

PRAKTICKÁ DOPORUČENÍ A UPOZORNĚNÍ

Ministerstva pro místní rozvoj

**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**

ÚVODNÍ SOUHRNNÉ POZNÁMKY

K zákonu v podobě účinné do konce roku 2022

Kategorie služeb spojených s bydlením zahrnuje širokou škálu plnění, která jsou spojena s užíváním bytu. Do roku 2014 existovalo mnoho předpisů různé právní síly, které tyto služby upravovaly. Neexistovala však právní úprava, která by úpravy jednotlivých služeb zastřešovala v souladu s potřebami praxe. Tento problém se prolínal všemi formami bydlení a to nájemním, vlastnickým i družstevním.

Historicky významným zvláštním právním předpisem upravujícím podrobněji způsob úhrady za některé služby byla vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, vydaná podle § 5 vládního nařízení č. 60/1959 Sb., o působnosti v oboru plánování, tvorby a kontroly cena vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, vydaná k provedení § 20 odst. 1 písm. a) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. V § 11 odst. 5 této druhé vyhlášky se upravoval demonstrativně výčet služeb, které byly považovány za nezbytné pro řádné užívání bytu, a dále se upravoval způsob rozúčtování cen služeb tak, že ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce bytů podle zvláštních předpisů – s odkazem na poznámky pod čarou se specifikací konkrétního právního předpisu. Obdobnou funkci plnily v nedávné minulosti i příslušné části cenových výměrů Ministerstva financí č. 01/2002 a č. 06/2002, a to až do jejich zrušení Ústavním soudem dne 18. listopadu 2002.

Následně byla úprava služeb řešena v části I, oddílu A, položce 5 Výměru MF č. 01/2012 ze dne 5. prosince 2011, kterým se vydával seznam zboží s regulovanými cenami. Kromě služeb již právním předpisem upravených (např. dodávka tepla) se tento výměr používal pro všechny ostatní služby.

U družstevních bytů postavených s finanční a úvěrovou pomocí státu byl způsob stanovení nájemného a úhrady za služby pro družstevní byty upraven vyhláškou č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. Služby byly upraveny v § 4 a 5. Pravidla oceňování služeb v družstevním bydlení podle ustanovení § 4 vyhlášky č. 85/1997 Sb. Rozlišovala mezi

možností upravit způsob stanovení úhrad formou místního ujednání a povinností respektovat obecný a zvláštní právní předpis s daným předmětem právní úpravy. Priorita při stanovení úhrady je vyjádřena ustanovením § 4 odst. 4, který odkazoval na zvláštní právní předpis. Vyhláška stanovila ale i možnost sjednávání a rozúčtovávání ceny služeb mezi pronajímatelem (družstvem) a nájemcem, popřípadě správcem a vlastníkem bytu, na jednotlivé uživatele bytů v případě, pokud nebyl způsob rozúčtování stanoven zvláštním předpisem či rozhodnutím cenového orgánu, na základě dohody mezi družstvem a všemi uživateli bytů v domě.

Tato vyhláška však byla s účinností od 1. ledna 2011 zrušena vyhláškou č. 301/2010 Sb. (tento právní předpis obsahuje pouze zrušovací ustanovení). Od 1. ledna 2011 byla úprava služeb u družstevních bytů postavených s finanční a úvěrovou pomocí státu řešena pouze zvláštními právními předpisy nebo dohodou. Ustanovení položky 5 Výměru MF č. 01/2012 se na tyto byty nevztahovala. Pro ostatní družstevní byty však byl Výměr MF 01/2012 používán.

Pro společenství vlastníků jednotek byla předmětná problematika částečně upravena v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

Společenství bylo oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, nebylo-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.

Legislativně právní potřeba úpravy služeb byla dána na základě ustanovení § 696 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „původní obč. zák.“), který předpokládal zvláštní právní předpis pro řešení otázky služeb, avšak jen ve vztahu k bydlení nájemnímu (včetně družstevního). Vzhledem k provázanosti nájemního bydlení s bydlením vlastnickým bylo nutné tuto materii upravit komplexně, tj. pro všechny formy bydlení. Z tohoto důvodu bylo nutné přijetí zákona, neboť by nebylo možné využít jen zmocnění dané ustanovením § 696 odst. 2 původního občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“). Stejně tak předpokládala existenci zvláštního právního předpisu i dílčí novela původního občanského zákoníku provedená zákonem č. 132/2011 Sb. Snahou zpracovatelů bylo, aby uvažovaná právní úprava nebyla v rozporu ani s návrhem nového obč. zák., kde úprava nájemného a jiných plateb předpokládala, že způsob rozúčtování cen a úhrady nezbytných služeb stanoví samostatný právní předpis. Tento zákon však ještě nenabyl v průběhu přípravy zákona o službách platnosti.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nabyl účinnosti 1. 1. 2014, tedy ke stejnému dni jako zákon č. 67/2013 Sb., řeší otázku plnění spojených s užíváním bytu (služeb) v ustanovení § 2247 a to opět s odkazem na jiný právní předpis, pokud jde o způsob rozúčtování cen a úhrady služeb.

Na závěr úvodní poznámky je nutno uvést důležitý souhrnný obecný náhled k zákonu, který říká, že 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, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o službách“), je chápán jako zákon speciální ve vztahu k zákonu č. 89/2012 Sb., obč. zák. (dále jen „obč. zák.“).

Aktuální novelizace s postupným nabýváním účinnosti po 31. 12. 2022

Zákonem č. 424/2022 Sb., ze dne 1. prosince 2022, došlo ke změně zákona o službách, a to především z nutnosti transponovat Evropskou směrnici o energetické účinnosti, k jejíž změně došlo 11. prosince 2018¹.

Nejdůležitějšími změnami novely jsou:

- povinnost měsíčního informování o spotřebě, v případě, kdy jsou instalována dálkově odečitatelná měřidla, která umožňují provedení odečtu na vzdálenost větší než 250 metrů. Tato definice platí do 31.12.2026. Od 1.1. 2027 nastane informační povinnost v případech, kdy jsou instalována měřidla, pro jejichž odečet není nutný přístup do jednotlivých bytů a nebytových prostor.
- povinnost na žádost příjemce služeb poskytnout vyúčtování a informace o jeho spotřebě za poslední 3 roky poskytovateli energetických služeb, jsou-li dostupné. Poskytovatelem energetických služeb se rozumí osoby, které pro jiné osoby zajišťují, zpravidla za úplat, snížení spotřeby energií nebo zvýšení energetické účinnosti
- výslovné stanovení důsledků vad vyúčtování na splatnost nedoplatku. Pokud vada vyúčtování nebude mít vliv na vypočtenou výši nedoplatku, stane se nedoplatek splatným.
- domněnka souhlasu s vyúčtováním v případě nepodání námitek ve stanovené lhůtě, do 30 dnů od doručení vyúčtování. Zabrání se tak nepoctivému jednání některých příjemců služeb, kteří namítají nesprávnost vyúčtování až po delší době, např. ve chvíli, kdy mají zaplatit nedoplatek, nebo až po mnoha měsících, kdy zároveň požadují po poskytovateli služeb uhrazení vysoké soukromoprávní pokuty.

Jednotlivá ustanovení novely budou v následujícím podrobném textu vždy uvedena s upozorněním na jejich použitelnost ve vztahu k danému období rozúčtování.

Mimo přímo citované články směrnice je možno uvést rovněž obecné ustanovení, které ukládá členským státům stanovit pravidla pro sankce za porušení vnitrostátních předpisů k dané problematice, Sankce jsou proto následně v § 6 odst. 3 a 4 zákona ohledně nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody u nespolupracujícího příjemce služeb, dále pak v § 13 v podobě soukromoprávní pokuty, kterou musí příjemce služeb nebo poskytovatel služeb zaplatit, pokud je v prodlení s nepeněžitým plněním. Tyto sankce obsahoval již zákon před novelizací, nebylo tedy nutné je dále rozvádět.

¹ Cit: „Od 1. ledna 2022 jsou konečným uživatelům v případech, kdy byly instalovány dálkově odečitatelné měřiče nebo indikátory pro rozdělování nákladů na vytápění, poskytovány informace o vyúčtování nebo spotřebě založené na skutečné spotřebě nebo na odečtech indikátorů pro rozdělování nákladů na vytápění alespoň jednou za měsíc. Mohou být zpřístupněny také prostřednictvím internetu a aktualizovány tak často, jak to měřicí zařízení a používané systémy umožňují. Vytápění a chlazení může být z této povinnosti mimo otopné/chladicí období vyjmuty.

....

Členské státy... vyžadují, aby poskytovateli energetických služeb určenému konečným uživatelem byly na žádost konečného uživatele zpřístupněny informace o vyúčtování konečného uživatele za energii a o jeho historické spotřebě nebo jeho odečtech indikátorů pro rozdělování nákladů na vytápění, pokud jsou dostupné“.

K měření některých služeb obecně

U služeb, kde se rozúčtování pro jednotlivé příjemce odvíjí od měření dané služby je třeba vždy brát v úvahu, že každé měření může být zatíženo chybou. Měření fyzikálních veličin vždy má určitá omezení v přesnosti. Neexistuje absolutně přesné měření žádné veličiny. Různé veličiny lze měřit s různou přesností. Pokud jde o komodity nebo média, která se používají v bytech, jako je elektřina, plyn a voda, je možné jejich množství poměrně dobře měřit, i když zde mohou být určité problémy a chyby. Při měření množství plynu pomocí bubnových plynoměrů hraje roli teplota a tlak plynu, a pokud jde o množství využitelné energie a jeho výhřevnost. Při měření elektřiny mohou nastat problémy s jalovými proudy. Větší problémy se vyskytují při měření množství vody, protože pro běžná měření se z ekonomických důvodů nepoužívají přesnější konstrukce vodoměrů, ale používají se levnější varianty.

Pro **měření množství tepla dodaného do domu** v topném médiu, obvykle ve formě topné vody, se používají patní (fakturační) měřiče. Tyto měřiče měří množství topné vody, která protéká systémem ústředního vytápění nebo výměníkem tepla na primárním okruhu. Současně se měří teploty přívodní a vratné vody. Průtok vody se měří pomocí průtokoměru (mechanického, ultrazvukového nebo indukčního), a teploty se obvykle měří odporovými teploměry umístěnými v potrubí s proudící vodou. Množství tepla se pak vypočítá jako součin proteklého množství topné vody a rozdílu teplot. Přesnost měření závisí mimo jiné i na velikosti teplotního rozdílu mezi přívodem a zpátečkou. Dodržování předepsaných pokynů při montáži měřiče tepla, zejména správné umístění a metrologické zajištění teploměrných sond, je také důležité pro dosažení přesných výsledků.

Měření tepla spotřebovaného na vytápění jednotlivých bytů je prakticky nemožné, protože neumíme přesně zhodnotit (sečíst či porovnat, nebo párovat) teplo dodané rozvody do topných těles, teplo, které se do bytového prostoru dostane průchozími rozvody (především stoupačkami) a teplo, které se do bytu dostává prostupy ze sousedních bytů či nebytových prostor. Dlouho se také vedl spor, zda lze vykládat dodávku tepla do bytu jako službu, či jako odběr zboží. Stejně tak je jasné, že základní tři metody měření mají každá své příznivce, či zastánce, každá má své výhody a slabá místa. Aktuální stav názorů, který víceméně i v souladu s evropskými předpisy a zvyklostmi v dalších státech vnímá i většina firem zabývajících se dodávkou měřidel či měřeními tepla v ČR, se přiklání k výkladu nahlízejícímu na dodávku tepla do bytu jako na zboží.

Nejvíce se k měření tepla můžeme přiblížit v případě, kdy jsou topné rozvody provedeny tak, že do každého bytu vede pouze jedna trubka jako přívod a druhá jako zpátečka, tedy u tzv. horizontálních rozvodů. Na tyto trubky je pak možné osadit bytový měřič tepla, který pracuje na stejných principech jako patní měřič. Tímto způsobem je možné získat přibližnou informaci o spotřebě tepla v jednotlivých bytech. Je však důležité si uvědomit, že i při použití těchto měřičů mohou existovat určité nepřesnosti a omezení. Běžně udávané odchylky se udávají v řádu jednotek procent, není však možno vyloučit ani odchylky ve výši jedné šestiny.

Při výše zmíněném způsobu měření tepla spotřebovaného na vytápění jednotlivých bytů není dosti dobře možné přesně zaznamenat tok tepla, které prostupuje či se přímo předává rozvody. Dům je vytápěn jako celek a teplo se šíří nejen pomocí otopných těles v jednotlivých bytech, ale také všemi dalšími materiály, které se vzájemně dotýkají, vznikají tepelné mosty, anebo i prostým přenosem vzduchem. Při použití bytových měřičů tepla je tedy důležité si

uvědomit, že se jedná vždy o přibližné měření a nezachycuje veškeré tepelné toky v rámci budovy, nemůže být vždy absolutně spravedlivé.

