

Rozúčtování některých služeb při užívání bytu (teplo, teplá voda, vodné a stočné a další)



ombudsman
veřejný ochránce práv

Některé služby v bytových domech se zajišťují pro celý dům, nedomlouvají si je jednotliví uživatelé bytů, ani to není možné. Například společná dodávka tepla a teplé vody, dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení nebo úklid společných prostor v domě a další. Vysvětlíme, jak se náklady na tyto služby rozdělí mezi jednotlivé uživatele (nájemce, vlastníky), a co můžete dělat, pokud nesouhlasíte s doručeným vyúčtováním.

Pravidla určuje zákon č. [67/2013](#) Sb. a pro teplo a teplou vodu také vyhláška č. [269/2015](#) Sb. Najdete je také na www.zakonyprolidi.cz.



Jak se rozdělí náklady na vytápění a dodávku teplé vody?

Pokud v domě a v bytech jsou (většinou musejí být) **měřidla** a (nebo) tzv. rozdělovače topných nákladů či indikátory na radiátorech (dále jen „měřidla“), rozdělí se náklady takto:

Rozdělení nákladů na vytápění:

základní složka (30–70 %) se rozdělí	spotřební složka (zbytek) se rozdělí
poměrně podle započitatelné podlahové plochy bytu (nebytového prostoru)	poměrně podle náměrů měřidel , které se přepočítají i podle rozdílné náročnosti vytápěných místností kvůli jejich poloze v domě

Výši základní složky (30–70 %) určí vlastník domu nebo společenství vlastníků jednotek podle [§ 3 odst. 1 vyhlášky](#): Nejprve určí procento podle průměrného součinitele prostupu tepla budovy (podle [přílohy č. 6 vyhlášky](#)). To pak může zvýšit nebo snížit až o 10 procentních bodů.



Náklady na vytápění na 1 m² započitatelné podlahové plochy ale **nesmějí být o více než 30 % nižší a o 100 % vyšší než průměr v domě**.

Rozdělení nákladů na společnou přípravu teplé vody:

náklady na tepelnou energii na ohřev vody		náklady na spotřebovanou vodu
základní složka (30 %)	spotřební složka (70 %)	spotřební složka (100 %)
poměrně podle podlahové plochy bytu (nebytového prostoru)	poměrně podle náměrů bytových vodoměrů	poměrně podle náměrů bytových vodoměrů



Pro vytápění i teplou vodu platí, že pokud nájemce (příjemce služeb) **neumožní instalaci měřidel**, přes opakované prokazatelné upozornění **neumožní jejich odečet**, nebo je neoprávněně **ovlivní**, činí spotřební složka **trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky na 1 m² započitatelné podlahové plochy v domě**.

Pokud v domě a bytech **nemusejí být instalována měřidla** [např. domy se stropním, stěnovým nebo podlahovým vytápěním nebo domy s malými kotelny, kde není zajištěno soustavné přikládání paliva], **rozdělí se náklady** na vytápění a teplou vodu **podle písemné dohody**

- mezi vlastníkem domu a všemi nájemci v domě,
- mezi družstvem se všemi nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva, nebo
- ujednáním všech vlastníků bytových jednotek, pokud v domě vzniklo společenství vlastníků.

Pokud k dohodě nedojde

- rozdělí se veškeré **náklady na vytápění poměrně podle započitatelné podlahové plochy** bytu (nebytového prostoru),
- **náklady na teplou vodu** se rozdělí takto:

náklady na tepelnou energii na ohřev vody		náklady na spotřebovanou vodu
základní složka (30 %)	spotřební složka (70 %)	spotřební složka (100 %)
poměrně podle podlahové plochy bytu (nebytového prostoru)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ podle průměrného počtu osob v bytě, nebo pokud se na tom dohodnou všichni uživatelé, ▪ stejně jako základní složka 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ podle průměrného počtu osob v bytě, nebo pokud se na tom dohodnou všichni uživatelé, ▪ stejně jako základní složka
	Pokud se liší vybavení bytů ovlivňující odběr teplé vody, přepočítá se spotřební složka podle odborného posouzení.	

