

# Rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé užitkové vody, nákladů na vodné a stočné a další služby spojené s užíváním bytů

## 1. Může veřejný ochránce práv prověřit správnost vyúčtování<sup>1</sup> nákladů na služby spojené s užíváním bytu?<sup>2</sup>

Nikoliv. S ohledem na zákonem vymezené kompetence ochránce nepřísluší vyúčtování zkontrolovat a není oprávněn jakkoliv zasahovat do jednání vlastníka domu (společenství vlastníků jednotek) nebo osob pověřených provedením vyúčtování. To platí i pro případ, že je vlastníkem domu obec, protože v těchto záležitostech obec nevykonává státní správu – není oprávněna z pozice moci rozhodovat o právech a povinnostech jiných osob.

## 2. Čím se řídí rozdělení nákladů na teplo a teplou vodu?<sup>3</sup>

**Zákon**<sup>4</sup> stanoví, že **pokud** v domě (a) nebo v bytech **musí být instalována měřidla** k měření tepla nebo chladu,<sup>5</sup> rozdělí se náklady na **vytápění na složku základní<sup>6</sup> a spotřební**. Základní složka vychází z velikosti podlahové plochy, spotřební složka z výše náměrů měřidel. **Obdobně** se vychází u **rozúčtování** nákladů na společnou přípravu poskytování **teplé vody** s tím rozdílem, že základní složka činí 30 % a spotřební 70 % nákladů.<sup>7</sup>

**Pokud** v domě (a) nebo v bytech instalována **měřidla** instalována **být nemusí**,<sup>8</sup> rozúčtují se náklady v první řadě **na základě ujednání (dohody)** mezi **poskytovatelem** služeb a **všemi** nájemci v domě, u **družstevních** bytů na základě ujednání družstva se **všemi** nájemci v domě, kteří jsou zároveň členy družstva, resp. u **společenství** ujednáním **všech** vlastníků jednotek.

Uvedená dohoda musí být písemná. **Nedojde-li k dohodě**, uplatní se vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb.

Způsob rozúčtování lze změnit až po uplynutí zúčtovacího období (je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb).

Podrobnosti upravuje zákon, a především uvedená vyhláška.

## 3. Jak se rozdělují náklady na vodné a stočné?<sup>9</sup>

Rozúčtování vodného a stočného se provede podle **dohody** poskytovatele služeb (vlastníka) s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, podle rozhodnutí družstva, anebo společenství vlastníků.<sup>10</sup> Dohoda musí být **písemná**. Po uplynutí zúčtovacího období lze způsob rozúčtování **změnit**.

**Nedojde-li k dohodě** (ujednání) nebo rozhodnutí družstva, anebo společenství, rozúčtuje se vodné a stočné v poměru naměřených hodnot na podružných (bytových) vodoměrech. Nejsou-li

<sup>1</sup> **Vyúčtováním** se rozumí „vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období“ a **rozúčtováním** „vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby“ [§ 2 písm. e) a f) zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty].

<sup>2</sup> Jsou jimi zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dále dodávka (studené) vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

<sup>3</sup> náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody

<sup>4</sup> ustanovení § 6 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále „zákon“)

<sup>5</sup> Jde např. o tzv. poměrová měřidla na topných tělesech (radiátorech).

<sup>6</sup> Činí 30–50 %; přesně ji určí poskytovatel služeb; zbylá část tvoří spotřební složku. Viz § 3 vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů (dále „vyhláška“).

<sup>7</sup> Viz § 4 odst. 1 vyhlášky.

<sup>8</sup> např. z prokazatelných technických důvodů, viz § 3 odst. 6 vyhlášky

<sup>9</sup> náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod

<sup>10</sup> ustanovení § 5 odst. 2 písm. a) zákona č. 67/2013 Sb.

vodoměry instalovány ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtuje se vodné a stočné podle směrných čísel roční potřeby vody.<sup>11</sup>

#### 4. Jak se rozdělují náklady na ostatní služby spojené s užíváním bytů?

**Podle dohody** poskytovatele služeb (vlastníka) s **dvoutřetinovou většinou nájemců** v domě, podle **rozhodnutí** družstva, anebo společenství vlastníků. Dohoda musí být **písemná**. Po uplynutí zúčtovacího období lze způsob rozúčtování **změnit**. **Nedojde-li k dohodě** (ujednání), rozhodnutí družstva, anebo společenství vlastníků, rozúčtují se:

- [A] náklady na **provoz a čištění komínů** podle počtu využívaných **vyústění** do komínů,
- [B] náklady na umožnění příjmu **rozhlasového a televizního signálu** podle počtu kabelových **zásuvek**,
- [C] náklady na provoz **výtahu, osvětlení** společných prostor v domě, **úklid** společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, **popřípadě další služby** sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, **podle počtu osob** rozhodných pro rozúčtování.<sup>12</sup>

#### 5. Existuje správní úřad oprávněný kontrolovat vyúčtování (rozúčtování) některé ze služeb spojených s užíváním bytů?

**Vyúčtování** (rozúčtování) nákladů na služby spojené s užíváním bytů aktuálně **nepodléhá** dohledu správních úřadů (s možností uložení sankce), a to ani rozúčtování nákladů na dodávku tepla a teplé užitkové vody podle vyhlášky č. 269/2015 Sb.

#### 6. Jak se bránit vadnému vyúčtování (rozúčtování)?

Poskytovatel služeb (vlastník nemovitosti, společenství vlastníků) **vyúčtuje** skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb **nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období**.<sup>13</sup>

**Vyúčtování musí obsahovat** skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Náležitosti vyúčtování nákladů na teplo a teplou vodu podrobně stanoví § 6 vyhlášky č. 269/2015 Sb.

Pokud o to příjemce služeb písemně požádá, je poskytovatel služeb povinen nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období **doložit** příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit mu pořízení **kopie** podkladů.<sup>14</sup> **Případné námítky** ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě od doložení dokladů příjemci služeb. Poskytovatel služeb musí námitku vyřídit nejpozději do 30 dnů od jejího doručení.<sup>15</sup>

**Finanční vyrovnání** provedou poskytovatel a příjemce služeb **v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování**.<sup>16</sup>

Případné **spory** mezi poskytovatelem a příjemci služeb přísluší projednat a rozhodnout **soudům**.

<sup>11</sup> příloha č. 12 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

<sup>12</sup> Ustanovení § 2 písm. g) zákona č. 67/2013 Sb. těmito rozhodnými osobami rozumí 1. nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo 2. vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.“

<sup>13</sup> Zúčtovacím obdobím se rozumí období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následně vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb [ustanovení § 2 písm. c) zákona č. 67/2013 Sb.].

<sup>14</sup> ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.

<sup>15</sup> ustanovení § 8 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.

<sup>16</sup> Viz ustanovení § 7 odst. 3 zákona č. 67/2013 Sb. Ustanovení § 2252 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, současně říká, že pokud není ujednána jiná doba, je nedoplatek (přeplatek) záloh na poskytnuté služby splatný do **tří** měsíců po uplynutí lhůty čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

## 7. Sankce (pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním)

Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo pokud poskytovatel služeb mj. nedoručí včas vyúčtování,<sup>17</sup> je povinen zaplatit druhé straně **pokutu**,<sup>18</sup> ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

**Výši pokuty** poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě nebo o ní rozhodne družstvo anebo společenství. **Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50,- Kč za každý započatý den** prodlení. **Nedojde-li k ujednání** s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50,- Kč za každý započatý den prodlení.

---

<sup>17</sup> nebo nesplní-li povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek

<sup>18</sup> ustanovení § 13 zákona č. 67/2013 Sb.