21. 5. 2024

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

Může pronajímatel (jako poskytovatel) přerušit (odpojit) neplatícímu nájemci (jako příjemci) dodávku služeb? A co obdobně společenství vlastníků vlastníkovi jednotky (zpravidla bytu)?

Nejvyšší soud, pokud jde o možnost odpojení (přerušení) dodávky služeb zajišťovaných pronajímatelem jako poskytovatelem služeb spojených s užíváním bytu nájemci jako příjemci služeb, který nehradí zálohy resp. jejich vyúčtování, potvrdil svůj výklad, který zaujal ještě na základě zrušeného občanského zákoníku i na základě aktuální úpravy dle (nového) občanského zákoníku. Současně se nově vyjádřil ke stejné otázce ve vztahu společenství vlastníků jednotek a jednotlivého vlastníka bytu.

Tento článek v relativní krátkosti omezíme jen na klíčové judikatorní závěry, neboť ty běžné neprávnické veřejnosti zajisté postačí. Právníci pak zajisté nastudují rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 26 Cdo 3535/2022, ze dne 20. 2. 2024, ve vší důslednosti podrobně.

Je třeba rozlišovat placení příspěvků na správu domu a pozemku (ust. § 1180 o. z.) od placení služeb (ust. § 1181 o. z.). Placením příspěvků na správu domu a pozemku, a to zpravidla podle podílu na společných částech, se vlastník jednotky podílí na nákladech souvisejících se správou společných částí, naproti tomu placení služeb souvisí s užíváním samotného bytu (nebytového prostoru). **Podrobnější úpravu většiny otázek souvisejících se službami, včetně vymezení a rozsahu služeb, placení záloh, vyúčtování nákladů, jejich rozúčtování apod. obsahuje zákon č. 67/2013 Sb.**

Rozlišení placení příspěvků na správu a na úhradu služeb

Vlastník jednotky je povinen platit příspěvky na správu domu a pozemku bez ohledu na to, zda má vůči hospodaření společenství výhrady, i bez ohledu na to, zda a jaké služby mu společenství zajišťuje, neboť s poskytováním služeb upravených v zákoně č. 67/2013 Sb. tyto příspěvky nijak nesouvisí. Slouží-li příspěvky na správu domu a pozemku na náklady spojené se správou společných částí, pak ani spor mezi vlastníkem jednotky a společenstvím vlastníků o rozsahu, kvalitě či (ne)dodávání služeb, nemůže mít vliv na povinnost vlastníka jednotky hradit tyto příspěvky. Povinnosti platit příspěvky na správu domu a pozemku nezprošťuje vlastníka jednotky ani skutečnost, že mu společenství vlastníků navzdory své povinnosti některé služby neposkytuje.

Druhy poskytovaných a konzumovaných služeb

Jde-li o samotné služby, je třeba rozlišovat služby, které si nájemce nebo vlastník jednotky sjednává přímo s dodavatelem (např. elektřina, plyn apod.), a služby, které mu zajišťuje pronajímatel či společenství vlastníků (ty upravuje zejména zákon č. 67/2013 Sb.). U některých služeb (např. v oblasti teplárenství, plynárenství a elektrárenství) je třeba také rozlišovat, zda se jedná o jejich poskytování majitelům domů či osobám v obdobném postavení (např. pronajímatel nebo společenství vlastníků přijímá na patě domu dodávku tepla a dále ji rozúčtovává), nebo zda jde o vztahy „dovnitř“

domu mezi společenstvím vlastníků (pronajímatelem) jako poskytovatelem služeb a jednotlivými vlastníky (nájemci) jako příjemci služeb.

Rozdílný režim služeb zajišťovaných individuálně vlastníkem a "hromadně" v rámci společenství

Podmínky, za nichž může dodavatel služeb při porušení povinností odběratele služeb přerušit či ukončit jejich dodávání, stanoví u služeb, které si nájemce či vlastník jednotky sjednává sám, zpravidla zákon, který je upravuje nebo vyplývají z jejich smluvních ujednání (např. zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů).

Poskytování služeb (práva a povinnosti s tím související), které si nesjednává vlastník jednotky přímo s dodavatelem, upravuje (jak již bylo řečeno) zejména zákon č. 67/2013 Sb. Ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví je dále v ust. § 1181 o. z. výslovně upravena povinnost vlastníka jednotky platit zálohy na služby a povinnost společenství tyto zálohy řádně a včas vyúčtovat.

Odpojení - přerušení dodávky služeb nájemci pronajímatelem podle předchozí právní úpravy

Možností odepřít nebo naopak neodepřít poskytování těchto služeb se Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích zabýval dosud jen v nájemním vztahu. Dospěl k závěru, že podle ust. § 687 odst. 1 zrušeného občanského zákoníku, účinného do 31. 12. 2013, je pronajímatel povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a v jeho rámci má povinnost zajistit nájemci služby. Splnění této povinnosti nemohl pronajímatel podmiňovat splněním povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu, např. povinnosti platit nájemné a úhradu za služby. Konkrétně se zabýval Nejvyšší soud odepřením dodávky pitné vody. Regulace dodávky pitné vody pronajímatelem v případě porušení platebních povinností nájemcem neměla oporu v žádném ustanovení zrušeného občanského zákoníku.

Pronajímatel nemůže odpojit služby ani neplatiči nájemného a záloh za služby

Ani podle současné právní úpravy pronajímatel nemůže podmiňovat splnění své povinnosti zajistit nájemci služby plněním povinností nájemce (řádnou a včasnou úhradou), tedy nemůže ani v případě porušení platebních povinností nájemce oprávněně omezit či přerušit dodávku služeb, vyložil Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 26 Cdo 3535/2022, ze dne 20. 2. 2024.

Odlišný vztah pronajímatel - nájemce a společenství - vlastník jednotky

Tyto závěry se však bez dalšího nemohou prosadit ve vztahu mezi společenstvím vlastníků (jako poskytovatelem služeb) a vlastníkem jednotky (jako příjemcem služeb), neboť jejich vztah se řídí jinou právní úpravou i jinými principy. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem správy domu a pozemku (ust. § 1194 odst. 1 o. z.). Pod správu domu ve smyslu ust. § 1189 o. z. (však) nelze zahrnout povinnost společenství vlastníků zajistit vlastníkovi jednotky plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

Společenství vlastníků zajišťuje služby uživatelům bytů podle zákona č. 67/2013 Sb.

Společenství vlastníků může být podle zákona č. 67/2013 Sb. poskytovatelem služeb [ust. § 2 písm. a) bod 2] a vlastník jednotky jejich příjemcem [ust. § 2 písm. b) bod 2], přičemž podle ust. § 3 odst. 2 tohoto zákona o rozsahu poskytovaných služeb rozhodne společenství vlastníků. Půjde zejména o dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody, odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz

odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu (ust. § 3 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.).

Podle ust. § 1208 písm. d) o. z. schvalují vlastníci jednotek na shromáždění (ust. § 1206 odst. 1, 2 o. z.) druhy poskytovaných služeb, tedy rozhodují o tom, jaké služby bude společenství zajišťovat (ostatní služby si bude zajišťovat každý vlastník sám). Vesměs se bude jednat o tzv. nezbytné služby, jejichž dodávku si zpravidla (z povahy druhu bydlení) není schopen zajistit příjemce služeb sám (centralizovaná dodávka tepla a teplé vody apod.).

Vlastník jednotky (příjemce služeb) je samozřejmě povinen společenství vlastníků zaplatit náklady, které mu vznikly v souvislosti s jejich poskytováním, a to formou záloh (ust. § 1181 o. z., ust. § 4 zákona č. 67/2013 Sb.) a po jejich vyúčtování (ust. § 7 zákona č. 67/2013 Sb.) uhradit případný nedoplatek; poskytovatel služeb má právo požadovat po příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na poskytované služby (ust. § 4 zákona č. 67/2013 Sb.).

Sankce za neplacení služeb

Nezaplacením záloh na služby či nedoplatku vzniklého jejich vyúčtováním se vlastník jednotky dostane do prodlení s plněním této povinnosti, vznikne mu povinnost zaplatit úroky z prodlení (ust. § 1970 o. z.) a společenství vlastníků se může domáhat zaplacení dlužné částky (u soudu a posléze i v řízení exekučním). Pro neplnění povinnosti platit náklady na služby ho však nemůže „vyloučit“ ze společenství vlastníků.

O odepření dodávky služeb neplatičům, je-li to technicky možné, rozhoduje shromáždění vlastníků

Společenství vlastníků nemá povinnost služby, o jejichž dodávání rozhodlo shromáždění, zajišťovat vždy a v celém rozsahu bez ohledu na to, zda za ně vlastník jednotky platí. SVJ tedy nemá povinnost vlastníkovi jednotky poskytovat služby na své náklady, popř. na náklady ostatních vlastníků jednotek.

Může-li společenství vlastníků rozhodnout podle ust. § 1208 písm. d) o. z. o tom, jaké služby bude vlastníkům jednotek zajišťovat, může taky rozhodnout o tom, že tyto služby zajišťovat nebude, nebo – je-li to samozřejmě technicky možné – že je nebude dodávat vlastníkům jednotek, kteří dluží úhradu za jejich poskytování. Stejně jako o schválení druhu služeb o tom musí rozhodnout shromáždění společenství vlastníků [ust. § 1208 písm. d) o. z.], které také stanoví podrobné podmínky, za nichž lze zajištění služeb vlastníkovi jednotky odepřít. Samozřejmě takový postup bude možný jen v domech, kde odpojení některých služeb bude technicky proveditelné a zvolený postup neohrozí dodávku služeb ostatním, řádně platícím, vlastníkům jednotek.

Nejvyšší soud ČR proto v rozsudku spis. zn. 26 Cdo 3535/2022, ze dne 20. 2. 2024, uzavřel, že společenství vlastníků je oprávněno rozhodnout o tom, že neplatí-li vlastník jednotky úhradu za poskytované služby řádně, nebude mu služby (některé z nich) zajišťovat; takové rozhodnutí rovněž náleží do působnosti shromáždění.

Richard W. Fetter,
právník věnující se pracovnímu právu a s ním souvisejícím kapitolám jiných právních odvětví

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce
- Nová „tlačítková" povinnost pro e-shopy
- Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?
- Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře
- Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?
- Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor
- Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit
- Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie
- Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka
- Skryté ujednání v realitní smlouvě – zbytečná hra na schovávanou
- Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě