

31. 3. 2025

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Elektromobilita v domě

Znáte to, když jste doktor, každý vám chce sdělovat své zdravotní problémy, když jste daňář, lidé chtějí poradit, jak ušetřit na daních, no a když jste právník, tak vám zase povídají své právní problémy, protože tuší, že slepé střevo jim nevyoperujete. Tak za mnou přišel kamarád s tím, že ho, samozřejmě úplně nesmyslně, nahlásil soused SVJ, protože má elektrokolo, a to si nabíjí u sebe ve sklepě. No přece je zablácené nebude tahat do bytu.

V rámci následného upřesnění "skutkového stavu" se ukázalo, že kolo má ve sklepě, který je vlastně jen částečně oddělenou součástí sklepního prostoru všech spoluvlastníků, a kolo si nabíjí ze zásuvky na chodbě, díky čemuž to soused odhalil, protože v rámci své sklepní kóje žádnou zásuvku nemá. Šťastný ze zjištění, že soused má vlastně pravdu a jeho postup není v pořádku, nebyl. Naopak já měla nové cvičení praktické aplikace práva.

V případě nabíjení kola byl problém relativně jednoduchý. Odebíral-li elektřinu ze zásuvky ve společných prostorech, byla to elektřina, za kterou platí všichni v domě v rámci společných poplatků na provoz domu, stejně jako za svícení na společných chodbách. Kdyby kolo nabíjel v bytě, tedy za elektroměrem pro danou jednotku, šlo by o elektřinu, jejíž spotřebu hradí jen on sám. Jelikož nabíjení probíhalo přes "prodlužku" byla náprava snadná, prostě ji už na chodbě zapojovat nebude, SVJ se omluví a případně uhradí odhadnutou cenu spotřebované energie za několik dobití.

Ovšem mnohem právně zajímavější a pro vlastníky komplikovanější situace mohou nastat v případě nabíječek na automobily tzv. wallboxů. V rámci nové výstavby je povinnost přípravu na nabíjecí stanice k parkovacím místům udělat, tudíž s tím související otázky řeší developer již při výstavbě a rozdělení domu na jednotky. I v takovém případě je ale dobré se na to, jak jsou vztahy nastaveny podívat, necht' víte, zda je wallbox váš nebo není.

V existujících domech může být situace zapeklitější, pokud se rozhodnete, že si chcete wallbox pořídit. Ono totiž platí, že rozvody v domě, včetně rozvodů elektřiny, jsou součástí společných částí domu, tedy patří všem spoluvlastníkům. Pokud se něco pevně spojí s nemovitostí, například se nainstaluje wallbox, potom se stává součástí této nemovitosti a opět patří jejímu vlastníkovu případně spoluvlastníkům. Důležité tedy je, kam má být takový wallbox umístěn. To, že je parkovací místo "vaše" neznamená, že je ve vašem výlučném vlastnictví stěna u takového parkovacího místa, a pokud na ni upevníte wallbox, který jste si zaplatili, že bude pouze váš. Vnitřní parkovací místa jsou totiž v bytových domech často umístěna ve společných prostorech, kdy v lepším případě má každý vlastník jednotky výlučné právo užívat konkrétní parkovací místo, v horším případě ani toto není upraveno a postupuje se podle jakéhosi zvykového práva a nepsaných dohod, kdo parkuje, na kterém místě. Další možností je, že prostor s parkovacími místy je vymezen jako nebytová jednotka, ve spoluvlastnictví těch, kdo zde mají parkovací místa. Opět tak parkovací místo není výlučně ve vlastnictví konkrétního vlastníka jednotky, ale ve spoluvlastnictví všech spoluvlastníků nebytového prostoru. Ve zcela výjimečných případech tvoří Vaše parkovací místo samostatný nebytový prostor,

který je pouze ve vašem vlastnictví, a pokud si do něj nainstalujete wallbox, bude i tento pouze ve vašem vlastnictví jakožto součást daného parkovacího stání.

Z výše uvedeného vyplývá, že ve většině případů není možné si wallbox nainstalovat bez spolupráce a souhlasu buď společenství vlastníků jednotek, protože jde o společné části domu, nebo spoluvlastníků nebytového prostoru, ve kterém se parkuje. Současně je také třeba řešit připojení wallboxu, tedy zda rozvody k němu vedou či nevedou přes společné části domu, a tudíž spadají do definice společných částí či nikoli. Může tak nastat i kombinace, kdy rozvody budou procházet přes společné části domu spadající do správy SVJ a wallbox bude nainstalován u vašeho parkovacího místa v rámci parkovací jednotky ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek v domě.

Pokud nechcete, aby byl wallbox a případně i jeho připojení součástí společných částí domu či nebytové jednotky, je třeba vlastnictví oddělit. Což lze. Slouží k tomu zápis poznámky do katastru nemovitostí o upevněném zařízení. Ovšem pro zápis potřebujete prohlášení podepsané i vlastníkem nemovité věci, tedy všemi spoluvlastníky. Současně vám zápis takové poznámky nezakládá soukromoprávní oprávnění mít svoje zařízení umístěné na společné nemovitosti. K tomu budete potřebovat další smlouvu se spoluvlastníky. Pokud jste již někdy řešili získání souhlasu SVJ či spoluvlastníků s čímkoli, tušíte, že ve většině bytových domů je to dosti komplikovaná záležitost, v některých je to mission impossible. Pokud se toto podaří, je třeba při následných převodech myslet na to, že vlastnické právo k wallboxu automaticky nepřechází s vlastnickým právem k bytové jednotce.

Další možností řešení situace je, že bude wallbox součástí společných prostor, a tedy ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, případně součástí parkovací jednotky - nebytového prostoru, a tudíž ve spoluvlastnictví všech spoluvlastníků této jednotky. V takovém případě je možné zajistit právo jeho výlučného užívání, a to buď v rámci prohlášení vlastníka o rozdělení domu na jednotky, nebo v rámci dohody spoluvlastníků, tak aby bylo zabezpečeno, že budete na základě investice do instalace wallboxu mít právo jej výlučně užívat.

Stejně tak je třeba řešit spotřebu elektřiny pro wallbox, zda jde o elektřinu ze společných prostor, elektřinu dodávanou do konkrétní jednotky, nebo zda je nainstalováno měření, na základě kterého je možné provést vyúčtování elektřiny dodané pouze do wallboxu. To bude spíše požadavek SVJ či ostatních spoluvlastníků. Ovšem obecně lze doporučit mít toto ošetřeno předem, nežli řešit po několika letech "neoprávněný odběr" elektřiny.

Vlastnické právo k wallboxu je důležitou otázkou nejen ve vztahu k investici do něj, ale i z pohledu případné odpovědnosti, pokud by se stalo, že dojde k požáru. Samotná instalace wallboxu může být z pohledu požárněbezpečnostního řešení komplikovaná. A pokud vznikne škoda způsobená tímto zařízením, bude otázka, kdo je vlastníkem věci, která škodu způsobila, zásadní. Samozřejmě instalace bez potřebných souhlasů může již tak nepříjemnou situaci ještě více zkomplikovat. Na riziko vzniku škody v souvislosti s wallboxem by mělo být myšleno i s ohledem na sjednané pojištění, kdy umístění wallboxu v parkovacích prostorech, kde parkuje mnoho automobilů, vytváří teoretické riziko vzniku škody zásadního rozsahu.

Pokud tedy uvažujete o tom, že se připojíte k "elektromobilistům" a dobíjet budete doma v bytovém domě, dříve než začnete vybírat nové auto lze doporučit začít řešit problematiku instalace nabíječky, neboť vyřešení souvisejících právních otázek může trvat déle, než dodávka vybraného vozu.



JUDr. Kristýna Faltýnková
Advokátka

P / R / K

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111

Fax: +420 224 235 450

e-mail: prague@prkpartners.com

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)

- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)