

Často kladené dotazy a odpovědi k zákonu č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií a k prováděcím vyhláškám

Použité zkratky a upozornění:

**PENB – průkaz energetické náročnosti budovy, SVJ – Společenství vlastníků jednotek
MPO – Ministerstvo průmyslu a obchodu, SEI – Státní energetická inspekce
zákon – zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů**

Dovolujeme si upozornit, že MPO není oprávněno vykládat příslušnou legislativu. Pouze soud má státem svěřenou pravomoc k výkladu legislativy. Na níže uvedené odpovědi je nutno proto nahlížet jako na informaci, tj. co MPO danou právní normou zamýšlelo, plánovalo zavést do praxe.

Průkazy energetické náročnosti budov

1. Podle energeticky vztahné plochy a podle ustanovení § 7a, odst. (1), bod. c) zákona by SVJ mělo mít zpracován PENB do 01.01.2019. Podle odst. (3), bod a) je vlastník jednotky povinen předložit kupujícímu průkaz, nebo jeho ověřenou kopii, už v případě, kdy prodává jednotku po 1.1. 2013 (tedy po dni účinnosti zákona). Znamená to tedy, že pokud se jeden z vlastníků jednotek rozhodne prodat byt v lednu 2013, je SVJ povinno zajistit a předat mu průkaz bez ohledu na termíny stanovené pro jeho zpracování v odst. (1) bod c)?

Pokud se jeden z vlastníků bytové jednotky v SVJ rozhodne prodat byt již v lednu 2013, SVJ by mělo zvážit zajištění vypracování průkazu energetické náročnosti budovy, tj. dřív než stanovuje ustanovení §7a, odst. 1 písm. c) zákona. V případě, že SVJ odmítne na žádost vlastníka jednotky (zajistit a) předložit mu na vyžádání PENB, vlastník bytové jednotky může PENB nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky (viz §7a, odst. 7). Další možnost je ta, že si sám vlastník bytové jednotky bez ohledu na SVJ nechá vypracovat PEN na svoji vlastní samostatnou bytovou jednotku a vlastní náklady (viz § 7a, odst. 3 písm. a, b).

2. Zpracování průkazu vyžaduje určité, a to nikoliv zanedbatelné, finanční náklady, které ponесou všichni vlastníci jednotek. Je možno tyto náklady, nebo alespoň jejich část, přenést na prodávajícího?

Ne. PENB celé budovy je dokument, který každému vlastníkovi bytové jednotky v daném SVJ poskytne informace o stavu celé budovy. Na základě těchto informací se následně SVJ rozhodne, která opatření pro snižování energetické spotřeby v celém domě provede a v jaké posloupnosti. Pro kupujícího bytové jednotky má PENB informativní charakter, na jehož základě se rozhodne, jestli do bytové jednotky v daném domě bude investovat své finance nebo nikoliv. Z uvedeného vyplývá, že jde o zájem nikoliv pouze prodávajícího, ale také kupujícího a potažmo celého SVJ, aby PENB měl k dispozici. Vzhledem k této skutečnosti bylo záměrem celého ustanovení, aby PENB zpracovalo SVJ na společné náklady a tyto nepřenesl na jednotlivé prodávající. SVJ je povinno zajistit zpracování průkazu při prodeji dle § 7a, odst. 2 zákona.

3. PENB, zpracovaný pro budovu, platí podle odst. (8) § 7a i pro ucelenou část budovy včetně jednotky. Je obvyklé (a často i zahrnuté ve stanovách SVJ), že určité úpravy, zaměřené na snížení energetické náročnosti jednotky, si zajišťuje a hradí její vlastník (např. zasklení lodžie, výměna dřevěných zdvojených oken za plastová, výměna kotle plyn. etážového topení či zařízení na přípravu teplé vody apod.). V domě tedy existuje řada bytů, kde byly úpravy směřující ke snížení energetické náročnosti provedeny a třeba jen jeden byt, v kterém žádné takovéto úpravy provedeny nebyly. Vlastník takovéhoho bytu bude kupujícímu předkládat PENB, který však energetické náročnosti prodáváného bytu naprosto neodpovídá. Považujete to za správné?

Ustanovení § 7a, odst. 1 písm. c) ukládá SVJ povinnost zpracovat PENB do určitého data. V případě, že SVJ nechce ve lhůtě před zpracováním PENB, tedy před termíny uvedenými v ustanovení § 7a odst. 1 písm. c) zákona poskytnout vlastníkovu bytové jednotky PENB, ten má dle uvedeného zákona dvě následující možnosti, jak splnit povinnost:

- a) může PENB nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou bytovou jednotku (viz §, 7a, odst. 7),
- b) zajistí vypracování PENB své vlastní bytové jednotky na své vlastní náklady (naplní povinnosti ustanovení § 7a, odst. 3, písm. a) až c).

4. Jak je to s povinností v případě bytového domu s 15 byty, majitelé v něm bydlí několik let a neplánují své byty prodat ani pronajmout, tudíž PENB nepotřebují a jsou to pro ně zbytečné náklady. Jsou tu ovšem dva majitelé, kteří svůj byt chtějí prodat a průkaz potřebují pro případné zájemce, ale ostatní majitelé ho nechtějí, nechtějí se podílet na nákladech na jeho zpracování (což bude hlavním problémem u všech bytových domů, už teď víme, že majitelé se nedohodnou). Víím, že je zde možnost vykázat tři roční spotřeby, ale před několika lety se byt pronajímá a nájemci si platili náklady za energie sami a není na ně žádné spojení, tudíž od nich nejsou k dispozici žádné faktury a pochybuji, že by příslušná energetická společnost jen tak někomu poskytla údaje o spotřebě (faktury) bez souhlasu bývalého nájemníka. Nebo v bytě nikdo 5 let nebydlel, tudíž majitel nemá k dispozici žádné informace o spotřebě pro tento byt a nemůže tedy zájemci vykázat tři roční spotřeby. Jak má tedy majitel bytu postupovat, když jej chce prodat, ale s majiteli ostatních bytů se na zpracování PENB nedomluvil a také nemá k dispozici žádné výkazy o spotřebě energie, co má dělat?

Ustanovení § 7a, odst. 3 písm. b) uvádí: „...předat PENB nebo jeho ověřenou kopii kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu kupní smlouvy...“. Pokud vlastníkovu jednotky nebyl na písemné vyžádání PENB předán, může jej vlastník bytové jednotky nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky (viz § 7a, odst. 7 zákona).

Vlastník budovy nebo SVJ je povinen pro bytový dům zajistit zpracování PENB do určitého data dle velikosti energeticky vztáznou plochy, viz § 7a odst. 1 písm. c):

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

- c) zajistit zpracování průkazu pro užívané bytové domy nebo administrativní budovy*
- 1. s celkovou energeticky vztáznou plochou větší než 1 500 m² do 1. ledna 2015,*
- 2. s celkovou energeticky vztáznou plochou větší než 1 000 m² do 1. ledna 2017,*

3. s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 1 000 m² do 1. ledna 2019, ...

5. Je uvedeno, že PENB je povinnou součástí kupní smlouvy a pokud nebude, hrozí prodávajícímu sankce. Co když se kupujícímu např. dům líbí a chce ho koupit i bez doložení PENB a prodávající a kupující se tak dohodnou. Lze tuto dohodu ošetřit v kupní smlouvě nebo jinou dohodou, která bude předložena ke kupní smlouvě. Lze uvést do smlouvy, že kupující si je vědom, že kupuje dům bez PENB a že jej nevyžaduje, aby se nestalo, že se nový majitel rozhodne po roce, že přece jen PENB po minulém majiteli chce doložit?

PENB není povinnou součástí kupní smlouvy. Zákon uvádí, že průkaz nebo ověřenou kopii předá prodávající kupujícímu nejpozději při podpisu kupní smlouvy. PENB je dokument, který každému vlastníkovu bytové jednotky v daném SVJ nebo stávajícímu resp. budoucímu majiteli rodinného domku poskytne informace o stavu celé budovy. Na základě těchto informací se následně SVJ rozhodne, která opatření pro snižování energetické spotřeby v celém domě provede a v jaké posloupnosti. To samé platí i pro budoucího majitele rodinného domu. Záměr nechávat vypracovat PENB má dlouhodobější charakter. Nejde o to, zda se dotyčnému byt nebo dům líbí, ale o to, jak je na tom daná nemovitost se spotřebou energií. Kupující tak bude mít informace o stavu budovy v souvislosti se spotřebou energií, tudíž bude předem vědět, jaká opatření je nutno udělat v návaznosti na snížení spotřeby energie v dané nemovitosti. Z těchto informací se dá také vypočítat předpokládaná cena za rekonstrukci. Z uvedeného vyplývá, že jde o zájem nikoliv pouze prodávajícího, ale také kupujícího.

