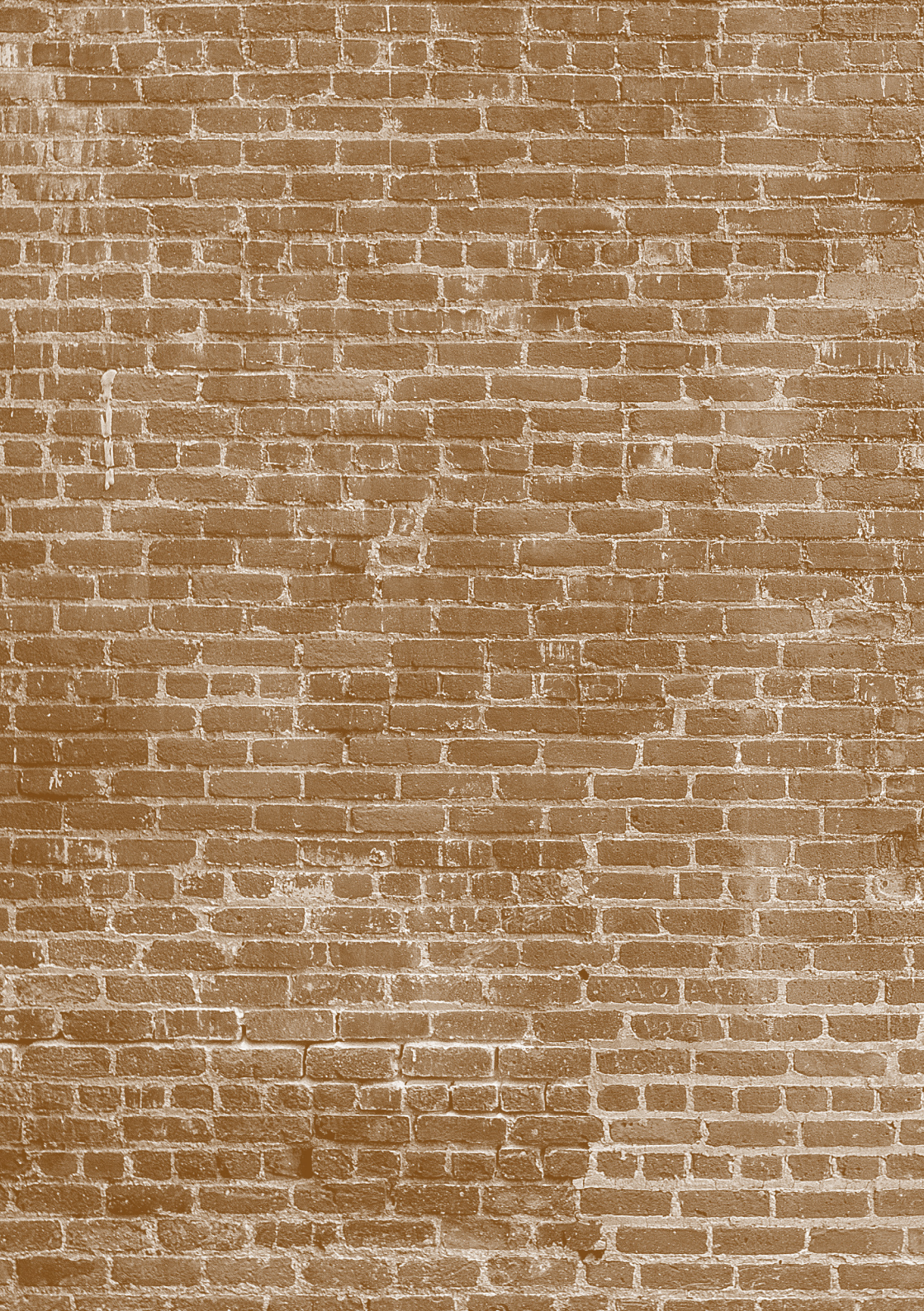


# Služby spojené s nájmem bytu

praktický  
právní  
průvodce

listopad 2023



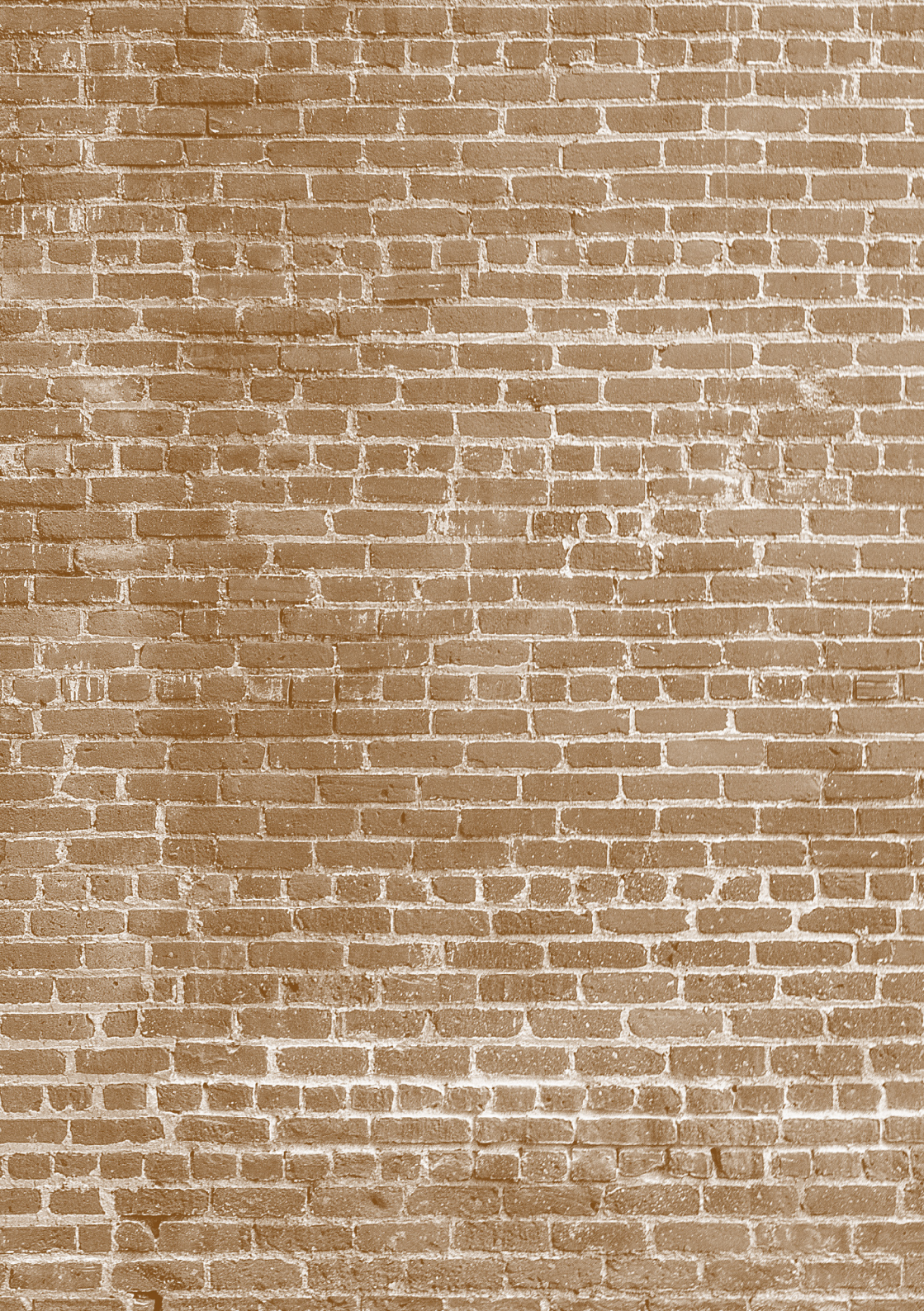


Poslední dva roky se české domácnosti potýkají hned s dvěma trendy, které mají přímý vliv na růst náklad. Jednak jde o složitou mezinárodní situaci spojenou s růstem cen surovin a dále o prudký nárůst inflace, která vede k všeobecnému zdražování. Prakticky každého z nás se pak dotýká růst nákladů na bydlení, kde významnou roli hrají náklady na služby, ať už jde o odebrané energie, topení nebo další služby. Vůbec poprvé mnozí zjistili, že mohou existovat propastné rozdíly v tom, jakého dodavatele si zvolíme a jaký produkt si vybereme. Současně zdražování vedlo i k nemálo konfliktům v bytových domech, které se točily kolem rozpočítávání nákladů na jednotlivé vlastníky či nájemníky.

Tato příručka, která byla sepsána advokáty a byla vydána v rámci projektu *Bezplatná advokátní pomoc a osvěta pro seniory ve věci dluhů exekucí a udržitelnosti bydlení a zaměstnání* podpořeného Ministerstvem práce a sociálních věcí, si klade za cíl ve stručnosti provést čtenáře pravidly, která upravují dodávky služeb a jejich rozpočítávání v bytových domech. Navazuje na starší publikaci *Nájem bytu v otázkách a odpovědích* z prosince 2020, která je dostupná na [www.iure.org](http://www.iure.org), a která se věnovala zejména problematice nájmu. Ačkoli ale tato příručka je určena zejména pro uživatele nájmemních či družstevních bytů, tak řada pravidel, zejména pokud jde o rozpočítávání nákladů, platí obdobně i pro vlastníky a fungování SVJ.

Naším cílem je s pomocí praktických případů vysvětlit právním laikům, jak řešit konkrétní situace, s nimiž se setkáváme v praxi naší právní poradny. Příručka ale může posloužit i pracovníkům neziskových organizací nebo samospráv, kteří nejsou právníci, ale pracují s lidmi, kteří tyto problémy řeší. Vedle informací se snažíme uvádět i odkazy na právní předpisy, které danou problematiku regulují a mohou posloužit při řešení konkrétního problému, který třeba v naší příručce nenajdete.

**Erika Turzová Baloghová a Jan Vobořil**



# Obsah

<b>Úvod</b>	<b>3</b>
<b>Právní úprava</b>	<b>7</b>
<b>Vymezení rozsahu služeb spojených s užíváním bytu</b>	<b>8</b>
<b>Stanovení výše platby za služby a její ujednání</b>	<b>11</b>
<b>Placení záloh na služby</b>	<b>15</b>
<b>Rozúčtování služeb</b>	<b>23</b>
<b>Vyúčtování služeb</b>	<b>27</b>
<b>Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek</b>	<b>33</b>
<b>Závěr</b>	<b>35</b>



# Právní úprava

V souvislosti s nájmem bytu vzniká nájemci povinnost hradit za užívání bytu nájemné a dále zde vzniká povinnost k úhradě služeb spojených s užíváním bytu. Kromě nájmu a plateb spojených s užíváním bytu nesmí pronajímatel požadovat po nájemci jiná plnění.

Nájemné a určení jeho výše v praxi nečiní obvykle problémy, neboť jeho výše je zpravidla stanovená v nájemní smlouvě pevnou částkou. Možnosti jeho zvyšování jsou popsány mimo jiné v naší starší příručce z roku 2020 zmiňované v úvodu. Problematičtější bývá ale určení výše záloh na služby a vymezení toho, co tyto služby zahrnují. Jelikož se v případě služeb spojených s užíváním bytu může jednat o poměrně vysoké částky, je potřeba jejich sjednávání věnovat dostatečnou pozornost.

Problematika služeb spojených s nájmem je upravena v § 2247, § 2251 až 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“). Dále se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených užíváním bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „*PlnByt*“) a Vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům (dále jen „*Vyhláška MMR*“).

# Vymezení rozsahu služeb spojených s užíváním bytu

Pronajímatel je za dobu trvání nájmu povinen zajistit nezbytné služby spojené s užíváním bytu. To, jaké služby budou pronajímatelem zajišťovány, závisí dle § 2247 odst. 1 občanského zákoníku primárně na dohodě stran. Shodné ustanovené obsahuje také § 3 odst. 2 PlnByt, dle kterého si rozsah poskytovaných služeb ujednají poskytovatel služeb (pronajímatel) a příjemce služeb (tedy nájemce). Není vyloučena ani možnost, že si strany ujednají, že pronajímatel nebude zajišťovat žádné služby. Takové ujednání, byť je zcela výjimečné, by tedy bylo platné.

Pokud nájemní smlouva neurčuje, které služby bude pronajímatel zajišťovat, má se dle § 2247 odst. 2 občanského zákoníku za to, že těmito službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.

Ustanovení § 3 odst. 1 PlnByt pod pojmem služby rozumí zejména dodávky tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávky 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.

Výčet služeb uvedený v § 2247 odst. 2 občanského zákoníku a v § 3 odst. 1 PlnByt je tedy velmi podobný. V obou případech se pak jedná o výčet příkladný, což znamená, že není vyloučeno, aby do těchto služeb byly zahrnuté i další položky, například dodávky elektrické energie, plynu, připojení k internetu apod.



V praxi se pak lze setkat s případy, kdy i dodávky dalších energií jako je elektrická energie nebo plyn zajišťuje pronajímatel. Pronajímatel má v takovém případě sám uzavřenou smlouvu s dodavatelem energií. Zálohy na tyto služby pak hradí nájemce zpravidla na účet pronajímatele, ten zas poskytovateli služby. Tento způsob úhrady nákladů je pro pronajímatele více rizikový, neboť v případě neplaticího nájemce hradí spotřebu tohoto nájemce pronajímatel. Jelikož nájemce nemá s dodavatelem energií žádný smluvní vztah, dodavatel v případě neplacení záloh vymáhá tyto na pronajímateli, nikoliv na nájemci. Pronajímatel má pak sice právo tyto částky zaplacené místo nájemce po nájemci požadovat, nicméně to pro pronajímatele může znamenat dlouhé a nákladné soudní řízení, kdy návratnost těchto nákladů a také částek uhrazených z titulu plateb za spotřebu energií není jistá.

Pod služby spojené s užíváním bytu však nelze zařadit všechny platby, které se k bytu vztahují a pronajímatel je povinen je hradit. Dle důvodové zprávy k § 2251 občanského zákoníku pronajímatel nemůže po nájemci požadovat úhradu za jiná plnění, například příspěvek na stavební úpravy domu, vklad do fondu oprav apod. Uvedené platby se totiž váží k vlastnictví bytu nikoliv k jeho nájmu či užívání. Není však vyloučeno, aby pronajímatel tyto platby zohlednil ve výši nájemného.

### **Příklad:**

*Pan Ambrož se snaží ušetřit*

Pan Ambrož pronajímá byt panu Emanuelovi. Nájemné mají sjednané ve výši 10.000,- Kč a k této částce je připočtena částka ve výši 3.000,- Kč měsíčně, která představuje částku za služby spojené s užíváním bytu. V nájemní smlouvě neměli pan Ambrož a pan Emanuel uvedené, jaké služby pan Ambrož jako pronajímatel bude zajišťovat.

Při prvním vyúčtování, pan Ambrož zjistil, že by měl panu Emanuelovi vrátit přeplatek na službách ve výši 6.000,- Kč.

Pan Ambrož je však šetřivý pán a nechce se mu přeplatek vracet. Řekl si tedy, že zbylou částku uvede ve vyúčtování jako příspěvek do fondu oprav domu.

*Jak by měl pan Emanuel postupovat?*

Pan Emanuel by měl podat proti vyúčtování námitky a vyzvat pana Ambrože k vyplacení přeplatku na službách ve výši 6.000,- Kč.

# Stanovení výše platby za služby a její ujednání

Služby spojené s užíváním bytu mohou být účtovány buď zálohově, nebo paušální částkou. (viz § 2247 občanského zákoníku ve spojení s § 1 odst. 4 a § 9 PlnByt).

## 1. Účtování služeb paušální částkou

Pokud se hradí za služby pouze předem ujednaná paušální částka, tato může být zahrnuta do výše nájmu, případně může být sjednána samostatně, a to pro všechny služby, nebo pro jednotlivé služby zvlášť. Pokud jsou platby za služby sjednány paušální částkou, neprovádí se jejich vyúčtování, neboť se platba nepovažuje za zálohu ale úhradu již poskytnutých služeb. V praxi bude takový způsob placení služeb praktický v případě uzavírání nájemní smlouvy na dobu určitou například na dobu jednoho či dvou let, kdy nelze očekávat výraznější cenové změny v nákladech na služby.

Nelze však vyloučit stanovení úhrady za služby paušální částkou ani u nájemních smluv uzavíraných na delší dobu či na dobu neurčitou. Pro tyto smlouvy však platí další pravidlo. Pokud by se totiž strany v případě nájmu uzavřeného na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou domluvily na úhradě nákladů na služby paušální částkou, platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod nelze do paušální platby zahrnout. Platby za tyto služby se musí vyúčtovat vždy (viz § 9 odst. 4 PlnByt).

## 2. Účtování služeb zálohově

Právo pronajímatele požadovat zálohy na služby je zakotveno v § 2251 občanského zákoníku a dále v § 4 odst. 1 PlnByt.

Při stanovení výše zálohy je taktéž preferována dohoda smluvních stran. V případě její absence je na pronajímateli, aby nájemci určil měsíční zálohy za jednotlivé služby. Zálohy se určují například jako měsíční podíl z nákladů předpokládaných dle uplynulého roku nebo dle posledního zúčtovacího období nebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku (§ 4 odst. 2 PlnByt).

Speciální ustanovení pak platí pro stanovení záloh na dodávku vody a odvádění odpadních vod. Nedojde-li k ujednání o těchto zálohách, měsíční zálohy se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.

### **Příklad:**

#### *Tři kamarádky*

Paní Eva, paní Milena a paní Libuše si každá pronajímá byt. Byty jsou zhruba stejně velké a všechny tři mají uzavřenou nájemní smlouvu na dva roky.

Paní Eva za nájem bytu hradí nájemné ve výši 13.000,- Kč měsíčně. Ve smlouvě smluvní strany výslovně uvedly, že tato částka obsahuje také platbu za služby spojené s užíváním bytu. Proto kromě této částky již paní Eva nic dalšího pronajímateli nehradí. Paní Eva od svého pronajímatele neobdrží žádné vyúčtování. Na platbách spojených s užíváním bytu jí tak nevzniká přeplatek ani nedoplatek.

Paní Milena platí dle nájemní smlouvy nájemné ve výši 10.000,- Kč. S pronajímatelem se pak v nájemní smlouvě dohodla, že na službách spojených s užíváním bytu bude hradit měsíčně částku ve výši 3.000,- Kč. Byť je formulace ve smlouvě jiná než u paní Evy, je situace paní Mileny stejná. Paní Milena každý rok platí stejnou částku na službách a nedostává od pronajímatele žádné vyúčtování.

Paní Libuše pak platí dle nájemní smlouvy nájemné ve výši 10.000,- Kč a zálohy za služby ve výši 3.000,- Kč. Paní Libuše pak na konci zúčtovacího období obdrží od pronajímatele vyúčtování služeb. V případě, že paní Libuši vznikne na úhradě služeb přeplatek, tento je jí vrácen, pokud jí vznikne nedoplatek, je povinna jej pronajímateli uhradit. Rovněž je pak dle tohoto vyúčtování stanovena výše zálohových plateb na další zúčtovací období.

