

Ministerstvo zemědělství České republiky

Výklad úseku vodního hospodářství

Věc: Odpovědnost za závazky spojené s odběrem vody a odváděním odpadních vod při změně vlastníka připojené stavby.

[k § 2 odst. 6, § 8 odst. 6 zákona o vodovodech a kanalizacích]

Dotaz:

Je nový vlastník nemovitosti připojené na vodovod a na kanalizaci povinen uhradit vodné za dodávku vody a stočné za odvádění i čištění odpadních vod za období ode dne, kdy došlo ke změně vlastnictví stavby, pokud předchozí vlastník smlouvu o dodávce vody a smlouvu o odvádění i čištění odpadních vod neukončil a nový vlastník smlouvu dosud neuzavřel?

Výklad:

Odpovědnost za závazky spojené s odběrem vody z vodovodu a vypouštěním odpadních vod do kanalizace při změně vlastníka připojené nemovité věci nepřecházejí na nového vlastníka nemovité věci.

Toto platí i v případě, pokud předchozí vlastník smlouvu o dodávce vody a smlouvu o odvádění i čištění odpadních vod neukončil a nový vlastník smlouvu dosud neuzavřel. Odpovědnost vyplývá pouze z předmětné smlouvy mezi předchozím vlastníkem (odběratelem) a vlastníkem vodovodu a kanalizace, popřípadě provozovatelem, v níž jsou upraveny podmínky ukončení odběru, resp. ukončení dodávky vody vodovodní přípojkou a podmínky ukončení vypouštění odpadních vod kanalizační přípojkou do kanalizace.

Odůvodnění:

Problematika uzavírání odběratelských smluv o dodávce pitné vody a smluv o odvádění i čištění odpadních vod je upravena v § 8 odst. 6 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, podle kterého je vlastník vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatel, pokud je k tomu vlastníkem zmocněn, povinen uzavřít písemnou smlouvu o dodávce pitné vody nebo smlouvu o odvádění i čištění odpadních vod s odběratelem. Odběratelem je podle § 2 odst. 6 zákona o vodovodech a kanalizacích mj. vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo na kanalizaci. Z uvedených ustanovení zákona o vodovodech a kanalizacích však nelze vyvodit závěr, že v případě, kdy předchozí vlastník nemovitosti neukončí svoji smlouvu o dodávce pitné vody nebo smlouvu o odvádění i čištění odpadních vod, přestane být odběratelem a dochází tak k zániku jím uzavřené smlouvy přímo ze zákona.

Uzavření smlouvy o dodávce pitné vody a smlouvy o odvádění i čištění odpadních vod lze podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, považovat za běžný závazkový vztah uzavřený mezi vlastníkem, resp. provozovatelem vodovodu a/nebo kanalizace, nikoliv věcné právo, přičemž posouzení této skutečnosti je z hlediska vymáhání pohledávek ze smlouvy zásadní. Je proto vhodné definovat zajištění závazku ve vztahu k uspokojení pohledávky vlastníka vodovodu nebo kanalizace, resp. provozovatele, vůči odběrateli.

Závazky vzniklé ze smlouvy o dodávce pitné vody a smlouvy o odvádění i čištění odpadních vod proto přecházejí na právního nástupce vlastníka předmětné vodohospodářské infrastruktury, resp. na právního nástupce provozovatele, nikoliv na nového vlastníka („odběratele“) připojené nemovitosti.

Výklad č. 86 k zákonu o vodovodech a kanalizacích a souvisejícím právním předpisům

Obecně lze konstatovat, že dojde-li ke změně vlastníka nemovitosti, má nový vlastník jako odběratel, jehož pozemek nebo stavba je připojena na vodovod nebo kanalizaci pro veřejnou potřebu v souladu se zákonem o vodovodech a kanalizacích, nárok na uzavření písemné smlouvy o dodávce pitné vody nebo smlouvy o odvádění i čištění odpadních vod s vlastníkem, popřípadě s provozovatelem vodohospodářské infrastruktury, přičemž uzavření této smlouvy nesmí být podmiňováno vyžadováním finančních nebo jiných plnění. Nelze tedy souhlasit s postupem, kdy vlastník, popřípadě provozovatel vodohospodářské infrastruktury požaduje po novém vlastníku nemovitosti („odběrateli“) finanční náhradu za dodanou vodu a odvedenou odpadní vodu ode dne nabytí vlastnictví nemovitosti. Tím není dotčeno právo na finanční náhradu za bezdůvodné obohacení vzniklé na straně nového vlastníka neoprávněným odběrem pitné vody nebo neoprávněným vypouštěním odpadních nebo srážkových vod podle § 10 zákona o vodovodech a kanalizacích ode dne nabytí vlastnických práv k nemovitosti, pokud k neoprávněnému odběru došlo.

Uvedené je podpořeno nálezem Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2050/17 (odst. 14), podle něhož *„odběratelem je podle ustanovení § 2 odst. 6 zákona o vodovodech a kanalizacích bez ohledu na fakticitu toho, zda tento skutečně využívá vodovod či kanalizaci, vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci“* a dále případně rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 4537/2010, který konstatoval, že sama skutečnost, že zákon o vodovodech a kanalizacích označuje vlastníka pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci za odběratele, nepostačuje k tomu, aby po spoluvlastníku nemovitosti (v našem případě po novém vlastníku) mohlo být vodné a stočné požadováno, nebyla-li s ním uzavřena písemná smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod.

Při uzavírání této odběratelské smlouvy platí kromě ustanovení podle § 8 odst. 16 a 17 zákona o vodovodech a kanalizacích, obsahujícího minimální a nezbytné náležitosti smlouvy, také příslušná ustanovení občanského zákoníku. S ohledem k výše uvedenému je tedy vhodné v odběratelské smlouvě zohlednit postup, kdy stávající odběratel neoznámí převod vlastnictví k nemovitosti a tím i ukončení odběru pitné vody a vypouštění odpadních vod a smlouvu z uvedeného důvodu nevypoví. Pro tyto případy je vhodné do odběratelských smluv uvádět pravidlo, že platnost uzavřené smlouvy zaniká dnem účinnosti nové odběratelské smlouvy resp. jejím uzavřením s novým odběratelem.

V případě, že by nový vlastník jako odběratel odebíral vodu z vodovodu nebo vypouštěl odpadní vody bez uzavřené písemné smlouvy, dopouštěl by se neoprávněného odběru podle § 10 odst. 1 zákona o vodovodech a kanalizacích nebo neoprávněného vypouštění odpadních vod § 10 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích a rovněž bezdůvodného obohacení. V takovém případě je povinen uhradit ztráty vzniklé neoprávněným odběrem pitné vody nebo neoprávněným vypouštěním odpadních vod, vypočtené v souladu s vyhláškou č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon o vodovodech a kanalizacích.

Ustanovení zákona o vodovodech a kanalizacích nezasahují a ani nemohou zasahovat do soukromoprávních vztahů, a proto je pro finální obsah smlouvy rozhodující dohoda obou smluvních stran při respektování právních předpisů, tzn., že dohoda nesmí být v rozporu s dobrými mravy a tím ani mít diskriminační charakter. Účastníci by měli dbát na to, aby při úpravě smluvních vztahů bylo odstraněno nebo jinak ošetřeno vše, co by mohlo vést ke vzniku sporů.

V Praze dne 21. dubna 2023



Ing. Aleš Kendík
vrchní ředitel sekce vodního hospodářství