

# ZÁKON

ze dne ,

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

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 vlastnictví bytů,
- b) příjemcem služeb
  1. nájemce bytu, nebo
  2. vlastník jednotky podle zákona upravujícího vlastnictví bytů,
- 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<sup>1)</sup> 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.

---

<sup>1)</sup> 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.

(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<sup>1)</sup>,
- 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

(1) Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody 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. Změna způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

(2) Nedojde-li k ujednání, rozúčtují se náklady uvedené v odstavci 1 podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele<sup>2)</sup>.

## § 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.

---

<sup>2)</sup> Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

§ 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 námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle odstavce 1, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

§ 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 nájmu 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 a poplatek z prodlení**

(1) Jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost upravenou tímto zákonem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany. To neplatí pro případy uvedené v odstavci 2.

(2) Dostane-li se poskytovatel nebo příjemce služeb do prodlení s peněžitým plněním podle tohoto zákona, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu.

§ 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.

§ 15

**Účinnost**

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.