

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

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

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

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

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

Poslední úprava textu: 11. prosince 2023

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

ZS - zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (zákon o službách)

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

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

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

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

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

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

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

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

ZHE – zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií
VTE – vyhláška č. 405/2015 Sb., o způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie,

ZC – zákon č. 526/1990 Sb., o cenách,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



K § 1 – Úvodní ustanovení

K odst. 1 – Základní poslání zákona

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

ZS se týká všech forem bydlení, to znamená

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

ZS pak platí i v případě,

- kdy je v domě pouze jeden byt a ostatní prostory jsou nebytové, anebo v případě
- nájmu prostoru sloužícího podnikání, který je umístěn v objektu, ve kterém se nenalézá byt, či
- prostoru nebo místnosti, jejichž účelem není ani bydlení a ani provozování podnikatelské činnosti.

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

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

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

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

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

K odst. 2 - Aplikovatelnost na nebytové prostory

Pokud je v domě s byty umístěn nebytový prostor, použijí se ustanovení ZS i na tento nebytový prostor.

Pokud je nezbytné, aby nájemce mohl prostor užívat ke sjednanému účelu, pronajímatel má povinnost zajistit poskytování běžných služeb, jako je dodávka vody, odvod odpadních vod, dodávka tepla, případně další, jež by měly být sjednány v nájemní smlouvě. Pokud však nájemní smlouva neobsahuje ujednání o rozsahu poskytovaných služeb, pronajímatel je povinen zajistit nezbytné služby, a to zejména takové, které umožní podnikání v daném oboru za běžných podmínek či zvyklostí, či běžné k užívání v případě nepodnikatelského nájmu. Nájemce je pak povinen spolu s nájemným platit zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel. Pokud se prostory sloužící k podnikání nacházejí v domě s byty, použijí se na určení výše záloh a rozúčtování nákladů na služby ustanovení ZS. Strany mohou také dohodnout samostatnou paušální platbu za poskytované služby, která se nevyúčtovává. Dohoda o paušálu musí být písemná.

Dříve používaný výklad, že v případě, kdy jsou v nájemním domě pouze nebytové prostory, se ZS nepoužije, je možno částečně upravit. Podle § 2303 OZ se na poskytování služeb v nájmu prostoru sloužícího k podnikání použijí ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu obdobně, což lze vyložit i tak, že se vztahuje i na nájemní vztahy v domech, kde jsou pouze nebytové prostory sloužící k podnikání. Nicméně pojem „obdobně“ lze vyložit i v tom smyslu, že je nutno přihlídnout ke konkrétní situaci. Nepochybně v případě například nákupního centra s jednotlivými prostorami ke komerčním nájům není nutno dodržovat doslovné znění ZS.

Pokud jde o jednotky náležející do bytového spoluvlastnictví, pak také platí výkladové pravidlo uvedené v § 1158 odst. 2 OZ, které stanoví, že všechna

ustanovení o bytu platí také pro nebytový prostor a soubor bytů nebo nebytových prostorů.

U nebytových prostorů v domě tvořeném jen nebytovými prostory u prostorů nesloužících k podnikání je pravděpodobně také třeba postupovat analogicky, byť nelze přímou působnost ZS na tyto prostory dovodit. Popřípadě může dojít mezi smluvními stranami k jinému ujednání. Je třeba upozornit na skutečnost, že OZ nepoužívá při úpravě nájmu výraz nebytové prostory, zatímco ZS ano.

K odst. 3 - Neaplikovatelnost na přímý odběr služeb

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

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

K odst. 4 - Výhrada písemné formy

Na rozdíl od OZ, kde v mnoha případech není písemná forma ujednání vyžadována, je nezbytnost písemné formy pro veškerá ujednání podle ZS přímo požadována. U nájemního vztahu to je zpravidla spojeno se stejným požadavkem kladeným na smlouvu o nájmu bytu, která musí být dle § 2237 OZ také písemná. U služeb jde o veškerá ujednání, která ZS předpokládá, ustanovení je kogentní, což znamená, že v případě nedodržení písemné formy je možné se dovolat neplatnosti právního úkonu, ovšem na rozdíl od vlastní nájemní smlouvy, kde to může učinit pouze nájemce, u služeb takové zvýhodnění není. Znamená to, že v případě, kdy ujednání o dodávkách služeb nebo související dohoda mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb nebudou sepsány písemně, bude třeba s nedostatkem předepsané formy spojovat stejné negativní důsledky pro obě strany.

