

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 zpozornět? 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 spjatý 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 opaku),
- **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** bytového domu).

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 ponižené 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 – platte jen za služby, které souvisí s užíváním nemovitosti.**
5. **Když od vás pronajímatel bude požadovat hrazení plateb, které nesouvisí s nájmem, odkažte ho na právní předpisy.**
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