

Shrnutí povinností zajištění energetického průkazu od roku 2013

Novela zákona o hospodaření energií od příštího roku zavádí řadu povinností s cílem snížit spotřebu energie při provozu budov. Nárůst administrativních a investičních nákladů, odhadovaný až na 12 %, má být vyvážen očekávanými úsporami energie.

Energetickou náročností budovy se rozumí množství energie nutné pro pokrytí potřeby energie spojené s užíváním budovy. Jde tedy zejména o množství energie potřebné na vytápění, chlazení, větrání, úpravu vlhkosti vzduchu, přípravu teplé vody a osvětlení budovy.

Požadavky na energetickou náročnost budovy se nevztahují na budovy s celkovou energeticky vztáznou plochou menší než 50 m², na kulturní památky, budovy pro náboženské účely a zejména na stavby pro rodinnou rekreaci.

V obecné rovině jsou stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek povinni zajistit zpracování tzv. průkazu energetické náročnosti budovy, a to:

- a. při výstavbě všech nových budov;
- b. při užívání budov orgánem veřejné správy od 1.7.2013, resp. od 1.7.2015;
- c. při užívání obytných domů nebo administrativních budov postupně od 1.1.2015 dle velikosti tzv. energeticky vztázných plochy.

Majitel budovy nebo společenství vlastníků jednotek musí od 1. ledna 2013 zajistit zpracování průkazu při prodeji budovy nebo její ucelené části (například bytu), při jejím pronájmu a od 1. ledna 2016 též při pronájmu ucelené části (například bytu).

Vlastník bytové jednotky a budovy

Vlastník jednotlivé bytové jednotky je povinen zajistit uvedení energetické náročnosti v informačních a reklamních materiálech při prodeji bytové jednotky a od 1. ledna 2016 také při pronájmu jednotky. Vlastník je dále povinen předložit energetický průkaz zájemci o koupi jednotky před uzavřením kupní smlouvy a od 1. ledna 2016 i zájemci o nájem jednotky. Pokud vlastníku bytu nebude na písemnou žádost průkaz vydán společenstvím vlastníků jednotek, může jej nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé tři roky. V takovém případě ani nemusí zveřejňovat ukazatele energetické náročnosti v informačních a reklamních materiálech.

Úprava se nevztahuje na převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, nicméně bytové družstvo si bude muset energetický průkaz také nechat zpracovat od ledna 2016.

Pokuty v případě nesplnění

Pokud vlastník bytové jednotky nepředloží nebo nepředá zájemci o koupi (zájemci o nájem) průkaz energetické náročnosti, popř. nepředloží vyúčtování dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie, resp. nezajistí uvedení energetických ukazatelů v informačních a reklamních materiálech, může mu být uložena za porušení této povinnosti pokuta až do výše 50.000,- Kč. Pokud nezajistí vypracování průkazu energetické náročnosti vlastníkem budovy nebo společenstvím vlastníků jednotek, může mu být uložena pokuta až do výše 100.000,- Kč.

Průkaz platí 10 let ode dne jeho vyhotovení, případně do provedení větší změny dokončené budovy, pro kterou byl zpracován. Průkaz může být zpracován pouze příslušným energetickým specialistou, který je veden v seznamu Ministerstva průmyslu a obchodu. Průkaz obsahuje také grafickou část, která je běžně označována jako energetický štítek. Energetické štítky se budou umísťovat na jednotlivé budovy. Existující budovy mají získávat štítky postupně od roku 2015 do roku 2019.

Energetické průkazy jsou chápány jako ukazatele spotřeby energie budovy, které dávají zájemcům o koupi či nájem budovy a bytů možnost zhodnotit provozní náklady, popř. náklady na případnou rekonstrukci. Energetické průkazy budov se tak zařadí k dalším již existujícím ukazatelům, jako je například spotřeba paliva v technických průkazech vozidel nebo spotřeba elektrické energie elektrickými spotřebiči.

Výňatek ze zákona 318/2012 který nahrazuje zákon 406/2000 Sb.

(1) Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek je povinen

a) zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti (dále jen „průkaz“) při výstavbě nových budov nebo při větších změnách dokončených budov,

b) zajistit zpracování průkazu u budovy užívané orgánem veřejné moci

- od 1. července 2013 s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 500 m²
- od 1. července 2015 s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 250 m²

c) zajistit zpracování průkazu pro užívané bytové domy nebo administrativní budovy

- s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 1 500 m² do 1. ledna 2015,
- s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 1 000 m² do 1. ledna 2017,
- s celkovou energeticky vztahnou plochou menší než 1 000 m² do 1. ledna 2019,

(2) Vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni

a) zajistit zpracování průkazu

1. při prodeji budovy nebo ucelené části budovy,
2. při pronájmu budovy,
3. od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části budovy,

b) předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. možnému kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se koupě budovy nebo ucelené části budovy,
2. možnému nájemci budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se nájmu budovy nebo ucelené části budovy,

c) předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu kupní smlouvy,
2. nájemci budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,

d) zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu v informačních a reklamních materiálech při

1. prodeji budovy nebo ucelené části budovy,
2. pronájmu budovy nebo ucelené části budovy.

