



Fotovoltaika pro bytové domy

Pořídte si fotovoltaiku pro SVJ nebo bytové družstvo.
Vyrobenou elektřinu budou jednotlivé domácnosti sdílet
a všichni výrazně ušetříte za energie.

e-on

Proč si pořídit fotovoltaiku od E.ONu

V E.ONu jsme na sdílení elektřiny mezi lidmi, domy i byty připraveni. Ročně instalujeme desítky tisíc nových fotovoltaik a jsme tak jedničkou na evropském trhu. Energie v Česku dodáváme už více než 20 let a máme tu přes 1,5 milionu spokojených zákazníků. Proto se s námi investice do fotovoltaiky bát nemusíte.

Fotovoltaiku vám obstaráme na klíč, abyste s ní měli co nejméně práce

Co pro vás zajistíme

- Smlouvu o připojení s distributorem.
- Návrh dohody o alokačních klíčích podle údajů z katastru nemovitostí.
- Statický posudek a dokumenty k požárněbezpečnostním předpisům jako podklad ke stavebnímu povolení – pokud ho budete potřebovat.
- Vyřízení dotace, která vám pokryje až 50 % nákladů.
- Uvedení do provozu včetně revize elektrárny odborným technikem.

Spočítejte si výhodnost vaší fotovoltaiky

V naší online kalkulačce rychle zjistíte, jak se vám instalace fotovoltaiky vyplatí i za jak dlouho se vám investice vrátí.

Chci do kalkulačky

Na stránkách distributora EG.D si můžete ověřit, jestli vaši novou fotovoltaickou elektrárnu bez problémů připojí k distribuční síti. Podívejte se do [mapy připojitelnosti](#).

Jak je to s vlastnictvím fotovoltaiky

- Doporučujeme pořídit fotovoltaickou elektrárnu jako **společnou část nemovitosti**. Bude tedy ve stejném režimu jako třeba výtah nebo topný systém.
- FVE budou vlastnit všichni členové SVJ v poměru svých podílů na společných částech.
- Na údržbě a provozu FVE se budou podílet stejně, jako se podílí na provozu a údržbě jiných společných částí.
- Příjmy z FVE, které mohou vzniknout z případných přetoků vyrobené elektřiny do sítě, se také rozdělí mezi jednotlivé členy.



Druhou možností je pořídit FVE do **výlučného vlastnictví SVJ**. V tomto případě nejsou členové společenství jejími spoluvlastníky a elektrárnu vlastní SVJ jako právnická osoba. Tento způsob je ale poměrně komplikovaný a většinou musí dojít k právnímu rozdělení vlastnického režimu FVE a společných částí nemovitosti. Proto v E.ONu instalujeme fotovoltaiky jen jako společnou část nemovitosti.

Budete potřebovat stavební povolení?

Pokud vaše elektrárna splní tyto podmínky, stavební povolení pro její instalaci nepotřebujete:

- **Instalovaný výkon FVE nepřesahuje 50 kW.**
- Instalaci FVE **se nezasáhne do nosných konstrukcí stavby.**
- Dodrží se podmínky **požární bezpečnosti.**
- Bytový dům **není kulturní památkou** a nenachází se v památkové oblasti.

V ostatních případech budete potřebovat povolení stavebního úřadu nebo vyjádření od orgánu státní památkové péče.



Se vším vám rádi pomůžeme. Pokud budete stavební povolení potřebovat, zajistíme vám k němu nezbytné podklady.

Co musí schválit shromáždění SVJ

1. Pořízení FVE jako společné součásti nemovitosti

- Vlastníci jednotek musí odsouhlasit změnu prohlášení vlastníka a přidání nové společné části k nemovitosti.
- Většinou stačí souhlas alespoň 50 % vlastníků, což je v souladu s novým občanským zákoníkem.
- Souhlas musí být písemný. Jeho vzor najdete v zadní části tohoto dokumentu.

2. Způsob financování

- Shromáždění vlastníků musí schválit i způsob financování nové fotovoltaiky. Může si vybrat ze tří uvedených možností nebo zvolit jejich kombinaci.
 - **Vlastní zdroje**
 - K využití prostředků na účtu stačí, když shromáždění vlastníků odsouhlasí pořízení FVE jako investiční akci v rámci rozpočtu.
 - Vlastníci SVJ si také můžou odsouhlasit složení takzvaného mimořádného příspěvku na správu domu, který se k financování FVE použije.
 - **Úvěr**
 - Vlastníci SVJ musí souhlasit s výší i podmínkami úvěru. Odsouhlasení můžete řešit třeba tak, že schvalovanou úvěrovou smlouvu přiložíte k usnesení shromáždění.
 - Pokud úvěrovou smlouvu v této fázi mít nebudete, uveďte alespoň základní podmínky úvěru – úrokovou sazbu, délku úvěru, finanční ústav a podobně.
 - **Dotace**
 - Se žádostí o dotaci z programu Nová zelená úsporám vám pomůžeme a papírování obstaráme za vás.
 - O podání žádosti o dotaci rozhoduje statutární orgán SVJ, schválení na shromáždění vlastníků není potřeba.

3. Zřízení vůdčího odběrného místa, přidružených odběrných míst a alokačního klíče

- Statutární orgán SVJ schválí, co bude v rámci společných částí nemovitosti tvořit **vůdčí odběrné místo**.
- Členové SVJ schvalují **přidružená odběrná místa**, která tvoří jednotlivé byty. Vlastníci musí vyjádřit svou vůli odebírat elektřinu z fotovoltaické elektrárny, kterou SVJ pořizuje.
- Zároveň shromáždění vlastníků schvaluje **alokační klíč**. Ten určuje poměr, ve kterém se budou jednotliví vlastníci podílet na odběru elektřiny z FVE. Doporučujeme rovnou schválit i související pravidla:
 - Jakým způsobem se k odběru elektřiny z FVE připojí v budoucnu další vlastníci?
 - Jak se po takovém zapojení změní alokační klíč?
 - Jakou kompenzaci dostanou vlastníci, kteří se do odběru nezapojí?
- Tato **pravidla doporučujeme zahrnout i do stanov**, aby byla závazná a snadno dohledatelná pro všechny členy SVJ.
- **Výměnu elektroměru** z důvodu pořízení FVE provádí distributor zdarma a tento úkon není potřeba schvalovat. Souhlas vlastníků je nutný jen v případě, že by se v souvislosti s výměnou měřidla musely provést stavební úpravy ve společných částech nemovitosti.

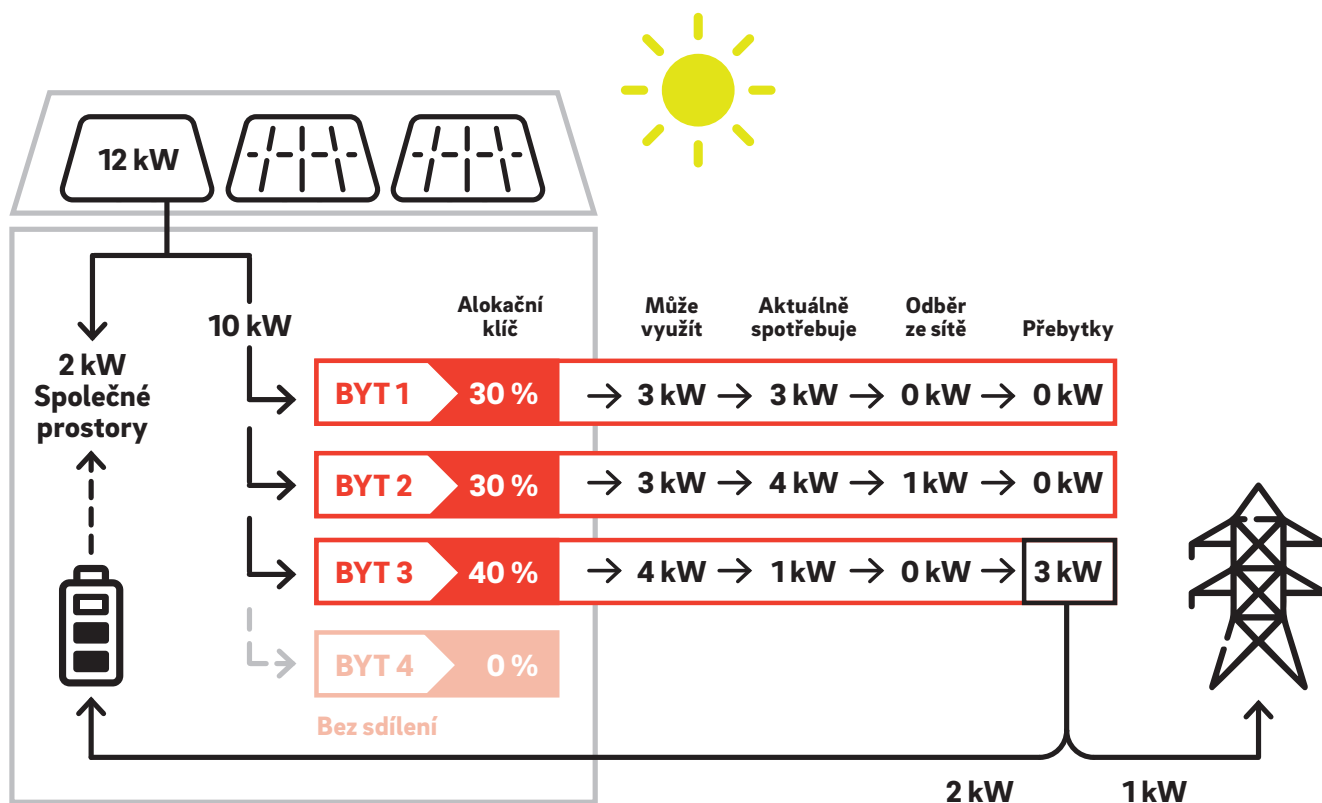
4. Smlouva o dílo

- Standardně schvaluje smlouvu o dílo na instalaci fotovoltaické elektrárny statutární orgán SVJ. Podle § 1208 písm. h) občanského zákoníku si ale shromáždění vlastníků může vyhradit, že tuto smlouvu bude schvalovat samo.



Jak funguje sdílení vyrobené elektřiny

- **Společné prostory** odeberou celé množství elektřiny, které potřebují k pokrytí své spotřeby.
- **Jednotlivé byty** si zbytek elektřiny rozdělují podle předem stanoveného procenta – alokačního klíče.
- **Přebytky** se ukládají do fyzické baterie, případně odchází do distribuční sítě.
- **Baterie** ukládá nespotřebované přebytky na později. Elektřinu z baterie si můžou odebrat pouze společné prostory.



Výroba fotovoltaiky	12 kW
Společné prostory	Odeberou celou svou aktuální spotřebu 2 kW a zbylých 10 kW putuje k následnému rozdělení podle alokačního klíče.
Byt 1	Má alokováno 30 % výroby, takže si z 10 kW může odebrat nejvýše 3 kW. To mu přesně pokryje spotřebu, a proto neodebere nic ze sítě a má nulový přebytek.
Byt 2	Má alokováno 30 % výroby a aktuální spotřebu 4 kW. Z vyrobené elektřiny si tedy odebere 3 kW a zbývajících 1 kW vezme ze sítě.
Byt 3	Má alokováno 40 % výroby a aktuální spotřebu 1 kW. Může tedy odebrat až 4 kW, ale stačí mu jen 1 kW a 3 kW tvoří přebytek.
Byt 4	Není zapojený do sdílení a z vyrobené elektřiny tedy nic neodebírá.
Přebytky	Z celkového přebytku 3 kW se do baterie aktuálně vejdu jen 2 kW a zbylý 1 kW odchází do distribuční sítě.

Na co se nejčastěji ptáte

Musí s pořízením fotovoltaiky souhlasit všichni členové SVJ? A musí všichni ze společné FVE odebírat elektřinu?

Zapojení do systému sdílení elektřiny v SVJ je dobrovolné a záleží na každém členovi, jestli se připojí. Všechny jednotky v domě se tedy do sdílení zapojit nemusí a ani není nutné, aby s pořízením fotovoltaiky souhlasilo 100 % vlastníků. Přesný princip, jak bude systém fungovat, je potřeba popsat v alokačním klíči a souvisejících pravidlech, které si společenství schválí.

Co se stane s vyrobenými přebytky? Jak je to se ziskem z prodeje přebytků a jeho zdaněním?

Obecně platí, že příjmy SVJ se nedaní, pokud ročně nepřesáhnou 30 000 Kč na jeden byt. Fotovoltaickou elektrárnu vám navrhujeme tak, abyste většinu vyrobené elektřiny rovnou spotřebovali a přebytky byly minimální. Proto se nemusíte bát, že by se příjem z prodeje vašich přebytků nevešel do stanoveného limitu a museli jste ho danit.

Budeme potřebovat licenci na výrobu elektřiny?

Licenci od Energetického regulačního úřadu (ERÚ) na výrobu elektřiny z FVE nepotřebujete, protože instalovaný výkon vaší elektrárny nepřesáhne 50 kWp a elektřinu vyrábíte za účelem vlastní spotřeby SVJ a jeho členů. Elektrárny s vyšším výkonem pro SVJ ani nenabízíme, protože pro ně většinou nejsou vhodné a jejich pořízení je navíc velmi administrativně náročné.

Někteří členové SVJ mají na své byty hypotéku nebo úvěr – vadí to?

Standardně souhlas banky k pořízení společné fotovoltaiky nepotřebujete. Naopak, FVE zvýší hodnotu nemovitosti, a tedy i jednotlivých bytů. Některé hypoteční nebo úvěrové smlouvy ale mohou mít speciální ustanovení, a proto raději zkontrolujte, jestli není potřeba pořízení fotovoltaiky bance oznámit.

Na střeše máme anténu mobilního operátora nebo jiné zařízení, které patří třetí osobě. Potřebujeme před instalací souhlas jeho vlastníka?

Pokud fotovoltaická elektrárna omezí fungování instalovaných technologií, případně k nim ztíží přístup, budete souhlas jejich majitele potřebovat. Jestliže bude k instalaci vaší FVE nutné stavební povolení, je lepší získat tento souhlas ještě před začátkem jednání se stavebním úřadem. Celý proces se tak urychlí a předejdete možným námitkám majitelů těchto technologií.

My v E.ONu samozřejmě všechno prověříme ještě před instalací a pomůžeme vám případné souhlasy i povolení obstarat.

Vysvětlení pojmů

Vůdčí odběrné místo – Vůdčí odběrné místo tvoří společné prostory, které mají z fotovoltaiky přednostní odběr elektřiny. Většinou se jedná o chodby, garáže a společné místnosti – sušárnu, kolárnu nebo kočárkárnu.

Přidružená odběrná místa – Přidružená odběrná místa jsou další odběrná místa, která odebírají elektřinu z FVE podle určeného alokačního klíče. V případě SVJ je tvoří jednotlivé bytové jednotky.

Alokační klíč – Alokační klíč stanoví způsob, jakým se vyrobená elektřina rozdělí mezi jednotlivá místa zapojená do sdílení. V rámci bytového domu se vyrobená elektřina nejdříve spotřebuje ve vřdčím odběrném místě – tedy ve společných prostorech. Zbytek se pak rozdělí mezi jednotlivé byty právě podle alokačního klíče. Procenta v alokačním klíči určují, jaký podíl vyrobené elektřiny jednotlivé byty dostanou.

Máte dotazy? Ozvěte se nám

Pokud se v souvislosti s fotovoltaikou potřebujete na něco zeptat, napište nám na e-mail inovace@eon.cz. Rádi vám pomůžeme.

Příloha č. 1: Souhlas člena SVJ s pořízením fotovoltaické elektrárny jako společné části nemovitosti (vzor)

Já, níže podepsaný [jméno a příjmení], datem narození [XX. XX. XXXX], trvale bytem [město, ulice, č.p./č.o., PSČ XXX XX], jako vlastník jednotky č. [číslo jednotky], která se nachází v [katastrální území, parcelní číslo...], disponující [procento hlasů] hlasů, tímto vyjadřuji svůj souhlas se změnou Prohlášení vlastníků jednotek, která spočívá v tom, že mezi společné části nemovitosti bude nově náležet i systém fotovoltaické elektrárny včetně všech jeho částí.

Zároveň vyjadřuji svůj souhlas s pověřením statutárního orgánu (předsedy/výboru) SVJ k činění všech kroků nezbytných k pořízení a instalaci systému fotovoltaické elektrárny.

V [město/obec], dne [XX. XX. XXXX]

Podpis

Příloha č. 2: Rozsah a struktura údajů, které předáte svému distributorovi

Vzorovou tabulku s údaji, které je třeba vyplnit, najdete na [této stránce](#).

E.ON Energie, a.s.
F. A. Gerstnera 2151/6
370 01 České Budějovice

inovace@eon.cz