I samotné měření povrchové teploty otopného tělesa má jen určitou vypovídací schopnost o tom, jaké množství tepla je z topného tělesa předáno do místnosti. Pro přesnější měření je by se muselo vždy odděleně řešit nejen velikost povrchu otopného tělesa a jeho povrchovou teplotu, ale také teplotu vzduchu v místnosti a rychlost proudění vzduchu podél povrchu tělesa. Stačí jen v rámci běžného užívání bytu topné těleso částečně či významně izolovat tím, že je k němu přisunut nábytek, nebo je pravidelně těleso využíváno jako sušák prádla. V praxi není možné získat údaje o způsobu užívání topného tělesa, proto se často využívá registrace povrchové teploty otopného tělesa pomocí indikátorů vytápění, které jsou umístěny na topná tělesa. Na základě údajů z těchto indikátorů je pak možné stanovit poměrnou část nákladů na teplo, které je předáno do místnosti daným otopným tělesem.

V rámci předpisů EU je tato metoda postačující, aby byl splněn požadavek na určení poměrné spotřeby tepla u konečných spotřebitelů. Údaje získané z indikátorů však musí být zpracovány poměrně složitým způsobem s respektováním požadavků příslušných technických norem a platných právních předpisů.

V evropských předpisů je tato metoda registrace povrchové teploty otopných těles postačující pro určení poměrné spotřeby tepla u konečných spotřebitelů. Nicméně, zpracování údajů z indikátorů vyžaduje dodržování příslušných technických norem a platných právních předpisů. Uvedené postupy, jež mají za cíl zajistit správné a přesné vyúčtování nákladů na teplo, jsou tedy vždy, při použití jakékoli měřicí metody, poměrně složité, a navíc pro řadu příjemců služby obtížně pochopitelné.

ČÁST PRVNÍ

K ustanovením zákona o službách

K § 1 - Úvodní ustanovení

K odst. 1 - Základní poslání zákona

Vlastník nemovitosti nebo správce se stává prostředníkem a zúčtovacím střediskem mezi dodavatelem služeb a vlastníky, resp. nájemci bytů. Mají za úkol dojednávat smluvní vztahy s dodavatelem služeb a zajišťovat dodávky těchto služeb pro uživatele bytů. Zároveň mají povinnost vypořádávat náklady na tyto služby, vybírat peněžní prostředky a provádět vyúčtování vůči uživatelům bytů a nebytových prostor.

Implementování citované evropské směrnice nemělo dopad na případné doplňování dalších sankcí. Již před 31. 12. 2022 obsahoval zákon sankční ustanovení pro poskytovatele služeb a příjemce služeb za nesplnění jejich povinností. Konkrétně § 6 odst. 3 a 4 stanoví sankce týkající se nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody, v § 13 je stanovena pokuta vůči nespolupracujícímu příjemci služeb.

Zákon o službách se týká všech forem bydlení, to znamená „klasického“ nájemního bydlení, družstevního bydlení (nájem družstevních bytů) i vlastnického bydlení (bytové spoluvlastnictví v domě s jednotkami). Přestože tato skutečnost není jednoznačně v úvodních ustanoveních vyjádřena, lze ji vypožorovat z jednotlivých ustanovení zákona. Zákon o službách se uplatní i v případě, kdy je v domě pouze jeden byt a ostatní prostory jsou nebytové. Pro nájem prostoru sloužícího podnikání, který je umístěn v objektu, ve kterém se nenalézá byt, se použijí ustanovení související s nájmem bytu obdobně - § 2303 obč. zák., s odkazem na § 2247 a 2252 téhož zákona. Stejně tak se postupuje u prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení a ani provozování podnikatelské činnosti.

Obsahem právní úpravy je řešení otázek týkajících se poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Uživatelům jsou poskytovány služby, které obvykle zajišťuje vlastník nemovitosti nebo správce. Tito prostředníci se starají o smluvní vztahy s dodavateli služeb, vyúčtování nákladů a výběr peněžních prostředků od uživatelů. Zákon se vztahuje na tyto právní vztahy, ale neplatí pro přímé vztahy, kde si uživatelé sami zajišťují služby bez účasti poskytovatele.

Pojem služby lze považovat za tradiční označení používané v praxi. Stejný pojmový aparát používá obč. zák. i v právní úpravě bytového spoluvlastnictví, kde se v § 1181 obč. zák. pod pojmem služby rozumí plnění spojená nebo související s užíváním bytu. Stejně tak i v právní úpravě nájmu bytu, kde se v § 2247 obč. zák. pro plnění spojená s užíváním bytu používá souhrnné označení „služby“.

Vymezení rozsahu služeb je uvedeno v § 3 odst. 1 zákona a zahrnuje dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení a 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. Rozsah poskytovaných služeb si mohou dohodnout poskytovatel služeb a příjemce služeb podle § 3 odst. 2 zákona.

V nájemním vztahu by měl být rozsah služeb sjednán v nájemní smlouvě. V případě, že nájemní smlouva neobsahuje ujednání o rozsahu poskytovaných služeb, platí podpůrné pravidlo v § 2247 odst. 2 obč. zák., které ukládá pronajímateli povinnost zajistit nezbytné služby po dobu nájmu. Nezbytné služby jsou stanoveny v obč. zák. a zahrnují dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů a případně provoz výtahu. Působnost zákona je však širší, než vyplývá z jeho vlastního vymezení. Na základě § 2247 odst. 3 obč. zák. se pravidla pro rozúčtování cen a úhrady služeb v tomto zákoně použijí i pro nájemní smlouvu k bytu samotnému nebo domu. Nemusí se tedy jednat klasický dům s více byty.

Pravidla pro užívání družstevních bytů se řídí zákonem o obchodních korporacích, stanovami družstva a uzavřenou nájemní smlouvou s členem družstva. V zákonu o korporacích je pak dle § 731 odst. 1 písm. b) stanovena povinná náležitost stanov, která upravuje práva a povinnosti spojené s užíváním družstevního bytu. Případná ustanovení o režimu dodávaných služeb bytu zakotvená ve stanovách pak mají v případě družstevního bytu přednost před pravidly dle tohoto zákona.

Souhrnně lze uvést, že společná působnost právních předpisů na bytové jednotky v nájmu a družstevní byty současně, jež je spíše neobvyklá, v případě tohoto zákona platí

K odst. 2 - Aplikovatelnost na nebytové prostory

Pokud je v domě s byty umístěn i nebytový prostor sloužící k podnikání, použijí se zákona o službách i na tento nebytový prostor.

Doposud byl výklad tohoto ustanovení takový, že v případě, kdy jsou v domě pouze nebytové prostory, tento zákon se nepoužije. Podle § 2303 obč. zák. se na poskytování služeb v nájmu prostoru sloužícího k podnikání použijí ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu obdobně. To znamená, že zákon se vztahuje i na nájemní vztahy v domech, kde jsou nebytové prostory sloužící k podnikání. Pokud jde o jednotky náležející do bytového spoluvlastnictví, platí výkladové pravidlo uvedené v § 1158 odst. 2 obč. zák., které stanoví, že všechna ustanovení o bytu platí také pro nebytový prostor a soubor bytů nebo nebytových prostorů.

U nebytových prostorů nesloužících k podnikání je třeba postupovat analogicky, byť nelze přímou působnost zákona na tyto prostory dovodit. Popřípadě může dojít mezi smluvními stranami k jinému ujednání. Zde je třeba upozornit i na skutečnost, že obč. zák. nepoužívá při úpravě nájmu výraz nebytové prostory, zákon o službách však ano.

K odst. 3 - Neaplikovatelnost na přímý odběr služeb

U služeb, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb, jde tedy o přímý „dodavateľsko-odběratelský vztah“, se zákon o službách 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 s dodavatelem služby, protože nelze rozlišit odebírané 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.

Důvody pro nepřímý odběr služeb i v případě, kdy to je možné, mohou být různé, a je třeba i s takovou možností počítat. Například správa společenství vlastníků může preferovat, aby poskytovatelem potřebných služeb bylo samotné společenství vlastníků místo přímého dodavatele. Toto rozhodnutí může být motivováno finančními důvody a může být ve svém důsledku pro konečného příjemce služeb výhodné.

Například v případě rozvodů plynu, který se používá pouze v malém rozsahu, např. jen k vaření, může převažující částka na faktuře zahrnovat fixní složku za přistavenou kapacitu a měřidlo. V takovém případě je možné, že společenství vlastníků zajistí dodávku plynu a dodavatel bude odečítat společný plynoměr pro všechny byty. Podobné řešení se může uplatnit i u elektřiny, kde smlouva na větší odběr energie může představovat úsporu na jednotkové ceně oproti fixním platbám.

K odst. 4 - Výhrada písemné formy

Na rozdíl od obč. zák., kde v mnoha případech není písemná forma ujednání vyžadována, je nezbytnost písemné formy pro veškerá ujednání zákonem o službách přímo požadována. U nájemního vztahu to je zpravidla spojeno se stejným požadavkem kladeným na smlouvu o nájmu bytu, která musí být dle § 2237 obč. zák. také písemná. U služeb jde o veškerá ujednání, která tento zákon předpokládá, ustanovení je kogentní, což znamená, že v případě nedodržení písemné formy je možné se dovolat neplatnosti právního úkonu, ovšem na rozdíl o vlastní nájemní smlouvy, kde to může učinit pouze pronajímatel, 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 spojuvat stejné negativní důsledky pro obě strany.

Pravidla pro právní jednání v písemné formě uvádí § 561 až 563 obč. z.. Je vyžadován podpis jednajícího, 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 jednající 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 členské schůze 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 ve smyslu ustanovení § 1194 obč. zák., jako právnická osoba, se s ohledem na § 10 zákona o službách za poskytovatele služeb považuje správce podle § 1192 obč. zák..

Může nastat situace, že bude poskytovatelem služeb společenství a zároveň pro vztah vlastníka jednotky a nájemce jednotky bude dalším poskytovatelem služeb vlastník pronajímané jednotky. Partnerem pro společenství bude vždy vlastník jednotky. Druhotným poskytovatelem služeb pak bude vlastník jednotky, příjemce nájemce bytu. BD je současně vlastníkem, poskytovatelem služeb i správcem.

Podle § 11 zákona je také možné, že užívací vztahy mohou vznikat i na základě jiných právních skutečností, než které jsou výslovně uvedeny v tomto zákoně, například prostřednictvím služebnosti bytu, výměnku nebo nepojmenované smlouvy. V takových případech se tyto vztahy řídí přiměřeně ustanoveními tohoto zákona. Poskytovatelem služeb bude osoba, která umožňuje užívání bytu nebo nebytového prostoru.

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 poznámka k písm. a).

Není jím

- nájemce užívající byt nebo dům k rekreaci nebo
- jinému zjevně krátkodobému užívání.

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

písmeno c) – zúčtovací období

Rozhodné období, za které se provádí vyúčtování služeb, se označuje jako zúčtovací období. Zákon stanoví tři pravidla. Stanoví maximální délku zúčtovacího období, dále stanoví, že jeho počátek určuje poskytovatel služeb a že současně s tím i stanoví zálohy

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

Dříve uznávaný předpoklad zákonodárce, že zúčtovací období se počítá po měsících je již překonaný, je možno stanovit i jiný způsob počítání běhu této doby (např. ve dnech či týdnech). Od určení počátku zúčtovacího období se odvíjí i počítání lhůty pro provedení a doručení vyúčtování služeb. Podle § 7 odst. 1 je tato lhůta čtyřměsíční a začíná plynout od skončení zúčtovacího období.

Pro běžnou praxi velkých bytových celků je zavedenou praxí, že zúčtovacím obdobím je kalendářní rok (tzn. leden až prosinec). Může to být i jiné období, které bude korespondovat se zúčtovacím obdobím dodavatelů služeb (např. od 1. května do 30. dubna).

Jiným problémem je datum odečtu, a to zejména v případě starších domů, které dosud nejsou vybaveny dálkovým odečtem.

Odečet měřičů tepla, pokud není měřič vybaven dálkovým digitálním připojením (na principu bezdrátového přenosu dat), se provádí v období od počátku listopadu do konce ledna, protože u velkých domů, u velkých bytových družstev apod., není možné zajistit, aby odečet proběhl v jeden den u všech bytů najednou. Tím správným datem by samozřejmě při digitálním odečtu měl být přechod roku, tedy buď 31. prosinec nebo 1. leden. Při odečtu mechanickým může skutečně v jednom roce být odečteno například v listopadu a v dalším roce až v lednu, je tedy

možné, aby jednou za čas nastala situace, kdy se odečítá až za 14 měsíců či dokonce necelých 15 měsíců, jindy naopak může nastat opačná situace, kdy se odečítá již za 9 měsíců a pár dní k tomu. Záleží na dohodě správce a firmy, která odečty a rozúčtování provádí.

Pokud prozatím není byt vybaven měřičem s dálkovým odečtem, pak jej musí správce domu vyměnit nejpozději do konce roku 2026, to je zákonná povinnost. Od 1. ledna 2027 by již všechny byty měly být vybaveny měřiči s dálkovými odečty a uživatel bytu by měl mít možnost minimálně 1x měsíčně zjistit stav svých měřidel.

písmeno d) – celkové náklady za poskytování služeb

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

Do těchto nákladů nelze zahrnout pořizovací cenu zařízení bytu a domu, jejich revize (např. el. sporáků nebo komínů) a položky majetkové povahy (výdaje na technické zhodnocení majetku) a odpisy domu nebo jednotky.

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 její provedení by měly být zahrnuty do nákladů, které hradí nájemce v rámci drobných oprav a údržby. V současné době je vymezení pojmu drobná oprava a běžná údržba upraveno v NV č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Položky spojené s činností společenství vlastníků nebo družstva představují standardně součást nájemného (nájem či družstevní nájem bytu nebo nebytového prostoru) či příspěvků na správu domu a pozemku (vlastnictví jednotky), přičemž součástí družstevního nájmu jsou také účelně vynaložené náklady vzniklé při správě bytů a nebytových prostor a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na jejich opravy a investice. Podobně jako příspěvky na správu domu a pozemku se u vlastnictví jednotek vytváří dlouhodobé zdroje na opravu a investice domu (fond oprav). V obou případech nejsou dlouhodobé prostředky na opravy a investice předmětem ročního vyúčtování.

písmeno e) – rozúčtování

Rozúčtováním nákladů se rozumí rozdělení celkových nákladů vynaložených v daném účtovacím období 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 zákonem stanoveného kritéria.

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 na poskytované služby, a tyto náklady se rozpočítávají mezi jednotlivé příjemce služeb za celé účtovací období. Pro určení příslušné výše nákladů pro každého

příjemce se používá stanovený způsob. Vyúčtování je pak výsledkem tohoto procesu a je prezentováno na listině, která je doručena příjemci služby.

písmeno f) – vyúčtování

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

Pozn: Podle vyhlášky č. 207/2021 Sb., o vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích, se vyúčtováním rozumí vyhodnocení přijatých plateb za poskytnuté plnění a celkové výše platby za poskytnuté plnění, na základě kterého se provádí vyrovnání přeplatku nebo nedoplatku. Tato definice byla do konce roku 2021 obsažena ve vyhlášce ERÚ č. 70/2016 Sb..

písmeno g) - vymezení osob rozhodných pro rozúčtování služeb

Při tvorbě zákona o službách bylo podpůrně použito ustanovení původního občanského zákoníku, konkrétně § 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 vlastníka 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 nasčítává i z kratších časových úseků v průběhu zúčtovacího období. Tento počet osob je sledován při rozúčtování nákladů na služby, které jsou významnou nákladovou položkou, jako například výtah, odpady nebo úklid.

V případě rozúčtování energie společných prostor bývá finanční dopad nahlášených osob na rozúčtování nákladů řádově nižší. Proto je možno ve společenství vlastníků nebo bytovém družstvu také dohodnout, že podle počtu osob se nebude některé (nebo žádné) z dodávaných služeb rozúčtovávat. Typicky právě dodávku elektrické energie do společných prostor lze na základě dohody rozúčtovávat podle výměry bytu nehledě na počet užívajících osob anebo dělit na byt jako celek.

V souvislosti s vymezením osob rozhodných pro rozúčtování služeb je třeba zmínit ještě ustanovení § 12 zákona o službách, 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 obč. zák. jsou stanoveny jiné lhůty pro vlastníka jednotky pro splnění oznamovací povinnosti v případě změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost. Zde je třeba upozornit na již zmíněné postavení zákona o službách ve vztahu k obč. zák.. Úprava provedená v zákonu o službách má přednost.

Pokud vlastník užívá sám 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 o osoby, které se aktivně zúčastňují činnosti, se kterou je nájem takových prostor spojen. V praxi však je takové prokazování velmi obtížné, a proto pravděpodobně nebude počet osob, v případě nebytových prostorů, jako kritérium používán, a bude nahrazen jiným kritériem.

písmeno h) – zjištěná spotřeba tepla

S účinností k 1. 1. 2023 byl zákonem č. 424/2022 Sb. doplněn pojem "zjištěná spotřeba tepla". Tento nově definovaný pojem se používá v § 8a pro stanovení povinnosti poskytovatele služeb poskytovat informace o zjištěné spotřebě tepla příjemci služeb a dále v § 8b pro informování poskytovatele energetických služeb.

V definici pojmu jsou reflektovány tři základní typy zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění. Tyto typy zařízení jsou indikátor pro rozdělování nákladů na vytápění místností otopnými tělesy (radiátory), indikátor pro rozdělování nákladů na vytápění instalovaný na odtokové trubce (zpátečce) z otopného tělesa a přístroj se snímačem teploty vnitřního vzduchu ve vytápěném prostoru (místnosti) a teploty venkovního vzduchu ve dnech vytápění v topném období s trvalým průběhovým záznamem rozdílů těchto teplot vzduchu za časový interval (tzv. „denostupňová metoda“).

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. predsíně, chodby), korekci zohledňující polohu vytápěných místností a jejich situování ke světovým stranám.

K odst. 2 - Dálkově odečitatelné měřidlo

Znění účinné od 1. 1. 2024

Ustanovení zakotvuje právní definici pojmu dálkově odečitatelné měřidlo. Pojem navazuje na § 8a odst. 1 a 2 ve stanovení povinnosti poskytovatele služeb informovat příjemce služeb o zjištěné spotřebě tepla.

Znění účinné od 1. 1. 2027

Smyslem této úpravy je vymezení odlišného pojmu dálkově odečitatelné měřidlo v čase s ohledem na stanovenou povinnost instalace těchto měřidel do budoucna, aby bylo možné stanovit povinnost distančního měření po nainstalování měřidel splňujících parametry předepsané od 1. 1. 2027.

Rozdíl v definici dálkově odečitatelného měřidla

Vždy musí jít o měřidlo splňující požadavky podle zákona o metrologii. Od 1. 1. 2024 půjde o měřidlo, které samo nebo prostřednictvím jiného již nainstalovaného zařízení umožňuje provedení odečtu na vzdálenost větší než 250 metrů, zatímco s účinností od 1. 1. 2027 je to měřidlo, pro které k provedení odečtu není nutný přístup do jednotlivých bytů nebo nebytových prostor.

Současně se stanoví výjimka pro měřidla, která byla nainstalována před 1. 1. 2022 a nejsou nastavena na dálkový odečet minimálně v měsíčním intervalu. Poskytovatelé služeb mohou ponechat tato měřidla a provádět jejich pomocí měření. Z této právní úpravy nelze dovozovat povinnost provést demontáž těchto měřidel. I tato měřidla však musí splňovat požadavky podle zákona o metrologii.

Z § 7 odst. 12 zák. o hospodaření energií lze jako pomocnou definici vzít to, že „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.“

Povinnost k instalaci dálkově odečitatelných měřidel

Samotná povinnost k instalaci dálkově odečitatelných měřidel vyplývá z § 7 odst. 11 zákona o hospodaření energií, ve znění účinném od 1. 1. 2022. Tento zákon ukládá stavebníkovi, vlastníkovu budovy nebo společenství vlastníků jednotek nebo správci (pokud společenství vlastníků jednotek nevzniklo) povinnost vybavit fyzické nebo právnické osoby, které nakupují teplo, chlad nebo teplou vodu pro své vlastní konečné užití, stanovenými měřidly podle zákona o metrologii. Konečný zákazník má právo na instalaci těchto měřidel a je povinen umožnit jejich instalaci, údržbu a kontrolu. Stejná povinnost je stanovena i 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 podle § 7 odst. 4 písm. e) zákona o hospodaření energií.

Sankce

Nesplnění povinnosti vybavit budovu dálkově odečitatelným měřidlem podle § 7 odst. 4 zákona o hospodaření energií je přestupkem. Fyzické osobě může být uložena pokuta do výše 200 000 Kč podle § 12 odst. 1 písm. j) bodu 2 ve spojení s § 12 odst. 2 písm. a) zákona o hospodaření energií. Právnické osobě, jako je například společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, a podnikající fyzické osobě, může být za tento přestupek uložena pokuta do výše 200 000 Kč podle § 12a odst. 1 písm. i) bodu 2 ve spojení s § 12a odst. 4 písm. a) zákona o hospodaření energií.

K odst. 3 - Dálkově odečitatelné zařízení

Znění účinné od 1. 1. 2024

Ustanovení zakotvuje právní definici pojmu dálkově odečitatelné zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění. Komentovaný zákon používá tento pojem v § 8a odst. 1 pro účely stanovení povinnosti poskytovatele služeb informovat příjemce služeb o zjištěné spotřebě tepla.

Znění účinné od 1. 1. 2027

Smyslem této úpravy je vymezení pojmu dálkově odečitatelné zařízení v čase s ohledem na stanovenou povinnost instalace těchto měřidel od 1. ledna 2027, aby bylo možné stanovit povinnost distančního měření po nainstalování zařízení splňujících parametry předepsané od 1. 1. 2027.

Rozdíl v definici dálkově odečitatelného zařízení

Obsah právního pojmu dálkově odečitatelné zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění se stanoví pro účely zákona tak, že od 1. 1. 2024 půjde o zařízení, které samo nebo prostřednictvím jiného již nainstalovaného zařízení umožňuje provedení odečtu na vzdálenost větší než 250 metrů, a od 1. 1. 2027 pak to zařízení, pro které k provedení odečtu není nutný přístup do jednotlivých bytů nebo nebytových prostor.

Opět je zde výjimka pro měřidla, která byla nainstalována před 1. 1. 2022 a která nejsou nastavena na dálkový odečet minimálně v měsíčním intervalu. Poskytovatelé služeb mohou ponechat tato měřidla a provádět jejich pomocí měření. Z této právní úpravy nelze dovozovat povinnost provést demontáž daných měřidel. I tato měřidla však musí splňovat požadavky podle zákona o metrologii.

Povinnost instalace zařízení

Povinnost k instalaci dálkově odečitatelných zařízení vyplývá z § 7 odst. 11 zákona o hospodaření energií, ve znění zákona č. 362/2021 Sb., který nabyl účinnosti k 1. 1. 2022. Tento zákon ukládá stavebníkovi, vlastníkovi budovy nebo společenství vlastníků jednotek nebo správci (pokud společenství vlastníků jednotek nevzniklo) povinnost 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 každý byt a nebytový prostor zařízeními pro rozdělování nákladů na vytápění.

K odst. 4 - Prokazování dříve instalovaných měřidel

Znění je účinné od 1. 1. 2024.

Pokud jde o stávající domy, na které již byla instalována jiná (starší) měřidla, povinnost instalace dálkově odečitatelných zařízení se na ně nevztahuje. Zákon však stanoví způsob, jak lze prokázat existenci dříve nainstalovaného měřidla nebo zařízení před 1. 1. 2022. Tuto skutečnost lze prokázat příslušnou technickou dokumentací.

K § 3 - Vymezení a rozsah služeb

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. Také rozsah poskytovaných služeb je na ujednání mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, resp. na rozhodnutí družstva nebo společenství

vlastníků. Nelze jednoznačně určit službu, která by byla pro užívání bytu popř. nebytového prostoru nezbytná. Vždy však musí být ze strany poskytovatele služeb zajištěno lidsky důstojné bydlení popř. zajištěna možnost řádného užívání nebytového prostoru.

Mezi další služby, které nejsou vyjmenovány v demonstračním výčtu služeb, mohou patřit např.:

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

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, popřípadě rozhodnutí družstva nebo společenství vlastníků. Není vyloučeno, aby výše záloh byla u jednotlivých příjemců služeb různá.

K odst. 1 - Důvod pro placení záloh na služby

Právo na placení záloh, platební povinnost vlastníka jednotky a vymáhání záloh

Na placení záloh příjemcem služby je zákonný nárok, právo je vyžadovat na straně poskytovatele služeb. Zálohy se stanovují pro určité rozhodné období, které se označuje jako zúčtovací období a nepřesahuje dvanáct měsíců. Během tohoto období je příjemce služeb povinen pravidelně platit stanovené zálohy. Typickým intervalem je měsíc, lze dohodnout i delší, ale nebývá to běžné. U nájemního bydlení se zpravidla spojuje placení záloh s termínem placení nájmu.

U bytů v bytovém spoluvlastnictví je povinnost vlastníka jednotky platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu stanovena v § 1181 obč. zák.. Obráceně je stanoveno právo vlastníka jednotky na včasné vyúčtování těchto záloh.

