

Zvýšení cen služeb poskytovaných spolu s nájmem - lze jednostranně zvýšit zálohy?

Bydlíte v nájemním bytě a ve smlouvě máte sjednané nejen nájemné, ale i výši záloh na služby, které pronajímatel poskytuje nájemci v souvislosti s nájmem (obvykle zejména dodávky tepla a vody, odvádění odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu - přesný rozsah závisí na situaci v domě a případném ujednání mezi nájemcem a pronajímatelem).

Nyní vám pronajímatel poslal dopis, kterým vám **oznamuje zvýšení záloh** s odůvodněním, že se zvýšila cena poskytovaných služeb. Má na to pronajímatel právo? A musíte takto zvýšené zálohy platit?

Řešení:

Ano, **pronajímatel bytu má právo** v průběhu roku **jednostranně změnit výši měsíční zálohy na služby** poskytované spolu s nájmem, a to v míře, která odpovídá změně ceny služby, nebo z jiných oprávněných důvodů, zejména došlo-li ke změně rozsahu nebo kvality služby.

Změnu záloh je pronajímatel povinen nájemci oznámit písemně a platbu ve změněné výši může požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení. V oznámení musí pronajímatel změnu řádně zdůvodnit - bez řádného zdůvodnění ke změně výše záloh nedojde.

Uvedené **pravidlo platí obdobně** i ve vztahu mezi **společenstvím vlastníků jednotek a vlastníky jednotlivých jednotek** v domě s byty - i společenství vlastníků může za dodržení podmínky řádného zdůvodnění písemným oznámením jednostranně změnit výši záloh na služby.

Pozor ale: pokud jste si dojednali, že za služby poskytované spolu s nájmem platíte paušální částkou, kterou pronajímatel nevyúčtovává, pronajímatel Vám platby jednostranně zvýšit nemůže. Na změně takové platby byste se museli s pronajímatelem domluvit a uzavřít [dodatek ke smlouvě](#).

Výše uvedená pravidla se pak **uplatní** i ve vztahu mezi **pronajímateli a nájemci prostor sloužících podnikání**, pokud strany nevyloučily použití zák. [67/2013 Sb.](#), kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, z něhož výše uvedená pravidla vyplývají, a to zejména tím, že si sjednaly jinou úpravu pro platby za služby včetně záloh a jejich případných změn.

Související vzory dokumentů, které si snadno upravíte na míru

[Dodatek ke smlouvě o nájmu bytu nebo domu](#)

[Dodatek smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání](#)

Článek pro portál [Vzorné Právo](#)

Další články:

- [D.A.S. posiluje svou roli lídra právní ochrany](#)
- [Teplo z elektrárny Mělník proudí do Prahy už 30 let. Spolehlivé dodávky do budoucnosti zajistí nízkoemisní zdroje](#)
- [Jak si zvolit sídlo pro OSVČ a firmy](#)
- [Agilita a umělá inteligence jako nové paradigma právních služeb: praxe AgiLawyer](#)
- [Řešení sporů z oblasti kryptoměn a digitálních aktiv u Rozhodčího soudu](#)
- [LLM Soukromé právo: Když se teorie mění v právní praxi](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025](#)
- [LLM program na Business Institutu: Klíč k posunu právní praxe a manažerským kompetencím](#)
- [Statistiky Rozhodčího soudu za 1. pololetí roku 2025](#)
- [Třicet let na cestě k úspěchu ve vedení pojišťovny právní ochrany](#)
- [Konference ke stavebnímu právu 2025: Rok s novým zákonem, nové výzvy a praktické odpovědi](#)