



METODICKÝ POKYN

Ministerstva pro místní rozvoj

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

Poznámka úvodem

Kategorie služeb spojených s bydlením zahrnuje širokou škálu plnění, jejichž užívání je spojeno s užíváním bytu. Do roku 2014 existovalo mnoho předpisů různé právní síly, které tyto služby upravovaly. Neexistovala však právní úprava, která by úpravy jednotlivých služeb zastřešovala v souladu s potřebami praxe. Tento problém se prolínal všemi formami bydlení a to nájemním, vlastnickým i družstevním.

Historicky významným zvláštním právním předpisem upravujícím podrobněji způsob úhrady za některé služby byla vyhláška č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu, vydaná podle § 5 vládního nařízení č. 60/1959 Sb., o působnosti v oboru plánování, tvorby a kontroly cen (ve znění vyhlášky č. 15/1992 Sb.) a vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších novelizací, vydaná k provedení § 20 odst. 1 písm. a) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. V § 11 odst. 5 této druhé vyhlášky se upravoval demonstrativně výčet služeb, které byly považovány za nezbytné pro řádné užívání bytu, a dále se upravoval způsob rozúčtování cen služeb tak, že ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce bytů podle zvláštních předpisů - s odkazem na poznámky pod čarou se specifikací konkrétního právního předpisu. Obdobnou funkci plnily v nedávné minulosti i příslušné části cenových výměrů Ministerstva financí č. 01/2002 a č. 06/2002, a to až do jejich zrušení Ústavním soudem dne 18. listopadu 2002.

Následně byla úprava služeb řešena v části I, oddílu A, položce 5 Výměru MF č. 01/2012 ze dne 5. prosince 2011, kterým se vydával seznam zboží s regulovanými cenami. Kromě služeb již právním předpisem upravených (např. dodávka tepla) se tento výměr používal pro všechny ostatní služby.

U družstevních bytů postavených s finanční a úvěrovou pomocí státu byl způsob stanovení nájemného a úhrady za služby pro družstevní byty upraven vyhláškou č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů. Služby byly upraveny v § 4 a 5. Pravidla oceňování služeb v družstevním bydlení podle ustanovení § 4 vyhlášky č. 85/1997 Sb. rozlišovala mezi možnostmi upravit způsob stanovení úhrad formou místního ujednání a povinností respektovat obecný a zvláštní právní předpis s daným předmětem právní úpravy. Priorita při stanovení úhrady je vyjádřena ustanovením § 4 odst. 4, který odkazoval na zvláštní právní předpis. Vyhláška stanovila ale i možnost sjednávání a rozúčtování ceny služeb mezi pronajímatelem (družstvem) a nájemcem, popřípadě správcem a vlastníkem bytu, na jednotlivé uživatele bytů v případě, pokud nebyl způsob rozúčtování stanoven zvláštním



předpisem či rozhodnutím cenového orgánu, na základě dohody mezi družstvem a všemi uživateli bytů v domě.

Tato vyhláška však byla s účinností od 1. ledna 2011 zrušena vyhláškou č. 301/2010 Sb. (tento právní předpis obsahuje pouze zrušovací ustanovení). Od 1. ledna 2011 byla úprava služeb u družstevních bytů postavených s finanční a úvěrovou pomocí státu řešena pouze zvláštními právními předpisy nebo dohodou. Ustanovení položky 5 Výměru MF č. 01/2012 se na tyto byty nevztahovala. Pro ostatní družstevní byty však byl Výměr MF 01/ 2012 používán.

Pro společenství vlastníků jednotek byla předmětná problematika částečně upravena v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

Společenství bylo oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, nebylo-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.

Legislativně právní potřeba úpravy služeb byla dána na základě ustanovení § 696 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který předpokládal zvláštní právní předpis pro řešení otázky služeb, avšak jen ve vztahu k bydlení nájemnímu (včetně družstevního). Vzhledem k provázanosti nájemního bydlení s bydlením vlastnickým bylo nutné tuto materii upravit komplexně, tj. pro všechny formy bydlení. Z tohoto důvodu bylo nutné přijetí zákona, neboť by nebylo možné využít jen zmocnění dané ustanovením § 696 odst. 2 občanského zákoníku. Stejně tak předpokládala existenci zvláštního právního předpisu i dílčí novela původního občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. Snahou zpracovatelů bylo, aby uvažovaná právní úprava nebyla v rozporu ani s návrhem nového občanského zákoníku (kodexu), kde úprava nájemného a jiných plateb předpokládala, že způsob rozúčtování cen a úhrady nezbytných služeb stanoví samostatný právní předpis. Tento zákon však ještě nenabyl v průběhu přípravy zákona o službách platnosti.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nabyl účinnosti 1. 1. 2014, tedy ke stejnému dni jako zákon č. 67/2013 Sb., řeší otázku plnění spojených s užíváním bytu (služeb) v ustanovení § 2247 a to opět s odkazem na jiný právní předpis, pokud jde o způsob rozúčtování cen a úhrady služeb.

Zákon č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č. 104/2015 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zákon o službách“), je chápán jako zákon speciální ve vztahu k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).



