

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. č. [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:

- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)
- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)
- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné konference Wolters Kluwer](#)
- [Zásady a principy soukromého práva jako základ moderní právní praxe. Proč má studium LLM smysl nejen pro právníky](#)
- [Kmenové listy v s.r.o. - právní rámec, převod a praktické dopady](#)