7. 3. 2025

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Řádné vyúčtování záloh za služby – strašák pro pronajímatele i SVJ

Provedení a poskytnutí řádného vyúčtování. Povinnost, kterou musí poskytovatel služeb splnit nejen precizně, ale i včas, pokud se chce vyhnout povinnosti zaplatit příjemci služeb vysoké, i statisícové pokuty. Poskytovatelem služeb se přitom rozumí vlastník nemovitosti (tedy často pronajímatel bytu) či společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) a příjemcem služeb nájemce či vlastník jednotky.

Přitom v řadě případů k provedení a poskytnutí vyúčtování nedochází buď vůbec, nebo pokud ano, tak se dá říct, že zcela zásadní část poskytovaných vyúčtování nesplňuje přísné zákonem stanovené náležitosti, a z tohoto důvodu se nedá považovat za řádné. V těchto situacích pak vzniká příjemci služeb (takže např. nájemci či vlastníkovi) nárok na zaplacení vysoké pokuty, a to právě vůči poskytovateli služeb, který je povinen pokutu zaplatit přímo příjemci služeb.

Výše uvedené vyplývá ze zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „**Zákon o službách**“). Na základě předmětných ustanovení má poskytovatel služeb (kterým je pronajímatel či společenství vlastníků jednotek) povinnost vyúčtovat skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby příjemci služeb (kterým je nájemce či vlastník jednotky) vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručit příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Pokud poskytovatel služeb tuto svoji povinnost nesplní, je povinen zaplatit příjemci služeb zákonem stanovenou pokutu ve výši 50 Kč za každý den prodlení. Celková výše pokuty za neposkytnutí řádného vyúčtování se pak může vyšplhat až to řádů statisíců korun, jelikož se odvíjí od toho, zda vyúčtování nebylo provedeno (resp. vyúčtování bylo provedeno, avšak nikoliv řádně) za jedno či více období (tedy např. vyúčtování za rok 2022, rok 2023 apod.), zda se povinnost poskytnout řádné vyúčtování pojí s jednou či více nemovitostí apod.

Pro lepší přehlednost lze uvést příklad nájmu s dobou trvání tři roky, kdy pronajímatel bytu nájemci za první dva roky vyúčtování neposkytl vůbec a za poslední rok vyúčtování sice poskytl, ale bez splnění veškerých zákonem požadovaných náležitostí, které má řádně provedené vyúčtování splňovat. Jak plyne z výše uvedeného, pokuty za každé jedno zúčtovací období se budou kumulovat, takže poté, co nedojde k poskytnutí řádného vyúčtování ani za poslední rok, bude vznikat pronajímateli povinnost uhradit pokutu až ve výši 150 Kč za každý den prodlení. Pokud by se navíc jednalo o více nemovitostí, částka by mohla být o to vyšší v návaznosti na počet nemovitostí, jelikož povinnost provést řádné vyúčtování se samozřejmě vztahuje na každou nemovitost (např. i garáž apod.).

Výše dluhu vůči příjemci služeb (a nárok příjemce) tak může jednoduše dosáhnout výše i několika stovek tisíc korun. V případě tedy, že by se jednalo o jednu nemovitost, za tři neposkytnutá řádná vyúčtování by vznikla poskytovateli služeb po třech letech (od porušení “první” povinnosti poskytnout vyúčtování) povinnost zaplatit příjemci služeb pokutu ve výši bezmála 110.000 Kč.

Jak již bylo uvedeno výše, i pokud je vyúčtování provedeno a poskytnuto, tak to ještě neznamená, že splňuje veškeré náležitosti stanovené zákonem a že se dá považovat za řádné. I sebemenší, byť

formální, vady vyúčtování mohou mít za následek to, že vyúčtování nebude možné ve smyslu Zákona o službách považovat za řádné. Znění zákona je pak nekompromisní - poskytovatel služeb v takovém případě v zásadě nemá možnost se pokutě vyhnout.

Na povinnost provést řádné vyúčtování nemá vliv ani to, zda případně došlo k uhrazení doplatků ze strany příjemce služeb či naopak vrácení přeplatku ze strany poskytovatele služeb. Pronajímatel bytu tak například nemůže argumentovat tím, že již došlo k vrácení přeplatku (či doplacení doplatku), a proto již není nutné vyúčtování provést.

Současně je nutné upozornit na to, že případné vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku a splatnost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku. Jinými slovy, i sebemenší chyba ve vyúčtování již (po novele Zákona o službách z 1. ledna 2023) nemůže být důvodem například pro to, aby pronajímatel nemusel vrátit přeplatek. Na povinnosti uhradit pokutu v případě neprovedeného (či provedeného vadně) vyúčtování však uvedené nic nemění.

S povinností poskytovatele služeb provést a doručit řádné vyúčtování souvisí právo příjemce požádat poskytovatele služeb, aby příjemci služeb doložil náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a aby umožnil příjemci služeb pořízení kopie podkladů. Příjemce služeb pak má právo předložit ke způsobu a obsahu vyúčtování své námitky. Tyto námitky, pokud byly uplatněny včas a řádně, musí poskytovatel služeb vyřídit.

V této souvislosti je však nezbytné upozornit na skutečnost, že pokuta dle Zákona o službách nehrozí pouze při porušení povinnosti provést a doručit řádné vyúčtování. Poskytovatel služeb je povinen uhradit pokutu rovněž pokud nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek. Na druhou stranu Zákon o službách poskytuje rovněž ochranu i poskytovatelům služeb a ukládá stejnou pokutu příjemci služeb, pokud příjemce nesplní svou povinnost oznámit změnu počtu osob. Jak ve vztahu k poskytovatelům služeb, tak ve vztahu k příjemcům služeb se jedná o tzv. demonstrativní (tedy příkladmý, nikoliv vyčerpávající) výčet případů, kdy jim hrozí pokuty. Fakticky tak může hrozit pokuta za porušení i dalších povinností stanovených Zákonem o službách.

Jak se tedy vysokým pokutám vyhnout?

V praxi se setkáváme nejčastěji s případy, kdy pronajímatele bytů či SVJ musí platit nájemcům či vlastníkům bytů vysoké pokuty. Bohužel až následně (tedy většinou až ve chvíli, kdy je jim doručena předžalobní výzva na úhradu této pokuty) řeší, jakým způsobem je nutné mít tyto otázky ošetřené ve smluvních vztazích s nájemci, jakým způsobem provádět a doručovat vyúčtování, aby byly splněny zákonné podmínky, apod. Nelze tedy než doporučit, aby poskytovatelé služeb byli napřed a dbali na to, aby měli otázky související s vyúčtováním vyřešené předtím, než jim vznikne povinnost zaplatit příjemci služeb vysoké sankce.

Mgr. Hračja Grigoryan,
advokát

Tel.: +420 702 99 77 88
E-mail: grigoryan@lawyerup.cz

Mgr. Kristýna Hronová,
advokátka

lawyerup.cz

Mánesova 10
120 00 Praha 2

Tel.:+420 702 99 77 66
E-mail: lawyer@lawyerup.cz

Další články:

- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)