

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

Fotovoltaické elektrárny z pohledu stavebního zákona

Vzhledem k nově přijímaným požadavkům na energetickou účinnost staveb a hodnocení jejich energetické náročnosti, požadavkům na zvyšování míry zastoupení obnovitelných zdrojů při výrobě energie, a v současné době také k extrémním cenám za energii, jsme se rozhodli sepsat několik krátkých článků, zabývajících se realizací fotovoltaických elektráren („FVE“). Cílem těchto článků je poskytnout čtenářům základní právní náhled na problematiku realizace FVE v České republice se stručným přesahem do důvodů vhodnosti realizace FVE a možnosti jejich financování z veřejných prostředků.

FVE z pohledu zákona č. [183/2006](#) Sb. o územním plánování a stavebním řádu („**Stavební zákon**“) může být považována buď za i) novou samostatnou stavbu, nebo její realizace může být považována za ii) změnu dokončené stavby podle § 2 odst. 5 písm. c) Stavebního zákona, tj. za stavební úpravu.

Rozdíl mezi těmito dvěma možnostmi je z pohledu procesu povolování FVE značný. Zatímco v případě FVE jako nové samostatné stavby bude muset stavebník projít celým procesem povolování dle Stavebního zákona, v případě FVE jako změny dokončené stavby nemusí být za splnění konkrétních podmínek žádné povolení od stavebního úřadu potřeba.

FVE jako samostatná stavba:

Nejtypičtějším příkladem FVE jako samostatné stavby je FVE zřízena na louce, či poli. V tomto případě musí FVE pro své povolení splnit všechny podmínky, které jsou kladeny na jakýkoliv jiný stavební záměr. Tzn., aby stavebník mohl realizovat FVE tzv. na zelené louce, musí její zřízení zejména umožňovat platný územní plán. Dále pak její umístění musí být v souladu s ostatními zájmy chráněnými Stavebním zákonem a dalšími právními předpisy (např. zákon 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, či zákon č. [114/1992](#) Sb., o ochraně přírody a krajiny). V případě samosprávných územních celků, které nemají patričnou územně plánovací regulaci přijatou, je možné FVE jako samostatné stavby umisťovat jen v zastavěném území obce, a to za splnění podmínek § 20 odst. 2 vyhlášky č. [501/2006](#) Sb., o obecných požadavcích na vymezení území, tedy nelze, ani aby vymezením pozemku pro FVE byla snížena kvalita životního prostředí nad limitní hodnoty dle příslušných práv. předpisů. Pro takovou stavbu FVE je tak nutné získat územní rozhodnutí a v případě, že je instalovaný výkon FVE vyšší než 20 kW i stavební povolení a následně kolaudaci.

FVE může být dále považována za samostatnou stavbu v případě, kdy je zřízena na střeše budovy, a to za podmínky, že jí již existující budova slouží pouze jako nosná konstrukce a jedná se tak o případ tzv. stavby na stavbě. Ač, by se mohlo zdát, že v takovémto případě bude povolovací proces pro realizaci FVE jednodušší, není tomu tak. Je shodný s povolovacím procesem pro FVE realizované tzv. na zelené louce, jak je uvedeno výše. Důvodem je to, že v tomto případě FVE nemá nijak sloužit budově, na které je realizována, ale má plnit typickou úlohu výroby energetické energie, které je dodávána do distribuční soustavy. V tomto případě také může být vlastník FVE odlišný od vlastníka budovy.

Samozřejmě se v této souvislosti nabízí otázka, jestli je takováto realizace FVE smysluplná, když musí absolvovat shodný povolovací proces jako FVE postavená tzv. na zelené louce. Dle mého názoru jsou dvě situace, kdy bude využití budovy jen jako konstrukce pro FVE vhodné. Za první, když vlastník budovy nemůže realizovat FVE v režimu stavební úpravy, viz dále, a to z důvodu, že stavba žádnou el. energii nepotřebuje. Za druhé je to případ, kdy vlastník budovy sám není ochoten nebo schopen realizaci na budově financovat, zatímco pro třetí osobu takováto investice může být smysluplná, např. již nejsou dostupné volné pozemky pro stavbu FVE a střecha rozsáhlé budovy může plnit zamýšlený účel shodně jako louka, či pole.

Po účinnosti novely zák. 458/2000 Sb., o podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích („Energetický zákon“) a Stavebního zákona, která byla předložena Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR jako sněmovní tisk 313, Senátem Parlamentu schválena dne 11. 1. 2023 jako senátní tisk č. 32 a dne 18. 1. 2023 podepsána prezidentem republiky („Novela“), dojde k zániku v povinnosti stavebníka žádat o územní rozhodnutí a stavební povolení v případě stavby FVE s celkovým instalovaným výkonem do 50 kW, a to pokud budou dodrženy shodné podmínky, jako pro instalaci FVE v režimu stavební úpravy, viz níže. Novela byla 19. 1. 2023 odeslána k publikaci do Sbírký listin, lze očekávat, že nabyde účinnosti do konce ledna 2023[1].

FVE jako stavební úprava:

Jak bylo uvedeno výše, FVE lze realizovat i v režimu tzv. stavební úpravy. V takovémto případě se FVE považuje za zařízení stavby, které zajišťuje využití stavby pro účel, ke kterému byla stavba navržena. FVE se v tomto případě řadí mezi jedno z dalších technických zařízení, které běžně stavby obsahují (např. zařízení pro chlazení/vytápění). Rozdílem, mezi takto budovanou FVE a FVE, kdy je stavba jen konstrukcí pro FVE je v tom, že v tomto případě FVE primárně slouží právě budově, na které je umístěna. Z právního hlediska se také FVE považuje za součást stavby, nejedná se tak o samostatnou věc, jako v případě uvedeném výše. Aby bylo možno FVE považovat za stavební úpravu, nesmí její instalací dojít ke změně půdorysného, ani výškového ohraničení stavby, viz § 2 odst. 5 písm. c) Stavebního zákona. Pokud tato instalace FVE nezmění, je její instalace považována za stavební úpravu a její realizace není podmíněna získáním územního rozhodnutí či územního souhlasu, a to na základě § 79 odst. 5 Stavebního zákona. O stavební povolení je pro stavební úpravy nutné žádat pouze při nesplnění podmínek § 103 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona. V případě realizace FVE se bude zejména jednat o splnění podmínek, aby nebylo zasaženo do nosných konstrukcí stavby, neměnil se její vzhled a nebyla negativně ovlivněna požární bezpečnost stavby. Dále se nesmí jednat o stavbu, která by byla kulturní památkou (všechny podmínky viz zmíněný §).

Pokud instalace FVE splní výše uvedené podmínky, tak se celý proces jejího povolování obejde bez nutnosti žádostí o její povolení na stavebním úřadě a celý proces její instalace tak bude dán jen kapacitami osob, které jsou k jejich instalaci oprávněny.

Po přijetí Novely u FVE do 50 kW instalovaného výkonu odpadne důvod posuzovat v jakém režimu je FVE na stavbě realizována, neboť u FVE o jmenovaném výkonu nebude územní rozhodnutí, ani stavební povolení požadováno.

Závěrem:

FVE systémy lze realizovat na různých plochách a pro různé využití. Pokud je FVE instalována na volné ploše tak je nutné k její realizaci získat patřičná povolení stanovená Stavebním zákonem. Toto platí i v případě, že je FVE instalována na již existující budovu, ale budova zde slouží jen jako konstrukce pro FVE, budova tak v podstatě nahrazuje volnou půdu. Po účinnosti Novely Odlišně pojímá Stavební zákon instalace FVE na budovách, které mají primárně sloužit těmto budovám. V takovém případě, za splnění Stavebním zákonem daných podmínek, je možné instalovat FVE bez

nutnosti žádat o povolení dle Stavebního zákona.



Mgr. Pavel Kubíska,
právník specializující se na stavební právo a energetiku



Mgr. Milan Prieložný,
advokát



[INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Ostrovní 2064/5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 522 202
e-mail: recepce@invicta-law.cz

[1] Článek byl psán k datu 19. 1. 2023, je tedy možné, že v době publikace Novela již nabyla účinnosti.

[**] Fotovoltaické elektrárny z pohledu energetického zákona - část 2. - k dispozici >>> [zde](#).

[***] Fotovoltaické elektrárny z pohledu stavebního zákona - část 3. - k dispozici >>> [zde](#).

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)

- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení – nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)