# Informace ze Sociálně právní poradny 3/2025

V poradně řádí chřipka, proto jsem tentokrát do článku převzala odpovědi advokáta Mgr. Jana Vobořila, Ph.D., na tři otázky z oblasti bytového práva. Texty zpracoval pro spolek Iuridicum Remedium a vyšly v radničních novinách Prahy 7.

**Co vše si může majitel bytu započítat do služeb?**

*Dotaz: Dobrý den, dostala jsem po několika urgencích vyúčtování služeb od majitele. Nejen, že mi ho dal až po několika měsících, ale především si ve vyúčtování započítává i takové věci, jako jsou náklady na výtah, ačkoli výtah vůbec nepoužívám, protože do druhého patra chodím pěšky. Současně jsou v nákladech započítány různé poplatky, jako je příspěvek do fondu oprav nebo odměna vedení SVJ. Má na toto právo?*

Rozpočítávání služeb bývá velmi častým důvodem sporů mezi nájemci a pronajímateli. To, co patří do služeb, které jsou nájemci poskytovány pronajímatelem, by ideálně měla specifikovat nájemní smlouva. Nejprve se tedy podívejte do ní, jestli z ní výčet služeb vyplývá. Jestli tomu tak není, pak je namístě nahlédnout do občanského zákoníku. Konkrétně v § 2247 odst. 2 najdete, že majitel bytu má zajistit nájemci nezbytné služby, kterými jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. Z tohoto výčtu je zřejmé, že provoz výtahu budete muset v rámci služeb zaplatit, ačkoli výtah nevyužíváte. Není v možnostech pronajímatele, případně vedení SVJ (společenství vlastníků jednotek), v domě zjišťovat, kdo a jak často výtah používá. Co naopak do služeb nepatří, budou odvody do fondu oprav a různé poplatky spojené s fungováním SVJ. Tato chyba se stává poměrně často, když vlastníci jednotlivých bytů v bytovém domě jednoduše vezmou vyúčtování služeb, jež jim předloží SVJ, a to zašlou k proplacení nájemcům, kteří užívají byt. Po nájemcích pak chtějí i platby, jež ale má podle § 1180 občanského zákoníku platit sám majitel. Mezi tyto platby budou patřit i platby do fondu oprav nebo odměna členům SVJ. Tyto částky by měly být započítány přímo v nájmu. Doporučuji tedy proti takovému vyúčtování podat námitky. Mělo by se tak v souladu s § 8 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. stát do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Dalších 30 dnů má pak pronajímatel na vypořádání námitek. Co se týče plnění povinností a lhůt na vypořádání námitek, ale například i pozdního dodání vyúčtování pronajímatelem, o němž jste se zmínila, tady bych upozornil na pokutu, která vyplývá přímo ze zákona. Konkrétně § 13 zákona č. 67/2013 Sb. říká, že pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak, je pokuta 50 Kč za každý den prodlení.

**Konec nájmu a jeho automatické znovuobnovení**

*Dotaz: Dobrý den, mám uzavřenou nájemní smlouvu na dobu určitou, konkrétně na jeden rok. Před koncem posledního období jsem zkoušela kontaktovat pronajímatele s tím, že chci nájem prodloužit, ale nereagoval mi. Vzhledem k tomu, že jsem neměla kam jít, tak jsem v bytě zůstala. Nájem jsem normálně hradila, pronajímatel se mi ozval až po čtyřech měsících a divil se, že ještě v bytě bydlím, že ho chce rekonstruovat a pronajmout dráž. Pohrozil mi trestním oznámením, pokud se do týdne neodstěhuji. Dá se s tím něco dělat?*

