

PRONÁJEM BYTU: POSTUP PŘI VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB NÁJEMCI

Praxe krok za krokem



PRONÁJEM BYTU: POSTUP PŘI VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB NÁJEMCI

Provozní mapa pro majitele bytu od chvíle, kdy je mu předáno vyúčtování od SVJ, až po finální vyrovnání s nájemníkem.

Předání a převzetí vyúčtování od SVJ/správce

- ✓ **Kontrola kompletnosti:** Prověření, zda vyúčtování obsahuje rozpis všech sjednaných služeb (teplo, voda, odpad, výtah, úklid).
- ✓ **Bilance záloh:** Porovnání skutečných nákladů s výší záloh, které byly v zúčtovacím období uhrazeny společenství vlastníků (SVJ).
- ✓ **Identifikace výsledku:** Stanovení přesné výše přeplatku nebo nedoplatku vůči SVJ.

Rozlišení položek (Kdo co hradí?)

- ✓ **Oddělení služeb od nákladů vlastníka:** Vyčlenění položek, které ze zákona nájemce nehradí (fond oprav, odměny výboru, splátky úvěru jednotky; u dalších položek, např. pojištění domu, záleží na smluvním ujednání).
- ✓ **Kontrola nájemní smlouvy:** Ověření, zda jsou služby sjednány jako zálohové (podléhající vyúčtování), nebo paušální (u kterých se vyúčtování neprovádí).

Bilance záloh nájemníka

- ✓ **Součet přijatých plateb:** Rekapitulace všech záloh na služby, které byly nájemcem za dané období skutečně zaplacený.
- ✓ **Kontrola dluhů na zálohách:** Identifikace případných chybějících měsíčních plateb, které vstupují do konečného vyúčtování jako nedoplatek.

Doručení vyúčtování nájemníkovi

- ✓ **Zákonný termín:** Vyúčtování musí být doručeno nájemci nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období (při kalendářním roce zpravidla do 30. 4.).
- ✓ **Formální náležitosti:** Rozpis musí být srozumitelný a položkový. Nedodržení formy nebo termínu zakládá právo nájemce na smluvní pokutu z prodlení (standardně 50 Kč/den, pokud nebyla sjednána jinak).

Finanční vyrovnání a námitky

- ✓ **Lhůta pro námitky (30 dnů):** Od doručení vyúčtování běží zákonná 30denní lhůta pro podání případných písemných námitek proti rozúčtování.



Finanční vypořádání: Konečné vyrovnání přeplatků nebo nedoplatků musí proběhnout nejpozději do 4 měsíců od data doručení vyúčtování (není-li sjednána kratší lhůta).

PRÁVNÍ RÁMEC

Pravidla pro vyúčtování služeb se řídí kombinací dvou základních zákonů:

Zákon o službách (č. 67/2013 Sb.)

- **Termín (§ 7):** Vyúčtování musíte doručit nájemci do 4 měsíců od konce zúčtovacího období (zpravidla do 30. 4.).
- **Kontrola (§ 8):** Nájemce má právo nahlížet do podkladů (faktury, odečty). Pokud není kontrola umožněna, nelze vyúčtování považovat za řádně provedené a případný nedoplatek není dosud splatný.
- **Pokuta (§ 13):** Za každý den prodlení s doručením vyúčtování hrozí sankce 50 Kč (nárok musí nájemce uplatnit; výši lze v nájemní smlouvě snížit nebo i vyloučit).

Občanský zákoník (§ 2247 NOZ)

Upravuje poskytování služeb spojených s užíváním bytu (např. voda, teplo, odpad, úklid, výtah).

Jasně odděluje nájemné (odměna za užívání bytu) od nákladů na služby (přímá spotřeba nájemce, která se vyúčtovává).

Smluvní volnost vs. zákon

- **Splatnost peněz:** Přeplatek nebo nedoplatek musí být vyrovnán do 4 měsíců od doručení vyúčtování; v nájemní smlouvě lze sjednat kratší lhůtu.
- **Neprodlužitelnost:** Zákonnou lhůtu pro doručení vyúčtování nelze v nájemní smlouvě prodloužit v neprospěch nájemce.

TIPY Z PRAXE

- Uchovávejte vyúčtování od SVJ i své vyúčtování pro nájemce minimálně po dobu promlčecí lhůty (3 roky). V případě soudního sporu o nedoplatek je právě vyúčtování od SVJ vaším hlavním důkazem.
- V průvodním dopise k vyúčtování uveďte, že podklady jsou u vás k nahlédnutí. Pokud nájemci neumožníte nahlédnout do podkladů (faktury, stavy měřidel), vyúčtování nelze

považovat za řádně provedené. V takovém případě se případný nedoplatek stává pro nájemníka nesplatným a může vzniknout nárok na sankci za prodlení.

- Pokud máte ve smlouvě sjednány služby paušálem (typické u krátkodobých pronájmů), tento checklista se vás netýká – vyúčtování neprovádíte. Paušální úhradu lze sjednat dohodou stran, je však třeba respektovat pravidla pro rozúčtování některých služeb (např. tepla).
- Vyúčtování pošlete ideálně doporučeně; e-mail s potvrzením o přečtení nemusí být vždy dostatečně průkazný. Pokud nájemce tvrdí, že vyúčtování nedostal, může vzniknout spor o běh lhůt a případnou sankci.
- Pokud vám nájemník dluží na nájemném, ale ve službách mu vznikl přeplatek, můžete tyto částky vzájemně započíst. Doporučujeme to však udělat písemným oznámením o zápočtu, které přiložíte k vyúčtování. Předejdete tak sporům o to, proč jste přeplatek nevyplatili.

Okolo bytu, e-mail: info@mediaadvice.cz, www.okolobytu.cz, © Media Advice, s. r. o., 2026

Obsah má informativní charakter a nenahrazuje právní poradenství. Redakce neodpovídá za škody vzniklé jeho užitím. Informace jsou určeny pro osobní potřebu a správu domu; další šíření bez souhlasu redakce je zakázáno.