

Jak platíte za teplo: specifika plateb, vyúčtování či rozúčtování

19.5.2025 - | Energetický regulační úřad

Platby za teplo jsou oproti elektřině či plynu specifické. Odběratelem ze soustav zásobování totiž standardně nejste přímo vy, ale vlastník domu, tedy typicky SBD (stavební bytové družstvo), nebo SVJ (společenství vlastníků jednotek). Tyto subjekty dostávají celkové vyúčtování a následně vystavují majitelům jednotlivých bytů rozúčtování nákladů a vyúčtování záloh. Jak celý systém v kostce funguje?

Ceny tepla jsou regulované formou tzv. věcného usměrnění, tedy pravidel, podle nichž cenu kalkuluje sám dodavatel. Podmínky stanoví cenové rozhodnutí ERÚ, které definuje oprávněné náklady (palivové, odpisy majetku, provozní náklady na straně výrobce i distributora aj.) a přiměřený zisk. S platností od roku 2022 je přesně dané, jak maximální přiměřený zisk spočítat, vychází se při tom z pořizovací hodnoty majetku dodavatele a stanovené míry výnosnosti.

Nejprve si řekněme principy, které se neliší od ostatních energií. Podle pravidel regulace platíte také za teplo zálohově a zálohy jsou nastavené podle toho, jak velký odběr se u vás očekává a jakou cenu očekává dodavatel pro daný rok. Na konci zúčtovacího období (standardně rok) se vám sečtou zálohy, které jste v průběhu něj zaplatili, a srovnají se se skutečnou cenou odebrané komodity a skutečně odebraným teplem (jednotková cena x spotřeba). Pokud jste zaplatili víc, vrátí se vám přeplatek, v opačném případě budete muset uhradit nedoplatek. Jinou otázkou může být smlouva, kdy s dodavatelem může být sjednána tzv. fixní cena na rok. Pak se dodavatel musí řídit smluvními podmínkami a v rámci výsledného zúčtování se vám případně vrátí pouze přeplatek, nedoplatek nemůže u fixní ceny vzniknout.

A teď ta specifika... Pro nastavení záloh slouží předběžná kalkulace, konečné vyrovnaní se děje na základě výsledné kalkulace. Ale pozor! Pokud se v průběhu období zdrazí „vstupní proměnné“ (zemní plyn, elektrická energie, emisní povolenky, biomasa, uhlí), čehož jsme ve velké míře byli svědky v roce 2022, nemusíte se to ze zákona dozvědět okamžitě, jak je tomu u elektřiny nebo plynu (tam vám dodavatel změnu, pokud ji smlouva umožňuje, musí dát vědět minimálně s třicetidenním předstihem, a to prokazatelně a adresně). Vše opět vyplývá ze smlouvy, proto je dobré mít včasné informování o změně ceny ze strany dodavatele ukotveno ve smluvních podmínkách.

Pokud se o zdražení nedozvíte a nezvednete si okamžitě zálohy, hrozí vám na konci období nedoplatek. Co s tím? Klíčová je komunikace s SVJ / SBD. Důležité je, jak má vlastník nastavenou smlouvu s dodavatelem („informační povinnost“ týkající se kolísání cen).

Žádný přestupek jako „příliš nízké zálohy“ totiž neexistuje, energetickým zákonem je omezená pouze jejich maximální výše, a to na úrovni důvodně očekávané spotřeby.

Poté, co SVJ / SBD obdrží od dodavatele (většinou) roční vyúčtování, rozúčtuje náklady na jednotlivé bytové jednotky, přičemž se řídí vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj, a vyúčtuje vám zálohy. Roční vyúčtování předepsaných a uhrazených záloh musí majitel domu (nebo bytu v případě pronájmu) doručit vlastníkově nebo nájemci bytu do čtyř měsíců od konce zúčtovacího období. V drtivé většině případů tedy do 30. dubna.

Kromě toho máte právo být seznámeni s celkovými náklady objektu a způsobem rozdělení mezi jednotlivé byty (ne ovšem se spotřebou a náklady ostatních sousedů).

Zasáhnout můžeme v případě, že dodavatel porušil pravidla kalkulace, ať již sjednáním ceny rozporné s právními předpisy, nebo jejím vyúčtováním. Předpokladem by byla předchozí kontrola, na kterou by navazovalo správní řízení (které by muselo potvrdit přestupek spáchaný proti energetickému zákonu nebo zákonu o cenách).

Naše pravomoci ovšem, laicky řečeno, končí u vlastníka objektu. Pravidla rozúčtování mezi jednotlivé byty nestanovujeme a nemůžeme se věnovat ani případům, kdy máte důvodné podezření, že došlo k pochybení. Pro odborné posouzení rozúčtování můžete kontaktovat některého z energetických specialistů (Energetická konzultační a informační střediska - EKIS), jejich seznam najdete na webu Ministerstva průmyslu a obchodu), konečné rozhodnutí v případě sporu je na nezávislém soudu.

<https://eru.gov.cz/jak-platite-za-teplo-specifika-plateb-vyuctovani-ci-rozuctovani-0>