

Žádost o poskytnutí informace podle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Dotazy vychází ze situace, kdy bývalý *podnájemník* (který **nebyl** zapsán v nájemní smlouvě jako uživatel vedle nájemníka s jeho dítětem; pouze byl nahlášen v rámci rozhodných dalších „osob“ k bytu **§ 2 odst. 1 bod g)**) se po již **zaniklém nájemníkovi** družstevního bytu domáhá, aby mu tento již *neexistující* nájemník-člen družstva doručil (nikoli jen předložil) vyúčtování nákladů spojených s užíváním nájemcova bytu, které navíc sám má nájemník pro něj provést (vyúčtovat).

A to za situace, kdy podnájemník je seznámen s Vyúčtováním od bytového družstva (poskytovatele služeb do nájemcova bytu) a zálohy ve větší míře hradil nájemník s *příspěním* podnájemníka (což nájemník vůči němu interně finančně vypořádal). Nájemník družstevního bytu **nesjednal** (natož **písemně dle § 1 odst. 4 zák. 67/2013**) s žádnou další osobou v domácnosti žádné ujednání jakýchkoli postupů po vzoru zákona 67/2013, tj. nesjednal, že bude on *provádět vyúčtování nákladů podnájemníkům/dalším rozhodným osobám*; že jim ho bude kamkoli (neznámo kam, mimo byt) *doručovat*; ani že se zaváže on hradit pokutu dle § 13 zákona 67/2013 jakékoli rozhodné osobě v jeho domácnosti.

- Je správně informace, že práva a povinnosti dle zákona 67/2013 se týkají jen **existujících** vztahů, tedy jen toho vlastníka nemovitosti a uživatele (nájemníka), který jimi **v dané chvíli** nároku jsou?

- Je správně informace, že výčet osob je v zákoně (k družstevnímu bytu) v **§ 2 odst. 1 a),b)** uveden **taxativně**, nikoli demonstrativně?

Je osobou s právem na *doručení* vyúčtování nákladů a s právem na *pokutu* za pozdní doručení v takovém případě taxativně **člen družstva s právem nájmu** (neboť pouze člen družstva je dle § 727 Zákona o obchodních korporacích oprávněným uživatelem družstevního bytu), **nikoli** jakýkoli další člen této domácnosti (spolubydlící, podnájemník)?

Tj. „přenáší“ se práva nájemníka vůči družstvu nějakým právním procesem i na *další* rozhodné osoby (podnájemníka), nebo nikoli?

- Je povinen nájemník vůči ostatním rozhodným osobám/podnájemníkovi (**nezapsaným** v nájemní smlouvě jako uživatelé) doručovat Vyúčtování nákladů? Je povinen jim ze zákona hradit pokutu za pozdní doručení řádného či nedoručení žádného vyúčtování/přeúčtování?

- Pokud má nájemník s podnájemníkem ve smlouvě mezi sebou uvedeno jen to, že pouze si mezi sebou finančně *vypořádají přeplatek ze záloh v souladu s vyúčtováním podle bytového družstva* * a smlouva uvádí ujednání všech záležitostí výhradně dle *občanského zákoník*, může pak (zaniklý) podnájemník **požadovat pro sebe práva nájemníka dle zákona 67/2013** (podílet se na nich, či je dokonce vyžadovat po nájemníkovi, **jako by** nájemník byl vlastníkem nemovitosti)?

* tj. nájemník není povinen dělat jiné či duplicitní vyúčtování, neboť sjednali, že jej budou pro potřeby vypořádání mezi sebou v domácnosti považovat za řádné vyúčtování; vůlí nájemníka **nebylo** nic dalšího „papírovat“, ani se zavázat k jakékoli povinnosti **vlastníka** dle z. 67/2013 a už vůbec ne k pokutě 50 Kč denně pro podnájemníka za pozdní předložení či doručení (*což podnájemník chtěl původně jen prokázat předložení, nyní chce soudně žádat doručení*), když dokonce ani sám nájemník **neměl** žádnou pokutu dle § 13 písemně sjednanou s vlastníkem (poskytovatelem služeb)! - viz též OZ: „*Nikdo nemůže poskytnout více práv, než má on sám.*“

- Pokud nájemník z roku 2020 již **zanikl** (převedl práva a povinnosti na jiného člena družstva, jemuž byla vyúčtování za rok 2020 doručována a již jen on má právo nahlížet veškeré podklady u družstva), může po něm doručení, příp. předložení vlastnoručně provedeného vyúčtování nákladů tento podnájemník do 3 let požadovat*? Pokud ano, **odkdy** se tyto 3 roky počítají, když mezi sebou toto nesjednali písemně podle z. 67/2013 – platí tak na ně pouze dispozitivní úprava počátku běhu lhůt, tj. od konce zúčtovacího roku/od odečtu spotřeby?

§ 627 OZ

*Má-li být podle zvyklosti nebo podle praxe, kterou strany mezi sebou zavedly, pohledávka vyrovnána na základě vyúčtování předkládaného koncem určitého období, počne promlčecí lhůta běžet **ode dne následujícího po konci období**, kdy vyúčtování mělo být předloženo.*

/Mám za to, že podnájemník jako pouze rozhodná osoba bez nájemního práva může žádat **jedině** finanční vypořádání přeplatku na zálohách dle podílu, kterým na tyto zálohy spolu přispívali, což fakticky proběhlo a to i s možností nahlédnout do – částečně anonymizovaného vyúčtování pro nájemníka od družstva. Případně – jelikož mezi nimi již neexistuje právní vztah a nesjednali žádnou smluvní pokutu pro období po zániku právního vztahu – může žádat **jedině** náhradu škodu, pokud má za to, že přeplatek nebyl mezi nimi dvěma vypořádán správně. Je tomu tak? Pokud ano, pak může jít **jedině** o peněžní žalobu (dlužná částka či náhrada škody), nikoli žaloba na vydání/doručení listiny a pokutu do doby doručení?/

- Může *podnájemník* soudně vyžadovat předložení (nebo doručení) vyúčtování po nájemníkovi – tj. druh žaloby na vydání listin – po uplynutí **propadných lhůt** pro archivaci účetních podkladů ?

(Na nájemníka se vztahuje obecná 3letá lhůta, kdy nastává prekluze pro archivaci účetních podkladů, jak ověřeno u Generálního finančního ředitelství) Nebo takové rozhodnutí může u soudu padnout i ve chvíli, kdy nájemník danou účetní listinu již ve své držbě **reálně nemá a právně ani mít nemusí**?

Odpověď:

Žadatelka byla upozorněna, že její dotazy jsou nad rámec požadování informací podle InfZ, neboť vyžadovala poměrně složitá stanoviska ke konkrétnímu sporu v soukromoprávní oblasti, jehož výsledek může mít pro jednotlivé strany sporu různé finanční dopady.

Podle InfZ se nelze domáhat poskytování právního, či jiného odborného poradenství od povinných subjektů, přičemž podaná žádost směřovala právě k získání takového poradenství a proto se již z podstaty InfZ nemůže jednat o žádost, která by podléhala režimu tohoto zákona. Ministerstvo zároveň není oprávněno k poskytování závazných právních výkladů a stanovisek. Následující názor ministerstva je tedy pouze metodickým výkladem, nelze jím v tomto sporu argumentovat, neboť se nejedná o závazné stanovisko.

Pro potřeby odpovědi byly dotazy uspořádány do navazujících okruhů a v obecné rovině k nim bylo uvedeno následující:

Ad 1)

Ano, je správné, že práva a povinnosti dle zákona č. 67/2013 Sb., o poskytování služeb spojených s užíváním bytů, se týkají především existujících vztahů mezi vlastníkem nemovitosti (např. družstvem) a uživatelem (nájemníkem). Zákon se zaměřuje na vztahy, které jsou formálně upravené a existující v čase, kdy jsou nároky uplatňovány. Pokud již nájemní vztah zanikl, nárok na vyúčtování nákladů by měl mít především ten, kdo byl v době poskytování služeb formálně uznaným uživatelem bytu.

Ad 2)

Ano, výčet osob podle § 2 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 67/2013 Sb. je uveden taxativně, což znamená, že tento výčet je přesný a uzavřený. Zahrnuje konkrétní kategorie osob, které jsou oprávněny k určitým nárokům podle tohoto zákona, a nelze ho libovolně rozšiřovat o další osoby bez formálního právního základu.

Ad 3)

Ano, podle zákona o obchodních korporacích (§ 727) je oprávněným uživatelem družstevního bytu především člen družstva s právem nájmu. Tato osoba má právo na doručení vyúčtování nákladů a případně i na pokutu za jejich pozdní doručení. Práva nájemníka vůči družstvu automaticky nepřenesou na další osoby v domácnosti, jako jsou spolubydlíci nebo podnájemníci, pokud nejsou formálně uvedeni v nájemní smlouvě jako uživatelé.

Ad 4)

Nájemník není ze zákona povinen doručovat vyúčtování nákladů ostatním rozhodným osobám nebo podnájemníkům, pokud ti nejsou zapsáni v nájemní smlouvě jako uživatelé. Také není povinen hradit pokutu za pozdní doručení nebo nedoručení vyúčtování těmto osobám. Povinnosti nájemníka vůči podnájemníkovi by musely být specificky upraveny v dohodě mezi nimi, ale nejsou stanoveny zákonem č. 67/2013 Sb., nájemník vůči podnájemníkovi není poskytovatelem služeb, pokud si to výslovně ve smlouvě neujednají.

Ad 5)

Podnájemník nemá právo požadovat po nájemníkovi práva, která mají nájemníci vůči vlastníkům nemovitostí dle zákona č. 67/2013 Sb. Podnájemník a nájemník mají mezi sebou vztah upravený jejich vlastní dohodou, a pokud se dohodli na jednoduchém vypořádání bez dalších povinností vyplývajících ze zákona č. 67/2013 Sb., podnájemník nemůže nárokovat více. Viz také předchozí odpověď. Nájemník není v pozici vlastníka nemovitosti, a proto se na něj nevztahují povinnosti vlastníka vůči podnájemníkovi dle tohoto zákona.

Ad 6)

Pokud již nájemník není nájemcem a převedl svá práva a povinnosti na jiného člena družstva, který nyní jediný má přístup k vyúčtování, podnájemník nemůže požadovat, aby bývalý nájemník prováděl nebo doručoval vyúčtování zpětně. Navíc, pokud mezi nájemníkem a podnájemníkem nebyla sjednána žádná písemná dohoda o povinnosti provádět a doručovat vyúčtování, podnájemník nemá právní nárok toto požadovat.

Ad 7)

Pokud by teoreticky byla odpověď na otázku č. 6 pozitivní, to znamená, že by se nějakým způsobem prokázalo, že ujednání spolu měli, nebo že bylo takové ujednání bylo možno očekávat na základě chování a obvyklého jednání nájemce, pak by počítání tříleté lhůty záleželo na konkrétních okolnostech, zejména na tom, kdy byl podnájemník informován o vyúčtování nebo kdy mělo být vyúčtování doručeno. Obecně se v právu používá princip, že lhůta začíná běžet od okamžiku, kdy se osoba mohla o svém právu dozvědět a mohla je uplatnit, ale v tomto případě by konkrétní lhůta musela být stanovena s ohledem na okolnosti a právní úpravu.