V nebytových prostorech stanoví poskytovatel služeb průměrný počet osob nebo odpovídající velikost podlahové plochy na základě odborného posouzení podle způsobu odběru a rozsahu využívání teplé vody.



Jak se rozdělí náklady na vodné a stočné?

Vodné a stočné se rozdělí **podle dohody** vlastníka domu s dvoutřetinovou většinou nájemců, anebo **podle rozhodnutí družstva**, anebo **společenství vlastníků**. Dohoda musí být **písemná**.

Když **nedojde k dohodě** (rozhodnutí), rozdělí se vodné a stočné

- poměrně **podle náměrů bytových vodoměrů**, jinak (když v bytech nejsou vodoměry)
- **podle směrných čísel** roční potřeby vody (příloha č. 12 vyhlášky č. [428/2001](#) Sb.) na počet osob v bytě.



Jak se rozdělí náklady na ostatní služby spojené s užíváním bytů?

Tyto náklady se také rozdělí **podle dohody** vlastníka domu s dvoutřetinovou většinou nájemců, anebo **podle rozhodnutí družstva**, anebo **společenství vlastníků**. Dohoda musí být **písemná**.

Když **nedojde k dohodě** (rozhodnutí), rozdělí se náklady

- na provoz a čištění **komínů** podle počtu využívaných **vyústění** do komínů,
- na umožnění příjmu **rozhlasového a televizního signálu** podle počtu kabelových **zásuvek**.
- na **provoz výtahu, osvětlení společných prostor** v domě, **úklid společných prostor** v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, **odvoz komunálního odpadu**, popřípadě další domluvené služby, **podle počtu osob v bytě**.



Co je zúčtovací období, rozúčtování, vyúčtování a kdo je poskytovatel služeb a příjemce služeb?

Zúčtovací období je období, za které se provádí **rozúčtování** (rozdělení nákladů) a **vyúčtování** (určení skutečné výše nákladů a záloh za jednotlivé služby). Toto období je nejvýše dvanáctiměsíční. Jeho počátek určí **poskytovatel služeb**, tedy vlastník domu, nebo společenství vlastníků jednotek, pokud vzniklo. Pokud je dům rozdělen na jednotky (byty) a byt se pronajímá, považuje se za poskytovatele služeb i vlastník bytu (například kvůli dávkám na bydlení rozdělí paušální platbu – níže). **Příjemcem služeb** je nájemce bytu, nebo vlastník bytu.



Jak se bránit vadnému vyúčtování (rozúčtování)?

Vyúčtování musí obsahovat skutečnou výši nákladů podle jednotlivých služeb i součet přijatých měsíčních záloh tak, abyste mohli sami zkontrolovat **správnost rozdělení nákladů i rozdíl mezi skutečnými náklady a zálohami**. Podrobný obsah vyúčtování nákladů na teplo a teplou vodu určuje [§ 6 vyhlášky č. 269/2015 Sb.](#)

Pokud s vyúčtováním nesouhlasíte, můžete u poskytovatele služeb podat **námítky do 30 dnů** od jeho doručení, nebo od předložení vyžádaných dokladů (níže). Pokud vady ve vyúčtování neovlivňují výpočty a jejich ověření, musíte **nedoplatek** zaplatit v dohodnuté lhůtě (nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování). **Přeplatek** dostanete, i když má vyúčtování vady.

Poskytovatele služeb můžete **písemně požádat**, aby doložil

- **náklady** na jednotlivé služby (dodané do domu),
- způsob **rozúčtování (rozdělení)** jednotlivých nákladů,
- způsob **stanovení výše záloh** za služby a
- způsob **provedení vyúčtování**

a aby Vám umožnil podklady si **okopírovat** (vyfotit).