Pravidla pro právní jednání v písemné formě uvádí § 561 až 563 OZ. 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 jednání příslušného orgánu a zápis pak je následně doručen všem příjemcům služeb.



K § 2 – Vymezení pojmů

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

písmeno a) – poskytovatel služeb

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

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

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

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

Písmeno b) – kdo je příjemcem služeb

Je jím

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

Není jím

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

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

Písmeno c) – zúčtovací období

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

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

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

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

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

Písmeno d) – celkové náklady na poskytování služeb

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

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

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

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

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

Písmeno e) – rozúčtování

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

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

Písmeno f) – vyúčtování

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

Písmeno g) – vymezení osob rozhodných pro rozúčtování služeb

Při tvorbě ZS bylo podpůrně použito ustanovení POZ, § 689, kde soužití nájemce s dalšími osobami po dobu delší než 2 měsíce již bylo považováno za fakt, že tyto osoby s nájemcem v bytě žijí. Stejně časové období bylo použito i pro posouzení soužití vlastníka jednotky s dalšími osobami v jednotce.

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

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

Ve společenství vlastníků nebo bytovém družstvu je možno na základě rozhodnutí příslušného orgánu postupovat také tak, že se i jinak běžně podle osob počítané služby, anebo dokonce žádné, nebudou podle počtu osob rozúčtovávat.

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

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

Při opakovaném krátkodobém využívání bytu různými osobami bez jakéhokoli vztahu k vlastníkovi či nemovitosti, často i za komerčním účelem (typicky poskytování ubytování v bytě v rámci služeb sdíleného bydlení při krátkodobém turismu – Airbnb), je zcela legitimní sečíst celkové doby poskytnuté k ubytování zpravidla více různých osob a stanovit například, že v průměru je byt považován za obydlený 3 či 4 osobami. Takovýto výpočet však nelze provést zcela jednostranně, poskytovatel služby (správce, vedení družstva či společenství) by se měl s majitelem bytu (členem družstva) na takovém stanovení počtu osob dohodnout, a to písemně. Pokud by ten nadále odmítal přistoupit na dohodu určující přepočtený počet ubytovaných/bydlících osob pro potřeby rozúčtování služeb s odkazem, že k takovému užívání je jinak prázdný byt využíván jen velmi zřídka, je možné – pokud je existence systému opakovaného sdíleného ubytování u takového bytu možno hodnověrně doložit – stanovit na základě rozhodnutí příslušného orgánu SVJ nebo BD, že počet osob proběhne přepočtem na vlastníka (člena družstva), tedy jednu fyzickou osobu, v případě BSM pak dvě osoby, a to i tehdy, když tyto osoby samy jinak byt prakticky neužívají.

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 užívání takových prostor spojeno. V praxi však je takové prokazování velmi obtížné, a proto pravděpodobně nebude v případě nebytových prostorů počet osob jako kritérium používán a bude nahrazen jiným kritériem.

Písmeno h) – zjištěná spotřeba tepla

Tento pojem byl do ZS doplněn novelou zákona č. 424/2022 Sb. Od 1. 1. 2023. Používá se následně v § 8a pro stanovení povinnosti poskytovatele služeb poskytovat informace o zjištěné spotřebě tepla příjemci služeb a dále v § 8b pro informování poskytovatele energetických služeb.

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

Podrobnosti o typech měřidel anebo přístrojích registrujících dodávku tepla jsou podrobněji v samostatném článku o měření.

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

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

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

Z časového pohledu instalace jsou tři alternativy.

1) Od 1. 1. 2024 se za takové měřidlo a zařízení bude považovat takové, které samo nebo prostřednictvím jiného již nainstalovaného zařízení umožňuje provedení odečtu na vzdálenost větší než 250 metrů, zatímco s účinností

2) od 1. 1. 2027 je definice jednodušší, a to pouze, že k provedení odečtu není nutný přístup do jednotlivých bytů nebo nebytových prostor.

