

ZÁKON
č. 67/2013 Sb.
ze dne 19. února 2013,
kterým se upravují některé otázky související
s poskytováním plnění spojených s užíváním
bytů a nebytových prostorů v domě s byty

ve znění: zák. č. 104/2015 Sb., zák. č. 163/2020 Sb. a zák. č. 424/2022 Sb.

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

§ 1 Úvodní ustanovení

(1) Tento zákon zpracovává příslušné předpisy Evropské unie²⁾ a 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⁾ Čl. 13 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické účinnosti, o změně směrnic 2009/125/ES a 2010/30/EU a o zrušení směrnic 2004/8/ES a 2006/32/ES.

Čl. 1 body 6, 8 a 10 a příloha bod 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/2002 ze dne 11. prosince 2018, kterou se mění směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti.

Důvodová zpráva:

Odstavec 1 – vymezení pojmu nájmu bytu je, mimo jiné, zásadně spojeno s pojmem plnění spojená s užíváním bytu. Na základě toho byl tento výraz použit v názvu

zákona a ve vymezení předmětu úpravy. Přesto pro větší srozumitelnost a především v návaznosti na připravovanou novou právní úpravu soukromého práva byla použita legislativní zkratka „služby“. Pro potřeby tohoto zákona je proto třeba chápat tento pojem tak, že uživatel bytu, popř. nebytového prostoru, je příjemcem nejen služeb, ale i dodávaného zboží.

Současně je zde vymezeno, že předmětná úprava se bude týkat všech forem bydlení, tedy „klasického“ nájemního bydlení, družstevního bydlení i vlastnického bydlení a dále, že předmětem úpravy je postup při zálohování, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání služeb.

Odstavec 2 – je reálný předpoklad, že v domě s byty budou i nebytové prostory. Ve vymezení předmětu úpravy a v základních znacích úpravy je proto uvedeno, že v těchto případech se režim tohoto zákona vztahuje i na takové nebytové prostory.

Odstavec 3 – předmětem úpravy nejsou plnění, která jsou uskutečňována v rámci tzv. přímých „dodavatelsko-odběratelských“ vztahů. Pokud je odběratelem, například elektrické energie, přímo nájemce bytu nebo vlastník jednotky, nelze takové plnění podřadit pod ustanovení tohoto zákona.

Odstavec 4 – protože zákon výslovně vyžaduje pro veškerá ujednání a rozhodnutí v rámci tohoto zákona písemnou formu, je nezbytné toto ustanovení dodržet, a to i tak, že tato písemná ujednání budou nedílnou součástí nájemní smlouvy (popřípadě i formou číslovaných písemných dodatků) nebo budou tvořit součást dokladových materiálů v rámci vlastnického bydlení.

K odst. 1

[Účel právní úpravy] Právní úprava řeší otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. V souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostor jsou uživatelům zajišťovány určité služby, které zpravidla poskytuje vlastník dané nemovitosti nebo správce. Vlastník nemovitosti nebo správce se stává prostředníkem a zúčtovacím střediskem mezi dodavatelem služeb a vlastníky, resp. nájemci bytů. S dodavatelem služeb dojednává smluvní vztahy a zajišťuje dodávky služeb pro uživatele bytů. Zároveň vypořádává náklady na služby, vybírá peněžní prostředky a provádí vyúčtování vůči uživatelům bytů a nebytových prostor. Zákon dopadá na tyto právní vztahy. Nevztahuje se na přímé vztahy, kde si služby zajišťují sami (napřímo) uživatelé bytu (nebytového prostoru) bez účasti poskytovatele služeb.

[Předpisy Evropské unie] S účinností k 1. 1. 2023 novelizační zákon č. 424/2022 Sb. výslovně stanoví, že zákon zapracovává příslušné předpisy Evropské unie. Do doposud čistě národní právní úpravy se dostávají harmonizační

požadavky Evropské unie. Konkrétně jde o čl. 13 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25. 10. 2012 o energetické účinnosti, o změně směrnic 2009/125/ES a 2010/30/EU a o zrušení směrnic 2004/8/ES a 2006/32/ES (dále jen „směrnice o energetické účinnosti“). Uvedený čl. 13 směrnice o energetické účinnosti ukládá členským státům stanovit pravidla pro sankce za porušení vnitrostátních předpisů přijatých na základě čl. 7 až 11 a čl. 18 odst. 3 a přijmout opatření nezbytná k jejich uplatňování. Komentovaný zákon sankce pro poskytovatele služeb a pro příjemce služeb za nesplnění jejich povinností již obsahuje (§ 6 odst. 3 a 4 obsahuje sankční stanovení nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody a dále vůči nespolupracujícímu příjemci služeb stanoví pokutu v § 13). Z tohoto důvodu nebylo zapotřebí do zákona sankce doplňovat. Zákon dále zapracovává požadavky uvedené v čl. 1 bodech 6, 8 a 10 a v příloze bod 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/2002 ze dne 11. 12. 2018, kterou se mění směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti (dále jen „novelizační směrnice“).