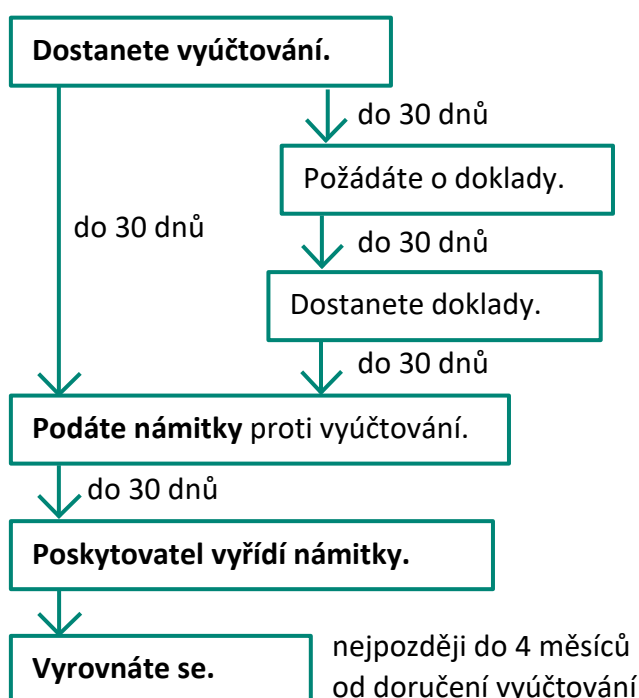
Vyúčtování dostanete nejpozději **do čtyř měsíců** od konce zúčtovacího období.

Do 30 dnů od doručení vyúčtování můžete požádat o **doklady (vysvětlení)**. Dostanete je **do 30 dnů**.

Námítky můžete podat **do 30 dnů** od doručení vyúčtování nebo doložení vyžádaných dokladů.

Vyřízení námitek dostanete **do 30 dnů** od jejich doručení.

Vzájemně se finančně vyrovnáte v dohodnuté lhůtě, nejpozději **do čtyř měsíců** od doručení vyúčtování.





Co když mám s pronajímatelem dohodnutou paušální platbu?

Pokud máte domluvenou paušální platbu (společně s nájemným nebo jen za služby), **platby za služby se nevyúčtovávají** (nedostanete vyúčtování).



Pokud **dostáváte dávky na bydlení** (nebo o ně žádáte), musí Vám poskytovatel služeb (vlastník domu, bytu, případně společenství vlastníků) na žádost vystavit **podrobný rozpis** paušální platby za jednotlivé služby.



Pokud **máte smlouvu na dobu delší než 24 měsíců**, nelze do paušální platby zahrnout dodávky tepla a teplé vody a vodné a stočné. Platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat.



Může po mně chtít poskytovatel služeb pokutu?

Ano, pokud včas **nesplníte nepeněžitou povinnost**, například oznámit změnu počtu osob v bytě (pokud na tom závisí rozdělení nákladů na některou službu).

Poskytovatel služeb zaplatí pokutu Vám, například pokud včas nedoručí vyúčtování, nepředloží vyžádané doklady nebo nevyřídí námítky.

Pokuta se neplatí, pokud splnění povinnosti ve stanovené lhůtě nelze spravedlivě žádat nebo nesplnění zavinila druhá strana.

Výši pokuty poskytovatel služeb **dohodne** alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců nebo o ní rozhodne družstvo anebo společenství. Nesmí přesáhnout **50 Kč za každý započatý den prodlení**.

Bez dohody nebo rozhodnutí činí pokuta 50 Kč za každý započatý den prodlení.



Kdo mi poradí a pomůže s rozúčtováním a vyúčtováním služeb?

Rozúčtování a vyúčtování **nemůže zkontrolovat žádný úřad** a nemůže poskytovateli služeb uložit, aby je změnil.

Bezplatné energetické **poradenství** však poskytují **Energetická konzultační a informační střediska EKIS**, a to i telefonicky nebo přes on-line formuláře poradny i-EKIS. Více na <https://www.mpo-efekt.cz/cz/ekis/strediska-EKIS>.

Pokud poskytovatel služeb nevyhoví Vaším námitkám (nedohodnete se), budete se muset obrátit na **soud**. Pokud se na tom domluvíte, můžete využít také **mediaci** nebo **rozhodčí řízení**.



Pomůže mi s vyúčtováním ombudsman?

Ne, těmito případy se ombudsman nemůže zabývat, ani když jde o městské (obecní) byty, protože tady obce vykonávají samosprávu, do níž ombudsman nesmí zasahovat. Více v letáčích [Ombudsman](#) a [Obce](#) na www.ochrance.cz v části [Nevím si rady se svou životní situací](#).