

# Povinnost zpracování energetického průkazu při pronájmu nebo prodeji bytu, bytového a rodinného domu

Dne 1. ledna 2013 nabyla účinnosti novela zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, provedená zákonem č. 318/2012 Sb. Touto novelou byla do právního řádu České republiky převzata druhá evropská energetická směrnice o energetické náročnosti budov. **Povinnost zpracování průkazu** energetické náročnosti budov (PENB) znají stavebníci nových budov a vlastníci stávajících budov (při tzv. větší změně dokončené budovy s podlahovou plochou větší než 1000 m<sup>2</sup>, větší změna se týká více jak 25 % celkové plochy obálky budovy) již od roku 2009. Uvedená novela rozšiřuje a upřesňuje požadavky na energetickou náročnost budov při nové výstavbě, při stavebních úpravách a udržovacích pracích (pokud výměna prvků obálky nebo technického zařízení budovy může ovlivnit její energetickou náročnost) stávajících budov. Tyto požadavky najdeme v novém znění § 7 zákona. Výjimky zůstávají zachovány pro stavby pro rodinnou rekreaci, pro budovy s energeticky vztažnou plochou menší než 50 m<sup>2</sup>, pro budovy chráněné podle zákona o státní památkové péči, pro budovy užívané pro náboženské účely.



Nové požadavky na dokladování energetickou náročností budov stanoví § 7a zákona o hospodaření energií. Majitelé bytových domů, bytů a některých dalších budov musí zajistit zpracování PENB ve stanovených případech, aniž by docházelo k jakýmkoliv stavebním zásahům do budovy.

**Při pronájmu bytu je vlastník bytu** (neboli samostatné jednotky v bytovém domě) povinen **od 1. ledna 2016** předložit budoucímu nájemci jednotky průkaz energetické náročnosti budovy před uzavřením smlouvy týkající se nájmu bytu, a nejpozději při podpisu nájemní smlouvy předat nájemci průkaz nebo jeho ověřenou kopii. Ke stejnému datu, tj. k 1. lednu 2016, vzniká vlastníkovu bytu povinnost uvést ukazatele energetické náročnosti bytového domu převzaté z PENB v informačních a reklamních materiálech, v nichž je nabízen pronájem bytu.

**Při prodeji bytu platí od 1. 1. 2013** povinnost vlastníka předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii možnému kupujícímu před uzavřením kupní smlouvy a předat průkaz kupujícímu nejpozději při podpisu smlouvy o prodeji. Od 1. 1. 2013 je také vlastník bytu povinen uvádět ukazatele energetické náročnosti podle PENB v informačních a reklamních materiálech, v nichž je nabízen prodej bytu.

Požadavky zákona o hospodaření energií se nevztahují na vlastníky družstevních bytů. Prodej družstevního bytu je právně převodem užitelských práv k bytové jednotce a pronájem družstevního bytu je právně podnájmem bytu.

**Průkaz energetické náročnosti budovy** se nezpracovává pro ucelenou část této budovy ani pro jednotlivé byty; ale vždy pouze pro celou budovu/bytový dům. Průkaz zpracovaný pro celou budovu je současně průkazem pro jednotlivé byty. Při prodeji nebo pronájmu bytu požádá jeho vlastník o předání PENB společenství vlastníků jednotek. Pokud vlastníkovu bytu nebude na písemné vyžádání průkaz předán, může jej nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušný byt za uplynulé 3 roky. Toto vyúčtování, které nahradí PENB, předloží, resp. předá kupujícímu (nájemci).

**Při pronájmu nebo prodeji rodinného domu** či jeho ucelené části platí obdobné povinnosti pro vlastníka RD **od 1. 1. 2013**. To znamená, že vlastník RD je povinen předložit kupujícímu, resp. nájemci PENB před uzavřením smlouvy o prodeji nebo pronájmu a předat průkaz nejpozději při podpisu smlouvy a je povinen uvádět ukazatele energetické náročnosti podle PENB v informačních a reklamních materiálech, v nichž je nabízen prodej nebo pronájem rodinného domu.

Obdobné povinnosti platí při pronájmu nebo prodeji jiných budov a jejich částí. Výjimky připouští § 7a zákona o hospodaření energií pro stavby pro rodinnou rekreaci, pro budovy s energeticky vztažnou plochou menší než 50 m<sup>2</sup>. U těchto ustanovení nepřipouští zákon výjimku pro budovy chráněné podle zákona o státní památkové péči.

Bez ohledu na to, zda bude prováděna větší nebo jiná změna dokončené stavby bytového domu, či jeho údržba, zda dojde k prodeji bytového domu nebo pronájmu domu nebo bytů, jsou **vlastníci bytových domů nebo společenství vlastníků jednotek povinni zajistit zpracování průkazu pro užívané bytové domy** v závislosti na jejich velikosti v následujících termínech:

1. bytové domy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1 500 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2015,
2. bytové domy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1 000 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2017,
3. bytové domy s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 1 000 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2019.

Tato povinnost neplatí, pokud byl pro bytový dům v minulosti zpracován PENB a není starší deseti let. Netýká se rodinných domů; pro ně je třeba zajistit PENB pouze v případě provádění větší změny dokončené budovy (rodinného domu).

2. Vlastníci bytových domů a společenství vlastníků jednotek jsou dále povinni vybavit nejpozději do 1. 1. 2015 vnitřní tepelná zařízení domů **účinnými přístroji**

**regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie** konečným uživatelům v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem k zákonu o hospodaření energií. Konečný uživatel (majitel nebo nájemník bytu) je povinen umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů.

### 3. **Vysvětlení některých používaných termínů**

Změnou dokončené budovy rozumí stavební zákon nástavby, které stavbu zvyšují, přístavby, které stavbu rozšiřují a stavební úpravy, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby: Za stavební úpravu se vždy považuje zateplení pláště stavby.

Větší změnou dokončené budovy rozumí zákon o hospodaření energií změnu dokončené budovy na více než 25 % celkové plochy obálky budovy.

Obálkou budovy rozumí zákon o hospodaření energií soubor všech teplosměnných konstrukcí na systémové hranici celé budovy nebo zóny, které jsou vystaveny přilehlému prostředí, jež tvoří venkovní vzduch, přilehlá zemina, vnitřní vzduch v přilehlém nevytápěném prostoru, sousední nevytápěné budově nebo sousední zóně budovy vytápěné na nižší vnitřní návrhovou teplotu.

Celkovou energeticky vztažnou plochou rozumí zákon o hospodaření energií vnější půdorysná plocha všech prostorů s upravovaným vnitřním prostředím v celé budově, vymezená vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy.

Průkaz energetické náročnosti budovy je dokument, který obsahuje stanovené informace o energetické náročnosti budovy nebo ucelené části budovy, podrobně specifikované ve vyhlášce o energetické náročnosti budov. Průkaz může zpracovat jen energetický specialista, tj. fyzická osoba, která je držitelem oprávnění uděleného ministerstvem průmyslu a obchodu; toto ministerstvo vede seznam energetických specialistů (<http://www.mpo-enex.cz/experti/>). Průkazy platí 10 let; to se týká i průkazů vystavených před datem účinnosti novely zákona o hospodaření energií, tj. před 1. lednem 2013.

Ucelenou částí budovy je podlaží, byt nebo jiná část budovy, která je určena k samostatnému používání nebo byla za tímto účelem upravena. Technický systém budovy je zařízení určené k vytápění, chlazení, větrání, úpravě vlhkosti vzduchu, přípravě teplé vody, osvětlení budovy nebo její ucelené části nebo pro kombinaci těchto účelů.

Jednotkou rozumí zákon 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu podle tohoto zákona.