25. 7. 2023

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

Právní aspekty instalace FVE na bytové domy

Instalace fotovoltaické elektrárny na střechu bytového domu může být pro společenství vlastníků jednotek (SVJ) zajímavou investicí, která nejen že přispívá k ochraně životního prostředí, ale také snižuje náklady na elektřinu. S ohledem na umožnění sdílení vyrobené elektřiny a na další legislativní změny, které usnadňují instalaci obnovitelných zdrojů energie, jsou překážky pro instalaci vlastního zdroje elektřiny na bytový dům minimální. Nicméně i nadále jsou s instalací FVE na bytovém domě spojené určité právní aspekty, na které je třeba myslet.

Novela vyhlášky č. 408/2015 Sb., o Pravidlech trhu s elektřinou (dále jen „PTE“) umožnila s účinností od 1. 1. 2023 sdílení elektřiny v bytových domech. Vzhledem k tomu, že se na sdílení vyrobené elektřiny nemusí podílet všichni vlastníci jednotek daného bytového domu, vyvstávají zajímavé právní otázky týkající se věcného režimu samotné výrobny, jejího vlastnictví, rozhodování o její instalaci, změn stanov SVJ a popř. i prohlášení vlastníka.

Významným aspektem novely vyhlášky PTE je ten, že umožňuje sdílení elektřiny pouze mezi odběrnými místy, jejichž vlastníci o to mají zájem. Takové řešení přináší značnou výhodu v tom, že není třeba hledat 100% shodu mezi všemi vlastníky bytových jednotek. Zejména ve velkým bytových domech, ve kterých figurují desítky různých vlastníků, může tato možnost výrazně přispět k urychlení instalace. Jak ale právně ošetřit následné vlastnictví společného zdroje, když se jeho instalace a poté sdílení vyrobené elektřiny nebudou chtít účastnit všichni vlastníci jednotek? Bude společná výrobna součástí bytového domu? Pro zodpovězení těchto otázek je třeba rozlišit výrobny právě s ohledem na vlastnictví. Typicky se bude jednat o fotovoltaické panely na střeše bytového domu, proto dále mluvíme pouze o „**FVE**“.

FVE jako součást bytového domu

Pokud se instalovaná FVE stane součástí bytového domu, nebudou pravděpodobně vznikat otazníky ohledně právního režimu jí samotné. FVE bude jednoduše v podílovém spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek jako součást společných částí bytového domu a při následném převodu bytové jednotky získá nabyvatel podíl i na FVE jako na společné části bytového domu. Specifické situace však mohou v tomto modelu nastat, pokud se do sdílení vyrobené elektřiny nezapojí všichni vlastníci bytových jednotek domu.

O instalaci FVE rozhoduje dle § 1206 odst. 2 OZ shromáždění vlastníků nadpoloviční většinou hlasů přítomných na schůzi shromáždění, nestanoví-li stanovy SVJ kvorum vyšší. Zákon vyžaduje 100 % všech hlasů pouze v případě, kdy se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo jestliže se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu. Pokud budou mít všichni vlastníci stále stejný podíl na společných částech i po instalaci FVE, nebude vyžadována 100% shoda.

Pokud se vlastníci na shromáždění SVJ nedohodnou jinak, budou mít spoluvlastnický podíl k FVE, jako ke společné části domu, všichni vlastníci jednotek bytového domu. Všichni vlastníci tak budou mít právo využívat FVE bez ohledu na to, zda budou reálně vyrobenou elektřinu spotřebovávat (zda se do sdílení vyrobené elektřiny fakticky zapojí). To znamená, že ačkoliv nemá vlastník jednotky zprvu zájem o sdílení vyrobené elektřiny, musí mu být zachováno oprávnění se v budoucnu zapojit do

spotřebovávání vyrobené elektřiny skrze sdílení, neboť má k FVE, jako ke společné části bytového domu, právo na základě svého podílu.

