

**K NOZ § 2252:****§ 2252**

(1)

*Požádá-li o to nájemce, umožní mu pronajímatel zpravidla nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i porýdit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů.*

(2)

*Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné k témuž dni; není-li ujednána jiná doba, jsou splatné do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1.*

**Komentáře**

11/06/2013 / ADMINISTRÁTOR

**Důvodová zpráva k § 2252**

0 0 0

19/11/2013 / Ondřej Obrtlík

**Zákon č. 67/2013 Sb. jakon...**

0 0 0

**ZÁKON Č. 67/2013 SB. JAKON NEPŘÍMÁ NOVELA NOZ?**

19/11/2013 / Ondřej Obrtlík

Je § 7 odst. 3 zákona č. 67/2013 Sb. nepřímou novelou § 2252 odst. 2 NOZ o splatnosti přeplatků a nedoplatků záloh na poskytnuté služby spojené s nájmem, půjde-li o nájem bytu v bytovém domě (§ 1 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.) a o nájmem nebytových prostorů sloužících k podnikání (§ 2303 NOZ) v bytovém domě (§ 1 odst. 1, 2 zákona č. 67/2013 Sb.)? Platí totéž o § 8 odst. 1 tohoto zákona o nahlížení do podkladů k vyúčtování služeb ve vztahu k § 2252 odst. 1 NOZ?

Jaký je vzájemný vztah mezi NOZ, zákonem č. 67/2013 Sb. vyhláškou č. 372/2001 Sb. a cenovým výměrem MF č. 01/2010?

Zákon č. 67/2013 Sb. (dále jen zákon) účinný od 1.1.2014 upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Uplatňuje se v případech bytů a nebytových prostorů v bytových domech, pokud jsou příjemci služeb nájemci bytů, nebytových prostor nebo vlastníci jednotek. Vymezení služeb v § 3 zákona se kryje s vymezením služeb spojených s nájmem bytu v § 2247 odst. 2 NOZ. Zákon je naplněním § 2247 odst. 3 NOZ, podle kterého způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis. Okruh adresátů zákona, pokud jde o příjemce služeb, je však ve srovnání s § 2247 a § 2252 NOZ rozšířen vedle nájemce bytu a nebytového prostoru také o vlastníka jednotky. V osobě nájemce bytu nebo nebytového prostoru je společný průnik adresáta zákona a NOZ. Avšak zákon, který o sobě uvádí, že upravuje jen některé otázky související s poskytováním služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů, nedoplnuje NOZ v případě nájmu bytu nebo nebytového prostoru, ale stanoví úpravu odlišnou od NOZ. Když opominu otázku, proč § 3 odst. 2 zákona omezuje poskytovatele služeb pouze na družstvo a SVJ, jako by neexistovala i jiná vlastnická forma, tak § 3 odst. 2 zákona rozsah poskytovaných služeb ponechává na dohodě příjemce služeb (nájemce bytu nebo nebytového prostoru, vlastník jednotky) a poskytovatele služeb (vlastník domu, vlastník jednotky, je-li pronajata, SVJ) nebo na rozhodnutí družstva nebo SVJ. V případě nájmu bytů nebo nebytového prostoru sloužícího k podnikání § 2247 preferuje dohodu pronajímatele a nájemce o rozsahu služeb a pokud ní nedejde, zajistí je pronajímatel v nezbytném rozsahu (§ 2247 odst. 2 NOZ, § 3 odst. 1 zákona). Zde bych řekl, že je prakticky shoda NOZ a zákona. Vzájemný vztah odst. 3 a odst. 4 v § 2247 je poněkud protichůdný. Na jednu stranu má způsob rozúčtování dle odst. 3 stanovit přímo jiný právní předpis, na druhou stranou si dle odst. 4 mají strany ujednat způsob rozúčtování tehdy, není-li stanoven jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Zákon č. 67/2013 Sb. tu existuje, tak by neměl být prostor pro ujednání dvou stran nájemní smlouvy opírající se o § 2247 odst. 4, ledaže jim tu možnost dá zákon č. 67/2013. § 2247 odst. 3, 4 NOZ odkazují pronajímatele a nájemce na existující zákon. Podle § 5 odst. 1 zákona si způsob rozúčtování pronajímatel neujednává odlišně s každým svým nájemcem, ale pronajímatel se musí se shodnout s 2/3 většinou nájemců na způsob rozúčtování služeb všem nájemcům. Další možnost je rozhodnutí družstva nebo SVJ o způsobu rozúčtování.

Když nedojde k ujednání, nebo rozhodnutí družstva nebo SVJ, stanoví rozúčtování pro služby uvedené v § 5 odst. 2 zákona tento zákon. Zákon v § 5 spolu používá pojem poskytovatel služeb a pojem družstvo anebo SVJ. Družstvo a SVJ jsou konkrétním případem poskytovatele služeb uvedeného v § 2 písm. a) zákona. Je otázkou, zda jde o tři varianty k rozúčtování (dohoda nebo rozhodnutí nebo zákon) pro každého poskytovatele služeb, které se doplňují, nebo zda jde o dvě varianty podle konkrétní osoby poskytovatele (družstvo : rozhodnutí nebo zákon, SVJ: rozhodnutí nebo zákon, ostatní vlastnické formy: dohoda nebo zákon). Ze znění § 6 odst. 1 zákona o rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizovaného poskytování teplé vody, které rozlišuje obecně ujednání poskytovatele služeb se všemi nájemci, u družstevních bytů ujednání družstva se všemi nájemci a u SVJ ujednání všech vlastníků jednotek, lze nejspíš dovodit, že v § 5 odst. 1, 2 zákona se jedná o dvě varianty, jak se dobrat rozúčtování, a to podle konkrétní osoby poskytovatele služeb. U družstevního vlastnictví je zajímavé, že se směřuje postavení družstevníka s jeho postavením nájemcem družstevního bytu. Rozhodnutím členské schůze se pouze vytváří vůle družstva jako jedné strany nájemní smlouvy a těžko lze říct, že se hlasováním na členské schůzi dohodli pronajímatel s nájemcem, zvláště ne s tím, který hlasoval proti. Podle § 6 odst. 1 zákona se v případě dodávek tepla a centralizovaného poskytování teplé vody provede rozúčtování prvotně podle dohody poskytovatele služby bez ohledu na osobu pronajímatele se všemi nájemci. V případě družstva se jedná o všechny družstevní nájemce, tj. členy družstva. Nedojde-li k dohodě, tak podle § 6 odst. 2 zákona se rozúčtování provede 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. Zákon obsahuje odkaz pod čarou na vyhlášku č. 372/2001 Sb. I tento odkaz v zákoně se dá považovat za naplnění § 2247 odst. 3 NOZ, že způsob rozúčtování ceny a úhrad služeb stanoví jiný právní předpis. Jenže pokud zákon č. 67/2013 Sb. a vyhláška 372/2001 Sb. upravují poskytování služeb širšímu okruhu osob, než jsou nájemci bytů a nebytových prostor, obsahují logicky ustanovení o splatnosti přeplatků a nedoplatků, protože nemohou používat ustanovení § 2252 NOZ použitelné pouze ve vztahu pronajímatele s nájemcem. Ustanovení § 2252 NOZ však tento širší záběr těchto jiných právních předpisů nerespektuje, a v případě nájemního vztahu k bytu a nebytovému prostoru stanoví odlišná pravidla, přestože by si je měl nejspíš odpustit, jestliže v § 2247 odst. 3, 4 NOZ přenechává způsob rozúčtování jiným právním předpisům.