3) Současně je jak pro měřidla (pokud splňují podmínky ZM), tak zařízení, stanovena výjimka pro případy, kdy

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

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

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

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

Ustanovením § 7 odst. 4 ZHE ukládá:

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

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

K odst. 4 – Prokazování dříve instalovaných měřidel

Znění je účinné od 1. 1. 2024.

ZS v tomto odstavci stanoví způsob, kterým lze prokázat existenci dříve nainstalovaného měřidla, pokud jde o stávající domy, na které již byla instalována

jiná (starší) měřidla před 1. 1. 2022, a na které se povinnost instalace dálkově odečitatelných zařízení, jak již bylo uvedeno, nevztahuje. Uvedená skutečnost se v takovém případě prokazuje příslušnou technickou dokumentací.

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

Za dálkově odečitatelné stanovené měřidlo a přístroj registrující dodávku tepelné energie nelze považovat stanovené měřidlo a přístroj registrující dodávku tepelné energie, který byl instalován před datem účinnosti tohoto zákona a splňuje kritérium podle věty první, ale není nastaven na dálkový odečet minimálně v měsíčním intervalu.

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



K § 3 – Vymezení a rozsah služeb

K odst. 1 – Vymezení

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

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

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

K odst. 2 - Rozsah

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

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

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

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



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

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

K odst. 1 - Důvod pro placení záloh na služby

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

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

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

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

U BD je možno, jako sankci vůči nájemci – dlužníkovi, vypovědět pro neplacení služeb nájemní smlouvu na družstevní byt; zpravidla je člen vyloučen, čímž mu automaticky zanikne nájem. U SVJ je situace složitější, vymáhání záloh na služby a nedoplatek z jejich 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 záležitost každého poskytovatele služeb. Pokud je poskytovatelem služeb družstvo, obec či kraj v samosprávné působnosti jako pronajímatel, nebo

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

Jako důvod pro změnu výše záloh se dosud vždy uváděla (viz odst. 4) především změna nákladů na službu, rozsahu nebo kvality či ceny služby, dalším důvodem může být situace, kdy dojde v průběhu zúčtovacího období ke změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Změna výše záloh je oprávněná 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, pokud tato změna přinese i změnu ceny služby.

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

U klasického nájmu si výši záloh sjednávají pronajímatel a nájemce v nájemní smlouvě. Změnu záloh je pronajímatel povinen nájemci jednostranně oznámit písemně a platbu ve změněné výši může požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení. V oznámení musí pronajímatel změnu řádně zdůvodnit – bez řádného zdůvodnění ke změně výše záloh nedojde, příjemce služeb může změnu odmítnout. Platí to i ve vztahu mezi pronajímateli a nájemci prostor sloužících podnikání, pokud strany nevyhloučily použití ZS a sjednaly si jinou úpravu pro platby za služby včetně záloh a jejich případných změn.

Pokud nájemce platí za služby paušální částkou, kterou pronajímatel nevyúčtovává, nelze platby jednostranně zvýšit, ledaže dojde k uzavření dodatku k nájemní smlouvě.

Pokud je poskytovatelem služeb **BD**, rozhoduje o výši záloh zpravidla představenstvo, do jehož působnosti spadá rozhodování o všech záležitostech, pokud si přijetí takového rozhodnutí nevyhradí členská schůze.

Pravidlo pro určení výše záloh na některé služby může být obsaženo přímo ve stanovách družstva.

U **SVJ** se situace změnila od 1. 7. 2020 po nabytí účinnosti novely OZ (zákon č. 163/2020 Sb.). Do té doby bylo dle § 1208 písm. e) OZ rozhodnutí o výši záloh na úhradu služeb v působnosti nejvyššího orgánu společenství, tedy shromáždění vlastníků, zatímco od 1. 7. 2020 byla tato pravomoc přenesena na statutární orgán společenství, tedy předsedu nebo výbor. Nicméně, ani tato nová úprava nevylučuje 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 nové ustanovení jeví jako výhodné, pružné. Ukázalo se to například při změnách cen z důvodů omezení možností vykonávat některé práce v době pandemie, či při aktuálním nárůstu cen energií ve druhé polovině roku 2022.

