



# ZMĚNA ZPŮSOBU VYTÁPĚNÍ V SOUVISLOSTI S ODPOJENÍM OD SOUSTAVY ZÁSOBOVÁNÍ TEPELNOU ENERGIÍ

## 1. Úvod

Vytápění stavby patří mezi technická zařízení stavby, musí být navrženo a provedeno tak, aby byla stavba vhodná pro zamýšlené užívání, tj. aby byly splněny požadavky na tepelnou pohodu uživatelů. Při návrhu změny způsobu vytápění stavby musí být splněny obecné požadavky na výstavbu, tj. zejména požadavky vyhlášky č. 146/2024 Sb.<sup>1</sup> (platná na území celé České republiky s výjimkou hlavního města Prahy, statutárního města Brna a statutárního města Ostravy) nebo nařízení č. 12/2024 hlavního města Prahy<sup>2</sup> (platné pouze na území hlavního města Prahy), nařízení č. 14/2024<sup>3</sup> statutárního města Brna (platné pouze na území statutárního města Brna) a nařízení č. 17/2024 statutárního města Ostravy<sup>4</sup> (platné pouze na území statutárního města Ostravy).

Podle ustanovení části čtvrté, § 22 vyhlášky č. 146/2024 Sb., musí být stavba navržena a provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro určené využití a aby současně splnila základní požadavky, mezi které patří mimo jiné tepelná ochrana. Tytéž požadavky vyplývají z nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024, § 1 odst. 3, v kterém je subsidiární odkaz na vyhlášku č. 146/2024 Sb., nestanoví-li PSP jinak. Pro území statutárního města Brna se použije nařízení č. 14/2024 Statutárního města Brna, které v § 1 odst. 3 stanoví, že technické požadavky na stavby se řídí vyhláškou č. 146/2024 Sb., nestanoví-li BSP jinak. Pro území statutárního města Ostravy se použije nařízení č. 17/2024 Statutárního města Ostravy, které v čl. I stanoví, že technické požadavky na stavby se řídí vyhláškou č. 146/2024 Sb., nestanoví-li OSP jinak. Dalšími základními požadavky, které musí být splněny, jsou zejména požadavky požární bezpečnosti, ochrany zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí [musí být zajištěno dostatečné větrání plynových kotelen; musí být zajištěna bezpečnost proti výbuchu (nařízení vlády č. 116/2016 Sb.<sup>5</sup> – ATEX z francouzštiny „ATmosphères EXplosibles“ – „výbušné atmosféry“); u stavebních výrobků, které představují zvýšenou míru ohrožení oprávněného zájmu (tepl vodní kotle spalující kapalná nebo plynná paliva, tlaková zařízení atd.), stanoví technické požadavky nařízení vlády vydaná podle zákona č. 22/1997 Sb.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>2</sup> Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).

<sup>3</sup> Nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy).

<sup>4</sup> Nařízení města č. 17/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Ostravě (ostravské stavební předpisy).

<sup>5</sup> Nařízení vlády č. 116/2016 Sb., o posuzování shody zařízení a ochranných systémů určených k použití v prostředí s nebezpečím výbuchu při jejich dodávání na trh.

<sup>6</sup> Zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.



[např. NV č. 163/2002<sup>7</sup> Sb., NV č. 25/2003 Sb.<sup>8</sup>, NV č. 219/2016 Sb.<sup>9</sup>; pro plynové spotřebiče platí přímo použitelný předpis nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/426<sup>10</sup>; pro vyhrazená plynová zařízení požadavky bezpečnosti upravuje NV č. 191/2022 Sb.<sup>11</sup>].

Základní požadavky musí stavba splňovat při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po dobu plánované životnosti stavby (§ 145 odst. 1, 2 zákona č. 283/2021 Sb.<sup>12</sup>, stavební zákon; § 16 vyhlášky č. 146/2024 Sb.; na území hl. m. Prahy dále § 1 odst. 3 nařízení č. 12/2024 hlavního města Prahy (pražské stavební předpisy), ve statutárním městě Brně § 1 odst. 3 nařízení č. 14/2024 (brněnské stavební předpisy) a ve statutárním městě Ostravě čl. I nařízení města č. 17/2024 (ostravské stavební předpisy). Návrh změny způsobu vytápění stavby musí dále splňovat požadavky stanovené zákonem o hospodaření energií<sup>13</sup>, energetickým zákonem<sup>14</sup> a zákonem o ochraně ovzduší<sup>15</sup>.

## 2. Specifické problémy při povolování stavebních úprav souvisejících se změnou způsobu vytápění

Vytápění stavby je její nedílnou součástí a spolu s dalším technickým zařízením zabezpečuje způsob využití stavby, pro který byla navržena a provedena a ke kterému bylo následně povoleno i její užívání. **Pokud tedy změna způsobu vytápění stavby nebo její části spočívá v provedení nového zdroje tepla** (např. kotelny ve stavbě nebo plynových kotlů v jednotlivých bytech) **a v odpojení stavby nebo její části od soustavy zásobování tepelnou energií** (dále jen „SZTE“), **je nutné ji posuzovat jako změnu dokončené stavby.**

Změnou dokončené stavby se podle § 6 odst. 1 stavebního zákona rozumí nástavba, kterou se stavba zvyšuje, nebo přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, anebo stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby [§ 6 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona]. V praxi je změna způsobu vytápění stavby nebo její části spočívající v provedení nového zdroje tepla nejčastěji navrhována jako **stavební úprava** [§ 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona]. Podle okolností může jít i o změnu v užívání stavby – změnu provozního zařízení stavby podle § 6 odst. 2 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb.

K otázce, zda je zhotovení samostatného plynového etážového vytápění bytu změnou stavby ve smyslu stavebního zákona (viz stavební zákon § 6 odst. 1 a 2), se vyslovil Nejvyšší správní soud (NSS) v rozsudku č.j. **3 As 26/2005 – 55** ze dne 9. 8. 2006; právní věta: **I. Změna ve vytápění stavby je stavební úpravou dle § 139b odst. 3 písm. c) stavebního zákona (č. 50/1976 Sb.), a tedy změnou stavby ve smyslu § 54 téhož zákona. ; II. Změnou**

<sup>7</sup> Nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>8</sup> Nařízení vlády č. 25/2003 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na účinnost nových teplovodních kotlů spalujících kapalná nebo plynná paliva, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>9</sup> Nařízení vlády č. 219/2016 Sb., o posuzování shody tlakových zařízení při jejich dodávání na trh.

<sup>10</sup> Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/426, o spotřebičích plynových paliv a o zrušení směrnice 2009/142/ES.

<sup>11</sup> Nařízení vlády č. 191/2022 Sb., o vyhrazených technických plynových zařízeních a požadavcích na zajištění jejich bezpečnosti.

<sup>12</sup> Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

<sup>13</sup> Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií.

<sup>14</sup> Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon).

<sup>15</sup> Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší.



**ve vytápění stavby je též zřízení samostatného plynového vytápění jednotky v budově v podílovém spoluvlastnictví.**

**Závěr NSS, že změny ve vytápění stavby jsou stavební úpravou, odpovídá současné definici „změny dokončené stavby“ dle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb.; podle povahy zásahu může jít rovněž o změnu v užívání stavby – změnu provozního zařízení stavby dle § 6 odst. 2 písm. b) téhož zákona.**

Stejně jako u jiných stavebních záměrů, musí být i v případě změny způsobu vytápění stavby splněny obecné požadavky na výstavbu. Tuto obecnou povinnost respektovat při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb obecné požadavky na výstavbu stanovené prováděcími právními předpisy, zejména vyhláškou č. 146/2024 Sb.<sup>16</sup> a vyhláškou č. 131/2024 Sb.<sup>17</sup>, ukládá stavební zákon v § 137 odst. 2 stavebního zákona všem právnickým osobám, fyzickým osobám a příslušným orgánům veřejné správy. Na území hlavního města Prahy, statutárního města Brna a statutárního města Ostravy se některé požadavky na výstavbu uplatní odchylně podle místních stavebních předpisů vydaných na základě § 152 odst. 2 ve spojení s § 333 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.: nařízení č. 12/2024 hlavního města Prahy (pražské stavební předpisy), nařízení města Brna č. 14/2024 (brněnské stavební předpisy) a nařízení města Ostravy č. 17/2024 (ostravské stavební předpisy).

Požadavky na výstavbu se podle § 137 odst. 1 stavebního zákona rozumí

- a) požadavky na vymezení pozemků,*
- b) požadavky na umístování staveb,*
- c) technické požadavky na stavby.*

V případě změny způsobu vytápění stavby jde především o dodržování technických požadavků na stavby.

Technické požadavky na stavby, které náleží do působnosti obecních stavebních úřadů, stanoví vyhláška č. 146/2024 Sb. Mezi základní požadavky na stavby patří podle § 145 stavebního zákona mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, ochrana zdraví, ochrana životního prostředí, bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě, úspora energie a udržitelné využívání přírodních zdrojů. Podle § 22 vyhlášky č. 146/2024 Sb. musí být budovy navrženy a provedeny tak, aby byla zajištěna jejich tepelná ochrana, nejnižší vnitřní povrchová teplota, celková průvzdušnost obálky budovy, tepelná stabilita v letním období a ochrana proti pronikání vody a šíření vlhkosti. Požadavky na energetickou náročnost budov stanoví též zákon č. 406/2000 Sb. a vyhláška č. 264/2020 Sb.<sup>18</sup> Budovy s požadovaným stavem vnitřního prostředí musí být navrženy a provedeny tak, aby po celou dobu užívání splňovaly základní požadavky na stavby dle § 145 stavebního zákona,

*(1) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla vhodná pro určené využití a po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů základní požadavky na stavby, kterými jsou*

- a) mechanická odolnost a stabilita,*

<sup>16</sup> Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

<sup>17</sup> Vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.

