

Společné stanovisko MMR, SČMBD, SMBD a DMS ČR k vyúčtování služeb

Společné stanovisko MMR, SČMBD, SMBD a DMS ČR k vyúčtování služeb po novele občanského zákoníku provedené zákonem č. 163/2020 Sb.

Po výše citované novele o. z., vyvstala potřeba sjednocení postupu společenství vlastníků podle § 1186 občanského zákoníku (dále také "o. z."), *který byl novelizován zákonem č. 163/2020 Sb. s účinností k 1. červenci 2020 (dále také „novela“).*

Podle novelizovaného znění občanského zákoníku § 1186 odst. 1 při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu. V tomto odstavci byla doplněna zmínka o zálohách na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, které se také nemusí při změně vlastníka jednotky vypořádat, protože dosud je zákon v tomto ustanovení neuváděl. V odstavci 2 bylo výslovně doplněno, že při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu, a to nejen na příspěvcích na správu domu a pozemku, ale i na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním jednotky a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Podle důvodové zprávy k novele stávající platné znění zákona přinášelo zásadní výkladové problémy vedoucí k právní nejistotě, zda dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku přecházejí s převodem jednotky a jaký vliv na tento přechod má potvrzení osoby odpovědné za správu domu. Osoba odpovědná za správu domu tak neměla jistotu, kdo je dlužníkem – zda převodce, nebo nabyvatel, což komplikovalo vymáhání pohledávek.

Proto bylo navrženo stanovit, že osobě odpovědné za správu domu při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká nejen povinnost vypořádat příspěvky na správu domu, ale ani povinnost vypořádat zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, která osoba odpovědná za správu domu a pozemku poskytuje. Způsob vypořádání záloh včetně příslušných lhůt je předmětem úpravy *zákona č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty*

Po novelizaci vznikla otázka, jak změněná ustanovení vykládat. Následující základní postup je zjednodušen pro potřeby praxe, vychází ze záměru zákonodárce a nezabývá se teoretickými a složitějšími speciálními otázkami. Definitivní ustálení výkladu může přinést až soudní praxe.

Řeší se zejména následující otázky:

Přecházejí na nabyvatele dluhy na zálohách na služby?

Už předcházející soudní praxe připouštěla **přechod dluhů na příspěvcích** podle § 1180 o. z. Například podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 774/2019 je *„odpověď třeba hledat v ustanovení § 1186 o. z., jako celku, přihlídnout ke znění odstavce 1, který hovoří pouze o příspěvcích na správu domu“*, nikoli tedy na službách. Zmíněné rozhodnutí ovšem reflektuje i novou úpravu, když uvádí, že zákon v odstavci 2 napříště stanovil, že na nabyvatele přecházejí nejen dluhy převodce na příspěvcích na správu domu a pozemku, ale i na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění. **Na výkladu spočívajícím v přechodu dluhů na dlužných příspěvcích tedy není třeba nic měnit.** Pouze je vhodné upřesnit, jak je tyto dluhy možné zjistit, což je v zásadě smyslem potvrzení podle odstavce 3 téhož ustanovení.

Pokud se pak týče **dluhů na službách** , je vhodné si předně ujasnit vztah zálohy na služby a vyúčtování

služeb, upravené zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty - dále také „zákon o službách“. **Pohledávka na dlužné záloze na služby podle § 1181 o. z., přechází na nabyvatele jednotky, podobně jako pohledávka na příspěvcích, tak jak bylo popsáno výše.**

Komu se zasílá vyúčtování služeb?

Protože se úprava § 1186 odst. 1 o. z., spočívající v neprovádění vypořádání (a zřejmě i vyúčtování) z důvodu převodu vlastnictví jednotky, rozšířila i na služby, společenství v případě změny vlastnictví jednotky nemá povinnost s původním vlastníkem jednotky nic vypořádávat, a tedy mu ani nic vyúčtovat. Dluh z vyúčtování, tedy vypočtený náklad na služby v daném období, převyšující zálohy, nebo naopak náklad nižší než uhrazené zálohy, určený k zaplacení, vznikne až po konci zúčtovacího období a bude vyúčtován aktuálnímu vlastníku jednotky. **Vyúčtování služeb (stejně jako předpis záloh) za celé zúčtovací období je nyní proto zasíláno vždy tomu vlastníku jednotky, který je vlastníkem v době vystavení vyúčtování.**

Může přejít dluh z vyúčtování služeb?

Okamžikem vzniku pohledávky/dlhu z vyúčtování služeb se zabývá například rozhodnutí Vrchního soudu v Praze č. j. 76 ICM 613/2016, 103 VSPH 7/2019-104 (KSLB 76 INS 28797/2015) ze dne 6. listopadu 2019, podle kterého i z *logiky věci se podává, že záloha vytváří určitou rezervu, jež bude na základě skutečné spotřeby vyúčtována, a proto je správný závěr soudu prvního stupně, že až vyúčtováním záloh za dodané služby vzniká žalobci buď pohledávka za žalovaným (nedoplatek), nebo vznikne vůči němu závazek (přeplatek)*. Koncepte zmíněného zákona o službách je vyjádřena i v jeho § 7 odst. 1 tak, 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“. Je tedy možné uvažovat tak, že dluh vlastníka jednotky vůči společenství vzniká až tehdy, když je společenstvím jako poskytovatelem vyúčtován. **Podle uvedeného tedy vzniká dluh z úhrad za služby až s vyúčtováním zaplacených záloh, a po svém vzniku přechází na dalšího nabyvatele jednotky, za splnění obecných podmínek pro přechod dluhů.**

Jak je to s úvěrovými závazky společenství?

Pokud se jedná o **závazky z úvěrů**, sjednaných společenstvím vlastníků, je pro vztah společenství a vlastníka jednotky – jeho člena je určující, zda byl schválen příspěvek na správu, jehož součástí může být platba úvěru. Platba úvěru je v zásadě pouze jednou ze složek, částí příspěvku na správu. Podle § 8 písm. b), Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím č. 366/2013 Sb. je jednou z činností společenství stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání. Pokud je tedy stanoven takto zálohový příspěvek zahrnující splátku úvěru, vzniká povinnost uhradit jej ke dni jeho splatnosti bez ohledu na to, že po schválení úvěru a zohlednění jeho splácení ze strany společenství v předepsaném příspěvku na správu dojde k převodu jednotky.