

16. 4. 2018

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

# Sankce spojené s neposkytnutím vyúčtování služeb, spojených s nájmem bytových prostor

Pronajímatel bytové jednotky má povinnost nájemci včas poskytovat podrobné vyúčtování nákladů za služby. Pokud tak nečiní, může dojít k aktivaci práva nájemce na uhrazení zákonné smluvní pokuty, která je obsažena v zákonné úpravě. Její výši je však možné v některých případech ujednat odlišně, než jak je obsaženo v zákonné úpravě.



Nájemní smlouvu, uzavřenou po 1. 1. 2014, upravuje především zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“). Nájemní vztahy jsou však do značné míry regulovány poněkud opomíjeným zákonem č. [67/2013](#) Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona č. [104/2015](#) Sb. (dále jen „zákon o službách“). Zákon o službách dopadá na nájemní vztah v případě, kdy se předmět pronájmu nachází v domě s byty, a pronajímatel účtuje nájemci vedle nájemného i zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Dle § 3 odst. 1 zákona o službách jsou službami zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahů, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

Poskytovatelem služby se pro účely tohoto příspěvku rozumí vlastník nemovitosti[1]. Příjemcem služby se rozumí nájemce bytu. Pronajímatel je s nájemcem povinen písemně sjednat zúčtovací období, které je nejvýše dvanáctiměsíční.[2] Ustanovení § 7 zákona o službách vymezuje podrobné podmínky předkládání vyúčtování nákladů na služby. Nestanoví-li zvláštní zákon jinak, překládá pronajímatel vyúčtování nejpozději 4 měsíce po skončení sjednaného zúčtovacího období.[3] Dovožeme, že tato povinnost mu vzniká bez vyzvání.

V předloženém vyúčtování musí pronajímatel uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

Zákon o službách obsahuje i sankční ujednání, které je možno uplatnit při řádném neplnění výše uvedené povinnosti. Pokud je pronajímatel v prodlení se svými nepeněžitými povinnostmi, například pokud neposkytl do 4 měsíců po skončení sjednaného zúčtovacího období nájemci předmětné vyúčtování, náleží nájemci uhrazení zákonné smluvní pokuty, která je vymezena v ustanovení § 13 zákona o službách. Není-li výše zákonné smluvní pokuty při prodlení s nepeněžitým plněním (jako je např. neposkytnutí vyúčtování nájemci) ujednána v nájemní smlouvě, činí její výše 50 Kč za každý

den prodlení.

Vzhledem k tomu, že povinností pronajímatele je poskytovat vyúčtování nájemci vždy do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, hrozí, že neposkytnutím vyúčtování započne nájemci běžet právo na uhrazení zákonné smluvní pokuty. Vzhledem k obecné tříleté promlčecí lhůtě může pohledávka nájemce z této smluvní pokuty dosáhnout desítek tisíc korun. Pronajímatel nebude povinen uhradit zákonnou smluvní pokutu pouze v případě, kdy by splnění povinnosti (např. poskytnutí vyúčtování služeb) ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé (např. z důvodu hospitalizace nájemce), nebo k neplnění došlo zaviněním nájemce.[4]

Pronajímatel není povinen vyúčtovat náklady na služby, pokud se písemně dohodl s nájemcem na tom, že částku nájemného a částku za služby sloučí do samostatné paušální platby. Jde-li však o nájemní smlouvu, která je uzavřena na více než 24 měsíců, nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla, vody, odvádění odpadní vody, centralizované poskytování teplé vody. Platby za tyto služby se musí vyúčtovat vždy.[5]

Zákon svou působnost rozšiřuje v některých případech i na nájem prostor sloužících k podnikání. Takto je tomu v případě, že se nebytový prostor nachází v domě s byty. Zákon nijak nespécifikuje, kolik bytů se v domě musí nacházet, aby i nájem nebytových prostor či prostor sloužících k podnikání podléhal režimu zákona o službách.

Vzhledem k tomu, že je výše pokuty v ustanovení § 13 odst. 2 zákona o službách uvedena pro případ, že nedojde k odlišnému ujednání, doporučujeme její výši vždy sjednat individuálně. Pokud je pronajímatel vlastník jediné bytové jednotky, nevidíme v rozdílném ujednání zásadní problém. V případě, kdy je pronajímatel vlastník více bytových jednotek, upozorňujeme na nutnost ujednání snížené sazby pokuty dle § 13 zákona o službách s alespoň 2/3 nájemníků v předmětné nemovitosti. Aby tedy došlo k účinnému ujednání, je nutné ujednat tuto skutečnost s příslušným počtem nájemníků. Zákon obligatorně trvá na písemném ujednání. Je dále vhodné náklady ujednat jako paušální platby, v takovém případě krom výše uvedených výjimek nemá pronajímatel povinnost náklady vyúčtovat. Jednotlivá ujednání paušálních plateb za služby může dohodnout s konkrétním nájemcem bez nutného souhlasu 2/3 nájemníků v domě.

**JUDr. Lenka Příkazská,**  
advokátka

**Michal Mohelský,**  
praktikant

[HSP & Partners advokátní kancelář v.o.s.](#)

Vodičkova 710/31  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 734 363 336  
e-mail: [ak@akhsp.cz](mailto:ak@akhsp.cz)

---

[1] Pro účely tohoto příspěvku poskytovatelem služby uvažme jen vlastníka nemovitosti dle § 2 písm.

a) odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb., ve znění zákona č. [104/2015](#) Sb., o službách.

[2] Dle § 7 odst. 1 ve spojení s § 2 písm. c) zákona č. [67/2013](#) Sb., ve znění zákona č. [104/2015](#) Sb., o službách je zúčtovací období nejvýše dvanáctiměsíční, a jeho počátek určí poskytovatel služeb (tedy pro účely tohoto příspěvku) pronajímatel.

[3] Vlastník nemovitosti, jakožto pronajímatel má dle § 15 odst. 2 vyhlášky č. [70/2016](#) Sb., o vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích přitom možnost požádat o mimořádné vyúčtování k poslednímu prosincovému dni, které mu obchodník s energií musí poskytnout bezplatně. Pokud tedy vyúčtovací období sjednané v nájemní smlouvě kopíruje kalendářní rok, má pravděpodobně možnost získat vyúčtování v zákonné lhůtě.

[4] Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj k zákonu č. [67/2013](#) Sb., ve znění zákona č. [104/2015](#) Sb.

[5] Dle § 9 zákona č. [67/2013](#) Sb., ve znění zákona č. [104/2015](#) Sb., o službách.

[\*] Aktualizace textu - 16.4.2018

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)