Oblast: **Bydlení**

Podoblast: **Úhrada služeb**

Dobrý den,

prosím o vypracování následujícího dotazu:

uživatelé služby jsou v nájmu od roku 2019. Mají sepsanou nájemní smlouvu, kterou zasílám v příloze. V této smlouvě je stanoveno nájemné na částku 4 500 Kč měsíčně, přičemž v této částce by měly být započítány i energie (podle smlouvy Článek III., strana 3). V zákoně se u takto sjednaného nájemného hovoří jako o paušálním, přičemž nájemce a ani vlastník nemají nárok na uhrazení případných nedoplatků nebo přeplatků za energie. Smlouva je sepsána na dobu neurčitou. V tomto případě je v zákoně uvedeno, že při smlouvě na neurčitou dobu nemůže být sjednáno paušální nájemné. Majitelce bytu nedávno přišel nedoplatek za energie, který nárokuje po US. US také zjistili, že majitelka posílala zálohu za vodu 200 Kč na tříčlennou rodinu.

Majitelka domu nedávno US po sousedovi poslala dodatek ke smlouvě, kde jsou platby za energie jednotlivě rozepsány.

Otázky:

**Jak mají US pohlížet na nájemní smlouvu? Je platná i přes to, že nájemné není sjednáno v souladu se zákonem?**

**Musí US platit nedoplatek?**

**Musí US podepisovat dodatek k nájemní smlouvě, se kterým nesouhlasí?**

**Jsou US v právu?**

Předem děkuji za odpověď

S pozdravem

Mgr. Karolína Sáblíková

Vedoucí služby Občanská poradna Portimo

Přijato: po 12.07.2021 16:15

Přílohy:

Vážená paní magistro,

k Vašemu dotazu sděluji následující: otázky kolem sjednání částky nájemného a částky za služby jedinou paušální částkou upravuje 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 v platném znění (dále jen „zákon“). Podle jeho ustanovení § 9 je možné si částku nájemného a částku za služby sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to strany ujednají. Takové ujednání musí mít povinně písemnou formu (srov § 1 odst. 4 zákona). Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají. U nájmů uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.

Z kopie mě dostupného textu uzavřené nájemní smlouvy ze dne 1.7. 2019, čl. III., bod 1 vyplývá, že má být placeno nájemné ve výši 4 500,- Kč měsíčně. Vedle poskytnutí nájmu se pronajímatel zavázal poskytnout nájemci také některé služby, ve smlouvě je uvedeno topení a elektřina (text ale není zcela jasný a přesný). Smluvní strany se dohodly, že nájemce tyto služby bude hradit ve svojí režii (aniž by bylo stanoveno, co je myšleno textem „svojí režii“). Z dikce smlouvy je zřejmé, že nájemce si se souhlasem pronajímatele přehlásí na svoji osobu měřidla spotřeby el. energie a bude si sám hradit spotřebovanou el. energii přímo dodavateli. Není ale zcela jasné, jak je to s úhradou dodávky tepla.

Pronajímatel předložil nájemci Dodatek č. 1 ze dne 1.7. 2021 k nájemní smlouvě ze dne 1.7. 2019, kterým mění v části II. její čl. III. Bylo sníženo nájemné a smluveno, že všechny služby, t. j. vodné a stočné, dodávku elektřiny, tepla, dále pak event. koncesionářské poplatky si bude nájemce sám hradit přímo jejich dodavatelům.

Zákon stanoví, že poskytovatelem služeb je vlastník nemovitosti nebo vlastník jednotky v domě rozděleném na jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy a příjemcem služeb je nájemce bytu.

Pronajímatel v dodatku č. 1 zpřesnil nájemní smlouvu tak, že se jednoznačně zavázal 1x ročně služby vyúčtovat, popř. provést vyúčtování při skončení nájmu.

Podotýkám pro přesnost, že dodatek č. 1 je chybně číslován, protože po číslici II. následuje číslice IV. Jedná se pravděpodobně o písařskou chybu bez právních následků.

Na základě mě přeložené kopie textu jsem toho názoru, že zákon porušen nebyl, listiny jsou platné a pokud nájemci nesouhlasí s požadovaným nedoplatkem, musí pronajímatel prokázat správnost vyúčtování, jehož výsledkem je inkriminovaný nedoplatek. Obě strany se musí dohodnout o tom, kde nastala chyba, či zda nedoplatek je vyčíslen ve správné výši. V případě nedohody se nájemce může domáhat nápravy soudní cestou.

Vážená paní magistro, přeji Vám příjemný a klidný víkend a srdečně Vás zdravím.