Pokud tedy nejde k dohodě nebo k rozhodnutí o způsobu rozúčtování náklady, postupuje se u jedné skupiny služeb podle § 5 odst. 2 zákona. Pokud nedojde k dohodě u druhé skupiny služeb uvedených § 6 odst. 1 zákona (teplo a TUV), postupuje se podle vyhlášky č. 372/2001 Sb., protože na ní odkazuje § 6 odst. 2 zákona. Zde začíná dvoukolejnost, do které navíc zasahuje NOZ svým § 2252. Na příkladu nájemního poměru můžeme srovnávat shodu a odlišnosti při vyúčtování dvou skupin služeb podle tří různých právních předpisů.

Doručení vyúčtování:

Podle § 7 odst. 1 zákona má pronajímatel povinnost doručit vyúčtování záloh nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak. V NOZ stanoveno jinak není, protože NOZ v ustanoveních o nájmu bytu neupravuje lhůtu k doručení vyúčtování.

Podle § 7 odst. 1 vyhlášky č. 372/2001 Sb. pronajímatel seznámí nájemce s vyúčtováním záloh do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

Vyhláška č. 372/2001 Sb. rozumí pod rozúčtováním nákladů - rozdělení nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody za zúčtovací období a zúčtovací jednotku mezi konečné spotřebitele, které vlastník provede způsobem stanoveným touto vyhláškou,

a pod vyúčtováním - písemný doklad, na základě kterého se provede vyrovnání přeplatků a nedoplatků plynoucích z rozúčtování nákladů za zúčtovací období, včetně případných změn provedených na základě oprávněných reklamací,

Zákon je těchto definicích s vyhláškou ve shodě.

NOZ lhůtu k doručení vyúčtování nestanovuje.

#### **Nahlížení do podkladů k vyúčtování :**

Těmto výše uvedeným striktně vymezeným lhůtám moc neodpovídá volně koncipované ustanovení § 2252 odst. 1 NOZ, že pronajímatel umožní nájemci na jeho žádost nahlédnout do vyúčtování nákladů, které měl pronajímatel na poskytnutí služeb, a dokladů týkajících se účtovaných nákladů zpravidla do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

Pozor ale, podle § 8 odst. 1 zákona má pronajímatel povinnost umožnit nájemci nahlédnout do nákladů pronajímatele na služby a do dokladů ke službám nejpozději 5 měsíců od skončení zúčtovacího období. Žádné zpravidla, ale jde o povinnost.

V § 7 odst. 3 vyhlášky č. 372/2001 Sb. není stanovena lhůta, ve které má být nájemce seznámen s podklady k vyúčtování. Takže u této skupiny služeb by se zřejmě použil § 2252 odst. 1 NOZ.

V důvodové zprávě k § 2252 NOZ se uvádí, že se jedná o dispozitivní ustanovení. Pokud prý není možno umožnit nahlížet do 30. dubna, je třeba výslovné dohody s nájemcem, kdy to bude. Ustanovení § 8 odst. 1 zákona lhůtu oproti § 2252 odst. 1 NOZ lhůtu prodlužuje o měsíc a dispozitivně moc nevyznívá.

Námítky k vyúčtování :

NOZ neobsahuje úpravu práva nájemce podat námítky proti vyúčtování a povinnost pronajímatele námítky vyřídit.

Podle § 8 odst. 2 zákona námítky k vyúčtování předloží nájemce pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě do 30 dnů ode dne doložení dokladů k vyúčtování.

Podle § 7 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 327/2001 Sb., je stanovení lhůty k reklamaci vyúčtování na pronajímateli s tím, že nesmí být kratší než 21 dnů. Nemusí ji tedy vázat na doručení vyúčtování.

Podle § 8 odst. 2 zákona musí pronajímatel vyřídit námítky do 30 dnů od jejich doručení. Tj. u každé námítky mu běží lhůta zvlášť.

Podle § 7 odst. 4 vyhlášky č. 327/2001 Sb., musí pronajímatel provést opravné vyúčtování v případě uznané reklamace do 30 dnů od uplynutí lhůty k reklamaci.

