

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

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](http://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 (30–50 %)  | spotřební složka (zbytek)  |
|--|--|
| <i>Výši základní složky určí vlastník domu nebo společenství vlastníků jednotek.</i> |  |
| poměrně <b>podle započitatelné podlahové plochy bytu</b> (nebytového prostoru)       | poměrně <b>podle náměrů měřidel</b> , které se přepočítají i podle rozdílné náročnosti vytápěných místností kvůli jejich poloze v domě |



Náklady na vytápění na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy ale **nesmějí být o více než 20 % 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 <b>podle podlahové plochy bytu</b> (nebytového prostoru) | poměrně <b>podle náměrů bytových vodoměrů</b> | poměrně <b>podle náměrů bytových vodoměrů</b> |



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 m<sup>2</sup> 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 <b>podle podlahové plochy bytu</b> (nebytového prostoru) | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>podle průměrného počtu osob v bytě, nebo pokud se na tom dohodnou všichni uživatelé,</b></li> <li>▪ <b>stejně jako základní složka</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>podle průměrného počtu osob v bytě, nebo pokud se na tom dohodnou všichni uživatelé,</b></li> <li>▪ <b>stejně jako základní složka</b></li> </ul> |
|  | 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, popřípadě od doložení vyžádaných dokladů (níže).

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).

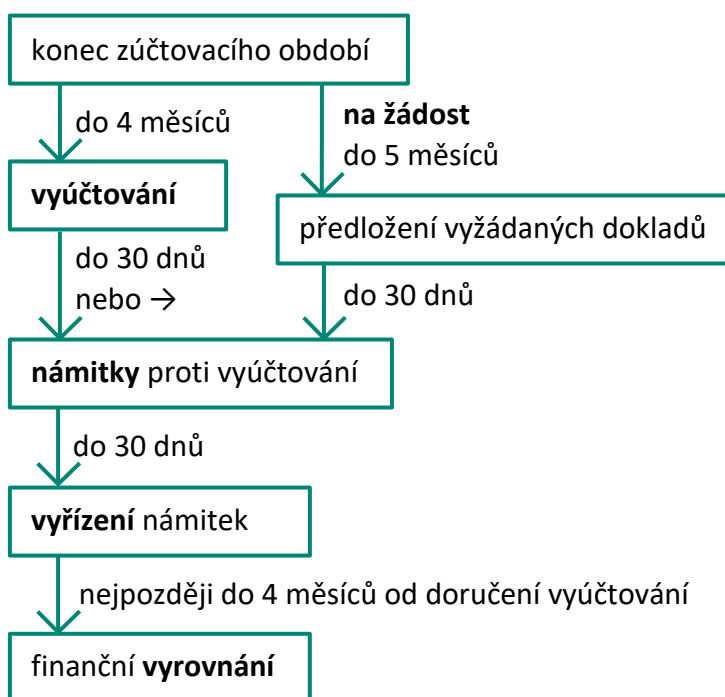
**Vyúčtování** dostanete nejpozději **do čtyř měsíců** od konce zúčtovacího období.

Vyžádané **doklady (vysvětlení)** dostanete nejpozději **do pěti měsíců** od konce zúčtovacího období.

**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 letácích [Ombudsman](#) a [Obce](#).