



ANDERLE & VALIŠ
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Doubí III Karlovy Vary

Hlávkova 676/17

360 17 Karlovy Vary

K rukám Lenky Spišovské, předsedkyně

V Praze dne 13. března 2025

**Věc: Právní analýza k problematice vodovodu a kanalizace vybudovaných na pozemcích
Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Doubí III Karlovy Vary**

Vážená paní předsedkyně,

v návaznosti na žádost Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Doubí III Karlovy Vary, IČO 687 80 842, se sídlem Hlávkova 676/17, 360 17 Karlovy Vary (dále také jen „**Klient**“) si Vám Anderle a Vališ, advokátní kancelář, s.r.o., IČO 171 29 753, se sídlem Na poříčí 1040/10, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále také jen „**advokátní kancelář**“) dovoluje předložit právní analýzu k problematice vodovodu a kanalizace vybudovaných na pozemcích Klienta.

I. Zadání a výchozí informace

Advokátní kancelář byla požádána o zpracování právní analýzy k problematice vodovodu a kanalizace vybudovaných na pozemcích Klienta. Z předaných podkladů a informací vyplývá, že v letech 2020–2024 proběhla v cestách zahrádkářské osady Doubí III, které jsou ve vlastnictví Klienta, výstavba vodovodu a kanalizace. Výstavbu hradili zájemci o vodovod a kanalizaci jako soukromí investoři, a to na základě Smluv o soukromém vodovodním a kanalizačním řádu (dále jen „**Smlouva o VKŘ**“) uzavíraných mezi zájemci o vodovod a kanalizaci (dále také jen „**Investoři**“) a Klientem, zastoupeným tehdejší předsedkyní Dagmar Najmanovou. Někteří, avšak nikoliv všichni z Investorů jsou členy spolku (Klienta). Kolaudace vodovodního a kanalizačního řádu (dále jen „**VKŘ**“) proběhla v dubnu 2024. Situace v zahrádkářské osadě Doubí III je taková, že zázemí zahrádkářské osady a přístupové cesty k jednotlivým zahradám jsou ve vlastnictví Klienta, jednotlivé zahrady jsou poté vlastnictvím členů i nečlenů Klienta. Klient jednotlivé zahrady ve vlastnictví nemá.

Po kolaudaci VKŘ se někteří z Investorů domáhají převodu vlastnického práva k VKŘ. Zároveň někteří z uživatelů VKŘ odmítají uhradit náklady na provoz VKŘ dle vyúčtování zaslaného Klientem.

V souvislosti s takto nastalou situací vyvstala u Klienta potřeba právního posouzení k následujícím otázkám:

- A. Otázka výkladu Smlouvy o VKŘ z pohledu vlastnictví hlavního VKŘ, který je umístěn na pozemcích Klienta a vodovodních a kanalizačních přípojek soukromých vlastníků zahrad. Otázka právního vymezení vlastnictví dle Smlouvy o VKŘ.
- B. Otázka povinnosti vlastníků jednotlivých zahrad v zahrádkářské osadě Doubí III uzavřít s Klientem Smlouvu o správě a údržbě pozemků a zařízení v majetku Klienta.
- C. Otázka, z jakého právního předpisu a konkrétního ustanovení vyplývá povinnost uživatelů VKŘ hradit náklady na provoz VKŘ. Otázka možnosti postupu Klienta v případě neuhrazení nákladů na provoz VKŘ ze strany jednotlivých uživatelů včas.
- D. Otázka způsobu vyrovnání finančních pohledávek a závazků s Investory poté, co bude provedeno finální vyúčtování nákladů na výstavbu a zprovoznění VKŘ.
- E. Otázka vzájemného vztahu ustanovení čl. IV. odst. 3 Osadního řádu Klienta přijatého na členské schůzi dne 2. 4. 2022 a Smluv o VKŘ uzavřených jménem Klienta bývalou předsedkyní Dagmar Neumanovou po datu 31. 8. 2022, zejména otázka platnosti takové Smlouvy o VKŘ.

II. Právní analýza

Před tím, než advokátní kancelář může provést právní analýzu k jednotlivým Klientem vzneseným otázkám, je třeba posoudit, jakou povahu má VKŘ vybudovaný v pozemcích Klienta. Na vyřešení této otázky závisí, zda se právní vztahy k VKŘ budou plně řídit soukromým právem, tj. zejména zákonem

č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), či zda se uplatní předpisy veřejného práva, tj. zejména zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích, dále jen „ZoVaK“).

Vyřešení této otázky poskytuje ustanovení § 1 odst. 3 ZoVaK a s ním související komentářová literatura, judikatura a výkladové stanovisko Ministerstva zemědělství. Dle § 1 odst. 3 ZoVaK platí, že:

„Tento zákon se vztahuje na

- a) vodovody a kanalizace, pokud je trvale využívá alespoň 50 fyzických osob, nebo pokud průměrná denní produkce z ročního průměru pitné nebo odpadní vody za den je 10 m³ a více,*
- b) každý vodovod nebo kanalizaci, které provozně souvisejí s vodovody a kanalizacemi podle písmene a).“*

Provozně souvisejícím vodovodem a kanalizací je poté dle § 2 odst. 10 ZoVaK *„vodovod, který je propojen s vodovodem jiného vlastníka nebo kanalizace, která je propojena s kanalizací jiného vlastníka.“*

V souladu se stanoviskem Ministerstva zemědělství platí, že:

„Je-li na kanalizaci pro veřejnou potřebu připojena jakákoliv kanalizace a to i jiného vlastníka, která sama o sobě nesplňuje kvantitativní vymezení kanalizace pro veřejnou potřebu uvedené v ustanovení § 1 odst. 3 a 4 zákona o vodovodech a kanalizacích, stavá se kanalizací pro veřejnou potřebu a to i v případě, že na ní nebude připojen žádný odběratel.“

[...]

Vlastnictví k vodovodům a jejich částem stejně jako vlastnictví ke kanalizacím a jejich částem neovlivňuje stanovení toho, kdy jsou nebo nejsou „pro veřejnou potřebu“.¹

Obdobně lze odkázat na relevantní judikaturu, to konkrétně na rozhodnutí Městského soudu v Praze č.j. 6 A 244/2017-45 ze dne 15. 10. 2020, v němž soud rozhodoval o právní povaze vodovodu ve vlastnictví Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Zbraslav Strnady a v němž soud konstatoval: *„Na vodovod, který rozvádí pitnou vodu, se vztahuje zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, bez ohledu na to, za jakým účelem byl původně vodovod vybudován.“*

¹ Stanovisko Ministerstva zemědělství České republiky ze dne 7. 8. 2006 – Výklad č. 46 k a souvisejícím zákonu o vodovodech a kanalizacích právním předpisům (viz příloha č. 1 této právní analýzy).

Vzhledem ke shora uvedenému a skutečnosti, že VKŘ v zahrádkářské osadě Doubí III je napojen na veřejný vodovod, kterým je rozváděna pitná voda, a veřejnou kanalizaci, **řídí se právní vztahy k VKŘ ustanoveními ZoVaK.**

A. K otázce právního vymezení vlastnictví dle Smlouvy o VKŘ

Advokátní kanceláři byl pro účely posouzení otázky vlastnictví VKŘ předložen vzor Smlouvy o VKŘ, která byla uzavírána s jednotlivými Investory.

V čl. II. odst. 2.6 předloženého vzoru Smlouvy o VKŘ je uvedeno:

„Vlastníkem kanalizačního a vodovodního řádu bez vybavení uvedeného v čl. 2.4 této smlouvy na pozemcích parc. č. 224/1, 224/144, 224/145, 224/146, 230/1, 480/11, vše v katastrálním území Doubí u Karlových Varů, obec Karlovy Vary, tak jak je zakresleno v příloze katastrálních situačních výkresů C3, C4 a C5, odp. projektant Ing. Jaroslav Bíba je výlučně Zahrádkářská kolonie.“

Definiční zkratka „Zahrádkářská kolonie“ je formulována v záhlaví Smlouvy o VKŘ, přičemž touto definiční zkratkou se rozumí Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Doubí III Karlovy Vary, IČO 687 80 842, se sídlem Hlávkova 676/17, 360 17 Karlovy Vary (zastoupená Dagmar Najmanovou, předsedou).

V souladu s čl. VI. odst. 6.1 předloženého vzoru Smlouvy o VKŘ se připojovaný (Investor) zavazuje uhradit Klientovi částku 70 000,- Kč sloužící k úhradě nákladů na realizaci stavby VKŘ. Dodatkem č. 1 ke Smlouvě o VKŘ, jehož vzor byl advokátní kanceláři rovněž předložen, byl závazek připojovaného (Investora) navýšen o 10 000,- Kč, tj. celkem na 80 000,- Kč.

Žádné ustanovení předloženého vzoru Smlouvy o VKŘ, ani Dodatku č. 1 ke Smlouvě o VKŘ nestanoví, že se Investor stane vlastníkem, resp. spoluvlastníkem VKŘ, ani nezakládá jakékoliv právo Investora požadovat převod vlastnického práva k VKŘ na Investory. Z předloženého vzoru Smlouvy o VKŘ, konkrétně z čl. II. odst. 2.6 naopak přímo vyplývá, že VKŘ bude ve výlučném vlastnictví Klienta. Tím samozřejmě není dotčeno vlastnictví jednotlivých Investorů k přípojkám nacházejícím se na pozemcích těchto Investorů.²

² K právním vztahům k přípojkám viz také § 3 ZoVaK.

B. K otázce povinnosti vlastníků jednotlivých zahrad uzavřít Smlouvu o správě a údržbě pozemků a zařízení v majetku Klienta

Právní posouzení této otázky se liší dle toho, zda se jedná o právní vztahy k VKŘ či jiným věcem ve vlastnictví Klienta, které využívají vlastníci jednotlivých zahrad.

Právní vztahy k VKŘ

Jak již bylo uvedeno výše, právní vztahy k VKŘ se primárně řídí ZoVaK. V souladu s ustanovením § 8 odst. 6 ZoVaK je vlastník VKŘ (popřípadě provozovatel)³ povinen uzavřít písemnou smlouvu o dodávce vody nebo odvádění odpadních vod s odběratelem. Náležitosti takové smlouvy jsou blíže upraveny v ustanovení § 8 odst. 16 a 17 ZoVaK. Neuzavření smlouvy s odběratelem dle § 8 odst. 6 ZoVaK je u vlastníka nebo provozovatele VKŘ – právnické osoby správním deliktem dle § 33 odst. 3 písm. b) ZoVaK, za který lze uložit pokutu až do výše 10 000,- Kč (viz § 33 odst. 9 písm. a) ZoVaK). V případě právnické osoby může být pokuta uložena až ve výši dvojnásobku horní hranice sazby pokuty, byl-li delikt spáchán opakovaně (§ 33 odst. 10 ZoVaK).

Na druhé straně odběratel není oprávněn vodu z VKŘ odebírat a odpadní vodu do VKŘ vypouštět, nemá-li s vlastníkem (provozovatelem) VKŘ uzavřenou písemnou smlouvu. Takový odběr a vypouštění by byly ve smyslu § 10 ZoVaK neoprávněné. Neoprávněný odběr vody je přestupkem dle § 32 odst. 5 písm. b), resp. § 33 odst. 7 písm. b) ZoVaK. Neoprávněné vypouštění odpadní vody je přestupkem dle § 32 odst. 5 písm. c), resp. § 33 odst. 7 písm. c) ZoVaK. Za takový přestupek lze uložit pokutu až do výše 50 000,- Kč (§ 32 odst. 7 písm. b), resp. § 33 odst. 9 písm. b) ZoVaK). Vlastník (provozovatel) VKŘ nadto může po neoprávněném odběrateli vymáhat náhradu ztráty vzniklé neoprávněným odběrem, a to na základě § 10 odst. 3 ZoVaK.

Tedy jak vlastník (provozovatel) VKŘ tak odběratel mají zákonnou povinnost uzavřít smlouvu o dodávce vody a/nebo odvádění odpadních vod. Nesplněním této povinnosti se oba subjekty vystavují riziku postihu ze strany orgánu veřejné moci. Neoprávněný odběratel se navíc vystavuje riziku uplatnění náhrady ztráty ze strany vlastníka (provozovatele) vodovodu dle § 10 odst. 3 ZoVaK. Provozovatel (vlastník) je dále v souladu s § 9 odst. 6 písm. f) ve spojení s § 9 odst. 7 ZoVaK oprávněn dodávku vody nebo odvádění odpadních vod při neoprávněném odběru přerušit či omezit.⁴

Pro úplnost je vhodné dodat, že práva a povinnosti dle ZoVaK se týkají jen vlastníka, provozovatele a uživatele (odběratele) VKŘ. S vlastníky zahrad, kteří nejsou odběrateli ani jinak nevyužívají VKŘ, není

³ K provozovateli viz blíže § 8 odst. 2 a § 9 ZoVaK a dále bod C. této právní analýzy.

⁴ K právu přerušit či omezit dodávku vody nebo odvádění odpadních vod při neoprávněném odběru viz blíže § 9 odst. 6 písm. f) a § 9 odst. 7 ZoVaK a dále bod C. této právní analýzy.

nutné ani důvodné uzavírat smlouvy upravující vztahy k VKŘ. Z pohledu právních vztahů k VKŘ je přitom zcela nerozhodné, zda je vlastník zahrady členem Klienta (spolku) či nikoliv.

Právní vztahy věcem ve vlastnictví Klienta, které využívají vlastníci jednotlivých zahrad

Ve vztahu k ostatním věcem ve vlastnictví Klienta, které využívají vlastníci jednotlivých zahrad lze odkázat na ustanovení Části druhé, Hlavy I, § 13 odst. 3 Stanov Českého zahrádkářského svazu, z.s., dle něžž platí, že: „*Základní organizace upraví písemnou smlouvou se členem svazu a s nečlenem svazu, kteří jsou vlastníky nebo nájemci pozemků v zahrádkové osadě, režim užívání movitého a nemovitého majetku ve vlastnictví, nájmu nebo pachtu základní organizace (dále jen ‚majetek‘). Ve smlouvě základní organizace rovněž upraví způsob úhrady za užívání majetku, odpovědnost za způsobenou škodu na majetku a dodržování tzv. sousedských práv dle občanského zákoníku.*“

Ve vztahu ke členům Klienta (spolku) je třeba poukázat rovněž na ustanovení § 212 odst. 1 OZ, dle kterého: „*Přijetím členství v korporaci se **člen vůči ní zavazuje chovat se čestně a zachovávat její vnitřní řád.** Korporace nesmí svého člena bezdůvodně zvýhodňovat ani znevýhodňovat a musí šetřit jeho členská práva i oprávněné zájmy.*“ Pro úplnost advokátní kancelář uvádí, že Klient je (pobočným) spolkem, tedy korporací dle OZ.

Dále lze odkázat na ustanovení § 1012 OZ, dle něžž má vlastník právo „*se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“

S ohledem na uvedené lze tak uzavřít, že Klient má v souladu se Stanovami Českého zahrádkářského svazu, z.s. povinnost upravit užívání movitých a nemovitých věcí v jeho vlastnictví písemnou smlouvou s vlastníky zahrad. Jednotlivý vlastníci zahrad přitom movité a nemovité věci ve vlastnictví Klienta nemohou bez jeho souhlasu užívat. Podmiňuje-li Klient užívání movitých a nemovitých věcí v jeho vlastnictví uzavřením písemné smlouvy, v níž budou podmínky užívání upraveny, jedná se o výkon jeho zákonného práva.

V případě užívání částí pozemků ve vlastnictví Klienta za účelem přístupu k pozemkům jednotlivých vlastníků zahrad je nicméně třeba vzít v úvahu zákonné meze představované právem nezbytné cesty dle § 1029 až 1036 OZ. Nemají-li totiž vlastníci jinou možnost přístupu ke svým zahradám než přes pozemky ve vlastnictví Klienta, mohly by se s úspěchem domáhat zřízení nezbytné cesty v podobě věcného břemene. Podmínky pro stanovení úplaty za zřízení nezbytné cesty a její rozsah stanoví soud dle pravidel uvedených v OZ.

C. K otázce právního základu povinnosti uživatelů VKŘ hradit náklady na provoz VKŘ

Vzhledem ke skutečnosti, že právní vztahy k VKŘ se řídí ZoVaK, je třeba právní základ práv a povinností souvisejících s provozem a náklady na provoz VKŘ hledat právě v tomto zákoně. Práva a povinnosti vlastníka, provozovatele a odběratele jsou uvedeny zejména v ustanoveních § 8 až 10 ZoVaK a dále v ustanoveních § 15 až 20 ZoVaK.

Vlastník, popřípadě provozovatel VKŘ má v souladu s ustanovením § 8 odst. 13, odst. 14 ve spojení s § 20 ZoVaK právo na úhradu vodného a stočného. Výpočet výše vodného a stočného se řídí prováděcími právním předpisem, kterým je Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, a to zejména dle § 32 až 35b uvedené vyhlášky.

Vlastník VKŘ může rovněž v souladu s ustanovením § 8 odst. 2 ZoVaK uzavřít smlouvu o provozování VKŘ s provozovatelem, tj. třetí osobou která bude zajišťovat provozování VKŘ a plnění povinností dle ZoVaK. Jestliže však vlastník provozuje VKŘ svým jménem a na vlastní odpovědnost, vztahují se na něj všechna práva a povinnosti provozovatele dle ZoVaK.

V souladu s ustanovením § 9 odst. 6 písm. f) a g) ZoVaK je provozovatel (popř. vlastník provozuje-li VKŘ svým jménem a na vlastní odpovědnost) **oprávněn přerušit nebo omezit dodávku vody nebo odvádění odpadních vod** do doby, než pomine důvod přerušení nebo omezení mimo jiné

- **při prokázání neoprávněného odběru** vody nebo neoprávněného vypouštění odpadních vod⁵, nebo
- **v případě prodlení odběratele s placením podle sjednaného způsobu úhrady vodného nebo stočného po dobu delší než 30 dnů.**

Dle § 9 odst. 7 ZoVaK je povinen takové přerušení či omezení **oznámit odběrateli alespoň 3 dny předem.**

Povinnost úhrady vodného a stočného je rovněž možné po odběratelích (připojených k VKŘ) **vymáhat prostřednictvím soudu**, a to ode dne následujícího po dni splatnosti. S ohledem na ustanovení § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, lze však doporučit a jedná se rovněž o běžnou praxi, **zaslat dlužníkovi na jeho doručovací adresu písemnou výzvu k plnění ve lhůtě nejméně 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení k soudu.** V opačném případě se žalobce vystavuje riziku nepřiznání náhrady nákladů soudního řízení.

⁵ K neoprávněnému odběru/vypouštění viz blíže § 10 ZoVaK a bod B. této právní analýzy.

Pro úplnost rovněž advokátní kancelář upozorňuje, že je-li odběratel v prodlení s úhradou vodného a stočného, má provozovatel (popř. vlastník) VKŘ **právo na úhradu zákonného úroku z prodlení** dle § 1970 OZ. Výše zákonného úroku činí v současné době 3,75 % p.a. z dlužné částky.

D. K otázce vyrovnaní finančních pohledávek a závazků po provedení finálního vyúčtování nákladů na výstavbu a zprovoznění VKŘ

V souladu s čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy o VKŘ má po „*ukončení stavebních prací a úhradě všech plateb spojených s výstavbou*“ dojít k vyúčtování celkové výše nákladů na výstavbu a zprovoznění VKŘ oproti platbám poskytnutím na úhradu nákladů výstavby jednotlivými Investory dle čl. VI. odst. 6.1 ve znění Dodatku č. 1. Má tak dojít ke stanovení nákladů připadajících na jednotlivé Investory, a to dle počtu Investorů, který se může v průběhu času lišit. Dle sdělení Klienta dosud nebylo možné provést konečné vyúčtování nákladů výstavby a zprovoznění VKŘ, neboť některé náklady nebyly dosud vypořádány.⁶

Poté, co budou všechny náklady spojené s výstavbou a zprovozněním VKŘ uhrazeny a bude známa jejich konečná výše, bude třeba provést konečné vyúčtování v souladu s čl. VI. odst. 6.3 Smlouvy o VKŘ. Do vyúčtování je přitom třeba zahrnout pouze náklady na výstavbu a zprovoznění VKŘ, nikoliv na provoz VKŘ⁷. Případný přeplatek či nedoplatek má být jednotlivě vyúčtován s Investory. **Tedy budou-li celkové náklady na výstavbu a zprovoznění VKŘ připadající na konkrétního Investora dle vyúčtování vyšší než příspěvek tohoto Investora, vznikne mu ve smyslu Smlouvy o VKŘ nedoplatek, jež bude mít Investor povinnost Klientovi uhradit. Budou-li celkové náklady na výstavbu a zprovoznění VKŘ připadající na konkrétního Investora dle vyúčtování nižší než příspěvek tohoto Investora, vznikne mu ve smyslu Smlouvy o VKŘ přeplatek, jež bude mít Klient povinnost uhradit Investorovi.**

