

# SKOKOVÉ NAVÝŠENÍ nájemného a plateb

● **Dobrý den, bydlíme s manželkou od roku 2016 v nájemním bytě. Loni se změnil majitel celého domu, a kromě vysokého zvýšení nájemného došlo i od nového roku ke zvýšení plateb za služby. Žádné zvláštní vyúčtování nám zasláno nebylo. Není přece možné, aby se výše nájmu a spotřeba zvedla skokově ze dne na den. Jak se můžeme zvýšení bránit? A co nám v případě odmítnutí zvýšení od pronajímatele může hrozit?**

Výše nájemného a plateb za služby je častým předmětem sporů mezi pronajímatelem a nájemcem. V dotazu uvádíte, že navýšení plateb bylo spojené se změnou vlastníka celého bytového domu. Občanský zákoník na takovou situaci výslovně pamatuje, když stanoví, že se změnou vlastníka věci přechází práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka – včetně práva a povinností spojených se stanovením správné výše služeb a jejich vyúčtování.

Pokud jde o zvýšení nájmu, platí, že pokud není způsob zvyšování nájemného výslovně sjednán v nájemní smlouvě či pokud nájemní smlouva zvyšování nájemného výslovně nevylučuje, nájemné lze upravovat nejdříve 12 měsíců od posledního zvýšení, a to pouze do výše stanovené zákonem. V takovém případě lze nájemné oproti původní výši navýšit maximálně o částku, která spolu se zvýšením, které proběhlo v posledních třech letech, nepřesáhne 20 % nájmu. Konečná výše nájemného dále nesmí překročit tzv. nájemné obvyklé, tedy nájemné sjednané za obdobných podmínek u srovnatelných bytů v okolní zástavbě. Podobným bytem se v tomto případě dle nařízení vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě z roku 2013 rozumí byt podobný druhově, velikostí, stavem budovy a vybavením, zatímco podobnými podmínkami podobnost v nájemních vztazích, tedy např. v délce nájmu, možnosti podnájmu, platbě jistoty a dalších kritériích. Výše obvyklého nájemného se pak určí nejčastěji znaleckým posudkem. Výše popsané zvýšení nájemného může být úspěšně provedeno až poté, co nájemce s návrhem na zvýšení nájemného souhlasil. Nájemce tedy zaplatí 3. měsíc po dojití návrhu na zvýšení nájemného

nájemné ve zvýšené výši. Pokud jste do 2 měsíců od dojití návrhu pronajímateli souhlas nevyjádřili (čímž se rozumí jak mlčení, tak negativní vyjádření), může se pronajímatel s žádostí o určení nájemného dokonce obrátit na soud. Další možnosti, kdy může pronajímatel zvýšit nájemné, představuje provedení stavebních úprav, které zvyšují hodnotu domu nebo bytu nebo mají za následek úspory na platbách za služby. Výše uvedený postup platí v případě, že máte uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou. U smluv na dobu určitou je výše nájemného předmětem vyjednávání mezi pronajímatelem a nájemcem v případě jejich prodloužení.



Dobrá nájemní smlouva by měla pamatovat jak na pravidla a stanovení výše nájemného (a způsobu případného zvyšování), tak plateb za služby. U jednostranného zvyšování plateb za služby je proto třeba hledat odpověď na další postup vůči pronajímateli na prvním místě právě v nájemní smlouvě. Pokud smlouva na tuto situaci nepamatuje, použije se zvláštní předpis – zákon o některých otázkách souvisejících s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor z roku 2013. Pronajímatel má ze zákona povinnost zajistit do doby trvání nájemního vztahu tzv. nezbytné služby spojené s užíváním bytu. Jedná se zejména o dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz odpadu, osvětlení a úklid společných prostor, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz komínu a výtahu. Rozsah služeb spojených s užíváním bytu se však může lišit podle nájemní smlouvy – běžně jsou např. dodávky energií převedeny na nájemce a nejsou součástí výše nájmu ani služeb, nebo je do služeb naopak navíc zahrnut přístup bytu k internetu.

Příspěvek do fondu oprav, stejně jako např. příspěvek na správu a účetnictví,

pojištění apod., však do služeb být zahrnován nemá, neboť nájemce z nich zásadně nemá přímý užitek (jejich platby směřují do budoucnosti, do budoucích investic do vlastnictví osob odlišných od nájemce). Pokud by tedy po vás majitel bytu takové příspěvky v rámci vyúčtování služeb požadoval, měly by být zohledněny ve výši (navýšení) nájmu, nikoli služeb. Příspěvek do fondu oprav a další platby související s údržbou nájemního domu tak lze proti pronajímateli úspěšně rozporovat.

Pronajímatel má povinnost vám skutečnou výši služeb vyúčtovat nejméně jednou za zúčtovací období (nejčastěji kalendářní rok) a toto vyúčtování vám předložit nejpozději do čtyř měsíců. Termíny a způsob vyúčtování je možné si v nájemní smlouvě stanovit odlišně, vyúčtování by nicméně mělo být nájemci předkládáno nejméně jednou ročně.

Zálohy na služby může pronajímatel jednou ročně jednostranně zvýšit, zvýšení však musí být odůvodněné změnou rozsahu služeb nebo kvality – tedy nejčastěji změnou výše spotřeby (velký rozsah přeplatky nebo nedoplatky) nebo změnou dodavatele služeb. Pokud je výše záloh na služby sjednána přímo v nájemní smlouvě, lze doporučit, aby i jejich navýšení proběhlo ve formě dodatku k nájemní smlouvě. Předkládané vyúčtování má mít pevně stanovené náležitosti, souhrnná cena musí být rozdělena podle jednotlivých služeb a přesné výše přijatých záloh v průběhu zúčtovacího období. Případné přeplatky nebo nedoplatky musí být ze zákona vyrovnány opět ve čtyřměsíční lhůtě od doručení vyúčtování.

A jaký se tedy nabízí postup, pokud se chystáte navýšení služeb rozporovat? Zprvu od pronajímatele čtěte pravidelný rozpis vyúčtování, ze kterého by měl důvod navýšení vyplývat. Pokud přehled vyúčtování obsahuje položky, které mají být zahrnuty v nájmu (pojištění, náklady na správu SVJ, příspěvek do fondu oprav), můžete tyto rozporovat s odkazem na ustálenou soudní praxi (např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 4836/2007). Pokud se vám zvýšení nákladů zdá i přesto neopodstatněné nebo nepřiměřené, máte právo po pronajímateli požadovat, aby vám náklady na jednotlivé služby doložil, a to nejpozději do pěti měsíců od uplynutí zúčtovacího období. Námitky můžete pronajímateli podat do měsíce od doručení vyúčtování nebo doložení nákladů, doporučujeme písemně (doporučeně s dodejkou nebo do vlastních rukou pronajímatele). ■

Mgr. Anežka Večeřová,  
konicientka bpv Braun Partners