem služeb dle ZS.



K § 4 - Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše

Poskytovatel služeb je oprávněn požadovat na příjemci služeb zálohy na úhradu nákladů za služby poskytované s užíváním bytu. Stanovení výše záloh a forma jejich placení je zásadně na dohodě mezi poskytovatelem a příjemcem služeb, nebo rozhodnutí družstva nebo společenství vlastníků. Výše záloh bývá zpravidla u jednotlivých příjemců služeb různá.

K odst. 1 - Důvod pro placení záloh na služby

Právo na placení záloh, platební povinnost příjemce služeb a vymáhání záloh

Na placení záloh příjemcem služby je zákonný nárok, právo je vyžadovat je zase na straně poskytovatele služeb. Zálohy se zpravidla stanovují pro určité rozhodné období, které se označuje jako zúčtovací období. Během tohoto období je příjemce služeb povinen platit stanovené zálohy. Typickým intervalem plateb je měsíc, lze dohodnout i delší, ale nebývá to běžné. U nájemního bydlení se zpravidla shoduje termín splatnosti záloh na služby s termínem splatnosti nájemného.

Pro vlastníky jednotek je povinnost platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu stanovena v § 1181 OZ.

Pokud je příjemce služby v prodlení s placením záloh, má poskytovatel služby právo vymáhat úhradu záloh soudní cestou. Prakticky je však vhodné žalobu na dlužné zálohy podávat až po vyhotovení a doručení vyúčtování. Bohužel se tím proces vymáhání většinou jen prodlužuje a poskytovateli služeb tak často jen dále roste pohledávka.

U BD je možno, jako sankci vůči nájemci – dlužníkovi, vypovědět pro neplacení služeb nájemní smlouvu na družstevní byt; zpravidla je člen vyloučen, čímž mu automaticky zanikne nájem.

U SVJ je situace složitější, vymáhání záloh na služby a nedoplatků z jejich vyúčtování se řídí podmínkami konkrétního společenství. Mimo exekuční řízení však nelze vlastníkovi bytu odebrat užívací právo k jeho bytu.

Stanovení výše záloh a postup při potřebě zvýšit je z důvodů zdražení vstupů

Přestože je zvýšení záloh uvedeno až v odst. 4, pro přehlednost je uvedeme zde, protože jak stanovení zálohy, tak jejího navýšení může mít v některých případech podobný postup.

Stanovení výše zálohy je individuální záležitostí každého poskytovatele služeb. Pokud je poskytovatelem služeb družstvo, obec či kraj v samosprávné působnosti jako pronajímatel, nebo společenství vlastníků jednotek jako správce, je jim vždy příslušnými zákony uloženo chovat se jako řádní hospodáři a vybírat dostatečné finanční prostředky, aby bylo možné pokrýt platby vůči externím dodavatelům služeb i náklady na služby zajišťované vlastní činností. Při stanovení výše záloh na energie je zapotřebí vzít v úvahu obvyklou spotřebu v bytě či nebytovém prostoru, obvykle na základě historie spotřeby nebo očekávaného odběru v závislosti na intenzitě užívání jednotky.

Jako důvod pro změnu výše záloh se dosud vždy uváděla (viz odst. 4) především změna nákladů na službu, rozsahu nebo kvality či ceny služby, ve všech těchto případech se zálohy mění zpravidla plošně všem příjemcům služeb.

Z uvedených důvodů je nejběžnější změna výše záloh při prokazatelně očekávaných změnách souvisejících nákladů při zásadním zdražení vstupů. Typicky jde např. o energie či suroviny, některé materiály či zařízení, anebo nutnost vyššího ocenění či vyšší míry nutné lidské práce.

Méně častým, ale též oprávněným důvodem změny zálohy v rámci výše uvedených, je změna dodavatele služby, pokud tato změna přinese i změnu ceny služby či jejího rozsahu.

Samostatnou kategorií je pak individuální změna výše záloh na služby v případě, kdy dojde v průběhu zúčtovacího období ke změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

K výpočtu výše záloh podle nákladů v předchozích obdobích se tak na základě kalkulace podle předchozích odstavců přidávají příslušné cenové nárůsty, a to i v průběhu zúčtovacího období, jak bude vysvětleno dále.

I přestože je provádění změn záloh v průběhu rozúčtovacího období často náročné a pracné, obzvláště v situacích zcela neočekávaného vývoje, doporučujeme k takové úpravě přistoupit, neboť případné pozdější nedoplatky bývá obtížné vymáhat.

U klasického nájmu si výši záloh sjednávají pronajímatel a nájemce v nájemní smlouvě. Změnu záloh je pronajímatel povinen nájemci jednostranně oznámit písemně a platbu ve změněné výši může požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení.

V oznámení musí pronajímatel změnu řádně zdůvodnit – bez řádného zdůvodnění ke změně výše záloh nedojde, příjemce služeb může změnu odmítnout. Platí to i ve vztahu mezi pronajímateli a nájemci prostor sloužících k podnikání, pokud strany nevyloučily použití ZS a nesjednaly si jinou úpravu pro platby za služby včetně záloh a jejich případných změn.

Pokud nájemce platí za služby paušální částkou, kterou pronajímatel nevyúčtovává, nelze platby jednostranně zvýšit, ledaže dojde k uzavření dodatku k nájemní smlouvě. Podrobně k paušálním platbám v § 9.

Pokud je poskytovatelem služeb **BD**, rozhoduje o výši záloh zpravidla představenstvo, do jehož působnosti spadá rozhodování o všech záležitostech, pokud si přijetí takového rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Pravidlo pro určení výše záloh na některé služby může být obsaženo přímo ve stanovách družstva.

U **SVJ** se situace změnila od 1. 7. 2020 po nabytí účinnosti novely OZ. Do té doby bylo dle § 1208 písm. e) rozhodnutí o výši záloh na úhradu služeb v působnosti nejvyššího orgánu společenství, tedy shromáždění vlastníků, zatímco od 1. 7. 2020 byla tato pravomoc přenesena na statutární orgán společenství, tedy předsedu nebo výbor.

Nicméně, ani tato nová úprava nevyklučuje možnost, že společenství vlastníků jednotek si ve svých stanovách může stanovit, že rozhodování o výši záloh spadá nadále výhradně do působnosti shromáždění.

Z praktického hlediska se však nové ustanovení jeví jako výhodnější, pružné. Ukázalo se to například při

změnách cen z důvodů omezení možností vykonávat některé práce v době pandemie, či při aktuálním nárůstu cen energií ve druhé polovině roku 2022.

I v případě SVJ tedy lze – opět za dodržení podmínky řádného zdůvodnění – písemným oznámením jednotlivým vlastníkům jednotek – výši záloh jednostranně změnit i v průběhu zúčtovacího období.

Splatnost zálohy a úrok z prodlení

Každá zálohová platba má stanovené datum splatnosti, které je určeno v rámci ujednání o zálohách v nájemní smlouvě nebo rozhodnutí v případě družstva nebo společenství vlastníků jednotek. Pokud příjemce služeb nedodrží stanovené datum splatnosti a dostane se do prodlení s úhradou zálohy, poskytovatel služeb má právo sankcionovat toto prodlení podle obecné občanskoprávní úpravy, a to podle § 1968 OZ.

Podle znění ZS platného od 1. 1. 2016 platí, že sankcí za prodlení s úhradou zálohové platby či paušální platby může být zákonný úrok z prodlení stanoven podle OZ. Před tímto datem byl jako sankce za prodlení stanoven poplatek ve výši 1 promile dlužné částky za každý den, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

Příspěvky na správu domu a pozemku SVJ

Z důvodů častého nepochopení či záměny se zálohami placenými vlastníky jednotek na správu domu a pozemku uvádíme, že dle judikátu Ústavního soudu¹ jsou takto vybírané prostředky účelovým fondem společenství vlastníků jednotek, do kterého přispívají všichni vlastníci bytových jednotek v domě, jsou nezúčtovatelné a nevratné. Prostředky na správu domu a pozemku se s vlastníky jednotek zpravidla vyúčtovávají dle stanov či rozhodnutí shromáždění.

Nevratnost nevyčerpaných záloh za služby při převodu jednotky v případě SVJ dle ZVB

Pokud nastane situace, kdy stanovy SVJ se po roce 2014 neupravily a určují, že se nevyčerpané prostředky poskytnuté jako zálohy na správu domu a pozemku podle § 15 odst. 2 již zrušeného ZVB v případě převodu jednotky vrací původnímu vlastníku jednotky, je třeba uvést, že pak jsou v této části dle Nejvyššího soudu² takové stanovy neplatné z důvodu rozporu s § 15 odst. 1 a odst. 4 ZVB.

K odst. 2 - Podpůrné pravidlo pro stanovení zálohy na běžné služby

Sjednání výše měsíčních záloh na úhradu služeb dle tohoto odstavce se vztahuje na situace, kdy není záloha

¹ II. ÚS 3545/17

² NS 29 Cdo 3160/2011

stanovena (sjednána) zákonem předvídaným postupem. To znamená, že nedošlo k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, u BD či SVJ pak chybí rozhodnutí příslušného orgánu.

Měsíční záloha na úhradu služeb se v takovém případě určí jako měsíční podíl, který je vypočítán z celoročního (či jinak periodického) základu stanoveného dle ZS.

Možná východiska či prameny určení základu jsou:

- předpokládaný či skutečný náklad na služby z uplynulého zúčtovacího období, (a) nebo
- náklady odvozené z cen daného období.

ZS žádnou z variant neupřednostňuje, poskytovatel služeb má svobodu vybrat si. Toto podpůrné pravidlo lze použít na všechny druhy odebíraných služeb s výjimkou dodávky vody a odvádění odpadních vod, pro které je zvláštní ustanovení v odst. 3.

K odst. 3 - Podpůrné pravidlo pro stanovení zálohy na vodné a stočné

Pravidlo se použije pouze v případě, že výše měsíčních záloh pro tento typ služeb není sjednána zákonem předvídaným postupem. Měsíční záloha se vypočítá z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek.

Buď se

- použijí čísla podle skutečné spotřeby za předchozí zúčtovací období, to za předpokladu, že se situace nemění a lze předpokládat, že bude docházet k obdobné spotřebě vody jako v uplynulém období, anebo
- se stanoví za použití směrných čísel roční spotřeby vody, jež se vynásobí cenami (v Kč/m³) sjednanými s dodavatelem.

Směrná čísla roční spotřeby vody jsou stanovena v příloze č. 12 k VVK. Výpočet podle směrných čísel roční spotřeby vody je náhradní způsob výpočtu, který se využívá v případech, kdy není možné využít měření prostřednictvím vodoměrů. Uvedená příloha stanoví roční spotřebu pro bytový fond a další druhy budov, provozoven a nemovitostí. Pro bytový dům jde o tyto varianty roční spotřeby počítané na osobu:

- 15 m³ u bytu s tekoucí studenou vodou mimo byt,
- 25 m³ u bytu bez tekoucí teplé vody (teplé vody na kohoutku),
- 35 m³ u bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku)

Obě varianty jsou plnohodnotné, oprávněně použitelné.

K odst. 4 - Jednostranné právo na změnu měsíční zálohy

Některé podrobnosti byly již uvedeny v komentáři k odst. 1. Uplatňuje se pouze v případech, kdy o výši záloh jednostranně rozhodují družstvo nebo společenství. Nelze ji použít pouze v případě nájemního vztahu, kdy je v nájemní smlouvě výše záloh výslovně stanovena a zároveň je sjednáno, že pro jakoukoli změnu výše zálohy je nezbytné sjednání dodatku k nájemní smlouvě.

Jak na výpočet nové výše zálohy

Hlavní důvody pro změnu měsíční zálohy již byly zmíněny výše. Je jimi skutečnost, že cena za službu se může v průběhu roku změnit, a to bez ohledu na to, zda se jedná o navýšení nebo snížení ceny. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna musí být řádně odůvodněna.

Výpočet nové měsíční zálohy však může být proveden jen do výše odpovídající změně ceny služby tak, aby při teoretickém rovnoměrném dalším čerpání služby dospěly zálohy v den vyúčtování k účetnímu vyrovnání. Nelze ji tedy navýšit o prostou částku změny, ale je nutno ji upravit tak, aby odpovídala částce vypočtené za použití nové ceny na předpokládanou spotřebu odebírané služby.

Příklad: Pokud je s tříměsíčním předstihem známo, že se cena služby v polovině zúčtovacího období změní o 30 %, pak může být záloha na danou službu zvýšena buď na oněch 6 měsících o 30 % nebo s předstihem na 9 měsících o 20 %. Pokud se cena služby dále nemění, v dalších obdobích je již nastavena o 30 % výše proti původní hodnotě.

Pokud naopak ve stejném případě, kdy došlo ke změně ceny služby o uvedených 30 % v polovině období, nebylo možno přistoupit ke změně záloh se dříve než na dobu posledních 3 měsíců (např. proto, že se nestihlo nová výše projednat v příslušném orgánu), zvýší se cena služby na tyto 3 měsíce o 60 %, po skončení zúčtovacího období pak klesne na zvýšení o 30 % proti původní hodnotě.

Změnu výše zálohy nelze činit zpětně za minulé období. Takto provedená změna by byla neúčinná a nevymahatelná.



K § 5 - Rozúčtování nákladů na služby

K odst. 1 - Způsob rozúčtování

Pro určení způsobu rozúčtování je základním postupem ujednání poskytovatele služeb s většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo nebo příslušný orgán společenství.

Rozhodnutí družstva nemusí akceptovat nájemce bytu, který není členem družstva. Způsob rozúčtování s ním musí být projednán individuálně a opět je zde třeba respektovat pravidlo o ujednání s 2/3 většinou „nedružstevních“ nájemců v domě. Pokud např. je v domě pouze jeden takový nájemce je třeba ujednat způsob rozúčtování s tímto konkrétním nájemcem. V případě dvou nájemců je nezbytné ujednání s oběma, v případě tří nájemců se dvěma atd.

Rozúčtování se definuje jako vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném účtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb.

Klasický „nedružstevní“ nájem bytů

Vlastník nemovitosti je povinen dojednat způsob rozúčtování s jednotlivými nájemci v domě. Tato dohoda musí být písemná, jak je uvedeno v § 1 odst. 4 ZS. Postačuje ujednání s dvěma třetinami nájemců v domě.

Zde je nutno upozornit na některé publikace vydané v poslední době, které, dle našeho názoru mylně uvádí, že vzhledem k účelu právní úpravy, kterým je spravedlivé rozúčtování nákladů mezi uživatele jednotlivých částí domu, je možné ustanovení interpretovat tak, že se jedná o k odpovídajícím dvěma třetinám dojde součtem pronajaté podlahové plochy.

Tímto způsobem má být zajištěno, aby velký nájemce v domě nebyl poškozen v případě, kdy je v domě mnoho nájemců s pronajatými malými plochami vedle jednoho nájemce s velkou plochou.

Náš názor je opačný – výklad zákona by měl poukázat na početní dvě třetiny, tedy co byt, to jeden hlas. Zastáváme tento názor i s ohledem na sociální smír v domě.

Družstevní nájem bytů

V případě družstevních bytů je způsob rozúčtování rozhodován družstvem. Představenstvo družstva má pravomoc přijímat rozhodnutí o způsobu rozúčtování, pokud si členská schůze nebo shromáždění delegátů

jako nejvyšší orgán družstva toto rozhodnutí nevyhradí pro sebe.

Společenství vlastníků jednotek

V případě domu v bytovém spoluvlastnictví, který je ve správě společenství vlastníků jednotek, je společenství vlastníků jednotek odpovědné za rozhodování o způsobu rozúčtování nákladů na služby. Toto rozhodování spadá do působnosti shromáždění vlastníků jednotek podle § 1208 písm. d) OZ.

Pokud je vlastník přehlasován při rozhodování, má možnost napadnout přijaté rozhodnutí a požádat o soudní přezkum podle § 1209 OZ. Nicméně, pro napadení rozhodnutí společenství musí být přítomný důležitý důvod, který soudní instance posuzují, včetně závažnosti finančního dopadu na přehlasovaného vlastníka.

Za důležitý důvod nebude zřejmě soud považovat situaci, kdy přijaté řešení ve srovnání s jiným řešením představuje rozdíl v řádu desetikorun měsíčně.

Správce

V případě domu v bytovém spoluvlastnictví, který není ve správě společenství vlastníků jednotek, je správa domu svěřena správci podle § 1193 odst. 1 OZ. Tímto správcem je ze zákona většinový vlastník (§ 1193 odst. 2 OZ), a ten předloží k rozhodnutí o způsobu rozúčtování návrh vlastníků jednotek na schůzi. Pro rozhodování na této schůzi se použijí obdobně ustanovení o shromáždění (§ 1208 písm. d) OZ).

K odst. 2 - Postup v případě nedohody, či chybějícího rozhodnutí

V případě, kdy nedojde k dohodě s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě nebo není přijato rozhodnutí příslušným orgánem BD či SVJ, rozúčtují se náklady na služby podle kritérií stanovených pro vyjmenované druhy služeb podle ZS.

písmeno a) - dodávka vody a odvádění odpadních vod

➤ dle naměřených hodnot podružných vodoměrů

Rozúčtování nákladů se provádí v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech. Pokud je uveden termín „podružný vodoměr“, má se za to, že se jedná o zařízení s platným ověřením.

Doba platnosti ověření vodoměrů pro spotřebitele je stanovena na 5 let (pokud jsou v domě instalovány bytové vodoměry na teplou i studenou vodu) na základě ZM a VOM.

Při rozpočítání spotřeby na jednotlivé byty a nebytové prostory se hodnoty naměřené na podružných vodoměrech sečtou a stanoví se poměr spotřeby. Je však obvyklé, že součet hodnot z podružných vodoměrů nebude přesně odpovídat celkové hodnotě naměřené na hlavním (domovním) vodoměru. Z tohoto důvodu je nezbytné určit podíly v poměru naměřených spotřeb na podružných vodoměrech, kterými se hodnota naměřená na domovním vodoměru rozpočítá na jednotlivé byty a nebytové prostory.

Dle § 17 ZVK si odběratel může na svůj náklad osadit na vnitřním vodovodu vlastní podružný vodoměr, ale odpočet z těchto vodoměrů nemá vliv na určení množství dodané vody. Pokud však jsou podružné vodoměry osazeny ve všech bytech nebo nebytových prostorech, slouží pro rozúčtování výhradně hodnota zjištěná na nich.

➤ **dle počtu osob a směrných čísel**

Pokud jsou

- prošlé ověřovací lhůty podružných vodoměrů, nebo
- nejsou instalovány ve všech bytech nebo nebytových prostorech,

existuje druhá podpůrná metoda rozúčtování nákladů.

A to podle počtu osob rozhodného pro rozúčtování a podle směrných čísel roční potřeby vody dle přílohy č. 12 VVK (viz předchozí výklad ke zvláštnímu podpůrnému pravidlu pro stanovení měsíční zálohové platby na dodávku vody a odvádění odpadních vod v § 4 odst. 3 ZS).

➤ **co se nezapočítává do nákladů na vodné a stočné**

Protože jsou náklady na provoz rozvodů vody a odvod odpadní vody, jejich opravy, servis (ověřování) vodoměrů atd. poměrně nákladným výdajem, uvádíme podrobněji, co nespadá do rozúčtování nákladů na vodné a stočné.

Předně jsou to náklady na

- výměnu vodoměrů a jejich periodické ověřování (cejchování). v NVÚO, kde je řešena účast nájemce na opravách a údržbě bytu,
- opravy rozvodů vody a odpadních vod, včetně jejich výměny (jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z nájemného, nebo v případě SVJ z příspěvku na správu domu,
- odečty spotřeby vody a rozúčtování vodného a stočného mezi příjemce,
- vyúčtování jednotlivým příjemcům.

Všechny uvedené náklady jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se u nájemního bytu z vybraného nájemného nebo v případě SVJ z příspěvku vlastníků na správu domu.

písmeno b) – provoz a čištění komínů

Rozúčtování podle těchto pravidel se týká pouze komínů v bytech nebo nebytových prostorech v případě, že prostorem nejen pouze prochází, ale uživatel bytu či nebytového prostoru je sám aktivně používá. A to bez ohledu, zda trvale (spalinové cesty k bytovým kotlům či ohřivačům vody), nebo jen výjimečně (např. krbová kamna).

Lhůty čištění a kontrol komínů jsou stanoveny prováděcí vyhláškou, závisí na používaném palivu, výkonu připojeného spotřebiče paliv a na tom, zde se topí pouze přes sezónu, nebo celoročně. Kontrolu a čištění je nutné provádět minimálně jednou za rok.

Do nákladů na službu lze zahrnout náklady na čištění komínů a drobné opravy některých součástí (např. dvířka pro čištění, ventilátory komínů, omítky komínů). Vyvložkování komínu, především z důvodu zajištění funkčnosti komínu jako celku zpravidla pro všechny uživatele napojené na daný komín, se do nákladů za služby nezahrne, stejně tak jako revize spalinových cest a střední nebo velké opravy.

písmeno c) - příjem rozhlasového a televizního signálu

Vlastník domu, bytu nebo nebytového prostoru je povinen umožnit uživatelům příjem rozhlasového a televizního vysílání, pokud je signál přiměřené kvality. Dále je povinen umožnit zřízení vnitřního telekomunikačního rozvodu, včetně koncového bodu. Náklady na službu umožnění rozhlasového a televizního signálu se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek.

Do ceny služby se zahrnují náklady spojené s údržbou a opravou antén, zesilovačů, rozbočovačů a dalších zařízení potřebných pro rozvod signálu. Náklady na pořízení či výměnu společných antén, kabelových rozvodů anténního signálu a revize zařízení se však do ceny služby nezapočítávají.

Pokud jde o kabelovou televizi, náklady na provoz této služby jsou obvykle hrazeny v rámci smluvního vztahu mezi dodavatelem služby a příjemcem.

písmeno d) - rozúčtování ostatních služeb

Jde o

- provoz výtahu,
- osvětlení společných prostor v domě,
- úklid společných prostor v domě,
- odvoz odpadních vod a čištění jímek,
- odvoz komunálního odpadu,

- další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb.

Kritériem pro rozúčtování je počet osob rozhodných pro rozúčtování.

V případě, že je v domě nebytový prostor, u kterého je těžké určit počet rozhodných osob pro rozúčtování, by bylo vhodné rozpočítat v první řadě podíly nákladů na služby v domě podle podlahové plochy. Takto by se určila částka, která by připadla na nebytový prostor. Pokud by např. společenství mělo zájem rozúčtovat náklady na bytové jednotky podle počtu osob, nic by nebránilo, po odečtení podílu nákladů připadajících na nebytovou jednotku, zbylou částku připadající na bytové jednotky rozpočítat na tyto jednotky podle počtu osob.



K § 6 – Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na přípravu teplé vody pro dům

K odst. 1 - V případě bez stanovené povinnosti instalace měřidel

V tomto ustanovení je upravena možnost ujednání o způsobu rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům bez měření. Podmínkou je, aby se poskytovatel služeb dohodl se všemi nájemci v domě. V případě družstevních bytů musí dojít k ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva. V domě ve správě společenství musí dojít k ujednání všech vlastníků jednotek.

Zásadní podmínkou k ujednání o způsobu rozúčtování však musí být skutečnost, že není stanovena povinnost instalace měřidel podle ZM nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění (dále jen „měřidla“). Povinnost instalovat měřidla není u objektů, kde je instalováno tzv. krytalové vytápění, a v případě malých kotelen, kde není zajištěno automatické přikládání paliva.

Pokud k dohodě nedojde, rozúčtují se náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody podle ustanovení § 3 odst. 3 VOR, tj. podle započitatelné podlahové plochy.

Pokud pro dům neplatí povinnost instalace měřidel nebo indikátorů pro rozúčtování nákladů na vytápění, ale platí povinnost instalace bytových vodoměrů na

spotřebu teplé vody, budou se náklady na spotřebu teplé vody rozúčtovávat podle odst. 4.

K odst. 2 - Při povinnosti instalace měřidel registrujících dodávku tepla

Povinnost instalace měřidel vyplývá ze ZHE. Tato povinnost byla zavedena novelizací ZHE od 1. ledna 2015.

Pravidla pro měření sloužící pro rozúčtování

Pravidla uvedené v tomto odst. 2 ZS platí tehdy, je-li stanovena povinnost instalace měřidel v domě. V takovém případě se náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období rozdělí na složku základní a spotřební a pro stanovení spotřební složky nákladů se využije odečtů z měřidel.

Základní složka

Je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Vyjadřuje tu část nákladů na vytápění, která není závislá na chování příjemců služeb. Rozúčtovává se podle velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru.

Započitatelná podlahová plocha pro potřeby výpočtu základní složky při rozúčtování tepla

Započitatelná podlahová plocha podle VOR se může lišit od skutečné podlahové plochy bytu v důsledku použitých koeficientů náročnosti vytápění jednotlivých místností. Je definována v § 2 písm. e) VOR a zahrnuje podlahovou plochu vynásobenou koeficienty uvedenými v příloze č. 1 části A k VOR. Pokud jsou některé místnosti v bytě s odlišnou výškou stropů nebo zkosenými stropy, započitatelná podlahová plocha těchto místností se vynásobí koeficientem podílu objemu vytápěného prostoru k objemu vypočtenému z podlahové plochy a výšky stropu převládajících místností v domě.

VOR však také uvádí, že pro rozúčtování základní složky nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce, ve které mají byty srovnatelné vlastnosti, jako je počet místností, velikost, uspořádání a podíl nevytápěných prostor, se používá podlahová plocha bez přepočítacích koeficientů. Toto platí například pro dřívější bytovou výstavbu panelových domů, kde mají byty shodný poměr vytápěné a nevytápěné plochy a použití koeficientů pro výpočet započitatelné podlahové plochy nepřináší žádnou přidanou hodnotu v přesnosti rozúčtování nákladů na vytápění proti rozúčtování podle celé podlahové plochy.

Spotřební složka

Je rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměru měřidel, vychází tedy z míry měřené nebo indikované spotřeby tepla. Spotřební složka je rozdělována s použitím korekcí a výpočtových metod zohledňujících rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou. Kvůli použití korekcí a výpočtových metod se zpravidla doporučuje rozúčtování nákladů na vytápění svěřit specializovanému dodavateli, který vyhotovuje i příslušnou část vyúčtování služeb.

Dodávka tepelné energie

Změna od 1. 1. 2023

Nově byl nahrazen pojem "dodávka tepelné energie" pojmem "dodávka tepla". Tím došlo ke zpřesnění pojmového aparátu používaného pro účely rozúčtování nákladů na vytápění, aby nedocházelo k záměně s pojmem "dodávka tepelné energie", který je vymezen v § 2 odst. 2 písm. c) bodu 3 EZ.

K odst. 3 - Výpočet a sankce při zmaření měření pro potřeby rozdělení nákladů na teplo

Obecně platí, že rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb (s měřením či indikací) v zúčtovací jednotce stanovenou procentní hodnotu oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, je provedena úprava výpočtové metody. Bližší vysvětlení je uvedeno v metodickém pokynu v části, která se týká VOR.

Úprava účinná od 1. 1. 2023

Úprava se týká upřesnění vzorce pro výpočet spotřební složky nákladů na vytápění v případě, že některý z příjemců služeb zmaří řádný odečet měřidel či indikátorů. Tato úprava nezavádí žádné nové právní povinnosti, ale pouze upřesňuje postup v souladu se současným stavem a dlouhodobou praxí.

V takovém případě bude spotřební složka nákladů určena jako součin započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru, u kterého není znám údaj z měření, a trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy u ostatních příjemců služeb. Celkové náklady na poskytování tepla v zúčtovací jednotce (domě) nemohou přesáhnout celkovou spotřební složku nákladů, která je rozúčtována mezi všemi příjemci služeb. Tímto způsobem se rozúčtovává zbytek

spotřební složky nákladů, který není rozúčtován mezi příjemci služeb, kteří zmařili řádný odečet. Matematický vzorec pro výpočet je v příloze VOR.

Zvláštní způsob určení spotřební složky nákladů příjemcům služeb, kteří zmařili řádný odečet, lze považovat za formu sankce. Tato právní úprava má za cíl motivovat příjemce služeb k chování v souladu s právem a odrazovat je od porušování práva. Čím vyšší částku nákladů tyto příjemci služeb zaplatí, tím méně musejí zaplatit příjemci služeb, kteří se chovali v souladu s právem. Tímto způsobem se tedy vytváří motivace pro dodržování právních povinností.

Dále se navrhovaná úprava týká také stanovení spodní a horní hranice (limitních hodnot) při rozúčtování zbytku spotřební složky mezi příjemci služeb, kteří nezmařili řádný odečet. Navrhované pravidlo by odvodilo tyto limitní hodnoty od průměru nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy u těchto příjemců služeb, namísto průměru za celou zúčtovací jednotku. Tato úprava je navrhována s ohledem na splnění požadavků na nepřekročení přípustných rozdílů v nákladech na vytápění připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy a zároveň na sankční určení spotřební složky nákladů. Tímto způsobem se zajišťuje, že pravidlo bude upraveno tak, aby bylo možné splnit oba požadavky.

Pokud nebudou známy údaje z žádného bytu ani nebytového prostoru, rozdělí se spotřební složka nákladů mezi příjemce služeb podle započitatelné podlahové plochy jejich bytů nebo nebytových prostor.

Text také zapracovává úpravu ohledně instalace stanovených měřidel s platným ověřením podle ZM. Tímto se zajišťuje, že příjemce služeb nebude sankcionován, pokud neumožní instalaci měřidel bez platného ověření.

K odst. 4 - Postup pro rozúčtování nákladů na společnou přípravu teplé vody a sankce při zmaření měření pro potřeby rozdělení nákladů na dodávku teplé vody

Obecně obsahuje základní postup pro rozúčtování nákladů na společnou přípravu teplé vody pro zúčtovací jednotku za zúčtovací období. Tvoří je náklady na teplo spotřebované na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu.

Náklady na vodu, která byla ohřívána a dovedena k příjemci služby, se dělí podle náměru vodoměrů pro teplou vodu a to tak, že základní složka je nulová a spotřební 100 % (§ 4 odst. 1, věta druhá, VOR). Odečet z vodoměrů je tedy jediným kritériem (§ 4 odst. 7 VOR).

Druhou nákladovou složku pro dodávku teplé vody je teplo spotřebované k poskytování teplé vody. To se dělí v poměru 30 % na základní složku a 70 % spotřební složku (§ 4 odst. 1, věta první, VOR). Základní složka tepla k ohřevu této vody je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů.

Úprava účinná od 1. 1. 2023

Výpočet při neumožnění instalace měřidel

Pro případ, že příjemce služeb neumožní instalaci stanovených měřidel podle ZM pro registraci spotřeby teplé vody, ZS stanoví, že spotřební složka nákladů činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

Výpočet při neumožnění odečtu nebo při ovlivnění měřidel

Shodně jako v předchozím textu se postupuje i při opakovaném neumožnění odečtu měřidel nebo při neoprávněném ovlivnění. Za opakované neumožnění odečtu lze považovat situaci, kdy poskytovatel příjemce služeb několikrát (alespoň dvakrát) požádal o zpřístupnění bytu k provedení odečtu a upozornil jej, že při neumožnění tohoto odečtu bude při výpočtu postupovat podle tohoto pravidla.

Společné upřesnění (odkaz) na postup u sankčních (sankčně upravených) výpočtů rozúčtování nákladů na teplo a ohřev teplé vody uvedených v odst. 3 a 4.

Podrobnosti výše uvedených sankčních výpočtů jsou stanoveny ve VOR. U tepla je to § 3 odst. 5, a u teplé vody § 4, odst. 4, a v obou případech se zde odkazuje na přílohu č. 2 VOR, kde je v matematickém vzorci pro výpočet v obou případech nastaven koeficient zvýšení na číslo 3, tedy trojnásobek.

Upozornění na sporné použití sankčního výpočtu pro rozdělení nákladů na dodávku vlastní vody určené pro ohřev

Sporné je použití sankčního postupu na náklady na vlastní vodu dodanou v rozvodu teplé vody.

Od novely VOR účinné od 1. 1. 2023 není zcela jasné, zda lze neměřenou dodávku vody příjemci sankčně vyúčtovat stejným způsobem jako u neměřené dodávky energie na přípravu teplé vody, či je nutno využít § 2 písm. i), kde je definováno srovnání s referenčním příjemcem.

Podle druhého postupu by bylo možno použít i odhad (či dopočet) spotřeby vody jako průměrnou spotřebu

teplé vody na jednoho příjemce služeb v zúčtovací jednotce v daném zúčtovacím období. Při takovémto způsobu náhradního výpočtu však je nutno vzít v úvahu, že se jedná o pomocný výpočet, odhad, měl by být projednán s dvoutřetinovou většinou nájemníků či schválen příslušným orgánem SVJ či BD.

Zřejmě by takový postup byl vhodný pro případ, kdy počet bytů, kde se nepodařilo odečíst data, nebo kde byla znemožněna instalace měřidla, je v domě více.



K § 7 - Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

Ustanovení § 7 je kogentní.

K odst. 1 - Lhůty

Standardní lhůta

Poskytovatel služeb má povinnost vyúčtovat příjemci služeb skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vždy za zúčtovací období, není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak. Vyúčtování musí být doručeno příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Čtyřměsíční lhůta se počítá od skončení zúčtovacího období.

Důsledky nedoručení vyúčtování

Pokud poskytovatel služby nedodrží povinnost doručit vyúčtování ve stanovené lhůtě, příjemce služeb má možnost domáhat se toho žalobou. Soud uloží poskytovateli služby provést a doručit vyúčtování v dodatečné lhůtě. Pokud ji nesplní ani po vykonatelném rozsudku, je možné navrhnout exekuci, ve které exekutor vyzve k plnění povinnosti a může ukládat a vymáhat pokuty za její nesplnění.

K odst. 2 - Náležitosti vyúčtování služeb

Základní náležitostí vyúčtování je přehledné a jednoznačné uvedení skutečné výše nákladů a celkové výše přijatých záloh. Vedle stanoveného věcného obsahu musí vyúčtování splňovat i formální náležitosti, které upravuje zákon o účetnictví a nekorespondují s náležitostmi vyúčtování služeb. Zvláštní náležitosti pro vyúčtování nákladů na teplo a teplou vodu stanoví VOR v § 6.

Skutečná výše nákladů na služby

Skutečná výše nákladů na služby ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady v případě vlastního poskytování služby (viz komentář k § 2 písm. d) ZS) musí být přehledně rozčleněna podle jednotlivých poskytovaných služeb. Nelze používat shrnuté či hromadné výpočty.

Řádnost vyúčtování

Podmínkou splatnosti nedoplatku za služby je skutečnost, že vyúčtování bylo provedeno řádně (tj. v souladu s předpisy jej regulujícími) a příjemce služeb s ním byl seznámen. O vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu lze hovořit a vyúčtování může přivodit splatnost nedoplatku plynoucího z tohoto vyúčtování jen tehdy, obsahuje-li všechny předepsané náležitosti, a je-li v něm uvedena cena dodané či provedené služby ve správné výši.

Náležitosti vyúčtování

Vyúčtování je doklad s náležitostmi dle ZS a současně s náležitostmi účetního dokladu (viz výše). S ohledem na případnou komunikaci příjemců služeb a poskytovatelů, doporučujeme, aby vyúčtování obsahovalo informace či kontakt na osobu, která jej vyhotovila.

Pokud vyúčtování neobsahuje požadované údaje, není považováno za řádné vyúčtování, které by mohlo mít vliv na splatnost nedoplatku za služby.

Je důležité poznamenat, že s ohledem na novelu ZS, která rozlišuje mezi vadami majícími a nemajícími vliv na výši nedoplatku nebo přeplatku, se formální nedostatky ve vyúčtování z hlediska náležitostí účetního dokladu považují za nedostatky bez vlivu na splatnost.

K otázce povinného uvedení výše zálohy

Uvedení záloh a správné přiřazení zálohových plateb za služby k odpovídajícím službám je součástí odpovědnosti poskytovatele služeb za správnost vyúčtování. Neuvedení výše záloh, které zaplatil příjemce služeb, je podstatnou vadou vyúčtování, která brání vyčíslení výše nedoplatku nebo přeplatku a tím i určení jeho splatnosti. V takovém případě poskytovatel služby nesplnil svoji povinnost provést řádné vyúčtování.

Poznámka k případnému dohodnutému nulovému hrazení záloh

Jak bylo výše uvedeno, je ve vyúčtování nezbytné uvedení záloh. V té souvislosti zastáváme z důvodů naprosté jednoznačnosti tohoto faktu i rozšiřující, či doplňkový názor, že ve vyúčtování je nezbytné, aby byla výslovně uvedena i případná nulová výše uhrazených záloh, pokud tak bylo předem u dané služby dohodnuto či stanoveno. Bez této informace je

opět vyúčtování posuzováno jako nesplňující podmínku řádného vyúčtování.

Odstranění vad vyúčtování

V případě nedostatků a vad ve vyúčtování je povinností poskytovatele služby odstranit je vyhotovením a doručením nového bezvadného vyúčtování. To musí být doručeno dotčeným příjemcům služby a nahrazuje předchozí vyúčtování. Pouhé seznámení příjemce služeb s doklady, na kterých je vyúčtování založeno, nezajišťuje správnost vyúčtování. Seznámení s doklady slouží příjemci služeb k účinné kontrole správnosti vyúčtování, ale nevede k opravě chyb ve vyúčtování.

Souhrnné platby záloh

V praxi se může vyskytnout situace, kdy vlastník jednotky provádí nahodilé nebo jednorázové platby za delší časové období nebo platby bez předepsaného variabilního symbolu. V těchto případech může být obtížné přiřadit provedenou platbu k předepsaným zálohám. Poskytovatelé služeb se však musí s těmito platbami vypořádat tak, aby bylo z vyúčtování patrné, jak byla přijatá platba použita k úhradě nákladů na jednotlivé služby.

U SVJ bývá obvyklé, že nahodilé platby bez variabilního symbolu se nejprve použijí na příspěvky na správu (i ty mohou být zálohové) a zbytek se až poté použije na zálohy na služby v daném zúčtovacím období.

Je však důležité si uvědomit, že tato praxe nemá podporu v platných předpisech a dlužník může namítat, že platba měla být rozdělena například poměrně mezi příspěvky na správu a zálohy.

V případě, kdy je evidován nedoplatek z předchozího zúčtovacího období je použití neidentifikované platby ještě složitější a zřejmě lze doporučit vznést dotaz vůči platícímu, na co mají být prostředky použity.

Souhrnná vyúčtování u SVJ

V případě, kdy je příjemce služeb vlastníkem více jednotek v domě, je možné vyúčtování zpracovat jako souhrnné za všechny jednotky jediného majitele. Nicméně je důležité, aby z tohoto souhrnného vyúčtování byla zřejmá jak výše nákladů za služby ve vztahu ke každé jednotce zvlášť, tak výše přijatých záloh na služby ke každé z jednotek.

Při nahodilých platbách bez variabilního symbolu se platba rozděluje nejen mezi příspěvky na správu domu a zálohy na služby, ale také mezi jednotlivé jednotky. Je možné, že nesprávné přiřazení a rozdělení takové platby může mít vliv na řádnost vyúčtování, například pokud výše záloh nebude uvedena ve správné výši.

SVJ by mělo být na tuto krajní situaci připraveno, nejlépe ve formě dopředu připraveného a schváleného systému, který přesně a rychle prostředky správně

přihradí a rozdělí, neboť nelze zabránit tomu, že někdo z dlužníků, který chce zkomplikovat vymáhání nedoplatku z vyúčtování, bude cíleně provádět nahodilé platby bez variabilního symbolu.

K odst. 3 - Lhůta pro finanční vyrovnání

Ustanovení upravuje lhůtu pro provedení finančního vyrovnání nedoplatků nebo přeplatků záloh na služby. ZS předpokládá, že poskytovatel a příjemce služeb si v rámci stanoveného limitu dohodnou lhůtu pro provedení finančního vyrovnání. V klasickém (nedružstevním) nájemním vztahu mohou pronajímatel a nájemce tuto lhůtu dohodnout v nájemní smlouvě.

V případě domu, kde správu vykonává společenství vlastníků jednotek, se může pravidlo splatnosti upravit ve stanovách, nesmí však překročit zákonnou lhůtu (viz dále).

Pokud pro daný dům nebylo zřízeno společenství vlastníků jednotek, může být opět pravidlo obsaženo v prohlášení vlastníka, ovšem opět pouze pro případ, že by lhůta měla být kratší než zákonná.

Totéž může nastat u družstevních bytů, případná kratší lhůta může být uvedena ve stanovách družstva.

Zákonná lhůta

V případě, že lhůta pro finanční vyrovnání není mezi poskytovatelem a příjemcem služeb dohodnuta, platí podle ZS jako nejzazší lhůta 4 měsíce.

Ta začíná běžet ode dne, kdy poskytovatel služeb doručí vyúčtování služeb příjemci služeb. Pokud poskytovatel služeb nedodrží tuto čtyřměsíční lhůtu, dostává se do prodlení.

Pozdní doručení vyúčtování je porušením ZS, případně stanov společenství nebo družstva, a s tím jsou spojeny důsledky, konkrétně pokuta dle § 13 ZS. Příjemce služby má také možnost žaloby na nepeněžitě plnění, aby dosáhl vyhotovení vyúčtování.

Odstranění duplicitní lhůty a promlčení

Před přijetím novely OZ účinné od 1. 7. 2020 byla pro finanční vyrovnání stanovena odlišná lhůta v § 1181 odst. 2 OZ. Odlišná doba kolidovala s právní úpravou uvedenou v ZS, proto byla novelou odstraněna.

Nárok na zaplacení přeplatku a nedoplatku z provedení finančního vyrovnání se promlčuje v obecné tříleté promlčecí lhůtě podle OZ.

Přezkum správnosti vyúčtování

Mezi poskytovateli a příjemci služeb se mohou vyskytnout spory ohledně správnosti vyúčtování. Námitka týkající se nesprávnosti vyúčtování se často používá příjemcem služeb v situaci, kdy sám je v prodlení s platbami a poskytovatel služeb se obrací na soud s žádostí o jejich zaplacení.

Nejvyšší soud v rozhodovací praxi stanovil, že při řízení o zaplacení nedoplatku (přeplatku) soud zkoumá, zda bylo vyúčtování služeb provedeno řádně a rozdíl z vyúčtování se stal splatným, bez ohledu na to, zda příjemce služeb vznesl námitky proti vyúčtování, neboť ani absence námitek nemůže zhojit případné nesprávnosti ve vyúčtování.³

Věcná příslušnost k projednávání sporů o zaplacení

K projednávání sporů o zaplacení příspěvků členů společenství vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky je v prvním stupni věcně příslušný okresní soud.

K uvedenému je pak nutno uvést, že ve věcech jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek a sporů z toho vzniklých je dle § 9 OSŘ příslušný soud krajský.

Započtení

Poskytovatel služeb i příjemce služeb mohou provést započtení svých vzájemných pohledávek týkajících se úhrady služeb za jednotlivá období. Započtení se provádí podle pravidel v OZ, konkrétně v § 1982 až 1991. Započtení se uskutečňuje prostřednictvím prohlášení jedné strany vůči druhé straně, ve kterém se pohledávka jedné strany započítává proti pohledávce druhé strany (tzv. kompenzační úkon).

K započtení lze přistoupit, jakmile jedné straně vznikne právo požadovat uspokojení vlastní pohledávky a plnit svůj vlastní dluh. Započtením se obě pohledávky ruší v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí. Pokud se pohledávky nekryjí zcela, započte se pohledávka obdobně jako při splnění. Je důležité, aby pohledávky byly způsobilé k započtení, což znamená, že musí být uplatnitelné před soudem. Pohledávka nejistá nebo neurčitá není způsobilá k započtení. To může nastat například v situaci, kdy není možné přesně identifikovat započítávané částky nebo nelze určit období, na které se částky vztahují, či přesnou výši dlužných částek ve vztahu k jednotlivým službám.

Vady vyúčtování po novele ZS účinné k 1. 1. 2023

S účinností novely ZS bylo od 1. ledna 2023 upřesněno pravidlo ohledně vlivu vad vyúčtování na splatnost přeplatků a nedoplatků.

³ NS 26 Cdo 1528/2020, NS 26 Cdo 2778/2019

Nová úprava reaguje na častý problém v praxi, kdy vady vyúčtování, i když jsou formální povahy, jsou využívány příjemci služeb jako důvod pro neplacení nedoplatků. Upřesnění bylo nutné vzhledem k dosavadnímu znění VOR ohledně rozsahu informací, které musí poskytovatel služeb uvést ve vyúčtování, přičemž se ale některé informace nevztahují k nedoplatku za služby.

Splatnost nedoplatku

Vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku, neovlivňují splatnost nedoplatku. Tímto způsobem se úprava zaměřuje na rozlišování mezi vadami, které mají vliv na splatnost nedoplatku, a vadami, které na splatnost nedoplatku vliv nemají. Vyúčtování obsahující takové vady, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku, nelze automaticky považovat za nesprávné nebo bez právních účinků, jak tomu bylo dříve.

Vady s vlivem na výši nedoplatku

Některé druhy vad vyúčtování, jež mají vliv na vypočtenou výši nedoplatku.

- Chybné uvedení podlahové plochy bytu příjemce služeb nebo chybný výpočet započitatelné podlahové plochy, které vedou k chybně vypočtené výši nedoplatku.
- Chybné údaje o odečtech na měřidlech (tepla nebo vody), které vedou k chybně vypočtené výši nedoplatku.
- Uvedení a použití chybných koeficientů pro přepočty odečtů měřidel, které vedou k chybně vypočtené výši nedoplatku.
- Uvedení chybné částky nákladů na vytápění nebo poskytování teplé vody za celou zúčtovací jednotku, což vede k chybně vypočtené výši nedoplatku.
- Chybný výpočet průměrné výše spotřební složky nákladů na vytápění na 1 m² započitatelné podlahové plochy v zúčtovací jednotce, který vede ke špatnému určení limitních hodnot spotřební složky, a tedy chybnému rozúčtování nákladů na vytápění a chybně vypočtené výši nedoplatku.
- Prosté matematické chyby při výpočtu, které vedou k chybně vypočtené výši nedoplatku.

Vady bez vlivu na výši nedoplatku

Jde především o formální nedostatky ve vyúčtování. Například jde o:

- Chybně uvedené číslo bytu.
- Chybně uvedené jméno příjemce služeb, typicky v případech změn příjmení žen v souvislosti s uzavřením nebo rozvedením manželství během zúčtovacího období.
- Neuvedení informace o použité skladbě zdrojů energie a o souvisejících ročních emisích skleníkových plynů za zúčtovací jednotku za

poslední kalendářní rok v případech stanovených VOR.

- Popis jednotlivých daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, které jsou zahrnuty v ceně tepelné energie dodané poskytovateli služeb ze soustav dálkového vytápění a které se přímo vztahují k množství dodané tepelné energie, v případech stanovených VOR.
- Grafické srovnání náměru na instalovaných měřidlech podle ZM nebo instalovaných zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění u příjemce služeb za aktuální zúčtovací období a za stejné období předchozího roku upravené s ohledem na klimatické podmínky v těchto obdobích postupem podle přílohy č. 4 VOR.
- Kontaktní údaje pro veřejnost nejméně jednoho energetického konzultačního a informačního střediska sídlícího ve vyšším územním samosprávném celku, v němž se nachází zúčtovací jednotka.
- Neuvedení koeficientů a součinitelů použitých pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtů měřidel podle ZM nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění u příjemce služeb.

Splatnost přeplatku

Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. ZS chrání příjemce služeb a stanoví, že poskytovatel služby nemůže odmítnout vyplacení přeplatku s poukazem na vady vyúčtování. Toto opatření je založeno na zásadě, že osoba odpovědná za vypracování vyúčtování nemůže zneužívat svého postavení. Tím se zajišťuje dodržování základní právní zásady, která zakazuje těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního jednání.

Bezdůvodné obohacení

V souvislosti s častými náměty z praxe je nutno upozornit, že vedle ustálené judikatury týkající se řádného a splatného vyúčtování záloh na služby se objevuje i doplňující judikatura ohledně povinnosti vydat bezdůvodné obohacení na straně příjemce služeb. Tato doplňující judikatura reaguje na skutečnost, že vyúčtování záloh na služby je složitý proces, který zahrnuje zpracování velkého množství údajů, a chyba v jeho vyhotovení může vzniknout i v důsledku nepozornosti při zadávání údajů. Povinnost vydat bezdůvodné obohacení má za cíl odrazovat od spekulativního chování, kdy příjemce záměrně nehradí zálohy nebo je hradí jen částečně s předpokladem, že najde jakoukoli chybu ve vyúčtování.

Vyúčtování při převodu jednotky

Jde o jedno z nejvíce diskutovaných ustanovení, kde se střetává realitní praxe, záměr OZ a povinnosti správců.

Při převodu vlastnického práva k jednotce se postupuje podle pravidel obsažených v § 1186 OZ. Z této úpravy vyplývá, že poskytovatel služeb při převodu vlastnictví jednotky nemá zákonnou povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky s původním vlastníkem jednotky. Vyúčtování nemusí být provedeno ke dni změny vlastnictví jednotky. Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, pokud byl nabyvatel schopen je zjistit.

Převodce ručí za tyto dluhy osobě odpovědné za správu domu. Převodce také doloží nabyvateli potvrzením od osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy z titulu příspěvků na správu domu a záloh na služby, nebo že takové dluhy nejsou. Tato potvrzení slouží k tomu, aby nabyvatel jednotky měl možnost zjistit existenci dluhů váznoucích na jednotce.

K odst. 4 - Náklady na vyhotovení a doručení vyúčtování

Úprava účinná od 1. 1. 2023

Upravuje otázku nákladů na vyhotovení a doručení vyúčtování. ZS jednoznačně stanoví, že tyto náklady nelze zahrnovat do nákladů za služby. Tímto způsobem je zajištěno, že náklady na vyhotovení a doručení vyúčtování jsou odděleny od nákladů za poskytované služby, jedná se o činnost spojenou se správou domu, s výkonem vlastnických práv (a povinností).

V případě vlastníka domu – pronajímatele (jak klasické nájemní, tak družstevně nájemní bydlení) je situace popsána v OZ, u SVJ to upravuje § 17 NVBS kdy je vymezeno, že náklady vlastní správní činnosti (uvedenými v § 1180 odst. 2 OZ) se rozumí zejména náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo.



K § 8 - Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek

Poskytovatel služeb je povinen doložit, na žádost příjemce, náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování. Žádost příjemce musí mít písemnou formu.

Pokud bude příjemce služeb vyžadovat kopie podkladů, musí mu poskytovatel služeb umožnit jejich pořízení. Ovšem pořízení kopií podkladů, zejména v listinné podobě, může být při větším rozsahu i poměrně nákladné. Zastáváme proto názor, že v tom případě by mělo být pořízeno na náklad žadatele.

Právo příjemce služeb na informace slouží k ověření správnosti vyúčtování. Pokud příjemce služeb na základě poskytnutých informací zjistí, že vyúčtování bylo zpracováno nesprávně, má možnost namítat, že vyúčtování nebylo provedeno řádně. Tuto skutečnost však musí uplatnit, tedy podat námitku nebo se obrátit na soud.

Výčet podkladových materiálů, které je poskytovatel služeb povinen na žádost příjemce služeb doložit, je v ZS uveden jako taxativní, tj. plně postačující. Pokud by byly příjemcem služeb požadovány další podklady nebo doklady, je pouze na uvážení poskytovatele služeb, zda je poskytne.

K odst. 1 - Informační oprávnění

Informační oprávnění příjemce služeb žádat po poskytovateli služeb doklady k vyúčtování služeb je vztahováno specificky k vyúčtování služeb.

V této souvislosti upozorňujeme na častou záměnu, mylný výklad tohoto ustanovení. Na základě tohoto oprávnění příjemce služeb totiž nemůže žádat o jiné informace týkající se nap. objemu, či struktury dalších výdajů vlastníka (pokud je současně poskytovatelem služeb), spojených s provozem či správou domu

K takovéto informaci, nesouvisející s poskytováním služeb, má například u SVJ vlastník jednotky také přístup, avšak podle zvláštního ustanovení v § 1179 OZ.

Rozsah oprávnění

Poskytovatel služeb má povinnost doložit náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle ZS. K doložení nákladů na jednotlivé služby mohou sloužit veškeré smlouvy a faktury s dodavateli příslušných služeb. O způsobu rozúčtování rozhoduje poskytovatel služeb podle § 5 odst. 1.

Poskytovatel služeb by měl disponovat dokladem (např. rozhodnutí představenstva družstva, rozhodnutí shromáždění vlastníků), z něhož bude patrné, jak

rozhodl o rozúčtování služeb za dané zúčtovací období. Obecně lze říci, že rozsah podkladů zahrnuje všechny dokumenty, které byly použity k rozúčtování a následnému vyúčtování, podrobný výpis by na tomto místě mohl být zavádějící.

Forma žádosti

Žádost příjemce služeb musí být vyhotovena v písemné formě, ústní žádost není dostatečná. Pravidla pro písemné právní jednání, která jsou uvedena v § 561 až 563 OZ, se v tomto případě uplatní. Součástí písemné žádosti musí být podpis žadatele a žádost je adresována poskytovateli služeb.

Bližší postup pro předkládání žádosti není přímo stanoven v žádném předpise, nicméně by měla platit pravidla stanovená u SVJ ve stanovách společenství vlastníků jednotek, u BD ve stanovách družstva a „klasický“ pronajímatel by měl tuto možnost uvést například v příloze nájemní smlouvy, či v odkaze na domovní řád, pokud na něj v nájemní smlouvě odkazuje.

Tato pravidla mohou obsahovat informace o způsobu komunikace (např. písemně nebo e-mailem), lhůtě, ve které musí být informace poskytnuta, a dalších podrobnostech. Je však důležité, aby tato pravidla nebyla příliš omezující a nebránila příjemcům služeb v uplatňování jejich práv.

Pokud nejsou stanovena žádná vnitřní pravidla, uplatní se obecná pravidla stanovená pro soukromý styk. Při uplatňování subjektivního práva je důležité dodržovat dobré mravy a zvyklosti soukromého života a zamezit zneužití práva.

Lhůta pro podání a pro vyřízení žádosti

Úprava účinná od 1. 1. 2023

Příjemci služeb se stanoví lhůta do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Dnem doručení vyúčtování se rozumí den, kdy měl příjemce služeb možnost se s vyúčtováním seznámit.

Pokud příjemce služeb podá žádost později než do stanovené lhůty, poskytovatel služeb nemusí tuto žádost přijmout a z důvodu opožděného podání může odmítnout jí vyhovět.

Poskytovatel služeb má na vyřízení lhůtu 30 dnů ode dne doručení žádosti. Lhůta se bude počítat podle občanskoprávních pravidel pro počítání lhůt.

Forma doložení

Poskytovatel služeb má povinnost umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů. Kopii lze vytvořit fotokopií listinného dokumentu nebo kopií elektronického dokumentu. Pokud poskytovatel služeb

vede dokumentaci v elektronické podobě, informační oprávnění se vztahuje i na elektronické dokumenty. Příjemci služeb musí být také umožněno nahlédnout do dalších relevantních požadovaných dokumentů a dokladů.

Příjemce služeb však nemá právo vyžadovat originály dokumentů, ani si je odnést. Místo, kde bude nahlížení nebo pořízení kopií dokumentů umožněno, určuje poskytovatel služeb s ohledem na své technické možnosti.

Právně vynutitelnou formou není však ani zaslání elektronických nebo naskenovaných dokumentů, pokud je poskytovatel služeb odmítne poskytnout. Záleží opět na technických možnostech poskytovatele služeb. Pokud však odmítne takovou formu, musí být, v případě sporu, schopen takové omezení obhájit, aby nebylo považováno za obstrukční jednání, a mělo relevantní důvod.

Soudní přezkum

ZS nezná přezkumný mechanismus pro případ, kdy poskytovatel služeb odmítne poskytnout požadované informace a doklady k vyúčtování. V takovém případě by se musela uplatnit obecná právní úprava a příjemce služeb by se musel obrátit na soud se žalobou o poskytnutí informace nebo o umožnění nahlížet do dokumentů.

Poskytovatel služeb by před takovým případným sporem měl raději doplňkově vyzvat příjemce služeb, aby upřesnil, jaké konkrétní údaje požaduje, anebo aby přesně označil okruh dokumentů, se kterými se chce seznámit. Obecné odmítnutí lze považovat za nepravděpodobné, v praxi se setkáváme právě spíše s věcným nepochopením jedné či druhé strany.

K odst. 2 - Postup při uplatnění a vypořádání námitek

Námítky příjemce služeb

Příjemce služeb má právo vyjádřit svoji nespokojenost s předloženým vyúčtováním formou námitek. ZS sice nestanoví žádná formální pravidla pro podávání těchto námitek, ale stanoví postup pro jejich vypořádání.

Příjemce služeb může vznést námítka ke způsobu a obsahu předloženého vyúčtování. Pokud jde o způsob, může namítat, že nedošlo k řádnému doručení vyúčtování, nebo, pokud jde o obsah, může namítat nedostatečné náležitosti vyúčtování nebo nesprávnost vyúčtovaných položek za služby, které neodpovídají skutečnosti.

Při podání námitek je vhodné uvést konkrétní důvody, proč je příjemce služeb nespokojen s vyúčtováním.

Poskytovatel služeb je pak povinen námitky řádně vypořádat a případně upravit vyúčtování.

Lhůta pro podání námitek

Příjemce služeb má, jak již bylo uvedeno výše, lhůtu 30 dnů ode dne doručení vyúčtování nebo doložení podkladů k podání námitek. Lhůta začíná plynout od dne následujícího po doručení vyúčtování nebo doložení dokladů. Pokud příjemce služeb nepodá námitku v této lhůtě, platí právní fikce, že souhlasí se způsobem i obsahem vyúčtování.

Příjemce služeb má tedy několik možností, jak postupovat. Může nejprve požádat o doložení dokladů podle § 7 odst. 1 a poté vznést námitky proti vyúčtování. Další možností je vznést námitky proti vyúčtování bez předchozí žádosti o doložení dokladů. Třetí možností je podat obě žádosti zároveň.

Vyřízení námitek

Poskytovatel služeb má povinnost reagovat na vznesené námitky a vyřídit je do 30 dnů od jejich předložení. Za datum předložení námitek se považuje jejich doručení poskytovateli služeb. Vyřízení může zahrnovat vyhotovení opravného vyúčtování nebo předložení dokladů k vyúčtování. Pokud jsou námitky neoprávněné, poskytovatel služeb je povinen poskytnout vysvětlení příjemci služeb ohledně provedeného vyúčtování. Pokud poskytovatel nereaguje ve stanovené lhůtě, má příjemce služeb právo na pokutu podle § 13 ZS.

Následky podání námitek

Podání námitek není podmínkou, kterou by soud zkoumal v řízení o zaplacení nedoplatku nebo přeplatku z vyúčtování služeb. Soud při tomto řízení zkoumá, zda bylo vyúčtování služeb provedeno řádně a stalo se splatným, bez ohledu na to, zda příjemce služeb podal námitky proti vyúčtování. Absence námitek nemůže napravit případné nesprávnosti ve vyúčtování.



K § 8a – Pravidelné informování o spotřebě tepla na vytápění a centralizované poskytování teplé vody

Pravidelné poskytování informací o spotřebě tepla je jedním z opatření celoevropské politiky v oblasti energetické účinnosti. Toto opatření má za cíl snížit spotřebu energie a topných paliv, a tím přispět k lepší

kvalitě ovzduší a ochraně klimatu. Poskytování informace je obligatorní, tuto povinnost nelze ignorovat, či překonat rozhodnutím příslušných orgánů SVJ či BD či dohodou pronajímatele s nájemci.

Aktuálně je velkým předmětem diskusí, zda v případě, kdy jsou měřidla spotřeby tepla a teplé vody přístupná přímo v bytě uživatele a lze z nich aktuální náměr spotřeby odečíst, a to ve variantě kumulovaných dat od počátku zúčtovacího období, lze uvažovat o splnění informační povinnosti tím, že uživatel má možnost si údaje na poměrových měřidlech kdykoliv zaznamenat.

Prozatím se přikláníme k výkladu, že i v takovém případě musí být povinnost poskytování měsíčních dat splněna předáním či zpřístupněním informace od poskytovatele služeb.

Účinnost od 1. 1. 2024

Poskytovatel služeb bude povinen splnit tuto povinnost tedy nejdříve pro zúčtovací období od 1. 1. 2024.

K odst. 1 - Informace o zjištěné spotřebě tepla

Zjištěnou spotřebou tepla se ve smyslu v § 2 písm. h) ZS rozumí hodnota, která byla získána odečtem naměřených hodnot na instalovaných měřidlech podle ZM nebo na instalovaných zařízeních pro rozdělování nákladů na vytápění na konci a na začátku období, za které se informace o zjištěné spotřebě tepla příjemci služeb poskytuje. Tato hodnota musí být upravena pomocí korekcí a výpočtových metod, které zohledňují rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla vzhledem k jejich poloze. Tyto korekce a výpočtové metody se používají při rozúčtování.

Povinnost poskytovatele služeb

V případě, že jsou nainstalována dálkově odečitatelná měřidla měřící spotřebu tepla nebo dálkově odečitatelná zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, je povinen poskytovatel služby poskytovat informace o zjištěné spotřebě tepla. Pojmy "dálkově odečitatelné měřidlo" a "dálkově odečitatelné zařízení" jsou definovány v § 2 odst. 2 a 3 ZS. Nicméně, tato povinnost se nevztahuje na poskytovatele služeb, pokud v daném domě nejsou nainstalována uvedená dálkově odečitatelná měřidla nebo zařízení. Samotná povinnost instalace těchto dálkově odečitatelných měřidel nebo zařízení je stanovena v ZHE od jeho novelizace zákonem č. 362/2021 Sb.

Doručení informace

Poskytovatel služeb splní svou povinnost doručením informace příjemci služeb. Tím je myšleno doručení informace do sféry příjemce služeb, což znamená, že poskytovatel musí zajistit, že informace bude skutečně

předána příjemci. Pouhé odeslání informace e-mailem, pokud nebylo předem dohodnuto ve smlouvě, nestačí. Doručení prostřednictvím datové schránky, pokud ji má příjemce služeb zřízenu, je považováno za vyhovující.

Odlišný způsob splnění povinnosti předat či zpřístupnit informaci je uveden v § 8a, odst. 5 ZS.

Odlišná lhůta četnosti poskytovaných informací

Četnost poskytovaných informací o zjištěné spotřebě tepla může být mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb dohodnuta odlišně, ovšem pouze směrem ke kratší lhůtě než jeden měsíc, nikoli naopak.

V případě nájemního vztahu může být četnost poskytovaných informací o zjištěné spotřebě tepla sjednána mezi vlastníkem domu a nájemci, přičemž pro takovou dohodu je vyžadován souhlas dvoutřetinové většiny nájemců. V případě družstevního bytu či bytu v domě v bytovém spoluvlastnictví rozhoduje o větší četnosti poskytovaných informací příslušný orgán.

Pokud žádná dohoda není, pak platí, že informace o zjištěné spotřebě tepla se poskytuje za období jednoho kalendářního měsíce a doručuje se příjemci služeb do konce následujícího kalendářního měsíce.

Zásadní shrnutí:

Není možné se dohodnout nebo rozhodnout o poskytování informací o spotřebě za období delší než 1 měsíc. Dále není možné dohodnout nebo rozhodnout o poskytnutí informací později než 25 pracovních dnů od konce příslušného období, za které jsou informace poskytovány. Cílem těchto omezení je zabránit nepřiměřeně dlouhým prodlevám při poskytování těchto informací příjemci služeb a zajistit dodržování pravidla včasného poskytování informací o spotřebě.

Alternativní měření

Kromě měření spotřeby na měsíční bázi lze poskytnout také informace o spotřebě za období od začátku zúčtovacího období do konce předchozího kalendářního měsíce. Tato alternativní metoda počítá spotřebu na základě počtu uplynulých měsíců od začátku zúčtovacího období.

Sankce

Pokud poskytovatel služeb nedodá příjemci služeb informace (nebo nezpřístupní podle postupu dle § 8a odst. 5 ZS) o jeho spotřebě tepla, porušuje tím svou zákonnou povinnost. Toto porušení může být sankcionováno pokutou podle § 13 odst. 1 ZS. Oprávnění uplatnit a vymáhat tuto pokutu má příjemce služeb.

K odst. 2 - Informace o zjištěné spotřebě společně připravované teplé vody

V souladu s evropskou směrnicí se vyžaduje, aby poskytovatel služeb pravidelně informoval příjemce služeb o jeho zjištěné spotřebě společně připravované teplé vody. Tento požadavek je zaveden s cílem umožnit příjemci služeb mít přehled o své spotřebě, aby ji mohl případně upravit a aby vyúčtování nebylo pro něj překvapením. Informace o spotřebě teplé vody musí být poskytovány příjemci služeb alespoň jednou za měsíc. Většina ustanovení je analogická k odst. 1.

K odst. 3 - Postup doručení informace při nedodání tepla

Pokud v daném období nedocházelo k dodávce tepla, povinnost poskytovatele služeb doručovat informace o zjištěné spotřebě tepla automaticky odpadá. To znamená, že poskytovatel služeb nemusí vytvářet nulové reporty ohledně spotřeby tepla. Tato úprava se týká především letního období, kdy není topná sezóna a není potřeba dodávat teplo.

K odst. 4 - Náklady na poskytování informací

Náklady spojené se sběrem dat a poskytováním informací o spotřebě tepla nelze zahrnovat do nákladů na vytápění a teplou vodu. Tyto náklady jsou typově zařazeny do kategorie nákladů spojených se správou domu.

K odst. 5 - způsob poskytování informací

Zpřístupnění informací je možné buď dálkovým přístupem nebo zasláním v listinné podobě.

Dálkové zpřístupnění

Povinnost poskytnutí informace o spotřebě tepla je splněna, pokud je tato informace zpřístupněna způsobem umožňujícím dálkový přístup a současně je příjemce služeb vyrozuměn o této informaci.

Dálkový přístup v dnešní době obvykle zahrnuje využití internetové sítě, například umístění informace na webové stránky, do SW aplikace, která data zpracovává a je zajištěn unikátní a oddělený přístup každému příjemci služeb, či zaslání e-mailem nebo jiným komunikačním nástrojem.

Příjemce služeb musí mít nejen možnost přístupu k informaci, ale také být aktivně vyrozuměn o jejím zpřístupnění. Pokud by nebyla splněna tato druhá podmínka, nelze považovat povinnost za splněnou.

Listinná podoba

Jde o alternativní řešení, dlouhodobě zřejmě neudržitelné. Příjemce služeb si však musí tuto formu

vyžádat písemně od poskytovatele služeb. Na základě takové žádosti je poskytovatel služeb povinen předávat informace o spotřebě v listinné podobě po celou dobu aktuálního zúčtovacího období. Pro každé další zúčtovací období by příjemce služeb měl znovu požádat o tuto formu doručování nebo alespoň potvrdit svoji vůli, že chce nadále dostávat informace v listinné podobě. Nicméně, je možné, že příjemce služeb může vyjádřit svoji trvající vůli najednou i pro následná období.

Úhrada nákladů v případě listinné podoby

Příjemce služeb je povinen hradit náklady spojené s doručováním informací v listinné podobě, jako je například poštovné, náklady na papír a tisk. Poskytovatel služeb je oprávněn žádat příjemce o složení zálohy na úhradu těchto nákladů.

Při poskytování informace způsobem umožňujícím dálkový přístup možnost úhrady nákladů není.



K § 8b – Informování poskytovatele energetických služeb

Účinnost od 1. 1. 2023

Ustanovení zapracovává požadavek novelizační směrnice ohledně informování příjemce služeb poskytovatelem energetických služeb o vyúčtování a jeho zjištěné spotřebě tepla a o spotřebě společně připravované teplé vody za poslední 3 roky. Pokud taková data existují.

Smyslem této úpravy je, aby zájemce o nájem nebo koupi bytu mohl od pronajímatele nebo prodávajícího požadovat průkazné doklady o energetické náročnosti dotčené nemovitosti. Příjemce služeb je oprávněn požádat poskytovatele služeb, aby předal poskytovateli energetických služeb, kterého ve své žádosti určí, vyúčtování služeb za poslední 3 roky a dále informace o zjištěné spotřebě tepla a spotřebě společně připravované teplé vody z posledních 3 let.

Pojmy "zjištěná spotřeba tepla" a "spotřeba společně připravované teplé vody" jsou definovanými v § 2.

K odst. 1 - Komu a jaké informace

Poskytovatel energetických služeb

Podle § 2 odst. 2 písm. j) ZHE je poskytovatelem energetických služeb „fyzická nebo právnická osoba, která dodává energetické služby nebo provádí jiná

opatření ke zvýšení účinnosti užití energie zařízení konečného uživatele, či v rámci jeho budovy“.

Ministerstvo průmyslu a obchodu vede seznam poskytovatelů energetických služeb podle § 10f ve spojení s § 11 odst. 1 písm. o) ZHE, je veřejně dostupný na internetových stránkách tohoto ministerstva.

Energetická služba

Popis činnosti či poslání energetické služby lze dohledat v § 10e ZHE.

Energetická služba je poskytována na základě smlouvy o energetických službách, která je smluvním ujednáním mezi příjemcem a poskytovatelem energetických služeb o opatření ke zvýšení účinnosti užití energie.

Tato smlouva je ověřována a kontrolována během celého trvání smluvního závazku. Náklady na toto opatření jsou placeny ve vztahu ke smluvně stanovené míře zvýšení účinnosti užití energie nebo k jinému dohodnutému kritériu energetické náročnosti, například finančním úsporám.

Žádost příjemce služeb

Poskytovatel služeb má povinnost předat informace potřebné k další činnosti poskytovatele energetických služeb příjemci služeb, avšak pouze na základě písemné žádosti. Příjemce služeb musí o tyto informace aktivně požádat. Není dle našeho názoru možné, aby se z takové povinnosti stalo například periodické pravidlo, které vstoupí v platnost po skončení každého zúčtovacího období.

Pokud chce tyto údaje dále poskytovateli energetických služeb příjemce služeb opakovaně zajistit, např. právě vždy po roce, měl by vždy aktivně požádat poskytovatele služeb.

Obsah žádosti není přesně v ZS specifikován a není stanovena žádná lhůta pro splnění této povinnosti. Nicméně, lze předpokládat, že poskytovatel služeb by měl tuto povinnost splnit bez zbytečného odkladu poté, co obdrží písemnou žádost od příjemce služeb.

K odst. 2 - Právní domněnka splnění povinnosti

Pro splnění povinnosti poskytovatele služeb postačuje, pokud zpřístupní požadované vyúčtování a informace způsobem umožňujícím dálkový přístup a současně o tomto zpřístupnění informuje příjemce služeb.

Zpřístupnění a vyrozumění

Zpřístupnění informací se provádí způsobem umožňujícím dálkový přístup, což znamená, že budou umístěny na určitou internetovou (webovou) stránku

nebo bude poskytnuta speciální aplikace, která pomocí dálkového přístupu data poskytuje.

Současně je požadováno, aby poskytovatel energetických služeb byl vyrozuměn o tomto zpřístupnění. To znamená, že poskytovatel energetických služeb musí obdržet informaci, že vyúčtování a ostatní informace jsou mu k dispozici.



K § 9 - Paušální platba

ZS umožňuje v tomto ustanovení sloučit částku nájemného a částku za služby do jedné paušální částky, anebo všech či některých služeb do jedné paušální částky.

Pro účely sociálních dávek je stanovena povinnost pro poskytovatele služeb vystavit na žádost příjemce služeb podrobný rozpis paušální platby s vyčíslením jednotlivých položek za zúčtovatelné služby. Tento požadavek je nutný vzhledem k potřebě rozlišení zbytných a nezbytných služeb při určování výše sociálních dávek. V praxi však takové rozlišení bude obtížně proveditelné. Doporučujeme, zejména v případě záměru pronajímatele u „klasických“ nájemních vztahů nastavit paušální platby za služby nebo za služby a nájem, připravit se na tuto povinnost. Např. tak, že sleduje či vyměňuje informace od jiných poskytovatelů nájemního bydlení, například obcí, jaký poměr za jaké služby je v bytech podobného typu veden.

Paušální platba se nepovažuje za placenou zálohu za služby. Písemná dohoda o paušální platbě nemusí být uzavřena se všemi nájemci v domě. U nájmu uzavřených na dobu určitou, kratší než 24 měsíců, lze zahrnout do paušální platby všechny služby. U nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců a na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za ústřední vytápění, dodávku teplé vody, dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod. Platby za tyto vyjmenované služby se musí vždy vyúčtovat. Jedním z hlavních argumentů, proč nelze tyto platby zahrnout do paušálu je skutečnost, že platby za tyto služby jsou regulovány věcným usměrňováním, kontrolovány a sankcionovány příslušnými orgány. V případě, že by byly zahrnuty do paušální platby, byla by znemožněna kontrola dodržování věcně usměrňovaných cen.

K odst. 1 - Paušální platba za služby

Postup je možný pouze na základě ujednání poskytovatele a příjemce služeb. Paušální platbu lze dohodnout i pouze za poskytované služby, to znamená samostatně, vedle nájemného. Paušální platbu je možno též uplatnit i na jednotlivé služby. Ve všech případech se paušální platby za poskytované služby nevyúčtovávají.

Každá paušální platba musí být předmětem výslovného ujednání mezi stranami.

Ve smyslu obecného požadavku stanoveného v § 1 odst. 4 ZS musí mít i ujednání o paušální platbě písemnou formu. Výjimku z písemné formy stanoví druhý odstavec ve vztahu k nájemcům.

Nevyúčtování plateb

Sjednáním paušální platby odpadá povinnost vyúčtování této platby. Příjemce služby nemá právo požadovat vyúčtování služeb zahrnutých do paušální platby. Faktické přeplatky nebo nedoplatky se tedy nevracejí příjemcům služeb, protože nedochází k jejich vyúčtování a nevzniká právní nárok na jejich vrácení. Stejně tak poskytovatel služeb nemá právo požadovat úhradu nedoplatku za služby zahrnuté do paušální platby. V případě, že paušální platba není sjednána se všemi nájemci v rámci jedné zúčtovací jednotky, může nastat situace, kdy "paušální" příjemci služeb mají faktický přeplatek nebo nedoplatek ve vztahu k nákladům na dodávanou službu.

K odst. 2 - Výjimka z požadavku písemné dohody se všemi nájemci

Je možná výjimka z obecného požadavku písemné formy, který jinak vyplývá z § 1 odst. 4 ZS. Výjimka umožňuje, že písemná dohoda o paušální platbě nemusí být uzavřena se všemi nájemci. Tato úprava je zaměřena na nájemce v konkrétním domě, úleva z povinné formy se nevztahuje na více domů současně, i když jsou ve vlastnictví jediného pronajímatele.

Typicky jde o pronajímatele velkého množství bytů v řadě domů. Ti tuto povinnost zpravidla řeší tím, že mají obecná pravidla o pronájmech svých bytů v jednotlivých domech přístupná např. na webových stránkách, či obecná pravidla provozu bytů v konkrétním domě předávají s předstihem před uzavřením nájemní smlouvy nebo dokonce zveřejňují při vyhlášení výběrového řízení na uzavření nájemní smlouvy. Tam jsou uvedena pravidla pro paušální platby vybraných služeb.

I když tedy na základě tohoto ustanovení není nezbytné uzavírat s každým nájemcem zvláštní písemnou dohodu, je vyžadováno, aby byl alespoň v písemné formě vyhotoven předpis (rozpis) plateb pronajímatele

o paušálních platbách. Tento požadavek je uveden v odst. 3.

K odst. 3 - Rozpis paušální platby a sociální dávky

Pokud příjemce služeb pobírá sociální dávky poskytované v oblasti bydlení, má právo obdržet od poskytovatele služeb podrobný rozpis paušální platby. Tento rozpis by měl obsahovat vyčíslení jednotlivých položek za zúčtovatelné služby. Rozpis paušální platby slouží žadateli o příspěvek na bydlení k získání této sociální dávky. Je důležité, aby poskytovatel služeb respektoval tuto povinnost a poskytl příjemci potřebné informace pro žádost o příspěvek na bydlení.

Příspěvek na bydlení ze systému státní sociální podpory je jednou z hlavních sociálních dávek v oblasti bydlení. Pro žadatele o tento příspěvek je důležité mít doklad o výši nákladů na bydlení, včetně nájemného, služeb a energií, včetně vyúčtování zálohových plateb.

K odst. 4 - Omezení paušálních plateb

ZS stanoví, že pro dlouhodobé nájmy, které jsou uzavřeny na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou, není možné zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod do paušální platby.

Tyto platby musí být vždy vyúčtovány ve smyslu ZS. Zákon však výslovně neupravuje použití paušálních plateb u nájemní smlouvy na dobu určitou kratší než 24 měsíců. Pro tyto krátkodobé nájmy platí, že do paušální platby lze zahrnout všechny služby i nájemné.



Zvláštní ustanovení

K § 10 - Dům bez společenství vlastníků

Pravidla podle ZS se přiměřeně použijí i na ty domy rozdělené na jednotky, kde nevzniklo SVJ, jež podléhají režimu bytového spoluvlastnictví podle § 1158 a násl. OZ, ale současně nejsou ve správě společenství vlastníků jednotek. Typickým případem je dům s méně než 4 jednotkami.

Pojem „přiměřeně“ se v právní terminologii používá pro volnější přenesení účinnosti předpisu, než v případě slova „obdobně“. Lze se tedy domnívat, že půjde

o přiměřenost v tom smyslu, že by použití nemělo komplikovat fungování soužití uživatelů jednotek a nemělo by vytvářet neodůvodněné finanční či provozní rozdíly při čerpání služeb. Nicméně je třeba ctít zejména principy společného financování společných částí nákladů na služby.



K § 11 - Jiné užívací vztahy

ZS se vztahuje přiměřeně i na právní vztahy k bytu, popř. nebytovému prostoru, založené na základě jiných právních institutů, jako např. výpůjčka, nepojmenovaná smlouva apod., tedy na jiné užívací vztahy než ty základní, kterými jsou nájmy (§ 2201 a násl. OZ), bytové spoluvlastnictví (§ 1158 a násl. OZ) a nájem družstevního bytu ve smyslu § 741 a násl. ZOK.

Výpůjčka je uvedena v § 2193 a násl. OZ, a její užití lze vztáhnout na případy bezúplatného užívání bytu. Užívací právo může být zřízeno jako služebnost bytu podle § 1297 OZ. Užívání bytu lze také zřídit prostřednictvím smlouvy o výměnku podle § 2707 a násl. OZ, kde si vlastník při převodu nemovité věci vyjednává pro sebe nebo pro třetí osobu právo užívání k bytu.



K § 12 - Změna v počtu osob

Protože oznamovací povinnost pro příjemce služeb v případě, že dojde ke změně v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, je uložena v OZ pouze pro nájemní bydlení, je v ustanovení ZS upravena i pro jiné formy bydlení.

Zvláštní druh oznamovací povinnosti

Příjemci služeb mají povinnost oznámit poskytovateli služeb každou změnu v počtu osob užívajících byt. Tato povinnost se běžně vztahuje na nájemce bytu, ale podle ZS také na vlastníky jednotek. Oznámení počtu osob slouží zejména k rozúčtování nákladů, je-li kritériem

počet osob. Počty osob musí být průběžně aktualizovány.

Pouze v případě, kdy by žádná ze služeb nebyla rozúčtována s ohledem na počet osob, oznamovací povinnost by nevznikla.

Co se oznamuje, jakou formou a v jaké lhůtě

Osoby rozhodné pro rozúčtování jsou definovány již v § 2 písm. g), předmětem oznámení je právě změna v počtu. Jde skutečně jen o číselné vyjádření, nelze je spojovat např. s požadavkem na poskytnutí osobních údajů o těchto osobách.

Pro toto oznámení počtu osob je povinná písemná forma, ústní oznámení je neplatné. Změny v počtu osob je třeba oznámit bez zbytečného odkladu poté, co nastanou, protože počet osob má přímý vliv na spotřebu jednotlivých služeb, jako je voda, plyn nebo elektřina. Podle ustálené soudní praxe se za lhůtu bez zbytečného odkladu považují řádově jednotky dnů.

Sankce

Pokud příjemce služeb neoznámí změnu v počtu osob, porušuje tím svoji zákonnou povinnost, což může být sankcionováno pokutou podle § 13 odst. 1 ZS. Poskytovatel služeb je oprávněn tuto pokutu uložit a vymáhat.

Oznamování v případě pronájmu jednotky dle OZ

Obdobnou oznamovací povinnost stanoví § 1177 OZ. Vlastník jednotky má povinnost oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu a pozemku počet osob, které budou mít v bytě domácnost. Domácností se přitom rozumí prostor, ve kterém má daná osoba své obydlí. Občanskoprávní povinnost není shodná s povinností dle ZS, je třeba tyto povinnosti odlišit.

Povinnost uvedená v tomto ustanovení ZS slouží pro účely správy domu a pozemku v rámci společenství vlastníků jednotek, nositelem povinnosti je vlastník jednotky (nikoli nájemce). Osoba odpovědná za správu domu potřebuje znát počet osob nejen pro účely rozúčtování, ale i pro další úkoly, které v domě plní (např. požární ochrana).



K § 13 – Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním

K odst. 1 – Za jaká neplnění které ze stran náleží sankce

Jsou zde vyjmenována nepeněžitá plnění, která mohou být postižena pokutou.

Na straně příjemce služeb je to především povinnost oznámit změnu počtu osob.

Na straně poskytovatele služeb jde o nedoručení vyúčtování v předepsané lhůtě, nesplnění povinnosti umožnit příjemci služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a nesplnění povinnosti spojené s vypořádáním námitek, případně vystavit podrobný rozpis paušální platby pro účely sociálních dávek v oblasti sociálního bydlení.

Každá z těchto povinností musí být splněna řádně a včas. Pokud by poskytovatel služeb například neprovedl vyúčtování věcně správně, nelze tuto povinnost považovat za splněnou.

Právní povaha pokuty

Na pokutu podle § 13 odst. 1 ZS se použijí obecná ustanovení o smluvní pokutě obsažená v § 2048 až 2051 OZ. Jde o porušení smluvní povinnosti dané právním předpisem, proto je pokuta nazvaná penále (ve smyslu § 2052 OZ). Věřitel může požadovat penále bez ohledu na to, zda mu vznikla škoda v důsledku porušení povinnosti. A zaplacení penále nezabavuje dlužníka povinnosti splnit hlavní povinnost.

Strany mají možnost smluvně upravit právní důsledky aplikace smluvní pokuty, například vyloučit souběh penále a náhrady škody nebo dohodnout se, že zaplacením penále zaniká hlavní povinnost.

Nepřiměřená výše pokuty a případy nemožnosti uplatnit pokutu

Pouhé uplatnění nároku na pokutu, byť ve vysoké částce, není možné považovat za zjevné zneužití práva z důvodu nepřiměřené výše pokuty ve vztahu k výši vzniklé škody. Danou věc by musel posoudit soud a pokud by pokuta byla skutečně nepřiměřeně vysoká, soud ji může na návrh dlužníka snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti. Snížení je možné provést do výše vzniklé škody, ale nikoli pod její hranici.

Povinnost k úhradě pokuty nevzniká ve dvou případech. Zaprvé, pokud by splnění povinnosti ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat. Za druhé, pokud k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. I když jde o uzavřený výčet, v obecné rovině to nevylučuje aplikaci korektivu dobrých mravů ve smyslu § 2 odst. 3 a § 8 OZ, neboť tato ustanovení jsou ustanoveními obecnými pro právní poměry podléhající OZ.

Korektiv spravedlnosti se použije v životních situacích, kdy existují objektivní okolnosti (překážky), které povinné straně bránily povinnost splnit. To však neznamená, že by odpadl právní nárok na splnění předepsané povinnosti. Povinná osoba má i nadále povinnost k jejímu splnění, avšak na její splnění se nevztahuje předepsaná lhůta. Povinná osoba musí existenci překážek doložit.

Uvedený druhý případ, tedy nesplnění dané lhůty zaviněním druhé strany se odvíjí od obecné definice takové situace, když jednání lze považovat za zaviněné, a to, pokud je jednájící osobě možné vytknout, že v dané situaci měla a mohla jednat jinak, ale úmyslně nebo z nedbalosti tak neučinila. Vyloučení sankce za nesplnění povinnosti, na kterém se podílel oprávněný, vychází z obecné zásady poctivosti zakotvené v úvodních ustanoveních OZ.

Tato zásada stanoví, že nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního jednání a nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu. Významně se tak posiluje zejména zodpovědnost poskytovatele služeb jako potenciální silnější strany, či strany, která by měla takovým zaviněním vždy předcházet.

K odst. 2 – Výše pokuty a její sjednání či stanovení

Výše pokuty může být ujednána s nájemci nebo stanovena rozhodnutím BD či SVJ. Pokud by výše pokuty nebyla stanovena, ZS podpůrně stanoví částku pokuty.

U „nedružstevních“ nájmu postačuje pro odsouhlasení výše pokuty souhlas alespoň dvoutřetinovou většinou nájemců. Ve vztahu k nájemcům družstevních bytů o výši pokuty rozhoduje představenstvo, pokud výše pokuty není zakotvena ve stanovách nebo si členská schůze nevyhradí tuto pravomoc. Ve SVJ o výši pokuty rozhoduje statutární orgán, pokud výše pokuty není uvedena ve stanovách nebo si shromáždění vlastníků nevyhradí tuto pravomoc.

Maximální výše pokuty, kterou lze sjednat či stanovit, je omezena částkou 50 Kč za každý započatý den prodlení. Mezi poskytovatelem a příjemcem služeb může být sjednána tato částka nebo jakákoli nižší částka za den prodlení.

Pokud nedojde o výši pokuty k ujednání s nájemci nebo není stanovena rozhodnutím příslušného orgánu BD či SVJ, neznamená to, že pokuta nemůže být uložena. V takovém případě se podpůrně stanoví, že výše pokuty činí 50 Kč za každý započatý den prodlení.

Nárok na uhrazení pokuty vznáší věřitel, tedy buď poskytovatel nebo příjemce služeb.



Přechodné ustanovení k ZS

K § 14 - Ke znění účinném k 1. lednu 2014

odstavec 1 – není-li vyloučen opak v některém konkrétním ustanovení ZS, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti, tzn. před 1. 1. 2014. Vznik těchto právních vztahů, a především nároky z nich vzniklé, přede dnem nabytí účinnosti ZS, se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

odstavec 2 – rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem před 1. 1. 2014, se provede podle dosavadních právních předpisů.

Toto ustanovení již prakticky ztratilo význam pro již uzavřená zúčtovací období. Použito však může být v případech řešení soudních sporů, které se týkají rozúčtování a vyúčtování služeb.

Princip, zejména v otázce vyúčtování za předchozí období, se pak opakuje i při dalších novelizacích ZS případně souvisejících předpisů (viz další text).



K § 14a – Zmocňovací ustanovení

Zmocňovací ustanovení bylo doplněno zákonem č. 104/2015 Sb., který nabyl účinnosti od 1. ledna 2016, a zmocňuje Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) k vydání vyhlášky. Zároveň bylo zrušeno původní zmocnění pro MMR v EZ. Touto vyhláškou je VOR s účinností od 1. ledna 2016, aktuální novela VOR je účinná k 1. lednu 2024, a týká se nových poměrů základní a spotřební složky nastavené podle energetické třídy budovy, a dále pak posunu dolního limitu pro rozúčtování spotřební složky.



K § 15 - Účinnost

- ZS nabyt účinnosti 1. ledna 2014.
- Novela ZS, zákon č. 104/2015 Sb., nabyt účinnosti 1. ledna 2016.
- Novela ZS provedená zákonem č. 163/2020 Sb. nabyt účinnosti dne 1. 7. 2020.
- Novela ZS provedená zákonem č. 424/2022 Sb. nabyt účinnosti 1. 1. 2023, s výjimkou ustanovení čl. I bodu 3 a bodu 11, pokud jde o § 8a, která nabyt účinnosti dnem 1. ledna 2024, a s výjimkou ustanovení čl. I bodu 4, které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2027.



Přechodné ustanovení k zákonu č. 104/2015 Sb.

K čl. II.

K odst. 1

Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 104/2015 Sb., tzn. před 1. 1. 2016, se provede podle ZS o službách ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti výše uvedené novely ZS.

K odst. 2

Tato část přechodného ustanovení se týká sankčních opatření s ohledem na zrušení institutu poplatku z prodlení a úpravy výše a použití zákonné pokuty (ustanovení § 13 ZS). Právo na zaplacení pokuty nebo poplatku z prodlení vzniklé porušením povinnosti stanovené zákonem o službách, ve znění účinném přede dnem 1. 1. 2016, k němuž došlo před tímto datem, se řídí podle ZS ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 104/2015 Sb., tzn. přede dnem 1. 1. 2016.

Změna energetického zákona provedená zákonem č. 104/2015 Sb.

V EZ se zrušil odstavec 3 ustanovení § 98a. Viz podrobný výklad k § 14a ZS.