Kupující a prodávající se mohou spolu domluvit na čemkoliv, nicméně, povinnost vlastníka budovy nebo SVJ zajistit zpracování PENB dle zákona nezaniká.

6. Vzhledem ke změnám v souvislosti s novelizací zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, bych se ráda zeptala, zda se tento zákon, který stanovuje nové povinnosti v případě převodu bytu (pořízení energetického štítku), vztahuje také na převod družstevních bytů (ačkoliv se z hlediska práva jedná o převod členských práv a povinností). V tomto zákoně je v § 7a stanovena povinnost vlastníka bytu a v poznámce pod čarou č. 5 je byt definován jako "byt dle zákona o vlastnictví bytů", čímž je nepřímě naznačeno, že družstevní byty jsou z této povinnosti vyloučeny.

Při převodu (prodeji) družstevního podílu, dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií povinnost zajistit zpracování PENB nevzniká.

V této souvislosti si dovoluujeme upozornit, že jiná situace nastane v souvislosti s pronájmem ucelené části budovy, pro družstva od 1.1.2016, kdy jim povinnost zpracovat PENB nastane dle ustanovení § 7a, odst. 2, bod 3 zákona.

7. Neumím si představit, jak se mi podaří vysvětlit například staré paní, která prodává starý dům v původním stavu pouze s kamny na tuhá paliva a suché wc na dvorku, z finančních důvodů a vypadá to, že se jen s otazníkem podaří prodat tak, aby pokryla, co potřebuje, že u domu u kterého je pro každého zjevné, že je před kompletní rekonstrukcí nebo před zbouráním, musí nechat za cca 5000,-Kč udělat PENB (důchodce s minimálním příjmem). Jak mám postupovat v takovémto konkrétním případě?

Uvádíte případ, na kterém se dá záměr vypracování PENB demonstrovat. PENB je dokument, který každému vlastníkovu nemovitosti resp. budoucímu majiteli rodinného domku poskytne informace o stavu celé budovy z pohledu energetické náročnosti. Na základě těchto informací se následně vlastník nemovitosti rozhodne, která opatření pro snižování energetické spotřeby v budově eventuálně provede a v jaké posloupnosti. To samé platí i pro budoucího majitele nemovitosti. Záměr nechávat vypracovat PENB má dlouhodobější charakter. Kupující tak bude mít informace o stavu budovy v souvislosti se spotřebou energií, tudíž bude předem vědět, jaká opatření je nutno udělat v návaznosti na snížení spotřeby energie v dané nemovitosti. Z těchto informací se dá také vypočítat předpokládaná cena za rekonstrukci. Z uvedeného vyplývá, že jde o zájem nikoliv pouze prodávajícího, ale také kupujícího.

Co se týče finančního nákladu, je možné jej zahrnout do kupní ceny nemovitosti. Cena za zpracování PENB je nižší než možný náklad související s případnou pokutou.

Povinnost vlastníka budovy zajistit zpracování PENB při prodeji je dána zákonem, který nerozlišuje budovy podle jejich technického stavu; zákon definuje „budovu“ v § 2, odst. 1, písm. p).

8. Pokud prodávající bytové jednotky nedostane od společenství vlastníků PENB i přes písemnou žádost, má možnost doložit spotřebu pomocí faktur a vyúčtování za poslední 3 roky, ale není mi jasné, jestli má také povinnost tyto doklady předat kupujícímu? Tedy zůstat bez dokladu o úhradě? To asi ne, stačí mu pak jako doklad, když mu kupující podepíše, že faktury a vyúčtování viděl?

V případě nahrazení PENB vyúčtováním dodávek energií, je nutné postupovat stejně jako v případě předložení a předání PENB nebo kopie PENB (viz ustanovení § 7a, odst. 3, písm. a), b) zákona, dle kterých vlastník jednotky PENB nebo jeho kopii předloží a předá).

Z uvedeného vyplývá, že vlastník jednotky v návaznosti na ustanovení § 7a, odst. 7. kupujícímu vyúčtování dodávek energií nebo ověřené kopie předloží a následně předá. Je nutné rozlišovat vyúčtování proti dokladu o zaplacení (úhradě), kdy se jedná o dva rozličné doklady. První informuje odběratele o spotřebě energie, tj. přesně rozepisuje spotřebu energií, druhý doklad se týká samotné platby. Pro účely ustanovení § 7a, odst. 7 se použije první doklad, tj. přehled spotřeb energií (elektriny, plynu, tepelné energie).

9. Jsem vlastníkem měšťanského domu v městské památkové rezervaci, který je zároveň zapsanou kulturní památkou. Zajímalo by mne, jak mám řešit energetický štítek domu - respektive zateplení budovy téměř 400 let staré, když mi orgány památkové péče - tedy státní instituce - nepovolí zateplení pláště budovy ani použití energeticky vhodných oken a dveří s ohledem na památkovou ochranu. V případě, že se bude i na tento dům vztahovat povinnost pořízení energetického štítku, dochází ke zřejmé diskriminaci, protože jiný státní orgán mi brání provést na nemovitosti opatření vedoucí k energetickým úsporám. V domě jsou jak nájemní byty, tak nebytové prostory komerčně využívané a obávám se, že nemožnost realizace energetických úspor mě poškodí na výši získaného nájemného. Zajímá mne, zda jste brali i takovéto situace v úvahu a jak tedy dále postupovat s ohledem na požadavky památkové péče.

Zákon v §7 odst. 5 uvádí případy, kdy nemusí být splněny požadavky na energetickou náročnost budovy.

„u budov, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci nebo památkové zóně¹²⁾, 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“, ...

Z uvedeného vyplývá, že výše popsaná situace při větší změně dokončené budovy spadá do kategorie výjimek, týkající se plnění požadavků na energetickou náročnost budov. Nicméně, je nutné skutečnost, že budova je kulturní památkou, resp. nachází se v památkové rezervaci nebo památkové zóně, doložit závazným stanoviskem orgánu státní památkové péče.

10. Je vlastník budovy povinen v souvislosti s kupní smlouvou pořídit PENB – v zákoně je slovo "při prodeji" nenašel?

V § 7a, odst. 2, písm. c) zákona je uvedeno, že vlastník budovy nebo SVJ jsou povinni předat PENB nebo jeho ověřenou kopii kupujícímu nejpozději při podpisu kupní smlouvy. V zákoně není uvedena žádná vazba na vklad vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. V případě kupní smlouvy uzavřené v roce 2012, povinnost zpracovat PENB vlastníkově budovy nevzniká.

11. Je povinen prodávající kupujícímu předložit PENB ?

Ano, při prodeji budovy nebo ucelené části budovy je prodávající podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů povinen předložit PENB nebo jeho ověřenou kopii před uzavřením kupní smlouvy a předat PENB nebo jeho ověřenou kopii nejpozději při podpisu kupní smlouvy dle § 7a, odst. 2. Vlastník jednotky může PENB nahradit – viz předchozí odpovědi.

12. Do kdy budou všechny státní budovy takto označeny?

PENB mají mít vypracovány budovy užívané orgánem veřejné moci do termínu, který je uveden v § 7a odst. 1 písm. b) zákona, tzn. v případě budov s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 500 m² od 1.7.2013 a v případě budov s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 250 m² od 1.7.2015.

Dále pro ně platí § 7a, odst. 1, písm. a) a c).

Umístění PENB v budově užívané orgánem veřejné moci je definováno v § 7a, odst. 1, písm. e) zákona.

13. Vlastníkem bytového domu je bytové družstvo. V budově se nachází bytové jednotky a 1 jednotka nebytová (nebytový prostor). Členové družstva nevlastní bytové jednotky, ale užívají byty na základě nájemní smlouvy. Bytové družstvo tedy pronajímá byty svým členům. Nebytová jednotka je pronajata nečlenovi družstva.

Je v tomto případě nutný průkaz:

-z titulu skutečnosti, že členové družstva užívají byty na základě nájemní smlouvy.

¹²⁾ Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

- v případě pronájmu nebytové jednotky nečlenům družstva.
- v případě převodu členských práv člena družstva na jinou osobu.

- ano, pokud členové družstva užívají byty na základě nájemní smlouvy, družstvo má povinnost zajistit zpracování průkazu pro celou budovu do termínů uvedených v ustanovení § 7a odst. 1, písm. c) zákona, při pronájmu od 1.1.2016 – viz § 7a, odst. 2, písm a) bod 3 zákona,
- ano, opět se jedná o pronájem, nezáleží, zda je to člen nebo nečlen družstva – viz § 7a, odst. 2, písm. a) bod 3 zákona,
- ne, na převod členských práv člena družstva na jinou osobu se § 7a nevztahuje.

