



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudcem JUDr. Eduardem Levým v právní věci

žalobců:

- a) [redacted]
[redacted],
b) [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

proti
žalovanému:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

o zaslání řádného vyúčtování nájemci a o zaplacení částky [redacted] Kč,

takto:

- I. Žalovaný **je povinen** doručit žalobcům řádné vyúčtování zálohových plateb a služeb dle zákona č. 67/2013 Sb. spojené s užíváním nemovitosti - bytové jednotky o dispozici [redacted] v budově [redacted] č. p. [redacted] na pozemku parc. č. [redacted] v obci [redacted] a katastrálním území [redacted] [redacted] u Katastrálního úřadu pro [redacted] kraj, Katastrální pracoviště [redacted], kdy se jedná o vyúčtování zálohových plateb hrazených žalobci žalovanému za dodávky elektrické energie, vodného a stočného, a to za období od [redacted] [redacted] (rok [redacted] dále za období od [redacted] (rok [redacted] dále za období od [redacted], a to k rukám právního zástupce žalobců do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaný **je povinen** uhradit žalobcům částku [redacted] Kč jako zákonnou pokutu dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb. za [redacted] dnů prodlení žalovaného s doručením řádného vyúčtování zálohových plateb a služeb za užívání nemovitosti v období od [redacted] do [redacted] po

Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Doležalová.

(K.ř. č. 1 – rozsudek)

■ Kč za každý i jen započatý den prodlení od ■ do ■, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobců.

- III. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobcům na náhradu nákladů tohoto řízení částku ■ Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobců.

Odůvodnění:

1. Žalobci se žalobou došlou zdejšímu soudu dne ■ domáhali vydání rozhodnutí, kterým by bylo žalovanému uloženo doručit jim řádná vyúčtování služeb a plateb spojených s užíváním nemovitosti za roky ■ k rukám žalobců a zaplatit náhradu nákladů tohoto řízení, a to s odůvodněním, že žalovaný nesplnil svou povinnost vyplývající ze zákona a nedodal žalobcům řádná vyúčtování za roky ■, ačkoliv žalobci opakovaně vyzývali žalovaného k dodání řádného vyúčtování osobně i e-mailem, avšak vždy marně. Žalovaný byl po celou dobu nečinný, vyhýbal se žalobcům a na urgování ze strany žalobců nereagoval. Žalobci a žalovaný uzavřeli nájemní smlouvu ze dne ■ k bytové jednotce o dispozici ■ v budově ■ č.p. ■ na pozemku parc. č. ■ obci ■ a k. ú. ■, zapsané u Katastrálního úřadu pro ■ kraj, Katastrální pracoviště ■. Žalobci každoročně obdrželi od žalovaného evidenční list nájemníka pro výpočet nájemného a stanovení záloh na služby. Evidenční listy nesplňují zákonem stanovené podmínky vyúčtování, především nebyla rozepsána řádně měsíční úhrada záloh včetně ceny za jednotku energie, kolik bylo účtováno, kolik bylo uhrazeno, nejsou vypsány stavy měřidel, vyúčtování obsahuje účtování nájemného v nesouladu s nájemní smlouvou, přičemž jiná vyúčtování žalobci od žalovaného neobdrželi. Žalobci opakovaně s vyúčtováním vyjadřovali nesouhlas. Opakovaně se pokusili spojit se žalovaným a domluvit si s ním schůzku za účelem vyjasnění vyúčtování a celé situace, avšak bezvýsledně. Začátkem roku ■ zaslal žalovaný žalobcům fakturu č. ■ za nedoplatek elektřiny ve výši ■ Kč. Učinil tak bez jakéhokoli vyúčtování. Žalobci na fakturu reagovali e-mailem ze dne ■, ve kterém znovu žádali o vyúčtování a vyjasnění tak velkého nedoplatku. Žalobci rovněž opakovaně poukazovali i na obsahovou stránku vyúčtování, konkrétně na náklady na vodné a stočné, neboť dům není připojen na vodovodní řád, když disponuje vlastní studnou, a i přesto jim bylo každoročně v evidenčním listu účtováno. S tímto se opakovaně obraceli na žalovaného, který však žalobcům oznámil, že platí za to, že se jim o to někdo stará. Žalobcům tedy nezbývalo nic než platit zálohy a nedoplatky ze strachu, že přijdou o bydlení. Žalobci znovu upozornili na neřádnost vyúčtování a zálohy za vodné a stočné ve své výpovědi z nájmu ze dne ■ kde opět žádali o zaslání řádných vyúčtování. Na toto zareagoval žalovaný e-mailem ze dne ■, ve kterém zaslal dohodu o ukončení nájmu a další neřádné vyúčtování. Na tento e-mail žalobci reagovali námitkou vůči správnosti tohoto vyúčtování a žádostí o dodání řádného vyúčtování. Žalovaný opakovaně nesplnil prosby žalobců, proto žalobci vyzvali žalovaného k plnění v předžalobní výzvě ze dne ■. K této výzvě se žalovaný vyjádřil dne ■, kdy ve své odpovědi opět odmítl zaslat řádná vyúčtování za roky ■ a ■. Za rok ■ žalovaný poslal další neřádné vyúčtování. V reakci na předžalobní výzvu žalovaný uvedl, že námitky žalobců vůči zasílaným neřádným vyúčtováním jsou promlčeny. Žalobci namítali nesprávnost vyúčtování již po obdržení prvního vyúčtování, opakovaně na tyto skutečnosti žalovaného upozorňovali. ■. Žalobci mají za to, že žalovaný opakovaně porušil svou zákonnou povinnost poskytnout žalobcům řádná vyúčtování za roky ■, ■ a ■. Vyúčtování dodaná žalovaným byla neúplná, postrádala potřebné náležitosti. Žalovaný v nich neuvedl celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná. Vyúčtování postrádala obecné náležitosti účetních dokladů.
2. Na výzvu soudu zaplatili žalobci dne ■ soudní poplatek z návrhu ve výši ■ Kč.

3. Soud ve věci nařídil jednání na [REDACTED], ke kterému předvolal právního zástupce žalobců a žalovaného. Na žádost právního zástupce žalobců však bylo jednání z důvodu kolize odročeno na [REDACTED].
4. Podáním ze dne [REDACTED] se ve věci vyjádřil žalovaný. Uvedl, že nárok uplatněný v žalobě neuznává, a to ani zčásti a nepovažuje jej za opodstatněný. K vyúčtování za rok [REDACTED] vystavenému dne [REDACTED] fakturou číslo [REDACTED] včetně příloh žalovaný uvedl, že po zaslání předžalobní výzvy právním zástupcem žalobců bylo vyúčtování zasláno v zákonem stanovené lhůtě opravené, a to jak žalobcům, tak jejich právnímu zástupci, protože žalobci nechťeli podepsat převzetí vyúčtování. Vyúčtování obsahuje celkovou částku nájemného za měsíc leden až prosinec [REDACTED] v celkové výši [REDACTED] Kč, tedy ve výši, jaká je stanovena v nájemní smlouvě, která odpovídá měsíční výši [REDACTED] Kč. Žalobcům zasláné vyúčtování za rok [REDACTED] obsahuje samostatně vymezené položky za vodu a elektřinu a přílohy, ve kterých jsou vypsány platby za elektřinu a stavy elektroměru. Vyúčtování tedy splňuje náležitosti podle § 7 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, i náležitosti vymezené vyhláškou č. 207/2021 Sb., o vyúčtování dodávek souvisejících služeb v energetických odvětvích. Vzhledem k tomu, že žalovaný se rozhodl poskytovat vodu bezplatně, nejsou uvedeny stavy vodoměrů a spotřeba vody je tak vedena jako nulová. Tvrzení žalobců jsou tedy nepravdivá. Vyúčtování za rok [REDACTED] fakturou č. [REDACTED] včetně příloh a vyúčtování za rok [REDACTED] fakturou č. [REDACTED] včetně příloh zaslal žalovaný žalobcům v zákonem stanovené lhůtě. Žalovaný poukazuje na ust. § 8 příslušného zákona, podle kterého může příjemce služeb do 30 dnů od doručení vyúčtování písemně požádat poskytovatele služeb, aby příjemci služeb doložil náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona. Žalobci však žádnou žádost ani námitky proti těmto vyúčtováním nikdy nezaslali a první dokument, ze kterého mohla žalovaná naznat, že by žalobci měli námitky proti vyúčtování, byla až předžalobní výzva zasláná po zákonné lhůtě, a to dne [REDACTED]. Žalovaný odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2198/2024 ze dne 11. 12. 2024, podle kterého je příjemce služeb povinen vznést námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování do 30 dnů od jeho doručení, případně do 30 dnů od doložení podkladů pro vyúčtování, jinak se má za to, že s vyúčtováním souhlasí, tedy nastává fikce, že vyúčtování je řádné. Žalovaný má za to, že podle uvedeného platí, že se zněním vyúčtování žalobci souhlasili a je řádné, navíc uvádí, že faktury za rok [REDACTED] a [REDACTED] byly hrazeny, a to bez dalšího. Požadavek žalobců na opětovné zaslání vyúčtování za roky [REDACTED] a [REDACTED] tedy není oprávněný, neboť nepodali námitky v písemné formě proti těmto vyúčtováním ve stanovené lhůtě. Pokud žalobci v žalobě tvrdí, že vyúčtování nesplňuje obecné náležitosti podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, přičemž tento názor dokládají rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2020, sp. zn. 2778/2019, který říká, že vyúčtování je účetní doklad, mělo by obsahovat i jeho obecné náležitosti, vyplývající z ust. § 11 odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, jež nejsou kryty shora uvedeným vymezením speciálním, zejména v něm musí být uvedeno, kdo a kdy jej vyhotovil, tak s ohledem na to, že všechna vyúčtování zasláná žalovaným, která jsou zároveň vyhotovena ve formě faktury, obsahují označení účetního dokladu, obsah účetního případu a jeho účastníky, peněžní částku i okamžik vyhotovení účetního dokladu, a proto má žalovaný za to, že vyúčtování obsahují všechny obecné náležitosti účetních dokladů a tvrzení žalobců je nepravdivé. Ve vztahu k nákladům na právní zastoupení žalovaný uvedl, že žalobci nemají v tomto případě nárok na jejich úhradu, neboť námitky podali za všechna vyúčtování opožděně, tedy po uplynutí lhůty 30 dnů. Dále žalovaný uvedl, že se žalobci udržoval po celou dobu aktivní kontakt, komunikoval a na jakékoliv žádosti ze strany žalobců reagoval, a to buď osobně, anebo prostřednictvím e-mailové komunikace. Po předání původní verze vyúčtování za rok [REDACTED] se zástupci žalovaného osobně sešli se žalobcem b), který žádal o splátkový kalendář k zaplacení nedoplatku. Namísto další komunikace však žalobci již jen zaslali předžalobní výzvu a výpověď z nájmu bytu. Žalovaný měl a má zájem na vyřešení celé záležitosti, nicméně žalobci od zaslání předžalobní výzvy

v komunikaci odkazovali na to, že chtějí komunikovat se žalovaným především prostřednictvím svého právního zástupce, přičemž od právního zástupce žalobců byla doručena žalovanému pouze předžalobní výzva ze dne [REDACTED]. Žalobci ani jejich právní zástupce poté již se žalovaným nikterak nekomunikovali, nepokusili se vysvětlit, v čem konkrétně spatřují ve vyúčtování chyby, a rozhodli se pouze podat žalobu. Žalovaný má za to, že jednání žalobců je motivováno snahou vyhnout se zaplacení nedoplatku, které vyplynulo z vyúčtování za elektřinu. Žalovaný v závěru navrhuje, aby byla žaloba v celém rozsahu zamítnuta a aby žalobcům byla uložena povinnost zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení k rukám právního zástupce žalovaného.

