



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



nadace
partnerství
| LIDÉ A PŘÍRODA

Supported by a grant from Switzerland through the Swiss Contribution to the enlarged European Union
www.swiss-contribution.cz

Podpořeno z Programu švýcarsko-české spolupráce.
www.nadacepartnerstvi.cz

Přišel mi vysoký nedoplatek

Co mohu dělat



**VZÁJEMNÉ
SOUŽITÍ**

Obecně prospěšná
společnost

Obsah

SLUŽBY V BYTĚ.....	3
CO TEDY VYÚČTOVÁNÍ VLASTNĚ ZNAMENÁ?	4
FORMÁLNÍ NÁLEŽITOSTI VYÚČTOVÁNÍ.....	5
NESPRAVNÉ VYÚČTOVÁNÍ	7
NEDODANÉ VYÚČTOVÁNÍ	8
VYPOŘÁDÁNÍ VYÚČTOVÁNÍ	10
PŘEPLATEK.....	10
NEDOPLATEK.....	11
<i>Jak nedoplatek platit</i>	<i>12</i>
<i>Co může dělat pronajímatel.....</i>	<i>13</i>
<i>Může pronajímatel pro nedoplatek zastavit dodávku služby?</i>	<i>15</i>
ZAPOČTENÍ	16
JINÁ VYÚČTOVÁNÍ	17
VYÚČTOVÁNÍ OPRAV	18
VYÚČTOVÁNÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV	18
VZOR – REKLAMACE VYÚČTOVÁNÍ	21

Informační brožura byla vytvořena pracovníky Sociálně právní poradny, Vzájemné soužití o.p.s. v rámci projektu Jak z toho ven podpořeného v Programu švýcarsko-české spolupráce.

V Ostravě, leden 2014

SLUŽBY V BYTĚ

V souvislosti s bydlením v bytě či domě je zpravidla kromě vlastního prostoru k bydlení poskytováno i další plnění ze strany pronajímatele. Jedná se tzv. o služby spojené s užíváním bytu a **nejčastěji sem spadají služby ohledně dodávek vody, plynu a elektřiny a následně další služby, které jsou nezbytně spolu s bytem užívány, jako spotřeba elektřiny ve společných prostorách, údržba komínů, dodávky tepla, odvoz odpadu, apod.**

Zajištění těchto služeb je povinností pronajímatele, nicméně často se smluvní strany při sjednávání nájemní smlouvy dohodnou na odlišné úpravě. Nejčastěji se tak můžeme setkat s tím, že pronajímatel zajišťuje dodávku tepla a vody, spotřebu plynu a elektřiny si řeší nájemník samostatně s různými dodavateli.

Ať jedním nebo druhým způsobem spotřeba těchto služeb podléhá pravidelnému vyúčtování dodavatelem odběrateli, přičemž takové vyúčtování probíhá zpravidla jednou za rok. Tím však není možnost vyúčtování za jinou dobu vyloučena, sice méně často, ale přece se lze setkat s vyúčtováním čtvrtletním i pololetním.

Služby jsou zpravidla poskytovány pronajímatelem, který na jejich jednorozhodnou úhradu každý měsíc žádá po nájemníkovi zaplacení záloh vedle nájmu. Výše záloh je plně na dohodě smluvních stran, při sjednávání smlouvy se však vždy vyplatí se případně poptat sousedů na jejich zálohy a spotřeby služeb v domě, případně se orientovat podle směrných čísel, které lze najít na internetových adresách jednotlivých dodavatelů služeb. Jednoduše platí, že čím vyšší zálohy na služby nájemník v průběhu roku odevzdá, tím více se zvyšuje pravděpodobnost, že ve vyúčtování bude mít přeplatek, a naopak.

Lze jen těžko říci, zda je pro nájemníky lepší varianta mít služby poskytované pronajímatelem, nebo naopak si sám s dodavateli sjednat vlastní smlouvy ohledně odběru daného produktu.

Výhodou samostatného sjednání záloh na služby u dodavatele je fakt, že z tohoto vztahu je pronajímatel vyloučen, tedy že nezaplacením této částky nedochází k podstatnému porušení nájemní smlouvy a tedy nebezpečí výpovědi z nájmu, ale „pouze“ k riziku vypovězení smlouvy o dodávkách energie, či obecně služby, což má za následek odpojení odběrného místa od dodávek služby. Je tedy možné zůstat v bytě potmě, ale není zde riziko

výpovědi. Na druhou stranu v případě prodlení s nájemným a složením jistoty, lze nezaplacené období u pronajímatele překlenout, kdežto smlouvou s dodavatelem nikoli. Nájemník, pokud má možnost, tak vždy musí volit mezi tou možností, která je pro něj nejvýhodnější.

Jednoznačnou výhodou mít služby jako součást poskytování plnění ze strany pronajímatele je fakt, že při skončení nájmu je za prvé snazší vše naráz vyřídit, dále jednotlivé plnění pak probíhá skoro automaticky a zajišťování plateb dodavateli řeší pronajímatel a nájemníkovi tak odpadne jedna starost. Pro nájemníka je tedy tato volba jednoznačně pohodlnější.

Co tedy vyúčtování vlastně znamená?

V první řadě se jedná o souhrn celkové spotřeby produktu (plynu, elektřiny, vody, tepla, apod.) v daném časovém období, ve kterém se porovná, co bylo spotřebováno, kolik činí cena jednotky, kolik jednotek bylo spotřebováno, a tedy kolik peněz na spotřebu bylo vynaloženo. Tento výsledek se následně porovná se zaplacenými zálohami, které slouží jako předplatné spotřeby služby a výsledkem je v kladném případě nedoplatek v záporném přeplatek na službách. Nejedná se o omyl ani záměnu, skutečně plusová hodnota výsledku znamená nedoplatek (ve skutečnosti dluh nájemníka na službě) a minusová hodnota znamená přeplatek.

Příklad: Ve vyúčtování paní Veselé je uvedena celková výsledná částka – 642,- Kč. To znamená, že na zálohách uhradila vyšší částku na spotřebu služby, než kolik ve skutečnosti v průběhu roku spotřebovala, a proto jí dodavatel bude vracet částku 642,- Kč. Kdyby ve vyúčtování byla částka + 642,- Kč (nebo jen 642,- Kč) pak paní Veselá spotřebovala více a tato částka je jejím dluhem vůči dodavateli služeb.

V praxi tak není rozhodné, jestli služby spojené s užíváním bytu podle nájemní smlouvy zařizuje sám nájemník přímo s dodavatelem, nebo pokud tyto služby spolu s vlastním bytem nabízí pronajímatel a nájemník tak veškeré právní vztahy spojené s bydlením má právě jen s pronajímatelem. Postup při kontrole a případném dalším postupu ohledně vyúčtování služeb je až na drobné výjimky stejný.

Podotýkáme, že nájemník není povinen sjednat si dodávku služeb u společností, jestliže v nájemní smlouvě je stanoveno, že za poskytnutí daných služeb bude platit nájemné pronajímateli. Zákon (zákon č. 89/2012

Sb. NOZ) k tomu udává, že jestliže není mezi smluvními stranami ujednáno, které služby budou jakým způsobem řešeny, pak zákon předpokládá, že veškeré nezbytné služby spojené s užíváním bytu musí zajistit pronajímatel přesně ve smyslu zásady, že to on odpovídá za způsobilost bytu k bydlení.

Dále je třeba dodat, že za takové zajištění odpovídajících služeb spojených s bydlením si nemůže vedle nájmu pronajímatel žádat žádnou další částku, či odměnu, neboť by se žádáním takové částky dostal do rozporu se zákonem; a takové ustanovení smlouvy by bylo neplatné.

FORMÁLNÍ NÁLEŽITOSTI VYÚČTOVÁNÍ

Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu musí splňovat náležitosti stanovené právními předpisy (jedná se o vyhlášky), přičemž v každém vyúčtování tak musí být uvedeno;

- označení smluvních stran (dodavatel – pronajímatel, nájemník),
- označení předmětného bytu, na který se vyúčtování provádí,
- označení měřících zařízení zpravidla jejich kódem,
- určení celkové spotřeby, jak v jednotkách služby, tak v celkové ceně spotřeby,
- jednotková cena, skutečná spotřeba v předmětném období,
- výše záloh,
- celková výše zaplacených záloh,
- porovnání se spotřebou
- a pochopitelně výsledek.

Jestliže vyúčtování nemá tyto náležitosti, není vyúčtováním a je třeba se proti němu ohradit.

Poznámka: v praxi poradny jsme se setkali s případem, kdy pronajímatel vyúčtování provedl naprosto nesprávným způsobem, když nájemníci napsal dopis, ve kterém jí oznámil, že mu za elektřinu dluží částku 3.000,- Kč bez



Vaše domy, s.r.o.
Za Mototechnou 1114/4
155 00 Praha 5

Vyúčtování za období od 01.01.2010 do 31.12.2010

ipolečenství vlastníků jednotek *****

Byt/nebyt p.: *****

Uživatel: *****

Variabilní symbol: ****

Uživatel od 3.2.2009 do

Služba	Způsob rozúčt.	Počet		N á k l a d y		Zaplaceno	Rozdíl
		- na objekt	- na byt/nebyt	- na objekt	- na byt/nebyt		
Fond oprav		0,0000	0,0000	0,00	7 700,00	7 700,00	0,00
Daň z nemovitosti	Rocha gar. st.	922,9800	25,6400	13 296,00	369,36	764,00	-394,64
Odvoz odpadu	Osoby	66,3300	3,0000	20 273,00	916,97	737,00	179,97
Pojištění	Podlahová plocha	3 619,1000	135,6200	38 200,00	1 431,48	1 553,00	-121,52
Servis domu	Rovný díl	36,0000	1,0000	279 071,31	7 751,98	8 992,00	-1 240,02
Spot. elektřina	Osoby	66,3300	3,0000	95 662,00	4 326,90	6 533,00	-2 206,10
Správa domu	Rovný díl	36,0000	1,0000	222 832,79	6 189,80	9 415,00	-3 225,20
Teplota	Měřidlo	500 310,7600	35 407,6000	500 310,96	35 407,61	24 446,00	10 961,61
TUV	Měřidlo	0,0000	0,0000	0,00	0,00	7 265,00	-7 265,00
Úklid domu	Osoby	66,3300	3,0000	112 590,00	5 092,57	7 396,00	-2 305,43
Voda	Měřidlo	135 476,4400	7 205,7000	135 476,49	7 205,70	9 948,00	-2 742,30
Výťah	Osoby	66,3300	3,0000	71 961,00	3 255,78	1 722,00	1 533,78
Zaokrouhlení		0,0000	1,0000	0,00	-0,17	0,00	-0,17
Celkem za objekt *****					79 648,00	86 473,00	-6 825,00

Přepatek z vyúčtování 6 825,00 Kč

Přepatek vám bude vyplacen na účet číslo: *****
účtu, bez prodlení nás prosím kontaktujte.

Pokud chcete provést změnu čísla

dalšího, aniž by alespoň vysvětlil, jak k předmětnému „nedoplatku“ dospěl. V dopise nebyla ani zmínka o spotřebách, o nákladech a množství spotřebované elektřiny. Takové „vyúčtování“ je pochopitelně neplatné a nenese sebou žádné následky, je však třeba se i proti takovému vyúčtování bránit, typicky námitkou, ve které se uvede, že pronajímatel se vyzývá k doplnění všech potřebných náležitostí. Po dobu řešení námítky pak neběží lhůta k zaplacení nedoplatku nájemcem.

Zatímco vyúčtování přímo od dodavatelů zpravidla všechny náležitosti splňuje a je tak po právní stránce v pořádku, vyúčtování od pronajímatelů často nějakou vadou trpí. Je to dáno zpravidla nechutí, nebo nemožností předat nájemníkovi rovnou vlastní vyúčtování dodavatele, které tento adresoval pronajímateli (třeba proto, že pronajímatel v domě vlastní čtyři byty a vyúčtování elektřiny dostane od dodavatele naráz na všechny, přičemž nechce, aby nájemník jednoho bytu viděl, kolik je spotřeba a zálohy jiného nájemníka), proto takový pronajímatel zpravidla přepíše údaje od dodavatele na vlastní vytvořené vyúčtování a toto pošle nájemníkovi.

Občas se k tomuto postupu připojuje snaha pronajímatele se na úkor nájemníka na vyúčtování obohatit a tedy zvýšit údajnou spotřebu tak, aby z toho měl pronajímatel prospěch.

Je proto třeba každé doručené vyúčtování řádně zkontrolovat, přičemž pozor je třeba dát především na výpočet a převod spotřebovaných jednotek energie, či služby na výslednou částku nákladu.

V případě nepoctivého postupu pronajímatele (ale i dodavatele) je nejčastěji zkreslována skutečná spotřeba služby, vyšší než ve skutečnosti, dále se objevuje rozpor v jednotkové ceně, kdy tato je uváděna vyšší, a v neposlední řadě dochází k nezapočtení některých záloh na služby, aby předplacené služby nestačily pokrýt spotřebu.

Vyúčtování je tak třeba zkontrolovat důkladně a nic nevynechat. Výhodou je v každém případě, pokud má nájemník k dispozici potvrzení o odečtu spotřeby provedené pověřenou osobou, protože takto může snadno vyvrátit nesprávné údaje.

Pro provedení kontroly je možné také zjistit přímo od dodavatele, jaké jsou jednotkové ceny za konkrétní službu, tak se ověří správnost sazeb za spotřebu. Následně doporučujeme překontrolovat výpočty a porovnání se zálohami. V ideálním případě by měl po kontrole nájemník dospět ke stejnému číslu nedoplatku/přeplatku. V opačném případě je někde rozpor, který je třeba určit a podat reklamaci vyúčtování, neboť doručením vyúčtování začíná nájemníkovi běžet lhůta pro zaplacení nedoplatku, která činí 30 dní. Jejím marným uplynutím se nájemník vystavuje nebezpečí podání výpovědi z nájmu, a jedině podáním reklamace se tato lhůta zastavuje.

Shrneme-li výše uvedené, tak v první řadě po doručení vyúčtování je potřeba zkontrolovat všechny formální náležitosti vyúčtování, bez kterých nelze kontrolu spotřeby vůbec provést. Následně je třeba zkontrolovat vlastní hodnoty ve vyúčtování uváděné a překontrolovat výpočty.

NESPRÁVNÉ VYÚČTOVÁNÍ

V případě, že vyúčtování je z pohledu nájemníka nesprávné, pak je třeba bez zbytečného odkladu podat písemně reklamaci proti vyúčtování (vzor reklamace na konci této brožury) a to nejpozději do 30 dnů od doručení vyúčtování. V reklamaci je třeba uvést, o jaké vyúčtování se jedná, kdy bylo doručeno, co v něm nájemník spatřuje za chyby a případně je možné uvést správný způsob vyúčtování.

Příklad: Paní Veselá obdržela vyúčtování za spotřebu elektřiny za rok 2013, přičemž po zkontrolování zjistila, že jí je vyúčtováno celkem 115 kWh elektřiny, zatímco podle měřáku, který zkontrolovala 31.12.2013, tedy přesně na konci účtovacího období, byla hodnota 95 kWh. Rozdíl 20 kWh elektřiny činil rozdíl právě tak veliký, aby její přeplatek byl smazán a paní Veselá byla pronajímatelem vyzvána k zaplacení nedoplatku ve výši 144,- Kč. Paní Veselá sepsala reklamaci, přičemž opravila hodnotu spotřeby elektřiny, sama podle jednotkové ceny ve vyúčtování provedla nový výpočet a zároveň vyzvala pronajímatele k zaplacení přeplatku ve výši 389,- Kč. Pronajímatel s omluvným dopisem přeplatek poslal.

Vyúčtování může být nesprávné i pro prostý omyl ve výpočtu, nelze tak tvrdit, že každé vyúčtování, které (zpravidla) pronajímatel nájemníkovi zašle a ve kterém se nacházejí chyby, je snahou pronajímatele se na úkor nájemníka obohatit, ale může být dán i nepozorností a proto se doporučuje zdržet se případného obviňování druhé smluvní strany a vytváření konfliktu. Na druhou stranu je třeba kontrole věnovat čas, protože stejný omyl ve výpočtu se může stát i kontrolujícímu nájemníkovi a případný konflikt je pak zbytečný.

Nájemník má právo se s podklady, ze kterých se při provádění vyúčtování vycházelo, seznámit, tedy má právo do nich nahlédnout a činit si z nich kopie. Pronajímatel je povinen mu toto umožnit v opačném případě by totiž nemohl žádat zaplacení nedoplatku a případně dále sankčně platně postupovat.

NEDODANÉ VYÚČTOVÁNÍ

Občas se stává, že nájemník již v daném roce očekává vyúčtování za rok uplynulý, nicméně pronajímatel se nemá k jeho vystavení. Právní předpis sice stanovuje, že pronajímatel je povinen po skončení účtovacího období nejpozději do 4 měsíců vyúčtování vyhotovit a nájemníkovi jej předat, nicméně k tomu nestanovuje žádnou sankci.

Situace, kdy pronajímatel již ví, že na základě vyúčtování od dodavatele služeb bude muset nájemníkovi vrátit přeplatek, a tedy raději žádné vyúčtování neprovede, je bohužel častá.

Jedinou radou v takové situaci je písemně pronajímatele k předložení vyúčtování vyzvat a v případě, že ani poté se pronajímatel k ničemu mít

nebude, nájemníkovi nezbude, než se obrátit s žalobou na soud. V žalobě by pak nájemník žádal předložení vyúčtování a rovnou i případné zaplacení přeplatku. Problémem je delší doba trvání soudního sporu, proto doporučujeme v případě zpoždění pronajímatele s předložením vyúčtování reagovat neprodleně a situaci řešit.

Jako každá pohledávka je i vyúčtování (a finanční prostředky s tím spojené) pohledávkou jedné strany proti straně druhé, proto může být jako každá pohledávka promlčena. Okamžik promlčení v tomto případě nastane uplynutím tří let od vzniku pohledávky, tedy od konce čtvrtého měsíce od běžného vyhotovení vyúčtování.

