

Jak na energie v pronájmu

At' už bydlíte v nájmu nebo jste naopak ten, kdo byt či dům pronajímá, ve vzájemném smluvním vztahu budete řešit i energie. Jsou možné dva způsoby a my jsme se podívali, jaké mají výhody a nevýhody.

Zejména tam, kde jde o spíše krátkodobější pronájmy, mívá majitel nemovitosti obvykle elektřinu a plyn napsané na sebe. „Pokud je pronájem sjednán na delší dobu, setkáváme se i s opačným postupem – odběratelem energií, a tedy smluvním partnerem dodavatelských společností, se stává přímo nájemník,“ uvádí Robert Šíma, ředitel zákaznické péče Bohemia Energy.

Energie psané na pronajímatele

Jestliže chce mít pronajímatel jistotu, že na něj nevypadne „kostlivec“ v podobě dluhu za neuhrazené dodávky energií, je pro něj lepší varianta ponechat si smlouvu s dodavatelem na sebe a od nájemníka vybírat zálohy. Nehrozí mu tak černý scénář s odmontováním elektroměru nebo plynoměru. Navíc není třeba při každé změně nájemce vždy vše přepisovat na nového nájemníka. Zároveň je ale pronajímatel povinen dodavateli platit veškeré předepsané platby pravidelně a včas, a to i v případě, že se jeho nájemník se svou platbou zpozdí nebo nezplatí vůbec.

Výšku zálohových plateb si obě strany odsouhlasí v nájemní smlouvě. Případné přeplatky a nedoplatky si pak vyrovnávají při ročním a závěrečném vyúčtování dodávek energií. Vzhledem k tomu, že změna nájemníka nemusí proběhnout ve stejném čase, kdy chodí pravidelné vyúčtování elektřiny, je dobré svého dodavatele požádat o vyúčtování mimořádné.

„Našim zákazníkům stačí provést samoodečet a stavy společně se žádostí o mimořádné vyúčtování zapsat do webové kanceláře nebo poslat e-mailem. My pak vystavíme fakturu v mimořádném termínu,“ dodává Robert Šíma. Toto mimořádné vyúčtování je ze strany Bohemia Energy poskytováno bezplatně, provozovatel distribuční soustavy jej může zpoplatnit podle svého aktuálního ceníku.

U plynu mimořádné vyúčtování právě distribuční společnosti zpravidla neumožňují, nebo pouze v jimi daném období. V tomto případě je tedy třeba počítat s tím, že vypořádání případných přeplatek mezi pronajímatelem a nájemcem proběhne později, až když obdrží řádnou vyúčtovací fakturu.

Pronajímatel se samozřejmě snaží zajistit především proti případným nedoplatkům, které pak musí po nájemníkovi vymáhat. Vzhledem k tomu, že tak právě on nese nemalá rizika, obvykle nastavuje zálohy o něco vyšší. Jejich výši však nemůže upravit, jak se mu zlíbí. Zákon říká, že změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení nedojde. Jan Kovalský z Energie ČS k tomu doplňuje: „Může jít třeba o změnu ceníku dodavatele, změnu samotného dodavatele nebo instalaci energeticky náročných spotřebičů i změnu v počtu osob, které bydlí na dané adrese.“

Nájemník má tedy v tomto případě výhodu, že se nemusí starat o žádnou další smlouvu ani extra účet, kam by měl posílat platby za energie. Nemůže si však vybrat dodavatele elektřiny či plynu, kterého by chtěl on, a platit tak třeba výhodnější cenu, než kterou má sjednanou pronajímatel nemovitosti.

Nájemník si energie a smlouvu s dodavatelem zařizuje sám

Druhou možností, jak energie v pronájmu řešit, je jejich přepis na nájemníka. Ten se pak musí kompletně postarat o placení za plyn a elektřinu, ale může si také vybrat nejvýhodnějšího dodavatele. „Majiteli nemovitosti ubude papírování, nemusí se obávat, jestli jsou všechny platby za energie včas uhrazené, ani řešit případné nesrovnalosti ve vyúčtování,“ zmiňuje Jan Kovalský.

Nevýhodou pro vlastníka nemovitosti je v tomto případě to, že se jednoho dne může dozvědět, že na odběrném místě jsou dluhy a měřidlo bylo odmontované. Proti tomu je dobré se pojistit ve smlouvě a jasně tam vymezit odpovědnost. Tu by měl nést ten, kdo přerušení dodávek způsobil. Náklady na odpojení a znovu-připojení jsou v řádech tisíců, proto je dobré se těmto nepříjemnostem vyhnout.

Když dochází ke změně nájemníka, je třeba zajistit přepis z jednoho na druhého, a tady se předpokládá spolupráce a koordinace obou stran. Zamezí to tomu, že po určitou dobu by nebyly dodávky smluvně pokryté a hrozil by neoprávněný odběr. Dnes již ale kvůli přepisu není nutné někam chodit, vstřícný dodavatel vám se vším pomůže. „*Všechny potřebné dokumenty k přepisu energií našim zákazníkům připravíme,*“ uvádí Robert Šíma a dodává: „*Nový žadatel tak vše jen podepíše, případně doplní a doručí k nám. Původní odběratel podepisuje jeden dokument, který slouží jako žádost o ukončení smlouvy, plná moc a předávací protokol.*“

Dobrá rada pro všechny

V případě, že se do nemovitosti stěhujete jako nájemník či jste na straně pronajímatele, trvejte na zapsání stavu měřidel do předávacího protokolu. Může vám to ušetřit starosti i peníze v případě, že se vám spotřebovaná energie bude zdát ve vyúčtování příliš vysoká a budete ji chtít reklamovat.

Jakou formu řešení dodávek energií do bytu zvolit, je tedy vždy dohodou mezi pronajímatelem a nájemníkem. Každý způsob má totiž svá pro i proti, a navíc je nutné přihlídnout i k individuální situaci, jaká mezi