



APLIKACE PRAVA

První autorský odborný časopis

**"Právo není spravedlnost, ale spravedlnost
je přirozené právo"**

GNÓMY, Luboš Chalupa

Str. 2-11

**K VLASTNICTVÍ
VODOVODNÍ PŘÍPOJKY A
VODOMĚRNÉ ŠACHTY**

Str. 12-17

**VYÚČTOVÁNÍ VODNÉHO A
STOČNÉHO V PŘÍPADĚ
PROPADLÝCH PODRUŽNÝCH
VODOMĚRŮ**

První autorský odborný časopis

K VLASTNICTVÍ VODOVODNÍ PŘÍPOJKY A VODOMĚRNÉ ŠACHTY

Str. 2-11

VYÚČTOVÁNÍ VODNÉHO A STOČNÉHO V PŘÍPADĚ PROPADLÝCH PODRUŽNÝCH VODOMĚRŮ

Str. 12-17



JUDr. Luboš Chalupa

APLIKACE PRÁVA je nový bezplatný internetový právní časopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické veřejnosti se zájmem o právo. Je prvním autorským odborným časopisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných článků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce, Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s rozsáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti právního řádu ČR v širším smyslu.

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autorskou prioritu nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a precizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze strany dalších osob za vlastní než původní originální myšlenku samu.

Smyslem nového časopisu je být podnětem pro soudní praxi, zejména rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR i Ústavního soudu ČR, pro jejichž vysokou kvalitu je nezbytná odborná oponentura i zdroj nových právních názorů.

APLIKACE PRÁVA může být rovněž inspirací pro další autory i jiných společenských oblastí, aby oni sami mohli přispět k rozvoji daného oboru svými novými myšlenkami a názory prostřednictvím pravidelného zveřejňování v jimi vydávaném internetovém odborném časopise bez nutnosti zdlouhavého vydávání v tištěných periodikách s redakčními radami s rizikem ztráty priority či aktuálnosti.

Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem právních statí APLIKACE PRÁVA vydává JUDr. Luboš Chalupa, lubos.chalupa@seznam.cz, Křížíkova 156, 186 00 Praha 8.
Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa

Časopis vychází alespoň jednou za 3 měsíce. Časopis APLIKACE PRÁVA je registrován v Českém národním středisku ISSN Národní technické knihovny (ISSN 2336-5560). © Všechna práva vyhrazena. Jakákoli další publikace, přetištění nebo distribuce jakéhokoli materiálu nebo části materiálu uveřejněného v časopise APLIKACE PRÁVA (tištěnou i elektronickou formou) je možná pouze s uvedenou citací autora, názvu a čísla časopisu.

Autorem článků je JUDr. Luboš Chalupa

Datum vydání 28. 7. 2026

K VLASTNICTVÍ VODOVODNÍ PŘÍPOJKY A VODOMĚRNÉ ŠACHTY

Z důvodů narůstajícího nedostatku pitné vody v určitých oblastech České republiky jsou některé rozsáhlé stavební záměry limitovány tím, že jsou ze strany správců vodovodů a kanalizací kapacity nových vodovodních přípojek podmiňovány nebo omezovány, což někteří stavebníci (developeři) „řeší“ v projektové dokumentaci napojováním stavebních záměrů na stávající vodovodní přípojky uložené v cizím pozemku tvořícím veřejné prostranství bez ohledu na to, že jsou dlouhodobě nerušeně připojené k sousední budově.

Protože drtivá většina vodovodních přípojek je připojena k vnitřnímu vodovodu budov, jsou právní závěry tohoto článku vztaženy k nim, ačkoli vodovodní přípojka může být samostatně připojena i k pozemku, např. zahradnictví atd.

PRÁVNÍ POVAHA VODOVODNÍ PŘÍPOJKY

1

Vodovodní přípojka byla ke dni 31.12.2001 (den před účinností zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích) nedílnou součástí připojené budovy (R 4/1992), pokud k tomuto dni byla spojovacím ventilem pevně spojena s potrubím vnitřního vodovodu připojené budovy s osazeným funkčním vodoměrem s uzavřenou smlouvou o dodávce vody a odvádění odpadních vod vlastníkem připojené budovy na straně odběratele s odběrním místem předmětné nemovitosti (adresa budovy, případně parcelní číslo pozemku).

2

Vodovodní přípojka je s účinností od 1.1.2002 stavba:

- zřízená před/po 1.1.2002,
- je/není uložena ve vlastním pozemku,
- je/není uložena v pozemku tvořícím veřejné prostranství,
- není součástí pozemku,
- samostatná věc v právním smyslu (§ 3 odst. 1 zákona o vodovodech a kanalizacích),
- nemovitá věc (viz důvodová zpráva § 505 až 509 obč. zákoníku),
- podzemní stavba (viz § 3 odst. 7 zákona o vodovodech a kanalizacích „uložená v pozemku“),
- drobná stavba (příloha č. 1 písm.a, bod 30 zákona č.283/2021 Sb., přípojka do 25 m od vodovodního řadu),
- nezapisuje se do katastru nemovitostí,
- příslušenstvím připojené budovy, případně pozemku, k nimž je vodovodní přípojka připojena (tzv. odběrní místo), neboť vodovodní přípojka spojuje potrubí vnitřního vodovodu budovy, případně pozemku, s veřejným vodovodem (vodovodním řadem), z něhož je odebíraná voda dodávána do připojené nemovitosti,
- dnem 1.1.2014 se vodovodní přípojka ex lege nestala součástí pozemku, pokud k tomuto dni byla ve vlastnictví jiného vlastníka,

První autorský odborný časopis

2 - v případě, že je **příslušenstvím nemovité kulturní památky (národní nemovité kulturní památky)**, k jejímuž vnitřnímu vodovodu s osazeným funkčním vodoměrem je dlouhodobě nerušeně připojena, **požívá veřejnoprávní ochrany čl. 35 odst. 3 Listiny základních práv a svobod i § 9 zákona č. 20/1987 Sb.** (bez vodovodní přípojky nelze vodu dodávat do připojené nemovité kulturní památky a bez dodávek vody budovu nelze po pár dnech užívat).

3 **Vodovodní přípojky lze rozdělit na:**

- a) vodovodní přípojka s vodoměrnou šachtou
- b) vodovodní přípojka bez vodoměrné šachty

4 **Příslušenství lze kategorizovat jako:**

- a) **nezbytné příslušenství**, bez něhož nelze hlavní věc užívat vůbec nebo jen s nepoměrnými obtížemi, mezi které nepochybně patří i vodovodní přípojky, kanalizační přípojky a elektrické přípojky. Smyslem vlastnictví budovy je její řádné užívání k jejímu účelu a nikoli tak, aby byla obytná budova bez vody, toalet, elektřiny atd.
- b) **zbytné příslušenství**, bez něhož lze hlavní věc bez větších obtíží řádně užívat, případně jej bez obtíží doplnit (např. klimatizace)

5 **Vodovodní přípojka je tzv. nezbytným příslušenstvím budovy, zvláště obytné, po dobu, po kterou je pevně připojena k jejímu vnitřnímu vodovodu s osazeným funkčním vodoměrem měřícím dodávky vody do budovy, a proto vodovodní přípojka sdílí osud věci hlavní (budovy), není-li výslovně ujednáno jinak.**

6 Vodovodní přípojka se ze součásti vnitřního vodovodu (R 4/1992) k 31.12.2001 dnem 1.1.2002 stala ex lege (§ 3 odst. 1 zákona o vodovodech a kanalizacích) samostatnou věcí v právním smyslu a tím i příslušenstvím budovy, na jejíž vnitřní vodovod byla k tomuto dni připojena s tím, že:

- jak připojená budova, tak i vodovodní přípojka byly ke dni 1.1.2002 ve vlastnictví téže osoby,
- projevem vůle vlastníka podmíněným provozní nezbytností vodovodní přípojky pro řádné užívání budovy kterýmkoli jejím vlastníkem je nedělitelně svázána s vlastnictvím budovy (bez vody nelze budovu užívat, nemá-li zajištěn vlastní dostatečný zdroj pitné vody)

PRÁVNÍ POVAHA VODOMĚRNÉ ŠACHTY

7 Právní postavení vodoměrné šachty – na rozdíl od vodovodní přípojky – je složitější, neboť její právní povahu a vlastnictví zákon o vodovodech a kanalizacích ani jeho prováděcí vyhláška č. 428/2001 Sb. výslovně neupravují.

8 **Vodoměrná šachta je:**

a) **součástí vnitřního vodovodu budovy**, který je spojovacím ventilem pevně připojen k vodovodní přípojce s osazeným funkčním vodoměrem pro dodávky vody do budovy, viz § 14 odst. 1 vyhl.č. 144/1978 Sb. (účinný do 31.12.2001)

anebo

b) **příslušenství vodovodní přípojky** od účinnosti zákona o vodovodech a kanalizacích dne 1.1.2002 v důsledku ex lege právního osamostatnění vodovodní přípojky jako věci v právním smyslu, bez níž zásadně nelze vodovodní přípojku provozovat

9

Vodoměrná šachta je stavba:

- zřízená před/po 1.1.2002,
- je/není uložena v cizím pozemku, který tvoří/netvoří veřejné prostranství,
- není součástí pozemku, jedná-li se o nemovitost,
- podzemní nemovitá stavba zpravidla ze skruží nebo vyzděná cihlami s pevným dnem a stropem s železným poklopem a s železnými schůdky, v níž jsou dle ČSN uloženy jen: část potrubí vodovodní přípojky před vodoměrem, vodoměr, spojovací ventil spojující vodovodní přípojku jen s vnitřním vodovodem připojené nemovitosti, část potrubí vnitřního vodovodu připojené nemovitosti za vodoměrem. Výjimečně se může jednat o stavbu, která je součástí pozemku, v níž je uložena, např. „mikrošachty“, menší plastové skelety, což je zásadní v případě žaloby o určení vlastnictví vodoměrné šachty,
- drobná stavba potažmo její příslušenství (příloha č. 1 písm.b) zákona č. 283/2021 Sb.)
- nezapisuje se do katastru nemovitostí,
- **k 31.12.2001 i ke dni 1.1.2002 a nadále součástí vnitřního vodovodu připojené budovy (pozemku), neboť k tomuto dni v ní byla (a nadále je) uložena i) část potrubí vodovodní přípojky a ii) část potrubí vnitřního vodovodu budovy, iii) spojovací ventil pevně spojující potrubí vodovodní přípojky s potrubím vnitřního vodovodu budovy a iv) funkční vodoměr pro měření spotřeby dodávek vody do budovy, a to s vyloučením uložení jiných věcí (ČSN), případně je ode dne 1.1.2002 dodnes příslušenstvím předmětné vodovodní přípojky,**
- dnem 1.1.2014 se vodoměrná šachta ex lege nestala součástí pozemku, pokud k tomuto dni byla ve vlastnictví jiného vlastníka, ať již jako součást vnitřního vodovodu budovy (pozemku) anebo příslušenství vodovodní přípojky připojené jen k vnitřnímu vodovodu budovy (pozemku).
- v případě, že je **součástí funkčního vnitřního vodovodu nemovité kulturní památky (národní nemovité kulturní památky)**, případně je příslušenstvím vodovodní přípojky, nerušeně připojené k nemovité kulturní památce (národní nemovité kulturní památce), **požívá veřejnoprávní ochrany čl. 35 odst. 3 Listiny základních práv a svobod i § 9 zákona č. 20/1987 Sb.**

§ 14 odst. 1 věta první vyhl.č. 144/1978 Sb., o veřejných vodovodech a kanalizacích (účinný do 31.12.2001):
Vodoměrná šachta je součástí vnitřního vodovodu.

Výklad MZe č. 25 k § 3 odst. 7 ZVK ze dne 29.2.2012: „Údržbu a opravy vodoměrné šachty hradí ve všech případech vlastník vodovodní přípojky, protože za vodoměrem je již vodovod ve vlastnictví vlastníka připojeného pozemku nebo stavby, a to bez ohledu na to, zda jde o veřejné prostranství či oplocený soukromý pozemek.“

10

Stanoví-li ustanovení právního předpisu (např. § 14 odst. 1 vyhl.č. 144/1978 Sb.) výslovně, že určitá stavba (vodoměrná šachta) je – nedílnou – součástí jiné stavby (vnitřního vodovodu budovy, na níž je vodovodní přípojka pevně připojena s osazeným funkčním vodoměrem), ponechává si taková stavba tento právní režim i po zrušení tohoto ustanovení, pokud pozdější právní předpis výslovně nestanoví jiný právní režim této stavby nebo z něj jednoznačně nevyplývá, že toto dosavadní právní postavení stavby zrušením právní normy ex lege zaniklo.

První autorský odborný časopis

- 11 *Z důvodu, že i) den před účinností zákona o vodovodech a kanalizacích 31.12.2001 byla vodoměrná šachta ex lege považována za součást vnitřního vodovodu připojené budovy a že ii) zákon o vodovodech a kanalizacích ani jeho prováděcí vyhláška č. 428/2001 Sb. vlastnictví vodoměrné šachty – na rozdíl od § 14 odst. 1 vyhl.č. 144/1978 Sb. - výslovně neupravují a že iii) samotná vodovodní přípojka připojená jen k vnitřnímu vodovodu budovy byla ke dni 31.12.2001 považována za součást vnitřního vodovodu budovy, zůstali i ke dni 1.1.2002 vlastníky vodoměrné šachty vlastníci připojené budovy, a to bez ohledu na to, zda byla/je součástí vnitřního vodovodu připojené budovy anebo byla/je příslušenstvím vodovodní přípojky připojené jen k vnitřnímu vodovodu budovy, případně se stali jejími vlastníky nejpozději dnem 1.1.2012 z titulu jejího vydržení dle § 134 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb.*
- 12 *Právní postavení vodoměrné šachty vyplývá z jejího vzájemného vztahu s vodovodní přípojkou připojenou jen na vnitřní vodovod budovy: „funkční vodovodní přípojka s osazeným funkčním vodoměrem bez vodoměrné šachty je možná (většina vodovodních přípojek je bez vodoměrné šachty), ale naopak funkční vodoměrná šachta bez funkční vodovodní přípojky s osazeným funkčním vodoměrem je vyloučena.“*