V souvislosti s podáním návrhu na soud ohledně předložení vyúčtování je otázka, zda by žalující strana – nájemník mohla k vlastnímu předložení vyúčtování a zaplacení případného přeplatku žádat i případně vzniklou náhradu škody spojené s ušlým ziskem z přeplatku. Další otázkou je, jaký bude další postup, v případě že se na soudě vymůže předložení vyúčtování a zaplacení přeplatku, vyúčtování bude před soudem rovnou provedeno a bude zjištěn nedoplatek. Domníváme se, že v takovém případě by existence nedoplatku neměla vliv na úspěšnost ve věci, protože základním požadavkem nájemníka před soudem bylo vytvoření vyúčtování, nikoli zaplacení určité částky.

V případě, že pronajímatel ani poté, co mu povinnost provést vyúčtování a předložit podklady uloží soud, nebude nijak konat, je možné tuto jeho povinnost vymocit i pomocí exekuce, tedy nuceného výkonu rozhodnutí, přičemž v tomto případě lze předpokládat, že pro provedení bude stačit výkon rozhodnutí prováděný soudem, nebude potřeba volit osobu exekutora.

Jiným způsobem řešení může být určující žaloba, kdy nájemník bude krom vyhotovení vyúčtování po pronajímateli zároveň požadovat, aby soud určil výši přeplatku z těchto podkladů, podobně jako při určování správné výše dluhu. Soud pak může přistoupit k připodobnění nového vyúčtování vyúčtování předchozímu. Tedy vezme v potaz, jaký byl výsledek v předchozím roce, z doložených materiálů pak v ideálním případě zjistí spotřebu v předmětném roce a pak přirovná k předchozímu vyúčtování. Nájemník je před soudem schopen doložit výši zaplacených záloh, které odvedl pronajímateli spolu s nájemným, poté lze tedy stanovit výslednou částku vyúčtování. Tuto částku by pak posléze soud přikázal k zaplacení podobně jako v běžném rozhodnutí na zaplacení částky.

Výše uvedený postup nepovažujeme za odpovídající potřebě, nicméně zákon nezná jiný právní nástroj, jak nájemníkům v takové situaci poskytnout přiměřenou ochranu.

VYPOŘÁDÁNÍ VYÚČTOVÁNÍ

Přeplatek

V případě přeplatku má nájemník právo, aby mu byl přeplatek pronajímatelem zaplacen do 30 dnů od doručení vyúčtování. Pronajímatel se může s nájemníkem domluvit, že přeplatek na službách si ponechá, a nájemník o částku přeplatku sníží následující nájemné. Je plně na dohodě nájemníka s pronajímatelem, jakou možnost zvolí, nicméně pokud není žádná dohoda, nebo dohoda není pro rozpor možná, je pronajímatel povinen předmětnou částku nájemníkovi skutečně vyplatit.

V případě existence dluhů nájemníka vůči pronajímateli je však pronajímatel oprávněn přeplatek rovnou započíst na úhradu dluhů. Výše uvedené pak pochopitelně neplatí, uhrazení dluhů má před vyplacením přeplatku nájemníkovi přednost. Pronajímatel je dokonce oprávněn tuto skutečnost nájemníkovi písemně oznámit už ve chvíli, kdy mu předloží vyúčtování. Tedy uvede, že provedl vyúčtování, tam vznikl přeplatek, tento přeplatek pronajímatel započítává na úhradu dluhu na nájmu za určitý měsíc a peníze tak poslat nemusí.

To ovšem neznamená, že nájemník, který nesouhlasí s vyúčtováním, musí započtení strpět. V případě, že bude vyúčtování reklamovat a následně se zjistí, že přeplatek ve vyúčtování byl jiný, bude to samozřejmě mít vliv i na započtení dluhu. V případě přeplacení celého dluhu přeplatkem je zbytek přeplatku pronajímatel povinen vyplatit nájemníkovi podle výše uvedeného.

Příklad: pronajímatel paní Veselé jí vyhotovil vyúčtování vody a elektřiny na bytě, kde byl vyúčtován přeplatek ve výši 2.450,- Kč. Paní Veselá z předchozího bydlení v předmětném bytě měla nezaplacený jeden nájem, který poctivě splácela částkou 1.000,- Kč měsíčně. V měsíci, kdy jí přišlo poštou vyúčtování, zbývala paní Veselé již jen poslední splátka. Pronajímatel jí přesto sdělil, že celý přeplatek započtl na dluh na nájmu, protože vlastní dluh na nájmu vzrostl o úroky z prodlení. Paní Veselá s tím nesouhlasila s tím, že i kdyby dluh vzrostl o úroky z prodlení, což nemohl, neboť na jejich započtení se nedohodli v dohodě o splátkách dluhu, nečinil

by v daném měsíci částku vyšší než 2.450,- Kč. Pronajímatel paní Veselou odbyl, proto jí nezbylo nic jiného, než jej písemně vyzvat k zaplacení přeplatku a zároveň k započtení na zbytek dluhu. K tomu pronajímateli pohrozila soudem. Pronajímatel následně písemně odpověděl, že na dluh započte 1.000,- Kč (poslední splátku paní Veselé) a navrhl, že o zbytek, částku 1.450,- Kč může v dalším měsíci paní Veselá zaplatit méně na nájemném. S tím paní Veselá souhlasila.

V případě vysokého přeplatku má nájemce právo přiměřeně snížit zálohy na služby tak, aby přeplatek nebyl v příštím zúčtovacím období tak vysoký, nebo aby nebyl vůbec. Tuto možnost však musí mít dohodnutou již předem v nájemní smlouvě, aby šlo výši záloh upravit jednostranně. Typickým příkladem je nastěhování do bytu páru, kdy pro rozkoly jeden z páru byt opustí a zbývající pak na zálohách na služby v původní výši výrazně převýší svou skutečnou spotřebu.

Nedoplatek

V případě, že skutečná spotřeba služeb byla v předmětném roce vyšší než součet všech záloh na tuto službu, které nájemce zaplatil, pak po porovnání těchto částek ve vyúčtování může být zjištěn tzv. nedoplatek. Ten znamená povinnost nájemce uhradit jeho výši jako vyrovnání skutečné spotřeby dané služby.

V první řadě uvádíme, že pro výpočet správné výše vyúčtování se musí ze záloh započítat pouze ty, které nájemce skutečně uhradil, tedy ne všechny podle nájemní smlouvy v případech, kdy nájemník v průběhu roku nezaplatil vše řádně a včas.

Ve vztahu k pozdnímu zaplacení zálohy na služby, nelze skutečnou zálohu (zaplacenou po termínu placení) navýšit o úroky z prodlení a jiné sankce, protože ve vztahu k vyúčtování není toto jednoduše možné a pokud bude i pozdě zaplacená záloha uhrazena ještě v předmětném roce, považuje se bez dalšího za zaplacenou řádně. Oproti nájmu, kdy zpoždění s placením nájemného je možné spojit nárok na příslušenství dluhu, tedy úroky z prodlení, se tak jedná o výrazný rozdíl.

Většina nájemců při obdržení vyúčtování zbystrí, případně nesouhlasí právě tehdy, když je zjištěno nedoplatek na službách. Je proto vhodné v těchto případech v první řadě s rozmyslem překontrolovat všechny údaje ve vyúčtování a hledat případné chyby. Pokud jich není, pak je nutno přijmout, že celoroční zálohy nebyly dostatečně vysoké na to, aby pokryly skutečnou

spotřebu a nedoplatek pak je potřeba bez zbytečných odkladů uhradit, či dohodnout s pronajímatelem nebo poskytovatelem služby postupné plnění.



Poznámka: v praxi se nám stává, že rodina, která při nastěhování do bytu stanovila zálohy na spotřebu vody na osobu na částku 200,- Kč, přičemž během předmětného roku se rodina rozšířila o další tři členy (přistěhovali se prarodiče a narodilo se dítě), a spotřebu vody to výrazně zvýšilo, zatímco zálohy nechala rodina původní, pak opravdu není možné očekávat jiné vyúčtování než to s nedoplatkem. Ani nedoplatek ve výši přes 20.000,- není výjimkou a přes rozčilení rodiny bude muset být zaplacen, neboť je po právu.

Dalším příkladem pak může být nevhodné užívání bytu a služeb, kdy i vlivem nedbalého utahování kohoutků, nebo nezájmu o údržbu kohoutků tyto stále protékají a spotřeba nenápadně ale stále narůstá.

Jak nedoplatek platit

Nedoplatek na správném vyúčtování je splatný do 30 dnů od doručení vyúčtování. Jestliže nájemce nemá na zaplacení nedoplatku naráz, velmi doporučujeme, aby kontaktoval pronajímatele, či dodavatele služeb a aktivně s ním domluvil způsob úhrady nedoplatku v postupných splátkách. Je sice v praxi možné, že pronajímatel bude trvat na okamžitém uhrazení celé částky, nicméně pokud toho není nájemce jednoduše schopen, může na účet pronajímatele, kam obvykle zasílá nájem, začít splácet i na nedoplatek částkou, kterou si může dovolit.

Pokud nájemné a zálohy nájemce neplatí na účet pronajímatele, ale poskytuje mu je v hotovosti proti potvrzení o převzetí, může nabídnout jakoukoli částku na úhradu části nedoplatku při placení nájemného. O přijetí splátky však musí získat písemné potvrzení podepsané pronajímatelem. V opačném případě se vystavuje riziku, že pronajímatel zaplacenou splátku později popře a bude ji žádat znovu.

Pokud pronajímatel nechce hotové peníze na splátku nedoplatku přijmout, nebo pokud ji chce přijmout bez vystavení příslušného potvrzení, a nájemce nezná číslo bankovního účtu pronajímatele, pak nájemci nezbyvá nic jiného, než uložit splátku na nedoplatek do soudní, notářské, nebo advokátní úschovy a pronajímateli tuto skutečnost oznámit. Náklady za úschovu splátky nese pronajímatel.

Co může dělat pronajímatel

V případě, že nedoplatek není uhrazen do 30 dnů od doručení vyúčtování nájemci a tento ani ve stejné lhůtě nepodal reklamaci vyúčtování, může pronajímatel při vymožení dlužného nedoplatku postupovat i soudně.

V první řadě tak zpravidla pronajímatel vyzve nájemce k zaplacení nedoplatku, pokud se ani poté tak nestane, může se s nárokem na zaplacení nedoplatku obrátit na soud. Po proběhnutí soudního řízení (v drtivé většině ve zrychlené podobě rozhodnuté platebním rozkazem) musí pronajímatel počkat na právní moc rozhodnutí a po jeho nabytí pak ještě po dobu lhůty, kterou nájemci soud k zaplacení nedoplatku stanovil.

Pokud tyto lhůty uběhnou marně bez zaplacení dluhu, může pronajímatel přistoupit k vymožení dlužného nedoplatku v exekučním řízení. Po celou dobu vymáhání nedoplatku jdou všechny účelně vynaložené náklady spojené s vymáháním za nájemcem, a tomu se tak původní dluh na vyúčtování prodraží.

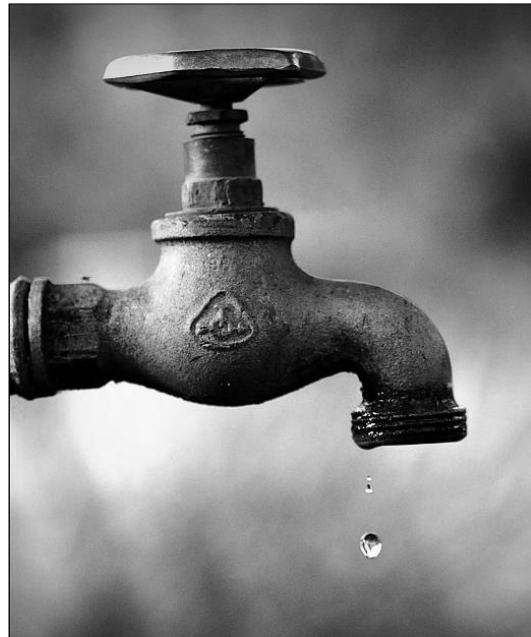
Vedle toho může pronajímatel v případě neplacení dlužného nedoplatku na základě tzv. jiného závažného důvodu pro podání výpovědi, dát nájemci výpověď smlouvy jak na dobu určitou, tak neurčitou a to s výpovědní dobou 3 měsíců. Jedná se o právo pronajímatele, tedy může se stát, že soudně vymáhá po nájemci dlužný nedoplatek, ale nájemní vztah nájemce a pronajímatele zůstává v platnosti a s tím i povinnost nájemce platit nájemné a zálohy na služby.

Další věcí, co pronajímatel v případě existence přeplatku může učinit, je zvýšení záloh na služby tak, aby v příštím zúčtovacím období nebyl nedoplatek tak vysoký, nebo nebyl vůbec. Tuto možnost však je vhodné mít upravenou přímo v nájemní smlouvě, tedy musí ve smlouvě být ustanovení, které dovoluje smluvním stranám jednostranně změnit výši záloh na služby v závislosti na výsledném vyúčtování spotřeby.

Může se tak v praxi stát, že kvůli vysokému nedoplatku zvýší pronajímatel zálohy třeba i 500,- Kč měsíčně, čímž však nájemce dostane do situace, kdy si již nebude moci dovolit každý měsíc platit celou novou částku za byt. V takovém případě pak dříve nebo později pro neplacení nového nájemného pravděpodobně obdrží výpověď z bytu.

Může pronajímatel pro nedoplatek zastavit dodávku služby?

Často rozporuplné téma je postup pronajímatele, kdy v případě, že nájemce způsobil vysoký nedoplatek na službách (nejčastěji voda a elektřina), jestli je v pravomoci pronajímatele takovou dodávku služby zastavit. Na jednu stranu se zde projevuje snaha pronajímatele vyvarovat se dalšího nevhodného plýtvání energiemi a vodou, které dodavatelé požadují k úhradě po něm (a až odvozeně pronajímatel po nájemci), na druhou stranu pak zásada ochrany nájemce a zároveň závazek pronajímatele zajistit způsobilost bytu k bydlení po celou dobu trvání nájmu.



V případě, že tedy pronajímatel skutečně zastaví dodávku, řekněme vody, je třeba se ptát, jestli bylo přípustné a přiměřené toto činit ve vztahu k příčině, tedy nedoplatku na službě. Dovedeme si představit i krajní situace, kdy pronajímatel ví o tom, že nájemce službu zjevně nadužívá, protože z oken bytu přes hadici kropí polovinu letního dne chodník či celou ulici a přitom na zálohách měsíčně hradí částku spotřeby jednoho člověka, a tedy pronajímatel může celkem přesně očekávat, že vyúčtování bude velmi nevyrovnané a nedoplatek bude výrazně vysoký. Je otázka, zda přísluší pronajímateli takto kontrolovat spotřebu nájemce, protože je přece povinností nájemce chovat se ohleduplně a zároveň je výhradně jeho věcí, jak hospodaří, jestliže následně dluh vyrovná. Pokud si v našem případě k osobě nájemce ještě přidáme, že pronajímateli platí nájem nepravidelně, případně je rovnou dlužen, pak lze jednání pronajímatele pochopit.

Na druhou stranu přes vše výše uvedené nesdílíme názor na oprávněnost zastavení dodávek služeb, především vody, jednostranně pronajímatelem. Pronajímatel má jiné zákonné možnosti a nástroje, jak se situaci vyvarovat, přičemž zároveň má i nástroj nejtvrdší, tedy možnost podání výpovědi z nájmu a vystěhování nájemce. Pokud tedy pronajímatel v rovině přijímání nájmu trvá na jeho pokračování, ale zároveň chce nájemci kontrolovat spotřebu služeb, tedy způsob žití v bytě, pak se dle našeho názoru již jedná o nepřipustné uplatnění práva.

Pronajímatel by tak před učiněním výše uvedeného kroku měl vyčerpávat všechny jiné možnosti, především by měl na takové nepřípustné plýtvání nájemce upozornit, případně jej rovnou vyzvat, aby toho zanechal, dále by pronajímatel mohl pro jistotu zvýšit zálohy na spotřebu dané služby, pokud mu to dovoluje smlouva, případně upozornit nájemce, že nadměrné plýtvání vodou může být považováno i za protiprávní jednání ve vztahu k životnímu prostředí. Zastavení dodávky by tak mělo být až posledním krokem pronajímatele a dle našeho názoru by se k němu mělo dojít jen velmi výjimečně a zřídka.

Oproti tomu nájemce, pokud zjistí, že přestala dodávka služby, měl v první řadě kontaktovat pronajímatele, oznámit mu tuto skutečnost a vyzvat jej k nápravě. Následně se doporučuje důvod zastavení dodávky služby ověřit u dodavatele, aby se vyloučily i jiné vlivy či možnosti způsobení odstávky. Jestliže má nájemce potvrzeno, že pronajímatel zastavil dodávky služby úmyslně, měl by neprodleně kontaktovat obecní úřad s tím, že je jeho právo k nerušenému užívání bytu narušeno. Zároveň by měl znovu kontaktovat pronajímatele, nejlépe písemně a sdělit mu závažnou vadu v užívání bytu včetně jeho způsobilosti k užívání. A samozřejmě jej vyzvat k nápravě.

Další kroky pak již záleží na mnoha faktorech, proto není možné stanovit obecný postup. Jednak může nájemce s pronajímatelem písemně dohodnout způsob zaplacení nedoplatku, či všech dluhů na bytě a pronajímatel pak znovu obnoví dodávku, nebo zasáhne obecní úřad a pronajímateli obnovení dodávky přikáže, přičemž zároveň přikáže nájemci uhrazení dluhů, nebo se do věci vloží policie ČR a bude jednání pronajímatele prostřelovat z podezření ze spáchání trestného činu útisku, nebo nájemce sám sjedná s dodavatelem služeb smlouvu o dodávce, přičemž pak již pronajímatel nemá možnost do platnosti této smlouvy nijak zasáhnout, apod.