### *Smlouva pana Oty*

Pan Ota uzavřel jako nájemce nájemní smlouvu k bytu na dobu pěti let. S pronajímatelem si domluvili, že bude hradit z titulu nájemného částku ve výši 10.000,- Kč měsíčně. Platbu za služby spojené s užíváním bytu si s pronajímatelem domluvili jako platbu paušální ve výši 1.500,- Kč měsíčně. Tato částka zahrnuje platbu za odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání a provoz společného výtahu.

Kromě této částky pak pan Ota, protože uzavřel nájemní smlouvu na dobu delší než 24 měsíců, hradí zálohu na služby ve výši 1.500,- Kč, kdy tato záloha zahrnuje platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod.

Pan Ota ohledně služeb určených paušální částkou neobdrží od pronajímatele žádné vyúčtování a tato část zůstává pro pana Otu neměnná. Současně však každý rok obdrží vyúčtování na služby, které se platí zálohově. Tato část plateb za služby se bude každoročně měnit dle spotřeby a cen služeb. Jeho situace se tedy liší od situace paní Evy, paní Mileny paní Libuše.

### **3. Zvýšení záloh**

Pronajímatel za splnění podmínek § 4 odst. 4 PlnByt má právo výši záloh změnit. Dle tohoto ustanovení má poskytovatel služeb (tedy pronajímatel) právo jednostranně změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo

z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změnu měsíční zálohy je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit. Toto oznámení musí obsahovat jak novou výši zálohy, tak i její řádné odůvodnění. Pokud takové odůvodnění v oznámení chybí, ke změně výše zálohy nedojde. Takto změněnou měsíční zálohu může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

### **Příklad:**

Pan Jan se v únoru potkal na chodbě domu se svým pronajímatelem, který mu sdělil, že mu od 1. března zvýší zálohy na služby o 500, -Kč měsíčně. Pan Jan neobdržel od pronajímatele žádný dopis, v němž by tuto částku písemně stanovil a odůvodnil. Pan Jan tedy novou výši záloh neplatil. Pronajímatel mu dne 1. května doručil dopis, v němž jej vyzval, aby od 1. 6. platil novou výši záloh a aby uhradil nedoplatek na zálohách vzniklý od 1. 3. Dopis pronajímatele neobsahoval žádné odůvodnění, z něhož by bylo zřejmé, z jakého důvodu pronajímatel požaduje vyšší částku na zálohách za služby.

*Je pan Jan povinen novou výši záloh hradit?*

Jelikož pronajímatel nedostal svým zákonným povinností, tedy nesdělil písemně novou výši záloh včetně odůvodnění této nové částky, nemohlo dojít ke změně výše zálohy za služby. Pan Jan tedy není povinen hradit novou výši záloh požadovanou pronajímatelem.

# Placení záloh na služby

## 1. Splatnost záloh

Z § 2251 občanského zákoníku plyne, že zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel, se platí společně s nájmem.

Splatnost nájmu je zpravidla upravena v nájemní smlouvě. V případě, že takové ujednání chybí, uplatní se zákonná úprava obsažená v § 2251 odst. 1 občanského zákoníku, dle kterého nájemce platí nájemné předem na každý měsíc, a to nejpozději do pátého dne ujednaného platebního období.

### Příklad:

#### *Pronajímatelka paní Stanislava*

Paní Stanislava jako pronajímatel a pan Jiří jako nájemce uzavřeli 1. ledna 2023 nájemní smlouvu. Ve smlouvě si ujednali, platbu nájemného následovně:

*„Nájemce se zavazuje platit nájemné ve výši 10.000,- Kč měsíčně.“*

Dále se strany dohodly, že pan Jiří bude hradit zálohy na služby ve výši 3.000,- Kč měsíčně. Dále se smluvní strany dohodly tak, že se pan Jiří nastěhuje do bytu okamžitě a nájemné za měsíc leden 2023 jakož i zálohu na služby za měsíc leden uhradí v hotovosti při podpisu nájemní smlouvy, tedy dne 1. 1. 2023. Den splatnosti nájemného a záloh na služby za další měsíce si však paní Stanislava a pan Jiří neujednali, tedy se na následující platby nájemného a tedy i na platby záloh za služby uplatní zákonná úprava.

Pan Jiří dne 1. 1. 2023 zaplatí nájemné za leden 2023. Dle § 2251 odst. 1 občanského zákoníku je pak pan Jiří povinen nejpozději 5. ledna uhradit paní Stanislavě nájemné za únor 2023, neboť dle

citovaného ustanovení je nájemné za měsíc únor 2023 splatný k 5. lednu 2023. K tomuto datu bude pan Jiří povinen uhradit také zálohu za služby za měsíc únor 2023.

Měsíční platba nájemného je nejčastější ujednání délky platebního období. Je však možné také ujednání jiné, například, že nájemce bude platit nájemné v jiných intervalech.

Pokud by si paní Stanislava a pan Jiří ujednali, že se nájemné nebude hradit měsíčně, ale čtvrtletně, tak by dle citovaného ustanovení pan Jiří k 1. lednu uhradil paní Stanislavě nájemné a zálohy na služby na období od ledna do března 2023. Splatnost nájemného a záloh na služby za druhý čtvrtrok roku 2023, tedy za období od dubna do června 2023, by nastala ke dni 5. ledna 2023.

V případě, že se pronajímatel a nájemce nepřejí řídit zákonem stanovenou dobou splatnosti nájemného, mohou si splatnost nájemného ujednat ve smlouvě jinak. Pronajímatel a nájemce jsou limitováni pouze tím pravidlem, že nelze stanovit kratší lhůtu splatnosti nájemného, než je stanoveno v zákoně, pouze tuto lhůtu prodloužit. Jinak řečeno, splatnost nájemného a tedy i záloh nebo nákladů na služby lze posunout tak, aby jejich splatnost nastala po zákonem stanovené lhůtě.

### **Příklad:**

*Pronajímatelka paní Stanislava sjednává splatnost záloh na služby*

Paní Stanislava a pan Jiří se nakonec rozhodli ujednat splatnost nájemného a sjednaných záloh na služby odchylně od zákona.

Ujednání, dle kterého by platba nájemného byla splatná k 15. dni měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné platí, by bylo přípustné. V takovém případě by pan Jiří nájemné a zálohy na služby za měsíc únor 2023 byl povinen zaplatit k 15. lednu 2023.



Stejně tak by bylo přípustné, aby si paní Stanislava a pan Jiří ujednali, že bude nájemné a tedy i zálohy za služby splatné do 3. dne v měsíci, za který se nájem platí. Pan Jiří by v takovém případě nájemné a zálohy za služby za měsíc únor 2023 byl povinen zaplatit 3. února 2023. Splatnost nájemného a záloh na služby by tak byla v takovém případě prodloužena o necelý měsíc oproti zákonné úpravě.

Paní Stanislava a pan Jiří by si však nemohli ujednat splatnost nájemného a záloh za služby ke 4. dni měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné platí. Splatnost nájemného a záloh za služby za měsíc únor by tak nastala již 4. ledna 2023, tedy by zákonná lhůta splatnosti byla nepřípustně zkrácená o jeden den.

Stejně tak by si paní Stáňa a pan Jiří nemohli ujednat splatnost nájemného dva měsíce předem. V takovém případě by splatnost nájemného za únor 2023 nastala již v prosinci 2022. Opět se tedy jedná o nepřípustné zkrácení lhůty splatnosti nájemného a tedy i splatnosti zálohy na služby.

Zákon dále stanoví, že po nájemci nelze požadovat, aby předem zaplatil nájemné a tedy i zálohy za služby za větší počet platebních období.

Uvedené pravidlo si však nelze plést se stanovením platebního období. Platební období nájemného a tedy i záloh na služby, jak již bylo výše uvedeno, bývá zpravidla ujednáno jako měsíční. Lze však ujednat platební období jiné, například dvouměsíční či tříměsíční. V případě, že si smluvní strany výslovně platební období ve smlouvě neurčí, má se za to, že platební období je měsíční (§ 2246 odst. 1 občanského zákoníku).

Pokud je platební období ujednáno například jako tříměsíční, platí nájemce dle dohody nájemné a zálohy na služby za tři měsíce (dle výše uvedeného příkladu bude nájemce platit v lednu nájemné a zálohy za služby za duben až červen). V případě, že je však platební období ujednáno jako měsíční, nemůže pronajímatel po nájemci požadovat úhradu nájemného za tři měsíce předem.

## **Příklad:**

### *Pochyby paní Stanislavy*

Paní Stanislava si nakonec ujednala s panem Jiřím, že nájemné a zálohy na služby budou splatné předem, a to k 15. dni měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájem platí. Pan Jiří je tedy podle uzavřené nájemní smlouvy povinen nájemné za měsíc únor uhradit 15. ledna. Paní Stanislavu však najednou přepadly pochyby ohledně pana Jiřího. Protože si nesjednali ani složení jistoty, rozhodla se, že pana Jiřího vyzve, aby uhradil 15. ledna nejen nájem za únor, ale také nájem za březen.

*Je pan Jiří povinen této výzvě vyhovět?*

Paní Stanislava a pan Jiří si sjednali měsíční platební období nájmu. Jelikož pronajímatel nemůže po nájemci požadovat platbu za více platebních období najednou, nemůže paní Stáňa po panu Jiřím k 15. lednu požadovat úhradu nájemného a záloh na služby i za měsíc březen. Pan Jiří tedy není povinen výzvě paní Stáňa vyhovět.

## **2. Sankce za prodlení nájemce s úhradou záloh na služby**

### **A. Úrok z prodlení, poplatek z prodlení a smluvní pokuta**

V případě prodlení s úhradou nájemného či záloh na služby je nájemce povinen zaplatit také úrok z prodlení. Výše úroků z prodlení je stanovena zákonem. Pronajímatel a nájemci si však mohou ujednat výši úroku z prodlení také smluvně. Dle judikatury Nejvyššího soudu (viz například rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 C do 2059/2018 ze dne 5. 6. 2019) však smluvní úrok z prodlení nelze sjednat nad výši zákonného úroku stanoveného nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky. Uvedené má oporu v § 2239 občanského zákoníku, dle kterého se nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

Po novele občanského zákoníku platné a účinné od 1. 7. 2020 je pak možné pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb spojených s užíváním bytu, které zajišťuje pronajímatel, ujednat i smluvní pokutu, nicméně zde opět platí limitace § 2239 občanského zákoníku. Nepřiměřeně vysoká smluvní pokuta pak zakládá právo soudu pokutu upravit dle § 2251 občanského zákoníku (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 C do 2734/2020 ze dne 6. 5. 2021).

Dále je potřeba upozornit, že v případě prodlení s peněžitým plněním dle PlnByt přesahujícím 5 dnů ode dne jeho splatnosti, stíhala v minulosti do konce roku 2015 nájemce povinnost zaplatit poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však ve výši 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. Nyní již tato povinnost stanovená zákonem PlnByt neplatí. Nájemce tak není již sankcionován poplatkem z prodlení, je však, jak výše uvedeno stíhán povinností hradit zákonný úrok z prodlení, případně, pokud se na tom pronajímatel a nájemce domluvily, je nájemce v případě prodlení, za podmínek § 2239 občanského zákoníku, povinen zaplatit smluvní úrok z prodlení a/nebo smluvní pokutu.

### **Příklad:**

#### *Hamižný pronajímatel*

Paní Pavlína obdržela od pronajímatele vyúčtování služeb a rozpis nových zálohových plateb. Zálohu na služby za měsíc červen 2023 splatnou k 5. květnu 2023 však zapoměla uhradit. Pronajímatel ji v srpnu na tuto skutečnost upozornil a vyzval ji k úhradě dlužné částky. Zároveň pronajímatel paní Pavlínu v souladu s nájemní smlouvou vyzval k zaplacení smluvního úroku z prodlení ve výši 0,5% denně z dlužné částky.

Paní Pavlína dlužnou zálohu na služby uhradila, avšak nezaplatila pronajímateli smluvený úrok z prodlení. Pronajímatel proto proti paní Pavlíně podal žalobu u soudu, kterou se domáhal zaplacení úroku z prodlení. Pronajímatel však se svojí žalobou

nebyl úspěšný, neboť soud shledal smluvený úrok z prodlení za nepřiměřeně vysoký a rozhodl tak, že pronajímateli přiznal úrok z prodlení pouze ve výši zákonného úroku z prodlení, který s ohledem na vznik prodlení činil 15% ročně.

## **B. Výpověď z nájmu bytu**

Prodlení nájemce ohledně hrazení záloh či nákladů za služby, které zajišťuje pronajímatel, pak může založit také právo pronajímatele vypovědět nájemní vztah dle § 2288 občanského zákoníku a § 2291 občanského zákoníku.

Dle § 2291 odst. 1 občanského zákoníku má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem. Dle odst. 2 citovaného ustanovení občanského zákoníku se zvláště závažným porušením povinnosti rozumí také nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců. Z tohoto důvodu lze vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době dle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku, u kterého postačí i nižší intenzita porušení této povinnosti.

Zákon dále pamatuje na případy, kdy může být výše záloh a nákladů za služby mezi stranami sporná a nájemce tyto platby z důvodu spornosti nehradí. V takovém případě je řešením uložení sporné částky do úschovy soudu ve smyslu § 2253 občanského zákoníku. Pokud nájemce takto učiní, nelze mu vypovědět nájem pro neplacení záloh nebo nákladů za služby dle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku, ani podle § 2291 odst. 1 občanského zákoníku.

### **Příklad:**

*Pronajímatelka paní Stanislava provádí vyúčtování služeb*

Paní Stanislava po skončení zúčtovacího období vystavila vyúčtování služeb. Na základě tohoto vyúčtování požaduje po

panu Jiřím úhradu nedoplatku na službách ve výši 6.000,- Kč. Dále paní Stanislava s ohledem na provedené vyúčtování služeb zvýšila panu Jiřimu zálohy na služby o 500,- Kč měsíčně. S uvedeným pan Jiří nesouhlasí. Pan Jiří podal námitky proti vyúčtování, paní Stanislava je však neuznala a trvá jak na úhradě nedoplatku tak i úhradě nově stanovených záloh na služby. Pan Jiří tedy může složit do soudní úschovy částku sporného nedoplatku na službách a dále úschovu sporné části záloh na služby. Paní Stanislava pak panu Jiřimu nemůže dát výpověď pro neplacení záloh na služby. Pan Jiří pak může žalovat paní Stanislavu o stanovení povinnosti vystavit řádné vyúčtování. Paní Stanislava pak může podat žalobu na zaplacení nedoplatku a také záloh na služby. V tomto řízení pak bude řešena otázka řádnosti vyúčtování a oprávněnosti zvýšení zálohy na služby. Pokud bude žalobě paní Stanislavy vyhověno, bude se moci paní Stanislava domáhat vydání částky z úschovy soudu a panu Jiřimu bude rovněž uložena povinnost uhradit paní Stanislavě náhradu nákladů řízení.

### **C. Jistota**

Závěrem je potřeba také zmínit, že v případě, že nájemce dle nájemní smlouvy složil v souladu s § 2254 občanského zákoníku jistou, může si pronajímatel při skončení nájmu vůči částce jistoty započítat také neuhrazené částky na zálohách a nákladech za služby spojené s užíváním bytu, které zajišťuje pronajímatel.

### **3. Sankce za prodlení nájemce s jinými povinnostmi vztahujícími se k úhradě služeb**

V souvislosti s určením výše záloh nebo nákladů za služby je nájemce povinen pronajímateli poskytnout součinnost. Ve smyslu § 2272 občanského zákoníku je nájemce oprávněn do své domácnosti přijímat kohokoliv, je však zároveň povinen bez zbytečného odkladu pronajímateli oznámit zvýšení počtu osob žijících v domácnosti. Zvýšení počtu osob má pak bezprostřední vliv na stanovení výše zálohy či nákladů na služby. Ustanovení

§ 13 odst. 1 PlnByt pak nedodržení této povinnosti sankcionuje povinností nájemce zaplatit za takové porušení povinnosti pokutu, jejíž výše v případě absence dohody pronajímatele s nájemci činí částku ve výši 50,- Kč za každý den prodlení. Pokuta je splatná na výzvu a v případě, že ji nájemce ve výzvě stanovené lhůtě neuhradí, vzniká pronajímateli nárok také na úrok z prodlení z této částky.

Zároveň se neoznámení zvýšení počtu osob považuje ve smyslu § 2272 za závažné porušení povinnosti nájemce, tedy by dle okolností případu mohlo přicházet v úvahu také vypovězení nájmu ze strany pronajímatele.

# Rozúčtování služeb

Dle § 2247 odst. 3 je rozúčtování služeb stanoveno ve zvláštních právních předpisech. Tím je PlnByt a dále Vyhláška MMR, která se vztahuje na rozúčtování nákladů na tepelnou energii, na vytápění a nákladů na poskytování užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

V případě nájemních smluv se pravidla pro rozúčtování nákladů uplatní přímo ve vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem pouze v případě, kdy je pronajímatel vlastníkem celého domu, v němž pronajímá jednotlivé byty.

Způsob rozúčtování nákladů je opět ponechán primárně na dohodě pronajímatele s nájemci (§ 3347 odst. 4 občanského zákoníku a §5 odst. 1, § 6 PlnByt), kdy tato dohoda musí být ujednána s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, která ale není úplně obvyklá. Proto se obvykle použije podpůrná právní úprava. Způsob rozúčtování může být měněn, avšak tato změna je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

## **1. Rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům**

Ustanovení § 6 PlnByt pak upravuje rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům. Pro případ, kdy nedojde k dohodě o způsobu rozúčtování nákladů, rozlišuje citované ustanovení dva případy:

- a.) není stanovena povinnost instalace stanovených měřidel podle zákon o metrologii nebo zařízení pro rozdělování náklad na vytápění (dále jen „měřidla“),
- b.) je stanovena povinnost instalace měřidel.

### **A. Rozúčtování v případě, že je stanovena povinnost instalace měřidel**

V případě, že je stanovena povinnost instalace měřidel, rozdělí se náklady na vytápění a náklady na společnou přípravu teplé vody pro dům, na složku základní a spotřební.

#### Základní složka

Základní složka nákladů na vytápění a základní složka nákladů na společnou přípravu teplé vody pro dům je rozdělena mezi příjemce služeb (nájemce) dle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytu a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce (zúčtovací jednotkou se rozumí dům nebo jeho část). Započitatelná podlahová plocha je stanovena Vyhláškou MMR a jedná se o podlahovou plochu místností bytu nebo nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt, vynásobenou příslušnými koeficienty uvedenými v přílohách k této vyhlášce.

Základní složka činí v případě nákladů na vytápění 30 % až 50 % nákladů a zbytek nákladů tvoří spotřební složku. U všech příjemců služeb je vždy v základní složce rozúčtována na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy stejná částka.

Náklady na poskytování teplé vody tvoří:

- náklady na teplo potřebované na poskytování teplé vody (náklady na teplo) a
- náklady na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody (náklady na vodu).

