

● **Rodiče si před lety koupili v Praze menší byt, který již řadu let pronajímají. Nikdy našťestí neměli s nájemci problémy – nájem a zálohy jim vždy platili včas, se sousedy vycházeli a o byt pečovali. Koncem roku ovšem stávající nájemce odchází a bude se hledat někdo jiný. V souvislosti s ukončením stávajícího nájmu jsem začala pozorněji vnímat informace z mého okolí o sporech mezi pronajímateli a nájemci o výši finančního vyrovnání z přeplatků nebo nedoplatků za služby spojené s nájmem bytu v důsledku nejasně stanoveného rozsahu poskytovaných služeb spojených s nájmem. Rodiče totiž vždy jednoduše zašlou nájemci výši přeplatku nebo nedoplatku stanovenou v ročním vyúčtování od správcovské společnosti, nikdy ovšem neřeší, na kterých službách je evidován nedoplatek a zda tyto služby mohou dle smlouvy účtovat nájemci. Nájemci tak účtují např. i odměnu výboru SVJ. Obáváme se, aby se s nájemci kvůli tomu nedostali do sporu. Zajímalo by nás proto, které služby může pronajímatel od nájemce požadovat uhradit a naopak, co požadovat nemůže a jak ve smlouvě upravit způsob placení záloh a dokdy doplatky nebo nedoplatky nutno hradit?**

Značné množství sporů z nájemních smluv k bytům vzniká v důsledku nedostatečné pozornosti, kterou smluvní strany věnují úpravě rozsahu stanovení a způsobu úhrady nákladů za plnění anebo služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu (dále v textu zkráceně jen „služby“). V naší odpovědi se proto zaměříme na popis aktuální právní úpravy, která se této problematiky přímo dotýká.

Právní úprava nájemních smluv k bytům je dle nového občanského zákoníku („NOZ“) vystavěna na principu ochrany nájemce jako slabší strany. V praxi se to projevuje tím, že NOZ stanovuje minimální úroveň ochrany nájemců, kterou nelze ani smluvně omezit. Nelze tak například zkracovat délku výpovědní doby pod zákonem stanovené minimum nebo ukládat nájemci povinnosti pod hrozbou pokut. Stejně tak jsou vyloučena ujednání, která lze považovat vzhledem k okolnostem vůči nájemci za nepřiměřená. Na druhé straně ovšem NOZ přenechává smluvním stranám volnost při stanovení rozsahu služeb poskytovaných s nájmem bytu a způsob úhrady nákladů s nimi souvisejících.

Bohužel, právě úpravě rozsahu poskytovaných služeb a způsobu jejich úhrady

je při sjednávání nájemních smluv věnována často až trestuhodně nízká pozornost. Přitom ale nesprávně stanovený rozsah služeb a způsob a výška úhrady může znamenat pro rodinný rozpočet nenadálou finanční zátěž v desítkách tisíc korun.

Dle ustanovení § 2247 NOZ mají smluvní strany nájemní smlouvy možnost sjednat si rozsah služeb, které pro nájemce zabezpečí přímo pronajímatel a které si naopak nájemce zabezpečí sám. Jestliže si strany rozsah pronajímatelem poskytovaných služeb ve smlouvě (alespoň odkazem) nesjednají, platí vyvratitelná domněnka, že se pronajímatel zavázal pro nájemce obstarat tzv. nezbytné služby.

Nezbytnými službami jsou dodávky vody, dodávky tepla, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, odvod komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, ale také zajištění rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů a provoz výtahu. Pronajímatel má právo zase po nájemci požadovat úhradu nákladů, které mu v souvislosti s obstaráním těchto služeb vznikly. Skutečný rozsah služeb bude ovšem vždy záviset na konstrukčním a technickém řešení každého bytu, resp. bytového domu.

Plánujete-li si sepsat nájemní smlouvu svépomocně, doporučujeme vycházet při sepisování rozsahu služeb z předpisu záloh, který každoročně zasílá správce pro následující zúčtovací období anebo rozsah služeb vymezit odkazem na ustanovení § 2247 NOZ, případně na ustanovení § 3 vyhlášky č. 67/2013 Sb. („Vyhláška“), která upravuje podrobně rozsah poskytovaných služeb spojených s užíváním bytu. V této souvislosti je nutno upozornit, že ne všechny položky uvedené na předpisu záloh lze vyúčtovat nájemci. Zejména náklady související se správou domu, příspěvky do fondu oprav, splátka anuity v bytovém družstvu anebo rozhlasové a televizní poplatky, pojištění bytového domu, náklady na odměny osob vykonávajících funkce v rámci správy bytového domu, resp. družstva, jako i nedoplatky minulých let, které nelze přičíst nájemci. Takové položky totiž nejsou poskytnutou službou, ale nákladem spojeným s vlastnictvím. Náklady na takové položky, včetně daně z nemovitých věcí, je povinen hradit pronajímatel z výnosu z nájemného.

Nejčastěji bývají náklady za služby hrazeny zálohově, a to jednou za měsíc. Lze si ovšem sjednat i jinou periodicitu. Vyúčtování služeb a uhrazených záloh se provádí vždy po uplynutí zúčtovacího

období. Délka zúčtovacího období může být maximálně 12 měsíců a nejčastěji bývá navázáno na příslušný kalendářní rok. Po uplynutí zúčtovacího období je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci výši skutečných nákladů za jednotlivé poskytované služby za uplynulé zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení období, není-li mezi stranami stanovena lhůta kratší. Nesplní-li pronajímatel tuto povinnost, má nájemce právo požadovat po něm pokutu ve výši maximálně 50 Kč za každý den prodlení. Zejména ve větších bytových domech s desítkami až stovkami vlastníků bytů se ovšem často stává, že správcovská společnost není schopna v této lhůtě vyúčtování připravit a pak se pronajímatel bez své viny ocitá v prodlení. V takovém případě samozřejmě nájemci právo na pokutu nevzniká. Samotné vyrovnání pak musí být v souladu s § 7 vyhlášky č. 67/2013 Sb. učiněno do 4 měsíců po obdržení vyúčtování.

Není-li nájemní smlouva uzavřena na dobu delší než 24 měsíců a chcete-li se vyhnout každoročnímu dohadování ohledně vyúčtování za služby, lze si v nájemní smlouvě sjednat úhrady za všechny služby ve formě paušální platby. V případě paušálních plateb za služby již nemusí pronajímatel nájemci náklady na poskytované služby vyúčtovat. Tento způsob ovšem vyžaduje po pronajímateli znalost a předvídatost nákladů za poskytované služby a nelze opomenout i sklon nájemců k „plýtvání“ energií při paušálních platbách.

Paušální platby lze ujednat i u nájemních smluv uzavřených na dobu delší než 24 měsíců anebo na dobu neurčitou. V takovém případě ovšem nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod. Platby za tyto služby musí pronajímatel nájemci vždy vyúčtovat.

Ať se již rozhodnete pro paušální nebo zálohové platby za služby, nezapomeňte do nájemní smlouvy vložit efektivní mechanismus úpravy výše plateb za služby, který umožní pružně reagovat na nenadálé změny kvality anebo ceny energií a služeb. I když Vyhláška obsahuje právo pronajímatele na změnu výše záloh v průběhu roku v závislosti na změně ceny a kvality poskytovaných služeb, jasný a efektivní mechanismus odstraňuje výkladové problémy a také minimalizuje riziko, že zejména pronajímatel ponese po delší dobu neočekávané náklady na služby z vlastních prostředků.

Mgr. Jiří Bárta, LL.M. advokát, partner  
Mgr. Michal Fógel, advokát  
bvp Braun Partners