

15. 7. 2002

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

Splatnost nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu po 31.12.2001

Poměrně obecně známou skutečností je fakt, že v důsledku rozhodnutí Ústavního soudu došlo k 31.12.2001 ke zrušení vyhlášky o nájemném, která regulovala výši nájemného a další s nájemným a jeho hrazením související otázky. Protože se nepodařilo přijmout novou zákonnou úpravu regulaci výše nájemného, řeší tuto situaci v dnešní době cenový výměr Ministerstva financí České republiky č. 01/2002, který ministerstvo vydalo na základě zákona o cenách.

Poměrně obecně známou skutečností je fakt, že v důsledku rozhodnutí Ústavního soudu došlo k 31.12.2001 ke zrušení vyhlášky o nájemném, která regulovala výši nájemného a další s nájemným a jeho hrazením související otázky. Protože se nepodařilo přijmout novou zákonnou úpravu regulaci výše nájemného, řeší tuto situaci v dnešní době cenový výměr Ministerstva financí České republiky č. 01/2002, který ministerstvo vydalo na základě zákona o cenách. Citovaný výměr však není co do obsahu právní úpravy nájemného tak úplný jako byla zrušená vyhláška. Cenový výměr neupravuje veškeré otázky, které upravovala vyhláška a tak vznikají ohledně některých skutečností dohady.

SPLATNOST NÁJEMNÉHO. Zrušená vyhláška stanovila v §13, že nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Uvedená vyhláška však již neplatí a cenový výměr ministerstva splatnost nájemného neřeší. Proto v případě, že je splatnost nájemného sjednána v nájemní smlouvě, řídí se splatnost nájemného tímto ujednáním smluvních stran. Pokud však v nájemní smlouvě není splatnost nájemného sjednána, postupuje se v důsledku absence jiné právní úpravy podle § 671 odst. 2 občanského zákoníku, který stanoví, že nájemné se platí měsíčně pozadu (tzn. za měsíc květen 2002 jste povinni uhradit nájem do 30. června 2002). Samozřejmě, že nájemce a pronajímatel se mohou dohodnout na jiné splatnosti nájemného a nejlépe písemným dodatkem ke stávající nájemní smlouvě.

SPLATNOST ZÁLOH ZA SLUŽBY. Splatnost záloh za služby byla v době platnosti vyhlášky upravena stejně jako splatnost nájemného (viz výše). V případě vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody konečným spotřebitelům - je nutné postupovat podle vyhlášky č. [372/2001](#) Sb., která stanoví, že náklady na tepelnou energii na vytápění a náklady na poskytování teplé užitkové vody připadající na konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce se vyúčtovávají nejméně jednou ročně, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. V tomto termínu vlastník zajistí, aby s konkrétním vyúčtováním byl písemně seznámen konečný spotřebitel. Přitom zúčtovacím obdobím se rozumí období, za které vlastník provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody. Zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek stanoví vlastník po dohodě s dodavatelem. Pokud se týče ostatních služeb stanoví cenový výměr Ministerstva financí č. 1/2002, že skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním otopného období, a není-li dodáváno teplo ani teplá voda, pak do 31. srpna následujícího roku. Tento postup platí, pokud není zvláštním předpisem (rozumí se výše uvedená vyhláška) nebo rozhodnutím cenového orgánu stanoven jiný postup nebo pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Z uvedeného nástinu vyplývá, že pokud chybí konkrétní ujednání v nájemní smlouvě je možné situaci řešit za pomoci platné právní úpravy.

DRUŽSTEVNÍ BYTY. V případě družstevních bytů se postupuje podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. [85/1997](#) Sb., která stanoví v §5, že nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné (tzn. za květen 2002 do 31.května 2002).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | 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](#)