

Jak správně vyúčtovat služby při pronájmu či prodeji bytu

Vlastnictví bytu, stejně jako jeho užívání přináší i nemalé náklady, na které vlastník bytu hradí správci pravidelné měsíční zálohy. V případě pronájmu bytu se stává pronajímatel „prostředníkem“ mezi správcem a nájemcem při poskytování služeb spojených s nájmem. Chcete se vyhnout konfliktům? V článku se dozvíte, jak správně služby účtovat a najdete v něm i praktické příklady.

Vlastník bytu hradí náklady a služby spojené s užíváním bytu, ale nájemci poskytuje služby spojené s nájmem, což znamená, že pronajímatel hradí více nákladů, než nájemce.

Za služby spojené s užívání nájemního bytu považujeme zejména

- Vytápění
- Osvětlení a úklid společných prostor v domě
- Dodávka pitné vody
- Dodávka teplé vody
- Odvádění odpadních vod kanalizací
- Užívání výtahu
- Kontrola a čištění komínů
- Odvoz splašků a čištění žump
- Vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou
- Případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě
- Odvoz odpadu

Mezi služby spojené s nájmem rozhodně nepatří

- Fond oprav
- Splátka anuity v bytovém družstvu
- Rozhlasové a televizní poplatky
- Pojištění bytu a domu
- Správa bytové jednotky
- Odměna statutárních orgánů
- Náklady spojené s užíváním nebytových prostor

Tyto náklady musí pronajímatel hradit z utrženého nájmu a nemůže je zahrnovat do služeb spojených s nájmem a následně je nájemci vyúčtovat.

Nejčastější chyby při vyúčtování služeb poskytovaných s nájmem

Nesprávně uvedený seznam poskytovaných služeb spojených s nájmem

Často při sepisování nájemní smlouvy nejsou uvedeny všechny poskytované služby, což při následném vyúčtování může způsobit potíže.

Chybně nastavená výše záloh na služby spojené s nájmem

Při uzavírání smlouvy jsou nastaveny vysoké zálohy na služby, protože je do nich započítán i fond oprav a další platby, které do služeb spojených s nájmem nepatří.

Snaha vyúčtovat služby, které nejsou dle nájemní smlouvy poskytovány

Pronajímatelé do služeb spojených s nájmem bytu zahrnou například fond oprav, pojištění domu a bytu, poplatků za správu bytu a jiné náklady, které souvisí s vlastnictvím bytu nebo domu, nikoliv přímo s nájmem.

Předložení vyúčtování mezi vlastníkem bytu a správcem nájemci k úhradě

Tímto způsobem si často pronajímatelé usnadňují práci a předkládají vyúčtování od správní firmy, společenstvím vlastníků nebo bytových družstev přímo nájemci s tvrzením, že to je jejich nedoplatek.

Jak se vyúčtování provádí?

Podkladem pro vyúčtování služeb je vždy seznam nákladů spojených s užíváním bytu za dané období, kterým je obvykle kalendářní rok, dále přehled záloh uhrazených nájemcem nebo podnájemcem na tyto služby a nájemní nebo podnájemní smlouva společně s předávacím protokolem se stavy měřících měřidel (voda, topení). V nájemní nebo podnájemní smlouvě musí být přesně uvedeny veškeré poskytované služby spojené s nájmem, a zda se tyto služby vyúčtovávají, nebo zda se hradí paušálně.

Samotné vyúčtování se provádí tak, že se sečtou náklady za poskytnuté služby spojené s nájmem, připadající na daný rok a odečte se součet přijatých záloh na tyto služby od nájemce. Výsledkem je pak přeplatek nebo nedoplatek, který je splatný obvykle do 15 dnů od předložení vyúčtování nájemci.

Náklady na služby rok 2021 – příklad byt 3+1 Praha 5, Stodůlky

Teplo		15 000 Kč
TUV (teplá užitková voda)		16 000 Kč
SUV (studená užitková voda)		4 500 Kč
Úklid		1 800 Kč
Výtah		1 600 Kč
STA (společná TV anténa)		10 Kč
Odpad		1 800 Kč
Společná elektřina		230 Kč
Celkem náklady za služby		40 940 Kč
Zaplacené zálohy	12 × 2 500 Kč	30 000 Kč
	Přeplatek (-)/nedoplatek (+)	10 940 Kč

Vyúčtování služeb spojených nájmem bytu za část roku

Výše uvedeným způsobem je možné vyúčtovat služby spojené s nájmem pouze v případě, že doba nájmu je shodná s účetním obdobím, tedy od 1. ledna do 31. prosince daného roku. V praxi tomu tak nebývá a je třeba dělat vyúčtování pouze částečné, kdy stanovíme koeficient představující poměr, který připadá na daného nájemce nebo podnájemce.

Způsob stanovení koeficientů pro různé druhy služeb

Náklady na vytápění

Pro určení koeficientu v případě, že není možné stanovit spotřebu pomocí poměrových měřidel např. kalorimetry, použijeme tabulku energetické náročnosti jednotlivých měsíců stanovené v příloze č. 3. vyhlášky č. 269/2015 Sb., kde výsledný koeficient získáme prostým sečtením procenta nákladů za měsíce, kdy nájemce nebo podnájemce byt užíval. Pak tedy nájemce, který započal nájem např. od 1. 6. 2021 má povinnost hradit náklady za měsíce červen až prosinec, tedy 40 % ročních nákladů za vytápění.

Měsíc	% nákladů	Měsíc	% nákladů
Leden	19 %	Červenec	0 %
Únor	16 %	Srpen	0 %
Březen	14 %	Září	1 %
Duben	9 %	Říjen	8 %
Květen	2 %	Listopad	14 %
Červen	0 %	Prosinec	17 %

Dodávka pitné vody, dodávka teplé vody, odvádění odpadních vod kanalizací

U těchto poskytovaných služeb lze předpokládat, že v bytě jsou instalovány poměrové vodoměry a existuje zápis o počátečních stavech, kdy podkladem pro stanovení nákladů je změřená spotřeba například studené vody vynásobená jednotkovou cenou za m³ studené vody.

Ostatní náklady

U nákladů za služby, které nejsou přímo měřitelné (např. užívání výtahu, spotřeba společné el. energie atd.), koeficient stanovíme jako podíl měsíců, po které nájemce byt nebo dům užíval, a počtu měsíců v roce (tedy 12).

Pokud budeme chtít vyúčtovat služby nájemci nebo podnájemci, který užíval byt například od června 2021 a spotřeboval 65 m³ TUV a 48 m³ SUV, provedeme vyúčtování následujícím způsobem:

Příklad byt 3+1 Praha 5, Stodůlky, nájem od 1. 6. 2021

Výpočet spotřeby dle poměrových měřidel

TUV

Spotřeba celkem	80 m ³
Náklad na m ³	16 000 Kč/80 m ³ = 200 Kč/m ³
Spotřeba červen až prosinec 2021	65 m ³
Náklady připadající na nájemce	65 m ³ × 200 Kč/m ³ = 13 000 Kč

SUV

Spotřeba celkem	95 m ³
Náklady na m ³	4 500 Kč/77 m ³ = 58 Kč/m ³
Spotřeba červen až prosinec 2021	48 m ³
Náklady připadající na nájemce	48 m ³ × 58 Kč/m ³ = 2 874 Kč

Náklady na služby rok 1. 6. 2021 do 31. 12. 2021

Služba	Náklady	Koeficient	Částka
Teplo	15 000 Kč	40 % (1. 6. až 31. 12.)	6 000 Kč
TUV		65 m ³ × 200 Kč/m ³	13 000 Kč
SUV		48 m ³ × 58 Kč/m ³	2 874 Kč
Úklid	1 800 Kč	7/12	1 050 Kč
Výtah	1 600 Kč	7/12	933 Kč
STA	10 Kč	7/12	6 Kč
Odpad	1 800 Kč	7/12	1 050 Kč
Společná elektřina	230 Kč	7/12	134 Kč
Cellkem náklady za služby			25 047 Kč
Zaplacené služby	6 × 2 500 Kč		15 000 Kč
	Přeplatek (-)/nedoplatek (+)		10 047 Kč

Vyúčtování služeb při prodeji bytu

Tento způsob vyúčtování lze analogicky použít i při prodeji bytu v průběhu roku, pouze se rozšíří rozsah vyúčtování o další poskytnuté služby, které jsou uvedeny na evidenčním listě daného bytu. Někteří správci jsou schopni vyúčtování při prodeji bytu rozdělit mezi původního a nového vlastníka.

Správné rozúčtování nákladů na služby spojené s nájmem bytu se stává s blížící se polovinou roku aktuální, protože touto dobou dostávají pronajímatelé vyúčtování od správců a správních firem, které následně vyúčtovávají svým nájemcům.