[Způsob transpozice] Základní povinnosti vyplývající z novelizační směrnice jsou obsaženy v § 8a a § 8b tohoto zákona. Detailní požadavky týkající se rozúčtování nákladů rozvádí vyhláška č. 376/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

[Služby] Pro plnění související s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty zákon zavádí legislativní zkratku „služby“. Pojem služby lze považovat za tradiční označení používané v praxi. Stejný pojmový aparát používá občanský zákoník i v právní úpravě bytového spoluvlastnictví, kde se v § 1181 obč. zák. pod pojmem služby rozumějí plnění spojená nebo související s užíváním bytu. Stejně tak i v právní úpravě nájmu bytu, kde se v § 2247 obč. zák. pro plnění spojená s užíváním bytu používá souhrnné označení „služby“.

[Rozsah služeb] Věcný rozsah služeb vymezuje § 3 odst. 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 jímelek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Podle navazujícího pravidla v § 3 odst. 2 platí, že rozsah poskytovaných služeb si poskytovatel služeb a příjemce služeb ujednají. Pro nájemní vztah z uvedeného plyne, že rozsah služeb by měl být sjednán v nájemní smlouvě. Smluvní princip je zakotven i v § 2247 odst. 1 obč. zák., podle něhož platí, že strany si ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel. Pro případ, že by nájemní

smlouva neobsahovala ujednání o rozsahu odebíraných služeb, platí podpůrné pravidlo v § 2247 odst. 2 obč. zák. To ukládá pronajímateli povinnost zajistit po dobu nájmu nezbytné služby. Podle občanského zákoníku se za nezbytné služby považují dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.

[Nájemní bydlení] Působnost zákona je širší, než vyplývá z jeho vlastního vymezení. Na základě § 2247 odst. 3 obč. zák. se pravidla pro rozúčtování cen a úhrady služeb v tomto zákoně použijí i pro nájemní smlouvu k bytu nebo domu. Nemusí se tedy ani jednat v tomto případě o dům s více byty.

[Družstevní bydlení] Pravidla pro užívání družstevních bytů se řídí zákonem o obchodních korporacích, stanovami družstva a uzavřenou nájemní smlouvou s členem družstva. Společná působnost právních předpisů na bytové jednotky a družstevní byty současně není obvyklá, v případě tohoto zákona k tomu mimořádně dochází. Nelze zapomínat na § 731 odst. 1 písm. b) z. o. k., který stanoví jako povinnou náležitost stanov podrobnější úpravu práv a povinností spojených s užíváním družstevního bytu. Věcně by tedy v případě družstevního bytu měl režim dodávaných služeb bytu vycházet ze stanov družstva, a není-li tomu tak dílčím způsobem, potom se použijí pravidla dle tohoto zákona.

K odst. 2

[Použití na nebytové prostory] Výslovně se stanoví, že ustanovení zákona se vztahují i na nebytové prostory. Z dikce ustanovení by bylo možné dovodovat, že pro použití tohoto zákona se vyžaduje, aby se jednalo o dům s byty. Výklad *a contrario* by naznačoval, že pro domy bez bytových jednotek (např. kancelářské budovy nebo sklady) nelze tento zákon využít. Tak tomu ovšem není. Proti tomuto výkladu se staví právní úprava obsažená v § 2303 obč. zák., podle níž se na poskytování služeb u nájmu prostroru sloužícího k podnikání použijí ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu obdobně. Zákon se použije i na nájemní vztahy v domech, kde jsou nebytové prostory sloužící k podnikání. Jde-li o jednotky náležející do bytového spoluvlastnictví ve smyslu § 1158 odst. 1 obč. zák., použije se výkladové pravidlo uvedené v § 1158 odst. 2 obč. zák., podle něhož vše, co je v předmětném oddílu stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

K odst. 3.

[Přímý odběr služeb] Výslovně se stanoví, že na služby odebírané příjemcem služeb bez účasti poskytovatele služeb (tzv. napřímo) se zákonná úprava nevztahuje. K přímému odběru dochází uzavřením smlouvy o dodávkách služeb mezi příjemcem služeb a dodavatelem služby. Uzavření přímého smluvního vztahu souvisí se stavebně-technickým uspořádáním v domě. Pro služby dodávané prostřednictvím společných rozvodů (např. voda, teplo) zpravidla ani nelze uzavřít samostatnou smlouvu s dodavatelem služby, protože nelze rozlišit odebírané množství. Napřímo se obvykle odebírá elektrina, neboť její odběr kontroluje přímo dodavatel elektřiny prostřednictvím samostatného elektroměru.

