

INSTALACE WALLBOXŮ V PŘÍPADĚ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Obsah

1. ÚVOD.....	3
2. Řešené situace související s instalací dobíjecí stanice v bytovém domě nebo u bytového domu v rámci společenství vlastníků	5
2.1. Dobíjecí stanice ve společných částech bytového domu (SITUACE A)	5
2.2. Dobíjecí stanice v jednotce ve výlučném vlastnictví umístěné v bytovém domě (SITUACE B).....	5
2.3. Dobíjecí stanice na pozemku ve společném vlastnictví (SITUACE C)	5
2.4. Poznámky k řešeným situacím	5
2.4.1. Zákon o vlastnictví bytů a občanský zákoník.....	5
2.4.2. Změna prohlášení	6
2.4.3. Náklady na instalaci a provoz.....	6
2.4.4. Instalace a provoz wallboxu bez souhlasu SVJ	7
2.4.5. Instalace a provoz wallboxu v rámci SVJ.....	7
2.4.6. Limity použití	7
2.4.7. Ostatní právní předpisy	7
3. VEŘEJNOPRÁVNÍ ÚPRAVA INSTALACE A PROVOZU WALLBOXŮ V BYTOVÝCH DOMECH A U BYTOVÝCH DOMŮ	7
3.1. Požadavky na instalaci a provoz wallboxu.....	8
3.1.1. Dobíjecí stanice a dobíjecí bod	8
3.1.2. Instalace wallboxu v bytovém domě a mimo bytový dům	8
3.1.3. Volný režim instalace wallboxu.....	9
3.1.4. Režim územního souhlasu	10
3.2. Technické požadavky na instalaci wallboxu.....	10
3.3. Požární předpisy	10
3.4. Elektrické rozvody	11
3.5. Připojení wallboxu na rozvodnou síť.....	12
4. SOUKROMOPRÁVNÍ ÚPRAVA INSTALACE DOBÍJECÍCH STANIC V BYTOVÝCH DOMECH A U BYTOVÝCH DOMŮ	13

4.1. Wallbox jako součást společných částí bytového domu a jako součást pozemku ve spoluvlastnictví	13
4.2. Prohlášení vlastníků a jeho změna	14
4.3. Dohoda o změně prohlášení	15
4.4. Uložení nového znění prohlášení do katastru nemovitostí	15
4.5. Postup při instalaci wallboxu s vyvolanou potřebou změny prohlášení	16
5. ČASTO KLADENÉ OTÁZKY	16
5.1. Je k instalaci nutný souhlas vlastníků všech jednotek?	16
5.2. Může o souhlas s instalací požádat i osoba, která nevlastní v domě žádnou jednotku (např. osoba, která má od vlastníka pronajato parkovací stání)?	17
5.3. Váže se souhlas s instalací a provozem wallboxu na konkrétního žadatele (fyzickou osobu) nebo obecně na vlastníka konkrétní jednotky?	17
5.4. Jaké povinnosti má SVJ a vlastník jednotky v případě instalace wallboxu ve společných prostorách?	17
5.5. Jsou ostatní vlastníci povinni nést náklady související s instalací, provozem a odstraněním wallboxu?	17
5.6. Je nutný předchozí souhlas distributora elektřiny s instalací wallboxu?	18
5.7. Je nutné v souvislosti s instalací wallboxu zřídit nové odběrné místo?	18
5.8. Jakým způsobem bude měřena spotřeba elektřiny u wallboxu?	18
5.9. Znamená prodej jednotky, ke které se váže souhlas s instalací a provozem wallboxu, povinnost vlastníka, kterému byl souhlas udělen, instalovaný wallbox demontovat?	18
5.10. Může se uživatel wallboxu instalovaného ve společných částech domu bez dalšího rozhodnout, že wallbox dále nebude používat a odinstalovat ho?	18
5.11. Je možné, aby po schválení změny prohlášení a po instalaci wallboxu bylo nadpoloviční většinou vlastníků toto prohlášení změněno tak, aby dotčený vlastník na své náklady wallbox odstranil a uvedl elektrické instalace do původního stavu?	19
5.12. Může SVJ žádat o dotaci na pořízení, instalaci a provoz wallboxu?	19
6. MODELOVÉ PŘÍKLADY	20
6.1. WALLBOX VE SPOLEČNÝCH ČÁSTECH DOMU (SITUACE A)	20
6.2. WB V SAMOSTATNÉ JEDNOTCE (SITUACE B)	20
6.3. WALLBOX U VENKOVNÍHO PARKOVACÍHO STÁNÍ (SITUACE C)	20
7. PŘÍLOHA: VZOR DOHODY O ZMĚNĚ PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA	22

ÚVOD

Rozvoj elektromobility je důležitý mimo jiné z pohledu plnění povinností ČR vyplývajících z legislativy EU a mezinárodních dohod o snížení produkce oxidu uhličitého (Pařížská dohoda atd.). Vizí rozvoje elektromobility v ČR, na které jsou založeny jednotlivé strategické cíle a opatření obsažené dále v Národním akčním plánu čisté mobility, který vznikl v roce 2015 na základě požadavku Směrnice 2014/94/EU¹, je dosažení stavu, kdy do roku 2030 bude v ČR v provozu alespoň 220 tisíc vozidel s elektrickým pohonem, čemuž musí odpovídat dobíjecí infrastruktura.

Na to navazuje i strategický cíl Rozvoj infrastruktury dobíjecích stanic. Zajištění dostatečné dobíjecí infrastruktury rozptylující obavy provozovatelů elektrických vozidel ohledně dojezdu, je nezbytným předpokladem pro rozvoj čisté mobility v ČR. Současný počet dobíjecích stanic je nízký v porovnání s počtem čerpacích stanic, a proto není možné dosáhnout srovnatelného provozního režimu, na jaký jsou zvyklí uživatelé konvenčních automobilů. Navíc výstavbě dobíjecích stanic často brání zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „**stavební zákon**“), resp. zdlouhavé povolovací procesy a jejich řetězení, které jsou jednou z bariér rychlejšího rozvoje dobíjecí infrastruktury.

Impulzem pro tvorbu tohoto materiálu je naplňování Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2018/844, kterou se mění směrnice 2010/31/EU o energetické náročnosti budov a směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti, která stanovuje podmínky pro budování dobíjecí infrastruktury na podzemních parkovacích stáních.

Cílem tohoto materiálu je shrnout pravidla pro instalaci a provoz **běžných dobíjecích stanic** (dále „wallbox“)² s výkonem do 22 kW v bytových domech s více byty s různými vlastníky, ve kterých existuje:

- a) společenství vlastníků jednotek podle § 9 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony („**zákon o vlastnictví bytů**“), nebo
- b) společenství vlastníků podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „**OZ**“),

a to pro následující tři nejčastější situace:

- a) wallbox je umístěn ve společných částech domu (wallbox je u parkovacího stání v garážích domu; kdy parkovací místo je určeno pro výlučné užívání vlastníkem konkrétní jednotky v bytovém domě),
- b) wallbox je umístěn v samostatné jednotce zapsané v katastru (wallbox je v garáži patřící konkrétnímu vlastníkovi) umístěné v domě, a

¹ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/94/EU ze dne 22. října 2014 o zavádění infrastruktury pro alternativní paliva

² Podle § 48a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby se rozlišují a jsou samostatně stanoveny technické specifikace pro (i) běžné dobíjecí stanice na střídavý proud, (ii) vysoce výkonné dobíjecí stanice na střídavý proud, a (iii) vysoce výkonné dobíjecí stanice pro stejnosměrný proud. Běžnou dobíjecí stanicí je ve smyslu čl. 2 bod 4 směrnice 2014/94/EU o zavádění infrastruktury pro alternativní paliva dobíjecí stanice, která umožňuje přenos elektřiny do elektrického vozidla s výkonem 22 kW nebo nižším, s výjimkou zařízení o výkonu 3,7 kW nebo nižším, jež jsou umístěna v domácnostech nebo jejichž hlavním účelem není dobíjet elektrická vozidla a jež nejsou veřejně přístupná.

- c) wallbox je umístěn jako dobíjecí stanice vně domu u parkovacího stání na přilehlém pozemku ve společném vlastnictví (wallbox je u společného parkovacího místa nebo u parkovacího místa určeného pro výlučné užívání vlastníkem konkrétní jednotky).

Tento materiál se týká výlučně **nekomerčního** provozu dobíjecích stanic využívaných jejich vlastníky nebo uživateli v souvislosti s vlastnictvím nebo užíváním jednotky v bytovém domě, kdy dobíjecí stanice není instalována a provozována za účelem dosahování pravidelného příjmu.

Problematika zasahuje oblasti z pohledu zisku soukromoprávního titulu k instalaci (problematika souhlasů spoluvlastníků) a požadavků zisku veřejnoprávních titulů (např. proces povolení stavebního úřadu), proto je tento materiál rozdělen na dvě části:

- a) soukromoprávní část týkající se podmínek instalace a provozu wallboxu v bytových domech s více vlastníky; a
- b) veřejnoprávní část týkající se instalace a provozu wallboxu, zejména proces povolení wallboxu podle stavebního zákona v platném znění.

