

## Problematika vlastnických vztahů technologických zařízení **kotelen v privatizovaných domech**

**O**bce v minulých letech realizovaly privatizaci bytového fondu, která spočívala v rozdělení bytových domů ve vlastnictví obce na bytové jednotky a v jejich následném prodeji, obvykle dosavadním nájemcům těchto bytů. Takto privatizované domy byly často vybaveny technologickým zařízením určeným k jejich vytápění (kotelny), a to jak samostatně, tak společně s jinými domy.

V této souvislosti vyvstává otázka, komu náleží vlastnické právo k technologickému zařízení kotelen (plynovým kotlům, zásobníkům vody, čerpadlům, expanzním nádobám, úpravnám vody, vzduchotechnice, řídicí jednotce a ventilům) – zda obci, či novým vlastníkům bytových jednotek?

### ROZKLÍČOVÁNÍ VLASTNÍKA KOTELNY NEBÝVÁ SNADNÉ

Častým záměrem obcí bylo ponechat si kotelny v jejich vlastnictví. Tomu odpovídalo jak explicitní znění příslušných kupních smluv, podle kterých vyjmenované technologické zařízení nebylo předmětem převodu a zůstalo i nadále obci, tak prohlášení vlastníka (na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přechází závazek strpět bezúplatně umístění technologického zařízení koteleny ve vlastnictví obce a závazek umožnit provoz a údržbu technologického zařízení rozvodu tepla, včetně povinnosti umožnit do budovy vstup apod.).

Zdálo by se tedy, že podle výše uvedeného je věc poměrně jasná. Opak je ovšem pravdou: K rozklíčování skutečného vlastníka koteleny vede nelehká cesta.

Nejdříve bude třeba se zaměřit na posouzení toho, který prvek teplotní soustavy ono technologické zařízení vlastně tvoří, zda jde o samostatnou movitou věc či součást domu, která je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Na posouzení otázky vlastnictví technologického zařízení kotelen má dále vliv i okolnost, zda toto zařízení slouží k vytápění jedné budovy nebo více budov.

Podle autorů tohoto článku představují technologická zařízení koteleny ve smyslu energetického zákona buď zdroj tepelné energie, nebo předávací stanice, popř. oba uvedené typy zařízení. Toto dělení má vliv na zhodnocení právní povahy předmětného zařízení. Význam pro určení právní povahy a vlastnictví topné technologie má dále okamžik, kdy došlo k převodu vlastnického práva k příslušným nemovitostem. V obecné rovině lze konstatovat, že půjde buď o součást nemovité věci, nebo o samostatnou movitou věc.

### JUDIKATURA NEJVYŠŠÍHO SOUDU A NOVELA ENERGETICKÉHO ZÁKONA

Na základě četné judikatury Nejvyššího soudu ČR z období za účinnosti starého občanského zákoníku (do konce roku 2013) je možné učinit závěr, že kotelny se staly

součástmi předmětných domů, a to okamžikem jejich spojení s věcí hlavní. Z toho by vyplývalo, že převodem vlastnického práva k domům (resp. k bytům v domech) původně ve vlastnictví konkrétní obce, došlo zároveň k prodeji všech součástí domu, a tedy i technologického zařízení koteleny.

Výše uvedený závěr ovšem nelze aplikovat paušálně, když je třeba zohlednit též další aspekty, a to zejména právní úpravu obsaženou v energetickém zákoně. Novelou energetického zákona účinnou od 30. 5. 2012 totiž bylo zavedeno, že předávací stanice není součástí budovy, v níž je umístěna, ale je samostatnou věcí.

Došlo-li tedy k převodu nemovitosti (privatizaci domu) po datu 30. 5. 2012, nebyla podle platného práva předávací stanice součástí domu, nýbrž samostatná věc, která mohla mít vlastní právní režim. Pakliže smluvní strany v kupní smlouvě vyloučily převod vlastnického práva k takovému zařízení, k jeho převodu nedošlo.

### DATA, KTERÁ STOJÍ ZA TO ZNÁT

Zákon o vlastnictví bytů (zrušený k 1. lednu 2014) výslovně předpokládal, že společnou částí domu jsou společná zařízení domu. To by mohlo zahrnovat vedle výslovně zmíněného vybavení společně prádelny též technologické zařízení koteleny.