[Důvody pro nepřímý odběr] Snaha správy společenství vlastníků je někdy orientována tak, aby poskytovatelem potřebných služeb bylo spíše společenství vlastníků než jejich přímý dodavatel. To je vedeno finančními důvody. Například u rozvodů plynu používaných pouze k vaření bývá převažující úhradou na faktuře fixní složka za přistavenou kapacitu a měřidlo. Je proto možné přijmout rozhodnutí, že i dodávku plynu bude zajišťovat společenství vlastníků a dodavatel bude odečítat společný plynoměr pro všechny byty. Obdobné řešení se nabízí také u elektřiny, kde smlouva na větší odběr energie může představovat úsporu na jednotkové ceně za kWh.

K odst. 4

[Předepsaná forma právního jednání] Pro zvýšení právní jistoty ohledně toho, co bylo mezi stranami ujednáno, se vyžaduje písemná forma pro veškerá ujednání podle tohoto zákona. Tento požadavek souvisí se stejným požadavkem kladeným na smlouvu o nájmu bytu, která musí mít písemnou formu (§ 2237 obč. zák.). Občanský zákoník v předmětném ustanovení současně posiluje postavení nájemce, neboť stanoví, že pronajímatel nemá právo namítnout neplatnost smlouvy pro nedostatek formy. Vzhledem k tomu, že tento zákon uvedenou výjimku nestanoví, nelze podle našeho názoru dovozovat, že by byl stejným způsobem zvýhodněn i příjemce služeb. Pokud ujednání o dodávkách služeb nebo související dohoda mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb nebudou sepsány písemně, bude třeba s nedostatkem předepsané formy spojovat stejné negativní důsledky pro obě strany.

[Písemná forma] Pravidla pro právní jednání činěná písemnou formou stanoví občanský zákoník v § 561 až 563. K platnosti právního jednání učiněného v písemné formě se vyžaduje podpis jednajících, příp. může být podpis

nahrazen mechanickými prostředky (např. razítko). Písemná forma je zachována i právním jednáním učiněným elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednatelce osoby. Máme za to, že požadavek písemné formy se vztahuje i na veškerá rozhodnutí, která v těchto věcech přijímají družstva nebo společenství vlastníků jednotek. V případě těchto rozhodnutí bude písemná forma zachována, pokud bude rozhodnutí provedeno v písemné podobě nebo bude součástí zápisu z členské schůze a zápis bude doručen všem příjemcům služeb.

[Jednostranná neplatnost] Dle § 586 obč. zák., je-li neplatnost právního jednání stanovena na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba. Nenamítne-li oprávněná osoba neplatnost, považuje se jednání za platné. V zažité terminologii předchozího občanského zákoníku (č. 40/1964 Sb.) se jedná o relativní neplatnost, které je nutné se dovolat. Je-li některé z ustanovení tohoto zákona zakotveno pouze na ochranu např. vlastníka bytové jednotky a právní jednání je relativně neplatné (nepřihlédně k němu soud z úřední povinnosti), může se neplatnosti dovolat pouze chráněná osoba, nikoli druhá strana, např. správce společenství.

Judikatura:

■ Zda společenství bylo (a je i za nynější úpravy) oprávněno rozúčtovat na jednotlivé vlastníky jednotek (členy společenství) ceny služeb spojených s užíváním jednotek v domě, v němž vzniklo, a zda je oprávněno jim „nařizovat“, jakou službu mají odebrat. Při řešení této otázky nelze především ztratit ze zřetele, že v případě společenských vztahů dříve upravených zákonem č. 72/1994 Sb. nutně vystupuje do popředí otázka vzájemných vztahů jednotlivých vlastníků, resp. spoluvlastníků, jejichž zájmy se nevyhnutelně ocitají ve vícestranných interakcích. Více než jinde se zde projevuje specifická povaha takto založeného vlastnického práva, která je dána dualistickou koncepcí spočívající ve vylučném vlastnictví bytové jednotky na straně jedné a v podílovém spoluvlastnictví společných částí domu na straně druhé. Je zřejmé, že kombinace vylučného a podílového (spolu)vlastnictví vytváří zvláštní podmínky pro realizaci takto pojatého vlastnického práva, které se projevují ve zvýšené míře jak u práv, tak i povinností (srov. usnesení Ústavního soudu z 19. ledna 2012, sp. zn. II. ÚS 2973/09, a z 15. prosince 2015, sp. zn. I. ÚS 752/15, a dále např. rozsudek Nejvyššího soudu z 12. července 2016, sp. zn. 26 Cdo 5024/2015 (ústavní stížnost podanou proti citovanému rozsudku odmítl Ústavní soud usnesením z 27. března 2017, sp. zn. II. ÚS 3352/16/). Nejvyšší soud se již dříve přihlásil také k názoru vyslovenému v odůvodnění nálezu Ústavního soudu ze dne 13. března 2001, sp. zn. Pl. ÚS 51/2000, že vlastnictví bytu nebo nebytového

prostoru je z podstaty věci nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s budovou jako celkem. Práva jednotlivých vlastníků jsou pak omezena stejným vlastnickým právem ostatních vlastníků jednotek (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze 17. ledna 2017, sp. zn. 26 Cdo 2323/2016, uveřejněný pod č. 43/2018 časopisu Soudní judikatura /ústavní stížnost podanou proti citovanému rozsudku odmítl Ústavní soud usnesením z 23. května 2017, sp. zn. II. ÚS 1066/17/). Důsledky vyplývající pro vlastníky jednotek z uvedeného omezení řešila shora citovaná zákonná úprava (obsažená v zákoně č. 72/1994 Sb.) zavedením tzv. společenství vlastníků jednotek (dále opět jen „společenství“), které vznikalo přímo ze zákona (v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři byly ve vlastnictví tří různých vlastníků – viz § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb.) a jehož hlavním účelem bylo zabezpečovat řádný výkon činností spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. K naplnění tohoto účelu jej zmíněná právní úprava předně prohlašovala za právnickou osobu, čímž mu přiznávala způsobilost mít práva a povinnosti, tedy právní subjektivitu. Vedle toho mu zároveň poskytovala v rozsahu předmětu jeho činnosti oprávnění nabývat práva a povinnosti vlastními právními úkony, tj. právně jednat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. června 2015, sp. zn. 26 Cdo 811/2015, uveřejněný pod č. 6/2017 Sbirky soudních rozhodnutí a stanovisek). Z toho, že společenství vznikalo přímo ze zákona a mělo právní subjektivitu i způsobilost právně jednat (byť omezenou na stanovený předmět činnosti), současně vyplývalo, že ve věcech spojených se správou domu nejednalo z pouhého pověření vlastníků jednotek, nýbrž vykonávalo svá práva a povinnosti jako by samo bylo vlastníkem (srov. usnesení Nejvyššího soudu z 22. srpna 2016, sp. zn. 26 Cdo 5610/2015). Jestliže tedy ustanovení § 9a odst. 1 písm. a/ zákona č. 72/1994 Sb. výslovně zahrnovalo mezi právní úkony, jež bylo oprávněno činit v rámci předmětu své činnosti (správy domu ve smyslu § 9 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb.), smlouvy o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, je zřejmé, že mu příslušelo tyto smlouvy uzavírat namísto vlastníků jednotek, a to takzvaně vlastním jménem a na vlastní účet. Z toho se bez dalšího nutně podává, že bylo rovněž oprávněno rozúčtovat ceny odebraných služeb mezi jednotlivé vlastníky jednotek. Poskytovali-li pak vlastníci jednotek z tohoto titulu zálohy na jeho účet, vznikal tím této právnícké osobě vůči nim závazek, který byl následně upraven v závislosti na vyúčtování nákladů a záloh (srov. usnesení Nejvyššího soudu z 1. února 2017, sp. zn. 20 Cdo 5570/2016). Uvedené právní závěry dovolací soud sdílí i v poměrech právní úpravy bytového spoluvlastnictví obsažené v části třetí dílu 4 oddílu 5 o. z., zejména pak v ustanoveních § 1189 odst. 1, § 1190 a § 1194 odst. 1 věty první o. z. (ve spojení s § 15 a § 20 odst. 1 o. z.). V této souvislosti lze přiměřeně odkázat též na odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 3. dubna

2018, sp. zn. 26 Cdo 3553/2017 (ústavní stížnost podanou proti citovanému rozsudku odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 7. srpna 2018, sp. zn. I. ÚS 2325/18). Vzhledem k charakteru uplatněných dovolacích námitek dovolací soud pro úplnost podotýká, že dovolatelům lze sice přisvědčit v názoru, že zákon č. 67/2013 Sb. se nevztahuje na služby, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb (srov. § 1 odst. 3 citovaného zákona); v této souvislosti však nelze opomenout, že o úhradu takovýchto služeb v souzené věci nešlo. (NS 26 Cdo 2058/2018)

§ 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 bytové spoluvlastnictví,
- b) příjemcem služeb
 1. nájemce bytu, nebo
 2. vlastník jednotky podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví,
- c) zúčtovacím obdobím období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následně 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,
 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, nebo