<sup>18</sup> Vyhláška č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov.



- b) požární bezpečnost,
- c) ochrana zdraví,
- d) ochrana životního prostředí,
- e) bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě,
- f) úspora energie,
- g) udržitelné využívání přírodních zdrojů.

(2) Při projektové činnosti, při povolování, provádění a užívání staveb v působnosti jiných stavebních úřadů nebo u staveb jaderného zařízení a staveb v areálu jaderného zařízení, které jsou jaderným zařízením<sup>31</sup>), se technické požadavky na stavbu stanovené tímto zákonem nebo jinými právními předpisy použijí přiměřeně tak, aby nedošlo k ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života osob nebo zvířat a životního prostředí.

**Jak již bylo uvedeno v úvodní části, dotýká se problematiky odpojování stavby od SZTE rovněž zákon o hospodaření energií, energetický zákon a zákon o ochraně ovzduší.**

Zákon o hospodaření energií řeší ve vztahu ke stavebnímu zákonu specifické otázky týkající se požadavků na energetickou náročnost budov. Zákon o hospodaření energií řadí SZTE spolu s dodávkou energií z obnovitelných zdrojů, kombinované výroby elektřiny a tepelného čerpadla mezi „alternativní systémy dodávek energie, ve smyslu vysoce účinných systémů zásobování energií, které mají být u nových (a ve vybraných případech i stávajících) budov zváženy jako preferované varianty“. Za tyto systémy se podle čl. 6 odst. 1 směrnice 2010/31/EU (EPBD) považují zejména:

- decentralní systémy zásobování energií založené na energiích z obnovitelných zdrojů (OZE);
- kogenerace (kombinovaná výroba elektřiny a tepla) s vysokou účinností;
- dálkové nebo blokové vytápění či chlazení, zejména pokud využívá energii z OZE;
- tepelná čerpadla.

#### Právní rámec v České republice

Povinnost „posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie“ stanoví § 7 vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov (v aktuálním znění po novele č. 222/2024 Sb.).

Tento postup navazuje na zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií – zejména na požadavky na zpracování energetického posudku (§ 9a), v jehož rámci se proveditelnost alternativních systémů hodnotí u vymezených stavebních záměrů.

Ustanovení EPBD (směrnice 2010/31/EU) stanoví obsah „alternativních systémů“ a požaduje, aby členské státy zajistily jejich zvážení u nových budov; česká vyhláška č. 264/2020 Sb. na tento požadavek věcně navazuje a upravuje metodiku a vzory posouzení. Na základě výše uvedeného je stavebník povinen v případě provedení změny způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody v budově, opatřit si nový průkaz energetické náročnosti budovy (§ 7 zákona o hospodaření energií). Alternativní systémy dodávek



energie se posuzují podle aktuálně účinného právního prováděcího předpisu, konkrétně § 7 vyhlášky č. 264/2020 Sb., která provádí § 7 odst. 7 a § 7a odst. 6 zákona č. 406/2000 Sb.

V souvislosti s výše uvedeným je nutno upozornit na ustanovení § 7 odst. 9 zákona č. 406/2000 Sb., ve kterém se říká, že *Změna způsobu vytápění budovy připojené na soustavu zásobování tepelnou energií může být provedena pouze na základě povolení podle stavebního zákona a za podmínky, že nedojde ke zvýšení hodnot ukazatele energetické náročnosti budovy celkové dodané energie nebo primární energie z neobnovitelných zdrojů energie; to neplatí, pokud stávající způsob vytápění není možné nadále využívat. **Splnění podmínky podle věty předchozí dokládá stavebník průkazem energetické náročnosti budov k žádosti o povolení.** V případě budovy s více bytovými jednotkami, která je připojena na soustavu zásobování tepelnou energií, lze změnu způsobu vytápění povolit pouze pro celou budovu.*

Energetický zákon upravuje podmínky podnikání a výkon státní správy v energetických odvětvích, kterými jsou elektroenergetika, plynárenství a teplárenství (§ 1 energetického zákona). Práva odběratele tepelné energie, podmínky jeho přístupu do tepelné soustavy a povinnosti odběratele zejména s ohledem na zpětný dopad jeho činnosti na funkci tepelné sítě, pak upravuje § 77 energetického zákona. V souvislosti s odpojováním od SZTE je klíčový odstavec 5 tohoto ustanovení, který stanoví zejména povinnost uhradit veškeré vyvolané jednorázové náklady na provedení změny způsobu dodávky nebo změny způsobu vytápění a náklady spojené s odpojením (včetně případné zůstatkové ceny přípojky a předávací stanice).

Podle ustanovení § 7 odst. 9 zákona č. 406/2000 Sb. může být změna způsobu vytápění budovy připojené na soustavu zásobování tepelnou energií provedena pouze na základě povolení podle stavebního zákona a za podmínky, že nedojde ke zvýšení hodnot ukazatele energetické náročnosti budovy celkové dodané energie nebo primární energie z neobnovitelných zdrojů energie; to neplatí, pokud stávající způsob vytápění není možné nadále využívat.

**Platí tedy, že změna způsobu dodávky tepla nebo změna způsobu vytápění se posuzuje jako změna dokončené stavby a podléhá povolení záměru podle stavebního zákona, včetně vyžádání závazných stanovisek dotčených orgánů (orgánů ochrany životního prostředí a Státní energetické inspekce).**

Současně je nutné splnit požadavek § 16 odst. 7 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, podle něhož je stavebník povinen přednostně využít teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií (SZTE), pokud je v místě dostupné. Od této povinnosti lze ustoupit pouze tehdy, pokud energetický posudek zpracovaný dle zákona č. 406/2000 Sb. prokáže, že využití SZTE není ekonomicky přijatelné.

Toto ustanovení se vztahuje výhradně na změny způsobu dodávky tepelné energie ze SZTE, nikoli na jiné změny vytápění, například z lokálního vytápění, etážového vytápění nebo z ústředního vytápění se zdrojem tepla v budově. Z hlediska zákona není rozhodné, zda se jedná o změnu vytápění jednoho bytu nebo celé stavby – povinnost se posuzuje vždy ve vztahu k dané změně způsobu zásobování teplem.



Dozor nad plněním povinností podle § 16 odst. 7 vykonává Státní energetická inspekce (SEI). SEI je podle zákona č. 406/2000 Sb. oprávněna:

- kontrolovat splnění povinnosti přednostního využití SZTE,
- prověřovat, zda byl zpracován energetický posudek, pokud je vyžadován,
- posuzovat úplnost, správnost a věcnou správnost energetického posudku,
- vyžadovat součinnost kontrolovaných osob, včetně předložení dokumentace,
- uložit opatření k nápravě, pokud zjistí porušení povinností,
- uložit pokutu, pokud dojde k porušení povinností podle zákona o ochraně ovzduší nebo zákona o hospodaření energií.

SEI tedy nevykonává pouze formální kontrolu existence posudku, ale může hodnotit i to, zda posudek skutečně odpovídá požadavkům právních předpisů a zda závěr o ekonomické nepřijatelnosti využití SZTE byl učiněn v souladu s metodikou a zákonnými kritérii.

Podle § 13 odst. 1 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií je Státní energetická inspekce je dotčeným orgánem při ochraně zájmů chráněných tímto zákonem v řízeních o povolení záměrů výroby tepla o celkovém tepelném příkonu nad 20 MW, která vedou stavební úřady podle stavebního zákona, s výjimkou řízení vedených jinými stavebními úřady podle stavebního zákona. Státní energetická inspekce je dále dotčeným orgánem státní správy při ochraně zájmů chráněných tímto zákonem při kolaudačním řízení, která vedou stavební úřady podle stavebního zákona k výstavbě nové budovy s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 750 m<sup>2</sup> a větší změně dokončené budovy s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 750 m<sup>2</sup> a v řízení o povolení záměru změny způsobu vytápění budovy připojené na soustavu zásobování tepelnou energií, která vedou stavební úřady podle stavebního zákona. Státní energetická inspekce vydává v těchto řízeních vyjádření.