Pokud je příjemce služby v prodlení s placením záloh, má poskytovatel služby oprávnění vymáhat úhradu záloh soudní cestou. Pokud započalo soudní vymáhání před vyúčtováním za uplynulé zúčtovací období, je nutné navrhnout změnu či doplnění žaloby v souladu s výsledkem vyúčtování (přeplatek, nedoplatek), protože již nelze zálohy požadovat v původní výši. Prakticky to tedy znamená jediné: žalobu na dlužné zálohy je většinou vhodné podávat až po vyhotovení a doručení vyúčtování. Bohužel se tím proces vymáhání většinou jen prodlužuje a poskytovateli služeb tak často jen dále roste nesplacená pohledávka.

U BD je možno, jako sankci vůči nájemci – dlužníkovi, vypovědět pro neplacení služeb nájemní smlouvu na družstevní byt. U SVJ je situace složitější, vymáhání záloh a nákladů na služby po vyúčtování se řídí podmínkami konkrétního společenství. Mimo exekuční řízení však nelze vlastníkově 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, 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. Při stanovení výše záloh je tedy proto zapotřebí vzít v úvahu obvyklou spotřebu každé jednotky, často na základě historického odběru nebo očekávaného odběru v závislosti na intenzitě užívání jednotky.

Pro změnu výše záloh se dosud vždy uváděla (viz odst. 4) především změna rozsahu nebo kvality služby, druhou odlišnou situací pak byla uznávána nutnost změna za situace, kdy dojde v průběhu zúčtovacího období ke změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. V tomto druhém případě může dojít ke změně výše záloh až v případě, že bude jisto, že další osoba v bytě žila s nájemcem/vlastníkem jednotky po dobu delší, než 2 měsíce, anebo naopak, osoba původně započítávaná mezi osoby rozhodné pro rozúčtování, takovou osobou již není.

Ovšem nově, zcela oprávněně, je možno uvažovat o změně výše zálohy taktéž 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.

A dále lze změny zálohy provádět i z dalších oprávněných důvodů, jakými bývá kupříkladu změna dodavatele služby.

K výpočtu z předchozích období se tak na základě kalkulace podle předchozích odstavců přidají příslušné cenové nárůsty, a to i v průběhu zúčtovacího období, jak bude vysvětleno dále. Nicméně z praktických důvodů doporučujeme ke změně v průběhu rozúčtovacího období přistoupit jen v případech změny ve vyšších absolutních částkách, neboť nejjednodušší a nejsnáze obhajitelné je nastavení nové částky zálohy před začátkem zúčtovacího období.

U 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 ji může odmítnout. Platí to i ve vztahu mezi pronajímateli a nájemci prostor sloužících podnikání, pokud strany nevyloučily použití zákona o službách a sjednaly si jinou úpravu pro platby za služby včetně záloh a jejich případných změn.

Pokud se za služby poskytované spolu s nájmem platí paušální částkou, kterou pronajímatel nevyúčtovává, nelze platby jednostranně zvýšit, ledaže dojde k uzavření dodatku ke smlouvě.

Pokud je poskytovatelem služeb **BD**, rozhoduje o výši záloh 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, a navýšení se pak řeší obdobně jako u standardního nájmu.

U SVJ se situace změnila od 1. 7. 2020 po nabytí účinnosti novely obč. zákona č. 163/2020 Sb.. Do té doby bylo dle § 1208 písm. e) obč. zák. rozhodnutí o výši záloh na úhradu služeb v působnosti nejvyššího orgánu společenství, tedy shromáždění, 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 výhradně do působnosti

shromáždění. Z praktického hlediska se však – u běžných relativně finančně nenáročných typů služeb – nové ustanovení jeví jako výhodné, pružné. Ukázalo se to například při změnách cen v důvodů omezení možností vykonávat některé práce v době pandemie C-19, či při aktuálním nárůstu cen energií ve druhé polovině roku 2022.

I v případě SVJ lze - opět za dodržení podmínky řádného zdůvodnění písemným oznámením - 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 o výši zálohy 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 obč. zák..

Podle aktuálního znění zákona od 1. 1. 2016 platí, že sankcí za prodlení s úhradou zálohové platby může být zákonný úrok z prodlení podle obč. zák.. 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. Sankce však byla zrušena z důvodu rozporných výkladů zákonem č. 104/2015 Sb.

Ve vztazích mezi SVJ a vlastníky jednotek je možné, aby ve stanovách byla sjednána sankce v podobě sjednaného úroku z prodlení nebo smluvní pokuty pro případy prodlení se zaplacením zálohové platby. Jde však o specifickou situaci v rámci vztahů pouze v tomto případě, nevztahuje se to na nájemní vztahy (§ 2239 obč. zák. o zakázaných ujednáních).

Fond oprav SVJ

Z důvodů častého nepochopení či záměny se zálohami do Fondu oprav SVJ uvádíme, že dle judikátu Ústavního soudu² je tento fond účelovým fondem společenství vlastníků jednotek, do kterého přispívají všichni vlastníci bytových jednotek v domě. Zálohy, které jednotliví vlastníci platí do fondu oprav, jsou nezúčtovatelné a nevratné. Tyto zálohy zůstávají na účtu společenství a jsou určeny pro opravy společných částí domu, jeho rekonstrukci a správu.

Nevratnost nevyčerpaných záloh za služby při převodu jednotky v případě SVJ dle zákona č. 72/94 Sb.

Pokud stanovy SVJ určují, že se nevyčerpané zálohy poskytnuté podle § 15 odst. 2 zákona č. 72/94 Sb., o vlastnictví bytů, v případě převodu jednotky vrací původnímu vlastníkově jednotky, jsou v této části dle Nejvyššího soudu³ takové stanovy neplatné z důvodu rozporu s § 15 odst. 1 a odst. 4 téhož zákona.

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 stanovena (sjednána) zákonem předvídaným postupem. To znamená, že nedošlo

² II. ÚS 3545/17

³ NS 29 Cdo 3160/2011

k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, u BD či SVJ pak chybí rozhodnutí shromáždění či odkaz na stanovy.

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

Možné prameny určení základu jsou:

- předpokládaný roční náklad na služby z uplynulého roku, nebo
- z posledního zúčtovacího období, anebo
- náklady odvozené z předpokládaných cen běžného roku.

Zákonem není žádná z variant preferována, 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.

Bud' se

- použijí čísla podle skutečné spotřeby za předchozí roční 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 vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích. 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 fond 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 použít v nájemním vztahu, kde je výše záloh stanovena v nájemní smlouvě, a kde pro jakoukoli změnu výše zálohy je tedy nezbytné sjednání dodatku k nájemní smlouvě.

Jak na výpočet změny zálohy

Hlavním 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 změny 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 se cena služby změní v polovině zúčtovacího období, tedy po 6 měsících o 20 %, pak může být záloha na danou službu zvýšena na tuto dobu pouze o 10 %. Pokud by se cena služby pro další období neměnila, byla by záloha na ono následné další období vyšší oproti původnímu stavu před první změnou o 20 %.

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 preferováno ujednání poskytovatele služeb s většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo nebo 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 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 zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení těchto nákladů.

Dům s nájmy

vlastník nemovitosti povinen dojednat způsob rozúčtování s jednotlivými nájemci v domě. Tato dohoda musí být písemná, jak je uvedeno v § 1 odst. 4. Zákon stanoví, že postačuje ujednání s dvěma třetinami nájemců v domě. Nicméně, zákon neupřesňuje, zda se jedná o dvě třetiny pronajaté podlahové plochy nebo dvě třetiny ze všech nájemců. Vzhledem k účelu právní úpravy, kterým je spravedlivé rozúčtování nákladů mezi uživatele jednotlivých částí domu, je možné interpretovat, že se jedná o nájemce s dvěma třetinami pronajaté podlahové plochy. Tímto způsobem se zajišťuje, 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.

Družstevní užívání bytů

v případě družstevních bytů je způsob rozúčtování rozhodován družstvem. Představenstvo družstva má pravomoc přijímat rozhodnutí o způsobu rozúčtování, pokud si členská schůze 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 cen služeb. Toto rozhodování spadá do působnosti shromáždění vlastníků jednotek podle § 1208 písm. d) obč. zák..

Pokud je vlastník přehlasován při rozhodování, má možnost napadnout přijaté rozhodnutí a požádat o soudní přezkum podle § 1209 obč. zák. Nicméně, pro napadení rozhodnutí společenství musí být přítomný důležitý důvod, který soudní instance posuzují, včetně závažnosti finančního dopadu na přehlasovaného vlastníka. Typicky se uvádí jako důvod, který by nemusel být považován za důležitý, rozdíl v řádu desítek korun měsíčně. Zřejmě nejčastějším bude napadnutí rozhodnutí o způsobu rozúčtování cen služeb v případě takového nespravedlivé rozdělení nákladů, které by zatížilo jednoho nebo více vlastníků jednotek bezdůvodně.

Správce

V případě domu v bytovém spoluvlastnictví, který není ve správě společenství vlastníků jednotek, je správa domu svěřena správci podle § 1193 odst. 1 obč. zák.. Tímto správcem je povinně většinový vlastník podle § 1193 odst. 2 obč. zák.. V případě domu spravovaného správcem rozhodují o způsobu rozúčtování vlastníci jednotek na schůzi. Pro rozhodování na této schůzi vlastníků se použijí obdobně ustanovení o shromáždění, konkrétně § 1208 písm. d) občanského zákoníku.

K odst. 2 - Postup v případě nedohody, nerozhodnutí

V případě, kdy nedojde k dohodě s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě nebo není přijato rozhodnutí nejvyšším orgánem (členskou schůzí / shromážděním) v případě družstevního bydlení nebo bytového spoluvlastnictví, náleží rozhodování o rozúčtování nákladů na služby statutárnímu orgánu. Takovýto podpůrný způsob, či postup v rozúčtování nákladů na služby je i s kritérii stanoven pro vyjmenované druhy služeb.

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 na základě zákona č. 505/1990 Sb., o metrologii, a vyhlášky č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu.

Praktickým problémem tohoto ustanovení je nesoulad s ověřovací lhůtou pro měřidla tepla (4 roky), což vede ke zbytečným nákladům souvisejícím s návštěvami osob zajišťujících ověření. V aktuálním legislativním procesu je návrh úpravy výše uvedeného zákona a vyhlášky, který by mohl lhůty sjednotit.

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

Dle § 17 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, 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 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 směrných čísel roční potřeby vody. Směrná čísla jsou uvedena v příloze č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon o vodovodech a kanalizacích (viz předchozí výklad ke zvláštnímu podpůrnému pravidlu pro stanovení měsíční zálohové platby na dodávku vody a odvádění odpadních vod v § 4 odst. 3).

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

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

Předně je to

- výměna vodoměrů a jejich cejchování (viz také NV č. 308/2015 Sb., kde je řešena účast nájemce na opravách a údržbě bytu), dále se nezahrnují
- náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod, včetně jejich výměny (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného, nebo v případě SVJ z Fondu oprav),
- náklady na rozúčtování vodného a stočného a
- vyúčtování s jednotlivými nájemci

Všechny uvedené náklady jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se u nájemního vztahu (na úkor pronajímatele) z vybraného nájemného nebo v případě SVJ z Fondu oprav. U družstevního bydlení je nutno nahlédnout do stanov. Většinou jsou odlišná pravidla v malých družstvech, která vlastní pouze jeden dům, jinak je tomu ve velkých družstvech, která vlastní desítky i stovky domů. Některé opravy proto budou spadat pod rozhodování členské schůze, o jiných rozhoduje představenstvo. Ve velkých bytových domech jsou pak

pro jednotlivé domy zřizovány samosprávy, kde opět mohou být pravomoci rozděleny mezi schůzi samosprávy a předsedu samosprávy, a v každém domě družstva pak mohou být nastavena jiná pravidla. Nejčastěji platí, že drobné opravy vodovodních rozvodů a odpadů v bytě, někdy i včetně výměny či cejchování podružného vodoměru, se provádí na náklady nájemce (uživatelé) družstevního bytu, a větší opravy (jež také zpravidla vyžadují souhlas bytového družstva), zejména pokud má dojít k zásahu do rozvodů ve společném světlíku, či rozvodné šachtě až k podružnému vodoměru, jsou nákladem družstva.

písmeno b) – provoz a čištění komínů

Týká se pouze o 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 ohřívačům vody), nebo jen výjimečně (např. krbová kamna).

Lhůty čištění a kontrol komínů stanoví vyhláška č. 34/2016 Sb., o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty. Lhůty 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 služby lze zahrnout náklady na čištění komínů a drobné opravy některých součástí (např. dvířka pro čištění, ventilátory komínů, omítky komínů). Vytvořování 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 provozovatelů takového signálu ze zákona, 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 poskytovatelem 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, popřípadě
- další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb.

Kritériem pro rozúčtování je počet osob rozhodných pro rozúčtování. Nelze jej však použít pro rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům, neboť pro tuto kategorii nákladů je stanoven zvláštní postup podle § 6 tohoto zákona.

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.

O takovém postupu by samozřejmě muselo rozhodnout, v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona o službách, společenství. Obdobně by mohlo být postupováno v případě nájemního bydlení, a to i u družstva, s tím, že takový postup by musel být ujednáán s 2/3 většinou nájemců v domě, nebo by o něm ve vztahu k nájemcům družstevních bytů rozhodlo družstvo.

Podrobněji k ostatním službám:

Provoz výtahu

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),
- mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
- provádění drobných oprav po odborné prohlídce,
- seřizovací práce,
- vyprošťování osob z výtahu,
- údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu,
- čištění šachty a šachetní prohlubně,
- vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci,
- obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
- opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky, mikrofónů nebo jiných audiovizuálních zařízení,
- nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
- výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří,
- oprava malých celků pohonných jednotek (pojistky, spínače apod.).

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodičích lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ budou tyto náklady hrazeny z fondu oprav).

Příjemcům služeb v bytech umístěných v přízemí domu, kde se předpokládá, že výtah budou používat minimálně, může být úhrada za tuto službu na základě ujednání mezi poskytovatelem

a příjemcem služeb, resp. na základě rozhodnutí společenství vlastníků nebo družstva, snížena, popřípadě zcela „odpuštěna“.

Osvětlení společných prostor v domě a další výdaje na elektrickou energii ve společných prostorách

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry,
- údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek),
- výměnu žárovek a zářivek,
- opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
- opravy a výměnu osvětlovacích těles,
- dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize elektroinstalací, výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ budou tyto náklady hrazeny z fondu oprav).

Úklid společných prostor v domě

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- mzdu zaměstnance poskytovatele služeb, včetně povinného pojištění,
- úklidové prostředky a pomůcky, včetně ochranných pomůcek,
- čištění oken ve společných prostorách, dezinfekce, deratizace a dezinsekce společných prostor, pokud jsou tyto činnosti prováděny subjektem odlišným od zaměstnance poskytovatele služeb určeného k úklidu společných prostor v domě.

Odvoz odpadních vod a čištění jímek

Cenu služby představuje cena, kterou zaplatí dodavateli této služby poskytovatel služby. Do ceny služby se nezahrnuje náklad na rekonstrukci nepropustných jímek (opravy vyzdívky, penetrační nátěry apod.) Tyto náklady jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ budou tyto náklady hrazeny z fondu oprav.

Odvoz komunálního odpadu

Cenu služby představuje cena, kterou zaplatí dodavateli této služby poskytovatel služby. Jedná se o běžný komunální odpad nebo o odvoz věcí odložených ve společných prostorech domu nebo na pozemku přiléhajícím k domu.

Pořízení popelnic nebo kontejnerů je nákladem poskytovatele služby.

Odvětrávání bytů střešním ventilátorem

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na pohon ventilátorů (je-li samostatně měřena),
- údržbu ventilátorů.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na kontroly a opravy ventilátorů včetně jejich výměn (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ budou tyto náklady hrazeny z fondu oprav).

Dodávka tepla pro vytápění z domovní kotelny

Do ceny této služby se zahrnují náklady na

- mzdu zaměstnance, který zajišťuje provoz kotelny, včetně povinného pojištění,
- spotřebu paliva (zemní plyn, uhlí aj.),
- spotřebu technologické vody (je-li samostatně měřena) a na chemikálie pro její úpravu,
- materiál na údržbu a drobné opravy zajišťované obsluhou kotelny.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, opravy kotle a rozvodů zajišťované dodavatelsky a výdaje na modernizace a rekonstrukce zařízení kotelny ani náklady na ověřování a opravy přístrojů (měřidel) sloužících k rozúčtování nákladů na teplo mezi nájemce bytů (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ budou tyto náklady hrazeny z fondu oprav). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

Ve výše uvedeném případě se nejedná o rozúčtování nákladů podle § 6 zákona o službách a vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), neboť se jedná pouze o dodávku tepla pro vytápění bez dodávky teplé vody. Rozúčtování nákladů musí být v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Provoz vrátnice a ostraha objektu

Do ceny této služby se zahrnují náklady na

- mzdu osoby pověřené ostrahou objektu, včetně povinného pojištění,
- náklady nezbytné na provoz vrátnice (pořizování kancelářského vybavení, psacích potřeb apod.).

Provoz schodišťových plošin pro osoby se sníženou pohyblivostí

Do ceny této služby se zahrnují náklady na

- drobné opravy mechanických dílů (nájezd, ochranné prvky, dvířka apod.)

- výměna spínačů, ochranných krytů apod.

Náklady na pořízení nebo rekonstrukce se do nákladů na služby nezapočítávají, jedná se o náklad poskytovatele služby. Vzhledem k charakteru této služby bude nezbytné provádět rozúčtování nákladů individuálně s ohledem na rozsah užívání této služby pouze některými příjemci služeb.

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 zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění (dále jen „měřidla“). Povinnost instalovat měřidla nebude platit u objektů, kde je instalováno tzv. cirkulové topení, a v případě malých kotelen, kde není zajištěno kontinuální přikládání paliva.

Pokud k dohodě nedojde, rozúčtují se náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody podle ustanovení § 3 odst. 3 vyhlášky.

K odst. 2 - Při povinnosti instalace měřidel registrujících dodávku tepelné energie

Povinnost vyplývá ze zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. Tato povinnost byla zavedena novelizací tohoto zákona prostřednictvím zákona č. 318/2012 Sb.

Pravidla pro měření sloužící pro rozúčtování

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 určí se na základě měření odečtem 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 kritéria, kterým je započitatelná podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru.

Započitatelná podlahová plocha pro potřeby výpočtu základní složky při rozúčtování tepla

Započitatelná podlahová plocha podle prováděcí vyhlášky (č. 269/2015 Sb.) se může lišit od skutečné podlahové plochy bytu v důsledku použitých koeficientů náročnosti vytápění jednotlivých místností. Je definována v § 2 písm. e) této vyhlášky a zahrnuje podlahovou

plochu vynásobenou koeficienty uvedenými v příloze č. 1 části A k této vyhlášce. 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 bytě. Pro nebytové prostory pro účely poskytování teplé vody se používají koeficienty stanovené v příloze č. 1 části B k vyhlášce č. 269/2015 Sb.

Vyhláška č. 269/2015 Sb. 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 1 + 1, 2 + 1 a 3 + 1 shodný poměr vytápěné a nevytápěné plochy a použití koeficientů vytápění nepřináší žádnou přidanou hodnotu v přesnosti rozúčtování nákladů na vytápění podle podlahové plochy.

Spotřební složka – rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů měřidel, vychází tedy z míry 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 doporučuje rozúčtování nákladů na vytápění zpravidla 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 energetického zákona.

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 vyhlášky.

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. Podle navrhovaného vzorce 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. Je důležité poznamenat, že

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.

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 tito 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 zpracovává úpravu ohledně instalace stanovených měřidel podle zákona o metrologii s platným ověřením. Tímto se zajišťuje, že příjemce služeb nebude sankcionován, pokud neumožní instalaci měřidel bez platného ověření. Je důležité poznamenat, že všechny uvedené změny nezměnily dosavadní výklad zákona a prováděcí vyhlášky a nedochází tedy k obsahové změně právní normy.

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. Základní složka 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. Ve vyhlášce jsou pak uvedeny pouze procentní výše jednotlivých složek. Náklady se skládají z nákladů na teplo spotřebované na ohřev vody, a z nákladů na spotřebovanou studenou vodu, která byla ohřívána. Oddělené rozdělování nákladů na vytápění a vody je nutné vzhledem k odlišné tvorbě ceny za teplo a za vodné a stočné.

Úprava účinná od 1. 1. 2023

Výpočet při neumožnění instalace měřidel

Pro případ, že příjemce služeb neumožní instalaci stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na přípravu teplé vody, zákon 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 ovlivnění měřidel

Stejný postup se použije 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 provedení odečtu a upozornil jej, že při neumožnění tohoto odečtu bude při výpočtu postupovat podle zákonného pravidla.

Spotřební složka nákladů na ohřev TUV

Postup pro sankční výpočet spotřební složky na ohřev TUV stanoví prováděcí vyhláška. Podle § 4 odst. 4 vyhlášky č. 269/2015 Sb. se postupuje podle přílohy č. 2 této vyhlášky.

Podrobnější úprava rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé vody pro dům je provedena v Metodickém pokynu k zákonu č. 67/2013 Sb. a k vyhlášce č. 269/2015 Sb., který byl zveřejněn na webových stránkách MMR.

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 a konkrétní konec této lhůty závisí na daném zúčtovacím období vztahu mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb. Zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určuje poskytovatel služeb.

Odložená lhůta pro vyúčtování

V roce 2020 byla na základě zákona č. 209/2020 Sb. (tzv. lex COVID) prodloužena lhůta pro doručení vyúčtování služeb. Toto prodloužení lhůty bylo koncipováno ve vazbě na uplynutí zákonné lhůty pro doručení vyúčtování v rozmezí mezi 27. dubnem 2020 a 31. srpnem 2020. Pokud bylo sjednáno zúčtovací období jako kalendářní rok, čtyřměsíční lhůta začala běžet od 1. ledna 2020 a skončila (dospěla) 30. dubna 2020. Na základě uvedeného zákona docházelo k automatickému prodloužení této lhůty až do 1. září 2020.

Důsledky nedoručení vyúčtování

Pokud poskytovatel služby nedodrží povinnost doručit vyúčtování ve stanovené lhůtě, příjemce služeb má možnost se domáhat této nepeněžitě povinnosti žalobou. Soud pak rozhodne o povinnosti poskytovatele služby provést a doručit vyúčtování v dodatečné lhůtě. Pokud poskytovatel služeb nesplní tuto povinnost ani po vykonatelném rozsudku, je možné navrhnout

exekuci na nepeněžitě plnění. V rámci exekuce exekutor vyzve poskytovatele služeb k plnění povinnosti a může ukládat a vymáhat pokuty za nesplnění povinnosti až do skončení exekuce.

K odst. 2 - Náležitosti vyúčtování

Zde jsou uvedeny základní náležitosti vyúčtování s tím, že rozhodující je, aby výše přeplatků nebo nedoplatků byla z vyúčtování naprosto zřejmá. Vyúčtování musí primárně obsahovat skutečnou výši nákladů na služby a celkovou výši přijatých měsíčních záloh za služby. Vedle stanoveného věcného obsahu musí vyúčtování splňovat i formální náležitosti, které jsou stanoveny pro účetní doklady. Další náležitosti pro vyúčtování nákladů na teplo a teplou vodu stanoví vyhláška, konkrétně v ustanovení § 6.

Skutečná výše nákladů na služby

Skutečná výše nákladů na služby musí být rozdělena nebo členěna podle jednotlivých poskytovaných služeb. Podle definice v § 2 písm. d) se náklady na služby rozumí cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb. Je důležité poznamenat, že do těchto nákladů nelze zahrnovat revize zařízení a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky.

Náležitosti účetního dokladu

Vyúčtování je účetní doklad a musí splňovat obecné náležitosti účetního dokladu, které vyplývají z příslušného zákona o účetnictví. Vyúčtování by mělo obsahovat informace o tom, kdo a kdy jej vyhotovil. Pokud vyúčtování neobsahuje tyto základní údaje, není považováno za řádné vyúčtování, které by mohlo mít vliv na splatnost nedoplatku za služby.

Je důležité poznamenat, že s ohledem na novelu zákona o službách, 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 bez vlivu na splatnost.

Přijaté zálohy

Správné přiřazení zálohových plateb 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.

Nehrazení záloh

Ve vyúčtování je nezbytné, aby byla výslovně uvedena nulová výše uhrazených záloh, i v případě, kdy příjemce služeb za zúčtovací období neuhradí žádnou částku na zálohách. Bez této informace by vyúčtování nemuselo být posouzeno jako řádné a nemuselo by být ani splatné. Je důležité, aby vyúčtování obsahovalo všechny relevantní údaje, včetně nulové výše uhrazených záloh, aby bylo považováno za řádné vyúčtování.

Odstranění vad vyúčtování

v případě nedostatků a vad ve vyúčtování je povinností poskytovatele služby odstranit je vyhotovením a doručením nového bezvadného vyúčtování. Toto bezvadné vyúčtování 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 nebo příspěvkům. Poskytovatelé služeb se však musí s těmito platbami vypořádat tak, aby bylo z vyúčtování patrné, jak byla přijatá platba rozdělena mezi jednotlivé nákladové položky. Je obvyklé, že nahodilé platby bez variabilního symbolu se nejprve použijí na příspěvky do fondů společenství vlastníků a zbytek se až poté použije na zálohy 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 poměrně mezi příspěvky do fondů a zálohy. V případě nedoplatku z předchozího zúčtovacího období může situace být ještě složitější.