Došlo-li k převodu bytů kupními smlouvami uzavřenými po datu 1. 1. 2014, uplatnila se sjednaná výhrada odděleného vlastnictví stroje či zařízení ve smyslu § 508 občanského zákoníku, vztahující se na „technologické zařízení koteleny“. Vlastnictví k „technologickému zařízení koteleny“ tak zůstalo zachováno obci.

S tím koresponduje i obsah nařízení vlády č. 366/2013 Sb., k úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, podle kterého mezi společné části domu patří též domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby. Toto ustanovení tak výslovně připouští, že technologické zařízení umístěné v kotelně může být ve vlastnictví jiné osoby, a v takovém případě netvoří společnou část domu. V případě kupních smluv uzavřených v době od 1. 1. 2014 by tak vlastníkem technologického zařízení kotelen (bez ohledu, zda šlo o zdroj tepelné energie či předávací stanice) měla zůstat obec.

I kdyby tedy kupní smlouvy uzavřené před datem 1. 1. 2014 obsahovaly ujednání, že technologické zařízení koteleny není předmětem převodu a zůstává i nadále ve vlastnictví obce, nebylo by takové ujednání relevantní a nemohlo mít za následek vyloučení zákonného pravidla, podle kterého je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží, a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

Na straně druhé nejsou vyloučeny případy, kdy technologické zařízení bylo samostatnou věcí a zůstalo samostatnou věcí i po převodu vlastnictví k jednotkám (a tedy ve vlastnictví původního majitele – obce).

V případech, kdy šlo o převod jednotek v domě s předávací stanicí uskutečněný v době od 30. 5. 2012, k převodu vlastnického práva (resp. spoluvlastnického podílu) k tomuto technologickému zařízení na nabyvatele jednotky (kupujícího) nedošlo, neboť předávací stanice byla od tohoto okamžiku samostatnou věcí, a to na základě novely energetického zákona.

Při převodech jednotek v domě se zdrojem tepelné energie (kotel) v době od 30. 5. 2012 je situace méně zřejmá (platí pro případy dodávky tepla pouze do jednoho objektu; v případě dodávky tepla do více objektů lze dovodit, že zdroj tepelné energie není součástí nemovité věci).

Na rozdíl od předávací stanice totiž energetický zákon u zdroje tepelné energie výslovně nestanoví, že je samostatnou věcí a že není součástí budovy, v níž se nachází. To svádí k závěru, že samostatnou věcí není (též s ohledem na judikaturu Nejvyššího soudu ČR). Na druhou stranu však existuje i opačný odborný názor, podle kterého je zdroj tepelné energie tím spíše samostatnou věcí v právním smyslu, když je jí i předávací stanice.

V případech převodů realizovaných v době do 29. 5. 2012 by mělo přejít na nabyvatele spolu s vlastnictvím jednotky též spoluvlastnictví k technologickému zařízení předávací stanice jako součástí domu (platí pro případy dodávky tepla pouze do jednoho objektu; v případě dodávky tepla do více objektů lze opět dovodit, že předávací stanice není součástí nemovité věci). Obdobný závěr by pak měl platit i v případě převodu jednotek v domě se zdrojem tepelné energie na základě smluv uzavřených do 29. 5. 2012.

### ZÁVĚREM

Jak je vidět, situace není zcela jednoznačná a přehledná a v případných sporech bude muset definitivně rozhodnout příslušný soud. Určitým možným řešením za účelem narovnání vlastnických vztahů – před samotným soudním sporem – je sjednání výhrady odděleného vlastnictví technologického zařízení kotelen podle § 508 občanského zákoníku. Sjednání takové výhrady je možné i dodatečně ve vztahu k technologickým zařízením kotelen, které se staly součástí privatizovaných domů.

O tom nicméně můžeme napsat někdy příště. ■

**Mgr. et Mgr. JOSEF FÍRT, LL.M.,  
Mgr. Ing. DAVID ČERNÝ,  
Mgr. FILIP OREL,**

advokáti z Advokátní kanceláře KF Legal, s. r. o.