Soukromoprávní část neřeší z logiky věci situace v bytových domech, které jsou ve výlučném vlastnictví družstev, bytových družstev a obchodních korporací, kde nejsou jednotky s různými vlastníky a vztahy mezi vlastníky jednotek se neřídí ustanoveními o bytovém spoluvlastnictví. Způsob nakládání s bytovým domem ve výlučném vlastnictví jediné právnické osoby s více společníky se řídí pravidly pro jednání právnických osob podle občanského zákoníku a podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Veřejnoprávní část je shodná bez ohledu na formu vlastnictví konkrétního bytového domu nebo wallboxu, liší se pouze v konkrétních případech vymezením účastníků příslušného správního řízení, a to podle okolností každého jednotlivého případu.

Pro potřeby zisku veřejnoprávního titulu k možné realizaci wallboxu z pohledu stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů se dokládají souhlasy podle § 184a, tj. souhlas většiny hlasů vlastníků a souhlas SVJ. Souhlas vlastníka pro potřeby správních postupů stavebních úřadů není shodný se souhlasem podle soukromoprávní části, k předkládání souhlasu pro tyto účely byla vydána metodická pomůcka, kterou naleznete na www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/souhlas-vlastnika-podle-§-184a-stavebniho-zakona

Tento materiál vychází z právního stavu platného a účinného k **1. únoru 2023**.

1. ŘEŠENÉ SITUACE SOUVISEJÍCÍ S INSTALACÍ DOBÍJECÍ STANICE V BYTOVÉM DOMĚ NEBO U BYTOVÉHO DOMU V RÁMCI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

1.1. Dobíjecí stanice ve společných částech bytového domu (SITUACE A)

Wallbox a související elektrické vedení jsou umístěny ve **společných částech bytového domu**, kdy vlastníci jednotek mají pouze stanovenou vymezenou část těchto společných částí k výlučnému užívání (společná garáž v domě se stáními vymezenými čarami na podlaze).

1.2. Dobíjecí stanice v jednotce ve výlučném vlastnictví umístěné v bytovém domě (SITUACE B)

Wallbox a související vedení jsou umístěny v **samostatné nebytové jednotce** – garáži, která je ve výlučném vlastnictví vlastníka bytové jednotky. Wallbox má být napojen na elektrické vedení umístěné ve společných částech domu.

1.3. Dobíjecí stanice na pozemku ve společném vlastnictví (SITUACE C)

Wallbox a související vedení jsou umístěny **mimo bytový dům u parkovacího stání** určeného výlučně pro vlastníka určité bytové jednotky. Wallbox má být napojen na elektrické vedení umístěné ve společných částech domu.

1.4. Poznámky k řešeným situacím

Tento materiál vychází z nejčastější situace, kdy wallbox využívá pouze vlastník nebo uživatel jedné bytové jednotky, popř. společně vlastníci (uživatelé) více bytových jednotek, kteří si způsob financování pořízení a provozu wallboxu upraví sami mezi sebou, a řeší tak zejména vztah k vlastníkům ostatních jednotek v bytovém domě. Následující poznámky vymezují limity aplikace tohoto materiálu v praxi.

1.4.1. Zákon o vlastnictví bytů a občanský zákoník

Materiál nerozlišuje mezi:

- a) jednotkou (bytem nebo nebytovým prostorem) a společenstvím vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, a
- b) jednotkou (bytem nebo nebytovým prostorem) a společenstvím vlastníků podle OZ.

Společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů a společenství vlastníků podle OZ je společně označeno jako společenství vlastníků jednotek (dále také „**SVJ**“).

1.4.2. Změna prohlášení

Materiál komplexně neřeší situaci, kdy je v souvislosti s instalací a provozem WALLBOX nutná **změna prohlášení vlastníků dle § 1166 OZ**³ a případně v jakých situacích postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a kdy musí souhlasit všichni vlastníci. Nutnost změny prohlášení (§ 1169 OZ) může nastat zejména v následujících situacích:

a) Instalace WALLBOX ve společných prostorách domu

V důsledku instalace wallboxu vznikne jednomu z vlastníků nově **výlučné právo užívat vymezenou část společných prostor**, kterou dosud měli právo užívat vlastníci dalších jednotek. To je změna, kterou jsou dotčeni vlastníci ostatních jednotek a je proto třeba souhlasu většiny hlasů vlastníků jednotek a také souhlasu vlastníků dotčených jednotek⁴. Pouhá dodatečná instalace elektrických nebo datových rozvodů a umístění wallboxu na zeď u stávajícího parkovacího stání naopak obvykle neznamená změnu využití společných prostor, protože je tím dotčeno jen příslušné parkovací místo, a změna prohlášení proto není nutná.

b) Provoz wallboxu ve společných prostorách domu

Prohlášení vymezuje **rozdělení nákladů na společné části domu** tak, že tyto náklady nesou vlastníci jednotek v poměrné výši (podle podlahové plochy jednotek). Pokud uživatel wallboxu nemá pobočný elektroměr / samostatnou smlouvu s dodavatelem energií, pak je nutná **změna prohlášení ohledně způsobu rozúčtování nákladů na společné prostory**. Bez změny prohlášení zůstane povinnost podílet se na nákladech na provoz wallboxu všem vlastníků, a to i když právo užívat wallbox má pouze vlastník jedné jednotky. V tomto případě však ke změně prohlášení ohledně pravidel pro správu domu a užívání společných částí postačí souhlas většiny vlastníků (§ 1169 OZ).

1.4.3. Náklady na instalaci a provoz

Předpokládá se, že provozovatelem wallboxu je vlastník bytové jednotky, který je zároveň výlučným uživatelem vymezeného parkovacího místa (situace A a C), resp. výlučným vlastníkem jednotky určené k parkování (situace B), a ponese na své náklady instalaci, provoz a odstranění wallboxu. Pokud **není nutná změna prohlášení**, pak je vhodné, aby shromáždění vlastníků v rámci SVJ většinou hlasů v rámci souhlasu s instalací wallboxu ve společných prostorech domu zároveň

³ To se týká situací, kdy vlastnické právo k jednotce vzniklo na základě OZ. Pokud vlastnické právo vzniklo podle jiného právního předpisu, zejména pokud vzniklo podle zákona o vlastnické bytů, pak podle § 3063 přechodných ustanovení OZ se změny prohlášení budou řídit původní právní úpravou.

⁴ Pokud instalací wallboxu dojde ke změně účelu užívání společných prostor, je nutná změna prohlášení (§ 1169 odst. 2 písm. a) OZ). Postačí souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků bez nutnosti předchozího souhlasu dotčených vlastníků; viz např. rozhodnutí VS v Olomouci (5 Cmo 123/2019) ohledně přeměny sušárny na kotelnu (VS sice dovedil potřebu změny prohlášení se souhlasem všech vlastníků, ale šlo o úpravu před novelou OZ č. 163/2020 Sb., dle dnes účinné úpravy by souhlas všech vlastníků nutný nebyl). Lze však předpokládat, že instalací wallboxu ke změně účelu užívání společných prostor nedojde (při instalaci wallboxu v garážích se účel užívání těchto prostor se nezmění). Pro změnu pravidel pro užívání společných částí domu postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků. V takovém případě bude rozhodovat shromáždění nadpoloviční většinou hlasů, pokud stanovy SVJ nestanoví jiné kvorum a pokud půjde o nadlimitní částku dle NV 366/2013 Sb. nebo stanov SVJ.

rozhodlo, že wallbox bude nainstalován a provozován na náklady vlastníka konkrétní jednotky. Takové rozhodnutí je pro všechny vlastníky jednotek závazné.

1.4.4.Instalace a provoz wallboxu bez souhlasu SVJ

Pokud je wallbox instalován v samostatné jednotce (garáži) a instalace nevyžaduje dodatečné zásahy do společných částí domu, zejména pokud je jednotka na instalaci wallboxu připravena (např. instalace 400V zásuvky), není třeba souhlas SVJ ani většiny hlasů vlastníků (za předpokladu, že instalace a provoz wallboxu nemá významný vliv na vlastníky ostatních jednotek). Pokud však instalace wallboxu vyžaduje dodatečné stavební úpravy uvnitř jednotky, je vlastník jednotky povinen o těchto úpravách předem informovat SVJ (§ 1182 OZ) nebo jinou osobu odpovědnou za správu domu a umožnit kontrolu, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, a to i přístupem do jednotky.

1.4.5.Instalace a provoz wallboxu v rámci SVJ

Pokud wallbox nemá být využíván na komerční bázi (tzn. za účelem získání pravidelného příjmu), může instalaci a provoz wallboxu ve společných částech domu zajistit pro vlastníky SVJ. K pořízení, instalaci a provozu wallboxu je třeba souhlas většiny hlasů vlastníků (v rámci shromáždění nebo per rollam). K instalaci a provozu wallboxu není třeba měnit stanovy SVJ.

