

dTest: Jak se může nájemce bránit nesprávnému vyúčtování energií?

9.5.2023 - Lucie Korbéliusová | DTest

Rozsah služeb zajišťovaných pronajímatelem je dán dohodou smluvních stran - pronajímatele a nájemce, v nájemní smlouvě. Pro případ, že by si odpovědnost za zajištění služeb souvisejících s běžným užíváním bytu pronajímatel s nájemcem nesjednali, zákon stanoví, že pronajímatel má povinnost zajistit služby nezbytné. „Pod pojmem nezbytné služby si lze představit dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu,“ vysvětluje Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest.

Pronajímatel je povinen zaplacené zálohy vyúčtovat oproti skutečné výši nákladů za jednotlivé služby a toto vyúčtování doručit nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Zúčtovacím obdobím je zpravidla kalendářní rok, nájemce by tedy vyúčtování měl obdržet do konce dubna. Vyúčtování je pronajímatel povinen zpracovat v takové formě, aby případné rozdíly mezi skutečnou výši nákladů za služby a přijaté zálohy byly zřejmé a kontrolovatelné. Náklady na vyhotovení a doručení vyúčtování nese pronajímatel a nemůže je zahrnout do nákladů na služby. Jestliže na základě vyúčtování dojde ke zjištění přeplatku či nedoplatku, vyrovnají se pronajímatel s nájemcem ve lhůtě ujednané v nájemní smlouvě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.

V případě, že vyúčtování nesplňuje stanovené požadavky nebo má jiné vady, například započítané zálohy neodpovídají skutečně odvedeným platbám nájemce či vyúčtování vychází z nesprávně uvedené spotřeby energií, má nájemce právo se bránit. Konkrétně se nájemci nabízí právo nahlížet do podkladů, které sloužily k vypracování vyúčtování a právo uplatnit proti vyúčtování námitky. Právo nahlédnout do podkladů uplatňuje nájemce na základě písemné žádosti do 30 dnů od doručení vyúčtování. Pronajímatel má následně 30 dnů na to, aby žádosti vyhověl. Námitky lze podat rovněž do 30 dnů od doručení vyúčtování nebo od doložení podkladů. „Nájemci by neměli s námitkami otálet, pokud totiž ve stanovené lhůtě námitky nepředloží, platí, že s vyúčtováním souhlasí,“ sděluje Eduarda Hekšová. Námitky musí pronajímatel vyřídit opět do 30 dnů od předložení. S vadami vyúčtování souvisí také právo odepřít platbu nedoplatku, dokud nebudou vady odstraněny. Splatnost nedoplatku nicméně neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku. Na vady vyúčtování se nemůže vymluvit ani pronajímatel, pokud má nájemci vyplátit přeplatek.

Pronajímatel, který nedbá na své povinnosti doručit vyúčtování, vyhovět požadavku nahlédnout do podkladů pro vyúčtování či vypořádat námitky, je povinen zaplatit nájemci pokutu. Výši pokuty si pronajímatel s nájemcem ujednání v nájemní smlouvě, jinak platí pokuta ve výši 50 Kč za každý den prodlení.

Vyhnout se pravidelnému vyúčtování mohou pronajímatel s nájemcem, pokud sjednají paušální placení nájmu i služeb, popř. paušální platby za všechny služby spojené s nájmem. Poté se služby nevyúčtovávají a případný rozdíl mezi paušální platbou za energie a skutečnými náklady na jejich zajištění (kladný i záporný) jde na účet pronajímatele.

Od vyúčtování je nutné odlišit také rozúčtování nákladů. Rozúčtování nákladů je způsob, jakým se

společné služby hrazené pro celý bytový dům rozpočítají na jednotlivé osoby podle stanoveného klíče. Náklady, které se typicky rozúčtují, zahrnují provoz a čištění komínu (rozpočítá se podle počtu využívaných vyústění), osvětlení ve společných částech domu, provoz výtahu, odvoz komunálního odpadu (rozpočítají se poměrně mezi nájemce či jednotlivé vlastníky v rámci SVJ, rovnoměrně podle počtu osob, které služby využívají).

V situacích plynoucích z nájemního vztahu, mohou nájemci i pronajímatelé využít některý z našich vzorových dokumentů, včetně vzorové nájemní smlouvy. Pokud spotřebitelé mají otázky k tomuto tématu, mohou se obrátit na bezplatnou spotřebitelskou poradnu dTestu, a to elektronicky na www.dtest.cz/spotrebitelska-poradna nebo telefonicky na číslo 299 149 009.

Kontakt pro média:

Lucie Korbéliusová, media@dtest.cz, tel.: +420 604 556 874

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest – 299 149 009 – je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci časopisu dTest nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již statisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.

<https://www.dtest.cz/clanek-10176/dtest-jak-se-muze-najemce-branit-nespravnemu-vyuctovani-energi>
[i](#)