## 2. 1. Řízení o povolení záměru - § 182 a následující stavebního zákona

Řízení o povolení záměru upravuje stavební zákon v § 182 a následujících. Pokud je předmětem řízení o povolení záměru změna dokončené stavby – stavební úpravy související se změnou způsobu vytápění, musí být ze žádosti a podkladů připojených k žádosti zřejmé, jaký je stávající způsob vytápění (připojení k SZTE) a jaký způsob vytápění se navrhuje. Náležitosti žádosti stanoví § 184 stavebního zákona. Dokumentaci pro povolení záměru upravuje vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb; požadavky na výstavbu upravuje vyhláška č. 146/2024 Sb.; v případě odpojování od soustavy zásobování tepelnou energií je třeba respektovat též § 77 odst. 5 energetického zákona č. 458/2000 Sb. *Veškeré vyvolané jednorázové náklady na provedení změny způsobu dodávky nebo změny způsobu vytápění a rovněž náklady spojené s odpojením od rozvodného tepelného zařízení včetně odstranění tepelné přípojky nebo předávací stanice uhradí ten, kdo změnu nebo odpojení od rozvodného tepelného zařízení požaduje. Náklady spojené s odpojením od rozvodného tepelného zařízení zahrnují rovněž zůstatkovou cenu tepelné přípojky a předávací stanice evidovanou v účetnictví dodavatele tepelné energie ke dni odpojení od rozvodného tepelného zařízení, pokud slouží k dodávce tepelné energie výhradně tomu, kdo změnu nebo odpojení od rozvodného tepelného zařízení požaduje a povinnost dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (prokazování ekonomické přijatelnosti, popřípadě*



nepřijatelnosti formou energetického posudku dle zákona č. 406/2000 Sb.), konkrétně dle ustanovení § 16 odst. 7 *Právníká a fyzická osoba je povinna, je-li to technicky možné, u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje, který není stacionárním zdrojem. Tato povinnost se nevztahuje na rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci a na případy, kdy energetický posudek33) prokáže, že využití tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje energie, který není stacionárním zdrojem, není pro povinnou osobu ekonomicky přijatelné.* Není rozhodné, zda se mění způsob vytápění celé stavby nebo pouze její části (např. jednoho nebo více bytů), neboť ani žádost o stavební úpravy související se změnou vytápění části stavby (např. jednoho nebo více bytů) nelze posuzovat izolovaně, bez zřetele na celkovou tepelnou bilanci budovy a na bezpečnostní a protipožární předpisy. Při posuzování záměru stavební úřad vychází z obecných požadavků na výstavbu a z vyjádření dotčených orgánů podle § 184 odst. 2 písm. e) stavebního zákona; ve výrokové části povolení stavby se stanoví mimo jiné podmínky pro provedení stavby (§ 211 odst. 1 a 2 téhož zákona).

## 2. 2. Účastníci řízení o povolení záměru - § 182 stavebního zákona

Obecné vymezení účastníků řízení o povolení záměru obsahuje § 182 stavebního zákona. V případě stavebních úprav souvisejících se změnou způsobu vytápění v důsledku odpojení stavby nebo její části od SZTE jsou nejasnosti zejména okolo účastenství držitele licence na výrobu nebo rozvod tepelné energie.

Vlastník rozvodného tepelného zařízení (nemusí být totožný s držitelem licence na výrobu nebo rozvod tepelné energie) může být účastníkem stavebního řízení podle § 182 písm. c) nebo d) stavebního zákona, v závislosti na konkrétním umístění rozvodného tepelného zařízení, od kterého se navrhuje odpojení stavby. Podobně držitel licence na rozvod tepelné energie může být účastníkem podle § 182 písm. d) stavebního zákona, a to zejména pokud může být přímo dotčeno jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám. K založení účastenství pak postačí pouhá potence dotčení práva navrhovanou změnou dokončené stavby (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. **1 As 80/2008–68** ze dne 17. 12. 2008; právní věta: **I. Námitky uplatněné účastníky v řízeních dle stavebního zákona (§ 114 stavebního zákona z roku 2006) mají dvojí povahu, jednak se v nich tvrdí skutečnosti, které zakládají dané osobě postavení účastníka řízení, jednak představují věcné výtky směřované proti záměru. Stavební úřad je povinen posoudit uplatněné námitky nejprve z toho pohledu, zda zakládají účastenství v řízení (§ 192 téhož zákona a § 27 odst. 2 správního řádu z roku 2004). Teprve pokud je odpověď na tuto otázku kladná, projedná věcné námitky proti záměru. Oba okruhy námitek přitom mohou být po obsahové stránce shodné; II. Podmínkou účastenství v řízení není vyhovění věcným námitkám uplatněným účastníkem. Pro úspěšnost námitek vztahující se k účastenství postačuje potence dotčení práva (§ 27 odst. 2 správního řádu z roku 2004).**

Problematikou účastenství ve stavebním řízení o změně vytápění se zabývá také celá řada rozsudků Nejvyššího správního soudu (např. rozsudky ve věcech sp. zn. 7 As 163/2014-70 ze dne 14. 5. 2014; právní věta nepublikována, nebo sp. zn. 10 As 84/2014 ze dne 25. 9. 2014; právní věta: **Ve stavebním řízení o změně způsobu vytápění vedeném podle § 77 odst. 5 zákona č. 458/200 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, ve spojení s § 16 odst. 7 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, není provozovatel soustavy zásobování tepelnou energií účastníkem**



## řízení na základě posuzování ekonomické přijatelnosti změny způsobu vytápění pro stavebníka.

V rozsudku č. j. 7 As 163/2014–70 ze dne 14. 5. 2014 Nejvyšší správní soud posuzuje situaci, kdy má stavba zasáhnout do rozvodů, na které je stále napojena SZTE, přičemž v tom spatřuje možnost přímého dotčení stěžovatelky na jejích právech k SZTE; právní věta nepublikována; citace: „Je zcela nepochybné, že provozovatel SZTE by měl být informován o tom, jakým způsobem bude probíhat napojení na rozvody aktuálně napojené na SZTE, neboť to může ovlivnit, respektive při chybném postupu i ohrozit, fungování celé SZTE. Přínejmenším v tomto rozsahu by se tedy měl účastnit stavebního řízení a měl by mít také mimo jiné možnost uplatnit námitky podle ust. § 114 stavebního zákona.“ nebo: „V každém případě však uvedené rozsudky, stejně jako např. rozsudky č. j. 5 As 82/2013–56 ze dne 11. 4. 2014; právní věta nepublikována, č. j. 5 As 89/2013–50 ze dne 11.04.2014; právní věta nepublikována, č. j. 9 As 52/2011–159 ze dne 9. 11. 2011; právní věta nepublikována, potvrzují praxi, že s provozovatelem SZTE je v řízení o povolení změny stavby spočívající ve změně způsobu vytápění (popř. ohřevu TUV) jednáno jako s účastníkem řízení, a to za předpokladu, že daný dům je stále napojen na SZTE. Zcela konkrétně to lze demonstrovat na č. j. 9 As 120/2013–19; právní věta nepublikována. V tomto případě, dokud byl dům napojen na SZTE, jednal stavební úřad s provozovatelem SZTE jako s účastníkem řízení. Až ve chvíli, kdy bylo zjištěno, že dům byl od SZTE odpojen, bylo usnesením vysloveno, že tato osoba již není účastníkem řízení. S ohledem na výše vyslovené úvahy považuje Nejvyšší správní soud tuto správní praxi za správnou.“

**Rozsudek NSS č. j. 7 As 163/2014-70 je ze dne 14. 5. 2015; odkaz na § 114 stavebního zákona (183/2006 Sb.) odpovídá dnes § 190 zákona č. 283/2021 Sb. (námitky účastníků řízení).**

### 2. 3. Náležitosti žádosti o povolení záměru - § 184 stavebního zákona

Náležitosti žádosti o povolení záměru upravuje § 184 stavebního zákona. Obsahové náležitosti žádosti o povolení záměru stanoví vyhláška č. 149/2024 Sb.<sup>19</sup> a vyhláška č. 131/2024 Sb. Podle § 172 stavebního zákona se žádost o povolení záměru podává na stanoveném formuláři elektronicky prostřednictvím Portálu stavebníka nebo v listinné podobě. K žádosti se připojí přílohy požadované § 184 odst. 2 stavebního zákona, zejména dokumentace pro povolení stavby dle vyhlášky č. 131/2024 Sb. a vyjádření, závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, pokud budou opatřena předem), jinak si je stavební úřad vyžádá podle § 184 odst. 3 stavebního zákona *Není-li součástí žádosti vyjádření nebo závazné stanovisko vyžadované tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, stavební úřad si je vyžádá u dotčeného orgánu; to neplatí pro závazné stanovisko k ověření změn záměru podle § 9a odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí; dále vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, případně další podklady dle zákona.*

Následující body této metodické pomůcky jsou zaměřeny na projektovou dokumentaci, závazná stanoviska některých dotčených orgánů a průkaz energetické náročnosti budovy. Povinnost předložit a obsah průkazu energetické náročnosti budovy

<sup>19</sup> Vyhláška č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona (formuláře žádostí).



vyplývá ze zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií (zejména § 7 a § 7a), a z vyhlášky č. 264/2020 Sb.

### 2. 3. 1. Projektová dokumentace

K žádosti o povolení záměru je stavebník povinen připojit dokumentaci [§ 184 a § 157 stavebního zákona]. Zpracování projektové dokumentace pro vydání povolení záměru je vybranou činností ve výstavbě, kterou mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu, tj. podle zákona č. 360/1992 Sb.<sup>20</sup> (§ 155 a § 156 stavebního zákona).