1.4.6.Limity použití

Materiál popisuje kroky, které je třeba provést pro instalaci a provoz wallboxu v rámci SVJ. Nejedná se ale o univerzální návod aplikovatelný na všechny situace. Proto je třeba každý případ prověřit a posoudit individuálně. Přesto lze materiál použít pro většinu SVJ, u kterých jejich stanovy vychází z obecně používaných vzorů.

1.4.7.Ostatní právní předpisy

Materiál řeší zejména otázky stavebního práva a občanského práva. Komplexně se nezabývá povinnostmi vyplývajícími z instalace a provozu wallboxu podle zákona č. 311/2006 Sb., a čerpacích stanicích pohonných hmot (zákon o pohonných hmotách), ve znění pozdějších předpisů. To se týká zejména povinnosti registrace vybraných dobíjecích bodů. Pokud jde o tzv. neveřejný běžný dobíjecí bod (s výkonem do 22 kW) provozovaný na nekomerční bázi, případně je provozovatelem SVJ, pak registrace takového dobíjecího bodu není podle zákona o pohonných hmotách nutná.

Pro potřeby zisku veřejnoprávního titulu k možné realizaci wallboxu z pohledu stavebního zákona se dokládají souhlasy podle § 184a, tj. souhlas většiny hlasů vlastníků a souhlas SVJ. Souhlas vlastníka pro potřeby správních postupů stavebních úřadů není shodný se souhlasem podle soukromoprávní části, k předkládání souhlasu pro tyto účely byla vydána metodická pomůcka,

kterou naleznete na www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/souhlas-vlastnika-podle-§-184a-stavebniho-zakona.

2. VEŘEJNOPRÁVNÍ ÚPRAVA INSTALACE A PROVOZU WALLBOXŮ V BYTOVÝCH DOMECH A U BYTOVÝCH DOMŮ

2.1. Požadavky na instalaci a provoz wallboxu

2.1.1. Dobíjecí stanice a dobíjecí bod

Dobíjení elektromobilů se obecně řídí zákonem č. 311/2006 Sb., o pohonných hmotách, ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona je **dobíjecí stanicí** kompaktní zařízení vybavené jedním nebo více dobíjecími body, které mají stejného vlastníka jako toto zařízení (§ 2 písm. n) zákona) a **dobíjecím bodem** zařízení, které umožňuje dobíjet v určitém okamžiku jedno elektrické vozidlo nebo u něhož je v určitém okamžiku možno provést výměnu baterie u jednoho elektrického vozidla, a jehož hlavním účelem je dobíjení elektrického vozidla (§ 2 písm. o) zákona).

Podle § 1 odst. 2 se zákon nevztahuje na:

- a) **dobíjecí stanice**, které jsou připojeny a užívány pro **bezúplatné dobíjení** elektrických vozidel v odběrném místě **nepodnikající fyzické osoby**,
- b) **dobíjecí stanice** pro dobíjení elektrických vozidel v odběrném místě **bytového družstva nebo společenství vlastníků jednotek** výhradně pro členy tohoto družstva nebo společenství nebo pro uživatele družstevního bytu tohoto družstva nebo jednotky tohoto společenství,
- c) **dobíjecí stanice s výkonem do 3,7 kW**, které jsou určeny pro dobíjení **jednostopých elektrických vozidel**.

Pokud je tedy zvažována instalace a provoz wallboxu, je třeba nejprve ověřit:

- **Výkon wallboxu** – instalace běžného wallboxu, při které nejsou prováděny stavební úpravy, nepodléhá stavebnímu řízení podle stavebního zákona
- **Úplatnost dobíjení z wallboxu** – pokud wallbox bude používat pouze omezená skupina uživatelů, kteří hradí pouze související náklady, nepodléhá wallbox registraci podle zákona o pohonných hmotách.

Běžným dobíjecím bodem je dobíjecí bod, který umožňuje přenos elektřiny do elektrického vozidla s výkonem do 22 kW – s výjimkou wallboxu do 3,7 kW umístěných v domácnostech nebo jejichž hlavním účelem není dobíjet vozidla, pokud nejsou veřejně přístupná (§ 2 písm. p) zákona). **Vysoce výkonným dobíjecím bodem** je dobíjecí bod, který umožňuje přenos elektřiny do elektrického vozidla s výkonem vyšším než 22 kW (§ 2 písm. q) zákona).

Standardní wallbox je samostatný výrobek ve smyslu zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky. Splnění shody s technickými požadavky je vyjádřeno označením CE na wallboxu. Při pořízení wallboxu je nutné zkontrolovat, zda takové označení na wallboxu je uvedeno.

2.1.2. Instalace wallboxu v bytovém domě a mimo bytový dům

- a) Instalace wallboxu v objektu bytového domu – z pohledu stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů se instalace wallboxu posuzuje takto:

- Pokud instalace wallboxu nevyžaduje stavební úpravy a plní současně ustanovení § 79 odst. 2 písm. u) stavebního zákona (viz níže), pak wallbox nespadá pod režim stavebního zákona.
 - Pokud instalace wallboxu vyžaduje stavební úpravy v rozsahu § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona (tzn., že se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání, provedení rozvodů nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost, nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou, a plní současně § 79 odst. 2 písm. u) stavebního zákona), pak wallbox nespadá pod režim stavebního zákona.
 - Pokud instalace wallboxu v objektu vyžaduje stavební úpravy a wallbox plní současně § 79 odst. 2 písm. u) stavebního zákona, pak související stavební úpravy podléhají buď ohlášení (§ 104 SZ) nebo povolení (§ 108 SZ).
 - Pokud instalace wallboxu v objektu vyžaduje stavební úpravy a wallbox neplní § 79 odst. 2 písm. u) stavebního zákona, pak záměr podléhá režimu povolení podle stavebního zákona (§ 108 SZ).
- b) Instalace wallboxu mimo objekt bytového domu – z pohledu stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů se posuzuje umístění záměru (§ 76 SZ) a povolení záměru (§ 108 SZ).
- Pokud instalace wallboxu nevyžaduje nové inženýrské sítě (dále také „IS“) a plní současně § 79 odst. 2 písm. u) stavebního zákona, pak wallbox nepodléhá režimu stavebního zákona.
 - Pokud instalace wallboxu vyžaduje nové IS a plní současně § 79 odst. 2 písm. u) stavebního zákona, pak nové IS podléhají režimu umístění (§ 76 SZ).
 - Pokud instalace wallboxu vyžaduje nové IS a neplní současně § 79 odst. 2 písm. u) stavebního zákona, pak záměr jako celek podléhá režimu umístění záměru (§ 76 SZ) a povolení záměru (§ 108 SZ).

2.1.3. Volný režim instalace wallboxu

Instalace a provoz wallboxu spadá z hlediska stavebních předpisů pod **volný režim** a nepodléhá rozhodnutí o umístění stavby ani územnímu souhlasu⁵, stavebnímu povolení ani ohlášení⁶, ani kolaudačnímu rozhodnutí ani kolaudačnímu souhlasu, pokud

- a) wallbox je **běžnou dobíjecí stanicí** (tj. do 22 kW a v nekomerčním provozu),
- b) při instalaci wallboxu (vč. souvisejících rozvodů) se **nezasahuje do nosných konstrukcí stavby**,
- c) **nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby**,
- d) provedení rozvodů **nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby**,
- e) nejde o stavební úpravy stavby, která je **kulturní památkou**, a
- f) **nejedná se o zřízení energetické přípojky** včetně připojení odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo o připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní na rozvodné sítě (tj. wallbox představuje součást technologického zařízení budovy).

⁵ § 79 odst. 2 písm. u) stavebního zákona

⁶ § 103 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona

I při instalaci wallboxu ve volném režimu je stavebník povinen zjistit si informace o **existenci podzemních staveb technické infrastruktury** (tzn. inženýrských sítí) a zajistit jejich ochranu, pokud instalace wallboxu vyžaduje provedení zemních prací nebo terénních úprav⁷ (zejména v případě instalace wallboxu mimo bytový dům u parkovacího stání).

2.1.4. Režim územního souhlasu

Územní souhlas je nutný k instalaci wallboxu a souvisejících rozvodů mimo objekt bytového domu v těchto případech:

- a) wallbox v rámci nově umísťované stavby o zastavěné ploše do 25 m² a do 5 m výšky (§ 96 odst. 2 písm. a) SZ, § 103 odst. 1 písm. e) bod 1 SZ),
- b) wallbox v rámci nově umísťované stavby umístěné v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami, pokud odpovídá jejich způsobu užívání, nemění se vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru (§ 96 odst. 2 písm. e) SZ),
- c) wallbox je stavebním úřadem posouzen jako výrobek plnící funkci stavby⁸ (§ 103 odst. 1 písm. e) bod 16 SZ).

