

Zákon č. 104/2015 Sb. ze dne 10. dubna 2015, kterým se mění 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.

Novela zákona č. 67/2013 Sb., „o službách“, byla vydána ve Sbírce zákonů jako zákon č. 104/2015 Sb.

Tato novela přináší několik změn, které se dotýkají činnosti bytových družstev.

Dochází k následujícím úpravám:

- V § 6 se nově upravují podmínky pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé vody, kdy se stanovuje, že se vždy vychází z náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění z náměrů vodoměrů.
- V § 13 se původní úprava pokuty a poplatku z prodlení nahrazuje Pokutou za prodlení s nepeněžitým plněním
- V § 14 je zmocněno Ministerstvo pro místní rozvoj stanovit vyhláškou podrobnosti pro rozúčtování nákladů na teplo a přípravu teplé vody.

Pro úplnost informace uvádíme platnou verzi dotčených ustanovení včetně vyznačených změn:

§ 6

Rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé vody

- ~~(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 spotřebitele²⁾.~~
- (1) Náklady na dodávku tepla se rozúčtují vždy z náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění a náklady na společnou přípravu teplé vody v domě z náměrů vodoměrů, 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 společnou přípravu teplé vody v domě je možná vždy až po skončení zúčtovacího období.**
- (2) Nedojde-li k ujednání podle odstavce 1, rozdělí se náklady na tepelnou energii 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 měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, zohledňujících i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.**
- (3) Nedojde-li k ujednání podle odstavce 1, nesmí rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy překročit u příjemce služeb s měřením či indikací 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 měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.**
- (4) Nedojde-li k ujednání podle odstavce 1, rozdělí se náklady na společnou přípravu teplé vody v zúčtovací jednotce 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 konečné spotřebitele poměrně podle náměrů vodoměrů instalovaných u konečných spotřebitelů. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² 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. **Postupuje-li poskytovatel služeb při rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na přípravu teplé vody podle § 6 odst. 2, jsou další náležitosti, které musí poskytovatel služeb uvést ve vyúčtování, uvedeny v prováděcím právním předpisu, kterým se stanoví podrobnosti pro rozúčtování a vyúčtování nákladů na dodávku tepla a nákladů na společnou přípravu teplé vody v domě.**
- (3) Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

§ 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 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu.~~

§ 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.

§ 14a

Zmocňovací ustanovení

Ministerstvo pro místní rozvoj stanoví vyhláškou

- a) rozsah výše základní a spotřební složky u rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody v domě, 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 dodávku tepla a nákladů na společnou přípravu teplé vody v domě.“.