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

Splatnost zálohy a úrok z prodlení

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

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

Příspěvky na správu domu a pozemku SVJ

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

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

Pokud stanovy SVJ určují, že se nevyčerpané zálohy poskytnuté podle § 15 odst. 2 již zrušeného ZVB (stanovy však mohly zůstat v platnosti i po zrušení tohoto zákona), v případě převodu jednotky vrací původnímu vlastníku jednotky, jsou v této části dle Nejvyššího soudu² takové stanovy neplatné z důvodu rozporu s § 15 odst. 1 a odst. 4 ZVB.

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

Sjednání výše měsíčních záloh na úhradu služeb dle tohoto odstavce se vztahuje na situace, kdy není záloha stanovena (sjednána) zákonem předvídaným postupem. To znamená, že nedošlo k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem, u BD či SVJ pak chybí rozhodnutí příslušného orgánu.

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

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.

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

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

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

Buď se

- použijí čísla podle skutečné spotřeby za předchozí 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.

¹ II. ÚS 3545/17

² NS 29 Cdo 3160/2011

Směrná čísla roční spotřeby vody jsou stanovena v příloze č. 12 k VVK. Výpočet podle směrných čísel roční spotřeby vody je náhradní způsob výpočtu, který se využívá v případech, kdy není možné využít měření prostřednictvím vodoměrů. Uvedená příloha stanoví roční spotřebu pro bytový fond a další druhy budov, provozoven a nemovitostí. Pro bytový 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 důvodem 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 je povinen dojednat způsob rozúčtování s jednotlivými nájemci v domě. Tato dohoda musí být písemná, jak je uvedeno v § 1 odst. 4 ZS. Postačuje ujednání s dvěma třetinami nájemců v domě. 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 nákladů na služby. Toto rozhodování spadá do působnosti shromáždění vlastníků jednotek podle § 1208 písm. d) OZ.

Pokud je vlastník přehlasován při rozhodování, má možnost napadnout přijaté rozhodnutí a požádat o soudní přezkum podle § 1209 OZ. Nicméně, pro napadení rozhodnutí společenství musí být přítomný důležitý důvod, který soudní instance posuzují, včetně závažnosti finančního dopadu na přehlasovaného vlastníka. Typicky se uvádí jako důvod, který by nemusel být považován za důležitý, rozdíl v řádu desetikorun měsíčně. Zřejmě nejčastějším bude napadnutí rozhodnutí o způsobu rozúčtování cen služeb v případě takového nespravedlivého 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 OZ. Tímto správcem je povinně většinový vlastník podle § 1193 odst. 2 OZ. 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) OZ.

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 (pokud jsou v domě instalovány bytové vodoměry na teplou i studenou vodu) na základě ZM a VOM.

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

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

➤ **dle počtu osob a směrných čísel**

Pokud jsou

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

existuje druhá podpůrná metoda rozúčtování nákladů.

A to podle počtu osob rozhodného pro rozúčtování a případně i podle směrných čísel roční potřeby vody (v případě nestejného způsobu zásobování vodou u všech bytových jednotek v domě). Směrná čísla jsou uvedena v příloze č. 12 VVK (viz předchozí výklad ke zvláštnímu podpůrnému pravidlu pro stanovení měsíční zálohové platby na dodávku vody a odvádění odpadních vod v § 4 odst. 3 ZS).

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

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

Předně je to

- výměna vodoměrů a jejich periodické ověřování (viz NVÚO, 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 spojené s prováděním rozúčtování vodného a stočného, ani
- vyúčtování s jednotlivými nájemci, resp. vlastníky jednotek.

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 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 ohřívacím vody), nebo jen výjimečně (např. krbová kamna).

Lhůty čištění a kontrol komínů jsou stanoveny prováděcí vyhláškou, závisí na používaném palivu, výkonu připojeného spotřebiče paliv a na tom, kde 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). Vyvložkování komínu, především z důvodu zajištění funkčnosti komínu jako celku zpravidla pro všechny uživatele napojené na daný komín, se do nákladů za služby nezahrne, stejně tak jako revize spalinových cest a střední nebo velké opravy.

písmeno c) - příjem rozhlasového a televizního signálu

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

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

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

písmeno d) - rozúčtování ostatních služeb

Jde o

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

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 ZS, 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.



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

K odst. 1 – v případě bez stanovené povinnosti instalace měřidel

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

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

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

Pokud pro dům neplatí povinnost instalace měřidel nebo indikátorů pro rozúčtování nákladů na vytápění, ale platí povinnost instalace bytových vodoměrů na spotřebu teplé vody, budou se náklady na spotřebu teplé vody rozúčtovávat podle odst. 4.

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

Povinnost vyplývá ze ZHE. Tato povinnost byla zavedena novelizací ZHE prostřednictvím zákona č. 318/2012 Sb., podrobnosti jsou v dalším textu.

Pravidla pro měření sloužící pro rozúčtování

Odst. 2 platí tehdy, je-li stanovena povinnost instalace měřidel v domě. V takovém případě se náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období rozdělí na složku základní a spotřební a pro stanovení spotřební složky nákladů se využije náměrů z měřidel nebo indikátorů.

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

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

Spotřební složka

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

Dodávka tepelné energie

Změna od 1. 1. 2023

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

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

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

Úprava účinná od 1. 1. 2023

Úprava se týká upřesnění vzorce pro výpočet spotřební složky nákladů na vytápění v případě, že některý z příjemců služeb zmaří řádný odečet měřidel či indikátorů. Tato úprava nezavádí žádné nové právní povinnosti, ale pouze upřesňuje postup v souladu se současným stavem a dlouhodobou praxí. Podle navrhovaného vzorce bude spotřební složka nákladů určena jako součin započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru, u kterého není znám údaj změření, a trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy u ostatních příjemců služeb. Celkové náklady na poskytování tepla v zúčtovací jednotce (domě) nemohou přesáhnout celkovou spotřební složku nákladů, která je rozúčtována mezi všemi příjemci služeb.

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

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

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

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

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

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 VOR 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.

Úprava účinná od 1. 1. 2023

Výpočet při neumožnění instalace měřidel

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

Výpočet při neumožnění odečtu nebo 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 zpřístupnění bytu k provedení odečtu a upozornil jej, že při neumožnění tohoto odečtu bude při výpočtu postupovat podle tohoto pravidla.

Spotřební složka nákladů na ohřev TUV

Postup pro sankční výpočet spotřební složky na ohřev TUV stanoví VOR, kde s odkazem na z § 4 odst. 4 se postupuje podle přílohy č. 2 VOR.



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.

Důsledky nedoručení vyúčtování

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

K odst. 2 - Náležitosti vyúčtování služeb

Základní náležitostí vyúčtování je přehledné a jednoznačné uvedení skutečné výše nákladů a celkové výše přijatých záloh. Vedle stanoveného věcného obsahu musí vyúčtování splňovat i formální náležitosti, které jsou stanoveny pro účetní doklady. Zvláštní náležitosti pro vyúčtování nákladů na teplo a teplou vodu stanoví VOR v § 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) ZS se náklady na služby rozumí cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb. 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 ZS, která rozlišuje mezi vadami majícími a nemajícími vliv na výši nedoplatku nebo přeplatku, se formální nedostatky ve vyúčtování z hlediska náležitostí účetního dokladu považují za nedostatky bez vlivu na splatnost.

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 i případná nulová výše uhrazených záloh, pokud tak bylo předem dohodnuto. Bez této informace by vyúčtování nemuselo být posouzeno jako řádné a nemuselo by být ani splatné.

Odstranění vad vyúčtování

v případě nedostatků a vad ve vyúčtování je povinností poskytovatele služby odstranit je vyhotovením a doručením nového bezvadného vyúčtování. To musí být doručeno dotčeným příjemcům služby a nahrazuje

předchozí vyúčtování. Pouhé seznámení příjemce služeb s doklady, na kterých je vyúčtování založeno, nezajišťuje správnost vyúčtování. Seznámení s doklady slouží příjemci služeb k účinné kontrole správnosti vyúčtování, ale nevede k opravě chyb ve vyúčtování.

Souhrnné platby záloh

V praxi se může vyskytnout situace, kdy vlastník jednotky provádí nahodilé nebo jednorázové platby za delší časové období nebo platby bez předepsaného variabilního symbolu. V těchto případech může být obtížné přiřadit provedenou platbu k předepsaným zálohám 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 byla zřejmá jak výše nákladů za služby ve vztahu ke každé jednotce zvlášť, tak výše přijatých záloh na služby ke každé z jednotek. Při nahodilých platbách bez variabilního symbolu se platba rozděluje nejen mezi příspěvky 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. ZS 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 podle ZS lhůta 4 měsíce. Ta začíná běžet ode dne, kdy poskytovatel služeb doručí vyúčtování služeb příjemci služeb. Pokud poskytovatel služeb nedodrží tuto čtyřměsíční lhůtu, dostává se do prodlení. Pozdní doručení vyúčtování je porušením ZS, případně stanov společenství nebo družstva, a s tím jsou spojeny důsledky, konkrétně pokuta dle § 13 ZS, nebo jiné sankce uvedené ve stanovách. Příjemce služby má také možnost žaloby na nepeněžitě plnění, aby dosáhl vyhotovení vyúčtování.

Odstranění duplicitní lhůty a promlčení

Přijetím novely OZ účinné od 1. 7. 2020 (zákon č. 163/2020 Sb.) byla pro finanční vyrovnání stanovena odlišná lhůta v § 1181 odst. 2 OZ., která stanovila, že splatnost nedoplatků nebo přeplatků záloh nastávala ke dni, ke kterému uplynou tři měsíce ode dne po uplynutí lhůty předepsané pro vyúčtování záloh, a to s odkazem na odstavec první, kde je upravena lhůta pro vyúčtování. Odlišná doba splatnosti předepsaná v OZ kolidovala s právní úpravou uvedenou v ZS, proto byla novelou odstraněna.

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

Přezkum správnosti vyúčtování

Mezi poskytovateli a příjemci služeb se mohou vyskytnout spory ohledně správnosti vyúčtování. Námitka týkající se (ne)správnosti vyúčtování je často vznesena 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 vznesl námitky proti vyúčtování, neboť absence námitek nemůže automaticky napravit případné nesprávnosti ve vyúčtování.

Započtení

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

pohledávka jedné strany započítává proti pohledávce druhé strany (tzv. kompenzační úkon). K započtení lze přistoupit, jakmile jedné straně vznikne právo požadovat uspokojení vlastní pohledávky a plnit svůj vlastní dluh. Započtením se obě pohledávky ruší v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí. Pokud se pohledávky nekryjí zcela, započte se pohledávka obdobně jako při splnění. Je důležité, aby pohledávky byly způsobilé k započtení, což znamená, že musí být uplatnitelné před soudem. Pohledávka nejistá nebo neurčitá není způsobilá k započtení. 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

Vyúčtování, které obsahuje vady, není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatků nebo přeplatků. Toto stanovisko bylo potvrzeno i v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR.³

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 ZS souvisí s novelizací VOR vyhláškou 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.

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

³ NS 26 Cdo 2778/2019

Splatnost přeplatku

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

Bezdůvodné obohacení

V souvislosti s častými náměty z praxe je nutno upozornit, že vedle ustálené judikatury týkající se řádného a splatného vyúčtování záloh na služby se objevuje i doplňující judikatura ohledně povinnosti vydat bezdůvodné obohacení na straně 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 OZ a otázka správců.

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

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

K odst. 4 - Náklady na vyhotovení a doručení vyúčtování

Úprava účinná od 1. 1. 2023

Upravuje otázku nákladů na vyhotovení a doručení vyúčtování. ZS jednoznačně stanoví, že tyto náklady nelze zahrnovat do nákladů za služby. 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 NVBS kdy je vymezeno, že do nákladů vlastní správní činnosti (uvedenými v § 1180 odst. 2 OZ) se počítají 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 nesprávnost ve vyúčtování, je vhodné tuto skutečnost uplatnit a případně podat námitku nebo se obrátit na soud.

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

K odst. 1 - Informační oprávnění

Informační oprávnění příjemce služeb žádat po poskytovateli služeb doklady k vyúčtování služeb je vztahováno specificky k vyúčtování služeb. 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 úprava obsažená v § 1179 OZ.

Rozsah oprávnění

Poskytovatel služeb má povinnost doložit náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle ZS. K doložení nákladů na jednotlivé služby mohou sloužit veškeré smlouvy a faktury s dodavateli příslušných služeb. O způsobu rozúčtování rozhoduje poskytovatel služeb podle § 5 odst. 1. Poskytovatel služeb by měl disponovat dokladem (např. rozhodnutí představenstva družstva, rozhodnutí shromáždění vlastníků), z něhož bude patrné, jak rozhodl o rozúčtování služeb za dané zúčtovací období. 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 OZ, se v tomto případě uplatní. Součástí písemné žádosti musí být podpis žadatele a žádost je adresována poskytovateli služeb.

Bližší postup pro předkládání žádosti není přímo stanoven v žádném předpise, nicméně by měla platit pravidla stanovená 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 vlastníků 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.

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 fotokopií listinného dokumentu nebo kopií elektronického dokumentu. Pokud poskytovatel služeb vede dokumentaci v elektronické podobě, informační oprávnění se vztahuje i na elektronické dokumenty. Příjemci služeb musí být také umožněno nahlédnout do dalších relevantních požadovaných dokumentů a dokladů.

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

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

Soudní přezkum

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

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

K odst. 2 - Postup při uplatnění a vypořádání námitek

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. ZS sice nestanoví žádná formální pravidla pro podávání těchto námitek, ale stanoví postup pro jejich vypořádání.

Příjemce služeb může vznést námitky 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 námitky 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 námitky v této lhůtě, platí právní fikce, že souhlasí se způsobem i obsahem vyúčtování. To znamená, že k námitkám podaným 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 námitky proti vyúčtování. Další možností je vznést námitky proti vyúčtování bez předchozí žádosti o doložení dokladů. Třetí možností je podat obě žádosti zároveň.

Vyřízení námitek

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

Následky podání námitek

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



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

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

Není bez významu, jsou-li poměrná měřidla spotřeby tepla a teplé vody přístupná přímo v bytě uživatele a lze z nich aktuální náměr spotřeby odečíst. Zejména u varianty, kdy jsou uživatelům poskytována měsíčně kumulovaná data od počátku zúčtovacího období, lze uvažovat o splnění informační povinnosti tím, že uživatel má možnost si údaje na poměrových měřidlech kdykoliv zaznamenat.

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

Povinnost poskytovatele služeb

V případech, že jsou nainstalována dálkově odečitatelná měřidla měřící spotřebu tepla nebo dálkově

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

Doručení informace

Poskytovatel služeb splní svou povinnost 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 e-mailem, pokud nebylo předem dohodnuto ve smlouvě, nestačí. Doručení prostřednictvím datové schránky, pokud ji má příjemce služeb zřízenou, je považováno za vyhovující.

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 či bytu v domě v bytovém spoluvlastnictví rozhoduje o větší četnosti poskytovaných informací příslušný orgán.

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 prodávám 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 a konec 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 ZS. Oprávnění uložit a vymáhat tuto pokutu má příjemce služeb. Povinnost se nevztahuje na situace, kdy nedocházelo k dodávce tepla nebo byla informace zpřístupněna podle postupu stanoveného odst. 5.

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

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

K odst. 3 - Postup doručení informace při nedodání tepla

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

K odst. 4 - Náklady na poskytování informací

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

K odst. 5 - způsob poskytování informací

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

Dálkové zpřístupnění

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

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



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 v § 2.

K odst. 1 - Komu a jaké informace

Poskytovatel energetických služeb

Podle § 2 odst. 2 písm. j) ZHE je poskytovatelem energetických služeb fyzická nebo právnická osoba, která dodává energetické služby nebo provádí jiná opatření ke zvýšení účinnosti užití energie zařízení konečného uživatele, či v rámci jeho budovy. Ministerstvo průmyslu a obchodu vede seznam poskytovatelů energetických služeb podle § 10f ve spojení s § 11 odst. 1 písm. o) ZHE, je veřejně dostupný na internetových stránkách ministerstva.

Energetická služba

Podle § 10e ZHE 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 potřebné k další činnosti poskytovatele energetických služeb příjemci služeb, avšak 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 v ZS specifikován a není stanovena žádná lhůta pro splnění této povinnosti. Nicméně, lze předpokládat, že poskytovatel služeb by měl tuto povinnost splnit bez zbytečného odkladu poté, co obdrží písemnou žádost od příjemce služeb.