V případě nákladů na teplo činí základní složka 30% a spotřební složka 70% nákladů. V případě nákladů na vodu činí základní složka 0% a spotřební složka 100% nákladů.



### Spotřební složka

Při rozdělení spotřební složky nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce mezi příjemce služeb se vychází z náměrů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění. Přitom se použijí korekce a výpočtové metody zohledňující i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou.

Spotřební složka na poskytování teplé vody se rozdělí mezi příjemce služeb (nájemce) podle náměrů vodoměrů na teplou vodu instalovaných u příjemců služeb.

Zákon pamatuje i na případy kdy nájemce neumožní instalaci stanovených měřidel nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet anebo je neoprávněně ovlivní. V takovém případě se upraví rozúčtování nákladů na vytápění tak, že se u takového příjemce služeb (nájemce) určí spotřební složka nákladů jako součin započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru, u něhož není znám údaj z měření, a trojnásobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy u ostatních příjemců služeb.

Konkrétní vzorce výpočtů stanoví Vyhláška MMR.

### **B. Rozúčtování v případě, že není stanovena povinnost instalace měřidel**

Pokud není stanovena povinnost instalace měřidel, pronajímatel spotřební složku v případě nákladů na tepelnou energii na vytápění v zúčtovací jednotce rozdělí mezi konečné spotřebitele stejným způsobem jako složku základní (viz výše).

V případě nákladů na poskytování teplé vody, nedošlo-li k dohodě všech příjemců služeb, pronajímatel spotřební složku rozdělí podle průměrného počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb v zúčtovacím období nebo podle poměru velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru

k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Rozdíly v rozsahu vybavení jednotlivých bytů v zúčtovací jednotce mající vliv na odběr teplé vody zohlední pronajímatel přepočtem spotřební složky na základě odborného posouzení. V nebytových prostorech stanoví pronajímatel průměrný počet osob nebo odpovídající velikost podlahové plochy na základě odborného posouzení podle způsobu odběru a rozsahu využívání teplé vody.

## **2. Způsob rozúčtování ostatních služeb**

Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se náklady na služby dle § 5 odst. 2 PlnByt následovně:

- a.)  *dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,*
- b.)  *provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,*
- c.)  *umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,*
- d.)  *provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.*

# Vyúčtování služeb

## 1. Lhůta pro vyúčtování

Nejsou-li plnění spojená s užíváním bytu placena paušální částkou, případně placena v rámci nájemného, je pronajímatel povinen provést vyúčtování záloh na tyto služby.

Vyúčtování je pronajímatel povinen provést do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období a v této lhůtě vyúčtování nájemci doručit. Nepostačuje tedy jeho pouhé vyhotovení, vyúčtování se musí v zákonem stanovené lhůtě dostat do sféry dispozice nájemce.

Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok, lze však dohodnout i kratší období.

Nájemce má na vystavení vyúčtování právo. Proto se nájemce, v případě, že pronajímatel nesplní svoji povinnost vyúčtování nájemci předložit, může domáhat u soudu stanovení povinnosti pronajímateli toto vyúčtování záloh provést. Právo nájemce požadovat po pronajímateli vyúčtování záloh se však promlčuje, a to v obecné tříleté promlčecí lhůtě (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 C do 3256/2015 ze dne 18.1.2017).

### **Příklad:**

#### *Pronajímatelka paní Stanislava u soudu*

Paní Stanislava uzavřela před šesti lety nájemní smlouvu ke svému druhému bytu s panem Petrem. Pan Petr služby spojené s užíváním bytu hradí v rámci měsíčních zálohových plateb na služby. Zúčtovací období končí k 31. 12. každého kalendářního roku. Paní Stanislava je tedy povinna provést vyúčtování a doručit jej panu Petrovi do 30. 4. každého kalendářního roku.

Paní Stanislava, přestože je velmi svědomitá, zapoměla kvůli svatbě svého jediného syna vystavit za rok 2018 vyúčtování služeb. Pan Petr se nijak neozýval a paní Stanislava, protože jí paměť příliš neslouží, měla za to, že je všechno v pořádku a vyúčtování panu Petrovi doručila. Letos však byla paní Stanislavě doručena žaloba, kterou se pan Petr domáhá vystavení vyúčtování za rok 2018.

*Jak má paní Stanislava postupovat?*

Paní Stanislava by vyúčtování za předmětný rok měla panu Petrovi dodat. Žalobě však přesto vyhověno nebude, pokud paní Stanislava uplatní v řízení u soudu námitku promlčení, neboť právo na vytavení vyúčtování za rok 2018 se promlčelo k 1. 5. 2022 (vyúčtování mělo být vystaveno ke dni 30. 4. 2019, od 1. 5. 2019 pak započala plynout tříletá promlčecí doba, která skončila dne 1. 5. 2022).

## **2. Náležitosti vyúčtování**

Vyúčtování musí obsahovat zákonem předepsané náležitosti. Ve smyslu § 7 odst. 2 PlnByt jde tedy o *„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.“*

Náklady na vyhotovení a doručení vyúčtování nelze zahrnout do nákladů na služby.

## **3. Splatnost nedoplatku a přeplatku na službách**

Splatnost vzniklého nedoplatku či přeplatku na službách je upravena v § 7 odst. 3 Pln Byt, které stanoví, že „Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.“ Splatnost lze tedy mezi smluvními

stranami ujednat. Pokud takové ujednání chybí, uplatní se výše uvedené pravidlo.

Vyúčtování postrádající náležitosti či znějící na cenu v nesprávné výši není způsobilé vyvolat splatnost nedoplatku plynoucího z vyúčtování (k tomu viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 C do 1977/2014, 21 C do 8038/202, nebo 26 C do 1261/2015). Nájemce se tak nemůže dostat do prodlení s úhradou nákladů na služby.

Jinak je to však v případě splatnosti přeplatku. Podle § 7 odst. 3 PlnByt totiž vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku.

#### **4. Sankce za neprovedení vyúčtování**

Pokud vyúčtování služeb pronajímatel vůbec neprovedl, nebo jej sice provedl, ale včas nedoručil, případně jej provedl, ale toto vyúčtování nebylo řádné, tedy nebylo v souladu s nájemní smlouvou nebo s předpisy regulujícími vyúčtování, tak platí, že pronajímatel nesplnil svoji povinnost provést vyúčtování služeb a jeho povinnost nadále trvá. Prodlení pronajímatele s doručením řádného vyúčtování je sankcionováno v § 13 odst. 1 PlnByt, dle kterého je pronajímatel v takovém případě povinen uhradit nájemci pokutu. Výše pokuty musí být ujednaná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě. Ujednaná výše pokuty nesmí být vyšší než 50,- Kč za každý započatý den prodlení. V případě absence ujednání, což je opět běžná praxe, činí výše pokuty dle § 13 odst. 2 PlnByt částku ve výši 50,- Kč za každý započatý den prodlení.

K tomu viz také rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 C do 2734/2020 ze dne 6.5.2021: *Splní-li poskytovatel služeb svou povinnost provést vyúčtování jen v případě, že zálohy na služby vyúčtoval řádně, pak z toho logicky plyne, že jestliže tak neučinil, je v prodlení s touto svou povinností a je povinen (není-li důvod pro odepření práva na pokutu) zaplatit příjemci služeb pokutu podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.; není přitom významné, zda služby nevyúčtoval vůbec či opožděně nebo je nevyúčtoval řádně. Soud proto i v řízení o zaplacení pokuty podle § 13 odst.*

*1 zákona č. 67/2013 Sb. musí zkoumat, zda vyúčtování služeb, s nímž poskytovatel služeb seznámil příjemce služeb (před zahájením řízení či v jeho průběhu), bylo řádné (tj. v souladu s nájemní smlouvou a s právními předpisy jej regulujícími).“*

Shodně judikoval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 26 C do 2998/2020 ze dne 10. 2. 2021 a sp. zn. 26 C do 1528/2020 ze dne 21. 10. 2020. Ze všech uvedených rozhodnutí vyplývá, že pokud pronajímatel doručil sice nájemci vyúčtování, avšak toto trpělo vadami, které mají vliv na vypočtenou výši nedoplatku, nejedná se o vyúčtování řádné a způsobí vyvolat splatnost nedoplatku na službách. Zároveň pak vzniká pronajímateli povinnost hradit pokutu.

Ve smyslu rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 C do 1528/2020 ze dne 21. 10. 2020 pak pro závěr o správnosti vyúčtování služeb není významné ani to, že pronajímatel seznámil nájemce s doklady, o něž se vyúčtování opírá. *„Toto „seznámení“ slouží nájemci k tomu, aby mu byla umožněna účinná kontrola správnosti vyúčtování (srovnej odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu z 24. 5. 2016, sp. zn. 26 C do 1261/2015), a nikoli k tomu, aby byly zhojeny případné vady (nedostatky) vyúčtování.“*

Z dalšího rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 C do 4074/2019 ze dne 23. 6. 2020 pak jednoznačně plyne, že pronajímatel je povinen svoji povinnost k vystavení a doručení řádného vyúčtování služeb splnit ze zákona a nájemce jej k uvedenému není povinen vyzývat. I v případě, že nájemce nevyzval pronajímatele k předložení vyúčtování, vzniká pronajímateli v případě prodlení s doručením řádného vyúčtování povinnost uhradit pokutu dle § 13 PlnByt.

