

Energetický průkaz budovy

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) od roku 2013, energetický štítek

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.

Průkaz energetické náročnosti budovy, 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 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. Tento energetický průkaz je vzorem podle nové vyhlášky, která bude v platnosti a účinnosti 1. 4. 2013. Do tohoto termínu se vypracovávají energetické průkazy podle vyhlášky 148/2007.

Povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (PENB)

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 povinen zajistit na vlastní náklady zhotovení energetického průkazu pro jeho 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 nebo v 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 než 10 let. Je povinnost přiložit jej 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 účtovací 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 platí 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.

Pokuty při nesplnění povinnosti ukazatele energetické náročnosti budovy

Pro vlastníky bytových jednotek

V případě, že vlastník bytové jednotky nepředloží energetický průkaz při inzerci v rámci ukazatelů energetické náročnosti, hrozí mu 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, hrozí mu pokuta až do výše 100 000,- Kč, a to i v případě, že průkaz nedoloží ke kupní smlouvě. Právník osoba - podnikatel se vystavuje sankci až 200 000,- Kč.

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 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 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. Tato povinnost se netýká památek, objektů v památkové zóně a objektů pro náboženské účely.

Kdo je oprávněn zpracovávat PENB?

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. Jen tehdy lze zpracovat energetický průkaz objektivně a správně. Vyhněte se tak veškerým dalším problémům, které jsou na straně vlastníka z hlediska dodání kompletních informací o své nemovitosti.

Povinnost instalovat měřiče tepla do 31. 12. 2014

Zákon č.318/2012 Sb. zahrnuje i informaci, že povinnost vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům **určí prováděcí předpis.**

Povinnost dle § 7 odst. 4, písm. a) jednoznačně vzniká. Jelikož je však v textu uvedeno, že rozsah tohoto vybavení bude upraven prováděcím předpisem, který v současnosti **neexistuje**, nelze osobu povinnou nikterak postihnout či sankcionovat, jelikož právě rozsah tohoto vybavení není znám.