

Chyby, kličky a obcházení zákona: jak se v nájemním vztahu vyhnout pastem ve vyúčtování služeb

26.6.2025 - | PROTEXT

Na první pohled se může zdát, že vyúčtování služeb je technická záležitost, kterou řeší účetní. Ve skutečnosti se však právě v těchto dokumentech skrývá mnoho sporů a chyb, které mohou vést až k soudnímu řízení.

„Typická chyba? Pronajímatel jednoduše převeze přehled nákladů od SVJ a přefakturuje nájemci vše – včetně položek, které nemá právo účtovat. Například správu jednotky, fond oprav nebo pojištění bytu,“ popisuje realitní makléř a právní poradce Ondřej Velemínský.

Riziko paušálu i chybných smluv

Podle Velemínského je jednou z častých fint paušální účtování služeb. *„U nájmu do 24 měsíců je to legální. Pokud ale nájemce v bytě zůstane déle, zákon vyžaduje vyúčtování reálných nákladů – minimálně u tepla a teplé vody,“* vysvětluje. Mnoho pronajímatelů však tento fakt přehlíží a nájemce tak platí fixní částky, aniž by věděl, za co přesně.

Nejasnosti ale nevznikají jen při samotném vyúčtování. Problémem jsou často i samotné nájemní smlouvy. *„Viděl jsem smlouvy, kde je konec nájmu určen na 15. den v měsíci – což zákon neumožňuje. Jindy chybí výčet poskytovaných služeb nebo se požaduje kauce, která není úročena, ač to zákon vyžaduje,“* říká Velemínský.

Za zvlášť rizikovou označuje praxi uzavírání tzv. ubytovacích smluv. Ty zbavují nájemce celé řady práv – například možnosti mít v bytě trvalý pobyt, přivádět si návštěvy nebo požadovat vyúčtování služeb. Podle Velemínského je tento přístup častý zejména u krátkodobých pronájmů provozovaných podnikateli.

Vyúčtování „z hlavy“ i manipulace s periodou

Dalším častým problémem je nesoulad v účetních obdobích. Zatímco vyúčtování služeb podle zákona probíhá za kalendářní rok, dodavatelé energií často účtují od června do června. *„Pokud pronajímatel neprovede korekci nebo neseíše samostatné vyúčtování energií, vzniká nesrovnalost. Nájemce pak platí za období, které se s jeho nájmem neshoduje,“* upozorňuje Velemínský.

Nezřídka dochází i ke zpětnému účtování nákladů „dopředu“. *„Pronajímatelé někdy účtují služby za období, které ještě neskončilo – aniž by znali skutečné náklady,“* dodává.

Pokuty, které nájemci neznají

Zákon stanovuje povinnost předložit nájemci řádné vyúčtování do čtyř měsíců od konce zúčtovacího období. Pokud je dokument neúplný nebo nesprávný, pohlíží se na něj jako na neexistující. A právě zde má nájemce silnou právní pozici. *„V takovém případě má nárok na pokutu 30 korun denně za každý den prodlení. Přesto tuto možnost většina nájemců nevyužívá – protože ji jednoduše nezná,“* vysvětluje Velemínský.

Nepochopení zákona, nebo jeho ignorace?

Vyúčtování nákladů na služby upravuje zákon č. 67/2013 Sb. a doprovodná vyhláška č. 269/2015 Sb. Podle Velemínského ale řada realitních makléřů ani pronajímatelů s těmito normami nepracuje. *„Nečtou je, neznají je – a přitom se na jejich základě rozhoduje o tisícikorunách. Nájemci pak přicházejí o peníze, které by mohli zpět získat,”* říká.

Doporučení: nepodepisovat bez právníka

Řešením není jen lepší informovanost, ale i prevence. Velemínský doporučuje všem nájemcům i pronajímatelům nechat si smlouvu před podpisem zkontrolovat právníkem. A pokud přijde sporné vyúčtování? *„Reklamovat. Vždy písemně, do 30 dnů od doručení. V ideálním případě s odbornou pomocí.”*

Kromě osvěty ze strany neziskových organizací a měst podle něj může do budoucna sehrát klíčovou roli i technologie – například chytré kalkulačky vyúčtování nebo aplikace postavené na umělé inteligenci. *„Nástroje existují. Jen je potřeba, aby se o nich vědělo – a lidé je používali,”* uzavírá Velemínský.

<https://www.ceskenoviny.cz/tiskove/zpravy/chyby-klicky-a-obchazeni-zakona-jak-se-v-najemnim-vztahu-vyhnout-pastem-ve-vyuctovani-sluzeb/2691635>