K odst. 2 - Právní domněnka splnění povinnosti

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

Zpřístupnění a vyrozumění

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

ZS 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. 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 odstavec ve vztahu k nájemcům.

Nevyúčtování plateb

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

K odst. 2 - Výjimka z písemné formy

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

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

ZS stanoví, že pro dlouhodobé nájmy, které jsou uzavřeny na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou, není možné zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod do paušální platby. Tyto platby musí být vždy vyúčtovány ve smyslu ZS. Zákon však 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 ZS se přiměřeně použijí i na ty domy rozdělené na jednotky, kde nevzniklo SVJ, jež podléhají režimu bytového spoluvlastnictví podle § 1158 a násl. OZ, ale současně nejsou ve správě společenství

vlastníků jednotek. Typickým případem je dům s méně než 4 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 OZ 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 OZ správce většinou hlasů.

Družstvo

V případě domů v družstevním vlastnictví, které spadají pod zvláštní úpravu dle VPBD 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 ZVB účinném do 30. 6. 2000, a jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu se nesnížil ke dni účinnosti OZ pod jednu polovinu.

V těchto případech je správcem domu toto BD a na správu se taktéž přiměřeně použijí § 1191 až 1193 OZ. Následně však je i v těchto domech možné, za splnění podmínek v § 24 odst. 2 a násl. VPBD 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 OZ se pro rozhodování o těchto záležitostech použijí obdobně ustanovení OZ 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

ZS 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. OZ), bytové spoluvlastnictví (§ 1158 a násl. OZ) a nájem družstevního bytu ve smyslu § 741 a násl. ZOK.

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



K § 12 - Změna v počtu osob

Protože oznamovací povinnost pro příjemce služeb v případě, že dojde ke změně v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, je uložena v OZ pouze pro nájemní bydlení, je v ustanovení ZS 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 ZS 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 ZS. Poskytovatel služeb je oprávněn tuto pokutu uložit a vymáhat.

Oznamování v případě pronájmu jednotky

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

ZS 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 OZ.

Ustanovení tohoto paragrafu proto obsahuje pouze úpravu zákonné pokuty v případě prodlení s nepeněžitým plněním. Výše pokuty za neplnění povinností poskytovatelem nebo příjemcem služeb ve stanovené lhůtě, jež byla v původní stanovena na 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 nepeněžené 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 ZS se použijí obecná ustanovení o smluvní pokutě obsažená v § 2048 až

2051 OZ. Tato ustanovení se týkají porušení smluvní povinnosti právním předpisem, což se nazývá penále ve smyslu § 2052 OZ. Z toho vyplývá, že věřitel může požadovat penále bez ohledu na to, zda mu vznikla škoda v důsledku porušení povinnosti. Zaplacení penále nezabavuje dlužníka povinnosti splnit hlavní povinnost. Strany mají možnost smluvně upravit právní důsledky aplikace smluvní pokuty, například vyloučit souběh penále a náhrady škody nebo dohodnout se, že zaplacením penále zaniká hlavní povinnost. Ochranné pravidlo vůči nezletilému, na kterého přejde nájem v důsledku smrti nájemce, také uplatní ochranné pravidlo, které omezuje okruh majetku, z něhož lze vymáhat peněžitý dluhy, pouze na majetek uvedený v § 899a odst. 1 OZ.

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

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 OZ.

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

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

Výše pokuty může být ujednána s nájemci nebo stanovena příslušným rozhodnutím družstva či společenství vlastníků jednotek. Pokud by výše pokuty nebyla stanovena, ZS podpůrně stanoví částku pokuty.

U nájmu postačuje pro odsouhlasení výše pokuty souhlas alespoň dvouřetinovou 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 ZS.

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 ZS

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

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

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

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

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



K § 14a – Zmocňovací ustanovení

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



K § 15 - Účinnost

- ZS nabývá účinnosti počínaje 1. ledna 2014.
- Novela ZS, zákon č. 104/2015 Sb., nabývá účinnosti počínaje 1. ledna 2016.
- Novela ZS provedená zákonem č. 163/2020 Sb. nabyla účinnosti dne 1. 7. 2020.
- Novela ZS provedená zákonem 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.

K odst. 1

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

K odst. 2

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

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