Situace, v které jste se ocitla, je skutečně nepříjemná, nicméně by vám v ní měl pomoci občanský zákoník. Podle § 2285 totiž platí, že v případě, kdy po ukončení nájmu nájemník byt dál užívá a současně ho pronajímatel do tří měsíců nevyzve, aby byt opustil, tak se automaticky znovuobnoví nájemní smlouva za podmínek a na dobu podle původně uzavřené smlouvy. S tím, že tato doba může být maximálně na dva roky. Je třeba ovšem doplnit i nějaké výjimky. Předně toto znovuobnovení nájemní smlouvy neproběhne, pokud by si to v nájemní smlouvě pronajímatel s nájemcem domluvil. Znovuobnovení nájmu by se také netýkalo případů, kdy byl nájemní vztah ukončen jinak než uplynutím doby, na niž byl sjednán. Tedy zejména dohodou nebo výpovědí danou ze strany pronajímatele nebo i nájemce. To také znamená, že obnovení nájmu se netýká nájmů na dobu neurčitou, které logicky nemohou skončit uplynutím doby nájmu. Rovněž v případě, že by ještě před ukončením nájmu dal pronajímatel jasně najevo, že nájem prodlužovat nechce, nebo by dokonce dal nájemníkovi výpověď, tak by se toto ustanovení o prodloužení nájmu neuplatnilo. Ačkoli zákon zná tento mechanismus obnovení nájmu, tak současně rozhodně nelze doporučit na něj spoléhat. Už tím, že užíváte byt po uplynutí doby nájmu a současně v době, kdy podle zákona ještě nedošlo k jeho obnovení, se můžete teoreticky dopouštět trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru. Současně se vystavujete riziku podání žaloby na vyklizení bytu, kdy byste v případě rozsudku ve váš neprospěch musela hradit soudní náklady a případně i následně náklady na exekuční vyklizení. I když tedy tentokrát k znovuobnovení nájmu podle všeho došlo, doporučuji řešit situaci příští rok s dostatečným předstihem už proto, že je pravděpodobné, že tentokrát už pronajímatel bude důsledně a včas trvat na tom, abyste byt opustila, pokud se vám s ním nepodaří s předstihem dohodnout jinak.

**Co s bytem po smrti nájemce?**

*Dotaz: Před týdnem mi zemřela maminka, která měla v nájmu byt. Bydlela v něm sama. Já mám svůj byt a ani nikdo jiný z rodiny nechce v nájmu pokračovat. Není tak tady nikdo, na něhož by nájem přešel. Je to tedy tak, že nájem skončil úmrtím maminky? Nebo musím jako jediný dědic ještě něco pronajímateli platit? A jak je to s vyklizením věcí? Pronajímatel hrozí, že pokud věci nevyklidíme během příštího týdne, nechá je odvézt, protože chce byt co nejdříve znovu pronajmout. Tak rychle ale byt vyklidit nezvládneme.*

Pravidla, jak je to s bytem po úmrtí nájemce, upravuje občanský zákoník. Prvním pravidlem, které se uplatní, je to, že nájem bytu přejde na osobu, jež s nájemcem v den úmrtí sdílela domácnost a současně nemá vlastní byt. Pokud nejde o blízké příbuzné uvedené v § 2279 odst. 1 občanského zákoníku, je třeba, aby s přechodem nájmu souhlasil pronajímatel. Pokud by souhlas nedal, k přechodu nájmu nedojde. Pokud žádná taková osoba není, což jak jsem pochopil, je i váš případ, platí pravidlo zakotvené v § 2282 občanského zákoníku a práva a povinnosti spojené s nájmem přejdou na nájemcova dědice. Stejné pravidlo platí i v případě, kdy pronajímatel nedá souhlas s přechodem nájmu v případě, že je takový souhlas potřeba. Dědicem podle toho, co píšete, budete vy. Přejde na vás tedy jak povinnost hradit nájem a služby s nájmem spojené, tak i právo byt užívat. Pokud by například na bytě vázly nějaké dluhy za nájem, přejde na vás i povinnost tyto dluhy uhradit. Nájem můžete vypovědět s dvouměsíční výpovědní lhůtou do tří měsíců poté, co se dozvíte o úmrtí maminky a o tom, že jste dědic. Taková výpověď musí být písemná. Stejné právo dát výpověď včetně týchž lhůt má i pronajímatel. Jím daná výpověď ale musí také obsahovat poučení o možnosti vznést proti výpovědi námitku a požádat o přezkoumání soudem. Není ale potřeba ji odůvodňovat. Dědic se s pronajímatelem samozřejmě mohou dohodnout i jinak. V takovém případě je vhodné dohodu o ukončení nájmu sepsat. Pokud jde o vyklizení nemovitosti, pronajímatel rozhodně nesmí byt vyklidit v termínu, který vám stanovil. Byt není právně volný a vstupem do něj a vyklizením věcí by se mohl dopustit i trestného činu. Pokud by ale nebyl dědic známý ani šest měsíců po úmrtí nájemce, pronajímatel by mohl již v souladu se zákonem byt vyklidit. Zákon zde vychází z toho, že po pronajímateli nelze žádat, aby byl byt blokován a nemohl být znovu pronajat. Vyklizením věcí z bytu pak nájem končí. I kdyby se následně dědic objevil, nájem už by se neobnovil. V dané situaci bych doporučil obrátit se na pronajímatele s tím, že jste dědic, který vstupuje do práv a povinností vaší maminky jakožto nájemce, a dohodnout se ideálně písemně na datu vyklizení nemovitosti a ukončení nájmu. Pokud se nedohodnete, můžete využít možnosti dání výpovědi za podmínek uvedených výše.

*za Sociálně-právní poradnu Václava Baudišová*