Pokud není k žádosti připojena příslušná dokumentace, není zpracována projektantem, nebo nebyla vložena do evidence elektronických dokumentací, stavební úřad žádost neprojednává a usnesením ji odloží (§ 185 odst. 3, § 172 odst. 4 a § 271 odst. 1 stavebního zákona). Rozsah a obsah dokumentace pro povolení stavby je stanovena v příloze č. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb. Podle stavebního zákona musí dokumentace k žádosti vždy obsahovat průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů (§ 158 odst. 1 stavebního zákona), přičemž obsah jednotlivých částí dokumentace musí odpovídat druhu a účelu stavby, podmínkám v území, umístění stavby, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby (§ 2 vyhlášky č. 131/2024 Sb.). V případě změny způsobu vytápění musí část B Souhrnná technická zpráva obsahovat položku B.3.7 Úspora energie a tepelná ochrana budovy (příloha č. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb.).

Dále se k projektové dokumentaci přikládá dokladová část, která obsahuje doklady o splnění požadavků podle jiných právních předpisů vydané příslušnými správními orgány nebo příslušnými osobami a dokumentaci zpracovanou osobami oprávněnými podle jiných právních předpisů, včetně závazných stanovisek dotčených orgánů podle § 7 odst. 9 zákona č. 406/2000 Sb. (zákon o hospodaření energií), který je v této otázce zvláštním předpisem (lex specialis) vůči stavebnímu zákonu; odkaz v § 158 odst. 4 stavebního zákona pouze potvrzuje povinnost vyplývající ze zvláštního zákona.

### 2. 3. 2. Závazná stanoviska dotčených orgánů

K žádosti o povolení záměru připojuje stavebník závazná stanoviska dotčených orgánů [§ 184 odst. 2 písm. e) stavebního zákona]. Pokud nebyla závazná stanoviska přiložena spolu se žádostí, stavební úřad si je vyžádá podle § 184 odst. 3 stavebního zákona. Závazné stanovisko je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu; správní orgány příslušné k vydání závazného stanoviska jsou dotčenými orgány (§ 149 odst. 1 správního řádu<sup>21</sup>).

Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění pak dotčený orgán uvede důvody, o které se opírá

<sup>20</sup> Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>21</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.



obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen (§ 149 odst. 2 správního řádu). Závazné stanovisko může být souhlasné, souhlasné s podmínkami nebo nesouhlasné.

Jestliže bylo v průběhu řízení o povolení záměru vydáno závazné stanovisko, které neumožňuje žádosti vyhovět, neprovádí stavební úřad další dokazování a žádost o vydání povolení záměru zamítne (stavební úřad je obsahem závazného stanoviska při vydávání svého rozhodnutí vázán). Pokud stavebník nesouhlasí s obsahem závazného stanoviska, které bylo důvodem zamítnutí žádosti, podá odvolání, které bude sice formálně podáno proti rozhodnutí stavebního úřadu, ale ve skutečnosti bude směřovat proti obsahu závazného stanoviska. S odvolacím řízením pak bude paralelně probíhat přezkoumávání obsahu závazného stanoviska po linii dotčených orgánů (§ 149 odst. 3 až 6 správního řádu).

#### **Změna způsobu vytápění se dotýká zájmů chráněných zejména energetickým zákonem, zákonem o hospodaření energií a zákonem o ochraně ovzduší.**

V řízeních o povolení záměru změny způsobu vytápění budovy připojené k soustavě zásobování tepelnou energií (SZTE) vydává Státní energetická inspekce (SEI) jako dotčený orgán vyjádření, které je podkladem pro posouzení záměru stavebním úřadem. SEI je dotčeným orgánem na úseku zákona o hospodaření energií v řízeních vedených podle stavebního zákona (viz § 13 odst. 1 zákona o hospodaření energií). U záměrů spočívajících ve změně způsobu vytápění budovy připojené k soustavě zásobování tepelnou energií (SZTE), včetně odpojení od SZTE, SEI standardně poskytuje vyjádření, nikoli závazné stanovisko, to přichází v úvahu jen tehdy, stanoví-li to výslovně zvláštní zákon (lex specialis), typicky v režimu povinného energetického posudku podle § 9a zákona o hospodaření energií u vybraných záměrů s vysokými výkony (např. nová/větší budova se zdrojem > 200 kW či zdroje nad 20 MW).

Vzhledem k tomu, že se v případě stavebních úprav souvisejících se změnou způsobu vytápění stavby nebo její části nejedná ani o výstavbu nové budovy ani o větší změnu dokončené budovy<sup>22</sup> ve smyslu zákona o hospodaření energií, povinnost zpracovat energetický posudek dle § 9a se typicky neuplatní. Nicméně, týká-li se změna vytápění budovy připojené na SZTE (zejména odpojení), vyžaduje se předložení vyjádření SEI jako dotčeného orgánu.

Cílem zákona o ochraně ovzduší je zajištění takové kvality vnějšího ovzduší, která nebude představovat zdravotní rizika ani rizika pro ekosystémy. Za tím účelem zákon stanoví vedle působnosti orgánů veřejné správy také práva a povinnosti osob při ochraně ovzduší. Podle § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší je právnická a fyzická osoba povinna, je-li to technicky možné, u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje, který není stacionárním zdrojem (obnovitelné zdroje energie, u kterých nedochází ke znečišťování v místě jejich provozu, např. tepelná čerpadla, solární panely). Tato povinnost se nevztahuje na rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci a na případy, kdy energetický posudek prokáže, že využití tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje energie, který není stacionárním zdrojem, není pro povinnou osobu ekonomicky přijatelné. Technická možnost a ekonomická přijatelnost se posuzuje ve vztahu ke stavebníkovi, nikoli

<sup>22</sup> § 2 odst. 1 písm. s) zákona č. 406/2000 Sb.: „Pro účely tohoto zákona se rozumí větší změnou dokončené budovy změna dokončené budovy na více než 25 % celkové plochy obálky budovy.“



k dodavateli tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo obnovitelného zdroje energie.

Správní činnosti na úseku ochrany ovzduší vykonávají orgány ochrany ovzduší, které jsou uvedeny v § 27 zákona o ochraně ovzduší.

Krajský úřad, jako orgán ochrany ovzduší, vydává závazné stanovisko k umístění a k provedení stacionárního zdroje uvedeného v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší k řízením podle stavebního zákona a povolení provozu stacionárního zdroje uvedeného v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší [§ 11 odst. 2 písm. b) a d) zákona o ochraně ovzduší]. V řízeních podle stavebního zákona se tyto správní úkony standardně vydávají ve formě jednotného environmentálního stanoviska – JES – podle zákona č. 148/2023 Sb.; příslušným orgánem JES je zpravidla krajský úřad, popřípadě MŽP.

U stacionárních zdrojů neuvedených v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší vydává závazné stanovisko k umístění, provedení a užívání z hlediska ochrany ovzduší obecní úřad obce s rozšířenou působností (§ 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší).

K žádosti o vydání závazného stanoviska musí žadatel (stavebník) orgánu ochrany ovzduší doložit splnění požadavku § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší, tj. připojit k žádosti energetický posudek, který prokáže, že využití tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje energie, který není stacionárním zdrojem, není pro povinnou osobu ekonomicky přijatelné (nevztahuje se na rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci). K hodnocení ekonomické přijatelnosti využití tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdrojem energie, který není stacionárním zdrojem, vydalo Ministerstvo životního prostředí (dále jen „MŽP“), odbor ochrany ovzduší, metodickou pomůcku. Aktuální metodická pomůcka je zveřejněna ve Věstníku MŽP a na webu MŽP (ekonomická přijatelnost využití tepla ze SZTE)

[https://mzp.gov.cz/sites/default/files/vestniky/SOTPR\\_Vestnik\\_170607.pdf](https://mzp.gov.cz/sites/default/files/vestniky/SOTPR_Vestnik_170607.pdf)

Energetický posudek se řadí mezi opatření pro zvyšování hospodárnosti užití energie, které upravuje zákon o hospodaření energií. Energetický posudek (§ 9a zákona o hospodaření energií) může zpracovat pouze energetický specialista, tj. fyzická osoba, která je držitelem oprávnění uděleného MPO (§ 10 zákona o hospodaření energií); obsah energetického posudku a způsob jeho zpracování upravuje vyhláška č. 141/2021 Sb.<sup>23</sup>.

### 2. 3. 3. Průkaz energetické náročnosti budovy

Průkaz musí být zpracován pouze příslušným energetickým specialistou podle § 10 odst. 1 písm. b) zákona o hospodaření energií, nebo osobou usazenou v jiném členském státě Unie, pokud je oprávněna k výkonu uvedené činnosti podle právních předpisů jiného členského státu Unie, a musí být součástí dokumentace (tj. dokumentace pro povolení stavby podle § 3 a přílohy č. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb.). Při prokazování dodržení technických požadavků na výstavbu [§ 7a odst. 4 písm. a) a b) zákona o hospodaření energií]. Vzor a obsah průkazu, způsob jeho zpracování a požadavky na umístění průkazu v budově stanoví vyhláška č. 264/2020 Sb.<sup>24</sup>.

<sup>23</sup> Vyhláška č. 141/2021 Sb., o energetickém posudku a o údajích vedených v Systému monitoringu spotřeby energie.

<sup>24</sup> Vyhláška č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov.



Požadavky na energetickou náročnost budovy nemusí být podle § 7 odst. 5 zákona o hospodaření energií splněny:

- a) u budov s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50 m<sup>2</sup>,
- b) u budov, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci nebo památkové zóně, pokud by s ohledem na zájmy státní památkové péče splnění některých požadavků na energetickou náročnost těchto budov výrazně změnilo jejich charakter nebo vzhled; tuto skutečnost stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek doloží závazným stanoviskem orgánu státní památkové péče,
- c) u budov navrhovaných a obvykle užívaných jako místa bohoslužeb a pro náboženské účely,
- d) u staveb pro rodinnou rekreaci, které jsou užívány jen část roku a jejichž odhadovaná spotřeba energie je nižší než 25 % spotřeby energie, k níž by došlo při celoročním užívání,
- e) u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 700 GJ za rok,
- f) při větší změně dokončené budovy v případě, že stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek prokáže energetickým auditem, že to není technicky nebo ekonomicky vhodné s ohledem na životnost budovy a její provozní účely,
- g) u budov zpravodajských služeb,
- h) u budov důležitých pro obranu státu, které jsou určeny ke speciálnímu využití,
- i) u budov, které jsou stanoveny objektem nebo ve kterých je stanoven objekt sloužící k ochraně utajovaných informací stupně utajení Přísně tajné nebo Tajné,
- j) u vybraných budov k zajištění bezpečnosti státu, určených vedoucím organizační složky státu, která je s nimi příslušná hospodařit nebo je užívá.

#### **2. 4. Posuzování žádosti a připojených podkladů - § 193 stavebního zákona**

Stavební úřad přezkoumává podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, dále ověřuje, mimo jiné, zda je projektová dokumentace úplná, přehledná a zda byla zpracována oprávněnou osobou, zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, zda předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány. Podle stavebního zákona se posuzuje zejména soulad záměru s územně plánovací dokumentací, s požadavky na výstavbu podle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (případně podle místních stavebních předpisů tam, kde byly vydány), a s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními předpisy (§ 184 až § 185 a § 193 stavebního zákona).

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií v § 7 odst. 9 stanoví podmínky pro změnu způsobu vytápění budovy, a to tak, že *Změna způsobu vytápění budovy připojené na soustavu zásobování tepelnou energií může být provedena pouze na základě povolení podle stavebního zákona a za podmínky, že nedojde ke zvýšení hodnot ukazatele energetické náročnosti budovy celkové dodané energie nebo primární energie z neobnovitelných zdrojů energie; to neplatí, pokud stávající způsob vytápění není možné nadále využívat. Splnění podmínky podle věty předchozí dokládá stavebník průkazem energetické náročnosti budov k žádosti o povolení. V případě budovy s více bytovými jednotkami, která je připojena na soustavu zásobování tepelnou energií, lze změnu způsobu vytápění povolit pouze pro celou budovu.*



Pokud jde o souhlas orgánů ochrany životního prostředí, nespecifikuje energetický zákon, jaké konkrétní orgány mají souhlas vydat, ani neodkazuje na žádný právní předpis. V řízeních podle stavebního zákona se otázky ochrany životního prostředí uplatňují procesně prostřednictvím jednotného environmentálního stanoviska – JES – dle zákona č. 148/2023 Sb. V případě změny způsobu dodávky tepelné energie nebo změny způsobu vytápění lze dovodit, že jde o ochranu ovzduší a příslušným právním předpisem upravujícím tento veřejný zájem je zákon o ochraně ovzduší. Pro řízení podle stavebního zákona se požadavky zákona o ochraně ovzduší uplatní prostřednictvím JES. Orgány ochrany ovzduší však nevydávají obecné souhlasy, ale podle § 11 zákona o ochraně ovzduší vydávají příslušné orgány stanoviska, závazná stanoviska a rozhodnutí. Pro účely povolení záměru jsou tyto úkony integrovány do JES a vydávají se odděleně.

Podobně problematický je též požadavek na soulad s územní energetickou koncepcí (dále jen „ÚEK“). Podle § 4 odst. 1 zákona o hospodaření energií stanoví ÚEK cíle a zásady nakládání s energií na území kraje, hlavního města Prahy, jeho městských částí nebo obce. Vytváří podmínky pro hospodárné nakládání s energií v souladu s potřebami hospodářského a společenského rozvoje, včetně ochrany životního prostředí a šetrného nakládání s přírodními zdroji energie. ÚEK se zpracovává na období 25 let a vychází ze státní energetické koncepce. Obsah a způsob zpracování ÚEK (a podkladů pro její zpracování a pro zpracování zprávy o jejím uplatňování) stanoví aktuálně nařízení vlády č. 349/2022 Sb., které nahradilo dřívější nařízení vlády č. 232/2015 Sb.<sup>25</sup>; ÚEK obsahuje mj. rozbor trendů poptávky po energii, zdrojů a způsobů nakládání s energií a základní cíle pro soustavy zásobování tepelnou energií (§ 3 NV č. 349/2022 Sb.<sup>26</sup>).

Podle § 4 odst. 3 zákona o hospodaření energií jsou ÚEK povinni přijmout pro svůj územní obvod kraj a hlavní město Praha. ÚEK může, pokud se nejedná o povinnost podle odstavce 3 zákona o hospodaření energií, přijmout obec pro svůj územní obvod nebo jeho část nebo městská část hlavního města Prahy a v takovém případě musí být v souladu s ÚEK přijatou krajem nebo hlavním městem Prahou (§ 4 odst. 5 zákona o hospodaření energií).

ÚEK je podkladem pro zpracování zásad územního rozvoje nebo územního plánu. (§ 4 odst. 6 zákona o hospodaření energií).

Zásady územního rozvoje (dále jen „ZÚR“) stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. ZÚR v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje a koordinují územně plánovací činnost obcí. ZÚR se pořizují pro celé území kraje a jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Územní plán (dále jen ÚP) stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. ÚP se pořizuje a vydává pro celé území obce (viz část

<sup>25</sup> NV č. 232/2015 Sb., o státní energetické koncepci a o územní energetické koncepci

<sup>26</sup> NV č. 349/2022 Sb., o státní energetické koncepci a o územní energetické koncepci



třetí stavebního zákona, zejména § 38 a násl.; forma a závaznost dle § 73 stavebního zákona).

Zásady územního rozvoje a územní plán se vydávají formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

K otázce ukládání povinností opatření obecné povahy se vyslovil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku sp. zn. 1 Ao 1/2005–98 ze dne 27. 9. 2005; právní věta: I. **Opatření obecné povahy je správním aktem s konkrétně určeným předmětem (vztahuje se tedy k určité konkrétní situaci) a s obecně vymezeným okruhem adresátů. Je-li určitý akt pouze formálně označen jako opatření obecné povahy, avšak z materiálního hlediska nesplňuje jeho pojmové znaky (konkrétnost předmětu, obecnost adresátů), Nejvyšší správní soud jej k námitce navrhovatele zruší (§ 101d odst. 2 s. ř. s.); II. Opatření obecné povahy nemůže nahrazovat podzákonnou normotvorbu ani nad rámec zákona stanovovat nové povinnosti; slouží toliko ke konkretizaci již existujících povinností, vyplývajících ze zákona, a nikoliv k ukládání nových povinností, které zákon neobsahuje; III. Algoritmus soudního přezkumu opatření obecné povahy (§ 101d odst. 1 a 2 s. ř. s.) spočívá v pěti krocích; za první, v přezkumu pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy; za druhé, v přezkumu otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti (jednání ultra vires); za třetí, v přezkumu otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným postupem; za čtvrté, v přezkumu obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu opatření obecné povahy (nebo jeho části) se zákonem (materiální kritérium); za páté, v přezkumu obsahu vydaného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality; IV. Ustanovení § 34 odst. 4 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, zmocňuje Český telekomunikační úřad pouze ke stanovení technických a organizačních podmínek realizace přenositelnosti telefonních čísel, a nikoliv ke stanovení právních následků přenesení čísla v podobě zániku závazkového právního vztahu mezi účastníkem a opouštěným operátorem.**

Z právních vět citovaného judikátu Nejvyššího správního soudu vyplývá, že opatření obecné povahy nelze ukládat povinnosti nad rámec zákona, proto podle názoru Ministerstva pro místní rozvoj nelze do ZÚR ani do ÚP včlenit požadavek na povinné připojení k SZTE. S ohledem na vymezení obsahu ÚEK zákonem o hospodaření energií nemůže požadavek na povinné připojení k SZTE obsahovat ani ÚEK.

## 2. 5. Ústní jednání a ohledání na místě - § 189 stavebního zákona

V řízení o povolení záměru není ústní jednání ani ohledání na místě povinné. Ústní jednání stavební úřad nařídí jen v zákonem stanovených případech nebo je-li to nezbytné; jinak jej nenařizuje (§ 189 stavebního zákona). V případě záměru v území bez vydaného územního plánu se nařizuje vždy veřejné ústní jednání; pokud ústní jednání nenařídí, stanoví ve vyznění lhůtu k podání námitek nejméně 15 dnů (§ 189 odst. 1 a 2 stavebního zákona). Ohledání na místě je jedním z důkazních prostředků, které stavební úřad použije, je-li to třeba ke zjištění skutkového stavu. Splnit podmínku o dobré znalosti poměrů staveniště v případě odpojení stavby nebo její části od SZTE, lze ve většině případů pouze na základě ohledání na místě. Proto by stavební úřad měl vždy provést ohledání na místě, resp. ústní jednání spojit s ohledáním na místě. Účastníkům je třeba umožnit účast

na ohledání a o termínu ústního jednání je vyznámět v dostatečném předstihu (nejméně 15 dnů u řízení podle stavebního zákona). Stavební úřad tak zjistí skutečný stav rozvodného



tepelného zařízení nebo jeho části, odběrného tepelného zařízení, polohu měřícího zařízení atd., neboli, zjistí stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

## 2. 6. Námitky - § 190 a § 191 stavebního zákona

Účastníci stavebního řízení mohou v řízení vznášet pouze námitky v rozsahu vymezeném § 190 stavebního zákona, tj. námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jejich vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Účastník řízení

je povinen ve svých námitkách uvést skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek, přičemž k námitkám, které překračují výše uvedený rozsah, se nepřihlíží. Též platí koncentrační zásada, to znamená, že námitky musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání nebo ve lhůtě stanovené ve vyzoomění o zahájení řízení; k pozdějším námitkám se přihlédne jen za podmínek § 190 odst. 1. Z ustanovení § 190 odst. 2 a 3 stavebního zákona vyplývá, že námitky účastníka řízení jsou omezeny pouze na případy ochrany vlastnického práva, práva založeného smlouvou provést stavbu, nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě.

O podmínkách pro uplatňování námitek musí stavební úřad účastníky řízení poučit ve vyzoomění o zahájení řízení. Vyzoomění o zahájení řízení musí stanovit lhůtu k uplatnění námitek; při nařízení ústního (veřejného) jednání musí být námitky uplatněny nejpozději na tomto jednání (§ 189 odst. 1 a § 190 odst. 1 stavebního zákona).

Otázkou podávání námitek účastníka stavebního řízení (držitele licence na rozvod tepelné energie) se zabýval Krajský soud v Ústí nad Labem ve svém rozsudku č.j. 59 A 7/2010–36 ze dne 19. 10. 2010; právní věta nepublikována v rámci uvedeného judikátu, pouze v navazujícím judikátu Krajského soudu v Ústí nad Labem, pobočka Liberec č.j. 59 A 65/2011-68 ze dne 05.12.2012; právní věta: **Pokud se povolovaná změna způsobu vytápění bytového domu ve smyslu § 77 odst. 5 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích, a s ní související stavební úpravy, nedotknou rozvodného tepelného zařízení dosavadního dodavatele tepla (s výjimkou odpojení od jeho tepelného zařízení v podobě uzavření ventilů a zaslepení přívodů) a umístění nového zdroje tepla a jeho napojení na stávající vnitřní rozvody nevyvolá nutnost stavebně technického odstranění jeho částí, je otázka dalšího setrvání části původního rozvodného tepelného zařízení ve vlastnictví dosavadního dodavatele tepla v prostorách bytového domu otázkou soukromoprávní, k jejímuž řešení nebyly správní orgány ve stavebním řízení povolány. Rozhodnutí správních orgánů nejsou právně a fakticky neuskutečnitelná, a tedy nicotná, ba ani nezákonná jen proto, že neřeší odstranění části původního rozvodného tepelného zařízení ve vlastnictví dosavadního dodavatele tepla, když ten s jeho setrváním v předmětném objektu z důvodu vyšších nákladů na jeho údržbu nesouhlasí.**

V rozsudku č. j. 5 As 92/2013–51 ze dne 11. 4. 2014 (právní věta nepublikována) Nejvyšší správní soud uvádí: „*Namítá-li stěžovatel, že předmětná přípojka k SZTE ztratí svým neužíváním způsobilost sloužit k vytápění, jedná se dle názoru soudu o otázku týkající se soukromoprávního vztahu mezi stěžovatelem a stavebníkem. V této souvislosti je vhodné upozornit na úpravu obsaženou v § 77 odst. 5 věta druhá energetického zákona,*



*dle které ,veškeré vyvolané jednorázové náklady na provedení těchto změn a rovněž takové náklady spojené s odpojením od rozvodného tepelného zařízení uhradí ten, kdo změnu nebo odpojení od rozvodného tepelného zařízení požaduje'. V žádném případě pak nelze pouze s odkazem na možné znehodnocení části SZTE požadovat, aby stavebník již navždy setrval ve smluvním vztahu se stěžovatelem (dodavatelem tepelné energie).“ Podobný charakter mají také další stěžovatelkou uváděné technické obtíže, které podle ní povedou ke zvýšení nákladů na dodávku tepla.“*

**Tyto závěry jsou plně kompatibilní s § 77 odst. 5 energetického zákona a s tím, že stavební úřad posuzuje záměr dle § 193 stavebního zákona, nikoli ekonomiku provozu CZT (Centrální zásobování teplem).**

V této otázce lze poukázat také na obdobné závěry vyslovené v rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 163/2014–70 ze dne 14. 5. 2014; právní věta nepublikována: „Co se týče různých problémů technického rázu, změny hydraulických parametrů, snížení provozuschopnosti SZTE, zvýšení měrných a tlakových ztrát a nárůstu nákladů na dopravu tepla, nejedná se podle Nejvyššího správního soudu o důsledky provedení stavebního záměru, nýbrž o důsledky ukončení soukromoprávního vztahu mezi provozovatelem SZTE a odběratelem. Jakkoliv je motivace stavebníka patrná a prováděná změna stavby má zřejmě vést k ukončení tohoto smluvního vztahu, jsou tyto skutečnosti na sobě zcela nezávislé. Stěžovatelkou uváděné důsledky zjevně nastanou i v případě, že by byl smluvní vztah ukončen, aniž by byl daný stavební záměr realizován. Mezi realizací stavebního záměru a problémy, které stěžovatelka uváděla, tedy není přímý kauzální vztah. Domnívá-li se stěžovatelka, že by právní úprava měla při ukončování smluvního vztahu více pamatovat na dopady na SZTE, není to otázka, kterou by se měly zabývat stavební úřady, popř. následně správní soudy, při posuzování stavebního záměru.“

**Závěry jsou uplatnitelné i po rekodifikaci stavebního zákona – ekonomické dopady na dodavatele tepla nejsou samy o sobě důvodem pro nevydání povolení při splnění požadavků veřejného práva**

Stavební úřad o námitkách účastníků řízení nerozhoduje. Námitku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad posoudí a vypořádá v rámci rozhodnutí o povolení záměru. Účastníci musí své námitky uplatnit nejpozději při ústním nebo veřejném ústním jednání; nebylo-li jednání nařízeno, pak ve lhůtě uvedené ve vyrozumění o zahájení řízení. K později uplatněným námitkám se přihlíží pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů, k nimž dříve námitky vznést nešlo; k námitkám proti otázkám již vyřešeným v územně plánovací dokumentaci se nepřihlíží (§ 190 odst. 1 a 2 stavebního zákona).

Účastníci mohou vždy hájit svá procesní práva, avšak další námitky mohou uplatnit jen v rozsahu vymezeném zákonem. Rozsah námitek je vymezen § 190 odst. 3: obec může uplatnit námitky pouze v mezích své samostatné působnosti; vlastníci sousedních pozemků nebo staveb či jiné osoby podle § 182 písm. c) a d) pouze tehdy, pokud mohou být jejich práva přímo dotčena; subjekty podle § 182 písm. e) jen v rozsahu zájmů chráněných zvláštním předpisem, který zakládá jejich účastenství. Každá námitka musí být řádně odůvodněna a stavební úřad k námitkám přesahujícím uvedený rámec nepřihlíží; stejně tak nepřihlíží k námitkám účastníka, které jsou v rozporu s jím uzavřenou plánovací smlouvou (§ 190 odst. 2 a 3 stavebního zákona; § 182).

Shledá-li námitku důvodnou, poskytne stavebníkovi přiměřenou lhůtu k vyjádření (§ 190 odst. 4) a záměr posoudí v intencích § 193 stavebního zákona.



Pokud byla uplatněna námitka účastníka řízení, a jde o námitku uplatněnou v rozsahu § 190 odst. 3 stavebního zákona, a nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad námitku vypořádá v rámci rozhodnutí ve věci.

Námitky občanskoprávní povahy týkající se existence jiných věcných práv nebo rozsahu vlastnických práv posoudí stavební úřad podle údajů v katastru nemovitostí; zakládají-li údaje v katastru pochybnosti, řízení přeruší a vyzve účastníka k uplatnění námítky u soudu (§ 191 odst. 1 až 3 stavebního zákona). Řízení u soudu se řídí občanským soudním řádem (zákon č. 99/1963 Sb.<sup>27</sup>, ve znění zákona č. 286/2021 Sb.<sup>28</sup>).

V souvislosti s odpojováním od soustavy zásobování tepelnou energií je nutné připomenout, že dle § 77 odst. 5 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon platí povinnost uhradit veškeré vyvolané jednorázové náklady na provedení změn a náklady spojené s odpojením ten, kdo změnu nebo odpojení požaduje. Tyto otázky mají soukromoprávní povahu a nejsou samy o sobě důvodem k nevydání povolení.

## 2. 7. Povolení záměru - § 197 a následující stavebního zákona

Rozhodnutím o povolení záměru stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání. Stavební zákon výslovně ukládá, aby ve výrokové části povolení záměru byly stanoveny podmínky zajišťující splnění požadavků podle § 193 (mj. ochrana veřejných zájmů, obecné požadavky na výstavbu) – viz § 197 odst. 1 stavebního zákona. Podle potřeby stanoví stavební úřad, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby (§ 227 stavebního zákona). U stavby obsahující technologické zařízení, u něhož je třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání nebo dodržení podmínek stavebního povolení, může stavební úřad uložit provedení zkušebního provozu (§ 237 a § 238 stavebního zákona).

Stavební úřad posuzuje žádost o povolení záměru z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona, zejména souladu s územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování, požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a ostatních právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy a s ochranou práv účastníků řízení. Pokud stavební úřad v průběhu řízení o povolení záměru zjistí, že nejsou splněny zákonem stanovené předpoklady, žádost zamítne.

## 2. 8. Závěr

Stavební úpravy související se změnou způsobu vytápění v důsledku odpojení stavby (celé budovy) nebo její části (např. bytu) od SZTE se projednávají v řízení o povolení záměru podle stavebního zákona.

Žádost se podává na předepsaném formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 3 k vyhlášce č. 149/2024 Sb. dále se k žádosti připojí náležitosti dle § 184 odst. 2 stavebního zákona (např. dokumentace, vyjádření/závazná stanoviska dotčených orgánů).

Projektová dokumentace musí být zpracována oprávněnou osobou (autorizovanou osobou podle zákona č. 360/1992 Sb.); rozsah a obsah dokumentace pro povolení stavby upravuje

<sup>27</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

<sup>28</sup> Zákon č. 286/2021 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony



vyhláška č. 131/2024 Sb., zejména její příloha č. 1. Přechnodně do 30.06.2027 lze předložit dokumentaci podle dosavadních předpisů (§ 329 stavebního zákona).

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) je vyžadován pro prokazování splnění požadavků podle zákona č. 406/2000 Sb. V případě odpojení od SZTE Státní energetická inspekce požaduje doložit dva PENB (stav před a po) k prokázání, že se nezhorší vybrané ukazatele energetické náročnosti. PENB bývá předkládán i v řízení pro účely vyjádření SEI a následně při kolaudaci. Jak bylo již uvedeno (viz výše), v případech, kdy nebyla závazná stanoviska přiložena spolu se žádostí, stavební úřad si je vyžádá podle § 184 odst. 3 stavebního zákona.

Přílohou žádosti (přikládáné v dokladové části projektové dokumentace) jsou závazná stanoviska, povolení nebo vyjádření dotčených orgánů, a to zejména:

- Státní energetická inspekce – vydává vyjádření (nikoli závazné stanovisko) k řízení o změně způsobu vytápění budovy připojené na SZTE; vyžaduje dva PENB (stav před a po).
- Orgánu ochrany ovzduší – k žádosti o vydání závazného stanoviska musí žadatel (stavebník) orgánu ochrany ovzduší doložit splnění požadavku § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší, tj. připojit k žádosti energetický posudek, který prokáže, že využití tepla ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje energie, který není stacionárním zdrojem, není pro povinnou osobu ekonomicky přijatelné. Požadavek § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší se nevztahuje na rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci, v takovém případě stavebník k žádosti o vydání závazného stanoviska energetický posudek nepřikládá.

Pokud stavební úřad žádost o povolení záměru zamítne z důvodu předložení vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu, proti němuž nelze samostatně podat odvolání, může stavebník podat odvolání proti samotnému rozhodnutí stavebního úřadu; současně probíhá přezkoumání obsahu stanoviska/vyjádření po linii dotčených orgánů.

Držiteli licence na rozvod tepelné energie náleží postavení účastníka řízení z titulu jeho věcných práv k dotčeným nemovitostem (práv odpovídajících zákonnému věcnému břemeni podle energetického zákona, nikoli pouze z titulu držby licence; účastnictví plyne z § 182 písm. c) popř. d) stavebního zákona ve spojení s § 76 odst. 7 energetického zákona.

Stavební úřad přezkoumává žádost a záměr podle požadavků vymezených stavebním zákonem a prováděcími předpisy; zejména podle § 184 (náležitosti žádosti) a § 193 (posuzování souladu záměru) stavebního zákona a vyhlášky č. 131/2024 Sb. (obsah dokumentace) a vyhlášky č. 149/2024 Sb. (formuláře).

Stavební úřad provede potřebná skutková zjištění; je-li to nutné, i ohledání na místě jako důkaz podle správního řádu (§ 50 a § 54 správního řádu).

Účastníci řízení mohou uplatňovat námitky a připomínky v rozsahu vymezeném stavebním zákonem; účastníci § 182 písm. c) a d) mohou námitky uplatňovat pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv.



### 3. JUDIKATURA

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 1/2005–98 ze dne 27. 9. 2005

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 3 As 26/2005–55 ze dne 9. 8. 2006

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 80/2008–68 ze dne 17. 12. 2008

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 52/2011–159 ze dne 9. 11. 2011

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 82/2013–56 ze dne 11. 4. 2014

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 89/2013–50 ze dne 11. 4. 2014

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 92/2013–51 ze dne 11.04.2014

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 120/2013–19 ze dne 3.04.2014

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 163/2014–70 ze dne 14.05.2014

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 10 As 84/2014–59 ze dne 25.9.2014

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem pobočka Liberec č. j. 59 A 7/2010–36 ze dne 19.10.2010

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem pobočka Liberec č. j. 59 A 65/2011-68 ze dne 05.12.2012

### 4. ČASTO KLADENÉ DOTAZY

**1) Metodická pomůcka nese název „Změna způsobu vytápění v souvislosti s odpojením od soustavy zásobování tepelnou energií“. Obsah se však týká výhradně vytápění. Jaký je postup v případě ukončení dodávek tepelné energie pouze pro přípravu teplé vody, kdy připojení k soustavě zásobování tepelnou energií zůstává pouze pro vytápění? Bude postupováno obdobně jako v případě změny způsobu vytápění? Pokud ano, na základě, jakého právního předpisu bude vyžadována povinnost stavebního řízení a lišil by se postup v případně připojení ke čtyřtrubkovému systému a dvoutrubkovému?**

**Odpověď:** Ukončení dodávek tepelné energie ze SZTE pouze pro přípravu teplé užitkové vody (TUV) při zachování připojení k SZTE pro vytápění je z hlediska veřejného stavebního práva typicky změnou technického zařízení stavby (provozního zařízení). Záměr se proto posuzuje jako změna dokončené stavby a projednává se v řízení o povolení záměru podle stavebního zákona č. 283/2021 Sb., toto řízení je vyvoláno stavebním zákonem, nikoli energetickým zákonem. Zvláštní režim § 7 odst. 9 zákona č. 406/2000 Sb. se použije pouze tehdy, pokud je předmětem záměru změna způsobu vytápění budovy připojené na SZTE.

Současně existuje varianta tzv. „volného režimu“, kdy povolení záměru není vyžadováno: pokud je odpojení TUV realizováno jen jako drobná údržba nebo jednoduchá technická úprava (např. uzavření armatur, zaslepení odbočky TUV) bez stavebních prací, bez zásahů do nosných konstrukcí a bez změny způsobu užívání, může spadat do režimu drobných staveb uvedených v Příloze č. 1 stavebního zákona a nebude podléhat ve smyslu § 171 stavebního zákona povolení. Vždy je ale nutné případově vyhodnotit, zda jde o „záměr“ podle § 171 stavebního zákona, nebo drobnou stavbu dle Přílohy č. 1 stavebního zákona.



Bez ohledu na to, zda jde o povolený záměr nebo volný režim, musí projekt a provedení splnit požadavky vyhlášky MPO č. 193/2007 Sb. (regulace, řízení dodávky, měření, vybavení předávacích stanic apod.) a je nutné posoudit, zda nové řešení nemůže ovlivnit provoz rozvodného tepelného zařízení. V takovém případě se uplatní požadavek písemné dohody s držitelem licence podle § 77 odst. 4 energetického zákona.

V případně připojení ke čtyřtrubkovému systému a dvoutrubkovému je postup v obou případech právně stejný: jde o změnu technického zařízení stavby, která se povoluje podle stavebního zákona (změna dokončené stavby; rekolaudace jen pokud by se měnil účel užívání). Praktický rozdíl je technický, který musí být deklarovat projektant. Pokud by odpojení ukončení dodávek tepelné energie pouze pro přípravu teplé vody, vyvolalo změnu způsobu vytápění budovy připojené na SZTE, pak by stavební úřad postupoval ve smyslu ustanovení § 7 odst. 9 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, jak uvádí uvedená metodická pomůcka.

**2) V Metodické pomůcce se hovoří o povinnosti uhradit veškeré vyvolané jednorázové náklady na provedení změny způsobu dodávky nebo změny způsobu vytápění a náklady spojené s odpojením podle odst. 5 § 77 energetického zákona. Co to konkrétně znamená?**

**Odpověď:** Je-li odběrné místo zákazníka připojeno k SZTE, ve kterém dochází ke změně způsobu vytápění nebo změně způsobu dodávky tepelné energie i pro přípravu teplé vody, přičemž dochází k odpojení od SZTE na podnět zákazníka, je tato situace upravena ustanovením § 77 odst. 5 energetického zákona, které stanoví: „Veškeré vyvolané jednorázové náklady na provedení změny způsobu dodávky nebo změny způsobu vytápění a rovněž náklady spojené s odpojením od rozvodného tepelného zařízení včetně odstranění tepelné přípojky nebo předávací stanice uhradí ten, kdo změnu nebo odpojení od rozvodného tepelného zařízení požaduje. Náklady spojené s odpojením od rozvodného tepelného zařízení zahrnují rovněž zůstatkovou cenu tepelné přípojky a předávací stanice evidovanou v účetnictví dodavatele tepelné energie ke dni odpojení od rozvodného tepelného zařízení, pokud slouží k dodávce tepelné energie výhradně tomu, kdo změnu nebo odpojení od rozvodného tepelného zařízení požaduje.“ Hradí se pouze náklady skutečně vzniklé v přímé souvislosti se změnou/odpojením. Nejde o paušální částky předem.

Bezesporu smyslem ustanovení § 77 odst. 5 energetického zákona je zajistit úhradu investičních nákladů dodavatele na zřízení tepelné přípojky v případě odpojení odběratele tepelné energie tím, pro koho byla tepelná přípojka zřizována (daného odběratele), aby nedocházelo ke zmaření investice (teplená přípojka byla budována pro konkrétní odběrné místo, kdy při odpojení tohoto odběrného místa zůstane přípojka bez dalšího využití). Pokud by dané ustanovení neupravovalo, náklady na odpojení spolu s případným nutným odstraněním tepelné přípojky by tak hradili ostatní odběratelé. Zahrnutí zůstatkové ceny se uplatní jen tehdy, pokud přípojka/předávací stanice sloužila výhradně odpojovanému odběrateli.

Dané ustanovení má řešit v zásadě dvě situace, a to ukončení dodávky tepelné energie, kdy odběrné místo fyzicky zaniká, nebo změnu způsobu dodávky nebo změnu způsobu vytápění, kterým se míní situace, kdy odběrné místo nezaniká a tepelná energie v něm bude zajištěna jiným způsobem než dodávku ze soustavy zásobování tepelnou energií, například



jako v podobě zřízení vlastní kotelny, v obou případech však dochází k odpojení od soustavy zásobování tepelnou energií. Odpojení může v konkrétním případě spočívat i v prostém přerušení vedení bez fyzického odstranění celé přípojky.

Změna způsobu vytápění vyvolává na straně dodavatele náklady na úpravu své infrastruktury, přičemž se může jednat o:

- veškeré vyvolané jednorázové náklady na provedení takové změny,
- náklady spojené s odpojením od rozvodného tepelného zařízení, včetně případného odstranění tepelné přípojky nebo předávací stanice.
- technický návrh odpojení, nezbytné výkopové práce, vypuštění a zaslepení potrubí, demontáže armatur/měřidel, doplnění teplotní izolace, tlakové zkoušky, uvedení do bezpečného stavu, vyregulování soustavy; vždy jen pokud byly účelné a skutečně vznikly.

Z gramatického výkladu ustanovení § 77 odst. 5 energetického zákona nevyplývá, jaké konkrétní náklady mohou být s odpojením od rozvodného tepelného zařízení spojeny. Tyto náklady není možné paušálně vyjmenovat, nýbrž je třeba je posuzovat vždy v závislosti na konkrétním případě. Logickým a teleologickým výkladem lze určit alespoň to, o jaké druhy nákladů se bude jednat. Komentář k energetickému zákonu uvádí, že jde o skutečné jednorázové náklady spojené s odpojením jako např. technický návrh realizace odpojení, práce výkopové, vypuštění rozvodů, zaslepení potrubí, demontáže armatur a měřících zařízení, úhradu eventuálně ztracené teplotní izolace, tlakové zkoušky, terénní úpravy a rovněž vyregulování soustavy po odpojení odběratele, případně další náklady obdobného typu, pokud skutečně vznikly. Rozhodná je přímá souvislost se změnou/odpojením a přiměřenost rozsahu.

Otázkou zůstává problematika vymezení konkrétní výše nákladů, která by v takovém případě mohla být požadována, a to s ohledem na povahu provedených prací a jejich nezbytnost, přiměřenost a doložitelnost. Tato otázka představuje soukromoprávní záležitost, o níž je v případě sporu oprávněn rozhodovat výhradně příslušný soud, a to až tehdy, pokud dodavateli náklady prokazatelně vznikly. Z tohoto důvodu je žádoucí upravit podmínky odpojení a veškeré s tím související náklady výslovným smluvním ujednáním mezi dodavatelem a odběratelem, a to tak, aby nemohlo dojít k pochybnostem o rozsahu práv a povinností smluvních stran ani k jejich případnému zneužití. V případě vymezení konkrétní výše nákladů je vhodné sjednat způsob dokládání položek, lhůty a schvalování rozpočtů předem.

Z rozhodovací praxe soudů lze uvést například, že: „Judikatura je ustálena v názoru, že k odpojení stavby od SZTE ve smyslu § 77 odst. 5 energetického zákona dojde i jen přerušením vedení, aniž by současně musela být odstraněna tepelná přípojka, která v důsledku toho ztratila význam. Součástí stavebního záměru proto nemusí být odstranění přípojky ani jiný fyzický zásah do SZTE (viz např. rozsudek NSS ze dne 11. 4. 2024, č. j. 9 As 210/2022 59)., viz rozhodnutí NSS č.j. 2 As 334/2023-48, ze dne 23. října 2024, bod 45). „Ustanovení § 77 odst. 5 energetického zákona totiž nestanoví, že při každém odpojení je třeba uhradit náklady spočívající v odstranění tepelné přípojky nebo předávací stanice. Primárním hlediskem je to, že se musí jednat o jednorázové náklady vyvolané změnou způsobu vytápění. Jinými slovy, pokud změna způsobu vytápění nevyvolá náklady spočívající



v odstranění tepelné přípojky nebo předávací stanice, není logicky nutné je uhradit. Ustanovení tak v zásadě slovy včetně odstranění tepelné přípojky nebo předávací stanice dává pouze demonstrativní výčet toho, co zákonodárce mínil slovy veškeré jednorázové náklady. To však neznamená, že při každém odpojení tyto náklady vznikají. Chtěl-li by zákonodárce skutečně definovat, co přesně lze považovat za odpojení od SZTE, jistě by do zákona vložil jasnou definici.“ viz rozhodnutí NSS č.j. 2 As 334/2023-48, ze dne 23. října 2024, bod 46. V souvislosti s výše uvedeným je nutno doplnit, že nárok na úhradu vzniká až vznikem nákladu, přičemž splatnost není stanovena zákonem a je třeba ji řešit smlouvou.

**3) V odpovědi na otázku 2 je naznačena možnost ponechání tepelné přípojky nebo předávací stanice v případě odpojení od SZTE. Je tedy nutné tepelnou přípojku nebo předávací stanici v případě odpojení odběrného místa odstranit, či nikoli? Pokud ano, za jakých okolností.**

**Odpověď:** Ne, stavební zákon č. 283/2021 Sb., ani judikatura (například rozhodnutí NSS č.j. 2 As 334/2023-48, ze dne 23. října 2024) nevyžadují automatické odstranění tepelné přípojky nebo předávací stanice při odpojení odběrného místa od SZTE. Odpojení může spočívat i v prostém přerušení, respektive zaslepení vedení bez fyzického odstranění celé přípojky nebo předávací stanice, pokud to odpovídá projektu a bezpečnému provozu. Odstranění se provádí tehdy, kdy je to vyvoláno technickými, bezpečnostními či provozními důvody, stanoveno podmínkami povolení záměru anebo dohodnuto mezi dodavatelem a odběratelem. V takovém případě hradí náklady ten, kdo odpojení požaduje (§ 77 odst. 5 EZ).

**4) V Metodické pomůcce se hovoří o tom, že „není rozhodné, zda se jedná o změnu vytápění jednoho bytu nebo celé stavby, a že v případě budovy s více bytovými jednotkami, která je připojena na soustavu zásobování tepelnou energií, lze změnu způsobu vytápění povolit pouze pro celou budovu“. V případě např. bytového s více bytovými jednotkami, který je připojený na SZTE, kdy dodatečně v podkroví byla zřízena další bytová jednotka s vlastním zdrojem vytápění, např. elektrickými přímotopy, se při odpojení bytového domu od SZTE postupuje totožně bez ohledu na tuto skutečnost?**

**Odpověď:** Ano, postup při odpojení bytového domu od SZTE je z hlediska povolování totožný bez ohledu na to, že v podkroví již existuje byt s vlastním zdrojem vytápění (např. elektrické přímotopy). U budovy s více bytovými jednotkami připojené na SZTE lze změnu způsobu vytápění povolit pouze pro celou budovu (viz. ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií). Projekt a energetické posouzení však musí zohlednit skutečný stav všech jednotek včetně té s individuálním zdrojem. To znamená, že existence podkrovního bytu se promítne pouze technicko-energetického popisu stávajícího a navrhovanému stavu, nikoli do procesního postupu.