

25. 4. 2024

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, dopad posledních novel

Poslední změny v legislativě týkající se vyúčtování služeb v bytových a nebytových prostorech mají důležitý dopad na vlastníky i nájemce. Tento článek se zaměřuje na klíčové změny v legislativě, poskytuje přehled dopadů těchto změn a nabízí praktické rady pro ochranu práv. Kromě toho se článek zabývá tím, jak mohou nájemci bránit proti nesprávnému vyúčtování a kdy je vhodné požadovat opravu nebo doplnění vyúčtování od vlastníka. Také jsou zde uvedeny důležité náležitosti, které by měly být obsaženy v námitkách vůči vyúčtování spotřeby energií.

Základním právním předpisem upravující problematiku vyúčtování služeb je zákon č. [67/2013](#) Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Mezi nejčastější spory v rámci této oblasti patří:

1. problematika správnosti vyúčtování,
2. nedodání vyúčtování energií,
3. nezaplacení nedoplatku na energiích,
4. nevrácení přeplatku.

Požadavky na vyúčtování

Vyúčtování služeb musí být provedeno do 4 měsíců od konce zúčtovacího období. Toto vyúčtování musí být **řádné** a **splňovat zákonem stanovené podmínky**. 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**. [§ 7 zákona č. 63/2013].

Zúčtovacím obdobím se zpravidla rozumí kalendářní rok. Nejčastěji je tedy třeba doložit vyúčtování do konce dubna následujícího roku.

V rámci praxe pak vznikají problémy, kdy má dojít k vyúčtování, skončí-li užívání bytu například v půlce zúčtovacího období (červnu). Typicky tato situace nastává u nájemních vztahů. Následně by mohl nájemce v konečném důsledku čekat i 10 měsíců na zaslání konečného vyúčtování.

U většiny služeb, lze provést tzv. mimořádné vyúčtování ihned po skončení nájmu, lze tedy zjistit případný nedoplatek nebo doplatek ihned. Výjimkou v této situaci by však mohla být skutečnost, že vlastník na dřívější získání vyúčtování nemá vliv. Typicky by mohlo jít o situaci, kdy je prováděno vyúčtování služeb společenstvím vlastníků, a to po konci zúčtovacího období, kterým bývá kalendářní rok. Takový argument však nemůže být ze strany vlastníka zneužíván a měl by přesto provést vyúčtování co nejdříve.

Kontrolovatelnost vyúčtování může být pro příjemce služeb složitá, typicky za situace provedl-li

vyúčtování sám vlastník bytu. Výpočty jednotlivých služeb nejsou jednoduché a podléhají zákonné úpravě pro každou konkrétní oblast. Nájemce tak nemá možnost ověřit správnost vyúčtování, alespoň podle konečného nebo mimořádného vyúčtování od závěrečného vyúčtování poskytovatele služeb (např. ČEZu, atd.), pokud je vlastník nájemci nedodá. V této souvislosti nelze považovat za splnění této povinnosti předložení vyúčtování z předchozích let a podle něho se odkazovat na řádnost vyúčtování.

Důvodem, proč je důsledně řešena řádnost vyúčtování, je skutečnost, že zákon stanovuje smluvní pokutu ve výši 50 Kč (není-li ujednáno jinak) za každý započatý den prodlení, kdy nedoručí poskytovatel služeb včas vyúčtování (řádné) nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek.

Do kdy je možné vznést námitky proti vyúčtování

Nesouhlasí-li příjemce služeb s vyúčtováním, může proti němu vznést tzv. námitky. Tyto musí být vyřízeny do 30 dnů od jejich předložení.

Ve znění zákona č. 67/2013 účinném do 31. 12. 2022 bylo třeba podle § 7 předložit námitky neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 1 (doklady na jednotlivé služby), příjemci služeb.

Ve znění zákona č. 67/2013 účinném od 1. 1. 2023 je třeba podle § 7 předložit námitky poskytovateli služeb do 30 dnů od doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce 1. Nepředložili příjemce služeb námitky v této lhůtě, platí, že se způsobem a obsahem vyúčtování souhlasí.

Výslovně tak bylo zakotveno znění zákona účinném od 1. 1. 2023, že nejsou-li námitky vzneseny do 30 dnů, nastává fikce jejich správnosti.

Může však příjemce služeb vznést námitky po více než 30 dnech? Aktuální odpověď na tuto otázku je ano. Ani po novele zákona č. [67/2013](#) Sb. není dle mého názoru odpověď jiná. Třicetidenní lhůta k podání námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování je lhůtou pořádkovou (Krajský soud v Ostravě, 57 Co 63/2022). Podle názoru autora obecně nebude možné ze strany uživatele požadovat smluvní pokutu za období, kdy platila fikce řádnosti vyúčtování. Ve specifických případech však takovou možnost nelze zcela vyloučit.

Nálezitost námitek proti vyúčtování?

Námitky musí být řádně odůvodněny, tj. mělo by být uvedeno, v čem je spatřována nesprávnost provedeného vyúčtování. Za situace, kdy však příjemce služeb nemá doloženy podklady k provedenému vyúčtování (typicky závěrečné vyúčtování ze strany konečného poskytovatele služeb), nelze klást přehnané nároky na obsah těchto námitek (Nejvyšší soud, 26 Cdo 2178/2020).

Lze tedy ze strany příjemce služeb pouze uvést, že vyúčtování je nesprávné a požádat o zaslání správného. Vlastník musí na tuto reklamaci řádně reagovat. Pokud však nijak nereaguje či prostě odbyde námitky příjemce služeb, nevypořádal se řádně se vznesenými námitkami, neboť příjemce služeb nemá stále objektivně možnost si správnost ověřit.

Nedodání vyúčtování, nevrácení přeplatku

Nedodá-li poskytovatel služeb vyúčtování, může příjemce služeb vedle smluvní pokuty žádat stále, aby mu toto vyúčtování bylo předloženo. Pokud tuto povinnost stále nesplní, musí domáhat uložení této povinnosti soudně.

Není nájemci vrácen přeplatek může jej vymáhat soudně.

Novinky v řádnosti vyúčtování

Před novelou zákona č. 67/2013 účinnost od 1. 1. 2023, nebylo vyúčtování bráno jako řádné, pokud obsahovalo sebemenší chybu. Takováto chyba se však dala najít téměř kdykoliv, protože vypočítat zcela přesně dané vyúčtování (například u dodávek tepla) nebylo jednoduché a zpravidla společnosti pro správu nemovitostí nebyly schopny provést tyto výpočty zcela správně.

Tento problém však vyřešila zmíněná novela, která zakotvila, že vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. Dále, že splatnost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku.

Nemělo by tak docházet k případům, kde celé vyúčtování bylo označeno, jako nesprávné, byť v konečném důsledku byla chyba v řádech korun, a to i ve prospěch příjemce služeb.

Další novinkou je stanovení povinnosti poskytovatele služeb, aby na žádost příjemce služeb informoval poskytovatele energetických služeb o vyúčtování a skutečné spotřebě tepla a o spotřebě společně připravované teplé vody příjemce služeb za poslední tři roky.



Mgr. Karel Gerhardt
advokátní koncipient



[Jakovidis, Klega, Partners, advokátní kancelář](#)

U Staré elektrárny 291/11
710 00 Slezská Ostrava

Tel.: +420 608 133 636
e-mail: jkp@advokatova.cz

Aktualizováno: 27.1.2025

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)