



# Energetické úspory pod taktovkou EU

Zdá se, že novela zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, kterou by mělo dojít k implementaci směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov, již míří ke své platnosti a účinnosti.

Vzhledem k rozšiřování zastavěných území v rámci celé Evropské unie roste nepřetržitě podíl budov na celkové spotřebě energie. Jako reakci na tento trend se Evropská unie snaží přijmout určitá opatření, jejichž výsledkem by mělo být snížení spotřeby energie a současná podpora využívání energie z obnovitelných zdrojů v budovách. Jedním z nich je i výše jmenovaná směrnice, která konkretizuje a zavádí nové instituty oproti předchozím právním

aktům Evropské unie z důvodu zvýšení efektivity úspory energií v budovách.

## Nové požadavky a limity na energetickou náročnost

Novela se snaží o co nejpřesnější adaptaci obsahu směrnice do českého právního řádu. V první řadě zavádí nové pojmy a definice, zejména pak „nákladově optimální úroveň požadavků na energetickou náročnost“ či „budova s téměř nulovou spotřebou energie“. Nákladově

optimální úroveň požadavků na energetickou náročnost se rozumí požadavky na energetickou náročnost budov nebo jejich stavebních či technických prvků, jejichž výsledkem jsou co nejnižší náklady na investice v oblasti užití energií a celkovou údržbu budovy v průběhu odhadované životnosti budovy. Definice budovy s téměř nulovou náročností stanoví, že v takovém případě jde o budovu, jejíž energetická náročnost je velmi nízká a jejíž spotřeba energie je ve značném rozsahu pokryta

z obnovitelných zdrojů. Otázkou zůstává, co se skrývá pod pojmem „velmi nízká“ a co pod pojmem „ve značném rozsahu“, které v současném znění zákona mohou být vykládány velmi široce. Užší vymezení by mělo být předmětem prováděcí vyhlášky.

Nicméně požadavky na energetickou náročnost budov s téměř nulovou spotřebou energie bude třeba plnit již od 1. ledna 2016, a to konkrétně pro budovy, jejichž vlastníkem je orgán veřejné správy a jejichž plocha činí alespoň 1500 m<sup>2</sup>. Budovy orgánů veřejné správy s plochou minimálně 350 m<sup>2</sup> pak budou těmto požadavkům podléhat od počátku roku 2017, ostatní budovy veřejné správy dále od roku 2018. Na jakékoliv ostatní budovy bude tato povinnost dopadat vždy o dva roky později oproti budovám orgánů veřejné správy, a to z důvodu, aby veřejný sektor šel ostatním vlastníkům budov „příkladem“. Tato povinnost ke

ilustrační foto: Shutterstock

splnění požadavků na energetickou náročnost budovy s téměř nulovou spotřebou energie však nebude platit komplexně, ale bude se podle znění návrhu novely vztahovat pouze na výstavbu nové budovy nebo při větších změnách dokončených budov, tedy při podání žádosti o vydání stavebního povolení nebo ohlášení. Stavební řízení zahájená za účinnosti současné právní úpravy se dokončí podle stávajících předpisů. K prokázání splnění požadavků pak bude potřeba si obstarat kladné závazné stanovisko Státní energetické inspekce, případně v případě posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie doložit průkaz energetické náročnosti budovy.

## „Energetická občanka“ budovy

Průkaz energetické náročnosti budovy lze považovat za dokument, kterým vlastník budovy doloží informaci o její energetické náročnosti. Majitelům novostaveb, budov s plochou nad 1000 m<sup>2</sup> nebo zrekonstruovaných budov je povinnost k plnění požadavků energetické náročnosti budovy dána zákonem již od roku 2009, nicméně s novelou se k nim přidají též majitelé částí budov nebo i bytových jednotek. V takovém případě však návrh zákona z důvodu zjednodušení i vzhledem k ekonomickým aspektům předpokládá, že průkaz energetické náročnosti bude vydáván spíše pro budovu jako celek, nikoli pro jednotlivé jednotky nebo části budov. V případě prvního převodu bytové jednotky v domě nebo jejího pronájmu by tak mělo dojít k dohodě mezi jednotlivými vlastníky, případně společenstvem vlastníků jednotek, že takto vyhotovený průkaz energetické náročnosti na popud převádějícího vlastníka, respektive pronajímatele by následně byl předán všem vlastníkům bytových jednotek v budově nebo ostatním spoluvlastníkům

