

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení v roce 2025“

Služby spojené s nájmem bytu: Jaké poplatky má hradit pronajímatel?

Pronajímatelé do nájemních smluv často zanáší poplatky, které mají hradit oni sami. Jaké služby souvisí s užíváním nemovitosti? Co vše je potřeba znát a kdy byste měli upozornět? Může se nájemce vůči pronajímateli bránit?

Co patří služby spojené s nájmem bytu?

Vymezení plateb, jež souvisí s nájmem bytu, tedy jeho faktickým užíváním, je obsaženo v § 3 zákona č. 67/2013 Sb., zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.

Nájemce má povinnost platit **zejména** za:

- **dodávky studené a teplé vody, včetně odvodu odpadních vod** – vodné a stočné,
- **dodávky tepla** – vytápění,
- **údržbu a úklid společných prostor,**
- **údržbu výtahu** – zajištění jeho provozu,
- **osvětlení společných prostor,**
- **odvoz komunálního odpadu,**
- **zajištění příjmu rozhlasového a televizního signálu** (tj. umístění a údržbu antény bytového domu).

Nájemní smlouva umožňuje širší vymezení poplatků – **vždy však musí být přímo spjaty s užíváním bytu**. Jde například o elektřinu, plyn, pevnou telefonní linku, internetové připojení, rozhlasové a televizní poplatky nebo pojištění domácnosti.

Veškeré poplatky musí být **samostatně rozepsány** v nájemní smlouvě, včetně uvedení **konkrétních částek**. Ke smlouvě **se rovněž přikládá předpis záloh**, aby si nájemce mohl ověřit, že nehradí platby, k nimž není ze zákona povinen.

Co patří mezi vlastnické poplatky?

Mezi služby související s nájmem bytu, tedy jeho užíváním, **nepatří**:

- **příspěvek do fondu oprav** (ač jsou pronajímatelé často přesvědčeni o opak),
- **pojištění bytu** (nikoli pojištění domácnosti),
- **pojištění bytového domu**,
- **náklady na správu, údržbu a renovaci bytového domu** – například celková rekonstrukce bytového domu, zateplení, oprava střechy či revize elektrického vedení,
- **hypotéka bytového domu** (k její úhradě jsou povinni vlastníci bytových jednotek),
- **každoroční platba daně z nemovitých věcí**.

Veškeré tyto platby přímo souvisí s vlastnictvím nemovitosti, přičemž slouží především k její údržbě a zhodnocení. **Nájemce není povinen investovat do majetku jiné osoby, tudíž mu dané poplatky nelze účtovat. Jejich úhrada je tedy povinností pronajímatele.**

Co když nájemce hradí vlastnické poplatky?

Podle § 2247 občanského zákoníku ve spojení s § 3 zákona č. 67/2013 Sb. je nájemce povinen hradit pouze služby přímo související s nájmem bytu.

Pokud nájemní smlouva obsahuje libovolnou platbu, která souvisí s vlastnictvím nemovitosti, nezpůsobí to její neplatnost. V praxi to znamená pouze, že pronajímatel nemá tzv. právní nárok na danou úhradu, tedy **se k ujednání nepřihlíží**.

Příklad: Smluvní strany ve smlouvě o nájmu stanoví úhradu příspěvku do fondu oprav ze strany nájemce. Nicméně nájemce po třech měsících zjistí, že k dané platbě není, na rozdíl od pronajímatele, povinen. Hradí tedy pouze zálohové platby na služby spojené s nájmem bytu ponížené o příspěvek do fondu oprav. Neporušuje tím zákon, jelikož se jedná o úhradu spjatou s vlastnictvím nemovitosti. Pronajímatel ji nemůže i navzdory smluvnímu ujednání vymáhat – z právního hlediska ujednání neexistuje.

Nájemce nadto může vůči pronajímateli namítnout tzv. **bezdůvodné obohacení** a požadovat vrácení (veškerých) úhrad, k nimž není povinen. A to dle § 2991 občanského zákoníku.

V případě nároku na vrácení uhrazených plateb je klíčový tzv. **institut promlčení**, resp. běh promlčecí lhůty. **Nájemce má právo požadovat vrácení úhrad pouze za poslední 3 roky ode dne**, kdy se dozvěděl, eventuálně mohl dozvědět, že hradí poplatky, které má platit pronajímatel.

Praktické tipy na závěr

Jak postupovat, pokud od vás pronajímatel požaduje úhradu služeb, které platit nemusíte? **Abyste se vyvarovali nekalým praktikám pronajímatelů, přinášíme pár tipů na závěr:**

- 1. Pečlivě si prostudujte podmínky nájemní smlouvy.**
- 2. Ověřte si, zda rozpis poplatků ve smlouvě odpovídá předpisu zálohových plateb.**
- 3. Pokud vám pronajímatel odmítá předpis zálohových plateb poskytnout, nájemní smlouvu nepodepisujte.**
- 4. Pakliže měsíční zálohy obsahují i vlastnické poplatky, přestaňte je hradit – plat'te jen za služby, které souvisí s užíváním nemovitosti.**
- 5. Když od vás pronajímatel bude požadovat hrazení plateb, které nesouvisí s nájem, odkažte ho na právní přepisy.**
- 6. Pokud vám pronajímatel začne vyhrožovat ukončením nájemního vztahu, vyhledejte právní pomoc.**
- 7. V případě, že jste v posledních třech letech hradili vlastnické poplatky, požadujte od pronajímatele jejich vrácení.**

Pamatujte, že i když jste jako nájemce ve slabším smluvním postavení, máte právo se bránit.

Seznam občanských poraden, na které se můžete bezplatně obrátit, naleznete na webových stránkách: <https://www.obcanskeporadny.cz/poradny>.

Projekt „Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ je financován za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

Asociace občanských poraden
Sabinova 3/287, 130 00 Praha 3
Tel.: 284 019 220
www.obcanskeporadny.cz