K OKRUHU ÚČASTNÍKŮ ŘÍZENÍ O URČENÍ VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ NEZAPISOVANÝCH DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 13 *Nelze směřovat vlastní – úzké - účastenství v žalovaném sporném právním vztahu – existence vlastnictví a užívací právo vlastníka a držitele vodovodní přípojky – s právním zájmem na výsledku sporu dle § 93 odst. 1 o.s.ř.*
- 14 *Vodovodní přípojka a vodoměrná šachta jsou drobnými podzemními nemovitými stavbami, které se nezapisují do katastru nemovitostí a vlastnické právo k nim je sporné jen mezi žalobcem a žalovaným, kteří z tohoto vlastnictví pro sebe vůči druhému z nich vyvozují určitá práva a určité povinnosti (prioritně zdržet se připojení žalovaného ke stávající vodovodní přípojce – nerušené připojení žalobce ke stávající vodovodní přípojce).*
- 15 *Z důvodu, že vodovodní přípojka a vodoměrná šachta jsou:*
- a) existující drobné podzemní nemovité stavby, které se **nezapisují do katastru nemovitostí**,
 - b) jiný (cizí) vlastníci pozemkové parcely, v níž jsou uloženy, jejich **vlastnictví nepopírá**,
 - c) v rozsahu těchto staveb je vlastníci pozemku **ze zákona omezen ve svých vlastnických oprávněních**,
 - d) **určení vlastnictví soudem má toliko deklaratorní povahu**,
- není z důvodu neexistence reálných zásahů do vlastnictví vlastníka cizího pozemku dána jeho věcná legitimace v řízení o určení jejich vlastnictví s právem vystupování takové osoby v tomto řízení jako vedlejší účastník (princip limitace účastníků občanského soudního řízení včetně předcházení vystupování obcí a státu v tisících sporů ročně soukromých osob bez reálného zásahu do jejich majetkové sféry).*
- 16 *Stejně tak není účastníkem řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (SJM) vlastníci cizího stavebního pozemku, na němž jsou vypořádávané nemovitosti zřízeny, s právem, aby v řízení vystupoval jako vedlejší účastník z důvodu jeho právního zájmu na výsledku řízení dle § 93 odst. 1 o.s.ř.*

První autorský odborný časopis

- 17 Kdyby však vlastnictví vodovodní přípojky a vodoměrné šachty coby podzemních drobných nemovitých staveb bylo výslovně předmětem zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí, musel by být žalován i dotčený knihovní vlastník pozemku, jinak by byl pravomocný určovací rozsudek nevykonatelný (nevkladný do katastru nemovitostí).
- 18 Naopak v řízení o odstranění cizí nemovité stavby nebo v případě, že by určující rozsudek měl konstitutivní povahu, musel by jako samostatný účastník vystupovat i vlastník cizího pozemku (podstatná změna poměru oproti zachování již existující trvalé stavbě) z důvodů reálných zásahů do jeho majetkové sféry.
- 19 Statut vodoměrné šachty jako nemovité podzemní stavby nevyvrací námitka, že: „podle § 506 občanského zákoníku je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, s výjimkou staveb dočasných.“
- 20 **Legální nemovitá stavba - včetně podzemních nemovitých staveb vodovodní přípojky a vodoměrné šachty - zřízená na anebo v cizím pozemku v rozsahu jejího objemu (délky, šířky, výšky) po dobu její existence v tomto rozsahu (prostoru) bez dalšího vylučuje vlastnické právo vlastníka pozemku, což se však již nedotýká prostoru nad i pod nemovitou stavbou zřízenou na cizím pozemku, tj. prostoru nad i pod vodovodní přípojkou a nad i pod vodoměrnou šachtou.**
- 21 Věcná legitimace v řízení o určení vlastnictví vodovodní přípojky a vodoměrné šachty je dána jen mezi žalobcem s prokazatelně uzavřenou smlouvou o dodávce vody a odvádění odpadních vod na straně odběratele s uvedením připojené budovy jako odběrního místa (§ 8 odst. 16 zákona o vodovodech a kanalizacích) a žalovaným, který vlastnictví žalobce k vodovodní přípojce a k vodoměrné šachtě výslovně popírá se záměrem se k vodovodní přípojce sám připojit (stavební záměr žalovaného ve stavebním řízení s námitkou žalobce) a tím i odpojit žalobce od dodávek vody do odběrního místa (princip připojení jedné vodovodní přípojky jen k jedné nemovitosti jen s výjimkou společného připojení dle § 3a zákona o vodovodech a kanalizacích).

K ZÁKONNÉ DOMNĚNCE VLASTNICTVÍ VODOVODNÍ PŘÍPOJKY DLE § 3 odst. 3 ZÁKONA O VODOVODECH A KANALIZACÍCH K 1.1.2002 S NÁSLEDNÝMI PŘEVODY VLASTNICTVÍ

- 22 Z důvodu, že ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích v souladu s životností vodovodních a kanalizačních přípojek v řádu desítek let až století - se světovými válkami i společenskými převraty a tím s měnící se antagonistickou právní úpravou, ztracenými a zapomenutými odvozenými právními předpisy (např. směrnice, závazné vyhlášky obcí), antagonistickou ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu (např. součást věci) - a z toho všeho vyplývajícím obtížným až nemožným prokazováním, kdo byl původním zřizovatelem přípojky a jak byla postupně nabývána, stanoví vyvratitelnou zákonnou domněnku vlastnictví vodovodní přípojky zřízené před 1.1.2002 ve prospěch vlastníka budovy, k níž byla vodovodní přípojka ke dni 1.1.2002 připojena.
- 23 Zákonná domněnka dle ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích respektuje právní stav vodovodní přípojky ke dni 31.12.2001, kdy vodovodní přípojka byla dle R 4/1992 součástí vnitřního vodovodu, k němuž byla vodovodní přípojka připojena, tj. nedílnou součástí budovy.
- 24 Účinností § 3 odst. 1 zákona o vodovodech a kanalizacích přestala být vodovodní přípojka součástí připojené budovy (R 4/1992) a dnem 1.1.2002 se jako *ex lege* samostatná věc stala jejím příslušenstvím.

První autorský odborný časopis

24

§ 2b odst. 2 vyhl.č. 144/1978 Sb. (účinný do 31.12.2001): Za připojenou nemovitost se považuje objekt, ve kterém se hospodář s vodou a k němu patřící pozemky, které s ním tvoří souvislý celek anebo které s tímto pozemkem účelově souvisí (dále jen "souvislý celek").

25

Z důvodu, že část vodovodní přípojky s částí potrubí vnitřního vodovodu budovy se spojovacím ventilem a s vodoměrem byly ke dni 31.12.2001 uloženy ve vodoměrné šachtě, bez nichž by byla vodovodní přípojka nefunkční, zůstala tato vodoměrná šachta dnem 1.1.2002 součástí vnitřního vodovodu budovy, případně se dnem 1.1.2002 stala příslušenstvím vodovodní přípojky připojené k budově.

26

Připojení vodovodní přípojky k budově ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích ke dni 1.1.2002 je prokázáno:

a) **Faktickým stavem:** pevné spojení vnitřního vodovodu budovy s vodovodní přípojkou spojovacím ventilem s osazeným funkčním vodoměrem s pravidelnými dodávkami pitné vody přes vodovodní přípojku jen do připojené budovy (jedna přípojka, jedna připojená nemovitost jen s výjimkou společného připojení dle § 3a cit. zákona o vodovodech a kanalizacích)

i

b) **Právním stavem:** uzavřená smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod vlastníkem budovy na straně odběratele s odběrním místem připojené budovy s pravidelným vyúčtováním vodného a stočného správcem vodovodu a jeho proplácením vlastníkem budovy

27

Připojením ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích je funkční spojení (napojení) potrubí vnitřního vodovodu připojené budovy k vodovodní přípojce a jejím prostřednictvím k veřejnému vodovodu ke dni 1.1.2002 s osazeným funkčním vodoměrem a s uzavřenou smlouvou o dodávce vody a odvádění odpadních vod ve prospěch tehdejšího vlastníka připojené budovy s uvedením tohoto místa (adresy) jako „místo odběru“.

28

Vodovodní přípojka a vodoměrná šachta, nebyla-li součástí vnitřního vodovodu budovy (vedlejší věci), po 1.1.2014 sdílely ve smyslu ustanovení § 510 odst. 2 obč. zákoníku právní osud budovy (hlavní věc) - převod jejich vlastnictví na nového nabyvatele, pokud v kupní smlouvě prodávající a kupující výslovně neujednali, že toto - „nezbytné“ - příslušenství budovy, bez něhož ji nelze užívat vůbec anebo jen s nepoměrnými obtížemi, se na nabyvatele nepřevádí.

29

Vlastnické právo k vodovodní přípojce zřízené před 1.1.2002 jako tzv. „nezbytnému“ příslušenství připojené budovy, jakož i k vodoměrné šachtě jako příslušenství vodovodní přípojky, nebyla-li součástí vnitřního vodovodu budovy, zakládá:

a) **K 31.12.2001 byli původními vlastníky vodovodní přípojky připojené jen k vnitřnímu vodovodu budovy s uzavřenou smlouvou o dodávce vody a odvádění odpadních vod jejím vlastníkem na straně odběratele s odběrním místem vlastníci připojené budovy z titulu, že vodovodní přípojka byla součástí připojené budovy (R 4/1992),**

b) **K 31.12.2001 byli původními vlastníky vodoměrné šachty vlastníci připojené budovy z titulu, že vodoměrná šachta byla součástí vnitřního vodovodu budovy (viz § 14 odst. 1 vyhl.č. 144/1978 Sb.), bez níž, bez funkčního vodoměru, nebylo možné dodávat vodu do budovy a tím ji vůbec užívat,**

První autorský odborný časopis

29

c) **Dnem 1.1.2002 se původními vlastníky vodovodní přípojky jako samostatné věci v právním smyslu stali na základě ustanovení § 3 odst. 3 zákona o vodovodech a kanalizacích** vlastníci budovy, k níž byla k 1.1.2002 vodovodní přípojka nerušeně připojena jen k vnitřnímu vodovodu budovy, a to s uzavřenou smlouvou o dodávce vody a odvádění odpadních vod na straně odběratele s pravidelným placením vodného a stočného na základě vyúčtování s odběrním místem připojené budovy,

d) **Dnem 1.1.2002 zůstali původními vlastníky vodoměrné šachty vlastníci připojené budovy** jako součásti vnitřního vodovodu budovy (R 4/1992), případně se stali jejími vlastníky z titulu příslušenství vodovodní přípojky, která se k tomuto dni ex lege stala samostatnou věcí v právním smyslu.

30

Vlastnictví vodovodní přípojky a vodoměrné šachty bylo lze nabýt případně i mimořádným vydržením ke dni 1.1.2022 se započtením poctivé držby právních předchůdců v období od 1.1.2002 do 1.1.2022 (pevné připojení vodovodní přípojky jen k vnitřnímu vodovodu budovy s nerušenými dodávkami vody jen do budovy na základě uzavřených smluv o dodávce vody a odvádění odpadních vod jen ve prospěch vlastníků budovy na straně odběratele s pravidelným placením vodného a stočného na základě vyúčtování správce vodovodů).

31

Aktuální vlastník připojené budovy a jeho právní předchůdci se ve smyslu ustanovení § 987 a násl. obč. zákoníku potažmo ustanovení § 129 a násl. obč. zákoníku č. 40/1964 Sb. (do 31.12.2013) dobrověrně a poctivě ujali držby vlastnického práva vodovodní přípojky jejím pevným připojením jen k vnitřnímu vodovodu budovy spojovacím ventilem s osazeným funkčním vodoměrem s plynulými dodávkami vody jen do budovy na základě jimi uzavřených smluv o dodávce vody a odvádění odpadních vod na straně odběratele s odběrním místem připojené budovy s placením vodného a stočného na základě vyúčtování správce, jakož i vodoměrné šachty jako součásti vnitřního vodovodu budovy anebo jako příslušenství vodovodní přípojky připojené jen k vnitřnímu vodovodu budovy.

32

Již z ustanovení § 2 odst. 6 i § 8 odst.16 zákona o vodovodech a kanalizacích lze dovodit, že za vlastníka vodovodní přípojky je ode dne jejich účinnosti 1.1.2002 považován vlastník připojené budovy, který ji držel v dobré víře jako její vlastník.

§ 2 odst. 6 zákona o vodovodech a kanalizacích: Odběratelem je vlastník pozemku nebo stavby připojené na vodovod nebo kanalizaci, není dále stanoveno jinak.

§ 8 odst. 16 zákona o vodovodech a kanalizacích: Smlouva o dodávce pitné vody musí obsahovat alespoň předmět smlouvy, smluvní strany, vlastníka provozovatele vodovodu, **vlastníka přípojky a připojené stavby nebo pozemku s určením místa**

33

Nabývacím titulem aktuálního vlastníka připojené budovy je tak případně i mimořádné vydržení vlastnického práva vodovodní přípojky, jakož i vodoměrné šachty jako součásti vnitřního vodovodu budovy, případně jako příslušenství předmětné vodovodní přípojky, z důvodu dobrověrné a poctivé držby vlastnického práva k těmto věcem v období od 1.1.2002 do 1.1.2022 s nerušeným pevným připojením vodovodní přípojky jen k vnitřnímu vodovodu budovy s nerušenými dodávkami vody vodovodní přípojkou jen do budovy na základě uzavřených smluv o dodávce pitné vody a odvádění odpadních vod všemi vlastníky budovy v rozhodné době na straně odběratele s odběrním místem připojené budovy (§ 3 odst. 3, § 2 odst. 6 a § 8 odst. 16 zákona o vodovodech a kanalizacích) s placením vodného a stočného na základě vyúčtování správce vodovodů a kanalizací, a to se započtením dobrověrné a poctivé držby právních předchůdců aktuálního vlastníka připojené budovy.

První autorský odborný časopis

34

V případě, že původní budova byla do 31.12.2001 zbourána v rámci tzv. asanace (havarijní stav), musela být ex lege současně odstraněna i původní vodovodní přípojka, k níž byla zbouraná budova připojena, potažmo před vodoměrem odřezáno potrubí vnitřního vodovodu zbourané budovy a v případě znovuvybudování nové budovy na stavební parcele musí být vybudována nová vodovodní přípojka.

§ 10a odst. 3 vyhl.č. 144/1978 Sb.: Vlastníci objektů určených k asanaci na základě rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby jsou povinni zajistit odstranění vodovodní a kanalizační přípojky na svůj náklad, přičemž způsob jejího odstranění musí být dopředu dohodnut se správcem.

KE ZDRŽENÍ SE PŘIPOJENÍ K VODOVODNÍ PŘÍPOJCE AKTUÁLNĚ PŘIPOJENÉ JEN K VNITŘNÍMU VODOVODU SOUSEDNÍ BUDOVY

35

Žaloba o zdržení se připojení včetně společného ke sporné vodovodní přípojce vychází nejen z vlastnického práva žalobce k vodovodní přípojce, ale současně i z držby vlastnického práva žalobce ve smyslu ustanovení § 987 a násl. obč. zákoníku k vodovodní přípojce vyplývajícího z pevného připojení vodovodní přípojky jen k vnitřnímu vodovodu budovy spojovacím ventilem s osazeným vodoměrem s dodávkami vody do budovy přes vodovodní přípojku na základě žalobcem uzavřené smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod na straně odběratele s odběrním místem předmětné budovy s pravidelným placením vodného a stočného na základě vyúčtování správce vodovodů, a to při hrozícím zásahu žalovaného připojit se ke stávající vodovodní přípojce žalobce i bez jeho souhlasu či protiprávně.

36

Kumulace žaloby o určení vlastnického práva vodovodní přípojky s žalobou na zdržení se žalovaného připojení včetně společného připojení k předmětné vodovodní přípojce vyplývá například z toho, že žalovaný z důvodu mimořádně rozsáhlého stavebního záměru v místě kritického nedostatku vody s jeho úřední regulací není schopen či ochoten zřídit si – jak původně ve stavebním řízení sám navrhoval – vlastní novou vodovodní přípojku, a proto se poté snaží napojit na nejbližší vodovodní přípojku s vodoměrnou šachtou.

URČITOST VYMEZENÍ VODOVODNÍ PŘÍPOJKY A VODOMĚRNÉ ŠACHTY V ŽALOBĚ

37

Vodovodní přípojka a vodoměrná šachta jsou v žalobě o určení jejich vlastnictví včetně jejího petitu určité – nezaměnitelně – vymezeny jejich základními parametry včetně délky vodovodní přípojky, uložením v určitých pozemkových parcelách, připojením k určité budově (odběrní místo), případně určitému pozemku, průměrem a materiálem potrubí vodovodní přípojky, případně průměrem a materiálem vodovodního řadu, k němuž je přípojka připojena, s jejím přesným umístěním s odkazem na určité geometrické zaměření nebo oficiální nákres příslušné organizace vodovodů a kanalizací.

38

Vymezuje-li geometrické zaměření zcela přesné umístění vodovodní přípojky v určitém pozemku, není již zapotřebí uvádění její délky jako jednoho z kritérií určitosti vodovodní přípojky (délka vodovodní přípojky je určující, zda se aktuálně jedná/nejedná o drobnou stavbu).

„Není porušením § 153 odst. 2 o. s. ř., jestliže soud neuvede ve výroku údaje, které vymezení práv a povinností účastníků jen zdůvodňují, i když byly (nadbytečně) uvedeny v jinak přesném a určitém žalobním petitu, nebo jestliže soud použitím jiných slov vyjádří přesněji stejná práva a povinnosti, kterých se žalobce určitým a srozumitelným žalobním petitum domáhal (srov. BUREŠ, J., DRÁPAL, L., KRČMÁŘ, Z. a kol., Občanský soudní řád, Komentář, I. díl, 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, 1066 s., str. 692)“ – (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 7. 2010, sp. zn. 26 Cdo 2313/2009).

První autorský odborný časopis

39

Z důvodu, že katastrální zákon č. 256/2013 Sb. i katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb. - mimo vyhotovení geometrického plánu pro **zápis věcného břemene odběru vody do katastru nemovitostí** - výslovně nestanoví přípustnost vyhotovení geometrického plánu pro vymezení vodovodní přípojky a vodoměrné šachty coby drobných nemovitých podzemních staveb nezapisovaných do katastru nemovitostí, nemá žalobce objektivní možnost pořízení geometrického plánu přesného zaměření vodovodní přípojky i vodoměrné šachty.

40

Nestanoví-li zákon výslovně jinak anebo nenařídí-li to sám soud nebo správní orgán v rámci své pravomoci, nelze - s výjimkou věcného břemene odběru vody - s odkazem na níže uvedená ustanovení katastrálního zákona a katastrální vyhlášky vyhotovit a katastrálním úřadem ověřit geometrický plán na zaměření drobné podzemní nemovité stavby vodovodní přípojky a vodoměrné šachty, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí:

a) § 2 písm.j (definice geometrického plánu), § 2 písm.l (definice budovy), § 2 písm.m (definice drobné stavby), § 3 odst. 1 (předmět evidence) zákona č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (katastrální zákon)

b) § 7 odst. 1 (geometrické a polohové určení nemovitostí), § 79 odst. 1 (vyhotovování geometrického plánu) a § 85 (potvrzení geometrického plánu katastrálním úřadem), vyhlášky č. 357/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška)

POKUSY O LEGALIZACI PŘÍPOJENÍ K CIZÍ VODOVODNÍ PŘÍPOJCE V RÁMCI STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ (svalování vlastní odpovědnosti na státní orgán)

41

„Vodovodní přípojka není vodním dílem, a proto její výstavbu neřeší povinně stavební úřad, který je součástí obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Vodovodní přípojka může být drobnou stavbou, tedy by v takovém případě stavebnímu povolení vůbec nepodléhala. Na druhou stranu v drtivě většině případů jsou přípojky řešeny s hlavní stavbou v jedné projektové dokumentaci, tedy jsou řešeny povolením podle stavebního zákona, ač víceméně mimoděk.“ (in.: RUBEŠ, P., *Zákon o vodovodech a kanalizacích, Komentář. 2. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2025, str. 38*)

42

V „nové době“ se někteří stavebníci (developeři) v místě kritického nedostatku vody – vědomí si rizika spáchání trestného činu - po zjištění, že novou vodovodní přípojku pro jejich rozsáhlý stavební záměr nelze realizovat vůbec nebo jen s nepoměrnými obtížemi, v rámci stavebního řízení změni svůj původní návrh na vybudování vlastní nové vodovodní přípojky na nový návrh napojení se ke stávající vodovodní přípojce uložené v pozemku jiného vlastníka tím, že v jejich aktualizované projektové dokumentaci mnohdy označené jako „informativní“ (tj. nezávazné) vyznačí připojení svého stavebního záměru na stávající vodovodní přípojku ve stávající vodoměrné šachtě bez ohledu na to, i) zda a ke které nemovitosti je stávající vodovodní přípojka připojena na vnitřní vodovod s funkčním vodoměrem a s uzavřenou smlouvou o dodávce vody a odvádění odpadních vod a ii) kdo je vlastníkem či držitelem stávající vodovodní přípojky.

43

Stavební úřad je povinen ex offo - bez ohledu na námitky dotčeného vlastníka vodovodní a kanalizační přípojky uložené v pozemku jiného vlastníka tvořícím veřejné prostranství - v rámci stavebního řízení mimo jiné posoudit a ověřit, zda projektovou dokumentací navržené napojení stavebního záměru na stávající vodovodní přípojku je či není právně přípustné (*aktuální připojení k určité nemovitosti, kapacita vodovodní přípojky, předložení smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod a nespornost vlastnictví*) a bez těchto základních zjištění nemůže „bianco“ schvalovat stavební napojení na stávající vodovodní a kanalizační přípojku uloženou v cizím pozemku tvořícím veřejné prostranství, zvláště pokud stavebník a jeho právní předchůdce nikdy neměl a nemá vůbec uzavřenou platnou smlouvu o dodávce vody a odvádění odpadních vod s odběrním místem staveniště.

44

Z důvodu, že vodovodní přípojka do 25 m od vodovodního řádu je drobnou stavbou, nepodléhá její zřízení ani její zásadní přestavba stavebnímu povolení a projektová dokumentace stavebníka v tomto rozsahu včetně vyznačení napojení na stávající vodovodní přípojku dokládá, zda stavební záměr splňuje obecné požadavky na technickou infrastrukturu – zásobování pitnou vodou.

45

V případě, že mezi stavebníkem a vlastníkem sousední nemovitosti aktuálně probíhá řízení o určení vlastnictví stávající vodovodní přípojky uložené v cizím pozemku, na níž stavebník dle jím předložené projektové dokumentace navrhuje napojit svůj stavební záměr, nelze vydat kladné stavební povolení, neboť stavebník ve stavebním řízení věrohodně nedoložil splnění obecného požadavku napojení stavebního záměru na trvalý a dostatečný zdroj pitné vody před nebo souběžně s vydáním stavebního povolení.

JUDr. Luboš Chalupa

VYÚČTOVÁNÍ VODNÉHO A STOČNÉHO V PŘÍPADĚ PROPADLÝCH PODRUŽNÝCH VODOMĚŘŮ

Z důvodu poměrně krátké doby platnosti úředního ověření podružných vodoměrů i častějších změn správců domu dochází k negativnímu stavu, kdy i po dobu mnoha let mají podružné vodoměry bytů a nebytových prostor v domě propadlou dobu platnosti úředního ověření, z čehož vyplývají nejasnosti způsobu ročního vyúčtování nákladů na dodávku vody a odvádění odpadních vod.

- 1 Většina stanov SVJ a bytových družstev přijatých nebo podstatně novelizovaných až po instalaci podružných vodoměrů do všech bytů a nebytových prostor v domě výslovně stanoví jako jediný způsob rozúčtování nákladů na dodávky vody a odvádění odpadních vod dle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, z čehož je nutno primárně vycházet i v případě ročního vyúčtování služeb, kdy předmětné podružné vodoměry měly ve zúčtovacím období propadlou dobu platnosti úředního ověření.
- 2 **Nesprávný způsob rozúčtování nákladů na službu včetně na dodávku vody a odvádění odpadních vod nutně vyvolává vadný způsob ročního vyúčtování této služby.**
- 3 Na nesprávný způsob rozúčtování nákladů na službu zpravidla již ukazuje:
 - a) extrémní meziroční nárůst/pokles ceny služby mnohdy i v řádu stovek procent,
 - b) extrémní meziroční rozdíly nárůstu/poklesu ceny téže služby mezi jednotlivými byty a nebytovými prostory v domě, a to oproti předchozímu zúčtovacímu období (obdobím) při nezměněném počtu jejich uživatelů
- 4 Negativní následky propadnutí platnosti doby úředního ověření podružných vodoměrů bytů a nebytových prostor v domě mají jít zásadně k tíži samotného poskytovatele služby potažmo jím vybraného správce domu a nikoliv v extrémním rozsahu k tíži jednotlivých příjemců služeb (vlastníků jednotek, nájemců atd.) mnohdy s nárůstem ročního nedoplatku vodného a stočného až o stovky procent oproti prokazatelné změřené spotřebě bytu nebo nebytového prostoru v domě za předchozí rok při nezměněném počtu uživatelů bytu nebo nebytového prostoru.
- 5 **Samotná propadlá doba platnosti úředního ověření vodoměru bez dalšího nevyvolává nesprávnost naměřených hodnot, nýbrž jen zvyšuje pravděpodobnost nepřesného změření skutečně dodané vody.**
- 6 Nelze přehlédnout, že z důvodu změny správce domu je často zjištěna propadlá doba platnosti úředního ověření podružných vodoměrů až po mnoha letech bez toho, že by naměřené hodnoty kterýkoli z příjemců za předchozí zúčtovací období reklamoval, neboť tyto naměřené hodnoty odpovídaly: i) minulým dodávkám do bytu nebo nebytového prostoru a ii) v součtu všech bytů a nebytových prostor v domě +- i celkovým dodávkám vody do domu.

První autorský odborný časopis

- 7 Oproti domněle nepřesně naměřeným hodnotám na vodoměru jen z důvodu propadlé doby platnosti úředního ověření však stojí až násobně větší fiktivní dodávky vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody dle přílohy č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb., což s ohledem na nesčetné zkušenosti z praxe správně respektuje ustanovení § 17 odst. 4 písm.c) zákona č. 274/2001 Sb. v případě domovního vodoměru s propadlou dobou úředního ověření.
- 8 *V případě, že roční vyúčtování vodného a stočného za předchozí zúčtovací období bylo provedeno řádně včetně včasného nepředložení námitek dle § 8 odst.2 věta druhá zákona č. 67/2013 Sb. v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech již tehdy s propadlou dobou jejich úředního ověření, není - při nezměněném počtu uživatelů - a při srovnatelných celkových dodávkách vody do domu (cca +- 20%) po právu vycházet ze směrných čísel roční potřeby vody dle přílohy č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb., které zpravidla očividně neodpovídají mnohaletému průměru naměřených hodnot spotřeby vody.*
- 9 **Při analogické aplikaci zákona ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 obč. zákoníku je z více možných právních úprav třeba aplikovat takovou právní úpravu, která je předmětnému právnímu vztahu nejbližší s ohledem na stěžejní právní skutečnost předmětného právního vztahu, např. stanovení dodávek vody odběrateli v případě propadlé doby platnosti úředního ověření vodoměru.**
- 10 V případě propadlé doby platnosti úředního ověření podružných vodoměrů je na místě rozúčtování nákladů na dodávku vody a odvádění odpadních vod analogickou aplikací ustanovení §17 odst. 4 písm.c) zákona č. 274/2001 Sb. - upravujícího stanovení celkových dodávek vody do domu v případě propadlé doby platnosti úředního ověření domovního vodoměru - namísto analogické aplikace ustanovení § 5 odst. 2 písm.a) věta za středníkem zákona č. 67/2013 Sb. - upravujícího stanovení dodávek vody do bytů nebo nebytových prostor v domě dle směrných čísel roční potřeby vody (příloha č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb.).
- 11 *Aplikace ustanovení § 17 odst. 4 písm.c) zákona č. 274/2001 Sb. upravujícího stanovení dodávek vody do domu v případě propadlé doby platnosti úředního ověření domovního vodoměru analogicky i na případy stanovení dodávek vody do bytů a nebytových prostor, jejichž instalované podružné vodoměry měly ve zúčtovacím období propadlou dobu platnosti úředního ověření - má přednost před analogickou aplikací § 5 odst. 2 písm.a) věta za středníkem zákona č. 67/2013 Sb. a tím i stanovení dodávek vody dle roční potřeby vody za situace, kdy v domě ještě nebyly instalovány podružné vodoměry do všech bytů a nebytových prostor, pokud naměřená celková spotřeba vody domu nevykazuje oproti předchozímu zúčtovacímu období extrémní odchylky.*
- 12 **Ze stanov SVJ a bytových družstev (až na výjimky), § 5 odst. 2 písm.a) zákona č. 67/2013 Sb., § 17 odst. 4 písm.c) zákona č. 274/2001 Sb. (srov. i § 17 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb.) per analogiam, vyplývá, že jsou-li již podružné vodoměry instalovány ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě se závaznými náměry spotřeby vody za předcházející rok - nestanoví-li ujednání nebo rozhodnutí družstva anebo SVJ výslovně jinak - tak:**
- a) nelze rozúčtovat náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 písm.a) věta za středníkem zákona č. 67/2013 Sb. dle přílohy č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb., a to bez ohledu na to, že podružné vodoměry měly ve zúčtovacím období propadlou dobu platnosti úředního ověření, pokud vlastník jednotky s výsledky měření podružného vodoměru sám nevyslovil nesouhlas včetně reklamace „propadlého“ podružného vodoměru,

První autorský odborný časopis

12

b) množství dodané vody se stanoví analogicky dle § 17 odst.4 písm.c) zákona č. 274/2001 Sb. podle skutečného odběru ve stejném období roku předchozího, pokud sám poskytovatel služeb v předchozím zúčtovacím (ch) období závazně dle § 8 odst. 2 věta druhá zákona č. 67/2013 Sb. rozúčtoval náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod v poměru takto naměřených hodnot na podružných vodoměrech, a to i pokud i tehdy měly podružné vodoměry propadlou dobu platnosti úředního ověření, nebyla-li tato skutečnost včetně neodpovídajícího měření spotřeby příjemcem služby výslovně reklamována.

