

JUDr. Petr BALCAR
advokát
ČAK evidenční číslo 00008
ID datové schránky: v2ebk25
e-mail: petr.balcar@akspol.cz

SPOLEČNÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
Balcar – Veselý – Zelenková
Palác Riesů, Panská 895/6, 110 00 Praha 1
tel.: + 420 222 231 133, fax: + 420 222 231 819
www.akspol.cz, e-mail: sak@akspol.cz

Zadavatel:

██████████
Škrábkových 777/6
199 00 Praha 9

V Praze dne 25. března 2021

Věc: Posouzení právních a věcných aspektů instalace elektrické přípojky k parkovacímu místu č. 2 v 2.PP v objektu Škrábkových 777 (dále jen „SVJ“).

1. Předložená dokumentace
2. Zadání posudku
3. Právní souvislosti instalace elektrické přípojky
4. Povinnosti při instalaci elektrické přípojky ve vztahu ke stavebnímu úřadu a případným dalším dotčeným orgánům a popis konkrétní situace v daném případě
5. Práva a povinnosti při instalaci elektrické přípojky ve vztahu k SVJ
6. Závěr

1. **Předložená dokumentace** – za účelem zpracování posudku byla Společné advokátní kanceláři (dále jen „SAK“) předložena následující dokumentace:
 - a. Stanovy Společenství vlastníků domu Škrábkových č.p. 777, Praha 9
 - b. Zápis z jednání výboru Společenství vlastníků domu Škrábkových č.p. 777, Praha 9 ze dne 26.6.2020
 - c. Žádost o souhlas Výboru SVJ – doplnění k 29.10.2020
 - d. Projektová dokumentace
 - e. Vyjádření Stavebního úřadu Městské části Praha 18
 - f. Souhlas se zřízením odběrného místa
 - g. Rozpočet společnosti TEMO-TELEKOMUNIKACE a.s.
 - h. Technická specifikace připojeného zařízení
 - i. Požárně bezpečnostní řešení – Technická zpráva

2. **Zadání posudku** – zadavatel žádá na základě předložené dokumentace posoudit rozsah povinností zhotovitele při instalaci elektrické přípojky, a to jak vůči orgánům státní správy či samosprávy, tak vůči SVJ; dále posoudit schvalovací proces v rámci SVJ v dikci platných stanov SVJ.

3. Právní souvislosti instalace elektrické přípojky

Pojmy vztahující se k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Stavební zákon a ani jeho prováděcí předpisy pojem „dobíjecí stanice“ nedefinují.

stavba = veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavbou pro reklamu“.

zařízení = informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3. V pochybnostech, zda se jedná o stavbu nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu. Zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu.“

výrobek plnící funkci stavby = obsažen v definici stavby. Výrobek plnící funkcí stavby není v zásadě ve stavebním zákoně definován, pouze se uvádí, že za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci. Pojmem se zabývala opakovaně soudní judikatura, ze které je možné uvést např. definici obsaženou v odůvodnění rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 16. 3. 2016, č. j. 31 A 15/2014 – 46:

Nejpodstatnějším charakteristickým znakem tohoto výrobku (a ostatně i stavby samotné) je primárně jeho účel a sekundárně skutečnost, že jde o výrobek umístěný na určitém místě trvale nebo dlouhodobě. Tuto skutečnost je přitom nutno zkoumat individuálně podle okolností konkrétního případu. Záměru ponechat výrobek na pozemku dlouhodobě nebo trvale bude nasvědčovat např. jeho umístění na podezdívku, nebo jeho propojení se sítěmi technického vybavení. Dalšími vodítky mohou být terénní úpravy provedené v souvislosti s umístěním výrobku, vybudování stálých přístupových cest k výrobku či dalších podpůrných zařízení k zajištění jeho účelu (např. pergoly, skladu nářadí atd.). Jako příklad tohoto výrobku uvedl krajský soud zahradní domek, který si stavebník jako zkompletovaný celek zhotovený zakoupí u výrobce a umístí na konkrétním pozemku, přičemž jej následně užívá jako klasickou stavbu vzniklou stavební činností. Dalším příkladem je tzv. mobilní dům v okamžiku, kdy osazením na pozemku ztratí svou mobilitu a začne jako svůj základní účel plnit funkci stavby.

Změnou dokončené stavby

- a) **nástavba**, kterou se stavba zvyšuje,
- b) **přístavba**, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) **stavební úprava**, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

Změna stavby před jejím dokončením = změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem.

Požadavky stanovené vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „TPS“) vztahující se k dobíjecím stanicím:

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/stejnospřerný proud.

Pojmy vztahující se k zákonu č. 311/2006 Sb., o pohonných hmotách a čerpacích stanicích pohonných hmot a o změně některých souvisejících zákonů, (zákon o pohonných hmotách), ve znění pozdějších předpisů

dobíjecí stanice = kompaktní zařízení vybavené jedním nebo více dobíjecími body,

dobíjecí bod = zařízení, které umožňuje dobít 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,

běžný dobíjecí bod = dobíjecí bod, který 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 dobít elektrická vozidla a jež nejsou veřejně přístupná,

vysoce výkonný dobíjecí bod = dobíjecí bod, který umožňuje přenos elektřiny do elektrického vozidla s výkonem vyšším než 22 kW.

Pojmy vztahující se k zákonu č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

elektrická přípojka = zařízení, které začíná odbočením od spínacích prvků nebo přípojníc v elektrické stanici a mimo ní odbočením od vedení přenosové nebo distribuční soustavy, a je určeno k připojení odběrného elektrického zařízení.

Vnitřní silnoproudé rozvody se připojují na distribuční síť přípojkou, nebo rozšířením distribuční soustavy elektřiny.

elektrická stanice = soubor staveb a zařízení elektrizační soustavy, který umožňuje transformaci, kompenzaci, přeměnu nebo přenos a distribuci elektřiny, včetně prostředků nezbytných pro zajištění jejich provozu.

Pojem vztahující se k zákonu č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

výrobek = jakákoliv věc, která byla vyrobena, vytěžena nebo jinak získána bez ohledu na stupeň jejího zpracování a je určena k uvedení na trh jako nová nebo použitá.

Pro zařazení pojmu „výrobek“ ve smyslu zákona č. 22/1997 Sb. pod pojem „výrobek plnící funkci stavby“ ve smyslu stavebního zákona je rozhodující, zda se jedná o výrobek, který plní takovou funkci, jakou obvykle plní stavby.

4. Povinnosti při instalaci elektrické přípojky ve vztahu ke stavebnímu úřadu a případným dalším dotčeným orgánům a popis konkrétní situace v daném případě

Věcně a místně příslušným stavebním úřadem je v dané věci Stavební úřad Městské části Praha 18 (dále jen „Stavební úřad“).

Ve vyjádření Stavebního úřadu je výslovně uvedeno: „Vámi popisované osazení nabíjecí stanice u parkovacího stání uvnitř objektu bytového domu je stavební úpravou podle ustanovení § 103 odst. 1) písm. d) stavebního zákona a pro své provedení nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení. Je nutné ale upozornit na ustanovení § 152 stavebního zákona, které stanoví povinnosti stavebníka, a to i u staveb nevyžadujících opatření stavebního úřadu.“

Dle ustanovení § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona:

„§ 103

Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

(1) Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují

...

d) stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou,...

Z povinností uvedených v ustanovení § 152 stavebního zákona se na daný případ vztahuje pouze ustanovení odst. 1 a 2:

„1) Stavebník je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. K tomu je povinen zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nebo u jiného obdobného záměru, například zřízení reklamního zařízení. U staveb prováděných svépomocí je stavebník rovněž povinen uvést do souladu prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací. O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené.

2) Stavebník je povinen pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit předepsanou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.“

Podáním žádosti o souhlas Výboru SVJ a zveřejněním informace na vývěsce bytového domu dostupné všem vlastníkům bytových jednotek byla díkce citovaného ustanovení ve vztahu ke stavebnímu zákonu bezesporu naplněna.

Dále byla zpracována a předložena projektová dokumentace, vyžádáno a předloženo stanovisko Stavebního úřadu, Vyjádření k Žádosti o připojení odběrného elektrického zařízení od společnosti Avia Energo, s.r.o., Technická specifikace zařízení, Požárně bezpečnostní řešení – Technická zpráva.

V předmětném případě pak konkrétně:

Stávající objekt byl jako novostavba realizován podle projektové dokumentace zpracované v roce 2014. Jedná se o novostavbu objektu principálně bytového charakteru. Ve dvou podzemních podlažích byly v projektové dokumentaci řešeny neveřejné hromadné garáže pro osobní vozidla rezidentů. V severní části 1.NP byl řešen nebytový (maloobchodní) prostor a rovněž v jižní části 1.NP byl řešen nebytový prostor – Mateřská školka se dvěma samostatnými třídami a společným zázemím. Stavba sestává z nadzemní části objektu, která obsahuje dvě sekce bytového domu, každou se samostatným vstupem v 1.NP. Prostory v obou podzemních podlažích jsou situovány pod celým objektem a jsou přístupné z obou sekcí. Vjezd/výjezd do 1.PP garáží je přímo z venkovního prostoru sjezdem z komunikace Škrábkových. Do garáží situovaných ve 2.PP se sjíždí i vyjíždí podzemní rampou a průjezdem části 1.PP garáží.

Z hlediska konstrukčního uspořádání je objekt samostatně stojící, staticky nezávislý na jiném objektu. Rovněž z hlediska dispozičního uspořádání je objekt samostatný, tzn. dispozice objektu obsahuje veškeré prostory nutné pro zajištění funkce a provozu řešeného objektu. Pouze inženýrské sítě a objekty technické a dopravní infrastruktury byly budované společně pro více objektů, které byly navrženy k výstavbě v daném území.

Hromadné garáže v obou podzemních podlažích obsahují celkem 78 parkovacích míst pro osobní vozidla. Garáže byly řešeny v souladu s CSN 73 0804 jako jeden společný požární úsek P1.1-2.PP, který je technicky vybaven pro možnost parkování osobních vozidel se všemi druhy pohonů (dle čl. 1.2.3.1.b2, CSN 73 0804). V nadzemních podlažích bylo řešeno celkem 100 bytů velikosti 1+KK až 4+KK situovaných v 1.NP až max. 7.NP.

Vlastník stávajícího parkovacího místa č. 2 ve 2.PP hromadných garáží a uvažuje o zakoupení elektromobilu. V souvislosti s tím navrhuje na svém parkovacím místě instalovat neveřejnou nabíjecí stanici - tzv. Wallbox a tuto stanici připojit k domovním rozvodům elektro. Pro zajištění potřebného odběru energie vlastník tohoto parkovacího místa získal dne 24.9.2020 písemný souhlas distributora elektrické energie.

V souladu s podmínkami tohoto souhlasu byla zpracována odborná projektová dokumentace elektro pro připojení uvažované nabíjecí stanice včetně technické specifikace, která bude předložena k odsouhlasení distributorem elektrické energie.

Dále bude uzavřena příslušná smlouva o připojení k elektrické síti, provedena úhrada stanovených poplatků a před uvedením zařízení do provozu bude provedena výchozí revize.

Připojení navrhované nabíjecí stanice bude ze stávajícího elektrorozvaděče RE-1.1, který je osazen ve zděné nise a přístupný ze společné domovní chodby c. 105.3. Tato chodba jako samostatný požární úsek N 1.7 tvoří nechráněnou únikovou cestu mezi CHUC-B1 a celkem třemi byty (úseky N 1.1, N 1.2, N 1.5) situovanými na úrovni 1.NP. Uvedený rozvaděč, vzhledem k tomu, že není osazen v CHUC, nebyl ve schváleném požárně bezpečnostním řešení požadován v požárně odolném provedení.

Z rozvaděče bude připojovací kabel svisle veden směrem dolů, tj. prostupem požárním stropem mezi 1.NP/1.PP a dále mezi 1.PP/2.PP do prostoru hromadné garáže, kde bude osazena jističová skříňka s elektroměrem. Od této skříňky pak bude připojovací kabel veden pod stropem garáže v trase délky cca 20m k parkovacímu místu c. 2, kde bude osazena nabíjecí stanice - Wallbox.

Dle vyjádření stavebního úřadu je osazení nabíjecí stanice u parkovacího stání uvnitř objektu bytového domu stavební úpravou, která podle ustanovení § 103 odst. 1) písm. d) stavebního zákona nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení. Přesto je nutno v souladu s ustanovením § 152 stavebního zákona dodržet požadavky příslušných technických předpisů a pro instalaci provést odpovídající technickou dokumentaci zpracovanou osobou odborně způsobilou a oprávněnou pro daný obor.

Technické řešení navrhovaného záměru proto musí celkově splnit mimo jiné také požadavky vyplývající ze zpracovaného požárně bezpečnostního řešení. Vlastní instalace musí být provedena odborně, oprávněnými osobami a před uvedením do provozu musí být úspěšně provedeny výchozí zkoušky a revize. Zařízení smí být využívána pouze k účelu, ke kterému jsou schválena a vybavena. Zařízení musí být trvale udržována v provozuschopném a řádně revidovaném stavu. Pokud zařízení vykazuje jakékoli závady bránící bezpečnému provozu a užívání, nesmí být do doby jejich odstranění užíváno.

S ohledem na popsany stav zajištěné dokumentace ze strany vlastníka garážového stání č. 2 lze uzavřít, že tento splnil veškeré zákonné podmínky pro možnou realizaci instalace elektrické přípojky.

5. Práva a povinnosti při instalaci elektrické přípojky ve vztahu k SVJ

Pro posouzení práv a povinností vlastníka parkovacího stání č. 2 při instalaci elektrické přípojky a posouzení schvalovacího procesu uvádíme dále relevantní části Stanov Společenství vlastníků domu Škrábkových č.p. 777, Praha 9 s doplňujícím komentářem:

Čl. IV

Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku

- (1) Společné části domu lze užívat jen k účelu vzhledem k jejich povaze a určení.
- (2) Člen společenství má právo svobodně užívat společné části, nesmí však ztížit jinému výkon stejného práva ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu a pozemku.
- (3) Člen společenství je povinen udržovat společné části domu, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.
- (4) Člen společenství se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto orgány společenství; jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

Stanovy SVJ

Instalací a užíváním elektrické přípojky nedojde k porušení citovaného ustanovení, ale o využití práva svobodně užívat společné části.

Společné části domu jsou již nyní osazeny elektroinstalací a užívání těchto technických infrastruktur je nepochybně zcela obvyklé, nevymykající se účelu vzhledem k jejich povaze a určení.

Zřízení a užívání elektrické přípojky nepochybně ani neztíží jinému výkon stejného práva ani neohrozí, nezmění nebo nepoškodí společné části domu a pozemku.

Stejně tak bude dodržena i podmínka udržení nezávadného stavu, ani nedojde ke ztížení nebo zamezení údržby, opravy nebo úpravy atd., o níž již bylo řádně rozhodnuto.

Naopak lze uvažovat spíše o zhodnocení nemovitosti rozšířením možnosti užívat vozidla na elektrický pohon, jejichž rozšíření lze v budoucnu nepochybně spíše očekávat.

Čl. VII Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o záležitostech uvedených v § 1208 občanského zákoníku. Dále do působnosti shromáždění náleží:
 - a) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - b) schvalování rozpočtu společenství,
 - c) schvalování domovního řádu a rozhodování o jeho změnách,
 - d) rozhodování o nakládání s příjmy společenství.

Stanovy SVJ

Instalace elektrické přípojky nepředstavuje žádnou ze situací, o které by bylo třeba rozhodnutí náležejícího do výlučné působnosti shromáždění.

Pravidla pro užívání společných prostor nepochybně nevylučují užívání elektrické energie v prostorech garážových stání nadto za situace, kdy vozidla na elektrický či kombinovaný pohon jsou homologována jak pro provoz na pozemních komunikacích ČR, tak i pro jejich parkování v prostorech určených pro parkování vozidel.

Stávající konstrukce pak již elektrické obvody v rámci společných prostor obsahuje a zamezení instalace elektrické přípojky by naopak mohla být posouzena jako neoprávněný zásah do výkonu vlastnického práva bez oprávněného důvodu.

§ 1208

Do působnosti shromáždění patří

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- e) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- f) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

V daném případě by k posouzení připadalo konkrétně ustanovení § 1208 písm. e) bod. 2 NOZ – citované ustanovení však představuje případy, kdy je takováto oprava, údržba či stavební úprava financována z rozpočtu SVJ.

V posuzovaném případě je však instalace elektrické přípojky financována výlučně z prostředků vlastníka garážového stání č. 2.

Rozšíření stávajících možností užívání se pak týká taktéž pouze prostoru určeného pro výlučné užívání vlastníkem garážového stání č. 2 a pouze v tomto prostoru. Pokud se týká zásahů do ostatních společných prostor, pak v tomto aspektu se jedná pouze o vedení přípojovacích zařízení k již existující technické infrastruktuře, ostatní uživatelé nijak neovlivňující.

Citované ustanovení sleduje oprávněný zájem jednotlivých členů SVJ na kontrole hospodaření se společným finančním majetkem – nikoli snahu kontrolovat způsob využití prostor sloužících k výlučnému užívání jednotlivými vlastníky.

Zároveň je třeba zdůraznit, že zákon i stanovy SVJ dávají SVJ prostředky ke kontrole způsobu užívání i prostor určených k výlučnému užívání, avšak pouze v intencích excesů z užívání způsobem určeným či obvyklým (lze si představit např. chov hospodářských zvířat v prostorách určených k bydlení či skladování nebezpečného materiálu v prostorách určených pro parkování vozidel).

Zahrnutí instalace elektrické přípojky (v souladu se všemi zákonnými předpisy a za splnění všech technických parametrů a bezpečnostních norem) pod díkci tohoto ustanovení by vyžadovalo zcela nepřipustný extenzivní výklad uvedeného zákonného ustanovení.

Závěr:

Na základě uvedeného lze uzavřít, že rozhodnutí o povolení zřízení elektrické přípojky není rozhodnutím spadajícím do výlučné působnosti Shromáždění SVJ.

Posouzení vlivu Výborem SVJ argumentovaného ustanovení čl. IX odst. 18 písm. b) Stanov SVJ (ve Stanovách chybně označený jako odst. 13):

**Čl. IX
Výbor**

(18) V působnosti Výboru je dále rozhodováni:

...

b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšující-li náklady v jednotlivých případech částku 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

Stanovy SVJ

Vyloučení aplikace citovaného ustanovení na daný případ je zřejmá již z výše uvedeného – pro úplnost je třeba podotknout, že zařazení tohoto ustanovení do Stanov SVJ je především výrazem vůle členů SVJ určit konkrétní možnosti a rozsah hospodaření s finančními prostředky SVJ ze strany Výboru SVJ, na daný případ však nedopadá.

V neposlední řadě je třeba uvést, že instalací elektrické přípojky vlastník garážového stání č. 2 neporušuje žádné povinnosti uložené mu Stanovami SVJ, a to především povinnost: řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, **předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby**, řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky.

6. Závěr

Komplexním posouzením práv a povinností člena SVJ, znění Stanov SVJ, určením rozhodovací působnosti Shromáždění SVJ a Výboru SVJ, včetně podkladů k technickému zabezpečení instalace elektrické přípojky, vyjádření příslušného Stavebního úřadu a Požárně bezpečnostního řešení včetně Technické zprávy lze dojít k závěru, že schválení ze strany SVJ z čistě formálního hlediska není třeba a v dané věci postačí oznámení ze strany člena SVJ za současného doložení projektové dokumentace.

Pokud bychom se přikláněli k opatrnějšímu přístupu za účelem zamezit případným budoucím sporům či odpovědnostním nárokům a vzhledem k tomu, že v dané věci budou částečně využity stávající stavebně technické komponenty společných částí domu (stoupačky, kabelové žlaby apod.), pak by se jednalo o otázku v působnosti Shromáždění SVJ dle ustanovení § 1208 písm. e) bod 2 NOZ delegovanou do působnosti Výboru SVJ dle ustanovení čl. IX odst. 18 písm. b) Stanov SVJ.

S přihlédnutím k dřívějším případům instalace venkovních světel na opěrné zdi u vchodu předmětného domu (včetně kabelových rozvodů elektřiny) a instalace kabelových rozvodů společnosti UPC/Vodafone je více než zřejmé, že v předchozích případech buď postačoval souhlas Výboru SVJ, případně o takovéto instalaci nebylo rozhodováno vůbec. K odlišnému přístupu v případě instalace elektrické přípojky umístěné v garážovém stání tedy není dán oprávněný důvod. Pro případ, že by Výbor SVJ odmítl souhlas udělit, je třeba, aby toto odmítnutí řádně odůvodnil, a to i s přihlédnutím ke zmíněných dvěma případům. Odůvodnění postupu Výboru SVJ je nezbytné jak ve vztahu k vlastníku garážového stání č. 2, tak i ve vztahu k ostatním vlastníkům bytových a nebytových jednotek, kteří v budoucnu mohou řešit obdobnou situaci a zároveň jsou voliteli členů Výboru SVJ.

Pro úplnost uvádíme, že argumentace ke stanovisku Mgr. Bohdany Hejdukové je uvedena v textu stanoviska jako celku – nikoli k jednotlivým dotazům a odpovědím. Tento postup byl zvolen především z toho důvodu, že z doloženého stanoviska je zřejmé, že Mgr. Hejduková neměla k dispozici předmětné znění Stanov ani podklady ke konkrétnímu stavu věci, přičemž odkazy na zákonná ustanovení jsou uváděna pouze obecně a pro „modelové“ případy a tudíž nejsou zcela přílehlavé na předmětný skutečný a právní stav v daném případě. Na základě uvedeného je pochopitelné, že se ve svých závěrech liší od stanoviska předkládaného, které vychází z konkrétní situace a projektové dokumentace včetně Stanov SVJ Skrábkových č.p. 777, Praha 9.

Závěrem si dovoluujeme upozornit, že v žádném případě nelze předjímat případná budoucí rozhodnutí soudních či správních orgánů, přičemž nelze vyloučit, že tato rozhodnutí mohou obsahovat odlišné právní závěry, než ty, které jsou uvedeny v tomto stanovisku.

Věříme, že předmětné stanovisko Vám poskytlo dostatečné odpovědi týkající se dotčené problematiky. Vzhledem ke složitosti problematiky jsme se omezili pouze na stručné posouzení otázek, které jsou předmětem tohoto stanoviska a základní doporučení dalšího postupu.

Pokud si přejete projednat se SAK jakoukoli otázku podrobněji, nebo si žádáte více informací, neváhejte nás prosím kontaktovat.

S pozdravem

JUDr. Petr Balcar

JUDr. Petr D g tá ně
Balcar podepsa JUDr.
Petr Ba car