Vzhledem ke skutečnosti, že někteří z Investorů nehradí náklady na provoz VKŘ, lze případný přeplatek dle Smlouvy o VKŘ započíst na nedoplatek vzniklý Investorovi z důvodu nehrzení nákladů na provoz VKŘ. Započtení se řídí ustanoveními § 1982 a násl. OZ. Byť není pro zápočet stanovena obligatorní písemná forma, lze doporučit provést prohlášení o započtení vždy písemně. Započtení je třeba vůči dlužníkovi prohlásit, tedy v případě písemné formy doručit písemné prohlášení o zápočtu dlužníkovi. Lze předpokládat, že nedoplatek nákladů na provoz VKŘ a přeplatek vyplývající z vyúčtování nákladů výstavby a zprovoznění VKŘ nebudou ve shodné výši. Vyšší ze závazků tedy bude v rozsahu, v němž nebude pokryt zápočtem trvat dál. Jedna ze stran tak bude mít o po provedení zápočtu povinnost „zbytek“ závazku vyrovnat.

⁶ Dle sdělení Klienta např. náhrada za služebnost inženýrské sítě Městu Karlovy Vary jako vlastníkovu pozemku, přes nějž je VKŘ napojen na veřejnou infrastrukturu.

⁷ Úhrada nákladů na provoz VKŘ je samostatným nárokem, který se řídí primárně ZoVaK a nikoliv Smlouvou o VKŘ – viz bod C. této právní analýzy výše.

E. K otázce vzájemného vztahu Osadního řádu a Smluv o VKŘ uzavřených po datu 31. 8. 2022

Z informací a podkladů předaných Klientem vyplývá, že dne 2. 4. 2022 došlo na členské schůzi Klienta k přijetí Osadního řádu, který upravuje některé otázky vnitřních poměrů Klienta. Dle ustanovení čl. VIII. odst. 1 Osadního řádu má přijatý Osadní řád zavazovat „každého člena a uživatele zahrádky v zahrádkové osadě ZO ČZS Doubí III.“ Advokátní kancelář nemá k dispozici bližší informace týkající se formy a způsobu přijetí Osadního řádu ani týkající se zajištění jeho závaznosti vůči nečlenům Klienta (spolku). Vzhledem k informaci o přijetí Osadního řádu na členské schůzi Klienta lze však s ohledem na ustanovení § 212 odst. 1 OZ dovést jeho závaznost vůči členům Klienta (spolku). V případě, že s nečleny Klienta (spolku) nebyla uzavřena smlouva, kterou by se nečlenové Klienta (spolku) zavázali povinnosti stanovené v Osadním řádu dodržovat, nelze bez dalšího dovozovat závaznost Osadního řádu vůči takovým nečlenům Klienta (spolku).⁸

V čl. IV. odst. 3. Osadního řádu je poté uvedeno, že vlastníci a uživatelé mají právo připojit se k VKŘ za předpokladu, že uzavřou s Klientem „žádost“ o připojení k VKŘ a zároveň uhradí „smluvní poplatek“, jehož výše závislá na datu uzavření „žádosti“, přičemž

- do 31. 8. 2022 je výše poplatku 70 000,- Kč
- po 31. 8. 2022 je výše poplatku 100 000,- Kč a
- po 31. 12. 2030 je výše poplatku 150 000,- Kč

Dle čl. VII. odst. 7.1 vzoru Smlouvy o VKŘ předloženého advokátní kanceláři má být pro případ budoucího dodatečného připojení dalších vlastníků zahrad vyžadována úhrada smluvního poplatku včetně podílu na nákladech, které se stavbou vznikly, ve výši 100 000,- Kč.

Při posuzování výše uvedených ustanovení Osadního řádu a Smlouvy o VKŘ je třeba opětovně poukázat na skutečnost, že právní poměry k VKŘ se řídí ustanoveními ZoVaK. V souladu s ustanovením § 8 odst. 5 ZoVaK platí, že:

„Vlastník vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatel, pokud je k tomu vlastníkem zmocněn, je povinen umožnit připojení na vodovod nebo kanalizaci a dodávat pitnou vodu nebo odvádět odpadní vody a čistit odpadní vody, pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti těchto zařízení. Připojení vodovodní nebo kanalizační přípojky a uzavření smlouvy o dodávce pitné vody nebo odvádění i čištění odpadních vod nesmí být podmiňováno vyžadováním finančních nebo jiných plnění. Náklady na realizaci vodovodní přípojky na vodovod nebo kanalizační přípojky na kanalizaci hradí

⁸ V této souvislosti viz rovněž bod B. této právní analýzy k otázce podmínek užívání věcí ve vlastnictví Klienta vlastníky zahrad.

osoba, které je umožněno připojení. Materiál na odbočení přípojek a uzávěr vodovodní přípojky hradí vlastník vodovodu nebo kanalizace.“

Vlastník (provozovatel) VKŘ tedy nesmí omezovat možnost připojení dalších odběratelů (není-li to odůvodněno kapacitními a technickými možnostmi VKŘ) a zejména nesmí podmiňovat připojení k VKŘ požadavkem na finanční nebo jiné plnění. Neumožnění připojení dalšího odběratele k VKŘ je poté přestupkem dle § 33 odst. 3 písm. a) ZoVaK za nějž lze v souladu s ustanovením § 33 odst. 9 písm. c) ZoVaK uložit pokutu do výše 100 000,- Kč.

S ohledem na uvedené je tak ustanovení čl. IV. odst. 3. Osadního řádu dle názoru advokátní kanceláře pro rozpor se zákonem absolutně neplatné.

Co se týče ustanovení čl. VII. odst. 7.1 Smlouvy o VKŘ není situace zcela jednoznačná. Pokud jde o formulaci „smluvní poplatek“ bude situace shodná jako s ujednáním čl. IV. odst. 3. Osadního řádu, a tedy takové plnění nelze po budoucích odběratelích požadovat. Zákon však nevylučuje smluvní ujednání mezi připojovaným (budoucím odběratelem) a vlastníkem (provozovatelem) VKŘ o tom, že se budoucí odběratel bude podílet na nákladech výstavby VKŘ. K tomu lze rovněž odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 3225/2011 ze dne 28. 2. 2013, dle jehož právní věty platí, že: „*Jestliže byl smlouvou účastníky sjednán finanční příspěvek na vybudování inženýrských sítí, nikoli platba (poplatek) za napojení vodovodních a kanalizačních přípojek na vodovod nebo kanalizaci, není smlouva neplatná pro rozpor s § 8 odst. 5 VodKan. Zákon o místních poplatcích ani jiný zákon nezakazují dohodu mezi obcí a vlastníky pozemků, v níž se vlastníci pozemků zavázali finančně přispět obci na vybudování infrastruktury (kanalizace, vodovodu apod.), která jim bude ku prospěchu (zvýší hodnotu jejich pozemků). Záleží tedy jen na vzájemné dohodě obce a vlastníka pozemku (konsenzu jejich vůlí), zda a za jakých podmínek k dohodě o příspěvku dojde.*“ Z textu odůvodnění rozsudku lze poté dále citovat následující: „*Lze přisvědčit soudu prvního stupně (a potažmo i žalobkyni), že jazykovým výkladem smlouvy uzavřené dne 16. 10. 2007 (tedy tím, jak byla slovy vyjádřena vůle smluvních stran) nelze dospět k jinému závěru, než že zde sjednané plnění žalovaných je příspěvkem na vybudování infrastruktury, nikoli platbou (poplatkem) za napojení vodovodní a kanalizační přípojky k vodovodu a kanalizaci. Na tom nemůže nic změnit skutečnost, že v době podpisu smlouvy byly inženýrské sítě již vybudovány, a že jejich budování bylo spolufinancováno EU z programu CBC Phare 2003. Není rozumného důvodu omezovat platnost dohody tím, že by finanční příspěvek musel být poskytnut pouze na náklady vynaložené v budoucnu, nebo že by náklady k danému účelu nemohly být kryty z více zdrojů. Jestliže byl předmětnou smlouvou účastníky sjednán finanční příspěvek na vybudování inženýrských sítí, nikoli platba (poplatek) za napojení vodovodních a kanalizačních přípojek na vodovod nebo kanalizaci, nemůže obstát právní úsudek odvolacího soudu, že smlouva je neplatná pro rozpor s ustanovením § 8 odst. 5 zákona o vodovodech a kanalizacích.*“

Tedy není apriori vyloučeno sjednat s budoucím odběratelem poskytnutí příspěvku na náklady vybudování VKŘ, a to i za situace, když VKŘ byl vybudován a zprovozněn. Nelze však poskytnutím takového příspěvku podmiňovat možnost napojení budoucího odběratele na VKŘ. Tedy jinými slovy, odmítne-li zájemce o připojení příspěvek poskytnout, nelze mu z toho důvodu odepřít možnost napojení na VKŘ.

III. Závěr

Tato právní analýza byla vypracována výhradně na základě v něm uvedených podkladů a informací předaných ze strany Klienta. Advokátní kancelář si v případě doplnění dalších podkladů či informací vyhrazuje právo shora uvedené právní závěry doplnit či změnit.

Závěrem uvádíme, že shora uvedené závěry jsou právním názorem advokátní kanceláře, a nelze vyloučit názory odlišné, ani předjímat případné rozhodnutí soudu v konkrétním případě.

V případě jakýchkoliv doplňujících dotazů ke shora uvedenému nebo požadavku na doplnění stanoviska nás neváhejte kdykoliv kontaktovat.

S pozdravem

Anderle a Vališ, advokátní kancelář, s. r. o.

Přílohy:

- 1. Stanovisko Ministerstva zemědělství České republiky ze dne 7. 8. 2006 – Výklad č. 46 k zákonu o vodovodech a kanalizacích a souvisejícím právním předpisům*

Ministerstvo zemědělství České republiky

Výklad úseku vodního hospodářství

Věc: Provozně související vodovody nebo provozně související kanalizace různých vlastníků a vymezení vodovodu nebo kanalizace pro veřejnou potřebu [k ustanovení § 1 odst. 3 a 4 zákona o vodovodech a kanalizacích]

Dotaz:

Připojí-li se na vodovod pro veřejnou potřebu vodovod jiného vlastníka, který neodpovídá kvantitativnímu vymezení vodovodu pro veřejnou potřebu je takový vodovod vodovodem pro veřejnou potřebu?

Výklad:

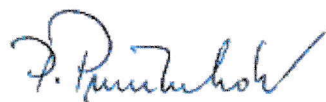
Je-li na vodovod pro veřejnou potřebu připojen jakýkoliv vodovod a to i jiného vlastníka, který sám o sobě nesplňuje kvantitativní vymezení vodovodu pro veřejnou potřebu uvedené v ustanovení § 1 odst. 3 a 4 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů, (zákon o vodovodech a kanalizacích), stává se vodovodem pro veřejnou potřebu a to i v případě, že na něj nebude připojen žádný odběratel.

Je-li na kanalizaci pro veřejnou potřebu připojena jakákoliv kanalizace a to i jiného vlastníka, která sama o sobě nesplňuje kvantitativní vymezení kanalizace pro veřejnou potřebu uvedené v ustanovení § 1 odst. 3 a 4 zákona o vodovodech a kanalizacích, stává se kanalizací pro veřejnou potřebu a to i v případě, že na ní nebude připojen žádný odběratel. Např. čistírna odpadních vod pro průmyslový podnik (bez odběratelů) kvantitativně odpovídající kanalizaci pro veřejnou potřebu se stane čistírnou pro veřejnou potřebu, pokud se na ni připojí kanalizace pro veřejnou potřebu se dvěma odběrateli.

Připojí-li se na vodovod, který není vodovodem pro veřejnou potřebu jiný vodovod, který není vodovodem pro veřejnou potřebu, a to i jiného vlastníka, stanou se vodovodem pro veřejnou potřebu, splní-li společně kvantitativní vymezení vodovodu pro veřejnou potřebu. Platí obdobně i pro kanalizace.

Vlastnictví k vodovodům a jejich částem stejně jako vlastnictví ke kanalizacím a jejich částem neovlivňuje stanovení toho, kdy jsou nebo nejsou „pro veřejnou potřebu“.

V Praze dne 7. srpna 2006



RNDr. Pavel Punčochář, CSc.
vrchní ředitel úseku vodního hospodářství

**MINISTERSTVO
ZEMĚDĚLSTVÍ**
České republiky
117 05 Praha 1, Těšnov 17