Souhrnná vyúčtování

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 bylo patrné 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 a zálohy, ale také mezi jednotlivé bytové jednotky. Je možné, že nesprávné přiřazení a rozdělení takové platby může mít vliv na řádnost vyúčtování a jeho splatnost, například pokud výše záloh nebude uvedena ve správné výši. Nelze zabránit tomu, že dlužník, který chce zkomplikovat vymáhání nedoplatku z vyúčtování, bude 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. Zákon předpokládá, že poskytovatel a příjemce služeb si dohodnou lhůtu pro provedení finančního vyrovnání. V nájemním vztahu mohou pronajímatel a nájemce tuto lhůtu dohodnout v nájemní smlouvě. V případě domu, kde správu vykonává společenství vlastníků jednotek, se pravidlo splatnosti upravuje ve stanovách. Pokud pro daný dům nebylo zřízeno společenství vlastníků jednotek, mělo by pravidlo být obsaženo v prohlášení vlastníka. Vlastníci jednotek mají možnost si upravit splatnost finančního vyrovnání v libovolné délce. U družstevních bytů může být lhůta pro provedení finančního vyrovnání uvedena ve stanovách družstva.

Zákonná lhůta

V případě, že lhůta pro finanční vyrovnání není mezi poskytovatelem a příjemcem služeb dohodnuta, platí zákonem stanovená lhůta 4 měsíce. Tato lhůta 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 zákona, případně stanov společenství nebo družstva, a s tím jsou spojeny důsledky stanovené v zákoně, jako je například pokuta dle § 13, nebo jiné sankce uvedené ve stanovách. Příjemce služby má také možnost žaloby na nepeněžitě plnění, aby dosáhl vyhotovení vyúčtování.

Odložená lhůta pro finančního vyrovnání

Opět souvisí s lex Covid (viz předchozí odst.).

Odstranění duplicitní lhůty

Přijetím novely obč. zák. účinné od 1. 7. 2020 (zákon č. 163/2020 Sb.) byla pro finanční vyrovnání stanovena odlišná lhůta v § 1181 odst. 2 obč. zák.. Tato lhůta stanovovala, že splatnost nedoplatků nebo přeplatků záloh nastávala ke dni, ke kterému uplynuly tři měsíce ode dne po uplynutí lhůty předepsané pro vyúčtování záloh. Tato odlišná doba splatnosti byla novelou odstraněna, aby se předešlo kolizi s právní úpravou stanovenou v novém zákoně.

Přezkum správnosti vyúčtování

Mezi poskytovateli a příjemci služeb se mohou vyskytnout spory ohledně správnosti vyúčtování. Námitka týkající se (ne)správnosti vyúčtování je často vnesena příjemcem služeb, zejména v případech, kdy nedoplatil své závazky za služby 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 stalo se splatným, bez ohledu na to, zda příjemce služeb vnesl námitky proti vyúčtování. Je třeba zdůraznit, že absence námitek nemůže automaticky napravit případné nesprávnosti ve vyúčtování.

Věcná příslušnost k projednávání sporů o zaplacení

V případech sporů o zaplacení ceny za služby v nájemních vztazích je prvním stupněm věcně příslušných okresních soudů. V minulých letech se v případě bytů v bytovém spoluvlastnictví vedl spor ohledně věcné příslušnosti k projednávání sporů o zaplacení příspěvků a úhrad služeb. Původně soudy dovozovaly, že se jedná o obchodní věc, kterou rozhodují krajské soudy. Tento závěr byl však překonán rozsudkem velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 13.4.2016, sp. zn. 31 Cdo 4848/2014. Tímto rozsudkem bylo stanoveno, že 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, a to i podle právní úpravy. Následně byla přijata novela ustanovení § 9 o. s. ř., která upravuje věcnou příslušnost krajských soudů ve věcech jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek a sporů

z toho vzniklých. Tato novela odstranila neshody v soudní praxi ohledně věcné příslušnosti sporů o příspěvky členů společenství vlastníků na správu domu a pozemku, sporů o zálohy na úhradu za služby a způsobu rozúčtování cen služeb.

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 obč. zák., 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. Například, pokud není možné přesně identifikovat započítávané částky nebo neurčitost ohledně období, na které se částky vztahují, nebo přesná výše dlužných částek ve vztahu k jednotlivým službám.

Vady vyúčtování

Dosavadní rozhodovací praxe ve věci zaplacení nedoplatku nebo přeplatku z vyúčtování služeb stanovila, že vyúčtování, které obsahuje vady, není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatků nebo přeplatků. Toto stanovisko bylo potvrzeno například v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR.⁴

Vliv vad vyúčtování

Úprava účinná od 1. 1. 2023

Tato 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. Změna zákona souvisí s novelizací prováděcí vyhlášky č. 269/2015 Sb. pomocí vyhlášky č. 376/2021 Sb. Tato změna rozšířila rozsah informací, které musí poskytovatel služeb uvést ve vyúčtování, a tyto informace se nevztahují pouze 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 doposud.

⁴ NS 26 Cdo 2778/2019

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 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 prováděcí vyhláškou.
- 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 prováděcí vyhláškou.
- Grafické srovnání náměru na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii 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 prováděcí vyhlášky.
- Kontaktní údaje pro veřejnost nejméně jednoho energetického konzultačního a informačního střediska sídlícího ve vyšším územním samosprávném celku, v němž se nachází zúčtovací jednotka.

Splatnost přeplatku

Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. Zákon 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 uživatele 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 uživatel 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 tvůrce obč. zák. a otázka správců.

Při převodu vlastnického práva k jednotce se postupuje podle pravidel obsažených v § 1186 obč. zák.. 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. 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 vážnoucích na jednotce. Pokud nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu, nebo pokud tato osoba neposkytla potvrzení na žádost nabyvatele, předpokládá se, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit.

K odst. 4 - Náklady na vyhotovení a doručení vyúčtování

Úprava účinná od 1. 1. 2023

Upravuje otázku nákladů na vyhotovení a doručení vyúčtování. Zákon jednoznačně stanoví, že tyto náklady nelze zahrnovat do nákladů za služby. Jedná se o činnost spojenou se správou domu, kterou vykonává správce (společenství vlastníků / družstvo). Tímto způsobem je zajištěno, že náklady na vyhotovení a doručení vyúčtování jsou odděleny od nákladů za poskytované služby.

Lze tedy logicky dovodit, že se jedná o činnost spojenou se správou domu, kterou vykonává správce. Uvedené ustanovení tedy znamená pouze (a právě jen) upřesnění, kdo tyto náklady – tedy náklady naprosto oprávněné a relevantní - hradit nemá. A nepřímo - kdo je hradit má. A tím je správce.

V případě společenství vlastníků to upravuje § 17 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, kdy je vymezeno, že do nákladů vlastní správní činnosti (uvedenými v § 1180 odst. 2 obč. zák.) 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. Pořízení kopií podkladů bude samozřejmě na náklad žadatele.

Právo příjemce služeb na informace je důležité pro ověření správnosti vyúčtování. Pokud příjemce služeb na základě poskytnutých informací zjistí, že vyúčtování bylo zpracováno nesprávně, má možnost namítat, že vyúčtování nebylo provedeno řádně. Je však důležité si uvědomit, že samotným seznámením s doklady od poskytovatele služeb nedochází automaticky k nápravě chyb ve vyúčtování. V případě, že příjemce služeb zjistí nesprávnosti ve vyúčtování, je vhodné tuto skutečnost uplatnit a případně podat námitku nebo se obrátit na příslušné orgány či soud.

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

K odst. 1 - Informační oprávnění

Zakotvuje informační oprávnění příjemce služeb žádat po poskytovateli služeb doklady k vyúčtování služeb. Toto právo příjemce služeb je vztahováno specificky k vyúčtování služeb. Nicméně, na základě tohoto oprávnění se příjemce služeb nemůže žádat o jiné informace týkající se hospodaření společenství vlastníků nebo družstva. Pro získání těchto informací slouží vlastníkovu bytu právní úprava obsažená v § 1179 obč. zák..

Rozsah oprávnění

Poskytovatel služeb má povinnost doložit náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona. K doložení nákladů na jednotlivé služby mohou sloužit veškeré smlouvy a faktury s dodavatelem 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 účtovací období. K doložení způsobu stanovení výše záloh za služby slouží předpisy záloh, které poskytovatel služeb vystavil pro dané období. Obecně lze říci, že rozsah podkladů zahrnuje všechny dokumenty, které byly použity k rozúčtování a následnému vyúčtování.

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 obč. zák., 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 zákoně, nicméně by měla platit pravidla stanovená ve stanovách společenství vlastníků jednotek nebo družstva. 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 vlastníkům jednotek 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 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Dnem doručení vyúčtování se rozumí den, kdy měl příjemce služeb možnost se s vyúčtováním seznámit. Lhůta se bude počítat podle občanskoprávních pravidel pro počítání lhůt.

Pokud příjemce služeb podá žádost později než stanovená lhůta, poskytovatel služeb nemusí tuto žádost přijmout a může ji z důvodu opožděného podání odmítnout 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 fotokopii 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, určuje místo.

Právně vynutitelné není však ani zaslání elektronických nebo naskenovaných dokumentů, pokud je poskytovatel služeb odmítne poskytnout, a to i přes to, že takové předání by umožnilo účinnější kontrolu vyúčtovaných nákladů na služby.

Soudní přezkum

Zákon 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 doplnkově 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

Příjemce služeb není povinen provést úhradu nedoplatků z vyúčtování před vyřízením uplatněných námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Lhůta uvedená v § 7 odst. 3 pro finanční vyrovnání však musí být dodržena.

Námítky příjemce služeb

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

Příjemce služeb může vznést námítky ke způsobu a obsahu předloženého vyúčtování. Pokud jde o způsob, může namítat nedostatečné vyhotovení a doručení vyúčtování. 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 námítky řádně vypořádat a případně upravit vyúčtování.

Lhůta pro podání námitek

Příjemce služeb má 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 námítky v této lhůtě, platí právní fikce, že souhlasí se způsobem i obsahem vyúčtování. To znamená, že námítky podané po této lhůtě se nepřihlíží a nemají žádné právní účinky.

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

Vyřízení námitek

Poskytovatel služeb má povinnost reagovat na vznesené námítky a vyřídit je do 30 dnů od jejich předložení. Za předložení námitek se považuje jejich doručení poskytovateli služeb. Vyřízení námitek může zahrnovat vyhotovení opravného vyúčtování nebo předložení dokladů k vyúčtování. Pokud jsou námítky neoprávněné, poskytovatel služeb je povinen poskytnout

vysvětlení příjemci služeb ohledně provedení vyúčtování. Pokud nedojde k řádnému vyřízení námitek nebo vyřízení ve lhůtě, poskytovatel porušuje svou zákonnou povinnost. V takovém případě má příjemce služeb právo na udělení pokuty podle § 13.

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 poptávku po energii a topných palivech, a tím přispět k lepší kvalitě ovzduší a ochraně klimatu. Je významné, aby byla poměrná měřidla spotřeby tepla a teplé vody přístupná přímo v bytě uživatele, aby mohl sledovat aktuální spotřebu. Uživatelé by měli mít možnost si tyto údaje kdykoliv zaznamenat, zejména pokud jim jsou poskytována měsíčně kumulovaná data od počátku zúčtovacího období. Tímto způsobem mohou splnit informační povinnost týkající se spotřeby tepla.

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

Informací o zjištěné spotřebě tepla se ve smyslu definovaného pojmu v § 2 písm. h) rozumí hodnota, která je získána odečtem naměřených hodnot na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii 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 je 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 zákona. 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 zákonem o hospodaření energií, ve znění zákona č. 362/2021 Sb.

Doručení informace

Poskytovatel služeb splní svou povinnost doručení 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 nestačí. Způsob doručení není přesně stanoven a může se jednat o osobní předání, zaslání v listinné podobě nebo elektronické doručení.

Četnost poskytovaných informací o zjištěné spotřebě tepla může být mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb dohodnuta, 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 rozhoduje o větší četnosti poskytovaných informací členská schůze. V domě v bytovém spoluvlastnictví, který je ve správě společenství vlastníků jednotek, rozhoduje o četnosti poskytovaných informací samotné společenství vlastníků jednotek. V případě domu v bytovém spoluvlastnictví, který není ve správě společenství vlastníků jednotek, je správa domu svěřena správci, kterým je povinně většinový vlastník. Vlastníci jednotek v takovém domě rozhodují o rozsahu poskytovaných služeb na schůzi vlastníků, přičemž se použijí obdobná ustanovení o shromáždění vlastníků. 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.

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 prvního 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. Zúčtovacím obdobím, jak je definováno v § 2 písm. c), se rozumí období, za které poskytovatel služeb provádí zúčtování a následnou fakturaci nákladů. Délku tohoto období určuje poskytovatel služeb, nesmí však přesáhnout 12 měsíčních období, přičemž počátek období stanoví poskytovatel služeb.

Sankce

Pokud poskytovatel služeb nedodá příjemci služeb informace o jeho spotřebě tepla, porušuje tím svou zákonnou povinnost. Toto porušení může být sankcionováno pokutou podle § 13 odst. 1. Oprávnění uložit a vymáhat tuto pokutu má příjemce služeb. Tato povinnost se nevztahuje na situace, kdy nedocházelo k dodávce tepla nebo pokud byla informace zpřístupněna podle postupu stanoveného ve pátém odstavci.

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

Účel právní úpravy

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 vyzooměn o této informaci. Dálkový přístup v dnešní době obvykle zahrnuje využití internetové sítě, například umístění informace na webové stránky, do aplikace, zaslání e-mailem nebo jiným komunikačním nástrojem. Příjemce služby musí mít nejen možnost přístupu k informaci, ale také být aktivně vyzooměn 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 trvalou 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.

Z konstrukce povinnosti poskytování informace způsobem umožňujícím dálkový přístup takovou možnost, tedy úhradu nákladů, nelze dovozovat.

K § 8b - Informování poskytovatele energetických služeb

Účinnost od 1. 1. 2023

Podle poskytnutých informací komentované ustanovení zpracovává požadavek novelizační směrnice ohledně informování poskytovatele energetických služeb o vyúčtování příjemce služeb a jeho zjištěné spotřebě tepla a o spotřebě společně připravované teplé vody z posledních 3 let, pokud jsou dostupné. 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, které 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 pojmy v § 2.

K odst. 1 - Komu a jaké informace

Poskytovatel energetických služeb

Podle § 2 odst. 2 písm. j) zákona o hospodaření energií 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) zákona o hospodaření energií. Tento seznam je veřejně dostupný na internetových stránkách ministerstva.

Energetická služba

Podle § 10e zákona o hospodaření energií se energetická služba a její poskytování upravuje. 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. Tato zákonná úprava je výsledkem transpozice článku 2 odstavce 7 směrnice o energetické účinnosti.

Žádost příjemce služeb

Poskytovatel služeb má povinnost předat informace příjemci služeb pouze na základě písemné žádosti. Příjemce služeb musí aktivně požádat o tyto informace, a není stanovena žádná pravidelná povinnost poskytovatele služeb. Obsah žádosti není přesně specifikován zákonem 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 stránku nebo aplikaci připojenou přes síť internet. Současně je požadováno, aby poskytovatel energetických služeb byl vyrozuměn o tomto zpřístupnění. To znamená, že poskytovatel musí obdržet informaci, že vyúčtování a ostatní informace jsou mu k dispozici (například prostřednictvím notifikace nebo e-mailové zprávy).

K § 9 - Paušální platba

Zákon o službách umožňuje v tomto ustanovení sloučit částku nájemného a částku za služby do samostatné 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.

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 kanalizací. 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 poplatků 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.

Předmětem paušální platby může být jak platba za všechny služby, tak i platba za několik určených služeb. Není nutné zahrnovat nájemné do paušální platby. Každá paušální platba musí být předmětem výslovného ujednání mezi stranami.

Ve smyslu obecného požadavku stanoveného v § 1 odst. 4 musí mít i ujednání o paušální platbě písemnou formu. Výjimku z písemné formy stanoví druhý odstavce 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. Rozúčtování nákladů musí být provedeno za celou zúčtovací jednotku. Faktický přeplatek "paušálních" příjemců představuje prospěch pro "nepaušální" příjemce služeb. Naopak faktický nedoplatek "paušálních" příjemců by byl hrazen "nepaušálními" příjemci služeb.

Omezení paušální platby poplatků za služby

Do paušální platby nelze zahrnout jakékoli platby. Dle odst. 4 nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod, pokud jde o dlouhodobé nájmy, které jsou delší než 24 měsíců.

Zvláštní úprava – lex Covid

Nájemce mohl podle této úpravy dočasně pozastavit úhradu nájemného a tím i platby za odebírané služby. Toto opatření se vztahuje i na příjemce úvěru poskytnutého Státním fondem rozvoje bydlení a na plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Je důležité, aby pronajímatel respektoval tato opatření a případně se poradil s právním odborníkem ohledně dalšího postupu.

K odst. 2 - Výjimka z písemné formy

Je možná výjimka z obecného požadavku písemné formy, který jinak vyplývá z § 1 odst. 4. 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.

I když 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. Povinnost je nutno dodržovat a zajistit, že předpis plateb je písemně vyhotoven tak, aby bylo zajištěno jasné a transparentní vyúčtování paušálních platby pronajímatelem.

K odst. 3 - Rozpis paušální platby a sociální dávky

Pokud příjemce služeb pobírá sociální dávky poskytované v oblasti bydlení, má právo požadovat 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. Existují také další individuálně specifické sociální dávky, jako je doplatek na bydlení a případně mimořádná okamžitá pomoc ze systému dávek pomoci v hmotné nouzi. Tyto dávky se liší podle konkrétních okolností a potřeb žadatele.

K odst. 4 - Omezení paušálních plateb

Zákon 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 tohoto zákona. Zákon však neupravuje specificky nájemní smlouvy na dobu určitou kratší než 24 měsíců. Pro tyto krátkodobé nájmy platí, že do paušální platby lze zahrnout všechny služby.

Zvláštní ustanovení

K § 10 - Dům bez společenství vlastníků

Podle ustanovení tohoto paragrafu se použije přiměřeně postup pro společenství vlastníků i pro bytové jednotky v domech, kde společenství vlastníků jako právnická osoba nevzniklo.

Použití na domy rozdělené na jednotky

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

Osoba odpovědná za správu domu

Rozdílný přístup ke správě domu se odvíjí právě od existence či neexistence společenství vlastníků jednotek.

Zatímco v případě domu, kde vzniklo společenství vlastníků jednotek, a kde je za správu odpovědné toto společenství a správa domu se řídí pravidly stanovenými pro společenství vlastníků jednotek, tak v případě domu, kde společenství vlastníků jednotek nevzniklo, je tomu

odlišně. Správa domu se zde řídí § 1191 až 1193 obč. zák. a osobou odpovědnou za správu domu je správce. Správcem se v tomto případě stává vlastník jednotky s podílem na společných částech větším než jedna polovina. A pokud takový vlastník jednotky neexistuje, majitelé jednotek si zvolí dle § 1192 odst. 1 obč. zák. správce většinou hlasů.

Družstvo

V případě domů v družstevním vlastnictví, které spadají pod zvláštní úpravu dle zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev, se správa domu řídí specifickými pravidly.

Tato úprava se vztahuje na situace, kdy BD, které bylo původním vlastníkem budovy, nebo jeho právní nástupce, plnilo povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů účinném do 30. 6. 2000, a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se nesnížil ke dni účinnosti nového obč. zák. pod jednu polovinu.

V těchto případech je správcem domu toto BD a na správu se taktéž přiměřeně použijí § 1191 až 1193 obč. zák. Následně však je i v těchto domech možné, za splnění podmínek v § 24 odst. 2 a násl. zák. č. 311/2013 Sb., založit společenství vlastníků jednotek, které převezme správu domu.

Kolektivní rozhodování o správě v případě správce a BD

V domech spravovaných správcem nebo bytovým družstvem se rozhodnutí o záležitostech správy domu a pozemku přijímají kolektivně na základě hlasování vlastníků. Podle § 1191 odst. 2 obč. zák. se pro rozhodování o těchto záležitostech použijí obdobně ustanovení obč. zák. o shromáždění (tj. § 1206 až 1214). Správce svolává vlastníky jednotek a pro přijetí rozhodnutí je vyžadován souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas většiny všech vlastníků jednotek, pokud stanovy nebo prohlášení nevyžadují vyšší počet.

K § 11 - Jiné užívací vztahy

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

Výpůjčka je uvedena v § 2193 a násl. obč. zák., a její užití lze vztáhnout na případy bezúplatného užívání bytu. Dále může být zřízeno užívací právo k bytu na základě věcného břemena. Toto užívací právo může být zřízeno jako služebnost bytu podle § 1297 obč. zák., případně v kombinaci s jinými služebnostmi. Užívání bytu lze také zřídit prostřednictvím smlouvy o výměnku podle § 2707 a násl. obč. zák., 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 obč. zák. pouze pro nájemní bydlení, je v ustanovení tohoto zákona řešena 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 tohoto zákona také na vlastníky jednotek. Oznámení počtu osob slouží k přesnému nastavení zálohových plateb na poskytované služby. 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. Nicméně, povinnost oznámit počet osob může vyplývat ze stanov nebo nájemní smlouvy, pokud je to v nich stanoveno.

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. Nemělo by to být spojeno s požadavkem na poskytnutí osobních údajů.

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 lhůta pro oznámení bez zbytečného odkladu považuje za 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. Poskytovatel služeb je oprávněn tuto pokutu uložit a vymáhat.

Oznamování v případě pronájmu jednotky

Obdobnou oznamovací povinnost stanoví § 1177 obč. zák.. 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 tohoto zákona, je třeba odlišovat povinnosti. Tato slouží pro účely správy domu a pozemku v rámci společenství vlastníků jednotek, adresátem 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

Zákon o službách před novelou provedenou zákonem č. 104/2015 Sb., obsahoval ještě možnost sankce v podobě poplatku z prodlení. Konkrétně, pokud se dostal poskytovatel nebo příjemce služeb do prodlení s peněžitým plněním, které přesahovalo 5 dnů ode dne jeho splatnosti, byl povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku činila za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

Tento institut již po výše uvedené novele není uplatňován. Podle přechodného ustanovení, bude možné uplatnit poplatek z prodlení pouze tehdy, pokud právo na jeho zaplacení vzniklo přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 104/2015 Sb., tj. před 1. 1. 2016. Při prodlení s peněžitým plněním bude podle novelizované úpravy nadále používán, jako sankční opatření, pouze úrok z prodlení na základě ustanovení § 1970 obč. zák.. Mechanismus určení úrokové sazby úroku z prodlení je uveden v NV č. 351/2013 Sb.

Ustanovení tohoto paragrafu proto obsahuje pouze úpravu zákonné pokuty v případě prodlení s nepeněžitým plněním. Zákonem stanovená výše pokuty za neplnění povinností poskytovatelem nebo příjemcem služeb ve stanovené lhůtě ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení se jevila jako nepřiměřeně vysoká. Novelou byla dána možnost poskytovateli služeb a příjemci služeb ujednat výši pokuty, maximálně však do výše stanoveného limitu. Nedojde-li k ujednání, alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců, nebo o ní nerozhodne družstvo, anebo společenství činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení. Ani ujednaná, popř. rozhodnutá, výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení.

V ustanovení § 13 je současně uveden demonstrativní výčet povinností, jejichž nesplnění bude znamenat možnost uplatnění pokuty za prodlení. Zaplatit zákonnou pokutu nebude nutné pouze v případech, kdy by splnění povinnosti ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat (např. dlouhodobá hospitalizace nájemce) nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

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

Vyjmenované nepeněžitě plnění, které může být postiženo pokutou je na straně příjemce služeb především v otázce plnění povinnosti oznámit změnu počtu osob. Na straně poskytovatele služeb jde o nedoručení včasného vyúčtování, 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. Splnění dluhu předpokládá, že dlužník plnil povinnost řádně.

Právní povaha pokuty

Na pokutu podle § 13 odst. 1 tohoto zákona se použijí obecná ustanovení o smluvní pokutě obsažená v § 2048 až 2051 obč. zák.. Tato ustanovení se týkají porušení smluvní povinnosti právním předpisem, což se nazývá penále ve smyslu § 2052 obč. zák.. Z toho vyplývá, že

věřitel může požadovat penále bez ohledu na to, zda mu vznikla škoda v důsledku porušení povinnosti. Zaplacení penále nezavazuje 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. Ochranné pravidlo vůči nezletilému, na kterého přejde nájem v důsledku smrti nájemce, také uplatní ochranné pravidlo, které omezuje okruh majetku, z něhož lze vymáhat peněžitě dluhy, pouze na majetek uvedený v § 899a odst. 1 obč. zák..

Nárok na zaplacení pokuty vzniká uplynutím lhůty stanovené pro splnění předepsané povinnosti. Pokud poskytovatel služeb doručí vyúčtování po lhůtě, je příjemce služeb oprávněn požadovat pokutu za každý den prodlení. Stejně tak, pokud příjemce služeb neoznámí včas změnu v počtu osob, je poskytovatel služeb oprávněn požadovat pokutu za každý den prodlení.

Nepřiměřená výše pokuty a případy nemožnosti uplatnit pokutování

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 obč. zák., neboť tato ustanovení jsou ustanoveními obecnými pro právní poměry podléhající obč. zák..