K jednotlivým ustanovením zákona o službách:

K § 1 – Úvodní ustanovení

odstavec 1 – Zákon o službách se týká všech forem bydlení, to znamená „klasického“ nájemního bydlení, družstevního bydlení (nájem družstevních bytů) i vlastnického bydlení (bytové spoluvlastnictví v domě s jednotkami). Přestože tato skutečnost není jednoznačně v úvodních ustanoveních vyjádřena, lze ji vyzorovat z jednotlivých ustanovení zákona. Zákon o službách se uplatní i v případě, kdy je v domě pouze jeden byt a ostatní prostory jsou nebytové. Pro nájem prostoru sloužícího podnikání, který je umístěn v objektu, ve kterém se nenalézá byt, se použijí ustanovení související s nájmem bytu obdobně - § 2303 občanského zákoníku, s odkazem na § 2247 a 2252 téhož zákona. Stejně tak se postupuje u prostoru nebo místnosti, jehož účelem není ani bydlení a ani provozování podnikatelské činnosti.

odstavec 2 – Pokud je v domě s byty umístěn i nebytový prostor, použijí se přiměřeně ustanovení zákona o službách i na tento nebytový prostor.

Pokud jsou v domě pouze nebytové prostory, tento zákon se nepoužije. U nebytových prostorů nesloužících k podnikání je třeba postupovat obdobně, tedy analogicky využít úpravy, která se vztahuje na úpravu pro nebytové prostory sloužící k podnikání, popřípadě může dojít mezi smluvními stranami k jinému ujednání. Zde je třeba upozornit i na skutečnost, že občanský zákoník nepoužívá při úpravě nájmu výraz nebytové prostory, zákon o službách však ano.

odstavec 3 – U služeb, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb, jde tedy o přímý „dodavatelsko-odběratelský vztah“, se zákon o službách 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.

odstavec 4 – Na rozdíl od občanského zákoníku, kde v mnoha případech není písemná forma ujednání vyžadována, je nezbytnost písemné formy pro veškerá ujednání zákonem o službách přímo požadována. Jde o veškerá ujednání, která tento zákon předpokládá. Toto ustanovení je kogentní. V případě nedodržení písemné formy je možné se dovolat neplatnosti právního úkonu. Písemná ujednání by měla být nedílnou součástí nájemní smlouvy (popřípadě i formou číslovaných písemných dodatků) nebo by měla tvořit součást dokladových materiálů v rámci vlastnického bydlení. Za písemnou formu lze rovněž považovat rozhodnutí členské schůze družstva nebo shromáždění společenství vlastníků, za předpokladu, že zápis z této schůze nebo shromáždění bude v písemné formě doručen všem příjemcům služeb.

K § 2 – Vymezení pojmů

písmeno a) – **poskytovatel služeb** je subjekt, který s bytem disponuje na základě vlastnického práva k nemovitosti, včetně bytových družstev (dále jen „družstvo“), 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 ve smyslu ustanovení § 1194 občanského zákoníku, jako právnická osoba, se s ohledem na § 10 zákona o službách za poskytovatele služeb považuje správce podle § 1192 občanského zákoníku.

Pozn.: Může nastat situace, že bude poskytovatelem služeb společenství a zároveň pro vztah vlastníka jednotky a nájemce jednotky bude dalším poskytovatelem služeb vlastníků pronajímané jednotky. Partnerem pro společenství bude vždy vlastník jednotky.

písmeno b) – příjemce služeb je:

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.

písmeno c) – zúčtovací období

Počátek zúčtovacího období určuje poskytovatel služeb. Zúčtovací období se nemusí krýt s kalendářním rokem. Délka zúčtovacího období nesmí překročit 12 měsíců, může být ovšem kratší. V tom případě se však předpokládá, že se zkrácením zúčtovacího období musí souhlasit všichni příjemci služeb. Zákon nebrání ani možnosti určit pro jednotlivé služby rozdílný počátek popř. délku zúčtovacího období.

písmeno d) – celkové náklady za 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.

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 její provedení by měly být zahrnuty do nákladů, které hradí nájemce v rámci drobných oprav a údržby. V současné době je vymezení pojmu drobná oprava a běžná údržba upraveno v NV č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Položky spojené s činností společenství vlastníků nebo družstva představují standardně součást nájemného (nájem či družstevní nájem bytu nebo nebytového prostoru) či příspěvků na správu domu a pozemku (vlastnictví jednotky), přičemž součástí družstevního nájmu jsou také účelně vynaložené náklady vzniklé při správě bytů a nebytových prostor a příspěvků na



tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na jejich opravy a investice. Podobně jako příspěvky na správu domu a pozemku se u vlastnictví jednotek vytváří dlouhodobé zdroje na opravu a investice domu (fond oprav). V obou případech nejsou dlouhodobé prostředky na opravy a investice předmětem ročního vyúčtování.

písmeno e) – rozúčtování

Rozúčtováním nákladů se rozumí rozdělení celkových nákladů vynaložených v daném zúčtovacím období 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 zákonem stanoveného kritéria.

