

Skutečnou výši nákladů za jednotlivé služby najde nájemce v ročním vyúčtování

28.4.2025 - | PROTEXT

Pravidla pro rozúčtování a vyúčtování služeb se řídí zvláštním právním předpisem, kterým je s účinností od 1. 1. 2014 zákon č. 67/2013 Sb. Ten upravuje některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty.

Pronajímatel má právo požadovat po nájemcích placení záloh na úhradu nákladů za služby poskytované s užíváním bytu. Výši těchto záloh si strany nájemního vztahu vzájemně sjednají. Pokud k dohodě nedojde, určí pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z předchozího roku, posledního zúčtovacího období nebo z nákladů odvozených s předpokládaných cen běžného roku. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny nebo v případě změny rozsahu či kvality služby. Změna výše měsíční zálohy musí být v písemném oznámení řádně zdůvodněna. Změněná měsíční záloha se platí nejdříve od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Při nesplnění této povinnosti ve stanovené lhůtě je pronajímatel povinen zaplatit nájemci pokutu dle § 13 zákona ve výši 50 Kč za každý započatý den prodlení (není-li dohodnuta výše pokuty jiná). Pronajímatel má povinnost ve vyúčtování uvést skutečnou výši nákladů na jednotlivé služby se všemi potřebnými náležitostmi, výši přijatých měsíčních záloh za jednotlivé služby, aby případné rozdíly ve vyúčtování byly zřejmé a kontrolovatelné. „Obecně lze říct, že součástí vyúčtování služeb za konkrétní zúčtovací období by měly být údaje o uhrazených zálohách za služby, údaje o skutečných nákladech a spotřebě jednotlivých služeb, a to nejenom za konkrétní bytovou jednotku, ale i za dům jako celek, aby bylo možné vyúčtování zkontrolovat,“ uvádí předsedkyně SON Lenka Veselá.

Je-li vyúčtované nesprávné či neobsahuje všechny potřebné údaje, lze proti němu vznést do 30 dnů písemné námitky, pronajímatel je povinen je do 30 dnů písemně vyřídit. Sankce při porušení práv a povinností je pak upravena v ust. § 13 zákona, tj. povinnost zaplatit pokutu 50,- Kč za každý den prodlení se splněním zákonné povinnosti.

„Máte samozřejmě právo i nahlížet do podkladů, ze kterých pronajímatel při zpracování vyúčtování vycházel. Pokud nájemce pronajímatele písemně požádá, je povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit nájemci náklady na jednotlivé služby, způsob rozúčtování, stanovení záloh a umožnit mu též pořízení kopií podkladů. Finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků má být provedeno v dohodnuté lhůtě, nejpozději však do 4 měsíců od doručení vyúčtování nájemci,“ doplňuje Lenka Veselá.

Povinnosti ve vztahu k pronajímateli má i nájemce. Je například povinen oznámit pronajímateli písemnou formou bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Pokud tak nájemce neučiní, má naopak pronajímatel nárok požadovat pokutu podle § 13 zákona ve výši 50 Kč denně (není-li dohodnuta jiná výše). Pokud nájemce neoznámí zvýšení počtu osob ve své domácnosti ani ve lhůtě do dvou měsíců ode dne, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost a pronajímatel s ním může za podmínek stanovených obč. zákoníkem navíc ukončit nájem výpovědí.

S dotazy na vyúčtování služeb se můžete obracet na tel. 733 604 828 nebo na e-mail son@info.cz, rádi vám odpovíme.

O Sdružení nájemníků ČR (SON)

Sdružení nájemníků ČR je občanské sdružení, poskytuje právní a další odborné poradenství v oblasti bytové problematiky formou bezplatných osobních či e-mailových konzultací. Regionální poradenská centra s kontaktními místy jsou na celém území ČR, občané v nich získají konkrétní pomoc v oblastech nájemního, družstevního i vlastnického bydlení, problematice vyúčtování služeb, poskytování státní sociální podpory aj.

<https://www.ceskenoviny.cz/tiskove/zpravy/skutecnou-vysi-nakladu-za-jednotlive-sluzby-najde-najemc-e-v-rocnim-vyuctovani/2666449>