5. Žalobci v replice ze dne [REDACTED] uvedli, že splnili lhůtu 30 dnů k podání námitek a tyto námítky ústně a písemně sdělili žalovanému. V případě absentujících vyúčtování ani nebylo vůči čemu uplatňovat námítky, neboť daňové doklady nejsou vyúčtováním. Žalobci i nadále tvrdí, že nedostali ani podklady pro ověření a přezkum daňových dokladů. Žalobci rovněž odkazují na nájemní smlouvu, a to článek IV. odstavec b), kdy mají být vyúčtování vystavena na základě podkladů – dílčích vyúčtování od dodavatelů. Žalobci akcentují, že jim nebylo opakovaně umožněno nahlédnout do podkladů k údajnému vyúčtování. Žalobci zdůrazňují striktní podobu a výčet vyúčtovatelných položek v rámci vyúčtování podle zákona č. 67/2013 Sb., kdy nájemné nelze takto vyúčtovávat, navíc žalobci podotýkají, že nájemné nebylo hrazeno paušálně, není tedy důvod vyúčtovávat nájemné. Žalobci uvádějí, že kopie samoodečtu a údajná řádná vyúčtování s podklady viděli až v roce [REDACTED] po zaslání soudem. Žalobci velmi zdůrazňují fakt, že žalovaný nebyl dosud schopen předložit důkazní prostředek o zaslání řádného vyúčtování či alespoň účetních nevyhovujících dokladů, to znamená, že žalovaný nevykázal, neoznačil a ani nenavrl k provedení důkaz listinou doručenkou, kopií e-mailové komunikace, potvrzením o doručení tuto okolnost. Žalobcům tedy není známo, jak žalovaný doručoval údajné řádné vyúčtování.
6. Žalovaný v duplice ze dne [REDACTED] uvedl, že zaslání vyúčtování za rok [REDACTED] a [REDACTED] bylo potvrzeno tím, že byly zaplacený nedoplatky z těchto vyúčtování, zároveň vyúčtování za rok [REDACTED] které bylo žalovaným označeno jako důkaz a zasláno soudu jako příloha, obsahuje podpis žalobce č. 2 s datem [REDACTED]. Pokud jde o vyúčtování za rok [REDACTED] tak žalovaný ho osobně doručil žalobcům prostřednictvím [REDACTED] [REDACTED] nicméně žalobci odmítli podepsat převzetí vyúčtování za rok [REDACTED]. Žalovaný proto navrhuje výslech svědka [REDACTED]. Právní zástupce žalobců zaslal námítky k vyúčtování za rok [REDACTED] přičemž žalovaný těmto námítkám vyhověl a zaslal žalobcům prostřednictvím jejich právního zástupce opravené vyúčtování, ve kterém doplnil částku za odběr vody. Ze strany žalovaného byla všechna vyúčtování za roky [REDACTED] a [REDACTED] doručena a vyúčtování za rok [REDACTED] odmítli žalobci převzít. Žalovaný tedy neporušil jakékoliv ujednání nájemní smlouvy uzavřené dne [REDACTED]. Pokud žalobci v replice uvedli, že jim kopie samoodečtu a vyúčtování s podklady byly doručeny až v roce [REDACTED] po zaslání soudem, tak žalovaný veškeré podklady nejprve předal v lednu [REDACTED] prostřednictvím [REDACTED], přičemž po námítkách právního zástupce žalobců žalovaný zaslal opravené vyúčtování i se všemi přílohami na e-mailovou adresu žalobců, ze které se žalovaným komunikovali během trvání nájemního vztahu, a to přílohu e-mailu ze dne [REDACTED]. Žalobci na zaslání e-mailu reagovali e-mailem podepsaným prostým elektronickým podpisem ze dne [REDACTED] s tím, že přílohy předají svému právnímu zástupci, je tedy zřejmé a nesporné, že jim vyúčtování bylo doručeno. Žalovaný navrhuje provést dokazování listinnými důkazy. Veškeré podklady zaslal žalovaný rovněž k rukám právního zástupce žalobců, a to dne [REDACTED]. Součástí datové zprávy bylo jak vyúčtování za rok [REDACTED] tak i přílohy obsahující veškeré doklady, ze kterých vyúčtování vychází. Žalobci tedy měli možnost se s uvedenými dokumenty seznámit již v dubnu [REDACTED] když jim bylo zasláno nejenom e-mailem, což sami potvrdili, tak i jejich právnímu zástupci. Tvzení, že je obdrželi až po zaslání soudem, je nepravdivé. Žalovaný také nesouhlasí s tvrzením žalobců, že jim nebylo opakovaně umožněno nahlédnout do podkladů k vyúčtování, přičemž toto tvrzení nebylo doloženo jakýmkoliv odmítavým e-mailem ze strany žalovaného či jiným důkazem, ze kterého by

vyplývalo, že žalovaný jejich žádost o nahlédnutí do podkladů odmítl. Žalovaný k tomu zároveň dodává, že nahlédnutí do podkladů by bylo bezpředmětné, když veškeré podklady k vyúčtování byly žalobcům transparentně zaslány jako příloha k vyúčtování. Úplně shodné přílohy se stejným obsahem zaslal žalovaný jak žalobcům, tak jejich právnímu zástupci, nakonec i soudu. Pokud tedy žalobci v bodě 5 repliky uvádějí, že vyúčtování a kopie samoodečtů obdrželi a viděli až v roce [REDAKCE] tak shodné dokumenty museli vidět již [REDAKCE], když se jedná o totožné dokumenty. Je tedy nepochybné, že tvrzení žalobců, že jim vyúčtování za rok [REDAKCE] nebylo doručeno, je nepravdivé. Žaloba je tedy bezpředmětná, neboť žalobci žádají něco, o čemž sami v replice uvádějí, že jim zaslal soud. Dále žalovaný uvádí, že vyúčtování splňuje náležitosti podle ust. § 7 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, i náležitosti vymezené vyhláškou č. 207/2021 Sb., o vyúčtování dodávek souvisejících služeb v energetických odvětvích. Ve vyúčtování v roce [REDAKCE] byly žalovaným uvedeny položky tak, jak jsou zobrazeny v níže připojené tabulce. Položky ve vyúčtování byly na žádost žalobců upraveny a rozepsány podle zákonných požadavků. Žalobci byli od uzavření nájemní smlouvy srozuměni s tím, že je byt vytápěn pomocí elektrické energie, přílohou vyúčtování za rok [REDAKCE] je přehled spotřeby, ze kterého tyto údaje vyplývají. Žalovaný dále odkazuje na údaje uvedené ve vyúčtování, jakož i na právní úpravu obsaženou v ust. § 7 příslušného zákona ve spojení s ust. § 6 příslušné vyhlášky. Žalovaný se domnívá, že jeho vyúčtování tak obsahuje všechny nezbytné náležitosti a splňuje požadavky zákona i vyhlášky. Dále žalovaný odkazuje na ust. § 4 občanského zákoníku. Doplnuje, že se žalobci o uvedených dokumentech vždy komunikoval a označoval je v písemnostech jako vyúčtování, přičemž jejich obsah jednoznačně splňuje zákonné požadavky na vyúčtování. Je tedy nepochybné, že i žalobci mohli chápat dokumenty jako vyúčtování. Tvrzení žalobců, že jim nebyly doručeny podklady pro ověření a přezkum vyúčtování, je nepravdivé, neboť přílohy k vyúčtování byly ze strany žalovaného zaslány společně s vyúčtováním za rok [REDAKCE] které již bylo označeno a zasláno soudu jako důkaz v rámci předchozího vyjádření žalovaného. K vyúčtování vodného a stočného žalovaný uvedl, že s ohledem na svou charitativní činnost a vysokým nedoplatkům za elektřinu se rozhodl poskytovat vodné a stočné bezplatně. Neexistuje tedy žádný dodavatel vody, nejsou uvedeny ani stavy vodoměrů a spotřeba vody je vedena jako nulová. Nájemné v položkách vyúčtování je uvedeno pouze jako informační údaj pro žalobce, že nájemné bylo hrazeno ve sjednané výši a že žalobci nejsou v prodlení s úhradou jakékoliv částky měsíčního nájemného. Uvedení nájemného ve vyúčtování však není v rozporu se zákonem. Závěrem pak žalovaný shrnuje, že žalobci v bodě 5 repliky de facto uvádí, že jim již bylo vyúčtováním doručeno, přičemž jak shora uvedeno, vyúčtování splňuje všechny náležitosti zákona. Žalovaný má proto za to, že nárok uplatněný žalobou není opodstatněný, a proto navrhuje, aby soud žalobu v celém rozsahu zamítl a přiznal žalovanému vůči žalobcům právo na náhradu nákladů tohoto řízení.

7. Při jednání dne [REDAKCE] se soud pokusil o smírné vyřešení sporu. Účastníci soud požádali, aby jednání zatím nezahajoval a odročil jej za účelem projednání mimosoudní dohody, případně soudního smíru. Jednání proto bylo odročeno na [REDAKCE], aniž by bylo zahájeno.
8. Podáním ze dne [REDAKCE] se ve věci vyjádřil žalovaný s tím, že k uzavření dohody mezi účastníky nedošlo. Žalovaný pak v podání znovu zopakoval svoji předchozí argumentaci o tom, že všechna zasláná vyúčtování byla řádná. Poukazuje znovu na platnou právní úpravu a na položky uvedené ve vyúčtování. Žalovaný znovu zopakoval i důvody, kvůli kterým bylo ve vyúčtování uvedeno nájemné. Dále zmínil, že nad rámec vyúčtování zaslal žalobcům také dokument nazvaný jako „Vysvětlení k vyúčtování za rok [REDAKCE]“ kde vychází z údajů obsažených ve vyúčtování a v podkladech k vyúčtování a snaží se touto formou žalobcům více přiblížit a vysvětlit. Zálohy uvedené ve vyúčtování od poskytovatele elektrické energie, tedy společnosti [REDAKCE] jsou zálohy, které platil žalovaný, nikoliv žalobci jakožto nájemci. Žalobci navrhovaný petit je neurčitý a jako takový i nevykonatelný. Žalovaný poukazuje na nález

Ústavního soudu ČR ze dne 1. 9. 1998, sp. zn. I. ÚS 233/97. Pokud žalobci požadují zaslání řádného vyúčtování, tak to jim již zasláno bylo, přičemž z výše uvedeného vyplývá, že vyúčtování je řádné, když splňuje požadavky zákona. Žalobci však nespecifikovali, v čem spatřují chyby ve vyúčtování a proč z jejich pohledu není toto vyúčtování řádné, ostatně toto nebyli žalobci schopni sdělit žalovanému ani během pokusu o smírné vyřešení věci. Pokud by soud žalobě vyhověl a převzal petit v jeho současné formě, bylo by rozhodnutí nevykonatelné a nevymahatelné. Za takové situace by tak soud měl vyzvat žalobce k opravě takového podání, neboť není zřejmé, čeho konkrétního se žalobci domáhají. Závěrem pak opět žalovaný navrhuje zamítnutí žaloby a přiznání práva na náhradu nákladů tohoto řízení žalovanému vůči žalobcům.

9. Podáním ze dne [REDAKCE] se ve věci vyjádřili žalobci. Uvedli, že trvají na projednání věci, neboť žalovaný, kterého kontaktovali [REDAKCE], odpověděl až [REDAKCE] nepřijatelným návrhem na mimosoudní narovnání, které nebylo žádným ústupkem, přičemž žalovaný zároveň doručil opět neřádné vyúčtování plateb a služeb spojených s užíváním nemovitosti za rok [REDAKCE]. Žalobci podali písemné námitky vůči vyúčtování dne [REDAKCE] e-mailem. Žalovaný dosud písemné námitky nevypořádal. Žalobci mají za to, že přílohy k e-mailu žalovaného nesplňují stejně jako předtím náležitosti podle zákona č. 67/2013 Sb., jsou nesrozumitelné a zmatečné, navíc nejsou přezkoumatelné. Žalobci proforma podali také námitky vůči vyúčtování za rok [REDAKCE] e-mailem ze dne [REDAKCE], neboť přiložená listina k e-mailu žalovaného ze dne [REDAKCE] s názvem [REDAKCE] nesplňovalo ani dodatečně náležitosti podle citovaného zákona a žalobci tomu nerozumí. Žalobci mají bezesporu své námitky vůči vyúčtování za rok [REDAKCE] a [REDAKCE] za nevypořádané. Vzhledem k tomu, že žalovaný má čas do [REDAKCE] předložit řádné vyúčtování za rok [REDAKCE] nebudou žalobci prozatím toto vyúčtování činit předmětem sporu. Žalobci mají nadále za předmět tohoto sporu sporná vyúčtování za roky [REDAKCE]. Teprve až [REDAKCE] bylo žalobcům poprvé doručeno vyúčtování od poskytovatele elektrické energie. Žalobci nikdy nebyli informováni o změnách sazeb poskytovatele elektrické energie a o cenách elektrické energie. Žalobci navíc uvádějí, že zálohy uhrazené v lednu ([REDAKCE] Kč) a v únoru ([REDAKCE] Kč) nejsou zaúčtované. Byt byl předán skrze prostředníka, a to [REDAKCE] dne [REDAKCE], kdy se jednalo o prodlení na straně žalovaného. Navrhují proto provést důkaz výsledkem tohoto svědka. Žalobci ústně námitky vytknuli žalovanému několikrát. [REDAKCE]. Žalobci řešili celou řadu problémů s nájmem (voda, teplo, opravy, vyúčtování). Žalovaný, respektive jeho zástupci vždy trvali na ústním projednání, nechťeli nic sepisovat. Žalobci nedostali řádná vyúčtování, nerozuměli požadavkům žalovaného, chtěli zpřístupnit podklady, což jim nebylo umožněno, a chtěli upřesnit některé položky účtované žalovaným. Žalovaný na toto nijak nereagoval, pouze žalobce přeposílal jinam či odkazoval na jiné osoby v rámci žalovaného. Žalobci navrhli výslech svědků [REDAKCE]. Žalobci dále poukazují na to, že zákon č. 67/2013 Sb. výslovně nemluví o písemných námitkách, mají za to, že ústní námitky jsou možné, budou-li prokázány. Žalobci však tvrdí, že jim žádné vyúčtování za roky [REDAKCE] a [REDAKCE] nebyla předložena, proto nemohli uplatnit ani žádné námitky. Žalovaný vždy pouze vystavil fakturu za nájemné a konečné platby, a to bez vyúčtování. Faktura žalovaného mohla sloužit jako příloha vyúčtování, pokud by na něco navazovala. Žalobci dále poukazují na to, že ostatní nájemníci jsou v ekonomické tísní, bez možnosti jiného bydlení. Žalovaný, [REDAKCE], jde zcela a tvrdě proti zájmům nájemců. Žalovaný zneužívá často jejich tísně a nedostatečného právního přehledu či vzdělání, předkládá jim faktury jako vyúčtování se sdělením, aby prostě zaplatili. Žalobci mají za to, že žalovaný nejedná poctivě a soud nesmí takovému jednání poskytovat soudní ochranu.
10. Z důvodu předvolání označených svědků bylo jednání odročeno na [REDAKCE].
11. V podání ze dne [REDAKCE] se ve věci vyjádřil žalovaný, který reagoval na předchozí vyjádření žalobců. Žalovaný znovu v krátkosti zopakoval svá předchozí tvrzení, zároveň poukázal na to, že

žalobcům nebylo doposud zasláno vyúčtování za rok [REDAKCE] nýbrž jeho návrh. Jakkoliv tak mají žalobci za nevypořádané námitky proti vyúčtování za rok [REDAKCE] je to nyní zcela bezpředmětné, neboť toto vyúčtování ještě žalobci neobdrželi. Žalovaný se ohradil proti nepravdivému tvrzení žalobců, že teprve [REDAKCE] jim bylo poprvé doručeno vyúčtování od poskytovatele elektrické energie. Žalovaný tvrdí, že řádné vyúčtování včetně podkladů od poskytovatele za rok [REDAKCE] zaslal žalobcům již [REDAKCE] a také jejich právní zástupci. Ostatně důkazy o tom včetně doručení již žalovaný předložil soudu a jsou tedy obsahem spisu. Žalobci navíc již v replice ze dne [REDAKCE] sami uvedli, že jim toto vyúčtování bylo zasláno dříve soudem. Právo žalobců písemně o tyto podklady požádat ve lhůtě 30 dnů od doručení vyúčtování plyne z ust. § 8 odst. 1 citovaného zákona. Pokud žalobci navrhnou předvolat svědky za tím účelem, aby prokázali, že žalobci někdy v minulosti mohli teoreticky ústně požadovat zpřístupnění podkladů k vyúčtování, chtěli upřesnit některé položky, jeví se tato skutečnost žalovanému jako zcela irrelevantní, neboť to nijak nesouvisí s předmětem řízení. Pokud žalobci tvrdí, že nemohli uplatňovat námitky, protože jim nebyla vyúčtování nikdy předložena, potom nemohou navrhnout svědky za účelem prokázání těchto námitk ústní formou. Žalobci si tedy protiřečí. Navrhované svědky tak považuje žalovaný za zcela nadbytečné. Pokud žalobci tvrdí, že svědci mohou prokázat předání bytu, včetně jeho stavu, jakož i problémy, které měli za dobu nájmu s bytem, nájmem a žalovaným, pak to nemá žádnou souvislost s předmětem řízení. Žalovaný disponuje a soudu již předložil podepsaná vyúčtování, která si žalobci bez dalšího převzali a uhradili. Tvrzení žalobců, že nikdy neobdrželi vyúčtování za roky [REDAKCE] je tak opět nepravdivé. Za dané situace považuje žalovaný předvolání osmi navržených svědků, jejichž výpovědi nejsou pro posouzení věci relevantní, za neúměrnou zátěž jak pro soud, tak pro účastníky řízení. Závěrem pak žalovaný uvedl, že nesouhlasí s tvrzením žalobců a jejich právního zástupce, které se týká údajného nepoctivého jednání. Žalobci podali žalobu o zaslání řádného vyúčtování, aniž by blíže vysvětlili, v čem konkrétně spatřují jeho nesoulad se zákonem či z jakého důvodu jej považují za nedostatečné. Žalovaný se snažil se žalobci vést věcnou komunikaci a hledat společné řešení, avšak jeho návrhy nebyly přijaty. Žalobci totiž nikdy nejevili snahu se se žalovaným dohodnout, ačkoliv žalovaný tuto snahu opakovaně akcentoval. Tvrzení a nařčení žalobců či jejich právního zástupce jsou tak dle žalovaného jednak zcela nepravdivá, ale zároveň také nekorektní a zbytečná. Ačkoliv žalovaný považuje navržené svědky za nadbytečné, sdělil údaje vyžádané soudem k navrženým svědkům, a to [REDAKCE]. Zároveň žalovaný navrhl předvolat paní [REDAKCE] [REDAKCE] která s žalobci vyúčtování řešila. Závěrem také žalovaný v rámci účastnické výpovědi navrhl předvolat a vyslechnout žalobce, a to [REDAKCE].

12. V replice ze dne [REDAKCE] žalobci uvedli, že není uvedena sp. zn. u rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2020, kterým žalovaný argumentoval v odst. 5 svého předchozího podání. Argumentace žalovaného v odst. 6-11 podání není přílehlavá. Žalobci neobdrželi všechny podklady, některé z těchto podkladů jim nebyly poskytnuty dříve. Ústní námitky vůči vyúčtování jsou zcela v pořádku, ostatně sám zákon neuvádí žádnou formu právního jednání v § 8 zákona č. 67/2013 Sb. Žalobci tvrdí, že apriori jsou vyúčtování úplně špatná, totiž dílčí změny nelze akceptovat. Vyúčtování ani nevychází ze svých vlastních podkladů. Vyúčtování by se musela kompletně předělat. Žalobci doporučují žalovanému vzorové vyúčtování od [REDAKCE] [REDAKCE]. Vyúčtování předložené žalovaným takto nevypadá ani zdaleka. Žalobci podotýkají, že ze strany žalovaného nedošlo k jedinému ústupku v rámci mimosoudního jednání, tudíž argumenty o hledání společného řešení jsou poněkud zavádějící. Žalobci dále uvádí, že svědek [REDAKCE] byl po prvním jednání ve věci, zejména poté, co žalovaný obdržel seznam navržených svědků, kontaktována paní [REDAKCE], která mu shodou okolností nabídla výkon pracovní činnosti blíže nespecifikované za mzdu převyšující obvyklou mzdu u žalovaného s tím, že jej údajně potřebují, a to už od [REDAKCE]. Soud má přitom jednání nařízené na [REDAKCE] žalobci to považují za účelové nepřímé ovlivnění svědků ze strany žalovaného. Dále žalobci zmínili, že předchozí nájemníci byli [REDAKCE], se kterými žalovaný nakládal obdobným způsobem.

13. Při jednání dne [REDACTED] soud zahájil jednání, provedl listinné důkazy a rovněž vyslechl předvolané svědky, a to [REDACTED]. V závěru tohoto jednání pak soud podle ust. § 118b odst. 1 věta druhá o. s. ř. účastníky poučil o zákonné koncentraci řízení a současně podle ust. § 118a odst. 1, 3 o. s. ř. žalovaného upozornil na to, že na základě dosud uvedených tvrzení a provedených důkazů nemá za splněnou povinnost tvrzení a povinnost důkazní o tom, že ze strany žalovaného bylo žalobcům doručeno řádné vyúčtování záloh a spotřeb za roky [REDACTED]. Žalovaný byl zároveň soudem upozorněn na to, že pokud nedoplní tvrzení a neoznačí důkazy, pak neunese tzv. břemeno tvrzení a břemeno důkazní, což se může projevit na jeho procesním neúspěchu v tomto řízení. Jednání bylo odročeno na [REDACTED] a to za účelem provedení dalších důkazů, přednesu závěrečných návrhů a rozhodnutí ve věci.
14. Podáním ze dne [REDACTED] se ve věci vyjádřil žalovaný, avšak žalovaný nedoplnil tvrzení a neoznačil důkazy v souladu s upozorněním soudu podle ust. § 118a odst. 1, 3 o. s. ř., neboť žalovaný zejména znovu zopakoval svoji předchozí argumentaci, poukázal na jím vystavená vyúčtování s tím, že se podle jeho názoru jedná o řádná vyúčtování, která splňují zákonné požadavky. Žalovaný se vyjádřil, že plně unáší břemeno tvrzení a břemeno důkazní. Žalovaný rovněž poukázal na to, že pokud žalobci v zákonné lhůtě od doručení vyúčtování nepředložili námitky, platí, že se způsobem a obsahem vyúčtování souhlasí. V této souvislosti žalovaný poukázal na novelu zákonem č. 424/2022 Sb. s účinností od 1. 1. 2023, která do textu zákona výslovně zakotvila právní domněnku souhlasu, která v předchozím znění chyběla. Tento zákonný zásah byl reakcí zákonodárce právě na stav, kdy se soudní spory o řádnost vyúčtování táhly prakticky do nekonečna. Jiný výklad novely by činil nový text zákona mrtvou literou, což je nepřijatelný důsledek. Žalobci však ani v nynějším řízení neuvedli, co konkrétně považují za nesprávné ve vyúčtování za roky [REDACTED] a [REDACTED]. Absence takových tvrzení v kombinaci s absencí včasných písemných námitek, dobrovolnou úhradou a u roku [REDACTED] dokonce s písemným podpisem potvrzujícím převzetí vede k jedinému závěru, tedy že žalovaný svou povinnost vyúčtovat za tato období splnil řádně. Klíčovým bodem podle žalovaného je to, že ani jednou žalobci za celou dobu trvání sporu neuvedli, jaký konkrétní údaj v doručeném vyúčtování považují za chybný, chybějící nebo nesrozumitelný. Žalovaný dále poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2178/2020 ze dne 24. 11. 2020, které výslovně formulovalo požadavek na konkrétnost námitek příjemce služeb. Dále se žalovaný s poukazem na ustanovení čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod domáhá práva na spravedlivý proces a zákaz procesní šikany. Žalovaný poukázal na to, že je [REDACTED]. Žalovaný má za to, že projednávání spor představuje typickou podobu procesní šikany, neboť žalobci se nedomáhají plnění, které by jim objektivně chybělo, nýbrž mechanicky trvají na tom, že vyúčtování musí vypadat jinak, aniž by uvedli, jak přesně, čímž přesouvají na soud i žalovaného povinnost domýšlet jejich vlastní procesní stanovisko. Dále žalovaný poukazuje na povinnost jednat v právním styku poctivě ve smyslu ust. § 6 odst. 1 občanského zákoníku. Žalovaný upozorňuje, že výkon práva nesmí být v rozporu s principem poctivosti. Dále žalovaný poukazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1835/2023 ze dne 13. 3. 2024, které pro řízení o nárok příjemce služeb na vyúčtování výslovně připustil, že požadavek příjemce služeb na řádné vyúčtování podle § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. může sice být v rozporu s dobrými mravy či zjevným zneužitím práva, které nepoživá ochrany, bude se však jednat jen o zcela mimořádné a výjimečné případy. Nejvyšší soud dodává, že zneužitím práva je zejména výkon práva v rozporu s jeho účelem, kdy je právo vykonáno, ačkoliv nositel tohoto práva nemá žádný skutečný nebo jen nepatrný zájem na jeho výkonu, nebo se projevující jako rozpor mezi užitkem oprávněného, k němuž výkon práva skutečně směřuje, a užitkem oprávněného, pro nějž je právo poskytnuto. V návaznosti na to pak žalovaný zdůrazňuje, že žalobci prokazatelně již od dubna [REDACTED] disponují veškerými podklady umožňujícími kontrolu vyúčtování, že za celou dobu sporu nejsou schopni uvést jediný konkrétní údaj, o němž by tvrdili, že je chybný, chybějící nebo nesrozumitelný, žalobci odmítli

opakované aktivní nabídky žalovaného na osobní i online jednání k vysvětlení nejasností při jednání o smíru, žalovaný je [REDAKCE], a žalobcům bylo poskytnuto bydlení za nájemné [REDAKCE] (měsíčně) [REDAKCE] a skutečný hospodářský účel žaloby spočívá v oddálení splatnosti nedoplatku [REDAKCE] Kč za elektřinu, kterou žalobci v samostatném rodinném domě s vlastním měřidlem prokazatelně spotřebovali. Žalobci tak nemají skutečný zájem na vyúčtování, mají zájem na oddálení splatnosti dluhu. Existuje zjevný rozpor mezi užitek, k němuž výkon práva směřuje, a užitek, pro něž je právo poskytnuto. Žalovaný se dále domáhá náhrady nákladů řízení a rovněž separace náhrady nákladů nadbytečných výsledků. Závěrem pak navrhuje zamítnutí žaloby a přiznání práva na náhradu nákladů tohoto řízení.

15. Žalobci v replice č. 2 ze dne [REDAKCE] upřesnili petit tak, že žalovaný je povinen doručit žalobcům řádné vyúčtování zálohových plateb a služeb dle zákona č. 67/2013 Sb. spojené s užíváním nemovitosti - bytové jednotky o dispozici [REDAKCE] budovy [REDAKCE] č.p. [REDAKCE] na pozemku parc. č. [REDAKCE], v obci [REDAKCE] a k. ú. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro [REDAKCE] kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE], kdy se jedná o vyúčtování zálohových plateb hrazených žalobci žalovanému za dodávky elektrické energie, vodného a stočného, a to za období od [REDAKCE] do [REDAKCE] (rok [REDAKCE] dále za období od [REDAKCE] do [REDAKCE] (rok [REDAKCE] dále za období od [REDAKCE] do [REDAKCE], a to k rukám právního zástupce žalobců do tří dnů ode dne právní moci rozsudku s tím, že žalovaný je povinen zaplatit náhradu nákladů tohoto řízení k rukám právního zástupce žalobců, a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Žalobci se pak krátce vyjádřili i k argumentaci žalovaného. Mají za to, že opakovaně uváděli velmi konkrétní námítky. Doplnili, že žalovaný má zákonnou povinnost. Žalovaný by si měl být své povinnosti vědom. To, že žalovaný si nechce být vědom povinnosti, raději vypisuje patnáctistránkové podání, jest všehovšudy samotným argumentem pro nárok žalobců. Žalobci také odkazují na spisový materiál. Dále pak žalobci uplatnili zákonné pokuty z prodlení pronajímatele dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb. za rok [REDAKCE] (správně [REDAKCE] Tímto navrhli rozšíření předmětu řízení. S ohledem na nezměrnou obranu žalovaného žalobci požadují za rok [REDAKCE] zákonnou pokutu z prodlení dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb., tedy za období od [REDAKCE] do [REDAKCE], kdy zákonná pokuta vychází ze zákona, vychází ze stejného skutkového stavu. Účastníci si neupravili výši pokuty z prodlení žalovaného, proto se užije částka uvedená v zákoně, tedy [REDAKCE] Kč, byť za každý započatý den. Ke dni [REDAKCE] to činí [REDAKCE] dnů a částku ve výši [REDAKCE] Kč za období [REDAKCE] do [REDAKCE]. Jedná se o část zákonné pokuty, neboť žalovaný dosud svou povinnost nesplnil. Žalobci mají nárok za důvodný, neboť podle předběžného názoru soudu, dle dokazování a dle výpovědi svědků, žalovaný dosud svou povinnost řádného vyúčtování za zúčtovací období roku [REDAKCE] nesplnil, není zde sporu o včasnosti námitek a nevypořádání, žalobci se v tomto směru plně ztotožňují s názorem soudu. Žalovaný je v prodlení. Nárok žalobců vychází ze zákonné úpravy bez dalšího. Rozhodné skutečnosti jsou tvrzeny a prokázány již za proběhlého řízení. Soud proto může přistoupit k rozšíření nároku. Žalobci zatím neuplatňují zákonné nároky za zúčtovací období roku [REDAKCE] (správně [REDAKCE] až [REDAKCE] Zároveň žalobci upozorní žalovaného, že dosud nesplnil svou povinnost ani pro rok [REDAKCE]
16. Podáním ze dne [REDAKCE] se za neúčast u jednání omluvil právní zástupce žalobců, který zároveň zaslal v písemné podobě i závěrečný návrh.
17. Při odročeném jednání dne [REDAKCE] byl žalovaný soudem upozorněn na to, že ačkoliv byl při předchozím jednání upozorněn, poučen a vyzván k doplnění tvrzení a k označení důkazů podle ust. § 118a odst. 1, 3 o. s. ř., tak v jeho podání ze dne [REDAKCE] žádné návrhy na dokazování obsaženy nejsou a že soud žádné jiné podání od žalovaného v mezidobí neobdržel. Poté bylo soudem rozhodnuto o tom, že změna návrhu ze strany žalobců podáním ze dne [REDAKCE] se připouští, návrhy žalobců na provedení dalších důkazů byly pro nadbytečnost zamítnuty, dokazování bylo ukončeno, byly předneseny závěrečné návrhy a rozhodnuto ve věci.

18. Z nájemní smlouvy na č. l. 9 až 10 a stejně tak na č. l. 20 až 21 vyplývá, že dne [REDACTED] sjednali žalobci jako nájemci se žalovaným jako pronajímatelem a vlastníkem nájmu bytu o dispozici [REDACTED] v budově na adrese [REDACTED] č. p. [REDACTED] na dobu [REDACTED] počínaje [REDACTED], přičemž žalobci se zavázali hradit měsíční v daném místě a čase obvyklé, blíže neurčené nájemné. Účastníci se dohodli, že zaplacené zálohy budou pronajímatelem vyúčtovány vždy pozadu, nejméně jednou ročně na základě vyúčtování od dodavatelských společností a dle skutečné spotřeby. Podle č. IV. písm. a) smlouvy se nájemci zavazují uhradit veškeré nedoplatky vzniklé za dobu trvání nájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním bytu, a to i v případě, že k vyúčtování dojde až po skončení nájmu, přičemž případný nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do 15-ti dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování doručeno nájemci.
19. Z předávacího protokolu k bytu na č. l. 11 vyplývá, že výše uvedená stavba byla žalobcům předána k užívání dne [REDACTED], přičemž v protokole je zaznamenáno číslo elektroměru a stavy vysokého a nízkého tarifu.
20. Z evidenčních listů nájemníka na č. l. 11 až 13 vyplývá, že s platností od [REDACTED] činí nájem [REDACTED], zálohy na vodné a stočné [REDACTED] Kč a zálohy na energie [REDACTED] Kč, celkem tedy měsíční platba na zálohách měla činit [REDACTED] Kč a měsíční platby včetně nájemného částku [REDACTED] Kč. S platností od [REDACTED] činí nájem [REDACTED], zálohy na vodné a stočné [REDACTED] Kč a zálohy na energie [REDACTED] Kč, celkem tedy měsíční platba na zálohách měla činit [REDACTED] Kč a měsíční platby včetně nájemného částku [REDACTED] Kč. S platností od [REDACTED] činí nájem [REDACTED], zálohy na vodné a stočné [REDACTED] Kč a zálohy na energie [REDACTED] Kč, celkem tedy měsíční platba na zálohách měla činit [REDACTED] Kč a měsíční platby včetně nájemného částku [REDACTED] Kč.
21. Z uznání dluhu a dohody o splátkách dluhu na č. l. 14 vyplývá, že dne [REDACTED] žalobci jako dlužníci uznali vůči žalovanému jako věřiteli co do důvodu a výše dluh v částce [REDACTED] Kč, a to z vyúčtování záloh a spotřeb el. Energie a poplatku z prodlení ve výši [REDACTED] [REDACTED] za každý den prodlení z dlužné částky.
22. Z evidenčního listu na č. l. 15 vyplývá, že s platností od [REDACTED] činí nájem [REDACTED] zálohy na vodné a stočné [REDACTED] Kč a zálohy na energie [REDACTED] Kč, celkem tedy měsíční platba na zálohách měla činit [REDACTED] Kč a měsíční platby včetně nájemného částku [REDACTED] Kč.
23. Z výpovědi nájmu bytu na č. l. 16 vyplývá, že dne [REDACTED] žalobci sepsali výpověď, kterou vypovídají nájem sjednaný shora uvedenou smlouvou. Zároveň žalobci uvedli, že trvají na žádosti o vydání řádného vyúčtování za energie od počátku nájmu, tedy za roky [REDACTED] [REDACTED].
24. Z dohody o ukončení nájmu na č. l. 17 a stejně tak na č. l. 64 vyplývá, že se jedná o koncept podepsaný pouze za žalovaného správcem [REDACTED] a zástupcem žalovaného [REDACTED].
25. Z dokladu o vyúčtování na č. l. 18 a stejně tak na č. l. 22 a č. l. 27 až 28 vyplývá, že tímto za období od [REDACTED] do [REDACTED] vyúčtovali [REDACTED] za odběrné místo na adrese [REDACTED] č. p. [REDACTED], EAN [REDACTED] částku [REDACTED], dále částku [REDACTED] Kč při zohlednění záloh v celkové výši [REDACTED] Kč a za období od [REDACTED] do [REDACTED] částku [REDACTED], částku [REDACTED] Kč a daň [REDACTED] Kč, a to při započtení záloh v celkové výši [REDACTED] Kč.
26. Z faktury na č. l. 19 a stejně tak na č. l. 23 vyplývá, že dne [REDACTED] vyúčtoval žalovaný dokladem č. [REDACTED] žalobcům nájemné a zálohy a spotřeby energií, a to vše za období od [REDACTED] do [REDACTED] částku [REDACTED] splatnou dne [REDACTED].
27. Z předžalobní výzvy na č. l. 24 vyplývá, že dopisem ze dne [REDACTED] právní zástupce žalobců vyzval žalovaného k doručení řádných vyúčtování služeb a plateb za roky [REDACTED] dle zákona č. 67/2013 Sb. a úhradu nákladů na právní zastoupení.

- 28.Z odpovědi na předžalobní výzvu na č. l. 25 vyplývá, že dopisem ze dne [REDACTED] sdělil právní zástupce žalovaného právnímu zástupci žalobců, že u všech žádaných vyúčtování nastala fikce jejich řádnosti, když žalobci ve lhůtě 30 dnů od jejich doručení nenamítli jejich nesprávnost a že žalovaný není v prodlení se splněním jakékoliv povinnosti.
- 29.Z dopisu na č. l. 26 vyplývá, že dopisem ze dne [REDACTED] sděluje právní zástupce pr. zástupci žalobců, že žalovaný se snažil kontaktovat oba žalobce ohledně doručení vyúčtování a s ním spojené faktury za rok [REDACTED] avšak neúspěšně, zasílá v příloze jak řádné vyúčtování za roku [REDACTED] tak fakturu za rok [REDACTED] která tvoří jeho přílohu.
- 30.Z e-mailové korespondence na č. l. 29 vyplývá, že tímto žalobci vůči žalovanému namítají nesouhlas s vyúčtováním záloh a spotřeb, a to jak s výší [REDACTED] Kč, tak s tím, že chybí faktura od dodavatele el. energie, ale i s tím, že po 3 roky jim je účtováno vodné a stočné [REDACTED] Kč, ačkoliv odebírají vodu prostřednictvím domácí vodárny ze studny, ale nikoliv z vodovodního řádu.
- 31.Z e-mailové korespondence na č. l. 30 vyplývá, že v jeho příloze zasílají žalovanému výpověď z nájmu ve stavbě v [REDACTED]
- 32.Z e-mailové korespondence na č. l. 31 vyplývá, že žalovaná žalobcům v reakci na výpověď zasílá připravenou dohodu o ukončení nájmu a současně i žádané řádné vyúčtování za rok [REDACTED] včetně příloh.
- 33.Z e-mailové korespondence na č. l. 32 vyplývá, že žalobci v reakci na email žalovaného namítají, že chybí řádná vyúčtování a že požadují zaslat řádná, zákonná vyúčtování za roky [REDACTED] a [REDACTED]
- 34.Z SMS komunikace na č. l. 33 vyplývá, že svědek [REDACTED] vyzývá žalobce, aby se dostavili na jednání do [REDACTED]
- 35.Z výpisu ze spolkového rejstříku na č. l. 35 vyplývá, že žalovaný vznikl dne [REDACTED] a že za žalovaného jedná [REDACTED].
- 36.Z faktury na č. l. 49 vyplývá, že daňovým dokladem č. [REDACTED] ze dne [REDACTED] žalovaný účtuje žalobcům za období [REDACTED] až [REDACTED] částku [REDACTED] Kč jako nedoplatek vzniklý rozdílem záloh na elektrické energii a výši spotřeb elektrické energie, splatnou dne [REDACTED]. Daňový doklad převzal žalobce b) [REDACTED] dne [REDACTED].
- 37.Z přehledu vyúčtování na č. l. 49 vyplývá, že cena elektřiny činila [REDACTED] Kč, výše distribučních a regulovaných poplatků činila [REDACTED] Kč daň z elektřiny částku [REDACTED] Kč, to vše bez DPH, avšak počátek zúčtovacího období je zde [REDACTED] a konec dne [REDACTED]
- 38.Z faktury na č. l. 50 a na č. l. 86 – 87 vyplývá, že daňovým dokladem č. [REDACTED] ze dne [REDACTED] žalovaný účtuje žalobcům za období [REDACTED] až [REDACTED] částku [REDACTED] Kč jako nedoplatek vzniklý rozdílem záloh na elektrické energii a výši spotřeb elektrické energie, splatnou dne [REDACTED]
- 39.Z faktury na č. l. 51 a stejně tak na č. l. 61 nebo na č. l. 86 vyplývá, že daňovým dokladem č. [REDACTED] ze dne [REDACTED] žalovaný účtuje žalobcům za období [REDACTED] až [REDACTED] částku [REDACTED] Kč jako nedoplatek vzniklý rozdílem záloh na elektrické energii a výši spotřeb elektrické energie, splatnou dne [REDACTED].
- 40.Z dokladu o vyúčtování na č. l. 51 až 52 a stejně tak na č. l. 63 vyplývá, že tímto za období od [REDACTED] do [REDACTED] vyúčtovali [REDACTED] za odběrné místo na adrese [REDACTED] č. p. [REDACTED], EAN [REDACTED] cenu elektřiny [REDACTED], výši celkových obchodních a regulovaných složek cen ve výši [REDACTED] Kč a daň z elektřiny [REDACTED] Kč, to vše bez DPH, a to při zohlednění zaplacených záloh v celkové výši [REDACTED] Kč a dále za období od [REDACTED] do [REDACTED] vyúčtovali [REDACTED] za odběrné místo na adrese [REDACTED] č. p. [REDACTED], EAN [REDACTED] cenu elektřiny [REDACTED], výši celkových

přestěhovali. Pokud jde o vyúčtování, tak jak mezi ním a žalobci byl pracovní vztah, tak předával to poslední vyúčtování. Tehdy tam byl, ale byl tam pouze pan [REDAKCE] který to převzal, ale odmítl podepsat, říkal, že bez právního zástupce nemůže nic podepisovat. Jednalo se o poslední vyúčtování, které odmítli zaplatit, tedy za rok [REDAKCE]. Neví, kdo předával žalobcům vyúčtování za předchozí období. Na zpracování vyúčtování se žádným způsobem nepodílel. Vyúčtování přebíral od paní [REDAKCE] což je účetní. Měl za úkol to pouze předat, nic k tomu nevysvětloval, ale má za to, že tam byla připnutá ještě faktura černobílá od elektřiny, akorát si nepamatuje, jestli to bylo při první, anebo až při druhé schůzce s panem [REDAKCE] se kterým se uskutečnily dvě schůzky. Napřed se pokoušel doručovat vyúčtování u pana [REDAKCE] doma, když ho odmítl podepsat. Pak se ještě konala schůzka v [REDAKCE] za účasti paní [REDAKCE] což je [REDAKCE]. Účelem bylo to, aby se panu [REDAKCE] vysvětlilo, co a jak, aby se dohodl další postup, nějaký splátkový kalendář. Pak už žádná další schůzka nebyla, pak už rovnou přišlo oznámení od právníků. Pro [REDAKCE] nepracuje přes rok, pro [REDAKCE] od září loňského roku. Neví, proč byl přizván ke druhé schůzce, [REDAKCE]. S tím vyúčtováním jinak nic společného neměl. Nedělal ani odečty, to dělal pan [REDAKCE] což byl zaměstnanec žalovaného, který pracoval také na úseku [REDAKCE] byl to [REDAKCE] ve [REDAKCE] a svědek byl jeho [REDAKCE]. Když tehdy pracoval jako [REDAKCE] tak zajišťoval [REDAKCE]. Tehdy chyběli lidé, pana [REDAKCE] znal z minula, už tam pracoval, pracoval dobře, takže měl snahu, aby tam pan [REDAKCE] nastoupil a ten s tím také souhlasil, ale za podmínky, že mu bude přislíbena určitá mzda, že bude přislíbena práce i pro paní [REDAKCE] a že bude řešeno i jejich bydlení, což byla vlastně jediná v [REDAKCE] jediná možnost. Když tehdy dovezl to vyúčtování, tak pan [REDAKCE] byl překvapený z té částky, říkal, že to je šílené. Bylo to na konci ledna [REDAKCE] v odpoledních hodinách. Říkal, že to nepodepíše, že bez právního zástupce nemůže, ale že se ozve. Svědek sám mu říkal, že ta částka je vysoká, že také topí elektřinou, tepelným čerpadlem, takže vím, že ty ceny šly nahoru. Byla tam akumulární kamna a asi přímotop, ale tím si není úplně jistý. Také tam byla pec na tuhá paliva, která nefungovala, tou nebylo možné topit. Nedokáže určit termín té druhé schůzky, možná to byl únor, ale neví, pak už přišla výzva od právníků. Pokud jde o úpravy v domě, tak tam zařizoval pouze výměnu jednoho okna v kuchyni, a to za plastové s trojsklem, jinak nic dalšího. Když potom ten dům přebíral, tak tam posléze zjistil dvě kruhové díry v jiném okně, starém špaletovém, byly to dvě kruhové díry proti sobě, žalovaná to nedělala, nejspíš to tedy dělali žalobci pro kočky, které chovali. Jinak tam nic dalšího nezjistil. Pokud jde o tu druhou schůzku se žalobcem, tak svědek si přesně nepamatuje, jak to žalobce formuloval, ale pořád se řešilo to, že ta částka je vysoká, takže asi to lze brát jako nesouhlas. Pan žalobce se pozastavoval nad tím, jestli je vůbec možné, aby tam tolik elektřiny propálili. Nebylo namítáno to, že by se žalovaný nějakým způsobem na jejich úkor obohatil, že by tam něco přidal nebo tak, to ne. Už si nepamatuje, jestli i při té první schůzce, kdy se pokoušel doručovat to vyúčtování panu [REDAKCE] ale při té druhé schůzce určitě byla přiložena kopie té faktury od [REDAKCE]. Tam ta částka toho vyúčtování souhlasila. Jedná se o [REDAKCE], který má svůj vlastní rozvaděč, tam není možné, aby se připojil někdo jiný. Nejedná se o žádný [REDAKCE]. Ten [REDAKCE] je samostatným odběrným místem, má svůj měřič spotřebované elektrické energie a ten dům obývali pouze žalobci, nikdo jiný. Má za to, že u jednoho vyúčtování byla připnutá faktura [REDAKCE], ale při té první schůzce asi ne. Účelem té druhé schůzky v podstatě bylo to, aby se s panem [REDAKCE] dohodl na dalším postupu, v podstatě nějaké splátky, aby mu žalovaný vyšel vstříc, neboť ta částka byla vysoká. Následně pak ale došlo k tomu, že v tom bydlení skončili, i když při té druhé schůzce mu to vyúčtování bylo předloženo v podstatě znovu, ale odmítl ho podepsat s tím, že bez právního zástupce nic podepisovat nemůže. Říkal, že se k tomu vyjádří, ale pak už přišlo to vyjádření od právníků. Neví, respektive nepamatuje si, jestli si žalobce při té druhé schůzce to vyúčtování převzal a odnesl. Většinou to tak bývá, takže předpokládá, že při té první schůzce měl dva stejnopisy toho vyúčtování, ale jeden si tedy odnesl nepodepsaný. Svědek si nepamatuje, jestli při té druhé

schůzce měli k dispozici pro pana žalobce dvě vyhotovení toho vyúčtování, má za to, že to tak většinou bývá, ale nepamatuje si to. Pokud jde o to, jestli žalobci někdy obdrželi vyúčtování od žalovaného spolu s podkladem, tedy vyúčtováním od elektráren, tak neví, mohli to obdržet takhle kompletně skutečně až poté, co podnikli v té věci kroky právníci, mohlo to tak proběhnout. Pokud jde o předchozí vyúčtování, tak opravdu neví, kdo jim za ty předcházející období vyúčtování předával. U žalovaného pracoval [REDAKCE]. Předtím v tom domě, kde bydleli žalobci, bydleli [REDAKCE]. Správnost toho vyúčtování a jeho příloh neřešil, nevěděl, co je správně, pouze to tam donesl. Za vyúčtování je pravděpodobně asi odpovědná paní [REDAKCE] která mu to předávala. Neví, z jakého důvodu bylo účtování doručováno žalobcům tímhle způsobem, neví, z jakého důvodu nebylo zasíláno poštou nebo emailem. Pokud jde o obsah vyúčtování, tak tam bylo asi nájemné, elektřina a možná voda, ale nepamatuje si to přesně, je to víc jak rok. Má za to, že vyúčtování bylo za celý rok [REDAKCE] za celý kalendářní rok [REDAKCE]. Pokud jde o vyúčtování od elektráren, tak k jeho obsahu by se nedokázal vyjádřit, vzpomíná si pouze na to, že to bylo to vyúčtování od těch [REDAKCE], ale na ten obsah si nevzpomíná. Pokud jde o okolnosti druhé schůzky, tak jak už říkal, proběhla v [REDAKCE] v kanceláři, kde bývala i kuchyňka, u takového malého stolu, nepamatuje si podrobnosti, nedělal si žádné poznámky, nenapadlo ho, že z toho bude teď něco takového. Má za to, že při té druhé schůzce bylo k dispozici vyúčtování od těch [REDAKCE], ale že asi to vyúčtování nebylo ještě v té podobě, jak potom později žádali žalobci, když už byli zastoupeni advokátem. Svědek doplnil, že tím má na mysli další zálohy. Pokud jde o další energie, tak je tam vlastně studna, takže vodné ne. Pokud jde o kanalizaci, tak ta tam není, je tam jímka, ale svědek neví, jestli má přepad do kanalizace, protože obecní kanalizace v té obci je, svědek pouze neví, jestli tam ten přepad z té jímky je zhotoven nebo ne. Po předložení faktury na č. l. 19 svědek uvedl, že to je ta faktura, kterou tehdy předával panu [REDAKCE]. Pamatuje si ta data, takže podle toho by to poznal. Pokud jde o tu částku, tak tehdy to bylo nějak kolem [REDAKCE] Kč, takže i to souhlasí. Pokud jde o přílohu té faktury, tak to nějak blíže nezkoumal, i když teda později byla žalovaným zasílána emailem svědka právnímu zástupci žalobců. Neví, jak by vyúčtování mělo vypadat, nikdy v nájmu nebydlel, prostě ho pouze předal. Tehdy měl možnost vidět obě ty listiny, tak si myslí, že při tom prvním jednání ta příloha k dispozici nebyla, jestli byla k dispozici při tom druhém jednání, to si jistý není.

49. Z výpovědi svědka [REDAKCE] vyplynulo, že pracoval pro žalovaného, pracoval i pro [REDAKCE], nepracuje pro ně asi už jeden rok. U žalobců v bydlíšti v [REDAKCE] byl, hodně slyšel o vyúčtování záloh, ale osobně jejich vyúčtování nikdy neviděl. Řešilo se, že to vyúčtování bylo hodně vysoké, řešily se tam nějaké spory. Předávání vyúčtování nikdy přítomen nebyl. Vyúčtovanou částku také nikdy neviděl. To, že se mělo jednat o vysoká vyúčtování, má pouze z doslechu od pana [REDAKCE] a paní [REDAKCE]. Nikdy nebyl přítomen tomu, že by žalobci namítali správnost nebo úplnost toho vyúčtování záloh, ale hodně toho slyšel [REDAKCE]. Pracovali tam oba, takže od obou to slyšel. Nadřízeným u žalovaného byl později pan [REDAKCE] a předtím pan [REDAKCE]. Pokud jde o osobu, která jednala za žalovaného, tak to byla paní [REDAKCE] a předtím pan [REDAKCE]. Pokud jde o osobu, se kterou měli žalobci řešit nejasnosti vyúčtování, tak ví, o koho se jednalo, ale nemůže si vzpomenout na jméno toho člověka. Jednalo se o [REDAKCE]. Paní [REDAKCE] je [REDAKCE]. Pokud jde o jméno [REDAKCE] tak ví, že ta osoba tam pracuje, ale není si úplně jistý, jestli se jedná o tu osobu, se kterou měli žalobci případně řešit ta vyúčtování. Musel by tu [REDAKCE] vidět. Vyloučeno to není, že to je ona. Tu nemovitost, kde bydleli žalobci, navštěvoval často, pomáhal ji i vyklízet. Jednou byl přítomen tomu, když předával za žalobce to bydlení panu [REDAKCE] tak ten si fotil elektroměr. Není si vědom žádných defektů, žádné díry při tom předání, nic se tehdy do papírů jako vada nezapisovalo. Teď pro žalovaného ani [REDAKCE] nepracuje, ale dostal nabídku od paní [REDAKCE] takže ji zvažuje. Ještě se nerozhodl. [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE]. Byla s ním řešena jenom ta nabídka práce, pracovní podmínky, jinak nic dalšího.

50. Z výpovědi svědkyně [REDAKCE] vyplývá, že oba žalobce přítomné v jednací síni zná. Je [REDAKCE] [REDAKCE]. Jinak pracuje jako [REDAKCE] [REDAKCE]. Pokud jde o bydlení žalobců, hrazení záloh na spotřeby, vyúčtování záloh, případné námitky a jejich řešení, tak něco zaslechla, ale tehdy ještě nepracovala jako [REDAKCE] a nepracovala ani jako [REDAKCE], tehdy pracovala jako [REDAKCE] pro žalovaného. Vyúčtování pro žalobce sestavovala [REDAKCE] paní [REDAKCE]. Tehdy jako [REDAKCE] řešila [REDAKCE] [REDAKCE], ale tyhle věci, které byly spojeny s tím [REDAKCE], vůbec neřešila. Od listopadu [REDAKCE] začala zastávat pozici [REDAKCE] [REDAKCE]. Z toho důvodu si o tom zjistila nějaké pozadí. Má za to, že z energií tam připadá v úvahu asi elektřina, když se tam topí elektřinou, ale jestli tam přichází v úvahu i vodné a stočné, to neví. Jestli je tam přivedený vodovod a jestli je tam přivedená televize, to neví. Žalovaný to má tak, že má jednoho dodavatele elektrické energie, má to na všechny objekty, které využívá, aby dosáhl lepší ceny. Vzhledem k tomu, že ty objekty jsou často pronajímány osobám sociálně slabým, u kterých přichází v úvahu, že by nemusely hradit zálohy, tak zálohy hradí žalovaný sám, následně pak vyúčtovává ty spotřeby těm nájemcům. Zálohy jsou hrazeny z účtu žalovaného jednou částkou souhrnně. Pokud jde o souhrnnou částku, tak ta se skládá ze součtu zálohových plateb, které předem vyplývají ze zálohových listů od dodavatele elektrické energie. I když odejde z účtu žalovaného souhrnná částka, tak dodavatel si tu částku pak rozúčtuje podle stejného zálohového listu nebo zálohových listů. Pokud jde o to, jestli žalobci hradili zálohu na spotřebu elektrické energie ve stejné výši, v jaké hradila žalovaná tu zálohu na ten objekt, tak to neví. Pokud jde o jméno [REDAKCE] tak je tam třeba [REDAKCE], která je [REDAKCE]. I když jako [REDAKCE] je svědkyně vlastně [REDAKCE], tak tou [REDAKCE], která jedná za [REDAKCE]. Pokud se tedy paní [REDAKCE] měla účastnit s panem [REDAKCE] nějakého jednání s panem [REDAKCE] tak to možné je, a to i za situace, že by se o tom svědkyně vůbec nedověděla. Ví, jaké faktury vystavuje žalovaný za vyúčtování záloh, ale na tento konkrétní případ se asi nedívala. Kromě té faktury je v příloze ještě vyúčtování. Neví, jestli se někdy stalo, že by byl namísto nedoplatku přeplatek, ale stát se to může. Od každého objektu, který žalovaný pronajímá, existuje seznam záloh, které je třeba hradit. Když se potom dělá vyúčtování, tak se k tomu připnou ty spotřeby, takže se to sečte, odečte a na základě toho se udělá faktura. Jak už říkala, bydlí tam často [REDAKCE], takže ten přeplatek se asi nestává. Jednak teda měla na mysli i evidenční list, ale jednak účetní je v té práci velmi precizní a má o té evidenci přehled. Pokud jde o vyúčtování, tak to chodí tak, že účetní žalovaného na základě vyúčtování potom vystaví fakturu o případném nedoplatku na zálohách, pokud jsou spotřeby vyšší. Je si vědoma toho, že to vyúčtování by měli obdržet ti, kteří tu ty zálohy hradí, tedy ti, kterým je směřováno. Předpokládala, že tady v tom případě žalobci vyúčtování od žalovaného obdrželi. Po konstatování, že žádné vyúčtování, které by bylo přílohou faktury, ve spise založeno není, a to ani u jedné faktury, a že žalovaným je celou dobu řízení tvrzeno, že tím vyúčtováním, které obdrželi žalobci, je právě ta faktura, svědkyně uvedla, že toho si není vědoma, měla za to, že žalobci vyúčtování od žalovaného obdrželi. Po představení faktury za zúčtovací období [REDAKCE] a to na č. l. 19, 23, 27 a 51 spolu s přílohou, a to vyúčtováním od dodavatele elektřiny, přičemž svědkyně k tomu vysvětluje, že dodavatel elektřiny dělá to vyúčtování podle toho, jestli třeba nastavuje nějakou změnu, tak aby mohl rovnou účtovat o nové změně, tak provede vyúčtování. Z toho důvodu je to rozdělené za ten kalendářní rok. Jinak ty počáteční a konečné stavy by měly sedět. Pokud by se tedy z těch příloh provedl výpočet a odečet od těch záloh, které zaplatili žalobci, tak by měla vycházet ta částka, která je uvedena v té faktuře. Vyúčtování, na základě kterého provádí účetní potom vypracování té faktury, nikdy neměla možnost vidět, a to ani v jiném případě než v případě žalobců. Pokud jde o vykazování doručení těch příloh, vyúčtování od dodavatele elektřiny, tak to si žalovaný nenechává potvrzovat. Pokud jde o doručování faktur, tak tam, kde se jedná o známé osoby, tak tam také ne. Pokud jde o počáteční a konečné stavy v té faktuře, tak je pravdou, že tam uvedeny nejsou. Neví, jestli v tomto domě probíhal odečet na dálku. Nikdy nebyla přítomna řešení námitek v tomhle případě.

Byla přítomna na pracovišti tomu, když se řešilo, aby [REDAKCE] měla včas podklady, tedy odečty, aby mohla provádět fakturaci. Tohle se řešilo s panem [REDAKCE] ten to sice sám osobně na starosti neměl, ale byl [REDAKCE], který ty odečty zařizoval. V předmětném domě uvnitř nikdy nebyla, byla pouze zvenčí za brankou se podívat. Pokud jde o podklady pro fakturaci, tak to jsou počáteční stavy a faktury o spotřebách od dodavatelů, také zaplacené zálohy od nájemců. Odečty jsou předkládány paní účetní v tabulce, některé elektronicky, některé rukou. Ty, co jsou prováděny na dálku, tak dostává elektronicky. Neví, jestli se pořizuje nějaká fotodokumentace, když se zaznamenává počáteční a konečný stav. Pokud jde o podklady, tedy stavy odečtu, tak jestli si žalobci o ně požádali, tak jim zpřístupněny byly, svědkyně má za to, že snad jo. Nebyla seznámena s předžalobní výzvou právního zástupce žalobců. Předpokládá, že byla seznámena paní [REDAKCE]. Pokud jde o zaplacené zálohy, tak podle toho, jakým způsobem je hrazeno, tak buď se vystaví příjmový pokladní doklad, anebo je to vykázáno v příjmech na účtu. S výší a způsobem hrazených záloh ze strany žalobců se před svým výsledkem neseznámila, měla za to, že se bude projednávat forma vyúčtování, že nepůjde o obsah. Pokud jde o fakturu, tak chápe, že bez toho, aniž by osoba měla k dispozici přílohu v podobě vyúčtování od dodavatele elektřiny, tak nezjistí potřebné údaje z té faktury, tedy počáteční a konečný stav, že tady asi má žalovaný nějaký prostor pro zlepšení. Nebyla seznámena s obsahem nájemní smlouvy, která byla uzavřena se žalobci. Možná viděla evidenční list pro rok [REDAKCE] vystavený pro žalobce, ale není schopna se vyjádřit k obsahu. To pan [REDAKCE] doručoval osobně asi z toho důvodu, že se to vrátilo zpátky. Pouštěla by se do spekulace, kdyby vypovídala o tom, jestli se to zasílalo v tomhle případě poštou nebo emailem, že neví, jestli žalovaný měl k dispozici emailové adresy. Pokud jde o to vykazování nájemného v rámci faktury, tak to je z důvodu, že tam právě bydlí [REDAKCE], kteří kolikrát nezaplatí nájemné, nebo ho nezaplatí celé tak aby z toho seznali, kolik dluží na tom nájemném. Po předstření faktury na č. l. 51 vysvětluje, co je předmětem zdanění pro DPH, které položky to jsou, že jsou první dvě položky. Pokud jde o to, proč tam jako příloha v té faktuře není výslovně zmíněn podklad od dodavatele elektřiny, tak svědkyně neví, podle ní by to tam asi být mohlo. K faktuře na č. l. 51 svědkyně uvedla, že pokud jde o jednu měřenou jednotku, tak to je celkový nájem, to je celková spotřeba elektrické energie. Pokud jde o to, jestli se dá z toho vyčíst skutečně cena za jednu měřenou jednotku spotřeby elektrické energie, svědkyně uvedla, že z toho asi teda ne. Pokud se někde podle zálohového listu měla hradit i voda, respektive zálohy na vodné, tak pokud nakonec voda účtována nebyla, tak by to muselo být zahrnuto v tom nájmu. To by se musela vyjádřit paní [REDAKCE] jak konkrétně prování rozúčtování celkových částek hrazených nájemníky na úhradu nájmu a záloh, ale domnívá se, že primárně je odečítána napřed záloha na energie, neboť je zájem na tom, aby dodavatel energií ten objekt neodstříhl, aby to bylo uhrazeno. Pokud jde o to, jestli systém započítávání úhrad je někde stanoven nějakým předpisem nebo jinou úpravou u žalovaného, tak se domnívá, že ne, že to musí ta účetní vědět. Pokud určí nájemce účel úhrady, pokud určí, že se jedná o platbu na zálohy, anebo naopak platbu na nájem, tak to účetní respektuje. Žalovaný nemá k dispozici žádné právní poradenství pro tyto věci. Paní [REDAKCE] vykonává tu činnost již dlouho, respektuje zaběhlý postup, který byl stanoven již předcházejícím vedením. Jak už říkala, tak primární je úhrada záloh na energie. I pokud se nekryje ta výše zálohy, která je podle toho zálohového listu od dodavatele energií, s výší záloh, která je podle evidenčního listu nájemníka, tak se domnívá, že tam žádný případný dluh na nájemném vznikat nemůže. Žalovaný nedává nájemcům žádným způsobem vědět, kolik uhradil za ně na zálohách. Pokud by se zjistilo, že výše spotřeb je vyšší než zálohy, tak tam vznikne nedoplatek, který musí nájemci zaplatit. Jedná se o jejich spotřebu. [REDAKCE] při sestavování faktury má samozřejmě k dispozici podklady v nějaké tabulce, kde má uvedeno, kolik zaplatila žalovaná za nájemce. Neví, z jakého důvodu tento podklad, na základě kterého byla sestavena faktura, neobdržel k dispozici i soud.

51. Na základě provedených důkazů zjistil soud následující skutkový stav:

52. Dne [redacted] uzavřeli účastníci nájemní smlouvu, na základě které se žalovaný jako vlastník a pronajímatel zavázal počínaje dnem [redacted] poskytnout žalobcům jako nájemcům na dobu [redacted] bytovou jednotku o dispozici [redacted] v budově na adrese [redacted] č. p. [redacted] stojící na pozemku parc. č. [redacted] v obci [redacted] a kat. území [redacted] u Katastrálního úřadu pro [redacted] kraj, Katastrální pracoviště [redacted], zatímco žalobci se zavázali platit nájem a zálohy za služby, jejichž výše vždy vyplývala z evidenčního listu nájemníka, který byl průběžně aktualizován, resp. výše záloh za dodávky elektrické energie v něm byla zvyšována. Téhož dne byl mezi účastníky podepsán předávací protokol k bytu, základě kterého byla výše uvedená bytová jednotka žalobcům předána spolu s klíči od bytu a zaznamenáno výrobní číslo elektroměru a stavy vysokého a nízkého tarifu. Podle evidenčního listu platného od [redacted] byli žalobci povinni platit žalovanému měsíčně částku [redacted] Kč, z toho [redacted] Kč na nájemné a [redacted] Kč na zálohách za služby, z toho [redacted] Kč na vodné a stočné a [redacted] Kč na zálohách za dodávky elektrické energie. Podle dalšího evidenčního listu platného od [redacted] byli žalobci povinni platit žalovanému měsíčně částku [redacted] Kč, z toho [redacted] Kč na nájemné a [redacted] Kč na zálohách za služby, z toho [redacted] Kč na vodné a stočné a [redacted] Kč na zálohách za dodávky elektrické energie. Podle evidenčního listu platného od [redacted] byli žalobci povinni platit žalovanému měsíčně částku [redacted] Kč, z toho [redacted] Kč na nájemné a [redacted] Kč na zálohách za služby, z toho [redacted] Kč na vodné a stočné a [redacted] Kč na zálohách za dodávky elektrické energie. Podle evidenčního listu platného od [redacted] byli žalobci povinni platit žalovanému měsíčně částku [redacted] Kč, z toho [redacted] Kč na nájemné a [redacted] Kč na zálohách za služby, z toho [redacted] Kč na vodné a stočné a [redacted] Kč na zálohách za dodávky elektrické energie. Podle evidenčního listu platného od [redacted] byli žalobci povinni platit žalovanému měsíčně částku [redacted] Kč, z toho [redacted] Kč na nájemné a [redacted] Kč na zálohách za služby, z toho [redacted] Kč na vodné a stočné a [redacted] Kč na zálohách za dodávky elektrické energie, avšak tento evidenční list nenese podpis ani jednoho z obou nájemců. Dne [redacted] žalobci vůči žalovanému uznali dluh ve výši [redacted] Kč a poplatku z prodlení ve výši [redacted] Kč za každý den prodlení z této částky až do úplného zaplacení této částky, a to z titulu vyúčtování elektrické energie. Dne [redacted] sepsali žalobci výpověď z uvedeného nájmu a současně urgovali předložení řádného vyúčtování za energie, a to za období od počátku bydlení, tedy za roky [redacted]. Návrh dohody o ukončení nájmu ze dne [redacted] připravený žalovaným postrádá podpisy nájemců. Podle faktury č. [redacted] ze dne [redacted] měli žalobci žalovanému uhradit částku [redacted] Kč splatnou dne [redacted], a to z titulu nedoplatku z vyúčtování záloh a spotřeb za období [redacted] až [redacted], resp. celkové spotřeby el. energie ve výši [redacted] Kč a započítaných záloh uhrazených v celkové výši [redacted]. Podle faktury č. [redacted] ze dne [redacted] měli žalobci žalovanému uhradit částku [redacted] Kč splatnou dne [redacted], a to z titulu nedoplatku z vyúčtování záloh a spotřeb za období [redacted] až [redacted], resp. celkové spotřeby el. energie ve výši [redacted] Kč a započítaných záloh uhrazených v celkové výši [redacted]. Podle faktury č. [redacted] ze dne [redacted] měli žalobci žalovanému uhradit částku [redacted] Kč splatnou dne [redacted] a to z titulu nedoplatku z vyúčtování záloh a spotřeb za období [redacted] až [redacted], resp. celkové spotřeby el. energie ve výši [redacted] Kč a započítaných záloh uhrazených v celkové výši [redacted]. Blíže neoznačeným dokladem vyúčtovaly [redacted] za předmětné odběrné místo na adrese [redacted] [redacted] EAN [redacted] za období od [redacted] do [redacted] cenu elektřiny [redacted], výši celkových obchodních a regulovaných složek cen ve výši [redacted] Kč a daň z elektřiny [redacted] Kč, to vše bez DPH, a to při zohlednění zaplacených záloh v celkové výši [redacted] a dále za období od [redacted] do [redacted] vyúčtovali [redacted] za odběrné místo na adrese [redacted] č. p. [redacted], EAN [redacted] cenu elektřiny [redacted], výši celkových obchodních a regulovaných složek cen ve výši [redacted] Kč a daň z elektřiny [redacted] Kč, to vše bez DPH, a to při zohlednění zaplacených záloh v celkové výši [redacted] Kč. Před zahájením řízení vyzvali žalobci prostřednictvím svého právního zástupce výzvou ze dne [redacted] žalovaného k doručení řádného vyúčtování služeb a plateb spojených s užíváním nemovitosti za rok [redacted] zákona č. 67/2013 Sb. a úhradu nákladů na právní zastoupení ve výši [redacted] Kč, to vše do 3 dnů ode dne doručení výzvy. Žalovaný v odpovědi ze dne [redacted] odmítl, že by byl v prodlení se splněním jakékoliv povinnosti.

53. Po právní stránce soud věc posoudil podle ust. § 2 a násl. zákona č. 67/2013 Sb., v platném znění.
54. Podle ust. § 2 odst. 1 písm. f) citovaného zákona se pro účely tohoto zákona vyúčtováním rozumí vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období.
55. Podle ust. § 3 odst. 1 tohoto 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.
56. Podle ust. § 4 odst. 1 citovaného zákona poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu.
57. Podle ust. § 7 odst. 1 tohoto zákona 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 odst. 2 tohoto ustanovení 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 způsobu a pravidel sjednaných pro rozúčtování.
58. Podle ust. § 8 odst. 1 citovaného zákona do 30 dnů od doručení vyúčtování může příjemce služeb písemně požádat poskytovatele služeb, aby příjemci služeb doložil náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a aby umožnil příjemci služeb pořízení kopie podkladů. Této žádosti poskytovatel služeb vyhoví do 30 dnů od jejího doručení. Podle odst. 2 tohoto ustanovení případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb do 30 dnů od doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 1. Nepředloží-li příjemce služeb námitky v této lhůtě, platí, že se způsobem a obsahem vyúčtování souhlasí. Včas uplatněné námitky musí poskytovatel služeb vyřídit do 30 dnů od jejich předložení.
59. Podle ust. § 13 odst. 1 tohoto zákona jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinnosti ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Podle odst. 2 tohoto ustanovení výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.
60. Žalovanému lze přisvědčit v tom, že pokud by žalobci v zákonné lhůtě 30 dnů od doručení vyúčtování nepředložili žalovanému žádné námitky, případně žalovaného nevyzvali k doložení nákladů na jednotlivé služby, nastala by fikce, že se způsobem a obsahem vyúčtování souhlasí.
61. S ohledem na předmět tohoto řízení je pro rozhodnutí o původně podaném návrhu právně významné, zda vůbec a případně kdy žalovaný doručil žalobcům vyúčtování za období let [REDACTED].

62. Žalovaný tvrdil, že svoji povinnost za všechny uvedené roky splnil řádně a včas, ale že žalobci námitky proti způsobu a obsahu vyúčtování nepředložili, resp. že je nepředložili, a proto je jejich právo promlčeno.
63. Za situace, kdy žalovaný tvrdil a prokazoval, že těmito vyúčtováními měly být faktury – daňové doklady č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE], č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE] a č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE] procesní obraně žalovaného přisvědčit nelze.
64. Soud nyní ponechává stranou, že žalovaný v rámci faktur nepochopitelně vyúčtoval nájemné a také vodné a stočné, neboť to pro rozhodnutí není právně významné.
65. Z faktury – daňového dokladu č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE], faktury – daňového dokladu č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE] a ani faktury – daňového dokladu č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE] podle jejich formy a označení nevyplývá, že by se mělo jednat o vyúčtování skutečné výše nákladů na služby. V těchto dokladech není obsažena žádná zmínka o tom, jakým způsobem žalovaný dospěl k celkové výši spotřeby elektrické energie, a chybí i jakýkoliv odkaz na případné podklady, které by tvořily přílohy těchto dokladů a ze kterých by potřebné údaje k ověření správnosti účtované částky bylo možné zjistit. Tyto faktury postrádají také upozornění na to, že proti účtované částce lze předložit námitky, případně v jaké lhůtě, anebo že lze v určité lhůtě požadovat doložení uvedených údajů, což samo o sobě není v rozporu s platnou právní úpravou, ale dokresluje to situaci, jakým způsobem žalovaný vůči žalobcům postupoval a zda byl veden snahou o řádné a správné vyúčtování zaplacených záloh a uskutečněných spotřeb.
66. Tyto daňové doklady však navíc obsahují pevné datum jejich splatnosti nastavené 30 dnů po datu jejich vystavení, a to bez ohledu na to, zda vůbec a případně kdy byl takový doklad doručen odběrateli. Jinými slovy ani jedna z uvedených faktur nepředpokládá, že by snad odběratel někdy hodlal využít svého práva zakotveného v ust. § 8 odst. 1, 2 zákona č. 67/2013 Sb., v platném znění. Způsob nastavení splatnosti těchto faktur fakticky odběrateli projev nesouhlasu se správností účtované částky učiněný zákonem předpokládaným způsobem vylučuje, pokud by současně měl fakturu uhradit včas a bez prodlení.
67. Žalovaný tvrdil, že v příloze faktury bylo žalobcům vždy připojeno vyúčtování [REDAKCE] [REDAKCE] což žalobci sporují a žalovaný takové doručení neprokázal dokonce ani u faktury č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE], kdy se k této okolnosti vyjadřoval svědek [REDAKCE].
68. Jak vyplynulo ze svědecké výpovědi [REDAKCE], při prvním pokusu o předání faktury za období roku [REDAKCE] žalobcům v lednu [REDAKCE] k ní vyúčtování od [REDAKCE] k dispozici nejspíš nebylo, ale jestli bylo k dispozici při druhém jednání, to si není jistý.
69. I za předpokladu, že by ke každé z uvedených faktur bylo skutečně přiloženo vyúčtování od [REDAKCE], nic to podle názoru soudu nemění na tom, že žádná z faktur vyúčtováním nákladů na služby není.
70. Žalovaný se podrobně zabýval rozбором údajů uvedených ve fakturách v rámci svých podání ze dne [REDAKCE] a v jeho příloze a ze dne [REDAKCE], avšak nic to nemění na tom, že vyčíslená cena spotřeby elektrické energie v částce [REDAKCE] Kč není nijak zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobu a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Ačkoliv žalovaný ve faktuře uvádí celkovou výši započtených záloh, není z faktury vůbec zřejmé, jak žalovaný k částce [REDAKCE] Kč dospěl, resp. z jakých podkladů tato částka a celková výše spotřeby el. energie vyplývá.
71. Pokud by soud přistoupil na argumentaci žalovaného, že shora uvedené faktury lze považovat za vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období ve smyslu ust. § 2 odst. 1 písm. f) zákona č. 67/1993 Sb., v platném znění a že s jejich doručením lze spojovat zákonem předpokládané důsledky v podobě fikce souhlasu se způsobem a obsahem vyúčtování skutečných nákladů na služby, znamenalo by to zcela rezignovat na shora citovanou právní úpravu.

72. Fikce souhlasu ve smyslu ust. § 8 odst. 2 zákona č. 67/1993 Sb., v platném znění, může nastat v případě doručení neřádného či nesprávného vyúčtování, to znamená takového, které sice obsahem a způsobem vyúčtování nedpovídá zákonným požadavkům na vyúčtování, ale nikoliv nikoliv shora uvedené faktury, které by měly být žalovaným vystaveny až poté, kdy dojde k odsouhlasení vyúčtování skutečných nákladů, resp. kdy nastane fikce správnosti. Žalovaný však záměrně přistoupil k okamžitému vystavení faktur bez dalšího, aby tím vyloučil možnost namítat způsob a obsah vyúčtování.
73. Nárok žalobců na zaplacení částky [REDAKCE] Kč z titulu zákonné pokuty za prodlení se včasným doručením vyúčtování vyplývá z ust. § 13 odst. 1, 2 zákona č. 67/2013 Sb., v platném znění a je odůvodněn zjištěnou délkou prodlení se splněním této povinnosti ze strany žalovaného.
74. Jak shora uvedeno, doručení faktury č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE] za splnění této zákonné povinnosti považovat nelze, neboť tato faktura takové vyúčtování nepředstavuje, ostatně ani svědkyně [REDAKCE] jako [REDAKCE] ji sama za vyúčtování nepovažuje, když se v rámci své výpovědi podívovala tvrzení žalovaného, že vyúčtování mají být představována pouze uvedenými fakturami.
75. Pokud žalovaný argumentoval zaplacením faktur č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE] a č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE] s tím, že tato okolnost svědčí o doručení řádného vyúčtování žalobcům, soud se ztotožňuje s tím, že tím lze mít skutečně za prokázané doručení zmíněných faktur, ale nikoliv to, že byla žalobcům doručena byť alespoň neřádná a nesprávná vyúčtování, neboť žalobci obě platby za zúčtovací období [REDAKCE] a [REDAKCE] uskutečnili výlučně na podkladě dvou faktur – daňových dokladů, nikoliv na základě vyúčtování nákladů na služby, která by alespoň zdánlivě odpovídala požadavkům ust. § 7 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.
76. Žalovaný také zřejmě zcela pomíjí, že ani za pomoci vyúčtování od [REDAKCE], pokud by snad byla žalobcům vždy doručena v příloze zmíněných faktur, což prokázáno nebylo, nelze ověřit, jakým způsobem žalovaný dospěl k vyčíslené částce za skutečně spotřebovanou elektřinu, neboť takovou částku ve vyúčtování [REDAKCE] dohledat nelze, a to nejen z důvodu DPH, ale i z důvodu, že [REDAKCE] část ceny [REDAKCE].
77. Vzhledem k tomu, že žaloba byla shledána důvodnou a že žalovaný neuvedl žádná tvrzení a neoznačil žádné důkazy, ze kterých by vyplývalo, že vymáhanou povinnost v mezidobí splnil, resp. že žalobcům třeba být jen zčásti zaplatil zákonnou pokutu [REDAKCE] Kč, soud žalobě vyhověl.
78. Vzhledem k tomu, že provedené důkazy skýtaly dostatečný podklad pro rozhodnutí ve věci, soud návrhy žalobců na provedení dalších důkazů pro nadbytečnost zamítl.
79. Výrok o náhradě nákladů tohoto řízení je pak odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ust. § 142a odst. 1 o. s. ř., podle kterých soud plně úspěšným žalobcům přiznal vůči neúspěšnému žalovanému právo na náhradu nákladů tohoto řízení, a to ve výši soudních poplatků v celkové částce [REDAKCE] Kč (z toho [REDAKCE] Kč z původního návrhu a [REDAKCE] Kč za návrh na změnu žaloby), dále ve výši odměny za právní zastoupení advokátem podle ust. § 9 odst. 4 písm. b) ve spojení s ust. § 7 bodu 5 a ust. § 12 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb., v platném znění, po [REDAKCE] Kč (z tarifní hodnoty [REDAKCE] Kč) za 9 úkonů právní služby (příprava a převzetí zastoupení ze dne [REDAKCE], sepis předžalobní výzvy ze dne [REDAKCE], sepis žaloby ze dne [REDAKCE], sepis repliky ze dne [REDAKCE], účast na jednání soudu dne [REDAKCE], sepis vyjádření ze dne [REDAKCE], sepis repliky ze dne [REDAKCE] a účast na soudním jednání dne [REDAKCE] hodin), celkem ve výši [REDAKCE] Kč, dále po [REDAKCE] Kč (z tarifní hodnoty [REDAKCE] Kč) za 2 úkony právní služby (sepis repliky č. 2 ze dne [REDAKCE] a sepis závěrečného návrhu ze dne [REDAKCE]), celkem ve výši [REDAKCE] Kč, dále paušální náhrady hotových výdajů podle ust. § 13 odst. 3 citované vyhlášky po 450 Kč za jeden úkon právní služby, celkem ve výši 4 950 Kč za 11 úkonů právní služby, podle ust. § 137 odst. 3 o. s. ř. bylo z takto

určené odměny a náhrady hotových výdajů přiznáno žalobcům vůči žalovanému 21 % DPH, celkem tak bylo žalobcům vůči žalovanému přiznáno na náhradu nákladů tohoto řízení [REDACTED] Kč včetně 21 % DPH a zaplaceného SOP. Lhůta k plnění vyplývá z ust. § 160 odst. 1 o. s. ř. Podle ust. § 149 odst. 1 o. s. ř. bylo žalovanému uloženo zaplatit náhradu nákladů řízení k rukám právního zástupce žalobců.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze do 15 dnů od jeho doručení podat odvolání ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný navrhnout soudní výkon rozhodnutí nebo neřízený exekuce.

České Budějovice dne 18. května 2026

JUDr. Eduard Levý v. r.
samosoudce