

oblast **Bydlení**  
podoblast **Ceny služeb**

Dobrý den,  
prosím Vás o zodpovězení dotazu našeho klienta:

Klient bydlí v bytovém domě, který patří obci. Je někde v zákoně upraveno, jak se má v takovém domě rozpočítávat společná energie nebo si to každá obec upravuje sama?

Děkuji Vám za odpověď.

S pozdravem Kateřina Kosmáková, OP Třebíč

Odesláno : út 30.8.2011 8:27

Pro účtování nákladů za odebranou studenou vodu v bytech dnes není žádný právní předpis. Lze pouze dovodit, ze zákona č. 505/1990 Sb. o metrologii, že vodoměry které se používají pro rozúčtování nákladů, musí být schváleného typu, musí být ověřené a musí být zaplombované. Ceny, za které dodavatel účtuje dodávku studené vody a stočného jsou vymezeny v cenovém výměru MF ČR č. 01/2009. Některá SVJ a bytová družstva proto vydávají vlastní vnitřní předpis, kterým se rozúčtování nákladů na dodávku vodného a stočného řídí.

*Ust. § 686 odst. 1 občanského zákoníku uvádí, že nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.*

*Smlouva o nájmu bytu musí obsahovat zvlášť stanovení nájemného a zvlášť stanovení úhrady za služby. Jak uvedeno v judikatuře Nejvyššího soudu, výše nájemného (resp. způsob jeho výpočtu) a výše úhrady za služby (resp. způsob jejího výpočtu) představují samostatné obsahové náležitosti smlouvy o nájmu, přičemž tomuto musí odpovídat i jejich vyjádření v nájemní smlouvě. Přitom „způsobem výpočtu“ je třeba rozumět takové ujednání, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomoci objektivně určitelných hledisek provést výpočet předmětné úhrady, tj. dospět ke konkrétní peněžité částce.*

*Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu, sp.zn. 21 Cdo 803/2002, ze dne 26.11.2003, záleží na tom, jak máte výpočet úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (tedy spotřeba vody, energií...) popsán ve své nájemní smlouvě. Jestli došlo k výpočtu „služeb“ jinak, než jak máte uvedeno ve své nájemní smlouvě, pak máte nárok si na takový výpočet stěžovat, takové vyúčtování není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku. Po pronajímateli můžete požadovat vystavení nového úplného vyúčtování znějící na cenu ve správné výši.*

*Pro Vás je rozhodné, zda ve své nájemní smlouvě máte stanovení výpočtu úhrady za služby uvedeno dle stavu vodoměru nebo ze spotřeby hlavních měřidel.*

*Dále zmiňujete zastaralost vodoměru. Dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., se drobnými opravami bytu v ust. § 5 odst. 2 písm.f) rozumějí opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody. Takové opravy hradí nájemce. Výměna takových zařízení však do drobných oprav nespadá a nájemce není povinen je hradit, taková povinnost leží na pronajímateli.*

Vážená paní Kosmáková,

mám zato, že zvláštní, speciální právní úprava na rozúčtování spotřeby elektrické energie ve společných částech obecního domu není. Domnívám se, že vlastník domu má uzavřenou smlouvu o dodávce elektrické energie do objektu. S každým nájemníkem má pak uzavřenou nájemní smlouvu. Ta pak musí být ve shodě s ustanovením § 686 odst. 1 občanského zákoníku, který stanoví, že nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Smlouva o nájmu bytu musí obsahovat zvlášť stanovení nájemného a zvlášť stanovení úhrady za služby. Jak uvedeno v judikatuře Nejvyššího soudu,

výše nájemného (resp. způsob jeho výpočtu) a výše úhrady za služby (resp. způsob jejího výpočtu) představují samostatné obsahové náležitosti smlouvy o nájmu, přičemž tomuto musí odpovídat i jejich vyjádření v nájemní smlouvě. Přitom „způsobem výpočtu“ je třeba rozumět takové ujednání, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek provést výpočet předmětné úhrady, tj. dospět ke konkrétní peněžité částce.

Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu, sp.zn. 21 Cdo 803/2002, ze dne 26.11.2003, záleží na tom, jak má Váš klient výpočet úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (tedy spotřeba vody, energií...) popsán ve své nájemní smlouvě. Jestli došlo k výpočtu „služeb“ jinak, než jak má uvedeno ve své nájemní smlouvě, pak má nárok si na takový výpočet stěžovat, takové vyúčtování není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku. Po pronajímateli může požadovat vystavení nového úplného vyúčtování znějící na cenu ve správné výši. Pro Vašeho klienta je rozhodné, zda v nájemní smlouvě má stanovení výpočtu úhrady za služby uvedeno dle stavu vodoměru nebo ze spotřeby hlavních měřidel, tedy i elektroměru na registraci spotřebované energie ve společných částech domu .

Vážená paní Kosmáková, přeji příjemný zbytek dnešního dne.

S úctou

JUDr. Karel Jareš  
právník Asociace OP

odesláno : út 30.8.2011 15:50