14. SVJ provedlo revitalizaci bytového domu a muselo pro udělení dotace (Zelená úsporám, Dotační program Nový panel) zpracovat energetický audit za cenu řádově 50 tis. Kč. Má nyní SVJ dle § 7a povinnost zpracovat i průkaz opět za cenu řádově v desítkách tisíc Kč? Popř. v případě prodeje jednotky či později v případě pronájmu jednotky?

Energetický audit je mnohem rozsáhlejší dokument než PENB. Nicméně, řada energetických auditorů jako součást energetického auditu přikládá také PENB se všemi povinnými přílohami dle vyhlášky č. 148/2007 Sb. Pokud energetický audit, který již má Vaše SVJ k dispozici, obsahuje PENB a je stále platný, nemusí v tuto chvíli vaše SVJ zajistit zpracování nového PENB. V případě, že PENB není součástí Vámi zmiňovaného auditu, je SVJ povinno zajistit zpracování PENB v termínech nebo v případech uvedených v zákoně – viz § 7a, odst. 1, písm. c) dle velikosti energeticky vztažné plochy, při prodeji nebo při pronájmu – viz § 7a, odst. 2 zákona

15. Dle § 7a je vlastník budovy nebo SVJ povinen zajistit zpracování průkazu. V případě prodeje (nebo pronájmu) bytu v bytovém domě ve vlastnictví členů SVJ se dokládá průkaz zpracovaný na celý dům anebo průkaz na bytovou jednotku? Je možné zpracovat průkaz jen na bytovou jednotku?

- a) SVJ jako vlastník budovy je povinno zajistit zpracování PENB do termínů uvedených v § 7a, odst. 1 písm. c) zákona (dle velikosti energeticky vztažné plochy),
- b) v případě, že prodej nebo pronájem jedné bytové jednotky v rámci celého domu nastane dříve, než v termínech uvedených v ustanovení § 7a, odst. 1 písm. c), může:
 - v případě, že SVJ odmítne zajistit zpracování PENB v „předtermínu“, vlastník bytové jednotky nahradit PENB vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku (viz § 7a, odst. 7).
 - vlastník bytové jednotky zajistit zpracování PENB pro svou vlastní bytovou jednotku na vlastní náklady (viz § 7a, odst. 3, písm. a, b),

Z uvedeného vyplývá, že SVJ při prodeji nebo pronájmu bytu v bytovém domě ve vlastnictví SVJ dokládá PENB celé budovy. Pokud tak neučiní, řídí se vlastník bytové jednotky dle ustanovení § 7a, odst. 3 a odst. 7 zákona.

16. V případě nahrazení PENB spotřebami energií za poslední 3 roky - jak se postupuje v případě, kdy vlastník má jednotku jen 2 roky a nemá možnost dohledat ten třetí rok?

V případě, že vlastník vlastní bytovou jednotku méně než 3 roky, je postup následující:

- a) SVJ zajistí zpracování PENB a následně poskytne kopie všem společníkům, tj. i tomu, který chce bytovou jednotku prodat,
- b) pokud SVJ odmítne PENB vypracovat (před zákonným termínem), vlastník bytové jednotky, kterou chce prodat, zajistí vypracování PENB na svůj byt na vlastní náklady.
- c) vlastník jednotky může nahradit PENB vyúčtováními energií za období, které se vztahuje přímo na něj a nikoliv na předchozího majitele.

17. Ustanovení § 7, odst. 5, mluví o výjimkách, kdy nemusí být splněny požadavky na energetickou náročnost budovy podle odstavců 1 až 3. Dle písmene a) odstavce 5 zmíněného paragrafu nemusí být požadavky na energetickou náročnost budovy splněny u budovy s celkovou vztažnou energetickou plochou menší než 50 m². Celková energeticky vztažná plocha je to celková vnitřní podlahová plocha vytápěná (celkové vnitřní rozměry) dle obr. 2, TNI 73 03 29 – „Rodinné domy“ (únor 2009). ANO; NE? Jestliže ANO, pak stavebník v případě nové budovy (zděné volně stojící – příkladně) nemusí doložit při podání žádosti o stavební povolení nebo ohlášení k výše uvedené stavbě „Průkaz energetické náročnosti budovy ani není podmínkou „Energetický štítek“?

Ustanovení § 2, písm. r) zákona definuje celkovou energeticky vztažnou plochu následovně:

„celkovou energeticky vztažnou plochou se rozumí vnější půdorysná plocha všech prostorů s upraveným vnitřním prostředím v celé budově, vymezená vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy“

18. Ustanovení § 7, odst. 5d) stavby pro rodinnou rekreaci „Vyhláška č. 501/2006 Sb., § 2, odst. 2b) je definice „je stavbou určenou pro rodinnou rekreaci a může mít max. 2 NP + 1PP a podkroví“ – platí zde také omezení podle § 7, odst. 5a) vyt. plocha 50 m² (stavby pro rodinnou rekreaci). Platí zde omezení jejich užívání kratší než 4 měsíce v roce?

Ustanovení § 7 odst. 5 zákona stanoví, které budovy nemusí splňovat požadavky na energetickou náročnost. Ustanovení § 7a odst. 5 stanoví, které budovy resp. jejich vlastníci, nemusí zpracovávat PENB.

Ustanovení § 7a odst. 5 zákona uvádí, které budovy resp. jejich vlastníci nemusí zpracovávat PENB.

Z uvedeného vyplývá, že PENB nemusí zpracovávat vlastník budovy, jejíž celková energeticky vztažná plocha je menší než 50 m² a dále také budovy určené pro rodinnou rekreaci. Z uvedeného vyplývá, že všechny stavby pro rodinnou rekreaci, splňující požadavky dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, nemusí mít PENB.

19. Existují výjimky pro prodej nebo pronájem rodinných domů a družstevních bytů od 1.1.2013? (jedná se o převod členských práv).

V případě převodu členských práv v družstevním vlastnictví, povinnost vypracovat PENB dle zákona nevzniká.

Jiná situace bude, ale při pronajímání bytů v družstevním vlastnictví, tam z titulu užívání bytů na základě nájemních smluv vznikne pro družstvo povinnost zajistit zpracování PENB od 1.1.2016 – viz § 7a, odst. 2, písm. a) bod 3 zákona.

Vlastník budovy je povinen zajistit zpracování PENB pro užívané bytové domy dle velikosti energeticky vztahné plochy v termínech podle § 7a, odst. 1, písm. c) zákona.

20. Ustanovení § 7a odst. 7 hovoří o tom, že pokud nepředá SVJ průkaz vlastníkoví jednotky, může jej ten nahradit vyúčtováním za poslední tři roky – Co se stane v případě, kdy jednotka neexistuje ani 3 roky?

V případě, že jednotka existuje kratší dobu než 3 roky (souvislost s ustanovením § 7a, odst. 7), vlastník jednotky doloží vyúčtování za dobu, po kterou jednotka existuje (viz také odpověď na dotaz č. 16).

21. Pokud má vlastník "štítek na budově" už průkaz není potřeba – ale v rámci snahy o pochopení problematiky jsem četla, že štítek a PENB je tedy něco jiného. Jedná se tedy o to samé nebo nikoli?

V médiích se nesprávně používá pojem „energetický štítek“. Zákon váže povinnosti na „průkaz energetické náročnosti budovy“ (označovaný v tomto materiálu jako PENB), který popisuje budovu z energetického hlediska jako celek a to jak ze stavebního, tak i z hlediska technického zařízení budov. Definice PENB je potom uvedena přímo ve zmíněném zákoně.

"Energetický štítek obálky budovy" je dokument, který popisuje pouze jednu oblast energetické náročnosti budovy, kterým jsou vlastnosti obálky a stavebních konstrukcí domu, dle použitých materiálů a jejich tepelných odporů.

Průkaz energetické náročnosti budovy hodnotí energetickou náročnost budovy komplexně a to z pohledu obálky budovy, vytápění, chlazení, přípravy teplé vody, větrání, úpravy vlhkosti a osvětlení.

Pojem „energetický štítek“ je správně především u elektrospotřebičů při jejich nabídce a prodeji např. u praček, myček, televizí apod. (viz § 2, odst. 2, písm. c) zákona a dále také celý § 8 zákona.

22. V případě, že původní investor, pokud byla stavba postavena v posledních pár letech a PENB už investor budovy má, jelikož jej dokládá v rámci žádosti o stavební povolení, je povinen jej předat SVJ?

Ne, investorovi žádná taková povinnost ze zákona nevyplývá.

23. Je někde zakotven právní titul pro vynucení předání PENB od SVJ vlastníkovi?

Ne, vztahy SVJ jsou upraveny dle zákona č. 72/1994 Sb., tj. SVJ se řídí dle vnitřních stanov a předpisů, které si členové SVJ resp. shromáždění odhlasovalo. Pokud SVJ nesplní některou z povinností vyplývajících ze zákona, hrozí mu pokuta dle § 12a zákona.