Zajímavé jsou také aspekty týkající se financování instalace FVE a následného prodeje tzv. přetoků, tj. nespotřebované elektřiny do distribuční soustavy. Pokud má být projekt financován z fondu oprav, bude takové rozhodnutí opět vyžadovat souhlas nadpoloviční většiny přítomných, nestanoví-li stanovy jinak. To platí i v případě potřeby navýšení příspěvku do fondu oprav. Navýšený příspěvek do fondu oprav budou nicméně nuceni hradit i ti, kteří o spotřebovávání vyrobené elektřiny nemají zájem. Stejně tak budou mít právo na zisk z prodeje přebytků všichni vlastníci, bez ohledu na to, zda spotřebovávají vyrobenou elektřinu či nikoliv.

Zákon umožňuje změnit poměr příspěvků jednotlivých vlastníků jednotek, v tomto případě dle toho, kdo bude instalovanou FVE využívat, popř. dle poměru sdílení vyrobené elektřiny. Takové rozhodnutí, které mění poměry příspěvků v závislosti na jiné skutečnosti než na velikosti podílu, musí být odsouhlaseno všemi vlastníky jednotek.

Varianta, kdy se instalovaná FVE stane součástí společných částí domu, nezpůsobuje právní nejasnosti z hlediska jejího vlastnictví, ani při převodu jednotky. V případě, že nebudou chtít všichni vlastníci jednotek bytového domu spotřebovávat vyrobenou elektřinu z FVE a nést s tím spojené náklady, však nebude tento model vhodný.

FVE jako samostatná věc

Jestliže si instalaci FVE zafinancují pouze někteří vlastníci jednotek, kteří budou následně vyrobenou elektřinu využívat exkluzivně, budou mít z výše uvedených důvodů zájem na tom, aby se FVE nestala součástí společných částí bytového domu. Pokud chtějí vlastníci, aby si FVE ponechala samostatnou právní povahu, bude zpravidla vždy nutné zanést do katastru nemovitostí výhradu vlastnického práva k zařízení dle § 508 OZ. Instalovaná FVE tak zůstane samostatnou věcí, pokud byla výhrada vlastnictví zapsána se souhlasem vlastníka předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí. V případě následného převodu bytové jednotky, která spotřebovává elektřinu z FVE, bude nutné smluvně převést i samotný podíl k FVE.

V případě, že by nebyla zapsána výhrada vlastnického práva, bylo by třeba s ohledem na níže rozvedenou judikaturu Nejvyššího soudu posuzovat právní režim instalované FVE zvlášť v každém jednotlivém případě.

Nejvyšší soud se ve svém rozsudku ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1501/2020, zabýval otázkou, zda fotovoltaická elektrárna umístěná na střeše budovy je samostatnou věcí v právním slova smyslu, či součástí věci hlavní. Dle judikatury Nejvyššího soudu platí, že posouzení toho, zda jde o samostatnou věc, či o součást věci jiné, je třeba vždy posuzovat individuálně.

V posuzovaném případě došlo k převodu nemovitosti (pozemku, jehož součástí byla stavba s umístěnou FVE na své střeše) na základě kupní smlouvy, v jejímž předmětu nebyla FVE vymezena. Nejvyšší soud vytkl soudu odvolacímu, že se nezabýval posouzením FVE a její samostatnosti ze všech hledisek uvedených v ustálené rozhodovací praxi dovolacího soudu.

„Soudy obou stupňů se nezabývaly tím, jakým způsobem je fotovoltaická elektrárna upevněna na nemovitosti ve vlastnictví žalobců a zda případnou demontáží elektrárny nedojde ke znehodnocení nemovitosti žalobců…Je nutné také zkoumat, jakým způsobem je řešeno napojení fotovoltaické elektrárny na elektrizační soustavu a zda (a případně jakým způsobem) je toto napojení provedeno v nemovitosti žalobců. Jinými slovy, ***zda demontáží napojení fotovoltaické elektrárny na elektrizační soustavu dojde k dalšímu znehodnocení nemovitosti žalobců, či nikoliv****.*

Pro rozhodnutí o tom, zda fotovoltaická elektrárna je součástí nemovitosti ve vlastnictví žalobců, lze rovněž přihlédnout k tomu, ***zda je (alespoň částečně) elektrická energie vyrobená touto elektrárnou spotřebována v nemovitosti žalobců****, tedy zda by odstraněním fotovoltaické elektrárny došlo ke* ***znehodnocení nemovitosti žalobců v tom smyslu, že by nemohli užívat tento zdroj elektrické energie****.*"

Nejvyšší soud v posuzovaném případě pouze zdůraznil otázky, kterými je třeba se ve vztahu k určení právního režimu věci zabývat. **Výslovně však uvedl, že závěr odvolacího soudu**, že fotovoltaická elektrárna nemůže být součástí nemovitosti žalobců, protože nebyla předmětem smlouvy, na základě které nabyli žalobci vlastnické právo k nemovitosti, je **v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu**.

Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 25 Cdo 770/98, je pouhá vůle vlastníků o samostatnosti FVE bezpředmětná. Samostatnou věcí, pokud nebude zapsána výhrada vlastnického práva, by se FVE stala až její demontáží ze střechy bytového domu. *„…součást věci se může věcí samostatnou stát teprve* ***faktickým oddělením od věci hlavní*** *(např. demontáží apod.),* ***nikoliv pouhým projevem vůle účastníků****. Dokud je totiž součást spojena s věcí hlavní, nemá vůle vlastníka (na rozdíl od příslušenství podle § 121 odst. 1 ObčZ, pro něž je vůle vlastníka určující) vliv na to, že jde stále o jedinou věc, která přechází na nabyvatele automaticky se všemi součástmi i bez jejich výslovného označení v kupní smlouvě.*" S ohledem na uvedenou judikaturu Nejvyššího soudu je zápis výhrady vlastnického práva k FVE do katastru nemovitosti nezbytný.

Pokud by k zápisu výhrady nedošlo, mohly by vzniknout pochybnosti o samostatnosti FVE při převodu vlastnického práva k jednotce. S ohledem na kritéria vymezená Nejvyšším soudem je třeba také posuzovat, jakým způsobem je FVE napojena na nemovitost vlastníka, zda by jejím odpojením/odstraněním nedošlo ke znehodnocení nemovitosti a zda je vyrobená elektřina spotřebována v nemovitosti vlastníka. Je pravděpodobné, že by posouzením těchto kritérií dospěl příslušný orgán (zde soud nebo energetický regulační úřad) k závěru, že se FVE stala součástí bytového domu.

Instalovat FVE jako samostatnou věc a následně vyrobenou elektřinu díky sdílení spotřebovávat, mohou tito vlastníci společně, bez účasti SVJ. Za tímto účelem mohou, je-li to v konkrétní situaci vhodné, založit právnickou osobu, prostřednictvím které bude provoz FVE zajištěn, popř. i vlastněn. Tímto postupem nebude nutné řešit změnu příspěvků do fondu, ani vyplácení zisku z prodeje přetoků ostatním vlastníkům jednotek do sdílení nezapojených. Tato varianta se tak nijak nedotýká práv vlastníků jednotek, kteří o instalaci a spotřebu vyrobené elektřiny nemají zájem.

Co se týče shromáždění SVJ, je nezbytné, aby vlastníci, kteří chtějí instalovat FVE, získali od shromáždění SVJ nadpoloviční většinu přítomných hlasů za účelem schválení poskytnutí střechy bytového domu do užívání (např. nájmu), výstavby samotné FVE a konečně schválení již zmiňované výhrady vlastnického práva, aby se FVE nestala součástí nemovitosti.

Náklady na instalaci a provoz, včetně zisků z prodeje přebytků, si mezi sebe budou dělit pouze angažovaní vlastníci jednotek. Je tak vhodné uvažovat o této variantě v situaci, kdy ohledně instalace FVE nepanuje shoda.

Sdílení elektřiny dle vyhlášky o pravidlech trhu s elektřinou

Základem sdílení elektřiny v bytovém domě je určení vůdčího odběrného místa, do kterého bude připojena FVE, a přidružených odběrných míst, do kterých má být vyrobená elektřina dodávána. Vlastníci jednotlivých přidružených odběrných míst jsou tak i nadále zákazníky dle energetického zákona, kteří si mohou samostatně volit svého dodavatele. Pro sdílení je proto nezbytným

předpokladem existence více odběrných míst v bytovém domě, a proto není možné tento model sdílení elektřiny uplatnit v bytovém domě, který funguje jako mikrogrid s jediným odběrným místem.

Jednotliví vlastníci zapojení do sdílení, tj. zákazníci a výrobce elektřiny (vlastník vůdčího odběrného místa, do kterého je připojena FVE), mají povinnost předat informace o odběrných místech provozovateli distribuční soustavy. Rozsah předávaných informací je specifikován v příloze č. 25 k vyhlášce PTE. Provozovatel distribuční soustavy tak na základě těchto informací registruje u operátora trhu příznaky odběrným místům – vůdčí a přidružená.

Pro rozpočítání vyrobené el. energie v FVE je třeba určit **tzv. alokační klíč**, který určuje procentuální poměr, ve kterém se vyrobená el. energie rozděluje mezi jednotlivá přidružená odběrná místa. Alokační klíč si tak odsouhlasí ti, kteří se podílejí na sdílení elektřiny ze společného zdroje. Např. v bytovém domě s 10 bytovými jednotkami se všichni vlastníci jednotek dohodnou, že si zafinancují rovným dílem instalaci fotovoltaických panelů na střeše bytového domu a vyrobenou elektřinu si budou mezi sebou sdílet ve stejném poměru. Každý tak bude mít nárok na 10 % z vyrobené elektřiny. Alokační klíč je v současné době určen statickou metodou, tedy konkrétním, v čase neměnným procentem. Do budoucna by mělo dojít ke změně a k umožnění sofistikovanějších alokačních klíčů.

Hodnota určená tzv. alokačním klíčem, dle které se provádí sdílení vyrobené elektřiny, je uvedena v systému operátora trhu u každého přidruženého odběrného místa. Zákazník dle výše uvedeného formuláře v příloze č. 25 vyhlášky PTE informuje provozovatele distribuční soustavy i o této alokační hodnotě. Provozovatel distribuční soustavy tuto hodnotu zanese do systému operátora trhu a následně provádí odečty spotřebované elektřiny vyrobené v FVE od celkové spotřeby jednotlivých přidružených odběrných míst. Tyto informace jsou uvedeny v systému operátora trhu tak, aby jednotliví účastníci trhu, zejména dodavatelé, mohli provést vyúčtování vůči svým zákazníkům.

Kromě prvotního předání informací provozovateli distribuční soustavy o tom, jaká odběrná místa a v jakém poměru alokace se budou podílet na sdílení, je pak celý proces sdílení elektřiny pro jednotlivé vlastníky i samotné SVJ bezstarostný.

Aby bylo sdílení vyrobené elektřiny po technické stránce umožněno, je nezbytné osadit jednotlivá odběrná místa průběhovými elektroměry typu B. Tyto elektroměry budou v bytových domech za účelem umožnění sdílení vyrobené elektřiny instalovány provozovatelem distribuční soustavy na jeho náklady.

Závěr

V případě výstavby FVE na střeše bytového domu je vždy třeba zvážit otázku jejího vlastnictví, a to zejména v situaci, kdy okolo pořízení vlastního zdroje energie nepanuje mezi vlastníky bytových jednotek shoda. Jak bylo rozvedeno výše, lze tuto překážku překlenout, zejména vhodnou smluvní úpravou vztahů mezi vlastníky jednotek a SVJ.

Magdaléna Doležalová,
advokátní koncipientka

Frank Bold
Advokáti

Frank Bold Advokáti, s.r.o.
Údolní 33
602 00 Brno

Tel.: +420 545 213 975
e-mail: info@frankbold.org

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe