



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudcem Mgr. Janem Musilem ve věci

žalobce:

██████████ narozený ██████████
bytem ██████████

proti

žalovanému: **Bytové družstvo blok 4, ul. SNP, IČO 25034049**
sídlem SNP bl. 4/2526, 434 01 Most

o: návrh na určení oprávněnosti reklamace za rok 2018

takto:

- I. Žalovaný je povinen reklamaci žalobce ze dne 30. 4. 2019 k dílčímu vyúčtování za rok 2018, zpracovanému firmou DOSPRA, spol. s r.o., se sídlem v Chomutově, uznat jako oprávněnou a v ročním vyúčtování za rok 2018 provést vyúčtování, služby „úklid“ za období roku 2018 s uvedením celkově uhrazených a vynaložených nákladů na úklid objektu bytového domu s tím, jaká částka z toho byla na úklid uhrazena a vynaložena navrhovatelem. Dále v souladu s vyhláškou MMR č. 269/2015 Sb., §6, uvést do vyúčtování správnou velikost započitatelné plochy bytu č. ████████. Dále odstranit rozpor mezi načteným dluhem z nezaplacených předpisů v částce -96 Kč a uhrazenými zálohami za rok 2018 a rozpor mezi načteným dluhem v částce -96 Kč a jediným nedoplatkem za společnou elektřinu -23,48 Kč, to vše do jednoho měsíce od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení v částce 1 694 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou domáhal rozhodnutí soudu, kterým by soud uložil žalovanému povinnost reklamaci žalobce ze dne 30. 4. 2019 k dílčímu vyúčtování za rok 2018, zpracovanému firmou

DOSPRA, spol. s.r.o., se sídlem v Chomutově, uznat jako oprávněnou a v ročním vyúčtování za rok 2018 provést vyúčtování, služby „úklid“ za období roku 2018 s uvedením celkově uhrazených a vynaložených nákladů na úklid objektu bytového domu s tím, jaká částka z toho byla na úklid uhrazena a vynaložena navrhovatelem. Dále v souladu s vyhláškou MMR č. 269/2015 Sb., §6, uvést do vyúčtování správnou velikost započitatelné plochy bytu č. [REDAKCE]. Dále odstranit rozpor mezi načteným dluhem z nezaplacených předpisů v částce -96 Kč a uhrazenými zálohami za rok 2018 a rozpor mezi načteným dluhem v částce -96 Kč a jediným nedoplatkem za společnou elektřinu -23,48 Kč. Argumentoval tím, že je od roku 2006 členem žalovaného, kterému je povinen hradit měsíční zálohy v částce 3 820 Kč. Tuto povinnost žalobce za rok 2018 splnil, takže neměl načten žádný dluh z nezaplacených záloh. Žalobce dne 24. 04. 2019 obdržel od firmy Dospa, spol.s.r.o. Chomutov, provozovna Most roční vyúčtování roku 2018. Platnost vyúčtování byla žalovaným potvrzena, i když podle žalobce nebylo zpracováno v souladu s právními předpisy, se stanovami, s platebním předpisem ani s uhrazenými zálohami. Reklamacce žalobce nebyla firmou Dospa s.r.o. vyřešena. Žalobce dále argumentoval, že v ročním vyúčtování nebylo provedeno vyúčtování položky „úklid“. Není zde uvedena ani velikost započitatelné plochy bytu [REDAKCE]. Vyúčtování za rok 2018 obsahuje rozporné údaje mezi „načteným dluhem z nezaplacených předpisů“, kde je uvedena částka -96,00 a údajem uvedeným v tabulce „Zaplaceno“, ze kterého vyplývá, že jediným nedoplatkem za rok 2018 je částka -23,48 za společnou elektřinu.

2. Žalovaný se k žalobě nevyjádřil, ani se k nařízenému ústnímu jednání soudu bez omluvy nedostavil, soud tak postupoval v souladu s ust. § 101 odst. 3 o.s.ř. a jednal v jeho nepřítomnosti.
3. Soud má tak za prokázáno následující: z nájemní smlouvy družstevního bytu ze dne 01. 09. 2006, uzavřené mezi pronajímatelem Bytovým družstvem blok 4, ul. SNP a žalobcem soud zjistil, že žalobce je nájemcem a žalovaný pronajímatelem bytu č. [REDAKCE] s velikostí bytu [REDAKCE] m². Z měsíčního předpisu nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu je nájemné a zálohy na služby stanoveny na částku 3 820 Kč měsíčně. Z poštovních poukázek typu A soud zjistil, že žalobce řádně hradil předpis nájemného a služeb za měsíce leden až prosince 2018. Z ročního vyúčtování roku 2018 ze dne 25. 03. 2019 soud zjistil, že žalovaný při vyúčtování jednotlivých položek neuvedl skutečnou výši přijatých záloh na každou jednotlivou položku od žalobce. Ze stanov žalovaného soud zjistil, že představenstvo plní usnesení členské schůze. Navýšením položky „úklid“, tak žalovaný porušil rozhodnutí členské schůze, kterým byl stanoven měsíční předpis na položku úklid. Úklid je službou a proto je tato položka v rozpisu měsíční zálohy zahrnuta mezi položky, které jsou hrazeny zálohově, takže měl žalovaný položku úklid vyúčtovat. Z ročního vyúčtování roku 2018 prováděného firmou Dospa s.r.o. ze dne 25. 03. 2019 soud zjistil, že zde není položka úklid uváděna, náklady na úklid nebyly ve vyúčtování roku 2018 zohledněny. Z ročního vyúčtování za rok 2018 ze dne 25. 03. 2019 soud zjistil, že ve vyúčtování za rok 2018 chybí výše přijatých záloh od žalobce, žalovaný nedoplnil do vyúčtování roku 2018 údaj, který je taxativně vyjmenován ve vyhlášce ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb. označený jako započitatelná plocha. Žalobce vyúčtování za rok 2018 reklamoval dne 30. 04. 2019 (reklamacce, podací lístek). Žalovaný na reklamaci žalobce vůbec nereagoval. Žalovaný nereagoval ani na předžalobní výzvu žalobce (výzva, podací lístek).
4. Na právní posouzení soud aplikoval vyhlášku č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. Podle ustanovení § 2 písm. d) citované vyhlášky podlahovou plochou se rozumí podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem; nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků. Podle ustanovení § 2 písm. e) citované vyhlášky započitatelnou podlahovou plochou se rozumí podlahová plocha vynásobená koeficienty uvedenými v příloze č. 1 části A k této vyhlášce; mají-li některé místnosti v zúčtovací jednotce rozdílnou výšku stropů nebo stropy zkosené, započitatelná podlahová

plocha těchto místností se vynásobí koeficientem podílu objemu vytápěného prostoru k objemu vypočtenému z podlahové plochy a výšky stropu převládajících místností v zúčtovací jednotce. Podle ustanovení § 2 písm. f) citované vyhlášky podlahovou plochou nebytových prostorů pro účely poskytování teplé vody se rozumí podlahová plocha vynásobená koeficienty stanovenými podle přílohy č. 1 části B k této vyhlášce. Podle ustanovení § 2 písm. g) citované vyhlášky náměrem se rozumí hodnota zjištěná jako rozdíl odečtu naměřených hodnot na instalovaných měřidlech podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nebo vodoměrech na teplou vodu na konci a na začátku daného zúčtovacího období. Podle ustanovení § 2 písm. h) citované vyhlášky nákladem na vytápění a na poskytování teplé vody pro dům se rozumí náklady skutečně vynaložené v příslušném zúčtovacím období na pořízení služeb, tj. náklady na teplo na vytápění, náklady na teplo spotřebované na přípravu teplé vody, náklady na pitnou vodu spotřebovanou na přípravu teplé vody, a to v cenách podle cenových předpisů. Podle ustanovení § 6 citované vyhlášky (Vyúčtování nákladů na vytápění a nákladů na poskytování teplé vody příjemcům služeb) ve vyúčtování poskytovatel služeb, kromě náležitostí stanovených zákonem, uvede podle písm. d) podlahovou plochu a započitatelnou podlahovou plochu zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru příjemce služeb v m², v případě poskytování teplé vody průměrný počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období, součet skutečných a přepočtených náměrů instalovaných měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění zúčtovací jednotky a bytu či nebytového prostoru příjemce služeb, součet náměrů instalovaných vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaných vodoměrů teplé vody v bytě či nebytovém prostoru příjemce služeb a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo mezi jednotlivé příjemce služeb podle evidence spotřeb v m³, hodnoty podílu nákladu příjemce služeb na vytápění, teplo na ohřev vody a na vodu v teplé vodě, podle písm. g) koeficienty a součinitele použité pro přepočty podlahové plochy nebo započitatelné podlahové plochy konkrétního bytu či nebytového prostoru a pro přepočty odečtů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění u příjemce služeb. Dále soud aplikoval zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Podle ustanovení § 7 (Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků) odst. (1) není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Podle ustanovení § 7 odst. (2) citovaného zákona poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Podle ustanovení § 7 odst. (3) citovaného zákona finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. Podle ustanovení § 3 (Vymezení a rozsah služeb) odst. (1) citovaného zákona 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 jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Podle ustanovení § 3 odst. (2) citovaného zákona rozsah poskytovaných služeb si poskytovatel služeb a příjemce služeb ujednájí nebo o něm rozhodne družstvo nebo společenství. Podle ustanovení § 4 citovaného zákona (Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše) odst. (1) poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Výši záloh si poskytovatel služeb s příjemcem služeb ujednájí, nebo o ní rozhodne družstvo, nebo společenství. Podle ustanovení § 4 odst. (2) citovaného zákona, nedojde-li k ujednání, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, určí

poskytovatel služeb příjemci služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Podle ustanovení § 4 odst. (3) citovaného zákona, nedojde-li k ujednání o zálohách na dodávku vody a odvádění odpadních vod, nebo není-li přijato rozhodnutí družstva, nebo společenství, měsíční zálohy se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem. Podle ustanovení § 4 odst. (4) citovaného zákona poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde. Podle ustanovení § 5 (Rozúčtování nákladů na služby) odst. (1) způsob rozúčtování poskytovatel služeb ujedná s dvouřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o něm rozhodne družstvo, anebo společenství. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Podle ustanovení § 5 odst. (2) citovaného zákona, nedojde-li k ujednání, nebo rozhodnutí družstva, anebo společenství, rozúčtují se náklady na služby takto a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody1), b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů, c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek, d) 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, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Podle ustanovení § 6 citovaného zákona (Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům) odst. (1) náklady na vytápění v případě, že není stanovena povinnost instalace stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, a náklady na společnou přípravu teplé vody pro dům z náměrů vodoměrů na teplou vodu podle jiného právního předpisu se rozúčtují na základě ujednání poskytovatele služeb se všemi nájemci v domě, u družstevních bytů na základě ujednání družstva se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva, u společenství ujednáním všech vlastníků jednotek. Pokud k dohodě nedojde, rozúčtují se náklady na vytápění a společnou přípravu teplé vody podle jiného právního předpisu upravujícího podrobnosti pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla a společnou přípravu teplé vody v domě. Změna způsobu rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům je možná vždy až po skončení zúčtovacího období. Podle ustanovení § 6 odst. (2) citovaného zákona pokud je jiným právním předpisem stanovena povinnost instalace stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům z náměrů vodoměrů na teplou vodu, rozdělí se náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období na složku základní a spotřební. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka je rozdělována mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, zohledňujících i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou. Podle ustanovení § 6 odst. (3) citovaného zákona rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemce služeb s měřením nebo zařízením pro rozdělování nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce hodnoty určené jako spodní a horní hranice oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím

období. V případě překročení přípustných rozdílů musí být provedena úprava výpočtové metody. Neumožní-li příjemce služeb instalaci stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. Podle ustanovení § 6 odst. (4) citovaného zákona náklady na společnou přípravu teplé vody pro zúčtovací jednotku za zúčtovací období tvořené náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu se rozdělí na složku základní a spotřební. Základní složka je rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka se rozdělí mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů vodoměrů na teplou vodu instalovaných u příjemců služeb. Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů na teplou vodu nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní, činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m² podlahové plochy zúčtovací jednotky. Podle ustanovení § 8 citovaného zákona (Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitky) odst. (1) na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů. Podle ustanovení § 8 odst. (2) citovaného zákona případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 1, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitky musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitky.

5. Žalobce tak unesl břemeno tvrzení a břemeno důkazní a soudu nezbylo, než jeho žalobě vyhovět v plném rozsahu.
6. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud v souladu s ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. kdy přiznal plně úspěšnému žalobci nárok na náhradu nákladů řízení v částce 1 094 Kč. Tyto jsou tvořeny zaplaceným soudním poplatkem ve výši 1 000 Kč a dále náklady spojenými s uplatněním reklamace ročního vyúčtování a zasláním předžalobní výzvy, tedy 2x 47 Kč, což žalobce doložil poštovními podacími listy.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Mostě. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Most 25. listopadu 2019

Mgr. Jan Musil v. r.
samosoudce