24. Město jako orgán veřejné moci je současně v postavení zřizovatele příspěvkových organizací ZŠ a MŠ. Spadají tyto organizace pod výkladovou formulaci orgánu veřejné moci a tudíž musí mít zpracován PENB k 1.7.2013?

ANO, ZŠ a MŠ spadají pod formulaci orgánů veřejné moci resp. i orgány, které byly touto mocí zřízené. Z uvedeného vyplývá, že ZŠ i MŠ musí mít zpracován PENB dle požadavků ustanovení § 7a, odst. 1, písm. b) zákona.

25. Město jako zakladatel společností města např. Technické služby s.r.o., Městské lesy s.r.o. apod., má s těmito společnostmi nájemní vztah od doby založení a tudíž před vznikem povinnosti mít zpracován PENB. Z výkladu zákona vyplývá povinnost PENB až u nových nájmu nebo se musí PENB zpracovat i u budov s nájmy uzavřené před platností tohoto zákona?

V případě smlouvy o nájmu, která je uzavírána na dobu určitou, lze prodloužení doby smlouvy provést dodatkem ke smlouvě, tím se smlouva neruší, nájemní vztah trvá, jen se upravuje jedna z jeho podmínek, a to je doba trvání nájmu. V tomto případě není nutno zpracovávat PENB, protože se jedná o nájemní vztah uzavřený přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 318/2012 Sb., který novelizoval zákon č. 406/2000 Sb.

Jiná situace nastává v případě uzavření zcela nové smlouvy o nájmu. Zde platí povinnost vypracovat PENB, zavedená novým zákonem č. 318/2012 Sb.

Pokud se jedná o administrativní budovy, vlastník takovéto budovy je povinen zajistit zpracování PENB podle velikosti energeticky vztažné plochy v termínech podle § 7a, odst. 1, písm. c) zákona.

26. Město jako orgán veřejné moci sídlí v historické budově v městské památkové rezervaci. Dle zákona 318/2012 §7 odst. 5b se na tyto objekty zpracování PENB nevztahuje. Stačí vyjádření orgánu státní památkové péče, že s odkazem na znění tohoto zákona není nutné mít zpracován PENB?

Je nutné rozlišovat dvě následující situace:

- a) ustanovení § 7, odst. 5, písm. b) zákona se týká požadavků na snižování energetické náročnosti budov; dle tohoto ustanovení jsou historické budovy v památkové rezervaci vyňaty z plnění daných povinností (je však nutno doložit vyjádření orgánu státní památkové péče),
- b) ustanovení §7a, odst. 5 zákona, se týká vypracování samotných PENB; uvedený odstavec naopak stanoví, že i tyto budovy (tj. ty co jsou orgánem státní památkové péče označeny jako kulturní památka, nebo se nacházejí v památkové rezervaci, nebo zóně), musí mít zpracovaný PENB.

27. Co se rozumí pod pojmem „orgán veřejné moci“ a jak tento pojem používat?

Orgán veřejné moci je orgán, který prezentuje veřejnou moc a je oprávněn autoritativně rozhodovat o právech a povinnostech fyzických a právnických osob. Jedná vůči nim vrchnostensky, a to buď přímo (např. orgány moci výkonné nebo soudní) nebo zprostředkovaně (orgány moci zákonodárné).

V návaznosti na § 7, odst. 1, písm. b) zákona se orgánem veřejné moci myslí rovněž subjekt zřízený orgánem veřejné moci.

Dále např. pro účely zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, se orgánem veřejné moci rozumí státní orgány, orgány územních samosprávních celků, státních fondů, zdravotních pojišťoven, Český rozhlas, Česká televize, samosprávné komory zřízené zákonem, notáři a soudní exekutoři.

Druhy orgánů veřejné moci:

- a) státní orgány – to jsou orgány státu, např. ministerstva, soudy, policie, správní úřady apod.
- b) orgány samosprávy – a to jak územní (např. obecní policie), tak profesní (např. disciplinární komise veřejnoprávních profesních komor)

Orgány veřejnoprávních korporací (obcí a krajů) jsou při výkonu přenesené působnosti státním orgánem, tj. patří do skupiny a).

V této souvislosti si dovoluujeme upozornit, že i když jsou veřejné vysoké školy speciálně zákonem zřízené instituce, jsou rovněž vykonavateli veřejné moci v rámci svého působíště (vydávání rozhodnutí o přijmutí uchazeče o studii, vydávají rozhodnutí o složení státní zkoušky apod.), tudíž i na ně spadá povinnost zajistit vypracování PENB dle příslušného ustanovení zákona o hospodaření energií.

28. Co se rozumí pod pojmem „administrativní budova“

Jedná se o běžně používaný pojem v právních předpisech (například v rámci katastrálního zákona a jeho prováděcích vyhlášek – např. vyhláška č. 26/2007 Sb. v příloze, týkající se způsobu využití stavby. Dle normy ČSN 73 5305 je administrativní budovou stavební objekt obsahující nejméně na 50 % své užitkové plochy kanceláře.

29. Prodávám byt v podílovém vlastnictví: níže uvádím přesné znění v Kupní Smlouvě:

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí a spoluvlastnických podílů na nemovitostech, konkrétně:
- spoluvlastnického podílu v rozsahu xy celku budovy č.p. xxx v yyy stojící na pozemku parc. č. st. xxxx/y.
- spoluvlastnického podílu v rozsahu xy celku pozemku parc. č. st. xxxx/y zastavěná plocha a nádvoří.

- **spoluvlastnického podílu v rozsahu xy celku pozemku parc. č. xxx/yy - zahrada**
- **budovy bez čp/če - garáž, stojící na parc. č. st. xxxx/y.**
- **pozemku parc. č. xxx/y - zastavěná plocha a nádvoří**

Ve smyslu ustanovení § 7a odst. 2 zákona jsou vlastníci budovy nebo SVJ povinni zajistit zpracování PENB při prodeji či pronájmu budovy nebo ucelené části budovy. Na tuto povinnost navazují další povinnosti, které vedou k tomu, aby druhá strana smluvních jednání, tedy potenciální kupující, byla informována o energetické náročnosti budovy nebo ucelené části budovy.

Ve vztahu k výše uvedené povinnosti jsou relevantní definice pojmu budova a ucelená část budovy, které jsou upraveny v ustanovení § 2 odst. 1 písm. p) a q). Budovou se rozumí nadzemní stavba a její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, v níž se používá energie k úpravě vnitřního prostředí. Ucelenou částí budovy se rozumí podlaží, byt nebo jiná část budovy, která je určena k samostatnému používání nebo byla za tímto účelem upravena.

Spoluvlastnický podíl občanský zákoník nechápe v reálném smyslu, tedy jako určitou fyzicky vymezenou část věci, ale ideálně: Podíl vyjadřuje míru, kterou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Vyjádření výše spoluvlastnického podílu však naprosto neznamená, že by spoluvlastník byl výlučně vlastníkem určité hmotné části společné věci, třebaže by svou velikostí odpovídala výši jeho spoluvlastnického podílu. Dělené je tedy právo k věci, jež přísluší více osobám, zatímco věc je hmotně nedělena. Volnost spoluvlastníka se týká pouze nakládání s jeho spoluvlastnickým podílem, nikoliv nakládání s celou společnou věcí, terminologií zákona s budovou jako takovou, nebo s její reálně určenou částí, terminologií zákona s ucelenou částí budovy.

Z chápání spoluvlastnického podílu vyplývá, že nejde ani o budovu ani o ucelenou část budovy ve smyslu zákona. Proto jsme toho názoru, že na prodej spoluvlastnického podílu se povinnosti upravené v § 7a nevztahují, pokud nejsou jejich součástí ucelené části budovy.

V případě, že tedy vlastník vlastní „pouze“ podíl nějaké ucelené části budovy, povinnost zpracovat PENB ze zákona vlastníkovi tohoto podílu nevyplývá resp. nevzniká.

30. Vyplývá ze zákona č. 406/2000 Sb., ustanovení § 7 odst. 1 písm. a), že při KAŽDÉ (mimo výjimek v odstavci 5 tohoto paragrafu) novostavbě bude muset být doloženo k žádosti na SÚ také stanovisko SEI?

Ano. Dle § 7, odst. 1, písm. a) zákona, je při každé výstavbě NOVÉ budovy nutno předložit příslušnému stavebnímu úřadu Závazné stanovisko SEI. Závazné stanovisko je vydáváno na základě Dokumentace pro stavební povolení nebo ohlášení stavby včetně PENB, který dokládá splnění požadavků na energetickou náročnost stavby.

31. Pokud tedy bude například jednotka již teď prodávána/pronajímána, ač je součástí domu, který podle §7a odst. 1 písm. c) ještě nemá povinnost k PENB, je nutné tento PENB stejně předložit popřípadě nahradit vyúčtováním, je to pravda?

Při prodeji bytové jednotky je nutné zajistit zpracování PENB (nebo dokládání vyúčtováním energií za předchozí roky) ke dni 1.1.2013 (tj. od nabytí účinnosti zákona č. 318/2012 Sb.).

U pronájmu se tato lhůta posouvá ke dni 1.1.2016 (viz ustanovení § 7a, odst. 2, písm. a) bod č. 3 zákona).

32. Je třeba PENB k nezkolaudovanému objektu, který je předmětem prodeje? Tedy k objektu, kterému nebylo doposud přidělené číslo popisné.

Pro účely zákona, viz § 7a, je rozhodující, že „OBJEKT – BUDOVA JE PŘEDMĚTEM PRODEJE“. Zda je objekt zkolaudován, nebo mu nebylo ještě přiděleno číslo popisné atd., je irelevantní.

33. Jak přistoupit k vybydleným objektům při jejich prodeji, kde záměrem kupujícího je získat pozemek a objekt bude zřejmě odstraněn?

Ustanovení § 2 písm. p) týkající se základních pojmů, uvádí, že budovou pro účely zákona se rozumí nadzemní stavba a její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, v níž se používá energie k úpravě vnitřního prostředí.

V případě, že se jedná o výše popsanou budovu, vyplývá povinnost vlastníkovu nemovitosti zpracovat PENB ze zákona.

V případě, že se jedná o budovu, která nespĺňuje výše uvedenou podmínku (ruiny, objekt bez rozvodů topení), povinnost zajistit zpracování PENB vlastníkovu nemovitosti ze zákona nevyplývá.

Stavby, které jsou neopravitelně poškozené, zčásti chybí nebo schází úplně obvodové stěny nebo střecha, nejsou považovány za funkční budovy resp. budovy ve smyslu § 2 odst. 1, písm. p) zákona č. 406/2000 Sb. ani podle katastrálního zákona. Vlastníkovi takovýchto staveb nevzniká povinnost zpracovat průkazy energetické náročnosti k těmto stavbám ve smyslu § 7a odst. 2 zákona č. 406/2000 Sb.

34. Jak klient rozpozná, že PENB vypracovala fakticky oprávněná osoba s autorizací a dle vyhlášky. Zde narážím na to, že jsem dostal od svých spolupracovníků z regionu zprávy, že se již vyskytují s PENB podvody s tím, že se prostě napíše pod PENB jméno dohledatelné na seznamu osob z MPO a věc je téměř neřešitelná.

Seznam energetických expertů je volně k dispozici na internetových stránkách Ministerstva průmyslu a obchodu (<http://www.mpo-enex.cz/experti/>). PENB musí být označen podpisem a číslem osvědčení energetického experta.

S využitím nové vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov může vlastník nemovitosti zkontrolovat obecné údaje týkající se budovy, grafické znázornění PENB, všechny povinné přílohy apod. Nicméně výpočty jako takové související s energetickou náročností budov, které vycházejí s příslušných technických norem a provádějí se většinou s pomocí výpočtových programů nejspíš laik zkontrolovat nedokáže.

V případě, že bude mít vlastník nemovitosti jakékoliv pochybnosti o správnosti zpracování PENB anebo o osobě, která PENB vypracovala, může podat podnět ke kontrole na příslušný kontrolní orgán (SEI).

35. Nejen, že tyto podvody naší práci diskreditují, ale co více - důvěra posléze k poctivému hodnocení je ta tam. Máte nějaký nápad, jak se proti těmto podvodníkům elegantně bránit? Bude existovat nějaký veřejný registr PENB, kde si klient zkontroluje, že jeho průkaz je platný? Nebylo by dobré zavést nějaké identifikátory pro PENB, které by byli zpracovatelé povinni vypsát na PENB jako unikátní kód obchodního případu, který by si oprávněná osoba generovala v systému MPO?

Od 1.1.2013 jsou všichni energetičtí specialisté povinni vyplňovat databázi tzv. „enex hlášenky“. Jedná se o speciální databázi, kde energetičtí specialisté nahlašují informace o produktu, který budou zpracovávat (PENB, energetický audit, kontrola kotlů, kontrola klimatizačních systémů). Tato databáze však není veřejně přístupná. Přístup má pouze administrátor (tj. MPO) a dotyčný energetický specialista. Nicméně, z údajů uvedených v databázi by se dalo zjistit, jestli dotyčný specialista produkty zpracoval nebo nezpracoval.

Seznam energetických expertů je volně k dispozici na webových stránkách MPO.

36. Podle § 7a, odst. 1, písm. b) je vlastník budovy povinen: „zajistit zpracování průkazu u budovy užívané orgánem veřejné moci od 1. července 2013 s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 500 m² a od 1. července 2015 s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 250 m²“. Zde bychom potřebovali definovat, co je to „budova užívaná orgánem veřejné moci“, neboť města a obce vlastní řadu různých objektů, u kterých by se o zařazení do této kategorie dalo polemizovat (kromě budovy městského úřadu je to např. hasičská zbrojnice, škola, mateřská škola, sportovní zařízení jako kuželna, sportovní hala, kulturní dům apod.).

Viz. odpověď na dotaz č. 28.

37. Není jasné, co znamená v § 7a, odst. 1, písm. b) časové určení „od 1. července 2013“. Můžu si to laicky vysvětlit, že např. u budovy městského úřadu musí město zajistit průkaz nejpozději do 1.7.2013, nebo jej musí zajistit po 1.7.2013 (ovšem bez určení nejzazšího termínu). Další varianta je, že se toto týká budovy, kterou začne orgán veřejné moci užívat 1.7.2013. Další termíny zákon na rozdíl od této věty uvozuje předložkou „do“, což je již jasnější.

Proč se v § 7a odst. 1 písm. c) používá předložka „do“ a v § 7a odst. 1 písm. b) se používá předložka „od“ ?

- § 7a odst. 1 písm. c) – je nutné chápat jako jednorázovou povinnost, kdy administrativní nebo bytové domy s příslušnou podlahovou plochou jsou povinni zajistit PENB do daného termínu a tím je povinnost splněna a nepřenáší se přes uvedené termíny.
- § 7a odst. 1 písm. b) – je nutné chápat jako ustanovení s platností resp. účinností do budoucnosti ve vztahu k uplatnění podmínky „užívání budovy“, například může nastat situace, kdy v současné době budova je užívaná orgánem veřejné moci, ale od června 2013 již nebude užívaná orgánem veřejné moci – pak není povinnost zajistit PENB (nebo naopak užívání budovy může být dále v budoucnu).

38. Podle § 7a, odst. 2, písm. a) má vlastník budovy povinnost zajistit zpracování PENB kromě jiného při pronájmu budovy. Ze zákona není zřejmé, zda se tato povinnost týká pouze nových nájemních smluv uzavřených v době účinnosti zákona č. 318/2012 Sb.

(tj. po 1.1.2013), nebo zda je nutno zajistit zpracování PENB i pro budovy, které jsou již nyní pronajaté smlouvou uzavřenou před začátkem účinnosti zákona č. 318/2012 Sb.

V případě smlouvy o nájmu, která je uzavírána na dobu určitou, lze prodloužení doby smlouvy provést dodatkem ke smlouvě, tím se smlouva neruší, nájemní vztah trvá, jen se upravuje jedna z jeho podmínek, a to je doba trvání nájmu. V tomto případě by nebylo nutno zpracovávat PENB, protože se jedná o nájemní vztah uzavřený přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 318/2012 Sb., který novelizoval zákon č. 406/2000 Sb.

Jiná situace nastává v případě uzavření zcela nové smlouvy o nájmu. Zde novým zákonem č. 318/2012 Sb. zavedená povinnost, vypracovat PENB, platí.

39. Kraj je orgánem veřejné moci, je vlastníkem nemovitostí, ke kterým musely být a jsou zpracovány energetické audity. Objekty nejsou užívány orgány veřejné moci, ale mají je ve správě příspěvkové organizace s vlastním statutem a IČ (školy, zdravotnictví, sociální služby). O veřejné přístupnosti do těchto objektů by se také dalo diskutovat. Jsou to sice veřejné budovy, ale s určitým režimem přístupu. Kraj investuje do rekonstrukcí. Každá větší rekonstrukce je opatřena PENB (požadavek dotačních titulů). PENB jsou umístěny na veřejně přístupných místech. Musí mít i ostatní objekty zajištěno vypracování PENB podle novely zákona a ve stanoveném termínu?

PENB zpracované přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 318/2012 Sb. jsou platné 10 let od doby svého vypracování a považují se za PENB ve smyslu zákona č. 318/2012 Sb. – viz Čl. II zákona č. 318/2012 Sb.