Splatnost přeplatků a nedoplatků:

Podle § 7 odst. 3 zákona se provede finanční vyrovnání v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci. Dle shora uvedeného vyplývá, že vyúčtování má být doručeno do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

Podle § 7 odst. 5 vyhlášky č. 327/2001 Sb., je nedoplatek či přeplatek splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. V případě uznané reklamace do 8 kalendářních měsíců.

Podle § 2252 odst. 2 NOZ, není-li ujednána jiná doba, je nedoplatek či přeplatek splatný do 3 měsíců po uplynutí lhůty 4 měsíců k nahlédnutí do vyúčtování nákladů, která se počítá od skončení zúčtovacího období.

Zákon i NOZ uvádějí jako první možnost dohodu o lhůtě splatnosti. Vyhláška nikoliv. Zde by měl mít přednost zákonný předpis a dohoda by měla vyloučit lhůty stanovené ve vyhlášce. Jak se bude však postupovat, pokud k žádné dohodě nedojde a bude třeba použít pravidlo z právního předpisu? Pokud by byl zúčtovacím obdobím kalendářní rok:

- 1) podle NOZ je lhůta splatnosti pro všechny nájemce stejná, nejdéle do 7 měsíců od skončení zúčtovacího období (4+3)
- 2) podle zákona nastane konec lhůty splatnosti pro každého nájemce v různý den, nejpozději dojde k vyrovnání do 8 měsíců od skončení zúčtovacího období v případě toho nájemce, kterému bylo doručeno vyúčtování v poslední den lhůty pro doručení vyúčtování (4+4)
- 3) podle vyhlášky je lhůta splatnosti pro všechny nájemce stejná, nejdéle do 7 měsíců od skončení zúčtovacího období (7) s tím, že na rozdíl o zákona a NOZ přidává jeden měsíc navíc v případě uznané reklamace.

Právní předpisy by měly podchytit jednotnou úpravou situací, kdy nebude existovat dohoda o lhůtě splatnosti a o ostatních úkonech stran v rámci vyúčtování. NOZ v § 2252 odst. 2 má samozřejmě ambici stanovit lhůtu pro obě skupiny služeb, protože nemohl počítat s tím, že pozdější zákon vyloučí ze svého předmětu úpravu služby, které upravuje vyhláška. NOZ je ve vztahu ke starší vyhlášce nadřazeným právním předpisem a v případě lhůty splatnosti nedoplatku či přeplatku na dodávce tepla a teplé vody by mělo mít přednost ustanovení § 2252 odst. 2 NOZ před § 7 odst. 5 vyhlášky. Avšak zákon (všude v textu míněn zákon č. 67/2013 Sb.) je zákonem pozdějším než NOZ, oba mají společný průnik v tom, že upravují stejnou materii- splatnost nedoplatku či přeplatku z vyúčtování služeb spojených s nájmem bytu či nebytového prostoru a nahlížení do dokladů k vyúčtování - a přitom rozdílně. Lze říct, že přestože zákon i NOZ upravují stejnou materii, je NOZ k zákonu ve vztahu speciality, protože upravuje nájemní poměr komplexně? Anebo lze říct, že při společném předmětu úpravy se uplatní zásada, že pozdější zákon mění dřívější zákon, a že tedy § 7 odst. 3 zákona je nepřímou novelou § 2252 odst. 2 NOZ a stejně tak je § 8 odst. 1 zákona je nepřímou novelou § 2252 odst. 1 NOZ? Může však být NOZ, nadřazený však dřívější vyhlášce, změněn takovým pozdějším zákonem, který ze svého předmětu úpravy vyloučil dodávku tepla a poskytování teplé vody, které nadále přenechal vyhlášce? Jinak řečeno, jestliže je dle § 6 odst. 1 zákona vyloučeno použití § 7 odst. 3 a § 8 odst. 1 pro dodávky tepla a poskytování teplé vody, může zákon obsahující lhůty pro jednu skupinu služeb měnit NOZ obsahující lhůty pro všechny skupiny služeb bez rozdílu?

Vyúčtování služeb za rok 2013 bude v roce 2014 prováděno za použití NOZ a vyhlášky. Teprve vyúčtování služeb za rok 2014 bude prováděno za použití NOZ, zákona a vyhlášky. Aby toho nebylo málo, cenový výměr MF č. 01/2010 z 8.12. 2009, kterým se vydává seznam zboží s regulovaným zbožím, obsahuje také úpravu služeb spojených s užíváním bytu. Výměr odkazuje na jiné právní

předpisy a kde není dohody pronajímatele s nájmcem, stanoví vlastní pravidla pro rozúčtování služeb. Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se podle podlahových ploch bytů, což je jiný způsob oproti zákonu. Služby za daný rok musí být vyúčtovány do 31.5. roku následujícího, což je opět rozdílná lhůta oproti zákonu a vyhlášce.

Právní úprava služeb spojených s nájmem bytů a nebytových prostor se stává nepřehlednou, jestliže úpravu dané materie obsahují tři právní předpisy a cenové rozhodnutí.

Pokud nebude provedena revize právních předpisů a cenového rozhodnutí, bylo by vhodné následující:

1) Vysvětlit, nakolik jsou ustanovení NOZ, zákona č. 67/2013, vyhlášky č. 372/2001 Sb. a cenového výměru MF č. 01/2010 dispozitivní, protože nejspíše jediné dohoda stran nájmní smlouvy může překlentnout vzájemné rozpory těchto předpisů a cenového rozhodnutí, vzájemné odkazy v těchto předpisech a rozhodnutí a zbaví strany pochyb, zda se v jejich textech a hierarchii zorientovaly tak, aby jim byly podporou ve věcech neupravených smlouvou.

Pokud na rozdíl od § 2 odst. 3 OZ, kdy je možné upravit práva a povinnosti dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se lze od něj odchýlit, lze dle § 1 odst. 2 NOZ ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje, přičemž zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, pak lze mít za to, že dle NOZ nebude neplatné určité ujednání jenom proto, že se od zákona odchyluje, když zároveň taková odchylka nebude narušovat veřejný pořádek. Mám za to, že dosavadní pomůcky k rozlišení kogentních a dispozitivních ustanovení (např. vsuvka - nedohodnou-li se strany jinak, či vyjádření rozkazu - je povinen, či pouhé možnosti - strany mohou) nebudou dost možno mechanicky použitelné, protože měřítkem platnosti ujednání nebude možnost odchýlit se od daného ustanovení, která vyplývá z textu, ale to, zda odchýlení se od daného ustanovení porušuje veřejný pořádek. Novému hledisku posuzování platnosti dohod by měla být podrobena i ustanovení zákona č. 67/2013 Sb. a vyhlášky č. 372/2001 Sb., jestliže i tyto předpisy upravují občanskoprávní vztahy. Nemělo by být neplatné ujednání o způsobu rozúčtování služeb jenom proto, že § 2247 odst. 4 NOZ stranám tuto možnost dává, jen když způsob rozúčtování nevyplývá z jiného právního předpisu nebo cenového rozhodnutí. Jestliže § 2252 odst. 2 NOZ upřednostňuje dohodu o splatnosti nedoplatku či přeplatku z vyúčtování služeb, nemělo by být neplatné ujednání, které na rozdíl od § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. prodlouží 4 měsíční lhůtu k finančnímu vyrovnání nebo ji nebude vázat na doručení vyúčtování, ale na pevně stanovený termín, jakkoliv ustanovení § 7 odst. 1 vyznívá kogentně co do omezení délky lhůty.

2) Pro ty případy, kdy se strany nájmní smlouvy nedohodnou, by měla být vysvětlena hierarchie právních předpisů a cenového rozhodnutí. Co se uplatní před čím jako předpis zvláštní, či pozdější, či jako vyšší právní síly.

**Zatím žádné diskuzní příspěvky**