JUDr. Karel Jareš

právník Asociace OP

Odesláno : **From:** Karel Jareš <karel.jares@obcanskeporadny.cz>   
**Sent:** Thursday, July 15, 2021 11:19 PM čt 15.07.2021 23:19  
**To:** 'Karolína Sáblíková' <karolina.sablikova@portimo.cz>  
**Cc:** Hynek Kalvoda <hynek.kalvoda@obcanskeporadny.cz>  
**Subject:** RE: Dotaz ze dne 12.7.2021

[§ 2246](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232246'&ucin-k-dni='30.12.9999')

***(Výše nájemného; měsíční nájemné)***

JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D.

doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

**III. Sjednání částky nájemného a částky za služby jedinou paušální částkou**

**6.**

Podle předchozí úpravy a judikatury nebylo možné sjednat částku nájemného a částku za služby jedinou paušální částkou. Taková nájemní smlouva by byla posouzena jako absolutně neplatná pro rozpor se zákonem (srov. např. [26 Cdo 2240/2007](aspi://module='JUD'&link='JUD155270CZ'&ucin-k-dni='30.12.9999')).

**7.**

Od 1.1.2014 se však situace změnila. Podle [§ 9 zák. č. 67/2013 Sb.](aspi://module='ASPI'&link='67/2013%20Sb.%25239'&ucin-k-dni='30.12.9999') je nově možné si částku nájemného a částku za služby sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to strany ujednají. Takové ujednání musí mít povinně písemnou formu ([§ 1 odst. 4](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25231'&ucin-k-dni='30.12.9999')). Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.

**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**

**§ 9**

**Paušální platba**

**(1)** Částku nájemného a částku za služby lze sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to strany ujednají. Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.

**(2)** Písemná dohoda o paušální platbě nemusí být uzavřena se všemi nájemci.

**(3)** Na žádost příjemce služeb má poskytovatel služeb povinnost vystavit pro účely sociálních dávek poskytovaných v oblasti bydlení podrobný rozpis paušální platby s vyčíslením jednotlivých položek za zúčtovatelné služby.

**(4)** U nájmů uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.

**8.**

U nájmů uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Systém ASPI - stav k 13.7.2021 do částky 115/2021 Sb. a 20/2021 Sb.m.s.

Komentář k KO89\_e2012CZ : text paragrafu X text komentáře [poslední stav textu]

[§ 2246](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232246'&ucin-k-dni='30.12.9999')

***(Výše nájemného; měsíční nájemné)***

JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D.

doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Právní stav komentáře je ke dni 1.1.2014.

**Přehled výkladu:**

I. Nájemné z bytu ve formě peněžitého plnění (1 a 2)

II. Měsíční nájemné (3 až 5)

III. Sjednání částky nájemného a částky za služby jedinou paušální částkou (6 až 8)

IV. Neexistence dohody o výši nájemného (9 až 12)

**Z důvodové zprávy:**

Neujednají-li si strany výši nájemného, nemění to nic na tom, že byla uzavřena nájemní smlouva, je-li možné ze smlouvy nebo z okolností, za nichž byla uzavřena, dovodit, že jde o nájemní smlouvu. Nájemní smlouva je totiž pojmově smlouvou úplatnou.

Nedohodnou-li se strany o výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné odpovídající svou výší nájemnému požadovanému v daném místě a čase za srovnatelné byty pronajímané za obdobných podmínek. V tom směru zdejší ustanovení opakuje obecné pravidlo první věty [§ 1792 odst. 1](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25231792'&ucin-k-dni='30.12.9999') s doplněním kritérií podmíněných specifikami nájmu bytu. Pokud by snad nastal případ, že by nájemné nebylo možné takto určit, uplatní se [§ 1792](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25231792'&ucin-k-dni='30.12.9999'), věta druhá, tedy že soud určí výši nájemného na návrh pronajímatele nebo na návrh nájemce s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem.

**K odst. 1**

**I. Nájemné z bytu ve formě peněžitého plnění**

**1.**

Ustanovení [§ 2246](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232246'&ucin-k-dni='30.12.9999') je speciálním ustanovením ve vztahu k obecnému ustanovení [§ 2217](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232217'&ucin-k-dni='30.12.9999').

**2.**

Smluvní strany jsou povinny si nájemné sjednat v penězích, a to pevnou částkou. Aplikace obecného ustanovení [§ 2217 odst. 2](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232217'&ucin-k-dni='30.12.9999') (tzn. plnění nájemného jinak než v penězích) by přicházela v úvahu pouze tam, kde by to bylo ve prospěch nájemce; v opačném případě by šlo o nicotné ujednání ([§ 2235 odst. 1](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232235'&ucin-k-dni='30.12.9999')) a nájemce by byl povinen platit tzv. obvyklé (tržní) nájemné. Sjednání nájemného jinak než v penězích ve prospěch nájemce si lze představit např. u domovnických bytů, kde by nájemné spočívalo v poskytování služeb pronajímateli v oblasti správy domu. V takovém případě by však strany měly ve smlouvě ocenit majetkovou hodnotu tohoto plnění podle [§ 2217 odst. 2](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232217'&ucin-k-dni='30.12.9999'), což je důležité např. při posouzení výše případné slevy na nájemném. Dosavadní judikatura, která dospěla k závěru, že v případě nájmu bytu lze nájemné sjednat pouze v penězích (srov. jud. č. 5), je tak v případech sjednaných ve prospěch nájemce nepoužitelná.

