



**AkademieBD**  
akademie pro bytové domy

PRAKTICKÝ PRŮVODCE PRO VÝBORY SVJ A BYTOVÁ DRUŽSTVA

# Rozúčtování tepla a teplé vody v bytovém domě

Jak se počítá vyúčtování, co říká vyhláška po novele, jaké lhůty musíte dodržet a co stihnout do konce roku 2026.

---

## 40 až 60 %

rozpětí základní složky nákladů na vytápění podle energetické náročnosti domu

---

## 70 až 200 %

povolené rozpětí nákladů na 1 m<sup>2</sup> oproti průměru domu

---

## 31. 12. 2026

poslední termín pro výměnu měřidel za dálkově odečitatelná

# Proč vyúčtování tepla vyvolává nejvíc sporů

Vyúčtování služeb je jediný dokument, který v domě čte opravdu každý. A teplo je v něm zpravidla největší položka. Když v něm něco nesedí, přijde stížnost.

Většina sporů nevzniká z toho, že by správce počítal špatně. Vzniká z toho, že vlastník nerozumí tomu, proč zaplatil víc než soused se stejně velkým bytem. A výbor mu to neumí vysvětlit, protože sám přesně neví, jak se čísla skládají.

Tenhle průvodce vás provede celým výpočtem. Od faktury od dodavatele tepla až po řádek ve vyúčtování konkrétního bytu. Je určený členům výborů SVJ a představenstev družstev, správcům domů i vlastníkům, kteří si chtějí své vyúčtování zkontrolovat.

Pravidla platí pro domy s **centrální dodávkou tepla nebo centrální přípravou teplé vody**. Když má každý byt vlastní kotel a vlastní smlouvu s dodavatelem, žádné rozúčtování se nedělá.

## OD PRAVIDEL SE NEDÁ ODCHÝLIT DOHODOU

Způsob rozúčtování tepla a teplé vody určuje vyhláška. Shromáždění může rozhodovat jen v mezích, které vyhláška připouští. Usnesení, že v domě neplatí spodní ani horní hranice nákladů, je neplatné, i kdyby pro něj hlasovali všichni.

## Co v průvodci najdete

|                                                   |         |
|---------------------------------------------------|---------|
| Kdo rozúčtování dělá a kdo za něj odpovídá        | str. 3  |
| Rozúčtování vytápění krok za krokem               | str. 4  |
| Základní složka podle energetické náročnosti domu | str. 5  |
| Limity 70 a 200 procent                           | str. 6  |
| Modelový výpočet na konkrétním domě               | str. 7  |
| Rozúčtování teplé vody                            | str. 8  |
| Když někdo neumožní odečet                        | str. 11 |
| Lhůty, námitky a pokuty                           | str. 12 |
| Měsíční informování o spotřebě                    | str. 13 |
| Dálkové odečty od roku 2027                       | str. 14 |
| Nejčastější chyby ve vyúčtování                   | str. 15 |
| Kontrolní seznam pro výbor                        | str. 16 |

## Kdo rozúčtování dělá a kdo za něj ručí

Zákon o službách pracuje se dvěma rolami. Poskytovatel služeb a příjemce služeb. Na tom, kdo je kdo, stojí celá odpovědnost.

### Poskytovatel služeb

U SVJ je to **společenství vlastníků**, u družstevního domu **bytové družstvo**. U nájemního bytu pronajímatel.

Poskytovatel odpovídá za to, že vyúčtování dorazí včas, bude správné a bude obsahovat všechny náležitosti.

### Příjemce služeb

Vlastník jednotky, družstevník (člen BD), u nájemního bydlení nájemce. Ten, komu vyúčtování chodí.

Má právo nahlédnout do podkladů, vznést námitky a znát způsob výpočtu. A povinnost umožnit odečet měřidel.

## Správce vyúčtování nezachrání

Většina domů si nechává rozúčtování zpracovat externě. Správcem nebo specializovanou rozúčtovací firmou. To dává smysl, protože výpočet je pracný a chyba stojí peníze.

Odpovědnost vůči vlastníkům ale zůstává na SVJ nebo družstvu. Když správce doručí vyúčtování pozdě nebo špatně, vlastník se obrací na společenství, ne na správce. Vypořádání se správcem je pak samostatná věc podle smlouvy mezi vámi.

### CO SI OHLÍDAT VE SMLouvĚ SE SPRÁVCEM

- Termín, do kdy vám správce vyúčtování předá, aby vám zbyla rezerva před zákonnou lhůtou
- Kdo vyřizuje námitky vlastníků a v jaké lhůtě
- Kdo nese sankci, když vyúčtování dorazí pozdě jeho zaviněním
- Kdo zajišťuje odečty a co se děje, když se do bytu nikdo nedostane

**Celého sedumnáctistránkového průvodce rozúčtováním získáte po registraci a uhrazení webináře**