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.

30 až 70 %

rozpětí základní složky nákladů na vytápění podle energetické náročnosti domu a rozhodnutí SVJ či družstva

70 až 200 %

povolené rozpětí nákladů na 1 m² oproti průměru domu

31. 12. 2026

poslední termín pro výměnu měřidel za dálkově odečitatelná

— ÚVODEM

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**

— ODPOVĚDNOST

Kdo rozúčtování dělá a kdo za něj ručí

Zákon o službách pracuje se dvěma rolemi. 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

Co určuje shromáždění

O způsobu rozúčtování rozhoduje u SVJ shromáždění, u družstva statutární orgán nebo členská schůze podle stanov. Rozhodnout jde ale jen v mezích vyhlášky, typicky o výši základní složky v povoleném rozpětí.

Změna se navíc projeví **až v následujícím zúčtovacím období**. Usnesení přijaté v září 2026 se použije na rozúčtování za rok 2027, tedy ve vyúčtování doručeném v roce 2028.

— VYTÁPĚNÍ

Jak se rozúčtuje teplo na vytápění

Celkové náklady domu na teplo se rozdělí na dvě části. Jedna se rozděluje podle plochy, druhá podle naměřené spotřeby.

1 **Zjistíte celkové náklady zúčtovací jednotky**

Faktura od dodavatele tepla za zúčtovací období. Odděleně teplo na vytápění a teplo na ohřev vody. Když je dům nemá oddělené, řeší se to zvlášť (viz strana 9).

2 **Rozdělíte je na základní a spotřební složku**

Výchozí hodnota je 40, 50 nebo 60 % nákladů podle energetické náročnosti domu. SVJ nebo družstvo ji může o 10 procentních bodů snížit nebo zvýšit. Zbytek tvoří spotřební složku.

3 **Základní složku rozdělíte podle plochy**

Na každý metr započitatelné podlahové plochy připadá stejná částka. U všech bytů v domě bez rozdílu.

4 **Spotřební složku rozdělíte podle náměrů**

Podle měřičů tepla nebo indikátorů na radiátorech. S korekcemi na polohu bytu, protože rohový byt pod střechou má při stejném chování vyšší spotřebu tepla.

5 **Zkontrolujete limity**

Náklad na 1 m² každého bytu musí zůstat mezi 70 a 200 % průměru domu. Kdo z rozmezí vypadne, tomu se částka upraví a rozdíl se rozpustí mezi ostatní.

Proč vůbec základní složka existuje

Základní složka by měla z větší části pokrývat nejnižší stupeň tepelné pohody. Čím úspornější dům, tím je tato základní tepelná pohoda vyšší.

Základní složka také pokrývá teplo, které jde do stoupaček a společných prostor a nikde není měřeno.

> **KDO SI NASTAVUJE SLOŽKY SÁM**
>
> Domy s vlastní kotelnou a domy napojené na dálkové teplo počítají stejně. Rozdíl je jen v tom, odkud berete vstupní číslo. U dálkového tepla z faktury dodavatele, u vlastní kotelny z nákladů na palivo, provoz a údržbu zdroje.

Celého průvodce dostanete jako bonus, pokud si objednáte videozáznam webináře.