13

Není žádného věcného důvodu, aby v případě propadnutí doby platnosti úředního ověření i) domovního vodoměru na straně jedné a ii) podružných vodoměrů bytů a nebytových prostor v domě na straně druhé nastaly antagonistické právní následky: platnost měření dodávek vody do domu i přes propadlou dobu platnosti úředního ověření domovního vodoměru a neplatnost měření dodávek vody do bytů a nebytových prostor v domě jen pro propadlou dobu platnosti úředního ověření podružných vodoměrů, a to namísto shodného stanovení množství dodané vody podle skutečného odběru ve stejném období předcházejícím zúčtovacímu období dle § 17 odst. 4 písm.c) zákona č. 274/2001 Sb. per analogiam, pokud sám odběratel (SVJ, družstvo, vlastník jednotky atd.) vadnost vodoměru včetně propadnutí doby platnosti úředního ověření nereklamoval.

14

Zvláště v případě, kdy aktuální celkové dodávky vody do domu jsou srovnatelné s celkovou dodávkou vody do domu v předchozím zúčtovacím období, např. cca +/-20%, nelze jen samotným propadnutím doby platnosti úředního ověření podružných vodoměrů bytů a nebytových prostor v domě odůvodnit, že roční vyúčtování vodného a stočného oproti předchozímu ročnímu vyúčtování některým příjemcům služby naroste až o stovky procent jen v důsledku antagonistické změny způsobu rozúčtování této služby, a to ze skutečně naměřených hodnot podružných vodoměrů na fiktivní směrná čísla roční potřeby vody, jakož i extrémní rozdíly procentního nárůstu mezi jednotlivými byty a nebytovými prostorami v domě (princip srovnatelného nárůstu/poklesu všem příjemcům služby).

15

Prioritní využití výsledků měření skutečné spotřeby vody na podružných vodoměrech bytů a nebytových prostor v domě za předchozí zúčtovací období i přes odběratelem potažmo příjemcem služby nereklamované propadnutí doby platnosti úředního ověření podružného vodoměru analogicky vyplývá nejen ze stanov většiny SVJ a bytových družstev, ale i z ustanovení § 17 odst. 4 písm.c) zákona č. 274/2001 Sb., které rovněž nijak neomezuje délka doby, po kterou trvalo propadnutí doby platnosti úředního ověření domovního vodoměru, pokud sám odběratel tuto skutečnost nereklamoval.

16

Analogická aplikace ustanovení § 5 odst. 2 písm. a) věta za středníkem zákona č. 67/2013 Sb. se stanovením množství dodané vody podle směrných čísel roční potřeby vody dle přílohy č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb. je v případě propadlé doby platnosti úředního ověření podružných vodoměrů v bytech a nebytových prostorech v domě namístě jen tehdy, když údaje o skutečném odběru vody za předchozí zúčtovací období nejsou k dispozici nebo jsou tyto údaje zjevně zpochybnitelné (srov. § 17 odst. 4 písm.a) věta druhá zákona č. 274/2001 Sb.)

17

Závaznost (platnost) vyúčtování služeb ve smyslu ustanovení § 8 odst. 2 věta druhá zákona č. 67/2013 Sb. z důvodu včasného neuplatnění námitek příjemcem služeb v prekluzivní 30denní lhůtě od doručení vyúčtování platí i v případě, kdy rozúčtování nákladů na dodávku vody a odvádění odpadních vod bylo provedeno na základě naměřených hodnot podružných vodoměrů s propadlou dobou platnosti jejich úředního ověření.

První autorský odborný časopis

18

Platnost a tím i závaznost ročního vyúčtování v rozsahu vodného a stočného za předchozí zúčtovací období - při nezměněném počtu uživatelů - na základě zákonné domněnky souhlasu příjemce služeb dle ustanovení § 8 odst. 2 věta druhá zákona č. 67/2013 Sb. i) při absenci námitek příjemce služeb a ii) vyhotovení vyúčtování samotným poskytovatelem služby zavazuje nejen příjemce služeb včetně vlastníka bytu a nebytového prostoru, ale i poskytovatele služeb včetně SVJ a bytového družstva potažmo správce, a to i co do správnosti naměřených hodnot roční spotřeby vody na základě stavu podružného vodoměru, byť s propadlou dobou platnosti úředního ověření, pokud nebyla samotným příjemcem služeb reklamována.

19

Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod do domu v případě, že podružné vodoměry bytů a nebytových prostor v domě měly ve zúčtovacím období propadlou dobu platnosti úředního ověření, lze rozdělit rovnoměrně mezi všechny byty a nebytové prostory v domě podle počtu jejich uživatelů jen tehdy, pokud jsou v domě jen jednotky se stejnou předpokládanou roční potřebou vody dle přílohy č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb., jako jsou např. byty s 35 m³ na jednoho uživatele ročně a nikoli tehdy, pokud jsou v bytovém domě i nebytové prostory se zcela odlišnou předpokládanou roční potřebou vody na 1 uživatele, např.: kanceláře (18 m³/rok), mateřská škola a jesle (16 m³/rok na 1 uživatele se započítáváním až desítek žáků), lékárna (18 m³/ročně), holičství a kadeřnictví potažmo nehtové studio (50m³/ročně) atd.

20

V případě, že příloha č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb. výslovně neobsahuje předmětný způsob užívání nebytového prostoru, je nutné vyjít ze směrných čísel roční potřeby vody co nejbližších danému způsobu užívání, např. nehtové studio - kadeřnictví a holičství apod.

21

V případě, že podružné vodoměry bytů nebo nebytových prostor v domě měly ve zúčtovacím období propadlou dobu platnosti úředního ověření, není protiprávním jednáním SVJ nebo bytového družstva potažmo jeho správce stanovení množství dodané vody podle prokazatelného skutečného odběru ve stejném období roku předcházejícího tomuto období na základě analogické aplikace ustanovení § 17 odst. 4 písm.c) zákona č. 274/2001 Sb. se spravedlivým rozdělením nárůstu/poklesu celkových dodávek vody do domu mezi jednotlivé byty a nebytové prostory v domě v závislosti na jejich způsobu využití (příloha č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb.) a počtu uživatelů jednotek, a to již proto, že rozhodující není naměřená hodnota ve zúčtovacím období s propadlou dobou platnosti úředního ověření podružného vodoměru, ale v předchozím zúčtovacím období s odkazem na platnost vyúčtování dle § 8 odst. 2 věta druhá zákona č. 67/2013 Sb.

22

Zvláště v případě, kdy meziroční nárůst celkové spotřeby vody domu, tj. všech bytových a nebytových prostor v domě, nepřesáhl +-20%, není žádného věcného důvodu, aby stanovení množství dodané vody do jednotlivých bytů a nebytových prostor v domě - s přihlédnutím k ustanovení § 8 odst. 2 věta druhá zákona č. 67/2013 Sb. - analogicky dle § 17 odst. 4 písm. c) zákona č. 274/2001 Sb. nevycházelo ze skutečného odběru bytů nebo nebytových prostor ve stejném období roku předcházejícího tomuto období s tím, že v takovém případě se meziroční nárůst celkové spotřeby vody do domu rozúčtuje:

a) Navýšením/snížením o stejné procento nárůstu k tíži/prospěch všech jednotlivých bytů a nebytových prostor, např. o 10%,

anebo

b) Rozdělením k tíži všech bytů a nebytových prostor podle počtu uživatelů s koeficientem odpovídajícím směrným číslům roční potřeby vody dle přílohy č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb.

První autorský odborný časopis

- 23** *Zjevná vadnost ročního vyúčtování vodného a stočného s nesmyslným fiktivním nárůstem až o stovky procent oproti předchozímu ročnímu vyúčtování při nezměněném počtu uživatelů – mimo nesprávně zvolený způsob rozúčtování nákladů na služby dle skutečné naměřené spotřeby z ročního vyúčtování – nastává i tehdy, pokud rozúčtování vodného a stočného vychází z mechanického vydělení celkové dodávky vody do domu dle počtu uživatelů jednotek bez ohledu na jejich charakter (byty a nebytové prostory) a způsob jejich užívání (kancelář, lékárna, školka atd.), což logicky zohledňuje i příloha č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb. (roční potřeba vody 1 uživatele kanceláře je cca ½ roční potřeby 1 uživatele bytu apod.), jakož i nesprávné stanovení počtu uživatelů nebytových prostor, např. mateřské školy s opomenutím průměru dětí coby uživatelů.*
- 24** Z přílohy č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vyplývají určitá směrná čísla roční potřeby vody na 1 uživatele (osobu) v závislosti na charakteru a způsobu užívání předmětného prostoru v domě, např.:
- a) Byty — 35 m3 (I bod 3)
 - b) Kanceláře — 18 m3 (II bod 6)
 - c) Mateřské školy a jesle — 16 m3 (II bod 10); uživatelem je učitel, pracovník a průměrný počet žáků v roce
 - d) Lékárna — 18 m3 (IV bod 22)
 - e) Holičství, kadeřnictví — 50 m3 (VII bod 47); (analogicky nehtová studia apod.)
- 25** Již ze samotných směrných čísel roční potřeby vody uvedených v příloze č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb. i elementární logiky vyplývá, že nelze jen vydělit celkové roční dodávky vody do domu dle stavu domovního vodoměru bez ohledu na způsob užívání bytů a nebytových prostor v domě a jejich vybavení (např. kanceláře, kanceláře se sprchou, lékárna).
- 26** Stanoví-li se, že z důvodu převažujícího počtu bytů v domě je primární výchozí roční potřeba vody na 1 uživatele 35 m3, platí, že roční potřeba 1 uživatele nebytového prostoru kanceláře je cca ½ roční potřeby 1 uživatele bytu, a to: 18/35 atd.
- 27** Z ustanovení § 9a zákona č. 67/2013 Sb. vyplývá, že zákonnou podmínkou odepření dalšího poskytování služeb příjemci služby je prokazatelná **splatnost zálohy na služby nebo nedoplatku ročního vyúčtování**, od níž se počítá zákonná tříměsíční lhůta prodlení, což zásadně vylučuje řádná reklamace předmětné platby ze strany příjemce služby s výjimkou nepoctivé (očividně nedůvodné) reklamace.
- 28** **Není-li reklamace ročního vyúčtování služby včetně vodného a stočného očividně nedůvodná potažmo nepoctivá, není žádný věcný důvod k odepření dalšího poskytování této služby ze strany jejího poskytovatele ve smyslu ustanovení § 9a zákona č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pokud příjemce služby jinak řádně platí zálohy na tyto služby, např.: sporným je jen roční nedoplatek na službu a tím je sporná i splatnost tohoto nedoplatku, což je i zákonnou podmínkou platnosti (zákonosti) rozhodnutí poskytovatele služeb dle cit. ustanovení.**

29

V rozsahu podstatného navýšení ročního vyúčtování nákladů na určitou službu, např. vodného a stočného v příčinné souvislosti s porušením zákonné povinnosti poskytovatele služeb (SVJ, bytové družstvo) provádět předepsanou pravidelnou výměnu podružných vodoměrů bytů a nebytových prostor v domě se stanovením vodného a stočného na základě směrné roční potřeby vody dle přílohy č. 12 vyhl.č. 428/2001 Sb., lze ze strany příjemce služby vůči poskytovateli služeb uplatnit nárok na náhradu škody (např. x setnásobné meziroční navýšení vodného a stočného při nezměněném počtu uživatelů jen na základě nutnosti výpočtu vodného a stočného na základě směrné roční potřeby vody oproti skutečné spotřebě vody v předchozím (ch) účtovacím (ch) období).

JUDr. Luboš Chalupa

Právní literatura a judikatura

„Má-li vodoměr propadlou dobu platnosti úředního ověření, lze přesto použít výsledky měření, a to za podmínky, že odběratel s tímto postupem nevysloví nebo jinak neprojeví nesouhlas, praví zákon. Lze se domnívat, že odběratel nesouhlas s použitím výsledků měření projevil již tím, že požádal o přezkoušení vodoměru (proč by to jinak dělal?), tedy jde jen o bezobsažnou manýru zákonodárce. Ostatně metrologická zkušebna vodoměr s propadlou dobou platnosti nepřezkouší ani kdyby s tím odběratel souhlasil. V případě odběratelově nesouhlasu se tedy odběr vypořádá podle pravidel § 17 odst. 4 písm.a) zákona č. 274/2001 Sb.:

– Podle odběru ve stejném období předešlého roku. Není-li takový údaj, např. u nového odběru, nebo nelze z takového údaje vycházet, slovy zákona, je-li zjevně zpochybnitelný, např. pokud v jednom či v druhém období byl objem odběru ovlivněn poruchou na vnitřním vodovodu nebo pokud se změnily odběrové poměry, např. se změnil počet obyvatel připojené nemovitosti apod., potom se postupuje podle následně uvedeného pravidla.

– Podle odběru ve stejném období následujícího roku nebo směrných čísel roční potřeby vody. Volbu mezi oběma variantami tohoto pravidla má provozovatel, analogicky podle § 1926 odst. 1 obč. zákoníku.“

(in.: RUBEŠ, P., *Zákon o vodovodech a kanalizacích, Komentář*, 2. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2025, str. 165-166)

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1.6.2018 sp.zn. 26Cdo 4404/2017: „I v režimu nájmu prostoru sloužícího podnikání podle § 2302 a násl. obč. zákoníku platí, že o vyúčtování úhrad za služby lze uvažovat jen tehdy, obsahuje-li předložené vyúčtování všechny předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena provedené služby ve správné výši. Není-li vyúčtování věcně správné, nesplnil pronajímatel svoji povinnost vyúčtovat nájemci skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé služby (nyní výslovně zakotvenou v ustanovení § 7 zákona č. 67/2013 Sb.) a povinnost pronajímatele vyúčtování provést (řádně) dále trvá.“