(platí od 1. 1. 2016)

67/2013 Sb.

ZÁKON

ze dne 19. února 2013,

kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

ve znění zákona č. 104/2015 Sb.

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

§ 1

Úvodní ustanovení

(1) Tento zákon upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen "služby") a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby.

(2) Je-li v domě s byty nebytový prostor, vztahují se ustanovení tohoto zákona týkající se bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor.

(3) Tento zákon se nevztahuje na služby, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb.

(4) Veškerá ujednání podle tohoto zákona musí mít písemnou formu.

§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) poskytovatelem služeb
   1. vlastník nemovitosti nebo vlastník jednotky v domě rozděleném na jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy, nebo
   2. společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") podle zákona upravujícího *bytové spoluvlastnictví*,

b) příjemcem služeb
   1. nájemce bytu, nebo
   2. vlastník jednotky podle zákona upravujícího *bytové spoluvlastnictví*,

c) zúčtovacím obdobím období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb,

d) náklady na služby cena služeb ujednaná s dodavatelem nebo celkové náklady na poskytování služeb; nákladem na služby podle tohoto zákona nejsou revize zařízení a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky,

e) rozúčtováním vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby,

f) vyúčtováním vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období,

g) osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb
   1. nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo
   2. 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.

§ 3

Vymezení a rozsah služeb

(1) Službami jsou zejména 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.

(2) Rozsah poskytovaných služeb si poskytovatel služeb a příjemce služeb ujednají nebo o něm rozhodne družstvo nebo společenství.

§ 4

Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše

(1) Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh si poskytovatel služeb s příjemcem služeb ujednají, nebo o ní rozhodne družstvo, nebo společenství.

(2) Nedojde-li k ujednání, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, určí poskytovatel služeb příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

(3) Nedojde-li k ujednání o zálohách na dodávku vody a odvádění odpadních vod, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, měsíční zálohy se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody [1)] vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.

(4) Poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

§ 5

Rozúčtování nákladů na služby

(1) Způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

(2) Nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí družstva, anebo společenství, rozúčtují se náklady na služby takto

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody [1)],

b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,

c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,

d) 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, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

§ 6

Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům

(1) Náklady na vytápění v případě, že není stanovena povinnost instalace stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, a náklady na společnou přípravu teplé vody pro dům z náměrů vodoměrů na teplou vodu podle jiného právního předpisu se rozúčtují na základě

ujednání poskytovatele služeb se všemi nájemci v domě, u družstevních bytů na základě ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva, u společenství ujednáním všech vlastníků jednotek. Pokud k dohodě nedojde, rozúčtují se náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody podle jiného právního předpisu upravujícího podrobnosti pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla a společnou přípravu teplé vody v domě. Změna způsobu rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům je možná vždy až po skončení zúčtovacího období.

(2) Pokud je jiným právním předpisem stanovena povinnost instalace stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům z náměrů vodoměrů na teplou vodu, rozdělí se náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období na složku základní a spotřební. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka je rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, zohledňujících i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.

(3) Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemce služeb s měřením nebo zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. V případě překročení přípustných rozdílů musí být provedena úprava výpočtové metody. Neumožní-li příjemce služeb instalaci stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m^2 započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.

(4) Náklady na společnou přípravu teplé vody pro zúčtovací jednotku za zúčtovací období tvořené náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu se rozdělí na složku základní a spotřební. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů na teplou vodu instalovaných u příjemců služeb. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů na teplou vodu nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m^2 podlahové plochy zúčtovací jednotky.

§ 7

Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

(1) Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

(2) Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

(3) Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

§ 8

Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek

(1) Na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.

(2) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení *podkladů* podle odstavce 1, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitky.

§ 9

Paušální platba

(1) Částku nájemného a částku za služby lze sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to strany ujednají. Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.

(2) Písemná dohoda o paušální platbě nemusí být uzavřena se všemi nájemci.

(3) Na žádost příjemce služeb má poskytovatel služeb povinnost vystavit pro účely sociálních dávek poskytovaných v oblasti bydlení podrobný rozpis paušální platby s vyčíslením jednotlivých položek za zúčtovatelné služby.

(4) U nájmů uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.

Zvláštní ustanovení

§ 10

Ustanovení tohoto zákona upravující postup pro společenství se použijí přiměřeně i tam, kde společenství nevzniklo a dům je rozdělen na jednotky.

§ 11

V domě s byty, kde užívací vztahy vznikly na základě jiných právních skutečností, než které jsou uvedeny v tomto zákoně, se řídí tyto vztahy přiměřeně ustanoveními tohoto zákona.

§ 12

Příjemce služeb oznámí poskytovateli služeb písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

§ 13

Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním

(1) Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

(2) Výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.

§ 14

Přechodná ustanovení

(1) Pokud tento zákon nestanoví jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

(2) Rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se provede podle dosavadních právních předpisů.

§ 14a

Zmocňovací ustanovení

Ministerstvo pro místní rozvoj stanoví vyhláškou

a) rozsah výše základní a spotřební složky u rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům, jejich rozdělení mezi příjemce služeb, hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období, vymezení pojmů a další náležitosti k rozúčtování nákladů,

b) náležitosti, které musí poskytovatel služeb uvést ve vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům.

§ 15

Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.

Němcová v. r.

Klaus v. r.

Nečas v. r.

---

1) Příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.