**II. Měsíční nájemné**

**3.**

Zákon stanoví vyvratitelnou domněnku, že nájemné se sjednává za jeden měsíc.

**4.**

Bude-li ve smlouvě sjednána částka nájemného, avšak ze smlouvy nebude vyplývat, za jaké období se tato částka platí, uplatní se shora uvedená domněnka, tedy že jde o měsíční nájemné.

**5.**

Není však vyloučeno, aby si strany sjednaly i jiné platební období (např. kalendářní čtvrtletí). Patrně lze připustit jak delší, tak i kratší platební období. Ze zákona nevyplývá, že by sjednání právě měsíčního období bylo nájemcovým právem, na němž nemůže být zkrácen. Ostatně možnost sjednání jiného než měsíčního platebního období vyplývá i z [§ 2251](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232251'&ucin-k-dni='30.12.9999').

**III. Sjednání částky nájemného a částky za služby jedinou paušální částkou**

**6.**

Podle předchozí úpravy a judikatury nebylo možné sjednat částku nájemného a částku za služby jedinou paušální částkou. Taková nájemní smlouva by byla posouzena jako absolutně neplatná pro rozpor se zákonem (srov. např. [26 Cdo 2240/2007](aspi://module='JUD'&link='JUD155270CZ'&ucin-k-dni='30.12.9999')).

**7.**

Od 1.1.2014 se však situace změnila. Podle [§ 9 zák. č. 67/2013 Sb.](aspi://module='ASPI'&link='67/2013%20Sb.%25239'&ucin-k-dni='30.12.9999') je nově možné si částku nájemného a částku za služby sloučit do samostatné paušální částky, pokud si to strany ujednají. Takové ujednání musí mít povinně písemnou formu ([§ 1 odst. 4](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25231'&ucin-k-dni='30.12.9999')). Jako samostatnou paušální platbu lze rovněž ujednat pouze platbu za poskytované služby. V obou případech platí, že platby za poskytované služby se nevyúčtovávají.

**8.**

U nájmů uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.

**K odst. 2**

**IV. Neexistence dohody o výši nájemného**

**9.**

Na rozdíl od předchozí úpravy není podle [občanského zákoníku](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.'&ucin-k-dni='30.12.9999') podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu bytu ani ujednání o výši nájemného (popř. způsobu jeho výpočtu), ani ujednání o výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (popř. způsobu jejího výpočtu) - srov. [§ 686 zák. č. 40/1964 Sb.](aspi://module='ASPI'&link='40/1964%20Sb.%2523686'&ucin-k-dni='30.12.9999')

**10.**

Aby byla smlouva posouzena jako smlouva nájemní, je zapotřebí, aby z jejího obsahu vyplývalo srozumění stran s tím, že jde o smlouvu pojmově úplatnou. Lze konstatovat, že takové srozumění vyplývá již z označení smlouvy jako nájemní, není-li její obsah v rozporu s tímto označením (např. ve smlouvě by bylo ujednání, že se plnění poskytuje bezplatně).

**11.**

Není-li ve smlouvě ujednána výše nájemného, má pronajímatel právo na tzv. tržní nájemné, tj. nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. Pokud se strany následně nedohodnou o tom, jaké nájemné je v daném místě a čase obvyklé, určí jeho výši soud ([§ 1792 odst. 1](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25231792'&ucin-k-dni='30.12.9999')). Při jeho určení postupuje podle nařízení vlády č. [453/2013 Sb.](aspi://module='ASPI'&link='453/2013%20Sb.'&ucin-k-dni='30.12.9999'), o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

**12.**

Není-li ve smlouvě ujednána výše záloh, popř. úhrady za služby spojené s užíváním bytu, určí se jejích výše podle zák. č. [67/2013 Sb.](aspi://module='ASPI'&link='67/2013%20Sb.'&ucin-k-dni='30.12.9999'), kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

**Související ustanovení:**

[§ 1792](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25231792'&ucin-k-dni='30.12.9999'), [2217](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232217'&ucin-k-dni='30.12.9999'), [2218](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232218'&ucin-k-dni='30.12.9999'), [2245](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232245'&ucin-k-dni='30.12.9999'), [§ 2247 až 2253](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232247-2253'&ucin-k-dni='30.12.9999'), [§ 2288 odst. 1 písm. a)](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232288'&ucin-k-dni='30.12.9999'), [§ 2291](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232291'&ucin-k-dni='30.12.9999')

**Související předpisy:**

zák. č. [67/2013 Sb.](aspi://module='ASPI'&link='67/2013%20Sb.'&ucin-k-dni='30.12.9999'), kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

[zák. o cenách](aspi://module='ASPI'&link='526/1990%20Sb.'&ucin-k-dni='30.12.9999')

nař. vlády č. [453/2013 Sb.](aspi://module='ASPI'&link='453/2013%20Sb.'&ucin-k-dni='30.12.9999'), o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

**Z judikatury:**

1. Žaloby pronajímatelů (vlastníků bytů) na náhradu škody vůči státu (opírající se o zákon č. [82/1998 Sb.](aspi://module='ASPI'&link='82/1998%20Sb.'&ucin-k-dni='30.12.9999')), jež měla vzniknout v důsledku dlouhodobé protiústavní nečinnosti Parlamentu spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a změnit další podmínky nájemní smlouvy (nález Ústavního soudu z 28.2.2006, sp. zn. [Pl. ÚS 20/05](aspi://module='JUD'&link='JUD33568CZ'&ucin-k-dni='30.12.9999')), jsou obecné soudy povinny posoudit z hlediska jejich práva na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle [čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod](aspi://module='ASPI'&link='2/1993%20Sb.%2523%25C8l.11'&ucin-k-dni='30.12.9999') (úst. zákon č. [2/1993 Sb.](aspi://module='ASPI'&link='2/1993%20Sb.'&ucin-k-dni='30.12.9999')) a v tomto smyslu poskytnout účastníkům řízení procesní prostor, aby se mohli k uvedené změně právního posouzení vyjádřit ... Nárok vůči státu na náhradu za nucené omezení vlastnického práva podle [čl. 11 odst. 4 Listiny](aspi://module='ASPI'&link='2/1993%20Sb.%2523%25C8l.11'&ucin-k-dni='30.12.9999') má subsidiární charakter vůči nároku pronajímatele bytu proti nájemci na zvýšení nájemného jen za dobu počínající dnem podání žaloby. Za dobu, která tomuto dni předchází, může pronajímatel bytu uplatnit svůj nárok na náhradu za nucené omezení vlastnického práva proti státu přímo.

**(Pl. ÚS-st. 27/09)**

2. Dlouhodobá nečinnost Parlamentu České republiky spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu vymezujícího případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a změnit další podmínky nájemní smlouvy ([§ 696 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.](aspi://module='ASPI'&link='40/1964%20Sb.%2523696'&ucin-k-dni='30.12.9999'), občanského zákoníku), je protiústavní a porušuje [čl. 4 odst. 3](aspi://module='ASPI'&link='2/1993%20Sb.%2523%25C8l.4'&ucin-k-dni='30.12.9999'), [čl. 4 odst. 4](aspi://module='ASPI'&link='2/1993%20Sb.%2523%25C8l.4'&ucin-k-dni='30.12.9999') a [čl. 11 Listiny základních práv a svobod](aspi://module='ASPI'&link='2/1993%20Sb.%2523%25C8l.11'&ucin-k-dni='30.12.9999') a čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 k [Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod](aspi://module='ASPI'&link='209/1992%20Sb.'&ucin-k-dni='30.12.9999').

**([Pl. ÚS 20/05](aspi://module='JUD'&link='JUD33568CZ'&ucin-k-dni='30.12.9999'))**

3. Placení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu náleží mezi základní povinnosti nájemce bytu, jejichž splnění nelze podmiňovat tím, zda pronajímatel plní svoji povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

**(NS** [**26 Cdo 374/2006**](aspi://module='JUD'&link='JUD93700CZ'&ucin-k-dni='30.12.9999')**)**

4. Dojde-li ke změně vlastníka pronajaté věci, je nájemce povinen platit nájemné nabyvateli od okamžiku, kdy je mu změna původním vlastníkem oznámena nebo nabyvatelem prokázána. Přitom nemá právo volby, zda bude plnit původnímu vlastníku nebo nabyvateli.

**(NS** [**26 Cdo 906/2005**](aspi://module='JUD'&link='JUD93785CZ'&ucin-k-dni='30.12.9999')**)**

5. Platným způsobem lze nájemné z bytu sjednat pouze ve formě peněžní. (S výhradou uvedenou sub I výkladu - pozn. aut.).

**(NS** [**26 Cdo 558/2002**](aspi://module='JUD'&link='JUD190451CZ'&ucin-k-dni='30.12.9999')**)**