ilustrační foto: Shutterstock

budovy k dalšímu použití. Povinnost k obstarání průkazu energetické náročnosti pro byty nebo celé budovy v případě jejich převodu tak nastane dnem účinnosti novely, pro pronájem je stanoven odklad na počátek roku 2016. Původní vlastník budovy nebo jednotky či pronajímatel bude také ze zákona povinen předat novému vlastníku, resp. nájemci originál nebo kopii platného průkazu energetické náročnosti.

V novele zákona je nicméně zcela nešikovně stanoveno, že vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni zajistit zpracování průkazu při prodeji nebo pronájmu. Z takového ustanovení by se nepřímo dovozovalo, že tento průkaz musí být zpracován při každém dalším převodu nebo pronájmu, což je však v rozporu s dalším ustanovením o platnosti průkazu v délce 10 let od data jeho vyhotovení, pokud ovšem v tomto časovém horizontu nedojde k větší změně dokončené budovy. Pouze v takovém případě si stavebník, resp. vlastník budovy bude muset nechat vyhotovit průkaz nový. I z hlediska ekonomických nebo technických aspektů by obstarávání průkazu při každém převodu nebo pronájmu nebylo zcela efektivní.

Budovy užívané orgány veřejné moci o ploše větší než 500 m<sup>2</sup> pak budou muset být opatřeny průkazem energetické náročnosti již od účinnosti této novely, s výjimkou menších budov s plochou větší než 250 m<sup>2</sup>, které tato povinnost čeká od počátku roku 2015. Významnou novinkou je i to, že ukazatele energetické náročnosti uvedené v průkazu bude nutné uvádět při prodeji nebo pronájmu v informačních, reklamních nebo inzertních materiálech. Průkaz energetické náročnosti může být zpracován pouze energetickým specialistou, který k energetické certifikaci budov získal oprávnění od Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, nebo

obdobným odborníkem, který získal srovnatelné oprávnění v jiném členském státě Evropské unie. Oprávnění pro energetickou certifikaci budov pak již nebude udělováno doživotně, jak je tomu v současné právní úpravě, ale specialisté se budou muset každé tři roky podrobit odbornému školení a následnému přezkoušení. Požadavky na energetickou náročnost budovy nebudou nicméně povinny plnit všechny budovy, avšak zákon stanoví i výjimky. Jedná se zejména o drobné stavby, jako jsou rekreační chaty, drobné stavby s plochou do 50 m<sup>2</sup>, kostely, kulturní památky, malé výrobní provozy anebo dočasné stavby.

## Ekonomické dopady novely

Prvotním záměrem novely zákona o hospodaření energií je implementace evropských předpisů a splnění závazků České

republiky vyplývajících z členství v Evropské unii. Nelze však přehlédnout relativně pozitivní dopad na tuzemskou ekonomiku a stavební průmysl obecně v podobě větší konkurence na trhu technického vybavení a stavebních materiálů na straně jedné a v celkových úsporách nákladů na energie, což by mělo mít za následek zvýšení konkurenční schopnosti zejména výrobních podniků na straně druhé. Neopomenutelným aspektem je i předpokládaná vysoká transparentnost informací o stavu budovy, respektive části budovy nebo bytové jednotky pro konečné spotřebitele, ale i investory. Jak se zákonná úprava projeví skutečně v praxi (pokud tedy novela projde úspěšně legislativním procesem), je však otázkou budoucnosti.

*Mgr. Ing. Ivana Otřísalová,  
Mgr. Jiří Bárta, LL.M.,  
advokátní kancelář  
bvp Braun Partners*