Splatnost pokuty nastává na základě výzvy nájemce k úhradě smluvní pokuty. Pokud pronajímatel na uvedenou výzvu reagovat nebude a dostane se do prodlení i se zaplacením pokuty podle § 13 PlnByt vzniká mu povinnost zaplatit úroky z prodlení z této pokuty (k tomu viz například rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 C do 1528/2020 ze dne 21. 10. 2020)

## **Příklad:**

### *Bolehlav pana Emila*

Pan Emil pronajímá byt paní Rozálii. Zúčtovací období skončilo k 31. 12. 2022. Pan Emil byl tedy povinen provést a doručit paní Rozálii vyúčtování služeb k 30. 4. 2023. Dne 29. 12. 2022 byl však pan Emil hospitalizován pro úraz hlavy, který utrpěl při dopravní nehodě. Pan Emil se zotavila a z nemocnice byl propuštěn dne 20. 5. 2023. Vyúčtování pan Emil doručil paní Rozálii dne 10. 7. 2023. Paní Rozálie vyzvala dne 20. 7. 2023 pana Emila k zaplacení poplatku z prodlení za celkem 71 dní prodlení ve výši 3.550,- Kč. Pan Emil tuto částku nezaplatil a paní Rozálie podala dne 20. 8. 2023 žalobu, v níž se domáhala také zaplacení zákonného úroku z prodlení z dlužné částky. Soud této žalobě nevyhověl, neboť pan Emil neprovedl vyúčtování z omluvitelného důvodu.

### *Paní Eliška se stěhuje*

Paní Eliška bydlí již 8 let v pronajatém bytě. Pronajímatel za rok 2020, 2021 a 2022 nevystavil vyúčtování. Paní Eliška se rozhodla přestěhovat blíž ke své dceři. Paní Eliška podala výpověď a nájemní vztah jí končí ke dni 31. 8. 2023.

Pronajímatel však nyní paní Elišce doručil dne 10. 8. 2023 vyúčtování služeb, dle kterého jí za rok 2020 vznikl nedoplatek ve výši 2.000,- Kč, za rok 2021 5.000,- Kč a za rok 2022 nedoplatek ve výši 1.500,- Kč. Nedoplatek v celkové výši 8.500,- Kč pak požaduje pronajímatel uhradit ke dni skončení nájmu. Pronajímatel pak také vyzval paní Elišku k úhradě úroku z prodlení z těchto částek.

Pro paní Elišku je tato částka příliš vysoká, navíc se jí nelíbí, že je jí nedoplatek účtován až s takovým zpožděním.

### *Jak má paní Eliška postupovat?*

V daném případě se pronajímatel dostal do prodlení s provedením vyúčtování. Paní Eliška tak po pronajímateli může požadovat zaplacení pokuty dle § 13 PlnByt. Již výše této částky bude mnohonásobně převyšovat nedoplatek požadovaný pronajímatelem.

Paní Eliška pak není povinna platit úrok z prodlení z částek požadovaných pronajímatelem z titulu nedoplatku, neboť splatnost nedoplatku ještě nenastala. Ta nastane až uplynutím 4 měsíců od doručení vyúčtování, tedy dne 10. 12. 2023.

Paní Eliška pak za účelem ověření správnosti vyúčtování může ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, tedy nejpozději do 9. 9. 2023 písemně požádat o nahlédnutí do podkladů vyúčtování. V případě, že je vyúčtování správné, dlužnou částku by měla paní Eliška do 10. 12. 2023. Není tedy povinna nedoplatek vyrovnat ke dni ukončení nájmu.

V případě, že vyúčtování není správné, tedy obsahuje vady, které mohou mít vliv na výši vyúčtování, nemůže takové vyúčtování způsobit splatnost nedoplatku, a tedy paní Eliška nedoplatek nemusí na základě nesprávného vyúčtování hradit. K tomu, aby tento následek nastal, však paní Eliška musí podat ve lhůtě 30 dnů ode dne předložení podkladů k vyúčtování pronajímatelem, námitky proti vyúčtování, jinak se má za to, že je vyúčtování správné.



# Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek

## 1. Lhůty

Nájemce může požádat pronajímatele, aby mu doložil náklady na jednotlivé služby a způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a aby umožnil nájemci pořízení kopie podkladů. Žádost musí být podána písemně.

Pronajímatel je povinen této žádosti vyhovět do 30 dnů od jejího doručení.

Nájemce je také oprávněn podat námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. V případě, že nájemce požádal o doložení podkladů vyúčtování, plyne třicetidenní lhůtě ode dne doložení těchto podkladů. Pokud nájemce v uvedené lhůtě námitky nepředloží, nastává zákonná fikce, že se způsobem a obsahem vyúčtování nájemce souhlasí.

Včas uplatněné námitky musí poskytovatel služeb vyřídit do 30 dnů od jejich předložení.

## 2. Sankce za nesplnění povinností pronajímatele

Ustanovení § 13 odst. 1 PlnByt a pokuta zde stanovená se vztahuje i na případy, kdy pronajímatel nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek. I v případě takového porušení povinností je pronajímatel povinen uhradit nájemci pokutu, jejíž výše v případě absence dohody s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě činí částku ve výši 50, -Kč za každý i započatý den prodlení,

### **Příklad:**

#### *Paní Eliška se stěhuje II.*

Paní Eliška se na základě doporučení známého právníka rozhodla, že využije svého práva a nahlédne do podkladů vyúčtování. Pronajímatel její písemné žádosti vyhověl. Paní Eliška však zjistila, že vyúčtování za rok 2022 není správné, a že by jí na základě tohoto vyúčtování měl místo nedoplatku vzniknou přeplatek ve výši 1.200,- Kč. Paní Eliška proto podala námitky proti vyúčtování. S těmito se však pronajímatel nevypořádal. Paní Elišce tak vedle nároku na předložení řádného vyúčtování a nároku na zaplacení částky přeplatku ve výši 1.200,- Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení od 1. 5. 2023 (nesprávné vyúčtování nemá vliv na splatnost přeplatku) vzniká také právo na zaplacení pokuty ve výši 50,- Kč za každý započatý den prodlení, a to za porušení povinnosti pronajímatele předložit řádné vyúčtování a dále nárok na zaplacení pokuty 50,- Kč za každý započatý den prodlení za porušení povinnosti pronajímatele vypořádat se s námitkami paní Elišky ve lhůtě 30 dnů.

# Závěr

Při sjednávání nájemní smlouvy je tedy třeba věnovat zvýšenou pozornost při stanovení výše plateb za služby a způsobu určení této platby (paušálně nebo zálohově). Rovněž je vhodné ve smlouvě jednoznačně vymežit, jaké služby budou konkrétně pronajímatelem poskytovány. Všechny výše uvedené skutečnosti mohou mít vliv na celkovou měsíční částku hrazenou za služby spojené s užíváním bytu. Je totiž potřeba myslet také na to, že kromě nájmu a služeb, které poskytuje pronajímatel je zde další částka, kterou bude nájemce hradit za další služby, která však již pronajímatel neposkytuje (například zmíněná elektrická energie).

Také je vhodné věnovat zvýšenou pozornost případným odlišně ujednaným lhůtám pro splatnost nedoplatku či přeplatku plynoucích z vyúčtování zálohových plateb na služby.

V případě pochybností o správnosti vyúčtování je pak na místě, aby nájemci včas využívali svého práva k nahlédnutí do podkladů vyúčtování a k podání námitek proti tomuto vyúčtování. V případě, že nájemci svých práv nevyužijí ve stanovených lhůtách, vystavují se nebezpečí, že bude vyúčtování považováno za správné.

Pokud pak pronajímatel nedostojí svým povinnostem a nájemci neposkytne součinnosti, je na místě aby nájemci využívali zákonem daných možností ochrany svých práv a také po pronajímatelích požadovali úhradu často opomíjené pokuty stanovené zákonem pro případ porušení práv pronajímatele.

Nájemcům je k ochraně jejich práv k dispozici také žaloba na určení povinnosti pronajímatele předložit řádné vyúčtování služeb. Toto právo se však promlčuje v obecné tříleté lhůtě, proto lze doporučit, aby nájemci v případě nedodání vyúčtování pronajímatelem jednali co nejdříve.

## Vzor námitek nájemce proti vyúčtování

**Jiří Konvička**  
Vysoká 12/3  
160 00 Praha 6

**Vážená paní**  
**Stanislava Růžová**  
Komáří 245  
160 00 Praha 6

### *Doporučeně*

V Praze dne 2.5.2023

**Věc: Námítky proti vyúčtování za rok 2022**

Vážená paní Růžová,  
dne 25.4.2023 mi bylo doručeno vyúčtování služeb za rok 2022, na základě kterého jste mne vyzvala k úhradě nedoplatku za služby ve výši 1.500,-Kč. Proti tomuto vyúčtování podávám v zákonem stanovené třicetidenní lhůtě námítky.

S uvedeným vyúčtováním nesouhlasím, neboť v něm nejsou zahrnuty všechny mnou zaplacené zálohy ve správné výši. Jedná se zejména o platby za měsíc březen, duben a květen 2022, kdy v případě těchto měsíců je ve vyúčtování uvedená chybná částka.

V případě zahrnutí záloh ve správné výši je zřejmé, že by nedoplatek na službách nevznikl.

Žádám Vás o vyřízení mých námitek nejpozději do 30 dnů od doručení tohoto dopisu.

S pozdravem

.....  
Jiří Konvička

## Vzor výzvy nájemce k doložení vyúčtování a k úhradě pokuty

**Jiří Konvička**  
Vysoká 12/3  
160 00 Praha 6

**Vážená paní**  
**Stanislava Růžová**  
Komáří 245  
160 00 Praha 6

### **Doporučeně**

V Praze dne 20.4.2023

### **Věc: Výzva k úhradě pokuty**

Vážená paní Růžová,  
na základě Nájemní smlouvy uzavřené dne 1.1.2018 užívám byt č. 3 ve Vašem vlastnictví umístěný v 3. NP domu č.p. 1234, který je součástí pozemku parc. č. 1234, vše zapsané na listu vlastnictví 12 vedeném pro katastrální území Vokovice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Dle předmětné nájemní smlouvy hradím zálohy na služby spojené s užíváním bytu ve výši 2.000,- Kč měsíčně. Zúčtovací období služeb končí vždy k 31.12. každého kalendářního roku.

Ve smyslu ust. § 7 odst. 1 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 (dále jen „PlnByt“), je poskytovatel služeb povinen doručit vyúčtování příjemci služby nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

Jelikož zúčtovací období za rok 2021 skončilo dne 31.12.2021, byla jste povinna doručit vyúčtování služeb za rok 2021 nejpozději do 30.4.2022. do dnešního dne jsem však žádná vyúčtování služeb za rok 2021 neobdržel.

K předložení vyúčtování za rok 2021 jsem Vás vyzval již dopisy ze dne 30.5.2022, dále 15.8.2022 a 15.1.2023. Touto cestou Vás vyzývám k předložení vyúčtování za služby za rok 2021 a to nejpozději do 30.4.2023.

V důsledku Vašeho prodlení s předložením vyúčtování služeb za rok 2021 mi dále ve smyslu ust. § 13 PlnByt Vám vznikla povinnost uhradit pokutu ve výši 50, -Kč za každý i započatý den prodlení. Výše této pokuty k dnešnímu dni činí za celkem 355 dnů prodlení částku ve výši 17.750, -Kč. Touto cestou Vás vyzývám k úhradě částky ve výši 17.750, -Kč na můj účet č. 12345678/1234 vedený u banky XY a.s., a to nejpozději do 30.4.2023.

Považujte tuto výzvu jako poslední pokus o mimosoudní řešení věci. V případě, že ni na tuto výzvu v uvedené lhůtě nebudete nijak reagovat, jsem připraven domáhat se svých práv soudní cestou.

S pozdravem

.....  
Jiří Konvička

## Vzor žádosti nájemce o nahlédnutí do podkladů vyúčtování

**Jiří Konvička**  
Vysoká 12/3  
160 00 Praha 6

**Vážená paní**  
**Stanislava Růžová**  
Komáří 245  
160 00 Praha 6

### *Doporučeně*

V Praze dne 2.5.2023

### **Věc: Žádost o umožnění nahlédnout do podkladů k vyúčtování**

Vážená paní Růžová,  
dne 25.4.2023 mi bylo doručeno vyúčtování služeb za rok 2022,  
včetně stanovení nové výše záloh za služby.

Ve smyslu ust. § 8 odst. 1 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, Vás tímto žádám o doložení náklad na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše zálohy za služby a provedení vyúčtování. Zároveň žádám o umožnění pořízení kopií těchto podkladů.

Žádám Vás o vyhovění mé žádosti nejpozději do 30 dnů od doručení tohoto dopisu.

S pozdravem

.....  
Jiří Konvička

**Vzor žaloby na stanovení povinnosti vystavit  
a doručit vyúčtování služeb**

**Obvodní soud pro Prahu 6**  
Justiční areál Na Míčovkách  
28. pluku 1533/29b  
100 83 Praha 10

V Praze dne 20.5.2023

**Žalobce:** **Jiří Konvička, nar. 12.12.1955**  
bytem Vysoká 12/3, 160 00 Praha 6

**Žalovaná:** **Stanislava Růžová, nar. 1.1.1956**  
bytem Komáří 245, 160 00 Praha 6

**Žaloba na stanovení povinnosti**

*Soudní poplatek bude uhrazen k výzvě soudu*

*Přílohy: dle textu*



## I.

Žalobce jako nájemce uzavřel dne 1.1.2018 se žalovanou jako pronajímatelkou Smlouvu o nájmu (dále jen „nájemní smlouva“), jejímž předmětem byl pronájem bytu č. 3 umístěného v domě č.p. 1234, který je součástí pozemku parc. č. 1234, vše zapsané na listu vlastnictví 12 vedeném pro katastrální území Vokovice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „byť“).

Na základě nájemní smlouvy žalobce hradí společně s nájemným měsíční zálohy na služby ve výši 2.000,- Kč.

Zúčtovací období záloh na služby je dvanáctiměsíční, počíná 1.1. každého kalendářního roku a končí k 31.12. každého kalendářního roku.

**Důkaz:** Smlouvou o nájmu ze dne 1.1.2018

## II.

Ve smyslu ust. § 7 odst. 1 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 (dále jen „PlnByt“) byla žalovaná jako pronajímatelka povinna doručit žalobci jako nájemci vyúčtování služeb za rok 2021 nejpozději ke dni 30.4.2022. Žalovaná však tak do dnešního dne neučinila.

Žalobce vyzval žalovanou dopisy ze dne 30.5.2022, 15.8.2022, 15.1.2023 a ze dne 20.4.2023 k předložení vyúčtování. Žalovaná na tyto dopisy nereagovala a vyúčtování dodnes nepředložila.

**Důkaz:** Dopisem ze dne 30.5.2022 včetně dodejky  
Dopisem ze dne 15.8.2022 včetně dodejky  
Dopisem ze dne 15.1.2023 včetně dodejky  
Dopisem ze dne 20.4.2023 včetně dodejky

### **III.**

Z výše uvedených důvodů proto žalobce navrhuje, aby nadepsaný soud vydal následující

#### ***rozsudek:***

**Žalovaná je povinna vystavit a doručit žalobci vyúčtování záloh na úhradu poskytovaných služeb za rok 2021 spojených s nájmem bytu č. 3 umístěného v domě č.p. 1234, který je součástí pozemku parc. č. 1234, vše zapsané na listu vlastnictví 12 vedeném pro katastrální území Vokovice, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

Jiří Konvička

**Vzor vyjádření nájemce k žalobě o zaplacení nedoplatku  
na službách**

**Obvodní soud pro Prahu 6**  
Justiční areál Na Míčovkách  
28. pluku 1533/29b  
100 83 Praha 10

V Praze dne 5.8.2023

**Žalobkyně:**     **Stanislava Růžová, nar. 1.1.1956**  
bytem Komáří 245, 160 00 Praha 6

**Žalovaný:**     **Jiří Konvička, nar. 12.12.1955**  
bytem Vysoká 12/3, 160 00 Praha 6

**Žaloba o zaplacení 30.000,- Kč s příslušenstvím**

*Soudní poplatek bude uhrazen k výzvě soudu*

*Přílohy: dle textu*

Dne 1.8.2023 mi byla doručena žaloba, kterou se žalobkyně domáhá zaplacení částky v celkové výši 30.000,- Kč z titulu nedoplatku na službách za roky 2021 a 2022.

K této žalobě podávám následující

### **vyjádření:**

#### **I.**

S žalobou na zaplacení nedoplatku nesouhlasím.

Se žalobkyní jsem skutečně uzavřel dne 1.1.2018 nájemní smlouvu k bytu č. 3, jak tvrdí žalobkyně.

V souladu s čl. III. nájemní smlouvy jsem pak měsíčně hradil zálohy na služby spojen s užíváním bytu ve výši 2.000,- Kč.

Zúčtovací období služeb bylo stanoveno jako dvanáctiměsíční a končilo vždy k 31. prosinci každého kalendářního roku.

V souladu s ust. § 7 odst. 1 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 (dále jen „PlnByt“) byla žalobkyně jako pronajímatelka povinna doručit žalovanému jako nájemci vyúčtování služeb za zúčtovací období nejpozději do 30. dubna každého kalendářního roku.

#### **II.**

Za rok 2020 jsem obdržel vyúčtování, které však nesplňovalo zákonem stanovené náležitosti. V rozporu s ust. § 7 odst. 2 PlnByt nebylo z doručeného vyúčtování patrna výše skutečných nákladů na služby, ani rozdíl ve výši těchto skutečných nákladů a přijatých záloh za služby. Žalovaná v tomto vyúčtování uvedla pouze výši údajně vzniklého nedoplatku, a to v částce 15.000,- Kč. Takové vyúčtování pak není přezkoumatelné.

Dne 2.5.2020 jsem písemně požádal žalobkyni o umožnění nahlédnout do podkladů pro vyúčtování. Této žádosti však žalobkyně nijak nereagovala a podklady mi nepředložila.

**Důkaz:** Vyúčtováním za rok 2020  
Dopisem ze dne 2.5.2020 včetně dodejky

### III.

K vyúčtování za rok 2021 uvádím, že toto mi doručeno nebylo. Žalobkyni jsem proto dne 30.5.2022 vyzval k vystavení a doručení vyúčtování. Na uvedenou výzvu žalobkyně nereagovala.

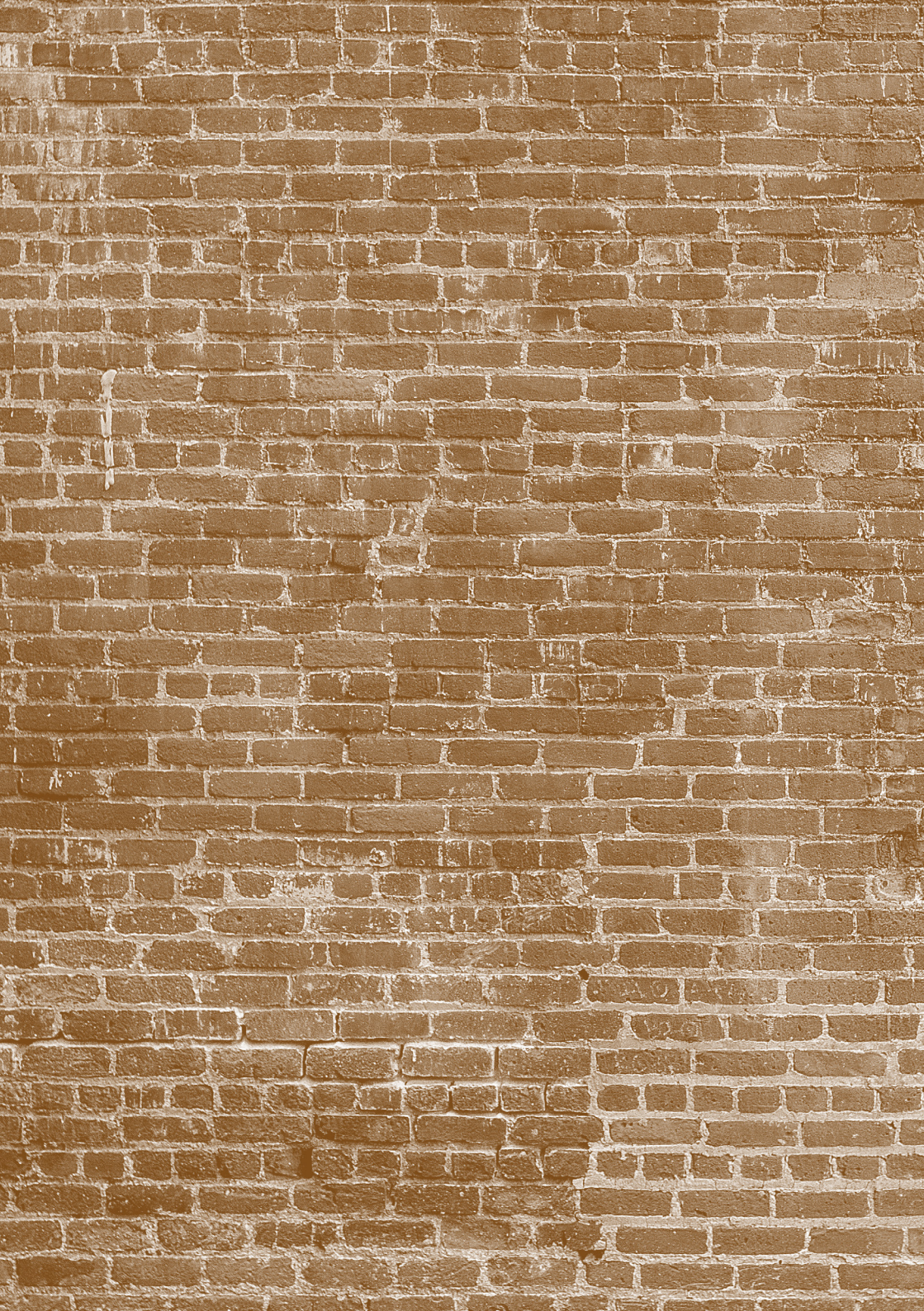
Dne 11.8.2022 jsem obdržel výzvu žalobkyně ze dne 10.8.2022 k úhradě nedoplatku za služby za rok 2021 ve výši 15.000,- Kč. Na uvedenou výzvu jsem odpověděl dopisem ze dne 15.8.2022, v níž jsem žalobkyni sdělil, že mi vyúčtování nebylo doručeno a z její výzvy není patrné, jak k částce nedoplatku dospěla. Na uvedený dopis však žalobkyně opět nereagovala. Žalobkyni jsem následně vyzval k doložení vyúčtování i dopisy ze dne 15.1.2023 a 20.4.2023. Ani na tyto výzvy jsem odpověď neobdržel.

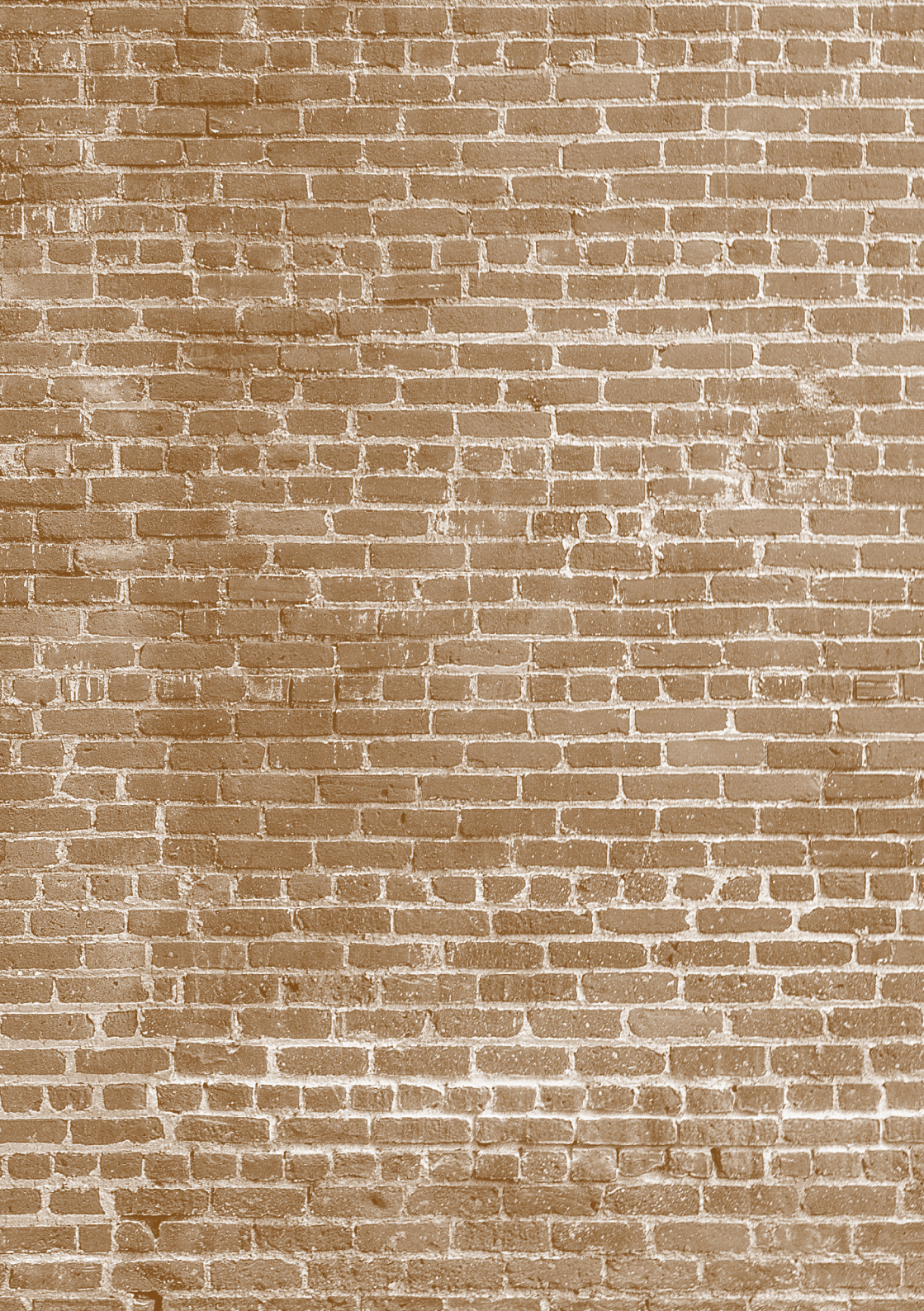
**Důkaz:** Dopisem ze dne 30.5.2022 včetně dodejky  
Dopisem žalobkyně ze dne 10.8.2022  
Dopisem ze dne 15.8.2022 včetně dodejky  
Dopisem ze dne 15.1.2023 včetně dodejky  
Dopisem ze dne 20.4.2023 včetně dodejky

### IV.

Z výše uvedených důvodů mám za to, že žalobkyně za rok 2020 nevystavila řádné vyúčtování služeb a proto nemohla nastat ani splatnost případného nedoplatku na službách. Za rok 2021 pak žalobkyně nevystavila žádné vyúčtování služeb. Z těchto důvodů mám za to, že žaloba není důvodná a navrhuji, aby byla zamítnuta.

Jiří Konvička





## Služby spojené s nájmem bytu praktický právní průvodce

**Vydalo:** Iuridicum Remedium, z. s.

**Sídlo:** Přístavní 1236/35, 170 00 Praha 7

**Kancelář:** Jeseniova 10, 130 00 Praha 3

**Tel:** +420 776 703 170

**E-mail:** iure@iure.org

**www.iure.org**

### **V rámci programu Právní pomoc luRe zpracovali:**

Mgr. Erika Turzová-Baloghová, Mgr. Jan Vobořil, Ph.D.

Příručka byla vydána v listopadu 2023 v rámci realizace projektu *Bezplatná advokátní pomoc a osvěta pro seniory ve věci dluhů, exekucí a udržitelnosti bydlení a zaměstnání*.

Projekt je realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva práce a sociálních věcí.

Příručka

Služby spojené s nájmem bytu

praktický právní průvodce je vydána pod licencí

Creative Commons – Uvedte původ Zachovejte licenci CC BY SA 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode.cs>).

Autorem je Iuridicum Remedium, z. s. Ilustrační fotografie k volnému užití ze serveru [www.pexels.com](http://www.pexels.com)



Vedle programu **Právní pomoc luRe**

realizujeme také program **Digitální svobody**.

Podpořte naše aktivity pravidelným příspěvkem .

Více informací o možnostech podpory najdete na

[www.iure.org](http://www.iure.org) či [www.digitalnissvobody.cz](http://www.digitalnissvobody.cz).