

Neplatiče odstříhlo SVJ od tepla a teplé vody. V pořádku, uvedl Nejvyšší soud

5. června 2024

Společenství vlastníků může rozhodnout o tom, že nebude služby dodávat vlastníků jednotek, kteří dluží úhradu za jejich poskytování, vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu. Ten se zabýval situací v jednom z bytových domů v severozápadních Čechách, kde společenství vlastníků odstříhlo neplatiče od tepla a teplé vody.

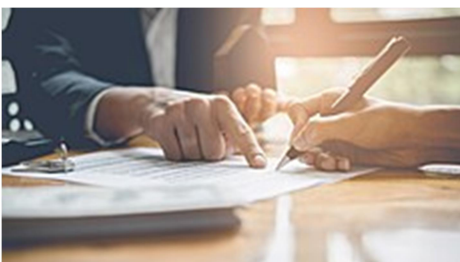


ilustrační snímek | foto: [Profimedia.cz](https://www.profimedia.cz)

Jak upozornil portál [novinky.cz](https://www.novinky.cz), na soud se obrátila společnost vlastníků bytovou jednotku, která se domáhala připojení k teple a teplé vodě. Společenství vlastníků rozhodlo uzavřít bytové jednotce kohoutky poté, co předchozí vlastník přestal tyto služby hradit. Nový majitel, který získal byt v dobrovolné dražbě, dluhy po tom předchozím neuhradil a za služby spojené s užíváním bytu přestal platit po krátké době také.

Okresní soud v Mostě žalobu zamítl a konstatoval, že v případě uhrazení dluhů žalobkyně vůči žalovanému v plné výši nic nebrání opětovnému připojení a poskytování služeb. Také bral za prokázané, že mezi předchozím vlastníkem a novým vlastníkem existují rodinné vazby a dražba byla navržena účelově – aby se původní majitel zbavil dluhů a zároveň aby zůstal byt takzvaně v rodině. Takové jednání označil soud za nekalé a nemorální.

[Neplatič dluží pražskému SVJ statisíce korun. Využívá děr v legislativě](#)

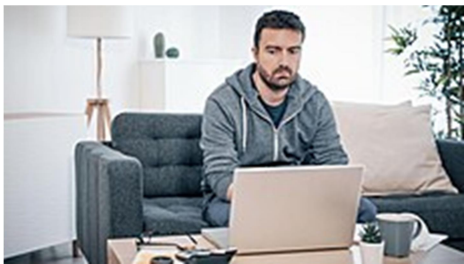


Krajský soud verdikt okresního soudu potvrdil s tím, že prodej a následnou koupi bytu lze považovat za zjevné zneužití práva. Společnost vlastníci byt pak podala dovolání na Nejvyšší soud, ten však dovolání zamítl.

„Protože na žalobkyni přešly dluhy související s úhradou služeb, stejně jako dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku, a tyto dluhy po nabytí vlastnictví neuhradila, trval i důvod, pro který žalovaný podle Rozhodnutí odpojil vodu a dodávku tepla. Žalobkyně nejen že stávající dluhy neuhradila, ale posléze přestala tyto platby hradit sama,“ uvedli soudci.

Nejvyšší soud také uvedl, že může-li společenství vlastníků rozhodnout o tom, jaké služby bude vlastníkům jednotek zajišťovat, může také rozhodnout o tom, že tyto služby zajišťovat nebude, nebo – je-li to technicky možné – že je nebude dodávat vlastníkům jednotek, kteří dluží úhradu za jejich poskytování.

[Stal jsem se předsedou SVJ. Byla to největší chyba v mém životě](#)



„Stejně jako o schválení druhu služeb o tom musí rozhodnout shromáždění společenství vlastníků, které také stanoví podrobné podmínky, za nichž lze zajištění služeb vlastníkovu jednotky odepřít,“ zmínili soudci s tím, že takový postup je možný pouze v domech, kde odpojení některých služeb bude technicky proveditelné a zvolený postup neohrozí dodávku služeb ostatním, řádně platícím, vlastníkům jednotek.

Vstup do bytu jen se souhlasem

Přesné statistiky ohledně toho, v kolika bytových domech je odpojení neplatiče možné, však neexistují. „Uzávěry pro přístup těchto „médii“ (*tepla a teplé vody, pozn. red.*) do bytu jsou zpravidla v bytě. Do bytu můžete vstoupit jen se souhlasem uživatele bytu a to i do družstevních bytů,“ uvedl na dotaz iDNES.cz například předseda SBD Dyje Ladislav Kvasnička.

„Diskutovali jsme to s kolegy a dospěli k závěru, že je to prakticky neproveditelné. Navíc ještě toto opatření lze uplatnit jenom vůči vlastníkům. Vůči nájemníkům družstevních bytů toto aplikovat nelze. V bytových domech, které spravujeme, to uplatnit nelze,“ doplnil Kvasnička.

Podobně hovoří například i ředitel SBD Vítkovice Jiří Revenda. „Naše družstvo má ve správě asi 12 500 bytů v Ostravě postavených v době 1959–94 a bytové předávací stanice se samostatnými uzávěry se v našich domech nevyskytují. V extrémním případě si dovedu představit, že dojde k technickému řešení, které by „obešlo“ bytovou jednotku neplatiče, ale je to technicky, provozně i ekonomicky velmi náročné,“ zmiňuje Revenda.

Obydlí je nedotknutelné, říká advokát

Advokát Ondřej Preuss ze společnosti Dostupný advokát uvádí, že obydlí i vlastnictví jsou základní práva, která jsou chráněna Listinou základních práv a svobod. Do obydlí není možné vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí.

Je zde však připuštěna výjimka: „Zásahy do nedotknutelnosti obydlí mohou být zákonem dovoleny, jen je-li to v demokratické společnosti nezbytné pro ochranu života nebo zdraví osob, pro ochranu práv a svobod

druhých anebo pro odvrácení závažného ohrožení veřejné bezpečnosti a pořádku,“ uvádí Preuss.

„V případě vzniklého dluhu nejde podle našeho názoru o tak zásadní situaci, která by takový významný zásah ospravedlnila,“ doplňuje advokát.

Podle předsedy Svazu českých a moravských bytových družstev je technicky odpojení neplatiče od tepla a teplé vody možné u nové výstavby s bytovými předávacími stanicemi a uzávěry umístěnými mimo byt ve společných prostorách domu.

„U staré zástavby s centrálními rozvody si ještě umím představit odpojení posledního bytu na stoupačce bez nutnosti vstupu do bytu dlužníka. U ostatních bytů by již technické řešení bylo velmi problematické a nákladné. Protože součinnost vlastníka dlužícího za dodávky tepla a teplé vody nelze předpokládat, bylo by nutné domáhat se vstupu do bytu za účelem odpojení soudně,“ říká Jan Vysloužil.

Preventivní i výchovný účinek

Za předpokladu, že odpojení neplatiče je technicky realizovatelné, však podle něj může pozice SVJ vůči dlužníkům výrazně posílit. „Už jen skutečnost, že Nejvyšší soud potvrdil, že odpojení dlužníka od dodávek služeb zajišťovaných společenstvím je možné, má velký preventivní a výchovný účinek. Toto rozhodnutí soudu vítáme, protože může přispět k vyšší vymahatelnosti pohledávek SVJ za dlužníky – vlastníky jednotek v bytových domech,“ říká Vysloužil.

„Členům výborů SVJ doporučujeme, aby o rozsudku Nejvyššího soudu informovali shromáždění vlastníků a navrhli zároveň příslušná pravidla a usnesení, která jsou nezbytná k případnému následnému odpojení neplatičů od dodávek služeb zajišťovaných SVJ. To samo o sobě může napomoci ke zlepšení platební morálky vlastníků v domě,“ doplňuje.

Sílí úspěšné pokusy vyvedení peněz z účtů SVJ, říká expert



Tomu, že rozhodnutí Nejvyššího soudu v boji s neplatiči pomůže, věří i advokát a zástupce ředitele SBD Krušnohor Eduard Belšán. Ten mimo jiné právně zastupoval SVJ, které se soudilo se společností, která se domáhala připojení k teplu a teplé vodě.

„Věřím tomu, že rozhodnutí v boji s neplatiči jistě pomůže, a to jak jistou formou tlaku, že k takovému kroku opravdu SVJ/SBD může přistoupit,“ zmínil Belšán.

Odkázal také mimo jiné na § 1183 občanského zákoníku. Ten totiž říká, že vlastník bytové jednotky by se měl zdržet všeho, co brání údržbě či úpravě domu. A pokud byl předem vyzván zodpovědnou osobou, měl by zároveň umožnit do bytu přístup. Platí to i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

„SVJ pak v rámci takové výzvy má právo na zpřístupnění bytu a může realizovat kroky směřující k příslušnému odpojení. Může se to zdát základní optikou jako drakonické řešení, ale dle mého názoru s ohledem k faktu, kolik jeden dlužník takové SVJ stojí, se jedná o řešení zcela přiměřené,“ uvedl Belšán.

§ 1183

(1) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

„V současnosti pak uvažujeme ještě jeden postup vůči problémovým vlastníkům a jejich nájemcům. Takový postup předvídá § 1184 občanského zákoníku a jedná se o postup, kdy na návrh osoby odpovědné za správu domu může dojít k soudnímu rozhodnutí, jehož výsledkem je nucený prodej bytové jednotky,“ zmínil Belšán.

„Tento postup chceme také začít v rámci jednotlivých lokalit důsledně aplikovat. Věřím, že i v tomto směru najdeme postupně shodu se soudní soustavou, abychom zamezili prohlubování dluhových závazků a nežádoucích jevů na bytových domech,“ doplnil.

Autor: [Martina Riemlová](#)

Zdroj: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/nejvyssi-soud-rozhodnuti-neplatic-odpojeni-teplo-tepla-voda.A240527_200521_ekonomika_rie