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.

písmeno g) - vymezení osob rozhodných pro rozúčtování služeb

Při tvorbě zákona o službách bylo podpůrně použito ustanovení již zrušeného občanského zákoníku, konkrétně § 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 nasčítává i z kratších časových úseků v průběhu zúčtovacího období.

V souvislosti s vymezením osob rozhodných pro rozúčtování služeb je třeba zmínit ještě ustanovení § 12 zákona o službách, 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 občanského zákoníku jsou stanoveny jiné lhůty pro vlastníka jednotky pro splnění oznamovací povinnosti v případě změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost. Zde je třeba upozornit na již zmíněné postavení zákona o službách ve vztahu k občanskému zákoníku. Úprava provedená v zákonu o službách má přednost.

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. V případě, že se jednotka pronajímá a vlastník v ní nebydlí – mezi rozhodné osoby se nepočítá.

V případě nebytových prostorů je možné vymežit osoby rozhodné pro rozúčtování služeb tak, že půjde pouze o osoby, které se aktivně zúčastňují činnosti, se kterou je nájem takových prostor spojen. V praxi však pravděpodobně nebude počet osob, v případě nebytových prostorů, jako kritérium používán.



K § 3 - Vymezení a rozsah služeb

Výčet služeb je pouze výčtem 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. Také rozsah poskytovaných služeb je na ujednání mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, resp. na rozhodnutí družstva nebo společenství vlastníků. Nelze jednoznačně určit službu, která by byla pro užívání bytu popř. nebytového prostoru nezbytná. Vždy však musí být ze strany poskytovatele služeb zajištěno lidsky důstojné bydlení popř. zajištěna možnost řádného užívání nebytového prostoru.

Mezi další služby, které nejsou vyjmenovány v demonstrativním výčtu služeb, mohou patřit např.:

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

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, popřípadě rozhodnutí družstva nebo společenství vlastníků. Není vyloučeno, aby výše záloh byla u jednotlivých příjemců služeb různá.

Dále je v ustanovení uveden postup pro určování výše záloh v případě, že k dohodě, resp. rozhodnutí, nedojde. Poskytovatel služeb pak určí měsíční zálohy za jednotlivé poskytované služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených předpokládaných cen běžného roku.

„Speciální“ ustanovení uvedené v odstavci 3 řeší způsob stanovení záloh u dodávky vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi v případě, že k dohodě, resp. rozhodnutí, nedojde.

Ustanovení § 4 v odstavci 4 upravuje postup při změně výše záloh v průběhu roku, kde je jednoznačně vymezené časové období pro počátek realizace nové výše zálohy. Současně je v tomto ustanovení požadováno, aby v písemném oznámení nové výše zálohy byla změna odůvodněna. Pokud odůvodnění v oznámení chybí, ke zvýšení zálohy nedojde. Důvodem ke změně výše záloh je především změna rozsahu nebo kvality služby. Pokud dojde v průběhu zúčtovacího období ke změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování, může dojít ke změně výše záloh až v případě, že bude jisto, že další osoba v bytě žila s nájemcem/vlastníkem jednotky po dobu delší, než 2 měsíce, anebo naopak, osoba původně započítávaná mezi osoby rozhodné pro rozúčtování, takovou osobou není.



K § 5 – Rozúčtování nákladů na služby

odstavec 1 - 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.

odstavec 2 – v případě, kdy nedojde k dohodě, resp. rozhodnutí, uvádí zákon postupy (kritéria), které je nutné použít pro rozúčtování jednotlivých služeb:

písmeno a) je zde uveden speciální způsob rozúčtování pro dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi. Rozúčtování 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. Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích říká v ustanovení § 17, že odběratel si 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 hodnota na nich zjištěná pro rozúčtování.

Pokud není provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech, rozúčtují se náklady podle směrných čísel roční potřeby vody. Směrná čísla jsou uvedena v příloze č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů.

písmeno b) je zde řešen provoz a čištění komínů s tím, že se jedná pouze o komíny v bytech nebo nebytových prostorech.

písmeno c) je uvedena služba umožňující příjem rozhlasového a televizního signálu. V této souvislosti je možné zmínit zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů, kde se uvádí v § 91 odst. 6 povinnost vlastníka domu, bytu nebo nebytového prostoru umožnit (nikoliv zajistit) uživatelům těchto prostor příjem rozhlasového a televizního vysílání provozovatelů ze zákona za podmínky, že v místě příjmu je signál přiměřené kvality. Dále je povinen umožnit zřízení vnitřního telekomunikačního rozvodu, včetně koncového bodu. Spory o rozsahu této povinnosti rozhodne stavební úřad.

písmeno d) je zde uvedeno kritérium pro rozúčtování nákladů pro ostatní služby. 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 je počet osob rozhodných pro rozúčtování.

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 zákona o službách, společenství. Obdobně by mohlo být postupováno v případě nájemního bydlení, a to i u družstva, s tím, že takový postup by musel být ujednáno s 2/3 většinou nájemců v domě, nebo by o něm ve vztahu k nájemcům družstevních bytů rozhodlo družstvo.

Podrobněji k jednotlivým službám:

Dodávka vody a odvádění odpadních vod

Výměna vodoměrů a cejchování vodoměrů se do nákladů na službu nezapočítává (je třeba srovnat s NV č. 308/2015 Sb., kde je řešena účast nájemce na opravách a údržbě bytu). Do ceny služby 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). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování vodného a stočného a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ budou tyto náklady hrazeny z fondu oprav).

Provoz a čištění komínů

Do ceny služby se zahrnou náklady na čištění spalinových cest, opravy malých celků (např. omítek, dvířek pro čištění, ventilátoru u komínů s nuceným odtahem). Tzv. vyvločkování komínu, především z důvodu zajištění funkčnosti komínu se do nákladů za služby nezahrne, stejně tak jako revize spalinových cest a střední nebo velké opravy.

Příjem rozhlasového a televizního signálu

Do ceny služby se zahrnou náklady spojené s údržbou a opravou jednotlivých částí antén a náklady na běžné opravy, zejména opravy a výměny zesilovače, rozbočovače apod.

Dále se zahrnou náklady na spotřebu elektrické energie, ale pouze v případech, pokud bude samostatně měřena.

Do ceny služby nelze započítat náklady na pořízení antén a náklady spojené s revizí zařízení.

Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na kontroly, výměnu antény a rozvodných kabelů (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ budou tyto náklady hrazeny z fondu oprav).

Pokud se jedná o kabelovou televizi, je náklad na provoz této služby věcí smluvního vztahu mezi poskytovatelem (ve většině případů osoba odlišná od vlastníka domu) této služby a příjemcem.

Ostatní služby:

Provoz výtahu



Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),
- mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
- provádění drobných oprav po odborné prohlídce,
- seřizovací práce,
- vyprošťování osob z výtahu,
- údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu,
- čištění šachty a šachetní prohlubně,
- vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých v kleci,
- obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kleci výtahu,
- opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky, mikrofonů nebo jiných audiovizuálních zařízení,
- nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
- výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří,
- oprava malých celků pohonných jednotek (pojistky, spínače apod.).

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodičích lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ budou tyto náklady hrazeny z fondu oprav).

Příjemcům služeb v bytech umístěných v přízemí domu, kde se předpokládá, že výtah budou používat minimálně, může být úhrada za tuto službu na základě ujednání mezi poskytovatelem a příjemcem služeb, resp. na základě rozhodnutí společenství vlastníků nebo družstva, snížena, popřípadě zcela „odpuštěna“.

Osvětlení společných prostor v domě

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry,
- údržbu rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek),
- výměnu žárovek a zářivek,
- opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
- opravy a výměnu osvětlovacích těles,
- dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize elektroinstalací, výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ budou tyto náklady hrazeny z fondu oprav).

Úklid společných prostor v domě

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- mzdu zaměstnance poskytovatele služeb, včetně povinného pojištění,
- úklidové prostředky a pomůcky, včetně ochranných pomůcek,



- čištění oken ve společných prostorách, dezinfekce, deratizace a dezinfekce společných prostor, pokud jsou tyto činnosti prováděny subjektem odlišným od zaměstnance poskytovatele služeb určeného k úklidu společných prostor v domě.

Odvoz odpadních vod a čištění jímek

Cenu služby představuje cena, kterou zaplatí dodavateli této služby poskytovatel služby. Do ceny služby se nezahrnuje náklad na rekonstrukci nepropustných jímek (opravy vyzdívky, penetrační nátěry apod.) Tyto náklady jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ budou tyto náklady hrazeny z fondu oprav.

Odvoz komunálního odpadu

Cenu služby představuje cena, kterou zaplatí dodavateli této služby poskytovatel služby. Jedná se o běžný komunální odpad nebo o odvoz věcí odložených ve společných prostorech domu nebo na pozemku přiléhajícím k domu.

Pořízení popelnic nebo kontejnerů je nákladem poskytovatele služby.

Odvětrávání bytů střešním ventilátorem

Do ceny služby se zahrnují náklady na

- spotřebu elektrické energie na pohon ventilátorů (je-li samostatně měřena),
- údržbu ventilátorů.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na kontroly a opravy ventilátorů včetně jejich výměn (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ budou tyto náklady hrazeny z fondu oprav).

Dodávka tepla pro vytápění z domovní kotelny

Do ceny této služby se zahrnují náklady na

- mzdu zaměstnance, který zajišťuje provoz kotelny, včetně povinného pojištění,
- spotřebu paliva (zemní plyn, uhlí aj.),
- spotřebu technologické vody (je-li samostatně měřena) a na chemikálie pro její úpravu,
- materiál na údržbu a drobné opravy zajišťované obsluhou kotelny.

Do ceny služby se nezahrnují náklady na revize, opravy kotle a rozvodů zajišťované dodavatelsky a výdaje na modernizace a rekonstrukce zařízení kotelny ani náklady na ověřování a opravy přístrojů (měřidel) sloužících k rozúčtování nákladů na teplo mezi nájemce bytů (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného nebo v případě SVJ budou tyto náklady hrazeny z fondu oprav). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými nájemci (jsou součástí upravených nákladů domu a hradí se z nájemného).

Ve výše uvedeném případě se nejedná o rozúčtování nákladů podle § 6 zákona o službách a vyhlášky č. 269/2015 Sb. (dále jen „vyhláška“), neboť se jedná pouze o dodávku tepla pro vytápění bez dodávky teplé vody. Rozúčtování nákladů musí být v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon.



Provoz vrátnice a ostraha objektu

Do ceny této služby se zahrnují náklady na

- mzdu osoby pověřené ostrahou objektu, včetně povinného pojištění,
- náklady nezbytné na provoz vrátnice (pořizování kancelářského vybavení, psacích potřeb apod.).

Provoz schodišťových plošin pro osoby se sníženou pohyblivostí

Do ceny této služby se zahrnují náklady na

- drobné opravy mechanických dílů (nájezd, ochranné prvky, dvířka apod.)
- výměna spínačů, ochranných krytů apod.

Náklady na pořízení nebo rekonstrukce se do nákladů na služby nezapočítávají, jedná se o náklad poskytovatele služby. Vzhledem k charakteru této služby bude nezbytné provádět rozúčtování nákladů individuálně s ohledem na rozsah užívání této služby pouze některými příjemci služeb.

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

odstavec 1 – v tomto ustanovení je upravena možnost ujednání o způsobu rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům. 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 zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění (dále jen „měřidla“). Povinnost instalovat měřidla nebude platit u objektů, kde je instalováno tzv. cirkulové topení, a v případě malých kotelen, kde není zajištěno kontinuální přikládání paliva.

Pokud k dohodě nedojde, rozúčtují se náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody podle ustanovení § 3 odst. 3 vyhlášky.

odstavec 2 – v tomto ustanovení je uvedeno, že pokud je stanovena povinnost instalace měřidel (zákon č. 318/2012 Sb., změna zákona o hospodaření energií), rozdělí se náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období na složku základní a spotřební.

Základní složka – 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.

Spotřební složka – rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů měřidel, vychází tedy z míry indikované spotřeby tepla. Spotřební složka je rozdělována s použitím korekcí a výpočtových metod zohledňujících rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou.



odst. 3 - 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 výpočtově metody. Bližší vysvětlení je uvedeno v metodickém pokynu v části, která se týká vyhlášky.

Pokud příjemce služeb neumožní instalaci měřidel, nebo neumožní přes opakované upozornění jejich odečet, popřípadě měřidla ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Výpočet spotřební složky pro tyto případy je uveden v Příloze č. 2 vyhlášky, na kterou ustanovení § 3 odst. 5 vyhlášky odkazuje. Proti původní úpravě provedené vyhláškou č. 372/2001 Sb., (1,6 násobek průměrné hodnoty spotřební složky) dochází k navýšení této hodnoty na trojnásobek, aby nedocházelo k nespravedlivému přenášení nákladů jednotlivců na ostatní uživatele.

odstavec 4 – 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 vyhlášce 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. Oddělené rozdělování nákladů na vytápění a vody je nutné vzhledem k odlišné tvorbě ceny za teplo a za vodné a stočné. Základní složka nákladů na teplo spotřebované na ohřev vody ve smyslu odstavce 2 činí 30 % a spotřební složka 70 % nákladů. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0 % a spotřební složka 100 % nákladů. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměru nebo opakovaně neumožní jeho odečet, nebo jej poškodí či ovlivní, upravuje se a řeší zvýšený podíl spotřební složky nákladů příjemce služeb přímo v zákonu o službách. Spotřební složka pak činí v daném zúčtovacím období trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky. Vyhláška pak v ustanovení § 4 odst. 4 odkazuje pouze na Přílohu č. 2 vyhlášky, kde je uveden výpočet spotřební složky na vytápění a spotřební složky na poskytování teplé vody.

Podrobnější úprava rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé vody pro dům je provedena v Metodickém pokynu k zákonu č. 67/2013 Sb. a k vyhlášce č. 269/2015 Sb., který byl zveřejněn na webových stránkách MMR.

K § 7 – Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

Ustanovení § 7 je kogentní.

odstavec 1 - pokud jiný právní předpis nestanoví jinak (např. vyhláška č. 269/2015 Sb., obsahuje určité odchylnosti), skutečná výše nákladů a záloh za jednotlivé služby se vyúčtuje



vždy za zúčtovací období, zpravidla za kalendářní rok, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

odstavec 2 - zde jsou uvedeny základní náležitosti vyúčtování s tím, že rozhodující je, aby výše přeplatků nebo nedoplatků byla z vyúčtování naprosto zřejmá. Další náležitosti pro vyúčtování nákladů na teplo a teplou vodu stanoví vyhláška, konkrétně v ustanovení § 6.

odstavec 3 - lhůta pro finanční vyrovnání (přeplatků nebo nedoplatků) je věcí dohody smluvních stran, musí k němu dojít ale nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

K § 8 – Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek

odstavec 1 - 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.

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

odstavec 2 - je zde uveden postup při uplatnění a vypořádání námitek uplatněných příjemcem služeb. 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.

Celý proces vyúčtování, počínaje skončením zúčtovacího období, a finančního vyrovnání, včetně případného řešení uplatněných námitek je zákonem omezen na maximálně 8 měsíců. Nedodržení lhůt je, jak pro poskytovatele, tak pro příjemce služeb, důvodem pro uplatnění sankce podle § 13 odst. 1 zákona o službách.

Postup uvedený v tomto ustanovení nevyklučuje možnost řešení případného sporu po uplynutí stanovené 8 měsíční lhůty (od skončení zúčtovacího období do finančního vyrovnání) v občanskoprávním řízení.

K § 9 - Paušální platba

Zákon o službách umožňuje v tomto ustanovení sloučit částku nájemného a částku za služby do samostatné paušální částky. Tento 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.



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 kanalizacemi. 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.

Zvláštní ustanovení

K § 10 - Podle tohoto ustanovení se použije přiměřeně postup pro společenství vlastníků i pro bytové jednotky v domech, kde společenství vlastníků jako právnická osoba nevzniklo.

K § 11 - Ustanoveními tohoto zákona se budou řídit i právní vztahy k bytu, popř. nebytovému prostoru, založené na základě jiných právních institutů, např. výpůjčka, věcné břemeno, nepojmenovaná smlouva apod.

K § 12 - Protože oznamovací povinnost pro příjemce služeb v případě, že dojde ke změně v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, je v současné právní úpravě provedena v občanském zákoníku pouze pro nájemní bydlení, bylo nezbytné tuto povinnost upravit i v zákonu o službách, protože se vztahuje na všechny formy bydlení.

K § 13 – Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním

Zákon o službách, 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



občanského zákoníku. Mechanismus určení úrokové sazby úroku z prodlení je uveden v NV č. 351/2013 Sb.

Ustanovení § 13, na základě výše uvedeného, obsahuje pouze úpravu zákonné pokuty v případě prodlení s nepeněžitým plněním. Zákonem stanovená výše pokuty za neplnění povinností poskytovatelem nebo příjemcem služeb ve stanovené lhůtě ve výši 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.

Podle přechodného ustanovení, bude možné uplatnit zákonnou pokutu ve výši 100 Kč pouze tehdy, pokud právo na její zaplacení vzniklo přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 104/2015 Sb., tj. před 1. 1. 2016.

Přechodná ustanovení

Přechodné ustanovení k zákonu č. 67/2013 Sb.

K § 14 – jde o přechodné ustanovení v původním znění zákona o službách před novelou provedenou zákonem č. 104/2015 Sb.

odstavec 1 – není-li vyloučen opak v některém konkrétním ustanovení o službách, 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 zákona o službách, se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

odstavec 2 – rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo přede dnem nabytí účinnosti zákona o službách, tzn. 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.

Přechodné ustanovení k zákonu č. 104/2015 Sb.

K čl. II. – jde o přechodné ustanovení uvedené v novele zákona o službách – zákon č. 104/2015 Sb.



odstavec 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 zákona o službách ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti výše uvedené novely zákona.

odstavec 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 zákona o službách). 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 zákona o službách ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 104/2015 Sb., tzn. přede dnem 1. 1. 2016.

K § 14a – Zmocňovací ustanovení

Ustanovení obsahuje zmocnění pro Ministerstvo pro místní rozvoj k vydání právního předpisu – vyhlášky, kterým se upravuje rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Konkrétně jde o vyhlášku č. 269/2015 Sb.

Vzhledem k tomu, že základ právní úpravy této problematiky je již proveden v zákonu o službách, je zmocnění vymezeno pouze pro stanovení rozsahu výše základní a spotřební složky u rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům a jejich rozdělení mezi příjemce služeb. Dále zmocnění umožňuje stanovit hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období, vymezení speciálních pojmů a některé další náležitosti k rozúčtování a vyúčtování nákladů. Původní zmocnění pro Ministerstvo pro místní rozvoj uvedené v zákonu č. 458/2000 Sb., energetický zákon, bylo zákonem o službách, v rámci jeho novely, zrušeno.

K § 15 - Účinnost

Zákon č. 67/2013 Sb. nabývá účinnosti počínaje 1. ledna 2014.

Novela zákona o službách, zákon č. 104/2016 Sb., nabývá účinnosti počínaje 1. ledna 2016.

K části druhé – Změna energetického zákona – čl. III (zákon č. 104/2015 Sb.)

V zákonu č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) se zrušil odstavec 3 ustanovení § 98a. Viz podrobný výklad k § 14a.



Revize, kontroly a prohlídky zařízení v domech s byty

Vlastníci domů s byty jsou povinni provádět určité činnosti na technických a bezpečnostních zařízeních za účelem zajištění jejich funkčnosti a bezpečnosti. Provádění revizí, kontrol nebo prohlídek se uskutečňuje na základě řady právních předpisů s tím, že podrobnosti mohou být upraveny i příslušnými technickými normami.

V ustanovení § 2257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je uvedena povinnost pronajímatele bytu udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Stejně tak v rámci bytového spoluvlastnictví, je správa domu povinna provádět vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům - ustanovení § 1189 téhož zákona. Nepochybně mezi tyto činnosti patří i řádné provádění revizí, kontrol a pravidelných prohlídek technických a bezpečnostních zařízení v domě.

Následující přehled nejdůležitějších, pravidelně se opakujících, revizí, kontrol a prohlídek technických a bezpečnostních zařízení v domech s byty si neklade za cíl vyjmenovat vše, co patří do činnosti pronajímatelů nebo správců, ale má sloužit jako základní vodítko pro ty, kteří zodpovědně dbají o prevenci tak, aby bylo zabráněno vzniku škody nebo ohrožení zdraví uživatelů bytů. Současně by následující přehled měl posloužit k vymezení činností, které nelze zařadit jako náklad na službu poskytovanou příjemci služeb podle zákona č. 67/2013 Sb.

Výtahy

Vyhláška č. 19/1979 Sb., kterou se určují vyhrazená zdvihací zařízení a stanoví některé podmínky k zajištění jejich bezpečnosti, stanoví povinnost provádět prohlídky, revize.

Rozsah prohlídek, revizí a revizních zkoušek se provádí na základě technických norem - ČSN 27 4002 a ČSN 27 4007.

Přehled prováděných prohlídek a revizí:

Odborná prohlídka - ČSN 27 4002

Vyzkoušení bezpečnostních prvků a ostatních zařízení, kontroly provozní dokumentace.
Provádí - odborný servisní pracovník servisní firmy.

Lhůty

Výtahy určené k dopravě osob a nákladů v budovách s převažujícím volným přístupem veřejnosti: 3 měsíce.

Výtahy určené k dopravě osob a nákladů v budovách s omezeným přístupem veřejnosti: 4 měsíce.

Výtahy určené pouze k dopravě nákladů: 6 měsíců.

U výtahů uvedených do provozu před 1. 1. 1993 jsou lhůty pro jednotlivé druhy výtahů (viz výše) 2 resp. 3 a 6 měsíců.

Provozní prohlídka - ČSN 27 4002

Prohlídka stavu viditelných částí, ověření správné funkce, prověřování bezpečnosti.



Provádí - dozorce výtahu jmenovaný vlastníkem nebo provozovatelem.

Lhůty

Výtahy určené k dopravě osob a nákladů: 2 týdny.

Malé nákladní výtahy: 4 týdny.

Provozní prohlídky se provádějí pouze u výtahů instalovaných před účinností NV č. 27/2003 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na výtahy, tj. před 1. 5. 2004

Odborná zkouška - ČSN 27 4007

Ověření způsobilosti k dalšímu provozu, prověření elektrických zařízení.

Provádí - zkušební technik servisní firmy.

Lhůty

Výtahy určené k dopravě osob a nákladů: 3 roky.

Výtahy určené pouze k dopravě nákladů a malé nákladní výtahy: 6 let.

Inspekční prohlídka - ČSN 27 4007

Posouzení technického stavu výtahu za účelem vyhodnocení bezpečnostních a provozních rizik (ČSN EN 81-80), stanovení potřebných opatření k odstranění rizik.

Provádí - inspekční orgán podle ČSN EN ISO/IEC 17020.

Lhůty

První inspekční prohlídka po uvedení výtahu do provozu: 9 let.

Opakované prohlídky: 6 let.

U nákladních výtahů se lhůty nestanoví.

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené revize, kontroly a prohlídky. Náklady s nimi spojené však hradí pouze u odborných zkoušek a inspekčních prohlídek.

Komíny

Provádět pravidelné kontroly a čištění spalinových cest je předepsáno vyhláškou č. 34/2016 Sb., o čištění kontrole a revizi spalinové cesty. Kontroly je nutné provádět u všech objektů, kde je umístěn komín (spalinová cesta).

Komíny - pevná paliva - do 50 kW

Čištění spalinové cesty.

Provádí - odborně způsobilá osoba nebo svépomoc.

Lhůty

2 x ročně



Kontrola spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče podle návodu výrobce.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty

1 x ročně

Komíny - pevná paliva - nad 50 kW

Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty

2 x ročně

Komíny - kapalná paliva - do 50 kW včetně

Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty

3 x ročně u čištění spalinové cesty, v dalších případech 1 x ročně.

Komíny - kapalná paliva - nad 50 kW

Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění připojeného spotřebiče.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty

1 x ročně, u čištění spotřebiče nejméně podle návodu výrobce

Komíny - plynná paliva - do 50 kW včetně

Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty

1 x ročně

Komíny - plynná paliva - nad 50 kW

Kontrola a čištění spalinové cesty, výběr pevných znečišťujících částí a kondenzátu, čištění spotřebiče.

Provádí - odborně způsobilá osoba.

Lhůty

1 x ročně, u čištění spotřebiče nejméně podle návodu výrobce



Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené kontroly a čištění. Náklady s nimi spojené ve všech případech, kdy je tato činnost prováděna odborně způsobilou osobou.

Elektrická zařízení a hromosvody

Vlastník domu s byty je povinen udržovat společné elektrické zařízení ve stavu, který odpovídá technickým normám a právním předpisům. Jde o stručné vyjádření povinnosti vlastníka domu (poskytovatele služeb) tak, jak tuto povinnost upravuje zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

Elektroinstalace, pravidelné revize - ČSN 33 1500

Provádí - revizní technik.

Lhůty

1 x za 5 let

Hromosvody, vizuální kontrola - ČSN EN62305 - 3

Provádí - revizní technik.

Lhůty

1 x za 2 roky

Hromosvody, pravidelné revize - ČSN EN 62305 - 3

Provádí - revizní technik.

Lhůty

1 x za 4 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené revize a hradí i náklady s nimi spojené.

Poznámka: U hromosvodů instalovaných podle původní normy platí stále revize podle ČSN 3315001 ve lhůtě 5 let.

Kotelny

Na základě vyhlášky č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách, jsou prováděny odborné prohlídky zařízení kotelny vždy po jednom roce provozu kotelny. Při sezónním provozu před zahájením každé sezóny.

Kotelny nad 20 kW do 100 kW včetně, na pevná, plynná a kapalná paliva - vyhláška č. 194/2013 Sb. o kontrole kotlů a rozvodů tepelné energie

Kontrola účinnosti kotlů a rozvodů tepla.

Provádí - energetický specialista.



Lhůty

1 x za 10 let

Kotelny nad 100 kW na pevná, kapalná a plynná paliva - vyhláška č. 194/2013 Sb.

Kontrola účinnosti kotlů a rozvodů tepla.

Provádí – energetický specialista.

Lhůty

1 x za 2 roky, u plynu 1 x za 4 roky

Kotelny od 10 kW do 300 kW na pevná paliva – zákon č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší

Kontrola technického stavu a provozu kotlů.

Provádí - odborně způsobilá osoba

Lhůty

1 x za 2 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené kontroly a hradí i náklady s nimi spojené.

Domovní rozvody plynu

Kontrola zařízení - vyhláška č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení

Provádí - odborný pracovník.

Lhůty

1 x ročně

Provozní revize - vyhláška č. 85/1978 Sb.

Provádí - revizní technik.

Lhůty

1 x za 3 roky

Revize - ČSN EN 1775

Provádí - revizní technik

Lhůty

1 x za 3 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené revize a hradí i náklady s nimi spojené. Kontrola zařízení by měla zahrnuta jako náklad služby.

Plynové spotřebiče

Revize - vyhláška č. 85/1978 Sb., ČSN 38 6405



Provádí - revizní technik.

Lhůty

1 x za 3 roky

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje uvedené revize a hradí i náklady s nimi spojené.

Hasicí přístroje a dodržování předpisů o požární ochraně

Kontrola požárně bezpečnostního zařízení - vyhláška č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci)

Provádí - odborný pracovník.

Lhůty

1 x ročně, pokud není od výrobce určena kratší lhůta

Zkouška provozuschopnosti vodních a pěnových přístrojů - vyhláška č. 246/2001 Sb.

Lhůty

1 x za 3 roky

Zkouška ostatních druhů přístrojů - vyhláška č. 246/2001 Sb.

Provádí - odborný pracovník.

Lhůty

1 x za 5 let

Preventivní požární prohlídka - zákon č. 133/1985 Sb., vyhláška č. 246/2001 Sb.

Provádí - preventista požární ochrany, technik, osoba odborně způsobilá.

Lhůty

1 x ročně

Vlastník domu s byty (poskytovatel služeb) zajišťuje všechny výše uvedené kontroly, zkoušky a prohlídky a hradí i náklady s nimi spojené.



Přehled souvisejících právních předpisů, které se týkají služeb:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- zákon č. 20/1993 Sb., o zabezpečení výkonu státní správy v oblasti technické normalizace, metrologie a státního zkušebnictví,
- zákon č. 505/1990 Sb., o metrologii,
- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a změně některých dalších zákonů,
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích),
- vyhláška č. 428/2001, ve znění vyhlášky č. 120/2011 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích),
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon),
- vyhláška č. 405/2015 Sb., o způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie,
- zákon č. 180/2005 Sb., o podpoře výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie a o změně některých zákonů (zákon o podpoře využívání obnovitelných zdrojů),
- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
- vyhláška č. 140/2009 Sb., o způsobu regulace cen v energetických odvětvích a o postupech pro regulaci cen,
- vyhláška 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 (účinnost končí k 31. 12. 2015, mimořádně při skončení zúčtovacího období v průběhu roku 2016),
- vyhláška č. 269/2015 Sb., s účinností od 1. 1. 2016,
- vyhláška č. 78/2013 Sb., kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách,
- vyhláška č. 194/2013 Sb., o kontrole kotlů a rozvodů tepelné energie,



- vyhláška č. 193/2013 Sb., o kontrole klimatizačních systémů,
- vyhláška č. 194/2007 Sb., doplněna o vyhlášku č. 237/2014 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,
- vyhláška č. 262/2000 Sb., kterou se zajišťuje jednotnost a správnost měřidel a měření,
- vyhláška č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu,
- výměr MF č. 01/2010, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, ve znění výměru č. 05/2010,
- výměr MF č. 01/2012, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.