

K pravomoci SVJ zakázat parkování elektromobilů či dobíjení jejich akumulátorů v podzemních garážích

Zveřejnění dle § 5 odst. 3 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále jen „InfZ“)

Žádost o poskytnutí informace podle InfZ.

Žadatel požádal o poskytnutí následujících informací týkajících se problematiky zahoření elektromobilů na území ČR (při jejich parkování nebo dobíjení jejich akumulátorů):

- 1) Je zpracována kterýmkoliv státním orgánem, nebo institucí jim na roveň postavené statistická studie, která k datu podání této žádosti zpracovává statistické údaje o zahoření elektromobilů na území ČR při parkování a/nebo při dobíjení akumulátorů?
- 2) Pokud takový, nebo obdobný dokument existuje, kde a jak se s jeho obsahem lze seznámit?
- 3) Je problematika eliminace zahoření elektromobilů na území ČR při parkování a/nebo při dobíjení akumulátorů k datu podání této žádosti upravena zákonným, nebo podzákonným předpisem? Pokud ano, kterým?
- 4) Pokud ke dni podání této žádosti právní úprava popsaná v odpovědi na otázku č. 3 této žádosti chybí, byl již zahájen legislativní proces (případně kým) vedoucí k přijetí zákonného, nebo podzákonného předpisu, který by upravoval problematiku eliminace škod vzniklých zahořením elektromobilů na území ČR při parkování a/nebo při dobíjení jejich akumulátorů?
- 5) Má-li spočívat eliminace rizik zahoření elektromobilů na území ČR při parkování a/nebo při dobíjení akumulátorů v stavebně technických požadavcích na novou výstavbu nebo ve stavebních změnách staveb stávajících, kde jsou tyto postupy upraveny? Pokud nejsou, kdy lze předpokládat přijetí takové zákonné, nebo podzákonné normy?
- 6) Je již v případné zákonné nebo podzákonné úpravě, nebo v její přípravě počítáno s druhem povoleného typu nabíjení „Wallbox“ nebo zásuvka 220 V?
- 7) Je již v případné stávající zákonné nebo podzákonné úpravě nebo v její přípravě počítáno s možností pravomoci SVJ parkování a/nebo dobíjení akumulátorů elektromobilů v podzemních garážích zakázat?

Odpověď:

Podle § 2 odst. 1 InfZ jsou povinné subjekty povinny poskytovat informace vztahující se k jejich působnosti. MMR je na základě svých kompetencí oprávněno vyjádřit se pouze k otázce č. 7 žádosti. Požadované informace v otázkách č. 1–6 se tedy nevztahují k působnosti MMR, a proto **MMR žádost podle § 14 odst. 5 písm. c) InfZ v této části odložilo**, a dále doporučilo žadateli obrátit se s uvedenými dotazy na **Hasičský záchranný sbor České republiky**.

K otázce č. 7 je třeba v první řadě konstatovat, že SVJ je právnická osoba založená za účelem správy a údržby společných částí domu. Přísluší jí též rozhodování v otázkách modernizací a rekonstrukcí společných částí domu. K tomu je vybavena rozhodovacími kompetencemi, které vymezují předmět činnosti ve Stanovách příslušného společenství, případně v jeho prohlášení, nebo se realizují rozhodováním na shromáždění. Podle zákonné úpravy Stanovy SVJ obsahují úpravu práv a povinností členů SVJ, a dále též pravidla pro užívání společných částí domu.

V případě podzemních garáží se může jednat o garážová stání vymezená ve společných částech domu nebo garážová stání v jednotce ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. V případě, že se jedná o společné části domu, úprava by měla být obsažena v pravidlech pro správu domu a užívání společných částí, případně v oddílu práva a povinnosti vlastníků jednotek. Z hlediska dispozice a rozhodování o užívání však nebude toto rozlišení pravděpodobně důvodem k odchylnému postupu, protože se vždy bude jednat o splnění úlohy péče řádného hospodáře a předcházení případným škodám, které by v domě a společných částech mohly z činností vlastníků vzniknout.

Kromě soukromoprávní polohy této otázky však bude nutné rovněž zkoumat, zda jsou v daném případě naplněny některé veřejnoprávní požadavky.