V případě pochybností lze místně příslušný stavební úřad požádat o územně plánovací informaci podle § 21 stavebního zákona. Stavební úřad musí do 30 dnů poskytnout informace o tom, zda je ke zřízení wallboxu potřebné územní rozhodnutí či územní souhlas, a sdělit podmínky pro jejich vydání.

2.2. Technické požadavky na instalaci wallboxu

Při instalaci a provozu wallboxu je třeba splnit technické požadavky na stavby, a to i v případě volného režimu instalace wallboxu podle SZ. Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, stanoví pro **běžný wallbox na střídavý proud** (tj. s výkonem do 22 kW) povinnost vybavit stavbu alespoň zásuvkami nebo vozidlovými zásuvkovými přípojkami s **jedním kolíkem a dvěma dutinkami** v souladu s normovými hodnotami dle ČSN EN 62196-2 Vidlice, zásuvky, vozidlová zásuvková spojení a vozidlové přívodky – Nabíjení elektrických vozidel vodivým připojením – Část 2: Požadavky na rozměrovou kompatibilitu a zaměnitelnost pro přístroje s kolíky a dutinkami na střídavý proud.

2.3. Požární předpisy

I když wallbox nepředstavuje zařízení se zvýšeným požárním rizikem (není-li např. spojen s bateriovým úložištěm nebo fotovoltaickou elektrárnou), při instalaci wallboxu může dojít ke změně požárně bezpečnostního řešení.

V případě instalace běžného wallboxu bez stavebních úprav není třeba samostatné posouzení požárně bezpečnostního řešení provádět. Je však vhodné řídit

⁷ § 79 odst. 4 stavebního zákona

⁸ https://www.mmr.cz/getattachment/9b086b12-129d-421d-ba4a-586bf0fdb309/Dobijeci-stanice-elektromobilu_verze-rijen.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf

se doporučeními pro prostory pro parkování a dobíjení elektromobilů, např. umístit wallbox a stání elektromobilů pouze v místech pevných podlah, nikoliv u zakladačů.

V případě stavebních úprav pro instalaci běžného wallboxu provádí zhodnocení požárně bezpečnostního řešení projektant, a to dle požadavků § 41 odst. 2 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), a související metodiky vydané Ministerstvem vnitra – generálním ředitelstvím HZS ČR⁹.

Vyhláška o požární prevenci stanoví povinnost zajistit pravidelné kontroly a zkoušky v závislosti na instalovaném zařízení pro požární ochranu. Seznam věcných prostředků požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení jsou zpravidla uvedeny v dokumentaci požárně bezpečnostního řešení stavby. Nejčastěji se jedná o hasicí přístroje, nouzové osvětlení, stále více se setkáváme se zařízením elektronického protipožárního systému (EPS), především u novostaveb, či v krajních případech i stacionárním hasicím zařízením (např. prostory garáží).

Další požadavky na požární bezpečnost pro instalaci wallboxu mohou stanovit následující normy:

- a) ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou: Předepisuje provádět pravidelné provozní kontroly na hydrantech umístěných v bytovém domě. Ve vztahu k instalaci wallboxu žádná zvláštní opatření nepožaduje (např. dodatečné vybavení bytového domu hasicími přístroji pro hašení zařízení pod proudem).
- b) ČSN 73 0834 Požární bezpečnost staveb – Změny staveb: Nepožaduje ve vztahu k umístění wallboxu žádná zvláštní opatření.
- c) ČSN 73 6058 Jednotlivé, řadové a hromadné garáže: Nestanoví ve vztahu k wallboxu žádné specifické požadavky, pouze doporučuje vybavit hromadné garáže s vyhrazeným stáním pro vozidla na elektrickou energii zařízením pro dobíjení akumulátorů.

Ve vztahu k wallboxu není třeba v bytovém domě provádět zvláštní značení pro požární účely.

2.4. Elektrické rozvody

Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v § 28 odst. 5 bodu b) uvádí, že vlastník nemovitosti je povinen udržovat společné elektrické zařízení sloužící pro dodávku elektřiny ve stavu, který odpovídá technickým normám a právním předpisům. V případě bytových domů tuto povinnost vykonává každý vlastník ve své jednotce a SVJ ve společných prostorách.

Wallbox představuje vyhrazené elektrické zařízení podle vyhlášky č. 73/2010 Sb., o vyhrazených elektrických zařízeních. Po instalaci wallboxu je třeba provést výchozí revizi elektrických rozvodů oprávněným revizním technikem, o čemž se vydává revizní zpráva.

⁹ <https://www.hzscr.cz/soubor/kopie-21-04-19-metodicke-doporuceni-elektromobilita-rev-pb-pdf.aspx>

ČSN 33 1500 stanovuje **lhůty pravidelných revizí** ve společných prostorách domu (sklepy, chodby, schodiště apod.). Pro prostory, kde se shromažďuje více než 250 lidí, je revize prováděna každé 2 roky, pro prostory bez specifického rizika každých 5 let. Revizi wallboxu lze provést v rámci revize domu, povinnost provést revizi má vlastník zařízení. U rizikového prostředí (např. vlhké prostředí s možným vyšším rizikem koroze) platí zvláštní úprava revizních období.

Vedle obecně závazných předpisů v oblasti požární bezpečnosti je třeba dodržovat **technické požadavky stanovené výrobcem wallboxu pro instalaci a provoz**. Instalace wallboxu musí být provedena v souladu s ČSN EN 61800-5-1 [1], ČSN EN 62752 [2] a ČSN 33 2000-7-722 ed. 2 a musí respektovat požadavky na provedení elektroinstalace výrobcem (dodavatelem).

- a) V případě instalace wallboxu, který není vybaven ochrannými prvky pro hlídání izolace izolované soustavy a monitorem reziduálních proudů pro uzemněné soustavy, je nutné v místě instalace wallboxu osadit proudový chránič typu B bez výjimek.
- b) Provedení běžné elektroinstalační přípojky bez nutnosti proudového chrániče typu B je možné, pokud je tento součástí dobíjecí stanice (pro optimalizaci investičních nákladů je možné využít v rámci wallboxu přístroj RCMB121 společně s postačujícím proudovým chráničem typu A, namísto jinak vyžadovaného proudového chrániče typu B).

2.5. Připojení wallboxu na rozvodnou síť

Základní pravidla pro připojení wallboxu na rozvodnou síť jsou uvedena v pravidlech provozovatele distribuční soustavy schválených Energetickým regulačním úřadem¹⁰. Základním požadavkem je, aby odběrné místo, na které je připojen wallbox, splňovalo požadavky stanovené právními předpisy. U wallboxu do 3,7 kW není třeba o připojení distributora informovat, ale je nutné zkontrolovat, zda nedojde ze strany SVJ jako zákazníka distributora (pokud vlastník wallboxu nemá přímé napojení na rozvodnou síť) k překročení rezervovaného příkonu. Spotřebu elektřiny je vhodné měřit pobočným elektroměrem napojeným na elektrický rozvod vedený z hlavního rozvaděče bytového domu do wallboxu (toto řešení je vhodné i z hlediska rozdělení nákladů).

Před připojením běžného wallboxu (tj. s výkonem do 22 kW) k rozvodnému zařízení (domovnímu rozvaděči) je třeba podat k distributorovi **žádost o připojení k distribuční soustavě**. Podmínkou pro připojení wallboxu je uzavření smlouvy o připojení, která stanoví zejména:

- a) rezervovaný příkon,
- b) limity zpětných vlivů na distribuční soustavu
- c) zajištění komunikačního rozhraní dle specifikace provozovatele distribuční soustavy pro sledování a/nebo řízení dobíjení

Na základě komunikace s distributorem může být u wallboxu instalováno samostatné průběhové měření spotřeby elektřiny. Distributor určí, zda wallbox bude připojen přímo

¹⁰ https://www.cezdistribuce.cz/webpublic/file/edee/dist/fileotherexport/distribuce/energeticka-legislativa/ppds/ppds-2018_priloha-6.pdf

k distribuční soustavě mimo domovní rozvaděč (a provozovatel wallbox bude mít přímo smlouvu s distributorem) nebo zda bude wallbox připojen na domovní rozvaděč a smlouvu s distributorem bude mít SVJ (a spotřeba wallboxu bude měřena pobočným elektroměrem).

Pokud provozovatel wallboxu nebude mít vlastní smlouvu na dodávku elektřiny s distributorem a vlastní elektroměr a na základě odhadu nebo měření spotřeby z pobočného elektroměru bude hradit náklady na spotřebovanou elektřinu na účet SVJ, pak není taková situace považována za podnikání a SVJ takové rozúčtování elektřiny může provádět.

Dle rozhodovací praxe ERÚ¹¹ poskytování a rozúčtování elektřiny odebrané zákazníkem (SVJ) prostřednictvím vlastního nebo jím provozovaného odběrného elektrického zařízení o napětí do 52 kV včetně jiné osobě (provozovateli wallboxu) spolu s marží za poskytnutou službu není přestupkem.

3. SOUKROMOPRÁVNÍ ÚPRAVA INSTALACE DOBÍJECÍCH STANIC V BYTOVÝCH DOMECH A U BYTOVÝCH DOMŮ

3.1. Wallbox jako součást společných částí bytového domu a jako součást pozemku ve spoluvlastnictví

Práva a povinnosti týkající se instalace wallboxu se týkají vlastnických práv vlastníků jednotek, nikoliv správy domu a pozemku (§ 1189 OZ). SVJ jako právnická osoba založená za účelem správy domu a pozemku **nemůže rozhodovat o právech vlastníků jednotky**; SVJ tedy nemá ani právo rozhodovat o dispozicích s právy vlastníka jednotky na společných částech, jež mu byly svěřeny prohlášením do výlučného užívání (viz rozsudek NS 26 Cdo 3553/2017). Obdobně nemůže SVJ rozhodnout ani o přenechání společné části do výlučného užívání jednomu ze spoluvlastníků obsahuje-li prohlášení vlastníka určení a popis společných částí, a to i s uvedením, které jsou určeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky. V takovém případě je potřeba provést změnu prohlášení vlastníka (viz rozsudek NS 26 Cdo 1301/2019-116).

Na umístění wallboxu ve **společných částech domu** nebo **na přilehlém pozemku** ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek ani na **zásah do společných prostorách domu**, které jsou nutné pro instalaci a provoz wallboxu, **není právní nárok**. Pokud je v souvislosti s instalací nutná změna prohlášení a souhlas vlastníků (většiny nebo všech), pak tento souhlas nelze nahradit rozhodnutím soudu a souhlas lze udělit podmíněně, případně souhlas lze časově omezit.

Jestliže jsou instalací a provozem wallboxu dotčena pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, a tato pravidla jsou určena v prohlášení, pak proces schvalování změny prohlášení může mít dvě formy:

¹¹ rozhodnutí ERÚ ze dne 6. 8. 2018, č.j. 04630-9/2018-ERU, dostupné zde: http://www.eru.cz/documents/10540/3867915/R37818_MT_spol._s_r.o..pdf/14f63914-06ec-43ed-8227-b6fb7775a197

- a) generální souhlas s instalací obecně vymezených wallboxů (obecný souhlas) na vymezených místech ve společných prostorách domu, např. pro všechna parkovací stání umístěná ve společných garážích domu anebo u všech vymezených parkovacích stání na parkovišti u domu; nebo
- b) souhlas s instalací konkrétního wallboxu (individuální souhlas) pro konkrétní parkovací místo ve společných garážích nebo na společném parkovišti.

Pokud by v důsledku instalace wallboxu a jejich vyhrazení do užívání pouze některých vlastníků došlo ke změně výše poměru příspěvku na správu domu a pozemku (spotřeba elektřiny ve společných prostorech, fond oprav), muselo by být změněno nebo doplněno prohlášení vlastníka (§ 1180 odst. 1 OZ ve spojení s § 1169 odst. 1 OZ). Vzhledem k tomu, že nejde o zajišťování správy domu a pozemku, ale o součást výkonu vlastnického práva, nelze změnu příspěvku vlastníka na správu domu a bytu upravit v rámci fungování SVJ.

Vzhledem k tomu, že instalace a provoz wallboxu je primárně zásahem do vlastnických práv, a nikoliv věcí týkající se správy nemovitostí, nelze provoz wallboxu řešit dohodou o užívání společné věci (§ 1138 OZ).

3.2. Prohlášení vlastníků a jeho změna

Instalace wallboxu má obvykle povahu instalace nového technického zařízení. Pokud je wallbox **instalován ve společných částech** domu, nemusí být **uveden v prohlášení** podle § 1166 OZ a ani dodatečná instalace wallboxu uživatelem parkovacího stání nebo vlastníkem garáže sama o sobě **obvykle neznamená nutnost změny prohlášení**, protože tím obvykle nedochází ke změně účelu užívání společných prostor (pokud je wallbox instalován u stávajícího parkovacího stání jeho uživatelem) ani tím nejsou dotčena práva jednotlivých vlastníků ve vztahu k užívání společných prostor domu a přilehlých pozemků v podílovém spoluvlastnictví. Pokud je parkovací místo již připraveno na instalaci a provoz wallboxu v rámci výstavby bytového domu a je jasně stanoven i způsob odečtu spotřeby elektřiny wallbox a její úhrady, pak instalace wallboxu nepodléhá ani dodatečnému schválení v rámci správy domu a bytu. Pouze je vhodné o této instalaci informovat společenství vlastníků jednotek nebo osobu, která v bytovém domě vykonává správu společných prostor.

Pokud však v důsledku instalace wallboxu má dojít ke změně účelu využití společných částí domu anebo ke změně pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí (např. změna způsobu rozúčtování spotřeby energií ve společných částech domu), pak je změna prohlášení vlastníků nutná. Taková změna prohlášení podléhá **souhlasu většiny hlasů všech vlastníků jednotek** (§ 1169 odst. 2 OZ) a změna prohlášení musí být následně uložena na katastr nemovitostí.

Jestliže se však jedná o dodatečnou instalaci a provoz wallboxu a touto instalací a provozem nejsou dotčeny pouze prostory výlučně užívané provozovatelem wallboxu a prostory užívané společně vlastníky všech jednotek, pak instalace wallboxu podléhá **písemnému schválení vlastníků všech jednotek, kteří jsou instalací a provozem wallboxu přímo dotčeni**, a dále **souhlas nadpoloviční většina vlastníků** podle jejich **vlastnických podílů**, tzn., není třeba souhlas všech vlastníků (ledaže se změna

týká všech vlastníků jednotek, případně to stanoví stanovy nebo tak rozhodlo shromáždění vlastníků).

V případě instalace wallboxu a současně vyhrazení nového místa do výlučného užívání vlastníka v prostorech, které byly dosud užívány společně (tzn. nevýlučně), např. jako sdílená parkovací místa, vyžaduje **změnu prohlášení vlastníka**, tentokrát však s takovou změnou musí souhlasit všichni dotčení vlastníci (1169 odst. 1 OZ). Naopak změna prohlášení není nutná v případě, pokud by se spoluvlastníci dohodli na instalaci wallboxu ke sdílenému parkovacímu místu (takový wallbox by ale byl ve spoluvlastnictví všech spoluvlastníků bez ohledu na to, zda dohodu uzavře pouze část vlastníků jednotek).

3.3. Dohoda o změně prohlášení

Změna prohlášení v souvislosti s instalací wallboxu týkající se společných částí (pokud je taková změna prohlášení nutná) se obvykle uzavírá formou smlouvy, která obsahuje též nové úplné znění prohlášení vlastníka. Pokud takovou dohodu podepíše nadpoloviční většina vlastníků, není nutné její následné opětovné schvalování těmito vlastníky samostatným rozhodnutím.

Je však také možné, aby dotčený vlastník sám vytvořil návrh nového znění prohlášení a nadpoloviční většina vlastníků v rámci samostatného rozhodnutí tuto změnu schválila (tzn., že není uzavřena samostatná dohoda o této změně), přičemž pro vyjádření takového souhlasu není předepsána povinnost ověření podpisu vlastníka. Případně je možná kombinace obou typů právního jednání – část vlastníků může uzavřít dohodu o změně prohlášení a ostatní vlastníci mohou jednostranně s takovou dohodou písemně vyslovit svůj souhlas.

Vzor dohody o změně prohlášení je uveden v příloze k tomuto materiálu.

3.4. Uložení nového znění prohlášení do katastru nemovitostí

Prohlášení vlastníka domu je založeno do sbírky listin katastrálního úřadu při povolení vkladu zápisu změny vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Jelikož je prohlášení vlastníka domu významným dokumentem obsahujícím práva a povinnosti vlastníků jednotek, ukládá OZ povinnost zveřejnění aktuálního úplného znění prohlášení vlastníka domu. A to tak, že osoba odpovědná za správu domu (tedy obvykle SVJ) ho vždy v aktuálním úplném znění musí předložit katastrálnímu úřadu k založení do sbírky listin katastru nemovitostí. Uložení do sbírky listin katastru se nové znění prohlášení stane účinnými i vůči třetím osobám – vůči vlastníkům je však změna prohlášení účinná již jejím schválením bez ohledu na jeho uložení na katastr nemovitostí.

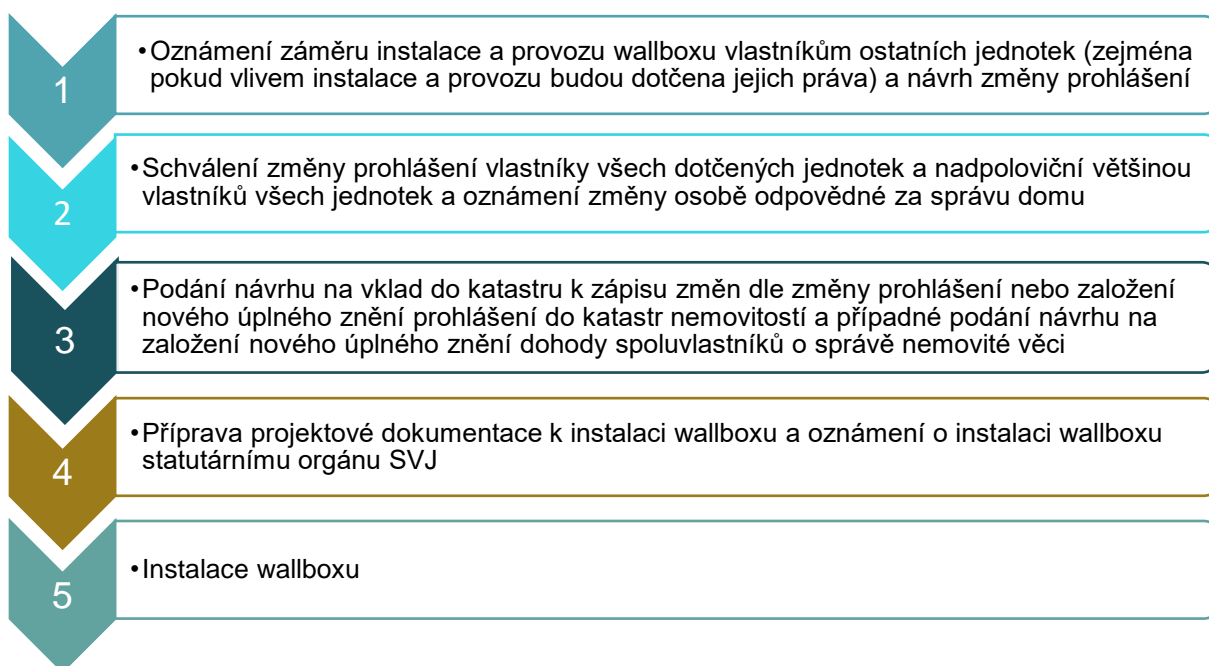
K uložení úplného znění prohlášení vlastníka domu nebo dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti je nutné na katastr nemovitostí v listinné nebo elektronické podobě podat:

- a) Návrh na uložení úplného znění prohlášení vlastníka domu – pro návrh neexistuje povinný formulář a lze ho podat volnou formou

- b) Listina, na základě které má být návrh proveden, tj. úplné znění prohlášení vlastníka domu
- c) Plná moc, pokud dokumenty podává zástupce. Úřední ověření podpisu zmocněnce se nevyžaduje, neboť se nejedná o vklad práva, ale pouze o uložení listiny.

Za přijetí úplného znění prohlášení vlastníka k uložení do sbírky listin se vybírá správní poplatek ve výši 1 000,- Kč podle položky č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

3.5. Postup při instalaci wallboxu s vyvolanou potřebou změny prohlášení



4. ČASTO KLADENÉ OTÁZKY

4.1. Je k instalaci nutný souhlas vlastníků všech jednotek?

- Souhlas SVJ je nutný pouze v případě, že instalace wallboxu podléhá stavebnímu řízení.
- Souhlas všech vlastníků není nutný, pokud není zasahováno do práv všech vlastníků (např. se z důvodu instalace a souvisejících stavebních úprav zmenší společné prostory).
- K instalaci je nutný souhlas nadpoloviční většiny vlastníků podle vlastnických podílů na společných částech domu/pozemku s domem pouze v případě, že instalací a provozem wallboxu dochází ke změně:
 - společných částí, při které se ale nemění velikost podílu na společných částech (nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky),
 - pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, pokud jsou v prohlášení uvedena.

- Pokud je wallbox instalován v jednotce jejím výlučným vlastníkem, pak souhlas vlastníků ostatních jednotek není potřebný a je třeba pouze informovat správce domu o případných stavebních úpravách.
- **Pokud stávající prohlášení otázky instalace a provozu wallboxu výslovně neupravuje, lze doporučit jeho doplnění o obecná pravidla pro instalaci a provoz wallboxu ve společných částech domu a pozemku.**

5.2. Může o souhlas s instalací požádat i osoba, která nevlastní v domě žádnou jednotku (např. osoba, která má od vlastníka pronajato parkovací stání)?

- Instalace a provoz wallboxu se týká práv vlastníků jednotek, a proto o souhlas většiny hlasů vlastníků může požádat pouze vlastník jednotky, i když užívat wallboxu bude následně jiná osoba.
- Pokud instalace podléhá stavebnímu řízení, je nutný souhlas většiny hlasů vlastníků a SVJ.

5.3. Váže se souhlas s instalací a provozem wallboxu na konkrétního žadatele (fyzickou osobu) nebo obecně na vlastníka konkrétní jednotky?

- Souhlas se změnou prohlášení v souvislosti s instalací a provozem wallboxu se váže na vlastnictví jednotky, nikoliv na konkrétní osobu vlastníka/spoluvlastníka.
- Proto se změnou vlastníka jednotky přechází bez dalšího na nového vlastníka i oprávnění wallbox využívat a není k tomu nutná změna prohlášení.
- Protože instalace a provoz wallboxu se netýká způsobu správy domu a pozemku, není souhlas s provozem a instalací wallboxu na souhlas orgánů SVJ.

5.4. Jaké povinnosti má SVJ a vlastník jednotky v případě instalace wallboxu ve společných prostorách?

- SVJ má v rámci správy domu a pozemku povinnost provádět pravidelné revize elektrických zařízení podle vyhlášky a ČSN 33 0300 ve společných částech domu (tato povinnost zůstává na SVJ, i když se k provádění zaváže vlastník jednotky, který wallbox na své náklady instaloval a využívá ho, pokud jsou tím dotčeny společné části domu), v případě garáže jako samostatné jednotky má povinnost provádět revizi v jednotce její vlastník.

5.5. Jsou ostatní vlastníci povinni nést náklady související s instalací, provozem a odstraněním wallboxu?

- Výhradní uživatel wallboxu je povinen nést všechny náklady na instalaci, provoz a odstranění wallboxu. V tomto ohledu je vhodné upravit otázku nákladů na provoz wallboxu v prohlášení.
- Pokud je wallbox k dispozici všem uživatelům jednotek v bytovém domě, nesou všichni vlastníci jednotek náklady na instalaci a provoz v poměrné výši, ledaže je tato věc v prohlášení upravena jinak.

5.6. Je nutný předchozí souhlas distributora elektřiny s instalací wallboxu?

- Pro instalaci wallboxu není vždy nutný předchozí souhlas distributora. Podle typu wallboxu je však možné, že dojde ke změně výše proudové hodnoty hlavního jističe.
- Podle příkonu wallboxu (zejména v případě instalace většího počtu wallboxu) je však vhodné předem projednat s distributorem dostatečnou kapacitu rozvodné sítě pro instalaci wallboxu, zejména v případě instalace více wallboxů s vyšším výkonem.
- Vzhledem k tomu, že k provozu wallboxu se váží výhodnější cenové tarify, je vhodné požádat v souvislosti s instalací a zahájením provozu wallboxu distribuční společnost o změnu tarifu na tarif pro dobíjení vozidel.

5.7. Je nutné v souvislosti s instalací wallboxu zřídit nové odběrné místo?

- Obecně není nutné zřídit pro účely instalace nové odběrné místo a uzavřít novou smlouvu s distributorem elektřiny, a to zejména v případě umístění wallboxu ve společných částech domu (situace A) nebo umístění wallboxu v jednotce ve výlučném vlastnictví uživatele wallboxu (situace B).
- V případě umístění wallboxu mimo bytový dům (situace C) je zřízení nového odběrného místa pravděpodobné, ledaže wallbox bude napojen na elektrické rozvody v bytovém domě.

5.8. Jakým způsobem bude měřena spotřeba elektřiny u wallboxu?

- Pro samostatné měření spotřeby elektřiny ve wallboxu postačí podružné měření spotřeby elektřiny se samostatným podružným elektroměrem.

5.9. Znamená prodej jednotky, ke které se váže souhlas s instalací a provozem wallboxu, povinnost vlastníka, kterému byl souhlas udělen, instalovaný wallbox demontovat?

- Pokud není v prohlášení upraveno jinak, přechází právo používat wallbox na nového vlastníka jednotky a původní vlastník nemá povinnost wallboxu odinstalovat.
- Při prodeji jednotky je původní vlastník povinen upozornit kupujícího, že k jednotce se váže právo na používání wallboxu se související povinností nést náklady na jeho provoz.
- Pokud se k tomu vlastník zavázal, má při prodeji povinnost na své náklady wallbox odstranit. Pokud by původní vlastník wallboxu neodstranil, má kterýkoliv vlastník jednotky právo po původním vlastníkovi požadovat, aby wallbox na své náklady odstranil. Jedná se o závazek původního vlastníka, který na nového vlastníka nepřechází.

5.10. Může se uživatel wallboxu instalovaného ve společných částech domu bez dalšího rozhodnout, že wallbox dále nebude používat a odinstalovat ho?

- Pokud je wallbox instalován ve společných prostorách domu (situace A) a je elektrickým vedením pevně připojen na elektrický rozvod v bytovém domě, je součástí společných prostor a součástí podílového spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. Pouze jeden vlastník (i když je oprávněn tento wallbox

výlučně užívat), není oprávněn bez souhlasu nadpoloviční většiny vlastníků (podle vlastnických podílů na společných částech domu), provést demontáž wallboxu, ledaže taková demontáž je umožněna v prohlášení.

5.11. Je možné, aby po schválení změny prohlášení a po instalaci wallboxu bylo nadpoloviční většinou vlastníků toto prohlášení změněno tak, aby dotčený vlastník na své náklady wallbox odstranil a uvedl elektrické instalace do původního stavu?

- Pokud instalace a provoz wallboxu nad obvyklý rámeček nezatěžují vlastníky ostatních jednotek v domě, je vlastník, který oprávněně používá wallbox, chráněn dobrou vírou a prohlášení nemůže mu být bez souhlasu dotčeného vlastníka změněno tak, že wallbox musí být odinstalován, ledaže existují závažné důvody, pro které musí být wallbox odstraněn.
- Pokud by SVJ přesto wallbox odstranilo ze společných prostor, vznikne mu povinnost vůči dotčenému vlastníkovi nahradit mu vše, o co v souvislosti s odstraněním wallboxu přišel, případně povinnost odstraněný wallbox nainstalovat zpět.

5.12. Může SVJ žádat o dotaci na pořízení, instalaci a provoz wallboxu?

- Pro možnost získání dotace je nutné prozkoumat podmínky příslušného dotačního titulu aktuálního ke dni podání žádosti o dotaci.
- Pokud je dotační titul určen pro SVJ, tak žadatelem o dotační titul je SVJ prostřednictvím svého statutárního orgánu. Wallbox pak bude majetkem SVJ, nikoliv ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek nebo konkrétního uživatele wallboxu. SVJ stanoví pravidla pro používání wallboxu.
- Pokud je dotační titul určen pro vlastníky jednotek, pak žadatelem může být pouze vlastník jednotky, přičemž podle podmínek dotace může být podmínkou instalace a provoz wallboxu po stanovenou dobu pod sankcí povinnosti poskytnutou dotaci vrátit v plné výši spolu se sankcí za porušení rozpočtových pravidel.

5. MODELOVÉ PŘÍKLADY

6.1. WALLBOX VE SPOLEČNÝCH ČÁSTECH DOMU (SITUACE A)

Wallbox a související elektrické vedení jsou umístěny ve společných částech bytového domu, kdy vlastníci jednotek mají pouze stanovenou vymezenou část k výlučnému užívání (společná garáž se stáním vymezeným čarami na podlaze);

V případě nového developerského projektu, u kterého je u parkovacích stání již provedena příprava na instalaci wallboxu a v prohlášení jsou upravena pravidla pro správu wallboxu a rozdělení nákladů na jejich provoz, není nutná změna prohlášení ani souhlas ostatních vlastníků s instalací wallboxu (SVJ není instalací wallboxu vůbec dotčeno).

V ostatních případech je nutné, aby vlastník získal souhlas nadpoloviční většiny vlastníků jednotek se změnou prohlášení v částech dotčených instalací a provozem wallboxu.

- a) Vlastník jednotky, který má zájem instalovat wallbox, by měl nejprve provést:
- Kontrolu rozvodů a místa pro wallbox v domě (pre-check), zda jsou instalace a provoz wallboxu možné, a jak by mělo probíhat měření spotřeby elektřiny
 - Zjistit, zda instalací a provozem budou dotčena práva ostatních vlastníků v domě, zda bude zasaženo do společných prostor, které užívají všichni vlastníci, a zda bude nutné v souvislosti s instalací a provozem měnit prohlášení

6.2. WB V SAMOSTATNÉ JEDNOTCE (SITUACE B)

Wallbox a související vedení jsou umístěny v samostatné nebytové jednotce – garáži, která je ve výlučném vlastnictví vlastníka bytové jednotky. Wallbox má být napojen na elektrické vedení umístěné ve společných částech domu;

- b) Vlastník bude postupovat jako v Situaci A, souhlas se, ale bude týkat pouze zásahů do společných částí domu, např. realizace nového rozvodu elektřiny od hlavního jističe do garáže.

6.3. WALLBOX U VENKOVNÍHO PARKOVACÍHO STÁNÍ (SITUACE C)

Wallbox a související vedení jsou umístěny mimo bytový dům u parkovacího stání určeného výlučně pro vlastníka určité bytové jednotky. Wallbox má být napojen na elektrické vedení umístěné ve společných částech domu;

- Pokud se neliší vlastníci jednotek a pozemku s parkovacím stáním, pak se uplatní stejná pravidla jako na umístění wallboxu ve společných částech domu a parkovací stání má obdobný režim jako garážové stání v domě.
- Pokud bude wallbox umístěn přímo na vnější stěně domu, pak je považován za výrobek v souladu se zákonem č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, neplní funkci stavby a nespadá do režimu stavebního zákona. Jeho instalace není předmětem územního ani stavebního řízení.
- Pokud půjde o samostatně stojící dobíjecí stojan, ke kterému bude přivedeno elektrické vedení a který bude pevně připojen k zemi (např. betonovým základem), bude se jednat o stavbu a k její realizaci je vyžadováno územní

rozhodnutí, popřípadě územní souhlas, za předpokladu splnění podmínek dle § 96 odst. 1 a 2 SZ, zpravidla stavebního záměru dle § 103 odst. 1 písm. e) bod 16 SZ (tzn., že zpravidla postačí územní souhlas). Takový dobíjecí stojan nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Dle § 86 odst. 2 písm. e) SZ může být výkresová část dokumentace nahrazena technickou dokumentací výrobce nebo dovozce, nebo jiným dokladem podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky). Stavebníkem je vlastník jednotky, na jehož náklady se stavba dobíjecího stojanu realizuje, a který ponese související náklady.

6. PŘÍLOHA: VZOR DOHODY O ZMĚNĚ PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

DOHODA O ZMĚNĚ PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY

uzavřená dle § 1169 a § 1166 a násl. a § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“).

I. Smluvní strany (*alespoň polovina vlastníků*)

- 1.1 Jméno, příjmení, RČ:, trvale bytem,
vlastník bytové jednotky č. 1 umístěné v bytovém domě, který je součástí
pozemku p.č. ..., (dále jen „bytový dům“), a spoluvlastníkem pozemku ..., vše
zapsáno na listu vlastnictví č. ..., katastrální území ..., obec ..., vedeno u
Katastrálního úřadu pro ..., katastrální pracoviště ... (dále jen „vlastník č. 1)
- 1.2 ...

II. Povinnosti smluvních stran

- 2.1. Smluvní strany mají zájem na své náklady instalovat a provozovat u parkovacích stání, které výlučně užívají, dobíjecí stanice anebo dobíjecí body pro dobíjení elektromobilů (dále jen „wallbox“).
- 2.2. Smluvní strany touto dohodou dávají souhlas dotčeným vlastníkům bytů, kteří jsou výlučnými uživateli dotčených parkovacích stání, s instalací a provozem wallboxu ve společných částech bytového domu.
- 2.3. Dotčený vlastník je povinen při instalaci a provozu wallboxu postupovat s řádnou péčí a podle obecně závazných právních předpisů. Dotčený vlastník je povinen bez zbytečného prodlení informovat společenství vlastníků jednotek o instalaci a provozu wallboxu.
- 2.4. Dotčený vlastník je povinen na požádání osoby, která vykonává správu bytového domu, zpřístupnit wallbox a poskytnout nezbytné informace související s instalací a provozem wallboxu.
- 2.5. Dotčený vlastník je povinen svým jménem a na své náklady zajistit, že instalací a provozem wallboxu nebudou dotčeni ostatní vlastníci.
- 2.6. Dotčený vlastník je povinen na své náklady a po dohodě s osobou, která vykonává správu bytového domu, zajistit vhodný způsob měření elektřiny spotřebované v souvislosti s provozem wallboxu a úhradu za spotřebu této elektřiny.

III. Specifikace Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek

- 3.1. Smluvní strany činí nesporným, že dne ... 201X bylo sepsáno Prohlášení vlastníka budovy dle § 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů/Prohlášení podle § 1166 OZ, a to pokud se týká budovy č. p. ..., stojící na pozemcích parc. č. .../..., vše zapsáno na LV č. ..., zapsáno pro k.ú. ..., obec ..., vedeno u Katastrálního úřadu pro ..., katastrální pracoviště ... (dále též jen „Prohlášení“).
- 3.2. Návrh na vklad vlastnického práva k jednotlivým jednotkám dle Prohlášení byl podán k příslušnému katastrálnímu úřadu, sp.zn. vkladového řízení ..., kdy právní účinky vkladu vlastnického práva k jednotkám nastaly ke dni Prohlašujícím vlastníkem byl ..., který převedl vlastnické právo k bytovým jednotkám na třetí osoby.
- 3.3. Prohlášení vymezuje:

- 3.3.1. údaje o pozemku, bytovém domu, obci a katastrálním území,
- 3.3.2. údaje o jednotkách
- 3.3.3. určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, jakož i velikost podílů na společných částech bytového domu.
- 3.3.4. pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí bytového domu a pozemku.

IV. Předmět změny Prohlášení

- 4.1. Článek XX Prohlášení se mění tak, že se nahrazuje tímto zněním:

Jednotka č. XX je bytová jednotka umístěná v X.NP bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- i. byt, jehož celková plocha je ... m² a*
- ii. spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. .../...*

Popis jednotky č. XX

Podlahová plocha bytu je následující:

Popis: byt Výměra: ... m² Příslušenství jednotky: ...

Součástí jednotky je:

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci vlastník jednotky č... vykonává zejména. tak, že:

- a) má právo výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako .. o výměře ... umístěný v ...,*
- b) výlučně užívat parkovací stání označené jako ... **včetně dobíjecí stanice/dobíjecího bodu umístěného na stěně přiléhající k tomuto parkovacímu místu.***
- c) výlučně užívat terasu o výměře ... m² umístěnou v ...*

- 4.2. Článek XX Prohlášení se mění tak, že se nahrazuje tímto zněním:

Společnými částmi budovy jsou:

- a) pozemek p.č. .../... o výměře ... m² v katastrálním území ..., obec ..., jehož součástí je dům, a dále pozemek s ním funkčně související p.č. .../.. o výměře ... m² (venkovní parkovací stání, přístupový chodník, zeleň), rovněž v katastrálním území ..., obec ..., vč. všech jejich součástí, příslušenství a sadových úprav,*
- b) základy domu včetně izolací, obvodové a nosné*
- c) základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné i nenosné konstrukce,*
- d) střecha a střešní plášť, vstupy na střechu, střešní nástavby a hromosvody,*
- e) okna bytových jednotek včetně venkovních žaluzií, lodžie včetně dveří, podlah, zábradlí a zasklení,*
- f) vstupní vchodové prostory a dveře do budovy,*

- g) schodiště a chodby včetně dveří zajišťujících přístup do společných částí,
- h) výtahy včetně strojoven a výtahových šachet,
- i) rozvody elektroinstalací až k hlavním jističům jednotek, rozvody slaboproudu,
- j) rozvody ústředního vytápění včetně radiátorů a všech regulačních a měřících prvků,
- k) rozvody studené a teplé vody po uzávěry v jednotkách včetně těchto uzávěrů a vodoměrů,
- l) rozvody kanalizace až k zaústění odpadního potrubí jednotky,
- m) rozvody plynu až po uzávěr před plynoměrem jednotky včetně tohoto uzávěru,
- n) rozvody centrální vzduchotechniky včetně bytových ventilů a střešních ventilátorů,
- o) m) domovní plynová kotelna včetně všech technických zařízení a součástí,
- p) technologické šachty včetně dvířek a odnímatelných panelů umožňujících přístup do nich, technická zařízení ve společných částech budovy,
- q) společné televizní antény včetně centrálních elektronických zařízení, kabelové rozvody,
- r) domovní zvonková tabla a kabelové rozvody k hranici jednotky,
- s) domovní elektronické systémy ACS, CCTV, EPS,
- t) osvětlení společných částí budovy,
- u) sklepní prostory včetně sklepních kójí,
- v) **prostory parkovacích stání a souvisejících komunikací v ... PP včetně dobíjecích stanic a dobíjecích bodů a souvisejících rozvodů a měřících zařízení**
- w) *prostory nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu, kdy tyto prostory jsou souhrnně označovány jako „samostatné prostory nebytového charakteru“, a jsou v dokumentu „Schémata půdorysů jednotlivých podlaží budovy ...“, obec ..., určující polohu jednotek a polohu společných částí domu včetně lodžii a sklepních kójí ve znění Dohody o změně prohlášení vlastníka budovy“ označeny jako O účelu využití těchto samostatných prostor nebytového charakteru rozhoduje shromáždění vlastníků jednotek*

Všechny tyto společné části budovy mají právo užívat všichni spoluvlastníci společných částí budovy.

4.3. Článek XX Prohlášení se mění tak, že se nahrazuje tímto zněním:

*Parkovací stání a venkovní parkovací stání uvedená u jednotlivých jednotek **včetně související dobíjecí stanice/dobíjecího bodu** mají právo užívat pouze vlastníci těchto jednotek. Oprávnění k výlučnému užívání parkovacích stání a venkovních parkovacích stání je jedním ze způsobů, jakým vlastníci jednotlivých jednotek vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech Nemovité věci. Venkovní parkovací stání umístěná na pozemku v katastrálním území ...*

obec ..., p.č. .. nejsou přiřazena k žádné z jednotek (tj. žádný z vlastníků jednotek nemá výlučné právo jejich užívání) a jsou určeny pro parkování návštěv.

4.4. Článek XX Prohlášení se mění tak, že se nahrazuje tímto zněním:

S vlastnictvím některých jednotek jsou potom spojeny mj. i následující povinnosti:

- x) vlastníci jednotek, s nimiž je spojeno právo výlučného užívání parkovacího stání a u nichž je umístěna dobíjecí stanice/dobíjecí bod je povinen hradit náklady na elektrickou energii spotřebovanou touto dobíjecí stanicí/dobíjecím bodem, jakož i další náklady související s jejich instalací a provozem (revize, opravy a údržba elektrických rozvodů), a to v termínech a výši dle předpisu doručeného společenstvím vlastníků jednotek, případně osobou pověřenou společenstvím vlastníků jednotek ke správě bytového domu.*

4.5. Článek XX Stanov společenství vlastníků, které jsou součástí Prohlášení se mění tak, že se nahrazuje tímto zněním:

Parkovací stání a venkovní parkovací stání včetně u nich umístěných dobíjecích stanic/dobíjecích bodů, jakož i úložné prostory (sklepy) uvedené v Prohlášení u popisu jednotlivých jednotek mají právo užívat pouze vlastníci těchto jednotek. Oprávnění k výlučnému užívání parkovacích stání a venkovních parkovacích stání včetně u nich umístěných dobíjecích stanic/dobíjecích bodů, jakož i úložných prostor (sklepů) je jedním ze způsobů, jakým vlastníci jednotlivých jednotek vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech domu a na pozemcích. Instalace a provoz nové dobíjecí stanice vlastníkem jednotky u jím výlučně užívaného parkovacího stání anebo venkovního parkovacího stání je možná pouze na náklady tohoto vlastníka, při splnění všech zákonných povinností a pokud to umožňují okolnosti (zejména dostatečný příkon), přičemž vlastník bez zbytečného prodlení vyrozumí o záměru a o realizaci instalace nové dobíjecí stanice/dobíjecího bodu společenství vlastníků jednotek.

4.6. Článek XX Stanov společenství vlastníků, které jsou součástí Prohlášení se mění tak, že se nahrazuje tímto zněním:

Výlučná práva užívání spojená se spoluvlastnickým podílem jednotlivých vlastníků na společných částech domu a na pozemcích se vůči ostatním vlastníkům jednotek, resp. společenství vlastníků jednotek, stanovují jako bezúplatná, neboť jsou jedním ze způsobů, jakým jednotliví vlastníci jednotek v domě vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech domu a na pozemcích. Povinnost podílet se na opravách a údržbě společných částí domu a pozemků mají všichni vlastníci jednotek v bytovém domě z titulu svého spoluvlastnického práva k těmto společným částem. V případě dobíjecích stanic/dobíjecích bodů umístěných u parkovacích stání a venkovních parkovacích stání uvedených v Prohlášení jsou vlastníci jednotek, kteří tato stání výlučně užívají, povinni nést náklady na provoz (elektrina), opravy a údržbu (např. revize) těchto zařízení.

V. Společná a závěrečná ustanovení

- 5.1. Tato Dohoda je sepsána v ... vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží každá smluvní strana, jedno společenství vlastníků a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy smluvních stran bude předáno s návrhem na uložení nového úplného znění Prohlášení do katastru nemovitostí Katastrálnímu úřadu pro ..., Katastrální pracoviště
- 5.2. Smluvní strany shodně prohlašují, že si dohodu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jinak nápadně nevýhodných podmínek.

V ... dne ...

...

Pozn. MMR: publikoval Odbor stavebního řádu, MMR, únor 2023