Pokud jsou budovy uvedené v dotazu užívané orgánem veřejné moci, kdy se orgánem veřejné moci rozumí orgán veřejné moci nebo subjekt zřízený orgánem veřejné moci (viz § 7, odst. 1, písm. b) zákona), je povinen vlastník budovy zajistit zpracování PENB dle § 7a, odst. 1, písm. b) zákona. Pokud kraj vlastní budovy, které neužívá (a nejsou v užívání ani subjekty, které byly zřízené orgánem veřejné moci) a jedná se o bytové domy nebo administrativní budovy, je vlastník budovy (kraj) povinen zajistit zpracování PENB dle velikosti energeticky vztažené plochy v termínech podle § 7a, odst. 1, písm. c) zákona.

40. Novela zákona 406/2000 říká, že PENB je nutný při prodeji domu, ucelené části domu nebo u pronájmu celé budovy. Jak je to u bytového domu, kde vlastník domu všechny byty pronajímá? Jedná se o pronájem celého domu, ale po ucelených částech. Týká se ho tedy odstavec o pronájmu domu nebo o pronájmu ucelené části (povinnost mít PENB od 2016)?

V případě, že vlastník budovy pronajímá sice celou budovu, ale po jednotlivých bytech (pronajímá ucelené části budovy) jednotlivým nájemcům, postupuje podle ustanovení § 7a, odst. 2, písm. a bod č. 3) zákona č. 406/2012 Sb. – tj. jako při pronájmu ucelené části budovy, nikoli jako při pronájmu celé budovy.

Zároveň je však nutné se řídit ustanovením § 7a, odst. 1, písm. c) zmiňovaného zákona.

41. V současném období připravuji prodej chalupy. Při jednání s realitní kanceláří, je na mě požadováno, abych si zajistil vypracování "Průkazu energetické náročnosti budovy", jinak nebude možné prodej uskutečnit.

K tomuto uvádím:

1. Jedná se o objekt, který nám slouží již 39 let, jako rekreační chalupa. V místě, kde je chalupa situována, nemáme stálé bydliště.
2. Je zde však skutečnost, že na Katastrálním úřadě, je chalupa zaevidována jako rodinný dům. Což je asi hlavní příčina, proč na mě realitní kancelář vyžaduje PENB.
3. Domnívám se, že se jedná v tomto případě o formální problém. A bylo by postačující vyjádření Obecního úřadu, že objekt je využíván k rekreačnímu účelu.
4. Tuto skutečnost jsem konzultoval s několika specialisty, kteří PENB zpracovávají a jsou podobného názoru, jako já.

List vlastnictví a údaje v něm jsou naprosto zásadní a pro naplňování zákona o hospodaření energií stěžejní. V případě, že v LV máte uvedeno, že se jedná o objekt s popisem „rodinný dům“, vztahuje se na Vás povinnost zpracovat PENB ve smyslu § 7a, odst. 2, písm. a (ve Vašem případě se tedy jedná o prodej rodinného domu, tj. prodej budovy). V případě, že je KÚ ochoten Váš objekt překvalifikovat na objekt „pro rodinnou rekreaci“, nebude se na Vás následně vztahovat povinnost zpracovat PENB (viz § 7a, odst. 5).

42. Poslední novelou zákona č. 406/2000 Sb. je definována povinnost pořízení energetických štítků. Kupuji domek na venkově k trvalému bydlení (uzavření kupní smlouvy předpokládám v březnu t.r.), tedy zmíněná povinnost by se měla v této etapě dotknout prodávajícího. V "Katastru" je, m.j. uvedeno, že se jedná o zemědělskou usedlost, podle výpovědi stávajícího majitele dosud užívanou k rekreačním účelům. Je tedy možné zemědělskou usedlost chápat jako objekt k bydlení v dikci citovaného zákona?

Výpověď majitele (vlastníka budovy) není směrodajná. List vlastnictví a údaje v něm jsou naprosto zásadní a pro naplňování zákona o hospodaření energií stěžejní. V tomto případě je nutné se řídit ustanovením § 7a, odst. 5 – který říká, že u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 700 GJ za rok, se nevztahuje zajistit zpracování PENB.

43. Po 29.3. 201, kdy nová vyhláška č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov provádějící zákon o hospodaření energií vstoupila v platnost, musí SEI provádět kontroly PENB u novostaveb a větších rekonstrukcí při jejich žádosti o stavební povolení. Dělá to?

Povinnost zpracovat PENB v souvislosti s výstavbou není novým požadavkem. Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v ustanovení § 1 d) ukládá zájemci o získání stavebního povolení povinnost přiložit v rámci společné dokumentace rovněž zpracovaný průkaz energetické náročnosti budovy (viz příloha č. 4, E.5 vyhlášky č. 466/2006 Sb). Tato příloha (PENB) byla v letech 2007-2008 nepovinná, od roku 2009 změnou zákona č. 406/2000 Sb. se stala povinnou součástí stavební dokumentace. Z uvedeného vyplývá, že SEI kontroluje PENB v rámci územních a stavebních řízení již několik let, tudíž v tomto směru se pro SEI nic nemění. V případě, že předložená resp. posuzovaná společná dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení PENB neobsahuje, SEI vyzve předkladatele o doplnění dokumentace.

44. Aplikace ustanovení § 7a odst. 1 písm. b) zákona č. 406/2000 Sb., ve znění zákona č. 318/2012 Sb., ve vztahu ke státním podnikům

Ustanovení § 7a odst. 1 písm. b) zakládá vlastníkům povinnost zajistit zpracování průkazu v případě, že je jejich budova užívána orgánem veřejné moci. Legislativní zkratku pro „orgán veřejné moci“ lze nalézt v § 7 odstavec 1 písm. b), která zahrnuje jak „orgán veřejné moci“, tak subjekt „zřízený“ orgánem veřejné moci.

Právní poměry státních podniků se řídí zvláštními právními předpisy. Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku používá v souvislosti se vznikem státního podniku pojem „založení“ státního podniku s tím, že příslušné ministerstvo vydává jménem státu zakládací listinu a státní podnik vznikne dnem, ke kterému byl zapsán do obchodního rejstříku.

Lze patrně očekávat, že Státní energetická inspekce, jako kontrolní orgán, bude rozlišovat pojem „založení“ a „zřízení“ při kontrole povinnosti zajistit zpracování PENB u budovy užívané orgánem veřejné moci od 1. července 2013 s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 500 m² a od 1. července 2015 s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 250 m².

Zákon o hospodaření energií

1. Existuje k zákonu č.318/2012Sb. v této souvislosti nějaký prováděcí předpis?

Prováděcí předpisy k zákonu č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů včetně zákona č. 318/2012 Sb. jsou:

- Vyhláška č. 480/2012 Sb., o energetickém auditu a energetickém posudku
- Vyhláška č. 441/2012 Sb., o stanovení minimální účinnosti užití energie při výrobě elektřiny a tepelné energie
- Vyhláška č. 337/2011 Sb., o energetickém štítkování a ekodesignu výrobků spojených se spotřebou energie
- Vyhláška č. 277/2007 Sb., o kontrole klimatizačních systémů (bude nahrazena novou vyhláškou)
- Vyhláška č. 276/2007 Sb., o kontrole účinnosti kotlů (bude nahrazena novou vyhláškou)
- Vyhláška č. 195/2007 Sb., kterou se stanoví rozsah stanovisek k politice územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci, závazných stanovisek při ochraně zájmů chráněných zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a podmínky pro určení energetických zařízení (bude nahrazena novou vyhláškou)
- Vyhláška č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům
- Vyhláška č. 193/2007 Sb., kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při rozvodu tepelné energie a vnitřním rozvodu tepelné energie a chladu
- Vyhláška č. 118/2013 Sb., o energetických specialitech,
- Vyhláška č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov.

2. Jaké parametry budou mít podle vyhlášky nulové budovy?

Posuzování energetické náročnosti budov je dáno „sadou“ ukazatelů energetické náročnosti budov, a výpočet se provádí porovnáním hodnocené budovy s budovou referenční. Ukazatelé energetické náročnosti budovy jsou dodaná energie, primární energie, součinitel prostupu tepla a účinnosti technických systémů. Referenční budova je dána referenčními parametry, kterým se věnuje celá první příloha vyhlášky č. 78/2013 Sb.. Rozdíl mezi referenčními požadavky pro novou budovu a budovu s téměř nulovou spotřebou (tj. nová budova od roku 2016 až 2020) je v součiniteli prostupu tepla a uplatňování neobnovitelné části primární energie.

3. Obracím se na Vás s ohledem na skutečnost, kdy k 1.1.2013 vstoupila v účinnost novela zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií. Tento zákon jsem prostudovat velmi pečlivě, ale neobjevil jsem definici tzv. úpravy vnitřního prostředí. Jedná se o ustanovení v § 2 odst. 1., písm. p). Tímto Vás, jakožto příslušné ministerstvo žádám o konkrétní definici a výklad pojmu „ úpravy vnitřního prostředí“.

VNITŘNÍ PROSTŘEDÍ je chápáno jako prostředí uvnitř budovy nebo zóny, které je definováno návrhovými hodnotami teploty, relativní vlhkosti vzduchu a objemového toku výměny vzduchu, případně rychlostí proudění vnitřního vzduchu a požadované intenzity osvětlení uvnitř budovy nebo zóny.

Definice „vnitřního prostředí“ je uvedeno v nové vyhlášce č. 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov.

4. Kdy připravuje MPO vydat prováděcí vyhlášku k ustanovení § 10 d) týkající se osob oprávněných provádět instalaci vybraných zařízení využívajících OZE?

V současné době se připravuje novela zákona č. 406/2000 Sb., která nebude klást další nové požadavky na osoby, které již dnes provádí tuto činnost. Jako základ bude využito živnostenské oprávnění podle zákona č. 455/1991 Sb. s příslušnou praxí a v návaznosti na zákon č. 179/2006 Sb. Novela zákona bude provedena do konce tohoto roku a účinnost příslušných ustanovení § 7 odst. 4 písm. b) a nového § 10d) bude posunuta k 1. lednu 2015 – ustanovení § 10e, § 10f a § 10g bude pravděpodobně zrušeno.

Kontrola kotlů a rozvodů tepelné energie a kontrola klimatizací

1. Členové SVJ vlastní bytový dům. Vytápění je řešeno domovní plynovou kotelnou. Vlastník budovy je dle stávající legislativy povinen zajišťovat m.j.:

-Odbornou prohlídku kotelny dle vyhl. ČÚBP č. 91/1993 Sb.

-Revizi kotelny dle ČSN

-Revizi tlakových nádob dle ČSN

-Revizi elektroinstalace kotelny

-Revizi plynového zařízení.

-Revize a kontroly spalinových cest

-Kontrolu účinnosti spalování

a nyní ještě dle zákona 318/2012 § 6a Kontrolu provozovaných kotlů a rozvodů tepelné energie.

Jaké je vůbec místo nově zaváděné kontroly v dosavadní soustavě revizí a kontrol, nedochází k duplicitě s některými kontrolami či revizemi, nebylo by namísto to vše nějak sjednotit?

Kontrola kotlů a rozvodů tepelné energie uvedené v zákoně č. 318/2012 Sb., který novelizoval zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, není nová povinnost a v zákoně o hospodaření energií je tato povinnost uvedena již od roku 2007. V rámci novely zákona, která byla provedena v minulém roce, byla pouze příslušná ustanovení upřesněna tak, aby odpovídala evropské legislativě a v tomto případě tedy směrnici EP a Rady č. 2010/31/EU, o energetické náročnosti budov. Každá z Vámi zmíněných kontrol vychází z určitého požadavku a smyslem kontroly je vždy něco jiného. Například revize tlakových nádob, elektroinstalace nebo kontrola bezpečnosti práce v kotelně je vymezena pouze úzce a specificky (a provádějí ji vždy jinak specializované a oprávněné osoby) oproti kontrole kotlů podle zákona o hospodaření energií, kde jde o komplexní kontrolu celé kotelny včetně doporučených opatření k efektivnějšímu provozování kotle nebo kotelny a tedy nákladů na energie. Kontrola podle zákona o hospodaření energií plně využívá všechny zmíněné ostatní kontroly nebo revize, avšak nenahrazuje je. Jsme si však plně vědomi všech rozličných nároků na provozovatele kotelen a proto jsme zahájili konzultace mezi MPO a MŽP o sloučení některých povinností na kontrolu, která by mohla vést k zajištění požadavků z legislativy MPO a MŽP v rámci jedné činnosti.

2. Náš pronajímatel nám zaslal k podpisu dodatky ke smlouvám ohledně instalace indikátorů vytápění. Z předložených listin je zřejmé, že pronajímatel reaguje Dodatkem na změnu právní úpravy, a to zákona č.406/2000 Sb., o hospodaření energií, který byl změněn zákonem č.318/2012 Sb.

Avšak v dodatku je zaneseno také to, že souhlasíme s platbou za tyto indikátory a to v částce xx Kč za kus měsíčně a to po dobu 10 let.

Můj dotaz zní, zda může tuto úhradu pronajímatel požadovat po nájemníkovi a zdali toto nespadá k úhradě pronajímateli.

Dle novely je pronajímatel povinen nainstalovat indikátory vytápění na své náklady do 1.1.2015. Nájemníkům novela ukládá pouze povinnost umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů, přičemž nesplní-li tuto povinnost, dopustí se přestupku, za což jim hrozí sankce ve formě pokuty až do výše 50 000,- Kč. Nikde není psáno, že tyto náklady by měl hradit nájemník.

K nákladům na instalaci přístrojů registrující dodávku tepelné energie:

1) V případě, že se jedná bytové jednotky v osobním vlastnictví a jde o instalaci těchto přístrojů u vlastníka jednotky:

Řešení: záleží na stanovách SVJ - a) přístroje mohou být hrazeny z fondu oprav SVJ
b) přístroje mohou být hrazeny přímo vlastníkem jednotky;

nicméně povinnost vyplývající ze zákona jako takovou má SVJ, tj. v případě, že vlastník bytové jednotky tyto přístroje nezaplatí a proběhne kontrola, sankcionováno bude SVJ

2) V případě, že se jedná o nájemné bydlení a jde o instalaci těchto přístrojů u vlastníka jednotky:

Řešení: Subjekt povinný zajistit instalaci je vlastník budovy, zatímco nájemník je v kontextu ustanovení § 7 odst. 4 písm. a) konečným uživatelem, který může být sankcionován za to, že neumožnil instalaci, údržbu a kontrolu, ale ne za to, že tam tento přístroj není. V rámci nájemního bydlení se uplatní občanský zákoník a jeho prováděcí nařízení vlády č. 258/1995, kde je v § 5 a § 6 například uvedeno, co je drobná oprava bytu nebo co jsou náklady spojené s užíváním bytu. Dle našeho názoru instalace těchto zařízení nepatří mezi náklady spojené s běžnou údržbou bytu ani mezi drobné opravy bytu. V rámci nájemního bydlení je tedy prvotní dohoda obou stran. Pokud se nedohodnou, pak samozřejmě nájemník nemusí nájemné akceptovat a smlouvu o nájmu ukončit.

3. Jedná se mi o § 7, odst. (4) písm. a) instalace měřičů tepla v bytových jednotkách do 31.12. 2014. Můžu považovat pro splnění tohoto požadavku instalaci buď měřičů tepla nebo indikátorů topných nákladů ? Jsou za měřiče považovány i indikátory topných nákladů?

V ustanovení § 7 odst. 4 písm. a) je uvedeno, že stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek je povinen vybavit vnitřní tepelná zařízení přístroji registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům v rozsahu stanovené prováděcím právním předpisem.

Za tyto přístroje registrující dodávku tepelné energie lze považovat i indikátory (rozdělovače) topných nákladů. Bude následně upřesněno i uvedeno v novele vyhlášky č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům.

4. Dle Vyhlášky č. 285/2011 Sb. platné od 1.1.2012 se sjednotila doba pro pravidelnou výměnu vodoměrů, tj. výměna, respektive přecejchování vodoměru jak na teplou (dále jen TV), tak na studenou vodu (dále jen SV) jednou za pět let. Vodoměry na SV jsme měnili ve 12/2010, t.j. podle "staré" legislativy by měla být další výměna v 12/2016, vodoměry na TV jsme měnili v 12/2009, t.j. podle "staré" legislativy by měla být další výměna v 12/2013. Můj dotaz zní, zda máme měnit vodoměry už podle nové vyhlášky, tj. vodoměry na SV v 12/2015 a na TV v 12/2014 nebo jestli se výše citovaná vyhlášky vztahuje až na vodoměry osazené v roce 2012. Další dotaz se týká novely zákona č. 406/2000 Sb., kdy vlastník budovy je povinen instalovat přístroje regulující dodávku tepelné energie konečným uživatelům do konce roku 2014. Vykládám si správně, že nejpozději od 01.01.2015 musí být dodávka tepelné energie už měřena a následně rozúčtována ve smyslu citované novely? Dále bych se chtěla zeptat na poměrové rozúčtování spotřeby tepelné energie, konkrétně se jedná o volbu poměru 50:50 či 60:40 spotřební složky. Kdo je oprávněn rozhodnout o výši poměru? Předseda výboru, členové výboru hlasováním nebo shromáždění vlastníků svým usnesením? Kdy bych, prosím, v naší legislativě našla příslušný odkaz, a kde bude obsažen od 01.01.2014, kdy vstoupí v platnost nový občanský zákoník?