Vlastník jednotky, který užívá též garážové stání ve společných částech domu, či v jednotce jejímž je spoluvlastníkem, má nepochybně právo, aby se vstoupil (vjel) s vozidlem, ke kterému má parkovací stání sloužit do domu, nesmí však ohrozit ani nijak omezit ostatní vlastníky jednotek. SVJ odpovídá za to, že společné části budou užívány tak, že nedojde k hrozbě vzniku škody nebo přímo ke škodě. Může proto omezit a pravděpodobně i zakázat dobíjení elektromobilů, pokud nejsou splněny veřejnoprávní požadavky. Pokud se týká přímo vjezdu do parkovacích podzemních prostor, lze uvést, že zde není situace zatím dostatečně vyjasněná a nelze se opřít ani o judikaturu. Nicméně by mělo být zajištěno, aby bylo možné vozidlo v případě požáru z užívaných prostor odstranit a zabránit tak zahoření celého objektu.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ani jeho prováděcí předpisy pojem „dobíjecí stanice“ nedefinují. Není zde definován ani výrobek plnící funkci stavby; pouze se uvádí, že za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Požadavky vztahující se k dobíjecím stanicím jsou upraveny vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „TPS“).

V souladu s ustanovením § 48a odst. 1 TPS musí být každá běžná dobíjecí stanice na střídavý proud pro elektrická vozidla vybavena alespoň zásuvkami nebo vozidlovými zásuvkovými přípojkami s jedním kolíkem a dvěma dutinkami v souladu s normou 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.

V souladu s ustanovením § 48a odst. 2 vyhlášky TPS musí být vysoce výkonné dobíjecí stanice na střídavý proud pro elektrická vozidla vybaveny alespoň zásuvkovými přípojkami s jedním kolíkem a dvěma dutinkami v souladu s normou 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.

V souladu s ustanovením § 48a odst. 3 vyhlášky TPS musí být vysoce výkonné dobíjecí stanice na stejnosměrný proud pro elektrická vozidla vybaveny alespoň zásuvkovými přípojkami kombinovaného nabíjecího systému typu Combo 2 v souladu s ČSN EN 62196-3_Vidlice, zásuvky, vozidlová zásuvková spojení a vozidlové přívodky – Nabíjení elektrických vozidel vodivým připojením – Část 2: Požadavky na rozměrovou kompatibilitu a zaměnitelnost pro vozidlová zásuvková spojení s kolíky a dutinkami na stejnosměrný a střídavý/stejnosměrný proud.

Dále je třeba se zabývat též požární bezpečností. Tu upravuje vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb a případně ČSN 73 0833 PBS – Budovy pro bydlení a ubytování a ČSN 73 6058_Jednotlivé, řadové a hromadné garáže. Pokud by byly splněny veřejnoprávní požadavky, je třeba zkoumat další postup v rámci SVJ.

Před instalací tzv. wallboxu (tedy domácí dobíjecí stanice elektromobilu) je třeba posoudit, zda v daném případě půjde o změnu prohlášení vlastníka ve smyslu § 1169 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., (dále také „o. z.“) a v rámci této otázky posoudit, zda je k takové změně zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek či zda postačí souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků. Zatím není k dispozici judikatura, která by tuto otázku postavila najisto. Z tohoto důvodu lze předpokládat, že závěr pro posouzení v konkrétním případě, zda bude pro instalaci wallboxů nutná změna prohlášení vlastníka nebo zda postačí rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků, bude záležet rovněž na konkrétní situaci v daném domě.

Změna prohlášení vlastníka bude nutná v níže uvedených případech. Ostatní situace postačí řešit rozhodnutím shromáždění vlastníků nebo výboru, resp. statutárního orgánu SVJ.

1. Změna účelu užívání společných prostor

a) Pokud by instalací wallboxu došlo ke změně účelu užívání společných prostor, byla by nutná změna prohlášení vlastníka podle § 1169 odst. 2 písm. a) (tzn. souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek bez nutnosti předchozího souhlasu dotčených vlastníků). K tomu je možné poukázat například na rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci týkající se přeměny sušárny

na kotelnu, sp. zn. 5 Cmo 123/2019 (zde soud sice dovodil potřebu změny prohlášení vlastníka se souhlasem všech vlastníků jednotek, ale jednalo se úpravu před novelou č. 163/2020 Sb.; podle dnes účinné úpravy by souhlas všech vlastníků jednotek nutný nebyl).

Lze však předpokládat, že instalací wallboxů zřejmě ke změně účelu užívání společných prostor docházet nebude (pokud budou instalovány například v garážích, účel užívání těchto prostor se nezmění). V takovém případě **bude rozhodovat shromáždění nadpoloviční většinou hlasů, pokud stanovy nestanoví jiné kvorum a pokud půjde o nadlimitní částku** podle NV 366/2013 Sb., nebo stanov. Výbor (statutární orgán) bude rozhodovat ve smyslu NV 366/2013 Sb. (rozhodující jsou náklady), pokud se náklad na instalaci wallboxů vejde do podlimitní částky stanovené výše uvedeným NV, nebo stanovami.

b) Vyhrazení wallboxu instalovaného ve společných prostorách do užívání vlastníka/ů (nebo případně změna účelu užívání společného prostoru, který již je ve výlučném užívání vlastníka/ů)

V takovém případě by byla rovněž vyžadována změna prohlášení vlastníka, tentokrát však podle § 1169 odst. 1 o. z., se změnou by museli souhlasit všichni dotčení vlastníci (tedy zejména ti, kteří mají nebo na základě změny prohlášení budou mít daný prostor ve výlučném užívání). Společenství vlastníků (jako právnická osoba založená za účelem správy domu a pozemku) nemůže ingerovat do práv vlastníka jednotky; nesvědčí mu tedy ani právo rozhodovat o dispozicích s právy vlastníka jednotky na společných částech, jež mu byly svěřeny 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 třeba provést změnu prohlášení vlastníka (viz například rozsudek NS 26 Cdo 1301/2019-116).

c) Podrobnost prohlášení vlastníka (obsažení fakultativních náležitostí)

Pokud by prohlášení vlastníka obsahovala například pravidla pro užívání společných prostor, která by musela být v důsledku instalace wallboxu ve společných prostorách změněna, byla by nutná změna prohlášení vlastníka podle § 1169 odst. 2 písm. c) o. z. (tzn. se souhlasem většiny hlasů všech vlastníků jednotek). Také jestliže by v prohlášení byly společné prostory jinak podrobněji popsány a instalací wallboxu by se tento popis stal neodpovídajícím, mělo by být přistoupeno ke změně prohlášení.

d) Změna výše příspěvků

Pokud by v důsledku instalace wallboxů a jejich vyhrazení do užívání pouze některých vlastníků došlo ke změně výše poměru členského příspěvku do fondu oprav, muselo by být změněno prohlášení vlastníka (§ 1180 odst. 1 ve spojení s § 1169 odst. 1 o. z.).

2. Rozhodující bude míra zásahu do společných prostor domu

Ne každá změna společných částí domu bude vyžadovat změnu prohlášení, bude záležet, o jak rozsáhlé úpravy se bude jednat. Pokud by instalace výrazně zasahovala do prostor domu takovým způsobem, že by se například zřizovala nová místnost nebo by došlo k rozdělení stávajícího prostoru ve společném užívání na dva apod., byla by zřejmě rovněž nutná změna prohlášení vlastníka podle § 1169 odst. 1 (tzn. se souhlasem dotčených vlastníků).

Na tomto místě je vhodné podotknout, že judikatura není v tomto ohledu jednotná. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí týkajícím se instalace výtahu v domě (sp. zn. 26 Cdo 3923/2020) dovodil, že pro výstavbu výtahu není třeba souhlasu všech vlastníků. Opačný názor zastává Vrchní soud v Olomouci ve svém rozhodnutí sp. zn. 5 Cmo 88/2021-268, kde říká, že výstavbou výtahu jsou dotčeni všichni vlastníci, a proto s ní také musejí všichni souhlasit.

Co se však týká zhotovení výtahu v již existujících šachtách a provedení bezbariérové úpravy vchodu, dovodil Vrchní soud v Olomouci ve svém rozhodnutí sp. zn. 8 Cmo 33/2021-204, že stačí změna prohlášení vlastníka podle § 1169 odst. 2, tedy schválená většinou všech vlastníků bez nutnosti

předchozího souhlasu dotčených vlastníků. Ze starší judikatury dále za zmínku stojí rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 3 As 26/2005-55, týkající se změny vytápění domu, ve kterém NSS dovedl potřebu souhlasu všech vlastníků jednotek pro provedení takové změny podle § 11 odst. 5 ZOVb (bytového zákona) ve znění účinném do novely 2005, a to z důvodu, že se jedná o změnu stavby.

Lze předpokládat, že instalací wallboxu zřejmě k tak výraznému zásahu (srovnatelnému například právě s výstavbou výtahů v domě) spíše nedojde, z technického hlediska to však lze jen obtížně posoudit (bude asi záležet především na stáří domu a kvalitě elektrických rozvodů).

Pokud by byla nutná změna prohlášení, pak je třeba mít na paměti, že je spojena s vyhotovením jeho úplného znění a doručení na katastr nemovitostí a rejstříkový soud.