Jak se definuje a užije postup v případě, že právo na pokutu nevzniká, pokud by splnění povinnosti v předepsané lhůtě nebylo možné spravedlivě požadovat? 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 obč. zák..

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 příslušným rozhodnutím družstva či společenství vlastníků jednotek. Pokud by výše pokuty nebyla stanovena, zákon podpůrně stanoví částku pokuty.

U nájmu postačuje pro odsouhlasení výše pokuty souhlas alespoň dvoutřetinovou většinou nájemců. V BD 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. Při rozhodování o výši pokuty se zohledňuje porušení povinnosti jak poskytovatele služby, tak jejího příjemce.

Maximální výše pokuty, kterou lze sjednat či stanovit, je omezena pevnou 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 si poskytovatel s příjemcem služeb stanoví jiný způsob výpočtu pokuty, například za měsíc nebo za rok, musí i přesto respektovat zákonem stanovené omezení výše pokuty. To znamená, že v součtu nemůže být pokuta vyšší než maximální částka stanovená zákonem.

Pokud mezi poskytovatelem a příjemcem služeb nedojde k žádnému ujednání o výši pokuty, a to v tom smyslu, že např. při projednávání v BD či SVJ nedojde ke shodě, 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. Věřitel je povinen provést výpočet pokuty za dobu prodlení, který se odvíjí od počtu dní, po které je dlužník v prodlení. Celková výše pokuty je tedy závislá na délce prodlení.

Přechodné ustanovení k zákonu o službách

K § 14 - Ke znění účinném k 1. lednu 2013

Účinnost zákona v základní verzi je stanovena na 1. 1. 2013. Přechodná ustanovení se zabývají vznikem právních vztahů a nároků vzniklých před účinností zákona. Konkrétně se řeší situace, kdy zúčtovací období začalo před účinností zákona. Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby se provede podle platných právních předpisů před účinností nového zákona.

odstavec 1 – není-li vyloučen opak v některém konkrétním ustanovení o službách, 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 zákona o službách, se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

odstavec 2 – rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti zákona o službách, tzn. 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.

K § 14a – Zmocňovací ustanovení

Zmocňovací ustanovení bylo doplněno zákonem č. 104/2015 Sb., který nabyl účinnosti od 1. edna 2016. Tímto zákonem bylo Ministerstvo pro místní rozvoj zmocněno k vydání vyhlášky a zároveň tím bylo zrušeno původní zmocnění pro Ministerstvo pro místní rozvoj uvedené v energetickém zákoně.

Účelem vyhlášky je stanovit rozsah výše základní a spotřební složky při rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a společnou přípravu teplé vody, rozdělení těchto nákladů mezi příjemce služeb, stanovení hodnot spodní a horní hranice v porovnání s průměrem zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období a další náležitosti. Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., která se týká rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, byla vydána s účinností od 1. ledna 2016. Poslední novela má číslo 274/2023 Sb., 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

Zákon o službách nabývá účinnosti počínaje 1. ledna 2014.

Novela zákona o službách, zákon č. 104/2016 Sb., nabývá účinnosti počínaje 1. ledna 2016.

Novela zákona o službách provedená zákonem č. 163/2020 Sb. nabyla účinnosti dne 1. 7. 2020.

Novela zákona č. 424/2022 Sb. nabyla účinnosti 1. 1. 2023, s výjimkou ustanovení čl. I bodu 3 a bodu 11, pokud jde o § 8a, která nabývají 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.

Jde o přechodné ustanovení uvedené v novele zákona o službách.

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 zákona o službách ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti výše uvedené novely zákona.

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 zákona o službách). 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 zákona o službách 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 energetickém zákoně se zrušil odstavec 3 ustanovení § 98a. Viz podrobný výklad k § 14a.

ČÁST DRUHÁ

Revize, kontroly a prohlídky zařízení v domech s byty

Vlastníci domů s byty jsou povinni provádět určité činnosti na technických a bezpečnostních zařízeních za účelem zajištění jejich funkčnosti a bezpečnosti. Provádění revizí, kontrol nebo prohlídek se uskutečňuje na základě řady právních předpisů s tím, že podrobnosti mohou být upraveny i příslušnými technickými normami.

V ustanovení § 2257 obč. zák. je uvedena povinnost pronajímatele bytu udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Stejně tak v rámci bytového spoluvlastnictví je správa domu povinná provádět vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům (§ 1189 obč. zák.). Nepochybně mezi tyto činnosti patří i řádné provádění revizí, kontrol a pravidelných prohlídek technických a bezpečnostních zařízení v domě.

Následující přehled nejdůležitějších, pravidelně se opakujících, revizí, kontrol a prohlídek technických a bezpečnostních zařízení v domech s byty si neklade za cíl vyjmenovat vše, co patří do činnosti pronajímatelů nebo správců, ale má sloužit jako základní vodítko pro ty, kteří zodpovědně dbají o prevenci tak, aby bylo zabráněno vzniku škody nebo ohrožení zdraví uživatelů bytů. Současně by následující přehled měl posloužit k vymezení činností, které nelze zařadit jako náklad na službu poskytovanou příjemci služeb podle zákona o službách.

1) Výtahy

Přehled prováděných prohlídek a revizí:

Odborná prohlídka - ČSN 27 4002

Vyzkoušení bezpečnostních prvků a ostatních zařízení, kontroly provozní dokumentace.

Provádí - odborný servisní pracovník servisní firmy.

Kontrolní lhůta pro výtahy

- určené k dopravě osob a nákladů v budovách s převažujícím volným přístupem veřejnosti jsou 3 měsíce.
- určené k dopravě osob a nákladů v budovách s omezeným přístupem veřejnosti jsou 4 měsíce.
- určené pouze k dopravě nákladů je 6 měsíců.

U výtahů uvedených do provozu před 1. 1. 1993 jsou lhůty pro jednotlivé druhy výtahů (viz výše) 2 resp. 3 a 6 měsíců.

Provozní prohlídka - ČSN 27 4002

Prohlídka stavu viditelných částí, ověření správné funkce, prověřování bezpečnosti.

Provádí - dozorce výtahu jmenovaný vlastníkem nebo provozovatelem.

Kontrolní lhůta pro výtahy

- určené k dopravě osob a nákladů jsou 2 týdny.
- malé nákladní jsou 4 týdny.

Provozní prohlídky se provádějí pouze u výtahů instalovaných před účinností, kterým se stanoví technické požadavky na výtahy, tj. před 1. 5. 2004

Odborná zkouška - ČSN 27 4007

Ověření způsobilosti k dalšímu provozu, prověření elektrických zařízení.

Provádí - zkušební technik servisní firmy.

Kontrolní lhůta pro výtahy

- určené k dopravě osob a nákladů jsou 3 roky.
- určené pouze k dopravě nákladů a malé nákladní výtahy je 6 let.

Inspekční prohlídka - ČSN 27 4007

Posouzení technického stavu výtahu za účelem vyhodnocení bezpečnostních a provozních rizik (ČSN EN 81-80), stanovení potřebných opatření k odstranění rizik.

Provádí - inspekční orgán podle ČSN EN ISO/IEC 17020.

- První inspekční prohlídka po uvedení výtahu do provozu je 9 let.
- Opakované prohlídky mají pak lhůtu 6 let.
- U nákladních výtahů se lhůty nestanoví.

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené revize, kontroly a prohlídky. Náklady s nimi spojené však hradí pouze u odborných zkoušek a inspekčních prohlídek.

2) Komíny

Provádět pravidelné kontroly a čištění spalinových cest je předepsáno vyhláškou č. 34/2016 Sb., o čištění kontrole a revizi spalinové cesty. Kontroly je nutné provádět u všech objektů, kde je umístěn komín (spalinová cesta).

Komíny - pevná paliva - do 50 kW

Čištění spalinové cesty.

Provádí - odborně způsobilá osoba nebo svépomoc.

Lhůta pro kontrolu - 2 x ročně

Kontrola spalínové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče podle návodu výrobce.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůta - 1 x ročně

Komíny - pevná paliva - nad 50 kW

Kontrola a čištění spalínové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůta - 2 x ročně

Komíny - kapalná paliva - do 50 kW včetně

Kontrola a čištění spalínové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty jsou

- 3 x ročně u čištění spalínové cesty,
- v dalších případech 1 x ročně.

Komíny - kapalná paliva - nad 50 kW

Kontrola a čištění spalínové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty jsou

- 1 x ročně,
- u čištění spotřebiče nejméně podle návodu výrobce

Komíny - plynná paliva - do 50 kW včetně

Kontrola a čištění spalínové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty - 1 x ročně

Komíny - plynná paliva - nad 50 kW

Kontrola a čištění spalínové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění spotřebiče.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty jsou

- 1 x ročně,
- u čištění spotřebiče nejméně podle návodu výrobce

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené kontroly a čištění. Náklady s nimi spojené ve všech případech, kdy je tato činnost prováděna odborně způsobilou osobou.

3) Elektrická zařízení a hromosvody

Vlastník domu s byty je povinen udržovat společné elektrické zařízení ve stavu, který odpovídá technickým normám a právním předpisům. Jde o stručné vyjádření povinnosti vlastníka domu (poskytovatele služeb) tak, jak tuto povinnost upravuje energetický zákon.

Elektroinstalace, pravidelné revize - ČSN 33 1500

Provádí - revizní technik.

Lhůty - 1 x za 5 let

Hromosvody, vizuální kontrola – ČSN EN 62305-3

Provádí - revizní technik.

Lhůty - 1 x za 2 roky

Hromosvody, revize – ČSN EN 62305-3

Provádí - revizní technik.

Lhůty - 1 x za 4 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené revize a hradí i náklady s nimi spojené.

Poznámka: U hromosvodů instalovaných podle původní normy platí stále revize podle ČSN 3315001 ve lhůtě 5 let.

4) Kotelny

Na základě vyhlášky č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách, jsou prováděny odborné prohlídky zařízení kotelny vždy po jednom roce provozu kotelny. Při sezónním provozu před zahájením každé sezóny.

Obecná kontrola účinnosti kotlů a rozvodů tepla do 100 kW - vyhláška č. 194/2013 Sb

Provádí - energetický specialista.

Lhůty - 1 x za 10 let

Kotelny nad 100 kW na pevná, kapalná a plynná paliva - vyhláška č. 194/2013 Sb.

Kontrola účinnosti kotlů a rozvodů tepla.

Provádí – energetický specialista.

Lhůty jsou

- 1 x za 2 roky,
- u plynu 1 x za 4 roky

Kotelny od 10 kW do 300 kW na pevná paliva – zákon č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší

Kontrola technického stavu a provozu kotlů.

Provádí - odborně způsobilá osoba

Lhůty - 1 x za 2 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené kontroly a hradí i náklady s nimi spojené.

5) Domovní rozvody plynu

Provádí - odborný pracovník.

Lhůty - 1 x ročně

Provozní revize - vyhláška č. 85/1978 Sb.

Provádí - revizní technik.

Lhůty - 1 x za 3 roky

Revize - ČSN EN 1775

Provádí - revizní technik

Lhůty - 1 x za 3 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené revize a hradí i náklady s nimi spojené. Kontrola zařízení by měla zahrnuta jako náklad služby.

6) Plynové spotřebiče

Revize - ČSN 38 6405

Provádí - revizní technik.

Lhůty - 1 x za 3 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje uvedené revize a hradí i náklady s nimi spojené.

7) Hasicí přístroje a dodržování předpisů o požární ochraně

Kontrola požárně bezpečnostního zařízení - vyhláška č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů

Provádí - odborný pracovník.

Lhůty - 1 x ročně, pokud není od výrobce určena kratší lhůta

Zkouška provozuschopnosti vodních a pěnových přístrojů - vyhláška č. 246/2001 Sb.

Lhůty - 1 x za 3 roky

Zkouška ostatních druhů přístrojů - vyhláška č. 246/2001 Sb.

Provádí - odborný pracovník.

Lhůty - 1 x za 5 let

Preventivní požární prohlídka - zákon č. 133/1985 Sb., vyhláška č. 246/2001 Sb.

Provádí - preventista požární ochrany, technik, osoba odborně způsobilá.

Lhůty - 1 x ročně

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené kontroly, zkoušky a prohlídky a hradí i náklady s nimi spojené.

Přehled souvisejících právních předpisů, které se týkají služeb:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- zákon č. 20/1993 Sb., o zabezpečení výkonu státní správy v oblasti technické normalizace, metrologie a státního zkušebnictví,
- zákon č. 505/1990 Sb., o metrologii,
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích),
- vyhláška č. 428/2001, ve znění vyhlášky č. 120/2011 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích),
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon),
- vyhláška č. 405/2015 Sb., o způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie,
- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
- vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů.
- 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, ve znění vyhlášky č. 237/2014 Sb.,
- vyhláška č. 262/2000 Sb., kterou se zajišťuje jednotnost a správnost měřidel a měření, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu, ve znění pozdějších předpisů.