Neboť se jedná o kolizi dvou samostatně garantovaných práv jak pronajímatele, tak nájemce, lze v těchto případech jen doporučit pokusit se jakýmkoli způsobem o smírné řešení, neboť před soudy by se spor mohl vléct velmi dlouho.

ZAPOČTENÍ

Často se lze v případě vzniku nedoplatku na vyúčtování služeb setkat s tím, že pronajímatel na vyrovnání nedoplatku použije část, či celou kauci =

jistinu složenou nájemcem při podpisu nájemní smlouvy. Po nájemci pak požaduje úhradu už jen zbytku nedoplatku (v případě tak vysokého nedoplatku, že ani celá kauce jej nevyrovná), nebo mu započtení kauce na nedoplatek jen oznámí a zároveň nájemce vyzve k dorovnání kauce na původní výši.

K výše uvedenému postupu je třeba dodat, že dle našeho názoru je přípustný jen tehdy, jestliže takové řešení nedoplatku strany sjednaly už při uzavírání nájemní smlouvy. V opačném případě totiž pronajímatel porušuje zákon, neboť ustanovení § 2254 odst. 2 uvádí, že pronajímatel vrátí nájemci jistotu při ukončení nájemního vztahu, zároveň si může započíst případné dluhy na nájmu. Z toho dle našeho názoru jednoznačně plyne, že pokud není jiné smluvní úpravy, pak pronajímatel může nakládat s kaucí teprve při závěrečném vypořádání závazků z dob trvání nájemního vztahu, tedy na jeho konci, nikoli v průběhu.

Zákonná úprava však nevyklučuje odchýlné ujednání smluvních stran ve smlouvě. Je tedy možné, aby pronajímatel měl právo započtení, či užití kauce na úhradu nájemcových dluhů již v průběhu trvání nájmu a v souvislosti s tím pak odpovídá povinnost nájemce snížení kauce bez zbytečného odkladu dorovnat (smlouva zde zpravidla stanoví i podmínky a lhůty, kdo kdy tak má být učiněno). Nedoplnění kauce podle smluvní povinnosti pak v důsledku snižuje zajištění pronajímatele proti případným dluhům, či škodám nájemcem na bytě způsobeným, má tedy závažný vliv na podstatu smlouvy. Z toho důvodu by nedoplněním kauce nájemcem mohl být dán důvod pro vypovězení celého nájemního vztahu pronajímatelem.

Naopak přeplatek může být započten proti budoucímu nájmu, kdy nájemce může o výši přeplatku zaplatit v dalším nájemném méně, nebo se strany mohou domluvit na tom, že pronajímatel přeplatek nájemci zašle. Opět má přednost smluvní úprava před domluvou po vyúčtování, není-li žádné domluvy, pak je pronajímatel povinen přeplatek nájemci zaslat, a tento pochopitelně dál platí běžné nájemné.

JINÁ VYÚČTOVÁNÍ

Kromě nejběžnějšího vyúčtování služeb je možné se v nájemním vztahu setkat i s dalšími typy vyúčtování. Nejčastěji se pak jedná o vyúčtování

provedených oprav, a to oprav provedených pronajímatelem na účet nájemce za vady, či poškození, které nájemce v bytě způsobil.

Vyúčtování oprav

Ve vyúčtování oprav je třeba jednoznačně určit, kdo opravu provedl, co bylo opraveno, kolik oprava stála a kdo za ni zaplatil, na čí účet byla provedena (tedy kdo má skutečnou povinnost ji uhradit) a do kdy musí být uhrazena. Nejčastěji tak pronajímatel nájemci předloží fakturu, či vlastní vyúčtování za provedení opravy poškození, které zpravidla nedbalostí nájemce způsobil. Nájemce je tak zodpovědný za poškození, je tedy povinen opravu provést, ale pokud ji z jakéhokoli důvodu neprovedl a místo něj věc zařídil pronajímatel, pak má pronajímatel právo po nájemci požadovat plnou cenu provedení opravy, včetně účelně vynaložených nákladů. Způsoby řešení úhrady vyúčtování = faktury nájemcem jsou pak na dohodě, pokud ta není možná, pak může tuto úhradu pronajímatele vymáhat i soudně.

U vyúčtování za provedení opravy není možné provést započtení přeplatku na službách, neboť dluh z takového vyúčtování není dluhem na nájmu, jak předpokládá zákon. Lze tedy usoudit, že v takovém případě by pronajímatel nemohl zadržet případný přeplatek a započíst ho na úhradu opravy, ale v případě ukončení nájmu pochopitelně na úhradu opravy může použít slouženou kauci.

V případě, kdy je situace opačná, tedy nájemník provedl opravu, ke které byl povinen pronajímatel, ale ten se k ničemu neměl, pak nájemník může vyúčtovat cenu opravy a účelně vynaložené náklady pronajímateli a pronajímatel je povinen mu vše uhradit do doby stanovené ve vyúčtování (finanční plnění je splatné zpravidla 3. až 7. den po doručení). Započtení na nájem je podle našeho názoru opět nepřipustné, tedy není možné, aby nájemce s neuhrazenou fakturou přestal platit nájemné.

Vyúčtování stavebních úprav

Pro účely zvýšení nájemného pronajímatelem kvůli provedení stavebních úprav, které trvale zvyšují užitnou hodnotu pronajatého bytu, či celkové podmínky bydlení v domě, nebo mají za následek úsporu ve spotřebě energie nebo vody (zateplení, nová okna, střecha), může pronajímatel

navrhnout zvýšení nájemného. Pro osvědčení oprávněnosti požadavku na zvýšení nájemného pak zpravidla pronajímatel nájemcům předkládá vyúčtování a faktury za provedené úpravy. V takovém případě pak se doporučuje nájemcům předložené vyúčtování prostudovat, neboť pronajímatel může požadovat zvýšení nájemného až od 10 % ročně z účelně vynaložených nákladů. Je však možné, že ne všechny náklady v provedené stavební úpravě budou účelně vynaložené a pronajímatel je tam ponechá jen z toho důvodu, aby zvýšení nájemného bylo co nejvyšší.

Pokud toto nastane, je možné se proti tomu bránit, tedy nájemci neuznají tyto náklady a pronajímatel se s nimi buď dohodne na kompromisu, nebo bude muset nechat rozhodnout soud.

Rady a doporučení

- kontrolujte a zapisujte si stavy měřáků vody
- nenechávejte kapat kohoutky
- nedávejte před topení žádný nábytek
- místo koupání využívejte sprchu
- neumívejte větší množství nádobí pod tekoucí vodou (napusťte si dřez)
- nenechávejte zbytečně rozsvíceno
- v topné sezóně příliš nevětrejte
- vypínejte rychlovarnou konvici ze zásuvky (i když je manuálně vypnutá, i nadále probíjí) a veškeré elektro, které má diodu (např.: televize, nabíječky)

VZOR – REKLAMACE VYÚČTOVÁNÍ

SJV Ovocná 10
IČ: 111522644
Ovocná 10
Ostrava
Zast. Pan Jan Tichý
(dále jen pronajímatel)

Hana Veselá
Ovocná 10
Ostrava
(dále jen nájemce)

Reklamační vyúčtování za rok 2013

Na základě vyúčtování vody za rok 2013 ze dne 24.5.2014 jste mě vyzvali k zaplacení nedoplatku ve výši 833,- Kč. S tímto vyúčtováním nesouhlasím, neboť ve vyúčtování jsou špatně uvedeny zaplacené zálohy za vodu. V roce 2013 jsem nezaplatila dva nájemné (v březnu a v květnu). Dle domluvy s Vámi jsem dluh na nájemné a službách uhradila ve třech splátkách v srpnu až říjnu. Vyrovnaná jsem tedy celý dluh a doplatila i všechny zálohy na službách včetně vody. Zálohy za dva dlužné měsíce v celkové výši 1.000,- Kč jste však ve vyúčtování vůbec neuvedli.

Z toho důvodu tak není vyúčtování správné, neboť nemám na spotřebě vody nedoplatek 833,- Kč ale přeplatek 167,- Kč.

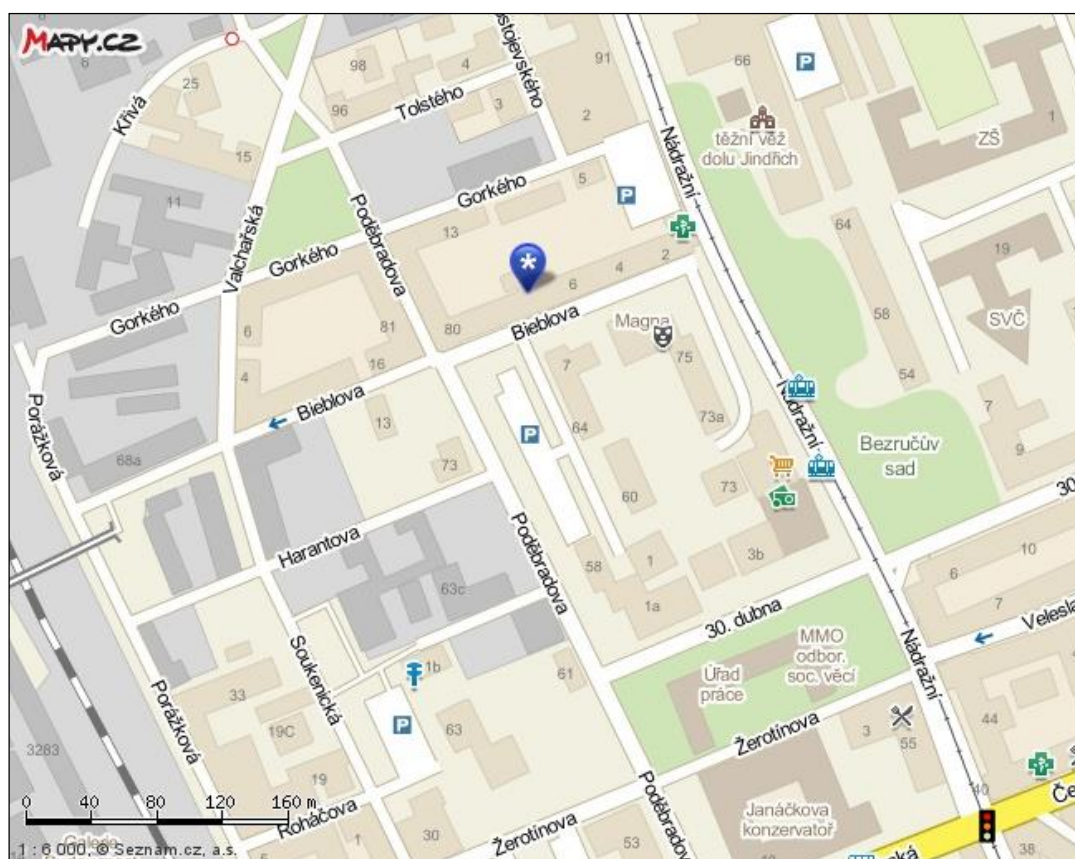
Z toho důvodu reklamuji toto vyúčtování a zároveň Vás vyzývám k zaplacení přeplatku ve výši 167,- Kč do 30 dnů od doručení této reklamace.

V Ostravě dne 28.5.2014

Hana Veselá

Věříme, že Vám tato brožura přinesla objasnění problematiky exekucí a našli jste v ní potřebné informace. V případě nejasností, nebo pokud si nevíte rady např. některými pojmy v brožuře nebo s možnými kroky a postupy, můžete se obrátit na pracovníky **Sociálně právní poradny, Vzájemné soužití o.p.s.**

Najdete nás na ulici **Bieblova 8, v Moravské Ostravě**



Sociálně právní poradna poskytuje služby v tuto dobu:

Pondělí 8.00 – 12.00 13.00 – 16.00

Úterý pro objednané *

Středa 8.00 – 12.00 13.00 – 16.00

Čtvrtek 8.00 – 12.00 pro objednané *

* objednat se můžete osobně, telefonicky nebo e-mailem

Kontakty:



tel. 596 128 401, 596 128 402, 777 760 197 - poradna



tel. 596 114 760 – ředitelka sociálních služeb

e-mail: poradna-souziti@seznam.cz

web: www.vzajemnesouziti.cz