- a) Vodoměry na SV a TV budete muset vyměnit v termínech daných původní vyhláškou. V přechodném ustanovení vyhlášky č. 285/2011 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu, ve znění pozdějších předpisů, je uvedeno, že ověření vodoměrů podle dosavadních právních předpisů zůstává v platnosti na dobu, na kterou byly tyto vodoměry ověřeny. Lze jen z praktického hlediska vyměnit při Vámi avizované výměně vodoměru na teplou vodu v termínu 12/2013 i vodoměr na vodu studenou, jedná se o jeden technický zásah do prostoru vlastníka jednotky a dále pak již bude interval výměny pro oba vodoměry shodný. Zkrácení doby výměny vodoměrů na studenou vodu z výše uvedeného důvodu by mělo být předem odsouhlaseno orgánem společenství vlastníků.
- b) V přechodném ustanovení zákona č. 318/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, v odstavci 3 je uvedeno, že povinnost podle § 7 odst. 4 písm. a) zákona č. 406/2000 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji registrujícími dodávku tepelné energie musí být splněna do 2 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. V tomto případě skutečně do 1. 1. 2015.
- c) Volba poměru mezi základní a spotřební složkou je zavedena ve vyhlášce č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, kde je v § 4 odstavci 1 uvedeno, že náklady na tepelnou energii na vytápění v účtovací jednotce za účtovací období rozdělí vlastník na složku základní a spotřební. Podle uvedeného ustanovení lze jen doporučit rozdělení nákladů tepelnou energii na vytápění na základní složku ve výši 40 % až 50 % na základě schválení dohodnuté výše opět orgánem společenství vlastníků.
- d) Nový občanský zákoník není v gesci Ministerstva průmyslu a obchodu.

5. Jsme firma zabývající se mj. návrhy, projektováním a instalacemi průmyslového chlazení. Zaměstnáváme technika, který je oprávněn provádět revize na únik chladiva HCFC podle zákona č. 86/2002 Sb. a tyto revize pravidelně provádíme na chladicích zařízeních našich zákazníků. Jedna z námi instalovaných chladicích jednotek slouží jako centrální zdroj chladu pro klimatizaci ve výškové kancelářské budově a její majitel na nás nyní mimo výše uvedené pravidelné revize podle uvedeného zákona požaduje i revize na únik chladiva z chladicích okruhů dle nařízení Evropského parlamentu a rady č. 406/2009. Toto nařízení jsem si přečetl, ale o revizích na únik chladiva jsem tam nic nenašel, ovšem zákazník trvá na svém.

Ministerstvo průmyslu a obchodu má v gesci směrnici EP a Rady č. 2010/31/EU, o energetické náročnosti budov. Jedním z částí této směrnice je také pravidelná kontrola klimatizačních systémů, což je uvedeno v čl. 15 a 16 zmíněné směrnice. Zásaditost ze směrnice jsou v ČR implementovány do zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií a do vyhlášky č. 277/2007 Sb., o kontrole klimatizačních systémů. V současné době je v legislativním procesu nová vyhláška o kontrole klimatizačních systémů, která by měla podle našich předpokladů vyjít ve sbírce zákonů v průběhu června. Povinná revize na únik chladiva však není součástí zmíněné směrnice ani tedy ani zákona a prováděcí vyhlášky v gesci MPO.

V rámci revizí na únik chladiva je zřejmě myšleno Nařízením EP a Rady č. 842/2006 o některých fluorovaných skleníkových plynech a Nařízením EP a Rady č. 1005/2009 o látkách, které poškozují ozonovou vrstvu. Uvedené předpisy EU nejsou v gesci MPO. Předpisy jsou v gesci MŽP a jsou implementovány do vyhlášky č. 257/2012 Sb., o předcházení emisím látek, které poškozují ozonovou vrstvu, a fluorovaných skleníkových plynů.

Energetičtí specialisté

1. Chtěl jsem se zeptat v souvislosti s novou budoucí platnou legislativou ohledně nařízené povinné pravidelné revize spalin u kotlů, jaké jsou vlastně kvalifikační podmínky pro vykonávání této činnosti? Chtěl bych tuto činnost provádět a nevím přesně, kde se mám zeptat ... ?

Jsem OSVČ, vyučený elektrikář, mám střední průmyslovou školu elektro a jsem revizním technikem elektro s platnou vyhl. 50/78Sb s mnohaletou praxí v oboru elektro na nízkém napětí tzn. do 1000V. Mohl bych tuto činnost vykonávat, popř. za jakých kvalifikačních podmínek ... ?

Informace týkající se kvalifikačních podmínek pro vykonávání kontroly kotlů a rozvodů tepelné energie, kontroly klimatizačních systémů a jiných podobných činností, stanovuje § 10 až § 10c zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií.

Dne 16. května 2013 byla vyhlášena ve Sbírce zákonů nová vyhláška upravující danou problematiku. Jedná se o vyhlášku č. 118/2013 Sb., o energetických specialistech, která nabyde účinnosti dnem 1. června 2013.

2. Jsem od 6/2009 energetický expert s oprávněním MPO. Co mám teď po 1.1.2013 (uvedení v platnosti novely en. zákona 406/2000 Sb.) udělat pro pokračování platnosti mého oprávnění zpracovávat průkazy energetická náročnosti? Od 1.1.2013 právně existují jen energetičtí specialisté s různým stupněm oprávnění, ale prováděcí vyhlášky k tomuto nejsou bohužel doposud k dispozici. Je nutné do nějakého data (1.4.2013 - předpokládané datum uvedení v platnost prováděcích vyhlášek k energetickému zákonu) podat oficiální žádost o "přechod" na en. specialisty s oprávněním na PENB a nebo toto proběhne automaticky včetně zařazení do systému celoživotního vzdělávání s 3-letým režimem kurzů a přezkušování?

Pojem energetický expert zákon nezná (tento pojem se používal pouze ve spojení se zkušebním řádem těchto osob a s hlášením o činnosti oprávněných osob), proto byl zaveden pojem „energetický specialista“. V případě, že vlastníte oprávnění zpracovávat PENB, samozřejmě Vám toto oprávnění platí i nadále. Nicméně nová právní norma ukládá energetickým specialistům povinnost absolvovat pravidelné vzdělávání. Termíny, do kdy musí energetický specialista absolvovat průběžné vzdělávání, jsou uvedeny v čl. II zákona č. 318/2012 Sb., „přechodná ustanovení“.

3. Dobrý den, v novele zákona 406/2000sb par 10 je uvedeno, že instalaci malé fotovoltaické elektrárny na rodinný dům může provést pouze osoba oprávněná k instalaci. Rozumí se tím prosím i montáž například uchycovacích šroubů pro konstrukci kolektorů, které nejsou přímo součástí fotovoltaické elektrárny, neboť hlavně připevňují konstrukci ke střeše a pouze připravují montáž? Rozumí se tím i natažení vodiče, vysekání drážky v omítce a její zazdění? Je součástí instalace připevnění profilu, který následně bude sloužit pro montáž, nebo se instalací rozumí hlavně správné a bezpečné propojení systému, s kontrolou některých vykonaných přípravných prací a s následným připojením do sítě?

Dále kde prosím najdu seznam osob, které jsou oprávněny k instalaci, například na vašich stránkách či jiné důvěryhodné státní instituce? Setkal jsem se totiž s dodavateli a montážními firmami, které mi předložili jakési pověření, kde mnohdy nebylo ani razítko. Tyto firmy - osoby jsem si ale nemohl ověřit, a tedy pro mne nebyly relevantní, v jednom případě jsem i já poznal, že šlo o podvrh. Existuje takový seznam například jako seznam znalců a tlumočnicků kde je transparentnost zaručena?

V návaznosti na ustanovení § 7 odst. 4, písm. b) a následně ustanovení § 10d) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, se instalací zařízení vyrábějících energii z obnovitelných zdrojů rozumí hlavně správné a bezpečné propojení systémů s kontrolou některých vykonaných přípravných prací, s následným připojením do sítě.

Seznam osob oprávněných instalovat vybraná zařízení využívajících energii z obnovitelných zdrojů zatím neexistuje, jelikož ustanovení § 7 odst. 4 písm. b) nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014 a tudíž žádné osoby v tomto smyslu nebyly zatím proškoleny. MPO v tuto chvíli připravuje novelu zákona, která bude upravovat „osoby oprávněné provést instalaci“. Předpokládáme, že novela zákona vejde v platnost do konce tohoto roku a osoby, které budou chtít získat příslušné oprávnění budou mít cca celý rok (2014) na to, aby jej získali.

Z uvedeného vyplývá, že v tuto chvíli není možné, aby osoba nebo společnost předkládala potenciálním klientům oprávnění k instalaci vybraných zařízení využívajících energii z OZE ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb..

FQA zpracovala a kontaktní osobou pro další dotazy je:

Jméno a příjmení:	Bc. Jozefína Slabionová odbor elektroenergetiky Ministerstvo průmyslu a obchodu
e-mail:	slabionova@mpo.cz
tel:	224 852 428