



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Táboře rozhodl předsedkyní senátu Mgr. Michaelou Bílou jako samosoudkyní ve věci

žalobců:

- a) [redacted] narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]
- b) [redacted] narozená dne [redacted]  
bytem [redacted]

oba zastoupeni advokátem Mgr. Michalem Žibřidem, DiS.  
sídlem Náměstí Tomáše Bati 424, 391 02 Sezimovo Ústí II.

proti  
žalovanému:

[redacted]  
sídlem [redacted]  
zastoupený advokátem Mgr. Filipem Švarcem  
sídlem Palackého 358, 390 01 Tábor

**o zaplacení 11.000 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům 11.000 Kč spolu s poplatkem z prodlení z této částky od 22. 1. 2017 do zaplacení ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, a to vše do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobcům náklady řízení ve výši 33.884,40 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Michala Žibřida, DiS., advokáta se sídlem v Sezimově Ústí II.

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Dvořáková

### Odůvodnění:

1. Žalobou doručenu k procesnímu soudu dne 20. 4. 2017 se žalobci domáhali vydání platebního rozkazu, jímž by byla žalovanému uložena povinnost zaplatit jim částku 11.000 Kč z titulu zákonné pokuty za porušení povinnosti týkající se řádného vyúčtování členům společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) za období od 1. 5. 2015 do 18. 8. 2015. Žalobu odůvodnili žalobci zejména tím, že vyúčtování od žalovaného sice ve lhůtě stanovené zákonem obdrželi, avšak toto je nepřehledné a nepřezkoumatelné, takže na něj nahlížejí tak, jako by vyúčtování zasláno vůbec nebylo.
2. Žalovaný se bránil proti vydanému platebnímu rozkazu podáním odporu v zákonné lhůtě s tím, že vyúčtování bylo žalobcům doručeno v zákonné lhůtě a obsahuje veškeré náležitosti a informace, které má dle zákona obsahovat. Navrhl proto žalobu v celém rozsahu zamítnout.
3. S ohledem na rozdílná stanoviska stran sporu prováděl soud dokazování, jehož výsledky následně hodnotil dle § 132 a násl. o.s.ř. a vyvodil z něho ty to skutkové a posléze i právní závěry.
4. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalobci jsou vlastníky bytové jednotky [redacted] v bytovém domě [redacted] a že jsou členy SVJ domu č. [redacted] IČO [redacted] se sídlem v [redacted] které je zapsáno u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp. zn. [redacted]. Rovněž nebylo sporu o tom, že žalovaný doručit žalobcům vyúčtování nákladů za užívání bytu za rok 2014 dne 24. 4. 2015. Sporné však zůstalo to, co má být součástí vyúčtování za podklady a informace a co nikoli. Soud prioritně řešil otázku, zda bylo vyúčtování žalobcům doručeno včas. Dle ustn. § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostor v domě s byty (dále jen zákon o službách) ve znění účinném do 31. 12. 2015 platí, že 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. V daném případě se jedná o vyúčtování za období roku 2014, tj. od 1. 1. 2015 běžela žalovanému lhůta k doručení vyúčtování žalobcům až do 30. 4. 2015. Jelikož není mezi účastníky sporu o tom, že žalobci obdrželi vyúčtování 24. 4. 2015, bylo doručeno ve lhůtě stanovené zákonem, a tedy včas.
5. Dle odstavce 2 citovaného 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 tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá, kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Nutno zároveň vymezit okruh služeb, na něž se citovaný zákon o službách vztahuje. Dle § 1 odst. 1 zákona o službách, zákon upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby. Dle odst. 2 citovaného ustanovení, Je-li v domě s byty nebytový prostor, vztahují se ustanovení tohoto zákona týkající se bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor. Ustanovení § 3 odst. 1 zákona o službách vymezuje, co je službou a jaký je její rozsah. Dle tohoto ustanovení 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 komínu a odvoz komunálního odpadu. Pokud zákon o službách v § 13 odst. 1 umožňuje uložení pokuty poskytovateli služeb, pokud neplní svou povinnost stanovenou tímto zákonem, může se vztahovat taková sankce pouze a jedině na ty služby, které jsou zákonem výslovně uvedeny v § 3 odst. 1, i když se jedná o výčet demonstrativní. Jelikož další

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Dvořáková

podmínky a náležitosti vyúčtování zákon o službách neobsahuje, je nutné vyjít podpůrně i z vyhlášky č. 372/2001 Sb. účinné do 31. 12. 2015, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (dále jen vyhláška). § 7 odst. 2 citované vyhlášky stanoví, že vlastník (v daném případě SVJ) uvede ve vyúčtování jednotlivé druhy vyúčtování, které jsou v jednotlivých odstavcích označených písmeny konkretizovány, a ohledně některých namítali žalobci absenci ve vyúčtování. Tvzením žalobců, obsahem žaloby, jakož i dopisem žalobce adresovaným žalovanému ze dne 4. 1. 2017, má soud prokázáno skutkové vymezení jednotlivých položek, které vyúčtování neobsahuje buď vůbec či neurčitě, neúplně a činí jej proto nepřezkoumatelným, nebo naopak obsahuje vyúčtování takových položek, které obsahovat nemá. Konkrétně žalobci vytýkali žalovanému, že vyúčtování neobsahuje celkovou výši přijatých záloh. Žalovaný toto rozporuje a odkazuje na vyúčtování seznatelné ve sloupci „zálohy“. Vyúčtování provádí žalovaný prostřednictvím svého správce na tzv. „předepsané zálohy“. V kolonce zálohy jsou tak uvedeny zálohy, které odpovídají měsíčnímu rozpisu plateb v celkovém součtu za daný rok. Listinou nazvanou jako vyúčtování nákladů za užívání bytu za období 1. 1. 2014 až 31. 12. 2014 (dále jen vyúčtování), má soud prokázáno tvrzení žalovaného, že toto vyúčtování obsahuje na své druhé straně v kolonce „zálohy“ částky, které představují součet předepsaných (a tudíž předpokládaných) záloh. Pokud totiž dáme údaje o celkovém vyúčtování do porovnání s jednotlivými rozpisy plateb spojených s užíváním bytu příkladmo předložených žalovaným za měsíc leden 2014, červenec 2014, září 2014 a prosinec 2014 (viz čl. 15 – 18 spisu), lze učinit závěr, že vyúčtování obsahuje prostý součet měsíčních předepsaných záloh. Dle § 7 odst. 2 zákona o službách však poskytovatel služeb musí ve vyúčtování uvést mimo jiné skutečnou výši přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Nelze tedy souhlasit s názorem žalovaného, že vyúčtování obsahuje tento požadovaný údaj. Existuje totiž rozdíl mezi zálohou předepsanou (a tudíž předpokládanou) a zálohou skutečně zaplacenou. Pokud údaj o skutečně zaplacené záloze z vyúčtování nevyplývá, není možné, aby si příjemce služeb překontroloval správnost vyúčtování. Za irelevantní pak považuje soud argumentaci žalovaného, že v případě, že by nebyly zálohy řádně zaplacené, je žalovaný povinen tyto zálohy po vlastních bytových jednotek vymáhat. V okamžiku, kdy by se vyúčtování provádělo na základě skutečně přijatých záloh, došlo by ve vyúčtování ke zkrácení výsledku vyúčtování, neboť nezaplacená záloha je již příznána soudním rozhodnutím a výsledek vyúčtování by byl jiný, tj. zohlednil by i nezaplacené zálohy, avšak přiznané soudem. Soud je však toho názoru, že pokud zákon výslovně uvádí termín uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh, musí vyúčtování tento údaj obsahovat a pokud tomu tak není, není vyúčtování provedeno v souladu se zákonem. Touto problematikou se při svém rozhodování zabýval i Nejvyšší soud České republiky, konkrétně v rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 1261/2015, kdy zaujal mimo jiné názor, že protože úhrada služeb prostřednictvím zálohového plnění je úhradou předběžnou a nikoli konečnou (definitivní) je uvedenému způsobu placení úhrad imanentní potřeba provést po skončení stanoveného (zúčtovacího) období výpočet skutečných nákladů čerpaných služeb a porovnat s úhrnem poskytnutých záloh. Tento postup se nazývá vyúčtování služeb, přičemž v závislosti na jeho výsledku se hovoří buď o přeplatku na službách, nebo o nedoplatku za služby.

6. Žalobci dále žalovanému vytýkali, že vyúčtování neobsahuje výši nákladů na jednotlivé položky za celý dům. Vyhláška č. 372/2001 Sb. vyžaduje uvedení výše nákladů pouze u položky nákladů na otop a teplé užitkové vody. Žalovaný tvrdí, že tyto údaje jsou ve vyúčtování obsažené, případně jsou obsažené v jeho příloze, kterou obdrží příjemce služeb spolu s vyúčtováním. Naproti tomu však ustn. § 7 odst. 2 zákona o službách ukládá poskytovateli služeb uvést ve vyúčtování skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb, myšleno tedy, všech poskytovaných služeb. § 3 odst. 1 zákona o službách pak vyjmenovává demonstrativní výčet jednotlivých druhů služeb a tento výčet obsahuje mimo položek dodávky tepla a teplé užitkové vody, ještě i další, které však vyúčtování neobsahuje. Jelikož zákon o

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Dvořáková

službách je právním předpisem vyšší právní síly, než je vyhláška, na níž staví svoji argumentaci žalovaný, je na místě postupovat dle zákona o službách a údaje požadované tímto zákonem ve vyúčtování uvedeny nejsou, což vyplývá z porovnání vyúčtování za rok 2014. Pokud toto vyúčtování neobsahuje údaje o celkových nákladech na dům jako takový, nemůže si příjemce služeb dle nějakého klíče ověřit správnost rozúčtování na jednotlivé bytové jednotky, a proto i z tohoto hlediska není vyúčtování provedeno v souladu se zákonem, neboť je nepřezkoumatelné a neurčité.

7. Žalobci dále namítali absenci údajů o počtu osob rozhodných pro vyúčtování za celou zúčtovací jednotku (celý dům), žalovaný se bránil tím, že uvedený údaj není povinnou náležitostí vyúčtování. Odkázal na vyúčtování, které obsahuje informaci o počtu osob rozhodných ve vztahu k bytové jednotce ve vlastnictví žalobců. Vyúčtování tuto informaci skutečně obsahuje, což má soud listinou prokázáno, avšak uvedený údaj nepovažuje soud za dostatečný. Vyhláška č. 372/2001 Sb. vymezuje v § 2 písm. a) pojem „zúčtovací jednotka“, kterou se rozumí objekt nebo jeho část, popř. objekty nebo jejich části, které mají jedno společně, technologicky propojené odběrné tepelné zařízení a společné měření nebo stanovení množství tepelné energie a nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody. § 7 odst. 2 písm. d) této vyhlášky stanoví, že ve vyúčtování vlastník (společenství vlastníků) uvede, v případě poskytování teplé užitkové vody, průměrný počet osob užívajících byt, či nebytový prostor konečného spotřebitele a za celou zúčtovací jednotku v zúčtovacím období. Znamená to tedy, že pokud vyúčtování obsahuje pouze počet osob v konkrétní bytové jednotce, tzv. osoboměsíce, není tento údaj dostatečný a vyúčtování je proto nepřezkoumatelné. Nutno ještě odkázat na listinu nazvanou Zápis ze shromáždění vlastníků jednotek ze dne 17. 12. 2014, ze kterého vyplývá, že SVJ je dle nového zákona o službách povinno rozúčtovat služby dle počtu osob v BJ oproti stávajícímu rozúčtování za m2. Tímto způsobem se tedy provede rozúčtování za rok 2014.
8. Žalobci dále namítali absenci údaje o výši spotřebované vody ve společných prostorách domu. Žalovaný se bránil tím, že ani tento údaj není předepsán jako podstatná náležitost vyúčtování, když dle § 6 odst. 3 vyhlášky platí, že náklady na poskytování teplé užitkové vody odebrané přímo jednotlivými konečnými spotřebiteli ve společných prostorách zúčtovací jednotky, kde jsou instalovány vodoměry, rozúčtuje vlastník na tyto konečné spotřebitele podle evidence spotřeb; pokud nejsou ve společných prostorách zúčtovací jednotky instalovány vodoměry, rozúčtují se náklady těmto konečným spotřebitelům způsobem, které stanoví vlastník a tvrdil, že tento postup byl dodržen. Dále žalovaný argumentoval tím, že součet náměru v zúčtovací jednotce obsahuje i náměr ve společných prostorách. Náměr ve společných prostorách není ve vyúčtování proveden z důvodu jeho rozúčtování dle § 6 odst. 3 vyhlášky. Toto ustanovení se dle žalovaného musí vykládat tak, že se nerozúčtují pouze mezi některé spotřebitele, kteří vodu odeberou, ale mezi všechny spotřebitele dle naměřených spotřeb v bytě. Evidencí spotřeb je tak myšlena evidence spotřeb v bytech. Důvodem tohoto postupu je skutečnost, že pokud se jedná o společné prostory, do kterých má přístup kdokoliv z obyvatel domu, nemůže žalobce požadovat rozúčtování dle jakési evidence spotřeb vztahující se jen ke společné spotřebě. Je třeba si uvědomit, že ne každý se musí do takové pofidérní evidence zapsat a poté nastává problém, neboť v takovém případě by vyhláška neměla postup jak takový nepřiznaný rozdíl vyúčtovat. Z tohoto důvodu je nepochybné, že zákonodárce měl na mysli rozúčtování takového náměru dle evidence spotřeb v bytech. Žalovaný v souvislosti s tím odkázal na vyúčtování za rok 2014 nazvaný „náklady na teplou užitkovou vodu předávací stanice, konkrétně na druhý řádek nazvaný „množství vody spotřebované poskytnutí TUV“ 581 m3. Při jednání soudu pak uvedl, že se jedná o množství vody na patě domu, a to je potom rozúčtováno podle měrných jednotek na jednotlivé bytové jednotky společenství vlastníků a na tento údaj je třeba nahlížet v souvislosti s dopisem [redacted] ze dne 8. 12. 2014 a s rozúčtováním týkajícím se ročních odečtů podružných elektroměru a vodoměrů TUV v DPS (domovní předávací stanice) roku 2014. Jedná se o údaje,

které jsou doručovány pouze SVJ, nikoli jednotlivým vlastníkům bytových jednotek. Obsahem uvedených listin má soud prokázáno, že společnost BYTES Tábor s.r.o. zaslala [redacted] v příloze naměřenou spotřebu elektrické energie na provoz DPS v kWh za rok 2014 a vyzvala jej k zaslání faktury za spotřebované kWh. Dále dopis obsahuje informaci o tom, že spotřebovaná elektrická energie pro provoz DPS je již naúčtována v kalkulační ceně tepla a informaci o naměřené roční spotřebě studené vody na výrobu teplé vody. Tabulka ročních odečtů pak obsahuje rozpis pro [redacted] o roční spotřebě studené vody pro výrobu teplé užitkové vody ve výši 581 m<sup>3</sup>. Tento údaj koresponduje s údaji v konečném vyúčtování za rok 2014. Bohužel z vyúčtování za rok 2014 nevyplývá způsob výpočtu a za situace, kdy je výpočet prováděn z údajů, které má k dispozici pouze SVJ a nikoli každý vlastník bytové jednotky, je takový údaj nepřezkoumatelný. Navíc § 7 písm. d) vyhlášky ukládá SVJ ve vyúčtování uvést součet náměrů instalovaných vodoměrů za zúčtovací jednotku a náměr instalovaného vodoměru (vodoměrů) teplé užitkové vody v bytě či nebytovém prostoru konečného spotřebitele a ve společných prostorách zúčtovací jednotky rozúčtovaných přímo jednotlivé konečné spotřebitele podle evidence spotřeb v m<sup>3</sup>. § 6 vyhlášky upravuje způsoby zvláště rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce, naproti tomu ustn. § 7 téže vyhlášky upravuje pravidla pro vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody konečným spotřebitelům. Pokud je předmětem řízení a předmětem námitek žalobců otázka vyúčtování za zúčtovací období, je na místě vycházet z ustn. § 7 odst. 2 písm. d) a nikoli z ustn. § 6 odst. 3 vyhlášky. Ani tento údaj není tedy ve vyúčtování uveden, a proto je nepřezkoumatelný.

9. Žalovaní dále namítali, že vyúčtování neobsahuje údaj o nákladech na spotřebovanou elektrickou energii spotřebovanou zařízením jiných subjektů (poskytovatel kabelové televize a internetu – NejTv). Žalovaný se bránil tím, že takové vyúčtování není možné, neboť poskytovatel služeb elektronických komunikací (NejTv) má na domě zákonné věcné břemeno a z tohoto titulu je oprávněn mít ve společných prostorách domu nataženy kabely a dodávat jednotlivým konečným spotřebitelům své služby. Za uvedené věcné břemeno byla poskytnuta jednorázová náhrada dle zákona účinného v rozhodné době (zákon č. 110/1964 Sb.). Žádné další náhrady není žalovaný po poskytovateli služeb oprávněn požadovat. Mezi účastníky přitom nebylo sporu o existenci věcného břemene, které tvrdí žalovaný, žalobci však trvali na tom, že taková skutečnost nezbavuje žalovaného povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře a kontrolovat spotřebu této třetí osoby. Vyúčtování této položky konkrétně neukládá ani zákon č. 67/2013 Sb. o službách ani vyhláška č. 372/2001, která upravuje pouze pravidla týkající se rozúčtování nákladů na tepelnou energii, vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Nejedná se tedy o povinný údaj, který by musel ve vyúčtování být uveden. Na druhou stranu však by měli mít vlastníci bytových jednotek přehled o tom, v jakém rozsahu je elektrická energie třetím subjektem odebírána, a to i za situace zřízení věcného břemene, za které obdrželo SVJ jednorázovou platbu. Mohlo by se totiž stát, že poskytnutá platba z věcného břemene je třetím subjektem překračována odběrem elektrické energie a takový náklad by šel k tíži SVJ a jeho členům. Pokud se však o hospodaření s touto položkou členové SVJ nic nedozví, nemohou ani učinit příslušné kroky. Takový údaj by tedy dle názoru soudu měl (nemusí) být ve vyúčtování uveden, ale pokud tam není, žalovaný nikterak svou zákonnou povinnost neporušuje.
10. Žalobci dále namítali, že vyúčtování neobsahuje vyúčtování nákladů na měření a servis teplé užitkové vody a studené vody. Žalovaný tvrdí, že vyúčtování této položky je správně, neboť záloha je stejná jako výše nákladů, a proto je výsledek nulový. Vyúčtováním za rok 2014 má soud prokázáno, že u položky měření, servis teplé užitkové vody a studené vody bylo na záloze zapláceno 336 Kč a na nákladech vynaložena tataž částka. Rozdíl je tedy 0 Kč. Z vyúčtování však nevyplývá, jaký byl celkový náklad, z něhož se rozúčtování vypočítávalo a zda byl výpočet proveden správně. Žalobci, jakožto plátcí záloh na tuto položku správy domu, jsou účastníky

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Dvořáková

rozúčtování celkového nákladu, a mají proto mít možnost si vyúčtování přezkontrolovat tak, jak je tato položka uvedena ve vyúčtování, to však není možné. Nutno však podotknout, že i tato položka je položkou mimo služby a nemůže být sankcionována pokutou dle zákona o službách.

11. Poslední námitkou o absenci údajů ve vyúčtování je položka vyúčtování dlouhodobých záloh na správu domu. Žalovaný argumentuje tím, že předmětem vyúčtování nákladů na služby by měly být výlučně jen služby. Jelikož vyúčtování dlouhodobých záloh (tzv. fondu oprav na modernizaci a opravy domu) není službou ve smyslu ustn. § 3 odst. 1 zákona o službách, absence takové položky nemůže být porušením povinnosti žalovaného uloženou mu zákonem. Pokud je záloha jako taková, ve vyúčtování přesto uvedena, je toto dle tvrzení žalovaného pouze proto, aby měl vlastník bytové jednotky informaci o celkové výši záloh. Pokud žalobci poukazují na to, že žalovaný je v právním postavení příkazníka a správce cizího majetku s povinností péči řádného hospodáře a odkazují příkladmo na některá ustanovení občanského zákona, dle § 2435 o.z. po provedení příkazu předloží příkazce příkazníkovi vyúčtování (v roce 2014 provedlo SVJ revitalizaci domu financovanou z dlouhodobé zálohy o úvěru), dle § 1436 o.z. správce cizího majetku předloží vlastníkovvi jednotky vyúčtování správy nejméně 1x za rok. Vyúčtování musí být tak podrobné, aby bylo možno ověřit jeho správnost, dle § 1179 o.z. vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu (SVJ) hospodáří a dle § 1118 o.z. spoluvlastníku náleží vyúčtování, jak bylo se společnou věcí nakládáno a rovněž odkazuje na v té době platné stanovy, dle kterých má člen společenství právo obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu do 30. 4. následujícího roku, které byly poskytnuty na účet společenství. Je tedy pravda, že krátkodobé i dlouhodobé zálohy se vyúčtují se členem společenství minimálně jednou ročně a vypořádají se pro účely, na které byly vybírány. Žalobci k tomu namítali, že v roce 2014 byla provedena revitalizace domu, nicméně do dne podání žaloby žalobci žádné vyúčtování výdajů na tuto akci neobdrželi. Nicméně, jak již uvedeno shora, uvedený údaj není službou a nemůže se na něj proto vztahovat ustanovení o uložení pokuty dle zákona o službách.
12. Důvodem pro uložení pokuty označili žalobci dále položky, které ve vyúčtování za rok 2014 uvedeny jsou a být tam nemají. Jedná se o poplatky SIPO a SVAZ, které nejsou nákladem společenství na správu domu a pozemku, vadný výpočet položky „správa“, vadný výpočet položek „STV pro teplou užitkovou vodu a pro studenou vodu“, neoprávněně vybírané dlouhodobé zálohy na příspěvky na opravy, modernizaci a rekonstrukci domu od 1. 3. 2014. Pokud jde o položky SIPO a SVAZ, uvedené položky jsou nákladem na správu domu a pozemku a jako takové jsou sice ve vyúčtování uvedeny, což má soud prokázáno obsahem listiny vyúčtování za rok 2014, avšak nejedná se o položky, které ve vyúčtování dle zákona být musí. Zároveň se nejedná o službu ve smyslu ustn. § 3 odst. 1 zákona o službách a nelze na ně aplikovat ustanovení o pokutě. Pokud jde o uvedení nesprávného výpočtu položky „správa“, svou podstatou se opět jedná o položku nákladů na správu, nikoli na službu a nelze tedy opět aplikovat ustanovení o uložení pokuty dle zákona o službách. Otázka vadného výpočtu náměrů studené vody a teplé užitkové vody je již řešena výše, stejně tak i dlouhodobá záloha.
13. Na základě výše uvedeného lze tedy učinit závěr o tom, že minimálně u 4 položek obsažených ve vyúčtování za rok 2014 nelze provést kontrolu správnosti vyúčtování z důvodu absence dalších údajů jako je např. způsob a parametry rozúčtování na danou jednotku, vyúčtování poměrné části plateb na bytovou jednotku, výše přeplatku nebo nedoplatku, uvedení koeficientů, jimiž se násobí konkrétní údaje atp. Pokud žalovaný v průběhu řízení předkládal podklady a uváděl způsob vyúčtování jednotlivých položek, je na místě uvést, že tyto informace, ani podklady žalobci k vyúčtování neměli a neměli ani proto možnost správnost výpočtu přezkoumat a přezkontrolovat. Přitom žalobci mají dle ustn. § 1436 odst. 2 o.z. právo na vyúčtování tak podrobné, aby bylo možno ho kontrolovat a ověřit jeho správnost. Dále je argumentace žalobců podpořena i ustanovením § 7 odst. 2 zákona o službách, dle kterého 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.

14. Lze tedy učinit závěr, že žalovaný porušil povinnosti uložené mu zákonem a musí za to nést odpovědnost v podobě uložené pokuty. Ta je upravena ustn. § 13 odst. 1 zákona o službách, dle kterého platí, že jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost upravenou tímto zákonem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinnosti v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. To neplatí pro případy uvedené v odstavci 2.
15. Soud se musel rovněž zabývat otázkou, zda také žalobci postupovali v souladu se zákonem a zda poté, co jim bylo doručeno vyúčtování za rok 2014 a pokud neobsahovalo potřebné informace a podklady pro přezkoumání správnosti výpočtů, požádali žalovaného ve smysl ustn. § 8 odst. 1 zákona o službách včas o nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek. Dle citovaného ustanovení platí, že 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. Dle odstavce 2 citovaného ustanovení případné námítky 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 námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky. Provedeným dokazováním má soud prokázáno, že vyúčtování za rok 2014 bylo žalobcem doručeno 24. 4. 2015 a tedy včas ve smyslu ustn. § 7 odst. 1 zákona o službách. Dne 11. 5. 2015 podal žalobce žalovanému námítky, a to dopisem nazvaném „vyúčtování za rok 2014 do dne 16. 4. 2015“, ve kterém zároveň sdělil žalovanému, že vyúčtování je z důvodu uvedených námitek nepřezkoumatelné, neurčité a nekontrolovatelné, a proto žádné řádné vyúčtování ve stanovené lhůtě neobdržel. Dopisem ze dne 24. 3. 2015 má soud prokázáno, že žalobce žádal o doložení nákladů způsobu rozúčtování a stanovení výše záloh na služby a správu domu za rok 2014. Na žádný z těchto dopisů nebylo žalovaným reagováno ve lhůtě stanovené § 8 odst. 1, 2 zákona o službách. Žalovaný na oba dopisy odpovídá až dopisem ze dne 9. 11. 2015 tak, že veškeré námítky byly s konečnou platností vyřešeny rozsudkem Okresního soudu v Táboře ze dne 4. 6. 2014 č.j. 23 C 63/2015–120 a pokud jde o doložení podkladů pro vyúčtování za rok 2014, odkázal žalobce na pozvánku před schůzí SVJ konanou dne 24. 4. 2015 a požadované údaje byly k nahlédnutí před touto schůzí. Pozvánkou na shromáždění vlastníků jednotek na den 24. 4. 2015 v 18:00 hodin (čl. 85 spisu) má soud prokázáno, že vlastníci bytové jednotky měli možnost 60 minut před začátkem schůze nahlédnout do dokumentů, týkající se vyúčtování nákladů za užívání bytu za rok 2014, jakož i do předložení hospodaření výboru za rok 2014. Shodným tvrzením účastníků má soud prokázáno, že žalobci na tomto shromáždění přítomni nebyli, a proto do podkladů nahlédnout nemohli, navíc problematika překontrolování podkladů pro výpočet vyúčtování za celý uplynulý rok je natolik složitá, že doba 60 minut je zcela nedostačující. Pokud tedy žalovaný neučinil žádné jiné kroky vedoucí k tomu, aby žalobci měli možnost seznámit se s obsahem podkladů pro vyúčtování nahlédnutím, porušil žalovaný svou povinnost uloženou mu zákonem a je na místě uložit mu za takové jednání pokutu dle § 13 odst. 1 zákona o službách ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinnosti v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany. V daném případě žalobci požadují uložení pokuty za dobu od 1. 5. 2015 (tj. počátek prodlení s doručením řádného vyúčtování) do 18. 8. 2015 (datum zvolený žalobci), tj. celkem 110 dnů prodlení po 100 Kč, tj. 11.000 Kč. Žalobci proto vyzvali žalovaného k úhradě pokuty již

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Dvořáková

dopisem ze dne 4. 1. 2017, který byl žalovanému doručen 16. 1. 2017 s upozorněním, že jinak bude nárok uplatněn soudní cestou. Soud s ohledem na výše uvedené žalobě v celém rozsahu vyhověl, neboť má za to, že vyúčtování žalovaného doručené žalobcům sice včas, neobsahovalo takové informace a způsob vyúčtování, které by bylo srozumitelné, určité a podrobné, a proto je nepřezkoumatelné a nelze nahlížet, že bylo doručeno žalobcům řádné vyúčtování ve lhůtě stanovené zákonem. Pokud žalobci vznesli námitky proti vyúčtování v zákonné lhůtě a zároveň požádali o možnost nahlédnout do podkladů k vyúčtování, rovněž v zákonné lhůtě, měl žalovaný učinit takové kroky, kterými by nahlížení umožnil a také měl řádně reagovat na námitky žalobce, jejichž předmětem nebyla pouze otázka, která byla řešena a vyřešena soudním rozhodnutím. Nic takového však žalovaný neučinil, a proto soud rozhodl tak, jak uvádí výroková část tohoto rozsudku. Žalobci byli zároveň úspěšní i pokud jde o poplatek z prodlení požadovaný žalobou ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, a to v souladu s ustn. § 13 odst. 2 zákona o službách. Počátek prodlení 22. 1. 2017 je žalobci odvozen od písemné výzvy žalobcům ze dne 4. 1. 2017, doručené žalovanému 16. 1. 2017 se lhůtou splatnosti 5 dnů, tj. do 21. 1. 2017.

16. O nákladech řízení bylo rozhodováno podle § 142 odst. 1 o.s.ř., dle kterého platí, že účastníku, který měl ve věci plný úspěch přizná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. V daném případě byli úspěšnými účastníky řízení žalobci a ti také mají právo na náhradu všech účelně vynaložených nákladů řízení. Ty jsou představovány zaplaceným soudním poplatkem ve výši 440 Kč, dále náklady za právní zastoupení advokátem účtované v souladu s vyhláškou 177/96 Sb. v platném znění za 10 úkonů po 2.464 Kč (§ 8 odst. 1, § 7 ve spojení s § 12 odst. 4 vyhl., kdy jsou zastoupeni dva účastníci řízení), a to za přípravu a převzetí právního zastoupení, výzvu k plnění, návrh ve věci samé, písemné podání – replika žalobců, účast na jednání před soudem dne 18. 8. 2017, písemné podání – vyjádření žalobců, účast na jednání před soudem v trvání déle než 2 hodiny dne 26. 9. 2017, písemné podání – vyjádření žalobců a účast na jednání před soudem dne 5. 12. 2017. Dále 10x náhradu hotových výdajů ve výši 300 Kč (§ 13 odst. 3 vyhl.), tj. celkem 3.000 Kč a 21% DPH z částky 27.640 Kč, a to 5.804,40 Kč. V součtu tedy náklady řízení a zaplacený soudní poplatek ve výši 33.884,40 Kč a právě tuto částku uložil soud neúspěšnému žalovanému zaplatit úspěšným žalobcům k rukám jejich právního zástupce.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích ve třech stejnopisech, prostřednictvím soudu podepsaného.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný žádat o jeho soudní výkon.

Tábor 15. prosince 2017

Mgr. Michaela Bílá v. r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Dvořáková