

Oblast: **Bydlení**

Podoblast: **Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

Vážený doktore Jareši,

obracíme se na Vás s prosbou o radu a pomoc.

Do občanské poradny za námi přišla klientka, které skončil nájem na dobu určitou a smlouva již nebyla prodloužena. Ovšem **po skončení nájmu jí nebylo ukázáno vyúčtování** za zúčtovací období. Klientka se obrátila na společnost, která vyúčtování pro bytový dům zpracovává, zde jí **neoficiálně sdělili, že jsou zde přeplatky. Ovšem pronajímatel jí konečné vyúčtování neposlal, ani jí žádné přeplatky nevrátil.** S klientkou jsme pronajímatele kontaktovali dopisem, kde jsme mu oznámili jeho zákonnou povinnost, ovšem bez reakce. **Poté jsme s klientkou pronajímateli zaslali předžalobní výzvu, na kterou také nikterak nereagoval.**

Stojíme teď s klientkou před rozhodnutím podat žalobu na příslušný soud.

Prosíme o radu, **jakou žalobu v tomto případě podávat.** Nejsme si jisti, zda lze v rámci jedné žaloby **žádat o předložení vyúčtování a zároveň vrácení přeplatků.** Zda by byla lepší cesta nejprve žádat o předložení vyúčtování a až poté v další žalobě žádat a vyplacení přeplatků. U druhé možnosti máme obavy z delšího řízení a zároveň zvýšení nákladů na soudní jednání. Klíčová otázka tedy zní, **zda lze žádat o předložení vyúčtování a vrácení přeplatků v jedné žalobě a jak by taková žaloba měla být pojmenována a jak by měla znít.**

Děkujeme Vám za Váš čas a odpověď.

Za Občanskou poradnu MELA, o.p.s.

Mgr. Aneta Černovská
Sociální pracovník

Přijato: st 26.05.2021 10:28

From: Karel Jareš <karel.jares@obcanskeporadny.cz>
Sent: Tuesday, June 1, 2021 6:25 PM **út 01.06.2021 18:25**
To: 'poradnamela@volny.cz' <poradnamela@volny.cz>
Subject: RE: Občanská poradna MELA, o.p.s.

Vážená paní magistro,
prosím o trochu strpení, protože jsem Váš dotaz přečetl až dnes, měl jsem potíže s poštou.
Děkuji za pochopení.
Jareš

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí
a) poskytovatelem služeb

1. vlastník nemovitosti nebo vlastník jednotky v domě rozděleném na jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy, nebo
2. společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví,
 - b) příjemcem služeb
 1. nájemce bytu, nebo
 2. vlastník jednotky podle zákona upravujícího bytové spoluvlastnictví,
 - c) zúčtovacím obdobím období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb,

§ 7

Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

- (1) Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
- (2) Poskytovatel služeb ve vyúčtování musí 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.
- (3) Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

K rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15.10.2018, sp. zn. 26 Cdo 312/2018.

V soudní praxi přitom není žádných pochyb ani o tom, že povinnost poskytovatele vyúčtovat příjemci zálohy na poskytnuté služby představuje soudně vymahatelnou právní povinnost. Současně není-li vyúčtování věcně správné (řádné), nesplnil pronajímatel (poskytovatel služeb) svoji povinnost vyúčtovat nájemci (příjemci služeb) skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé služby, a proto tato povinnost nadále trvá a žalobu na její uložení pronajímateli logicky vzato nelze zamítnout s odůvodněním, že byla již splněna (zanikla splněním). Nebylo-li totiž vyúčtování služeb provedeno řádně, hledí se na něj (co do jeho účinků), jako by nebylo provedeno vůbec. V řízení o stanovení povinnosti provést vyúčtování služeb poskytovaných s nájmem je soud povinen zkoumat i otázku, zda vyúčtování služeb, s nímž pronajímatel seznámil nájemce před zahájením řízení či v jeho průběhu, bylo řádné (tj. v souladu s nájemní smlouvou a s právními předpisy jej regulujícími).

Vážená paní magistro,

k Vašemu dotazu sděluji následující: vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků je upraveno § 7 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. Je zde stanovena povinnost poskytovateli služeb vyúčtovat příjemci služeb skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručit příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, které je stanoveno v ustanovení § 2, písm. c) tohoto zákona.

Z dotazu nevyplývá, v jakém postavení byl pronajímatel a Vaše klientka ve vztahu „poskytovatel služeb a příjemce služeb“ a jaká práva a povinnosti v oblasti vypořádání vyúčtování a splatnosti přeplatků a nedoplatků byla stanovena v nájemní smlouvě.

K problematice vzájemných práv a povinností mezi pronajímatelem a nájemcem se vyjádřil také Nejvyšší soud ve svém judikátu sp. zn. 26 Cdo 312/2018 ze dne 15.10.2018.

Konstatoval, že není žádných pochyb o tom, že povinnost poskytovatele vyúčtovat příjemci zálohy na poskytnuté služby představuje soudně vymahatelnou právní povinnost. Nebylo-li totiž vyúčtování služeb provedeno řádně, hledí se na něj (co do jeho účinků), jako by nebylo provedeno vůbec. V řízení o stanovení povinnosti provést vyúčtování služeb poskytovaných s nájmem je soud povinen zkoumat i otázku, zda vyúčtování služeb, s nímž pronajímatel seznámil nájemce před zahájením řízení či v jeho průběhu, bylo řádné (tj. v souladu s nájemní smlouvou a s právními předpisy jej regulujícími).

Mám zato, že v našem konkrétním případě, kdy pronajímatel s Vaší klientkou konečně vyúčtování dosud neprovedl, pak nebylo vyúčtování služeb provedeno řádně, hledí se na něj (co do jeho účinků), jako by nebylo provedeno vůbec a proto jsou splněny podmínky z tohoto judikátu Nejvyššího soudu pro podání žaloby.

Jsem toho názoru, že by měla být podána **žaloba na uložení povinnosti** pronajímateli vyúčtovat nájemci (příjemci služeb) skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé služby, protože pokud Vaše klientka nebude mít vyúčtování, tak nebude vědět výši nedoplatků a přeplatků a nebude tak znát výši svého práva (jedná-li se o přeplatek) na vyrovnání se s pronajímatelem.

Pokud jí soud vyhoví a po právní moci a vykonatelnosti jeho rozhodnutí bude pak postaveno najisto, jakou pohledávku a v jaké výši – jedná-li se o přeplatek – bude mít u pronajímatele a pokud pronajímatel se postaví jejím nezaplacením do role dlužníka, bude pak možno postupovat žalobou na zaplacení dluhu.

Vzhledem k výše uvedenému doporučuji, aby se Vaše klientka obrátila na advokátní kancelář a požádala ji o zastoupení. Jednak aby profesionální právník vpředu uvedenou žalobu sepsal a pak ve shodě s ní hájil práva a oprávněné zájmy klientky před soudem a jednak by bylo prospěšné, aby ještě **před** podáním žaloby tento právní zástupce profesionálním způsobem oslovil pronajímatele a jednal s ním o nápravě tohoto nedobrého stavu. Domnívám se, že profesionální zastoupení bude mít nepochybně větší účinnost a větší naději na mimosoudní řešení, které je většinou pružnější, lacinější a méně časově náročné a kterému bych dal přednost.

Ještě připojuji svůj soukromý názor, že by před tímto řešením Vaše klientka měla zvážit ekonomické relace a to výdajů na právní pomoc ve srovnání s výší pohledávky, o kterou se jedná.

Vážená paní magistro, ještě jednou se omlouvám za delší dobu vyřízení a přeji Vám příjemný den.

S úctou

JUDr. Karel Jareš
právník Asociace OP

Odesláno : **From:** Karel Jareš <karel.jares@obcanskeporadny.cz>

Sent: Thursday, June 3, 2021 12:18 PM **čt 03.06.2021 12:18**

To: 'poradnamela@volny.cz' <poradnamela@volny.cz>

Cc: Hynek Kalvoda <hynek.kalvoda@obcanskeporadny.cz>

Subject: RE: Občanská poradna MELA, o.p.s.