(3) Vlastník jednotky je povinen

a) předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. možnému kupujícímu jednotky před uzavřením smluv týkajících se koupě jednotky,
2. od 1. ledna 2016 možnému nájemci jednotky před uzavřením smluv týkajících se nájmu jednotky,

b) předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. kupujícímu jednotky nejpozději při podpisu kupní smlouvy,
2. od 1. ledna 2016 nájemci jednotky nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,

c) zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu v informačních a reklamních materiálech při

1. prodeji jednotky,
2. od 1. ledna 2016 pronájmu jednotky.

(4) Průkaz platí 10 let ode dne data jeho vyhotovení nebo do provedení větší změny dokončené budovy, pro kterou byl zpracován...

Průkaz energetické náročnosti budovy od roku 2013

Průkaz energetické náročnosti budovy neboli energetický průkaz je podle zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií od 19. 9. 2012 dále novelizován zákonem 318/2012, resp. jeho forma a způsob zpracování je rozepsána ve vyhlášce č. 148/2012 Sb.

Energetický průkaz obsahuje informace o energetické náročnosti budovy vypočtené podle metody stanovené prováděcím právním předpisem. Energetická náročnost budovy se stanovuje výpočtem celkové roční dodané energie v GJ potřebné na vytápění, větrání, chlazení, klimatizaci, přípravu teplé vody a osvětlení při jejím standardním užívání. Zároveň od 1. 1. 2013 obsahuje nový vzor energetického průkazu i vyjádření hodnot pro obálku budovy, neboli energetický štítek.

Obsah průkazu energetické náročnosti budov

Průkaz energetické náročnosti budovy obsahuje protokol prokazující energetickou náročnost budovy a její grafické znázornění. Klasifikace energetické náročnosti budovy je rozdělena do klasifikačních tříd A až G, kde jsou také určeny jejich hranice.

Povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti budovy

Podle novely zákona 406/2000 Sb. je povinen předložit průkaz energetické náročnosti od 1. 1. 2013 každý vlastník budovy a bytové jednotky při jejím prodeji. Vlastník jednotky či objektu je tak povinný zajistit na vlastní náklady zhotovení energetického průkazu pro předložení již při samotné inzerci a nabídce nemovitosti.

Dále pak při uzavírání kupní smlouvy s kupujícím, kde je povinen ze zákona tento průkaz kupujícímu předat při podpisu smlouvy v originále nebo ověřené kopii.

Povinnost vyhotovení a doložení energetického průkazu je dále na straně stavebníka nebo společenství vlastníků při prokazování dodržení obecných technických požadavků na výstavbu.

Průkaz energetické náročnosti budovy nesmí být starší 10 let a je povinnost ho přiložit k dokumentaci při:

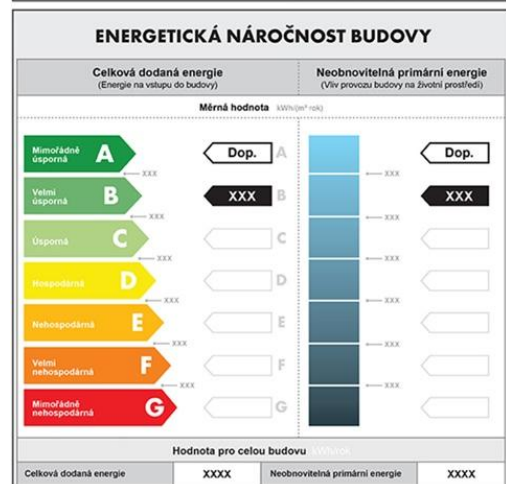
- výstavbě nových budov,
- při prodeji bytu či objektu od 1. 1. 2013,
- při větších změnách dokončených budov s celkovou podlahovou plochou nad 1000 m², které ovlivňují jejich energetickou náročnost,
- při pronájmu domu či budovy od 1.1.2013
- při pronájmu bytu či ucelené části objektu od 1. 1. 2016

Vlastník bytu v případě prodeje bytové jednotky může do roku 2016 nahradit energetický průkaz předložením faktur či vyúčtováním za 3 předchozí zúčtovací období. V případě, že není schopen tyto faktury předložit, je povinen nechat si zpracovat energetický průkaz nebo si jej vyžádat u SVJ. Pro bytová družstva je tato povinnost od 1. 1. 2016.

Povinnost vystavit průkaz energetické náročnosti budovy na veřejně přístupném místě v budově mají v současné době provozovatelé budov využívaných pro účely školství, zdravotnictví, kultury, obchodu, sportu, ubytovacích a stravovacích služeb, zákaznických středisek odvětví vodního hospodářství, energetiky, dopravy a telekomunikací a veřejné správy o celkové podlahové ploše nad 1000 m².

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY
vydaný podle zákona č. 406/2012 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 148/2012 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: _____
PSČ, místo: _____
Typ budovy: _____
Plocha obálky budovy: _____ m²
Obestavěný prostor: _____ m³
Objemový faktor tvaru A/V: _____ m³/m²
Energetická vztáhná plocha: _____ m²



Pokuty při nesplnění povinnosti

Pro vlastníky bytových jednotek

V případě, že vlastník bytové jednotky nepředloží energetický průkaz při inzerci v rámci ukazatelů energetické náročnosti, mu hrozí pokuta až do výše 50 000,- Kč, a to i v případě, že průkaz nedoloží ke kupní smlouvě.

Pro vlastníky rodinných domů, komerčních objektů, bytových domů

V případě, že vlastník objektu nepředloží energetický průkaz při inzerci v rámci ukazatelů energetické náročnosti, mu hrozí pokuta až do výše 100 000,- Kč, a to i v případě, že průkaz nedoloží ke kupní smlouvě.

Jestliže vlastník bytové jednotky či objektu nedoloží energetický průkaz ke kupní smlouvě, vystavuje se nejen nebezpečí pokuty výše uvedené ze zákona, ale je zde i velká pravděpodobnost, že kupující může rozporovat zakoupení objektu dle kupní smlouvy jako za neplatné a může se pokusit odstoupit od smlouvy.

Zároveň má nový vlastník nemovitosti právo žádat od původního vlastníka zpracování průkazu až 3 roky zpětně ode dne, kdy byla uzavřena kupní smlouva.

Jestliže tedy prodávající energetický průkaz k budově novému majiteli nepředá, vystavuje se riziku následných soudních sporů.

Výjimky pro zpracování energetického průkazu

Výjimka se vztahuje na objekty s menší obývanou plochou než 50 m² a dále pro objekty rekreační, chaty, chalupy a objekty podle LV užívané pouze pro rekreaci. Dále pak se tato povinnost netýká památek a objektů pro náboženské účely.

Zpracovatel energetického průkazu

Průkaz energetické náročnosti budovy může zpracovávat pouze osoba definovaná [zákonem č. 406/2000 Sb. § 10](#), což je **energetický auditor** nebo **autorizovaná osoba** podle zvláštního právního předpisu v oborech pozemní stavby, technologická zařízení staveb a technika prostředí staveb. Oprávněná osoba pro zpracování energetického průkazu musí být ovšem přezkoušená ministerstvem podle prováděcího právního předpisu z podrobností vypracování energetického průkazu náročnosti budov.

Kvalita vypracování energetického průkazu

Kvalita a objektivnost je základ. **Požadujte pouze kvalitní službu s návštěvou stavebně technického inženýra a technika k posouzení vašeho objektu.** Pouze tehdy se může zpracovat energetický průkaz objektivně a správně. Vyhnete se tak veškerým dalším problémům, které jsou na straně vlastníka z hlediska dodání kompletních informací o své nemovitosti.

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ		Stanovena	
Opatření pro:	ano	ne	
Vnější stěny:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Při opatření v souladu s přílohou 1 vypracování průkazu na energetickou náročnost budov OPATŘENÍ
Okna a dveře:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Střechu:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Podlahu:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vytápění:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Chlazení/klimatizaci:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Větrání:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Přípravu teplé vody:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Osvětlení:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Jiné:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

PODÍL ENERGOZDROJŮ NA DODANOU ENERGIÍ	
Stuce	25
Biomasa	0
Zemní plyn	55
Uhlí	0
LTO	0
CZT	0
Elektrina	0

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY						
Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
U_{ext} (W/m ² K)	Díleč dodané energie kWh/(m ² rok)					
A	Dep.		Dep.		Dep.	Dep.
B		Dep.			XX	XX Dep.
C	XXX	XX				
D	Dep.		XX			
E	XX			Dep.		
F				XX		
G						
Díleč dodané energie pro celou budovu	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Vyhotoveno dne:	Platnost do:
Zpracovatel:	Osvědčení č.:
Kontakt:	Podpis: