

2. 8. 2024

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

SVJ: Možnost "odstříhnout" vlastníka jednotky od dodávek energií

Ve svém nedávném rozsudku se Nejvyšší soud zabýval otázkou, zda je společenství vlastníků jednotek (dále jako „SVJ“) oprávněno rozhodnout o přerušení dodávky služeb (dodávky tepla a teplé vody) vlastníkovi jednotky, který neplatí příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy (vyúčtování) na tyto služby. Pokud SVJ může rozhodovat o poskytovaných službách, může rovněž rozhodnout i o jejich odmítnutí pro vlastníky jednotek, kteří dluží úhradu za jejich poskytování? Závěry rozhodnutí, které přineslo významný posun mezi SVJ a vlastníky jednotek se podrobněji zabývá tento článek.

Nejvyšší soud rozhodl ve svém rozsudku ze dne 20. 2. 2024, sp. zn. 26 Cdo 3535/2022 tak, že společenství vlastníků jednotek je oprávněno odpojit od určitých dodávek služeb ty vlastníky jednotek, kteří nezaplatili za poskytované služby.

Z dřívější judikatury je zřejmé, že otázkou odepření poskytování služeb souvisejících s užíváním bytové jednotky se Nejvyšší soud (v poměrech předcházející právní úpravy) již zabýval, avšak pouze v souvislosti s nájemním vztahem. Dovolací soud v těchto případech uzavřel, že *(podle ust. § 687 odst. 1 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.** S odkazem na citované ustanovení odůvodnil Nejvyšší soud svůj závěr, že pronajímatel nemůže splnění této povinnosti podmiňovat splněním povinností nájemce vyplývajících mu z nájmu.

Tento závěr ob stojí a lze jej aplikovat i ve světle aktuálně účinného znění zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník („**o.z.**“), který převzal tyto judikaturní závěry zakazující pronajímateli podmiňovat splnění jeho povinnosti plněním povinností nájemce, a to **i v případech, kdy ze strany nájemce dochází k porušování jeho platebních povinností.** Případnému nájemci, který odmítá řádně platit nájemné a úhradu za služby, je pronajímatel sice oprávněn dát výpověď z nájmu bytu pro hrubé či zvláště závažné porušování jeho povinností, ale nesmí jej „odstříhnout“ od dodávek těchto služeb.

SVJ vs. vlastníci jednotek

Dosud však zůstávalo sporné, resp. nebylo soudními závěry explicitně řečeno, zda lze na vztah mezi SVJ a vlastníkem jednotky aplikovat judikaturu vztahující se k nájemním vztahům, neboť ta se řídí jinou právní úpravou a jinými principy.

Nejvyšší soud se již např. v rozsudku ze dne 28. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 774/2019 zabýval otázkou poskytování služeb (práv a povinností s tím souvisejících), které si nesjednává vlastník jednotky přímo s dodavatelem a které se řídí zejména zákonem č. [67/2013](#) Sb. upravujícím některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. V citovaném rozhodnutí Nejvyšší soud zdůraznil, že je třeba rozlišovat placení příspěvků na správu domu a pozemku ve smyslu ust. § 1180 o.z. od placení služeb dle ust. § 1181 o.z. Přitom neopomněl zdůraznit, že 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 (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2022, sp. zn. 26 Cdo 2275/2021).

Právě ona zmíněná odlišná „povaha“ příspěvků na správu domu a pozemku od placení služeb je klíčová při posouzení, zda lze výše uvedené závěry aplikovat i ve vztahu mezi SVJ coby poskytovatelem služeb a vlastníkem jednotky, neboť jednou ze základních povinností vlastníka jednotky je podílet se na nákladech souvisejících se správou společných částí, tedy přispívat na správu domu a pozemku, a to v zásadě podle velikosti svého podílu na společných částech. Tato povinnost je podstatou samotného společenství vlastníků, na které zákon hledí jako na právnickou osobu založenou za účelem správy domu a pozemku (ust. § 1194 odst. 1 o.z.), přičemž členství ve SVJ je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky (ust. § 1194 odst. 2 o.z.).

Dalším ze stěžejních rozdílů ve vztahu mezi SVJ a vlastníkem jednotky oproti nájemnímu vztahu je to, že pod správu domu ve smyslu ust. § 1189 o.z. nelze zahrnout povinnost SVJ zajistit vlastníku jednotky plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. A to i navzdory tomu, že pouze SVJ je oprávněno rozhodovat o tom, jaké služby bude společenství zajišťovat. Takové rozhodnutí je závazné a dopadá na všechny vlastníky jednotek, kteří jsou členy tohoto společenství (ust. § 1208 písm. d) o.z.). Mnohdy se jedná o tzv. nezbytné služby, jejichž dodávku si zpravidla (z povahy druhu bydlení) není schopen zajistit vlastník jednotky sám - např. centralizovaná dodávka tepla a teplé vody apod. Vlastník jednotky je pak povinen SVJ zaplatit náklady, které mu vzniknou v souvislosti s jejich poskytováním (nejčastěji formou záloh) a poskytovatel služeb má právo požadovat po příjemci služeb placení těchto záloh. V případě, že nedošlo k zaplacení záloh na služby, dostal by se vlastník jednotky do prodlení s plněním svých povinností, spolu s tím by mu vznikla i povinnost zaplatit úroky z prodlení a SVJ by bylo oprávněno domáhat se zaplacení dlužné částky soudní cestou. Avšak ani takto závažné porušení povinnosti vlastníka jednotky by jej nebylo možné vyloučit ze SVJ.

Za velice důležité považujeme na tomto místě zdůraznit, že ačkoliv poskytovatel služeb a vlastník jednotky mají vůči sobě povinnost něco plnit a současně právo jiné plnění požadovat, **nejedná se o plnění, která jsou na sebe vzájemně vázána (jako tomu je v případě pronajímatele a nájemce)**. Lze si totiž jen těžko představit, k čemuž dospěl i Nejvyšší soud, že by bylo spravedlivé po SVJ požadovat, aby náklady na poskytované služby neslo ze svého, popř. na náklady ostatních vlastníků jednotek.

Za dané situace se tedy Nejvyšší soud přiklonil k následujícímu závěru:

Pokud může SVJ rozhodnout o tom, jaké služby bude svým členům poskytovat, může rovněž a contrario rozhodnout i o tom, že tyto služby (i jen některé z nich) zajišťovat nebude, popř., je-li to možné, že je nebude zajišťovat těm vlastníkům jednotek, kteří dluží úhradu za jejich poskytování, neboť i takové rozhodnutí spadá do působnosti shromáždění.

Další problematikou, kterou se Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 3535/2022 zabýval, byla otázka, zda podle ust. § 1186 odst. 2, 3 o.z. přechází dluhy vlastníka jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a službách, včetně záloh na nového vlastníka jednotky, a to za situace, kdy k přechodu vlastnictví dojde na základě veřejné dobrovolné dražby ve smyslu zákona č. [26/2000](#) Sb., o veřejných dražbách.

Dřívější judikatura, mj. i zmiňované rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 774/2019, dovodila s odkazem na ust. § 1186 o.z. ve znění do 30. 6. 2020 závěr, že na nabyvatele přechází toliko dluhy za nezaplacené příspěvky na správu domu a pozemku - tedy dluhy do fondu oprav.

S účinností od 1. 7. 2020, tj. od účinnosti zákona č. [163/2020](#) Sb., kterým byl změněn zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony však došlo k posílení postavení osoby odpovědné za správu domu (zpravidla SVJ) při vymáhání příspěvků na správu domu po převodu jednotky. Nově této osobě náleží oprávnění vymáhat dluh, jak po novém nabyvateli v důsledku přechodu dluhu, tak po původním vlastníku jako ručiteli. Tento zákonný přechod dluhů však může připadat do úvahy pouze v případech, kdy dochází k derivativnímu způsobu nabytí vlastnického práva, tj. v případech, kdy již někdo danou jednotku vlastnil a k převodu vlastnictví jednotky dochází na základě projevu vůle obou smluvních stran.

Tento závěr bohužel nezodpovídá otázku, zda lze aplikovat dané ustanovení i za situace, kdy má k nabytí vlastnického práva k jednotce dojít na podkladu veřejné dobrovolné dražby, a nikoliv na základě smlouvy.

Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozhodnutí připustil, že ačkoliv ve smyslu ust. § 2 písm. a) zákona č. [26/2000](#) Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, dochází k přechodu vlastnictví (k okamžiku udělení příklepu, uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě), nelze odhlédnout od skutečnosti, že je tato dražba prováděna dobrovolnou volbou dosavadního vlastníka, tj. závisí pouze na jeho rozhodnutí, jaký postup prodeje své jednotky si zvolí. Za dané situace by se tudíž jevilo jako nespravedlivé, aby otázka přechodu dluhů na nabyvatele závisela pouze na zvoleném způsobu prodeje jednotky, když případní věřitelé by své pohledávky vůči dosavadnímu vlastníku jednotky nemohli v dražbě přihlásit ani se jiným způsobem domáhat jejich uspokojení.

Nejvyšší soud proto s odkazem na ust. § 1186 odst. 2 a 3 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník uzavřel, že i v případě přechodu vlastnictví ve veřejné dobrovolné dražbě podle zákona č. [26/2000](#) Sb., o veřejných dražbách přechází na nového vlastníka dluhy na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění předchozího vlastníka vůči SVJ.

Po přečtení toho článku mnohé jistě napadne, zda je možné nějakým způsobem eliminovat riziko, aby na nabyvatele koupí bytové jednotky přešly dluhy do fondu oprav a dluhy za služby včetně případných záloh na ně. Jak je zřejmé z výše uvedené právní úpravy a na ni navazující judikatury, nemá nový vlastník mnoho možností vyloučit svou odpovědnost za takové dluhy. Jako účelná ochrana případného zájemce o koupi jednotky se jeví prosté vyžádání si dokladu SVJ o bezdlužnosti na poplatcích dosavadního vlastníka bytové jednotky k určitému datu, případně zohlednění existujících a potvrzených dluhů v rámci sjednané kupní ceny.



JUDr. Lenka Příkazská,
advokátka, partnerka



Mgr. Jana Hadová,
advokátní koncipientka



HSP & Partners advokátní kancelář s.r.o.

Vodičkova 710/31
110 00 Praha 1

Tel.: +420 734 363 336
e-mail: sekretariat.praha@akhsp.cz

[1] ustanovení § 141 odst. 1 zákona č. [262/2006](#) Sb., zákoníku práce, ve znění pozdějších předpisů

[2] ustanovení § 324a odst. 8 zákona č. [262/2006](#) Sb., zákoníku práce, ve znění pozdějších předpisů

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)