

17. 2. 2026

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

Kontrola systémů vytápění - často přehlížená povinnost od firem po SVJ

Mnoho vlastníků budov, společenství vlastníků jednotek (SVJ) či správců stále neví, že mají zákonnou povinnost nechat pravidelně zkontrolovat provozovaný systém vytápění. Tato povinnost byla zavedena novelou zákona č. [406/2000](#) Sb., o hospodaření energií (§ 6a), a je konkretizována vyhláškou č. [38/2022](#) Sb. Povinnost provést první kontrolu měly všechny dotčené objekty splňující stanovené limity již do 1. března 2023. Přesto je stále velké množství budov, které kontroly nemají provedené, a mnozí vlastníci ani netuší, že zákon povinnost provedení dané kontroly ukládá.

Na koho se povinnost vztahuje?

Povinnost zajistit pravidelnou kontrolu se vztahuje na **všechny vlastníky budov**. Od kancelářských budov, přes výrobní a skladovací haly, včetně bytových družstev či SVJ, kanceláře, školy, nemocnice nebo jiné veřejné a komerční objekty, a to u budov, které provozují **systém vytápění nebo kombinovaný systém vytápění a větrání budovy se jmenovitým výkonem nad 70 kW**. Jmenovitý výkon se stanovuje jako **součet jmenovitých výkonů všech instalovaných zdrojů tepla nebo přípojných výkonů odběrných míst soustavy centrálního zásobování teplem**. Pokud má tedy budova například tři kotle, každý o výkonu 25 kW, bude se na takovou budovu povinnost vztahovat, jelikož v celkovém součtu systém vytápění přesahuje hranici 70 kW.

Orientačně se dá říci, že **do stanoveného limitu 70 kW bude spadat většina bytových domů s 15 a více byty**. Pro obytné budovy navíc dle prováděcí vyhlášky platí, že se do celkového součtu počítají **pouze zdroje, které zásobují teplem více než jednu bytovou jednotku**.

Povinnost se vztahuje na všechny zdroje tepla v budovách, a to bez ohledu na to, zda jde o kotle na tuhá paliva, elektrické vytápění, tepelná čerpadla nebo jiné výroby tepla.

Rovněž platí, že se povinnost vztahuje jak na systémy vytápění se zdrojem tepla umístěným v budově, tak i na systémy vytápění, u nichž je zdrojem tepla soustava centrálního zásobování. Tomu odpovídá i povinnost součinnosti osoby, která je vlastníkem zařízení zahrnutého do kontroly, pokud toto zařízení není ve vlastnictví zadavatele kontroly.

Výjimky z povinnosti kontroly

Z povinnosti provést kontrolu jsou vyňaty tyto situace:

1. **Automatizovaný a řídicí systém budovy**. Kontrola se nevyžaduje, pokud je systém vytápění vybaven automatizačním a řídicím systémem budovy, který elektronicky monitoruje a optimalizuje provoz systému za účelem co nejefektivnějšího využití energie podle požadavků stanovených vyhláškou.

U obytných budov, pokud se na ně má vztahovat výjimka, to znamená, že systém musí být vybaven funkcí průběžného elektronického monitorování, které vyhodnocuje efektivitu provozu a ukládá výstupy po dobu alespoň 12 měsíců a dále řízením pro zajištění optimální

výroby, distribuce, skladování a užití energie.

Pro jiné než obytné budovy musí automatizační a řídicí systém, aby byl považován za náhradu kontroly, být schopen nepřetržitě monitorovat, registrovat a analyzovat spotřebu energie a umožňovat její regulaci, ukládat výstupy z měření spotřeby energie alespoň po dobu 12 měsíců, porovnávat energetickou náročnost budovy v čase ve vztahu k její potřebě, zjišťovat snížení účinnosti technických systémů a informovat obsluhu řídicího systému o možnostech zlepšení energetické účinnosti, a současně umožňovat komunikaci s připojenými technickými systémy budovy a jinými spotřebiči, včetně interoperability zařízení různých typů a od různých výrobců.

2. **Energetické služby (ESCO smlouvy).** Povinnost se nevztahuje na systémy, které jsou provozovány na základě smlouvy o energetických službách uzavřené s poskytovatelem energetických služeb s cílem zvýšení účinnosti užití energie.
3. **Zákonem stanovené budovy.** Výjimky se vztahují také na zákonem stanovené budovy (např. objekty sloužící zpravodajským službám, budovy důležité pro obranu státu nebo budovy sloužící k ochraně utajovaných informací).

Nad rámec uvedených výjimek se povinnost nevztahuje rovněž na systémy, u nichž je zdroj tepla využíván **výhradně pro technologické procesy** (např. průmyslové technologie), **pokud tento systém není současně využíván i pro vytápění prostor v budově.** Pokud by systém vykonával i jinou funkci než technologickou, povinnost kontroly se vztahuje i na něj. Tato výjimka může být významná například u průmyslových provozů. I v takových případech však zpravidla vedle zdroje tepla určeného výhradně pro technologické procesy existuje i samostatný zdroj sloužící k vytápění ostatních částí objektu. Pokud jmenovitý výkon tohoto zdroje přesáhne stanovenou hranici 70 kW, vztahuje se na něj povinnost provedení kontroly.

Co tato kontrola obnáší?

Cílem kontroly je zhodnotit stav a provozní účinnost systému vytápění nebo kombinovaného systému vytápění a větrání, odhalit nedostatky a doporučit opatření, která mohou vést k úsporám energie, snížení provozních nákladů a k ekologicky efektivnějšímu provozu.

Kontrolu provádí **energetický specialista**, který má oprávnění udělené Ministerstvem průmyslu a obchodu. Specialista je při kontrole povinen postupovat podle rozsahu a způsobu provádění stanoveného vyhláškou. Energetického specialistu lze najít v seznamu na stránkách Ministerstva průmyslu a obchodu; službu je možné rovněž objednat u soukromých společností, které se touto činností zabývají.

V praxi kontrola probíhá zhruba takto:

1. **První návštěva.** Specialista se seznámí s provozní dokumentací systému vytápění (např. stavební dokumentace, revizní zprávy, předchozí kontrolní zprávy) a provede vizuální prohlídku všech dostupných částí systému. Během tohoto setkání upozorní vlastníka budovy na zjevné nedostatky a domluví další kroky a druhou návštěvu.
2. **Druhá návštěva.** Během další prohlídky se kontrolují dříve identifikované nedostatky a prověřují provozní parametry systému, například funkčnost regulace, stav rozvodů nebo správné uvedení zařízení do provozu.
3. **Zpráva o kontrole.** Na základě obou prohlídek vyhotoví energetický specialista písemnou zprávu o kontrole, která obsahuje zjištění a doporučení ke zvýšení účinnosti systému vytápění. Tato doporučení mají ukázat, jak efektivně ušetřit na energiích a odhalit stávající problémy. Těmi mohou být například nedostatečně provedená izolace na rozvodech tepla či nevhodně

nastavená smlouva s teplárnou. Doporučení přitom nejsou pro vlastníky právně závazná, slouží jim pouze jako návod, jak ušetřit. Kromě toho může zpráva o kontrole sloužit i jako jeden z podkladů pro rekonstrukci v případě, že by se vlastník rozhodl žádat o dotace. Zprávu o kontrole by měl specialista nahrát do evidence ENEX, kterou spravuje Ministerstvo průmyslu a obchodu. Vlastník tedy může mít jistotu, že vedle fyzicky zhotovené verze je zpráva uložena i elektronicky.

Kontrola se **neprovádí v období, kdy systém vytápění není v provozu nebo je zatížen jen minimálně**. Typicky tedy nelze kontrolu provádět v jarních či letních měsících, kdy topná sezona nepokračuje.

Proces je **nutné opakovat každých pět let** a u systémů, které byly nově uvedeny do provozu, musí být kontrola provedena již do tří let od zahájení provozu.

Pro úplnost je vhodné doplnit, že kontrola systémů vytápění **není totéž co revize kotle ani průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)**. Revize kotle, prováděná autorizovaným revizním technikem, se zaměřuje především na bezpečnost, technickou způsobilost a dodržení provozních norem; PENB hodnotí celkovou energetickou náročnost budovy. **Kontrola systémů vytápění naopak posuzuje provozní účinnost systému, nastavení regulace a možné ztráty energie a přináší doporučení ke zlepšení hospodárnosti provozu**. Nejde tedy o posouzení bezpečnosti, ale o nástroj pro úsporu energie.

Co hrozí v případě neprovedení kontroly?

Nesplnění povinnosti zajistit kontrolu se považuje za porušení povinnosti stanovené zákonem o hospodaření energií a může být sankcionováno **pokutou až do výše 200.000 Kč**. Pokuty vyměřuje **Státní energetická inspekce (SEI)**, která je kontrolním orgánem a povinnost plnění kontrol sleduje.

Cena za provedení kontroly systému vytápění se přitom obvykle pohybuje přibližně v rozmezí 20.000 až 30.000 Kč, v závislosti na velikosti budovy, složitosti systému a rozsahu kontroly. Náklady na kontrolu tak zpravidla představují zlomek možné sankce a současně mohou přinést užitečná doporučení, která vedou ke snížení provozních nákladů na vytápění v dalších letech.

Z hlediska vlastníků budov je proto vhodné vnímat kontrolu nejen jako zákonnou povinnost, ale také jako **praktický nástroj pro lepší přehled o stavu technického zařízení budovy a jeho provozní efektivitě**, zejména v době rostoucích cen energií.



Mgr. Vojtěch Faltus,
partner



Mgr. Alžběta Prokopová
Advokátní koncipientka

AegisLaw

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

Jungmannova 26/15
110 00 Praha 1

Tel: +420 777 577 562
Email: office@aegislaw.cz

© EPRAVO.CZ - Sbírka 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](#)