

PORADNA

● **Potřebovala bych poradit ohledně energetického průkazu budovy. Chystáme se letos prodat byt, který jsme před čtyřmi roky koupili a kompletně zrekonstruovali (mj. jsme odstranili wafky a pořídili nový plynový kotel pro etážové topení a ohřev vody, nechali jsme repasovat okna). Byt je v klasickém šestipatrovém činžáku z 20. let minulého století. Některé byty v domě jsou také po rekonstrukci, jiné jsou ale téměř v původním stavu. Slyšela jsem, že při prodeji bytu nyní může kupující chtít energetický průkaz budovy, který má vyhotovit SVJ. Naše SVJ funguje ale jen pro to, že ze zákona fungovat musí. Ve výboru jsou lidé, kteří byli ochotni na sebe převzít příslušnou funkci, potřebné znalosti nemají. Jinými slovy průkaz pro budovu nejenže nemáme, ale nikdo ani neví, jestli bychom ho mít měli. Nebo SVJ nemusí obstarávat průkaz, když každý byt v domě má spotřebu energie zjevně jinou, v závislosti na tom, zda je zrekonstruovaný či nikoli, resp. zda se v něm topí plynem nebo elektřinou?**

Povinnosti vlastníků nemovitostí souvisejících s „energetickým průkazem budovy“, správně průkazem energetické náročnosti, upravuje zákon o hospodaření s energií, podrobnosti pak řeší vyhláška o energetické náročnosti budov. Dokument (skládá se z textové a grafické části) komplexně hodnotí spotřebu energií v budově, a to z hlediska spotřeby energie nezbytné pro vytápění, přípravu teplé vody a osvětlení, resp. ještě chlazení, větrání a úpravu vlhkosti vzduchu, pokud to v dané budově přichází v úvahu. Budova je na základě porovnání s tzv. referenční budovou zařazena do jedné ze sedmi klasifikačních tříd od mimořádně úsporná (A) po mimořádně neúsporná (G). Referenční budova je zjednodušeně řečeno shodná budova, umístěná na shodném místě a se stejným využitím, s tím, že obálka budovy a všechny konstrukce a technické systémy budovy odpovídají platným stavebně technickým normám (odpovídá třídě C). Z hodnocení budovy se dá odvodit informace o nákladech na její provoz a samozřejmě může pomoci při porovnání jednotlivých budov mezi sebou, např. při plánované investici. Průkaz může být zpracován pouze

příslušným energetickým specialistou. Seznam oprávněných specialistů vede ministerstvo průmyslu a obchodu a najdete ho na následující adrese: <http://www.mpo-enex.cz/experti/ExpertList.aspx>.

Povinnost zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti budovy postupně začíná platit pro všechny vlastníky administrativních budov a bytových domů a také pro všechna SVJ, a to v závislosti na velikosti každé budovy. Rozhodující je tzv. energetická vztahná plocha budovy, která, poněkud zjednodušeně řečeno, odpovídá vnější půdorysné ploše budovy násobené počtem podlaží budovy (nevytápěné sklepy se do plochy nezahrnují). U bytových domů a administrativních budov, které mají celkovou energetickou vztahnou plochu větší než 1500 m², mají jejich vlastníci, resp. SVJ, povinnost nechat zpracovat průkaz energetické náročnosti do konce roku 2014, u budov s plochou od 1000 m² do 1500 m² mají být průkazy zpracovány do konce roku 2016, u ostatních budov do konce roku 2018. Na povinnost zajistit zpracování průkazu nemají vliv další faktory, tedy ani to, že spotřeba energií v každé jednotce je nebo může být jiná. S tím se musí vypořádat zpracovatel průkazu. Průkaz zpracovaný pro budovu platí pro každou jednotku (byt, nebytový prostor) v budově. Průkaz platí deset let od data jeho vyhotovení, nejdéle však do provedení takových změn v budově, které mohou mít na spotřebu energií vliv (změna na více než 25 % celkové plochy obálky budovy).

Pro vás jako budoucí prodávající je významné, že dle zákona máte při prodeji bytu povinnost předložit průkaz energetické náročnosti budovy (nebo jeho ověřenou kopii) možnému kupujícímu před uzavřením smluv ohledně koupě jednotky (tedy např. před uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí) a předat jej kupujícímu nejpozději při podpisu kupní smlouvy. Zákon dokonce stanoví pro prodávající povinnost zajistit uvedení údajů o energetické náročnosti v informačních a reklamních materiálech k prodeji bytu.

Ze zákona ale rovněž vyplývá pro vlastníky budovy, resp. společenství vlastníků jednotek, povinnost zajistit zpracování průkazu při prodeji budovy nebo její ucelené části, při pronájmu budovy, a od 1. ledna 2016 i při pronájmu ucelené části budovy. Za ucelenou

část budovy se považuje část budovy, která je určena k samostatnému používání nebo byla za tímto účelem upravena, výslovně i byt. Pokud se tedy chystáte prodat svůj byt, máte právo požádat společenství vlastníků jednotek, aby nechalo průkaz energetické náročnosti budovy vyhotovit. Můžete argumentovat tím, že v dohledné době bude dům stejně průkaz potřebovat. Samozřejmě ale můžete narazit na to, že většina vlastníků jednotek v domě průkaz zatím nepotřebuje a nechce se tudíž podílet na úhradě jeho nákladů (několik tisíc korun – určitě se vyplatí oslovit více energetických specialistů a o ceně jednat), resp. administrativě s tím spojené (příslušnému odborníkovi bude třeba poskytnout stavební dokumentaci budovy, informace o způsobu vytápění a ohřevu vody v jednotlivých bytech, umožnit vstup do prostor atd.). Pro vás to neznamena žádný problém. Zákon pro takovou situaci výslovně stanoví, že pokud není vlastníkově jednotky na jeho písemnou žádost průkaz předán, může jej nahradit vyúčtování dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulých tři roky. Potom samozřejmě odpadá i povinnost prodávajícího uvádět příslušné údaje při inzerci prodeje bytu. Je sice možné nechat zpracovat průkaz i pro konkrétní byt, ale v praxi to není obvyklé. Konečně vyúčtování energií může být pro kupujícího srozumitelnější a mít vzhledem k dané jednotce větší vypovídací hodnotu než průkaz energetické náročnosti budovy (spotřeba energie jistě závisí i na umístění bytu – je rozdílný, zda jde o rohový byt orientovaný na sever nebo jižně orientovaný byt uprostřed budovy). Toto náhradní řešení však ze SVJ nesníma povinnost nechat průkaz vyhotovit.

Dozrívání výše uvedených povinností stanovených zákonem o hospodaření s energií může kontrolovat Státní energetická inspekce ve spolupráci ministerstvem průmyslu a obchodu. Vlastníkovi jednotky (tj. prodávajícímu bytu) může v případě porušení udělit pokutu do výše 50 000 Kč, společenství vlastníků jednotek může být udělena pokuta až do výše 200 000 Kč. Doporučovala bych vám proto v kupní smlouvě výslovně zmínit, že jste jako prodávající před podpisem smlouvy předali kupujícímu vyúčtování dodávek příslušných médií do bytu na uplynulých tři roky, resp. průkaz energetické náročnosti budovy, pokud se vám jej podaří získat. ×

Jindra Pozniaková
bpv Braun Partners