Kdy budu potřebovat nový průkaz energetické náročnosti?

Přehledné shrnutí požadavků na zpracování průkazu energetické náročnosti (§ 7a) pro majitele nemovitostí podle novely zákona o hospodaření energií (č. 406/2000 Sb.) od roku 2013

Průkazy energetické náročnosti dokládají, že nová nebo právě zrenovovaná budova splňuje požadavky na energetickou náročnost. Při prodeji či novém pronájmu nabízí zájemci ověřenou hodnotu, ze které lze – při typickém užívání – odvodit roční náklady na energie. Jedná se o obdobu uvádění normované spotřeby u automobilu nebo například štítku s energetickou třídou na ledničce.
Průkazy energetické náročnosti slouží k ochraně spotřebitele. Informují účastníky realitního trhu o kvalitě zboží, což je základním předpokladem jeho dobrého fungování. Lidé tak nebudou kupovat "zajíce v pytli" – tedy například budovu, jejíž provoz se jim následně velmi prodraží.

Rodinný dům

Novostavba od roku 2013*. Povinnost opatřit si nový průkaz se vztahuje ke dni žádosti o stavební povolení. To platí stejně jako doposud. Průkaz většinou nechá u autorizovaného energetického specialisty zpracovat projektant, který připravuje stavební dokumentaci.

Renovace od roku 2013*, pokud se renovuje více než 25 % obálky. Pokud se ovšem stavebník rozhodne plnit požadavky na jednotlivé měněné prvky a ne na celý dům, může využít platný průkaz, který budova má např. z předchozí koupě domu nebo předchozí fáze renovace. Povinnost se vztahuje ke dni žádosti o stavební povolení nebo ohlášení změny stavby podle stavebního zákona. Doposud se zpracovával průkaz pouze při renovaci větších budov.

Prodej či nový pronájem domu od roku 2013*. Toto je novinka; indikace energetické třídy a hodnota měrné dodané energie musejí být uvedeny i v inzerci.

Bytový dům

Novostavba od roku 2013*. Povinnost opatřit si nový průkaz se vztahuje ke dni žádosti o stavební povolení. To platí stejně jako doposud. Průkaz většinou nechá u autorizovaného energetického specialisty zpracovat projektant, který připravuje stavební dokumentaci.

Renovace od roku 2013*, pokud se renovuje více než 25 % obálky. Pokud se ovšem stavebník rozhodne plnit požadavky na jednotlivé měněné prvky a ne na celý dům, může využít platný průkaz, který budova má např. z předchozí koupě domu nebo předchozí fáze renovace. Povinnost se vztahuje ke dni žádosti o stavební povolení nebo ohlášení změny stavby podle stavebního zákona. Doposud se zpracovával průkaz pouze při renovaci větších budov.

Prodej či nový pronájem celé budovy od roku 2013*. Indikace energetické třídy a hodnota měrné dodané energie musejí být uvedeny i v inzerci.

Od roku 2013* existuje povinnost předložit zájemci průkaz budovy při **prodeji jednotlivého bytu**. Pokud jej majitel bytu na písemnou žádost od společenství vlastníků jednotek nezíská, může vykázat tři roční vyúčtování spotřeby využívaných energií. V případě, že se předkládá průkaz, musí být indikace energetické třídy také v inzerci. Povinnost se nevztahuje na družstevní byty (zde právně nejde o prodej, ale převod práva k užívání).

Od roku 2016* existuje povinnost předložit zájemci průkaz budovy při **novém pronájmu jednotlivého bytu**. Průkaz energetické náročnosti se zpracovává pouze na celý bytový dům, poté jej využívají všichni majitelé jednotlivých bytů.

Podle energeticky vztažné plochy budou mít povinnost nechat si zpracovat průkaz od určitého roku všechny domy, což usnadní jeho získání pro majitele bytů. Bytový dům s energeticky vztažnou plochou nad 1500 m² musí mít zpracovaný průkaz do 1. 1. 2015, nad 1000 m² do 1. 1. 2017 a menší do 1.1.2019. To se týká i bytového domu vlastněného družstvem.

Nově zavedený pojem **energeticky vztažná plocha** znamená vnější podlahovou plochu sečtenou po jednotlivých podlažích. Tato plocha bude tedy číselně větší (až o desítky procent), než je součet užitných ploch bytů či kancelářských prostor.

Veřejná budova (budova užívaná orgánem veřejné moci)

Do poloviny roku 2013 musí mít zpracovaný průkaz budova s energeticky vztažnou plochou nad 500 m² a do poloviny roku 2015 budova nad 250 m². Veřejné budovy mají povinnost průkaz vystavit u vchodu nebo ve vstupním prostoru.

Kancelářská komerční budova

Zde platí stejné požadavky jako u bytového domu. Na prodej či nový pronájem jednotlivé kanceláře či podlaží se pak vztahují požadavky jako na byt.

Výjimky

Výjimku z povinností zpracovat průkazy mají budovy s energeticky vztažnou plochou do 50 m², budovy pro náboženské účely jako jsou kostely, mešity či chrámy a také chaty a chalupy, tedy objekty využívané pro rodinnou rekreaci, které nejsou určeny k trvalému bydlení. Další výjimka se vztahuje na průmyslové a zemědělské budovy se spotřebou do 700 GJ.

***Zákon stanovuje tyto povinnosti již od 1.1.2013, nicméně účinnost prováděcí vyhlášky je navržena až od 1.4.2013.**
Pro aktuální informace o výkladu tohoto právního stavu sledujte web www.prukaznadum.cz.

Jak číst průkaz energetické náročnosti

Nová vyhláška nahradí původní vyhlášku č. 148/2007 Sb., podle které se průkazy zpracovávaly do roku 2012. Hodnocení energetické náročnosti se podle ní počítalo méně vypovídajícím způsobem, proto se hodnoty ukazatelů energetické náročnosti nemusejí ani pro stejný dům shodovat. Důvodem změny byla potřeba jednoznačnějšího výpočtu. Pokud se například v reklamních materiálech budou uvádět hodnoty podle původního průkazu, musejí tak vždy být označeny.

Tato hodnota říká, jak je budova kompaktní. Čím nižší hodnota, tím má budova v poměru ke svému objemu méně ploch, kterými uniká teplo. U stávajících budov již není možné tento faktor změnit. Ovlivnit jej lze při projektování nové budovy ve stádiu architektonického návrhu. Hodnota faktoru se běžně pohybuje zhruba mezi 0,2 (velmi kompaktní budova) a 1,2 (nekompaktní budova).

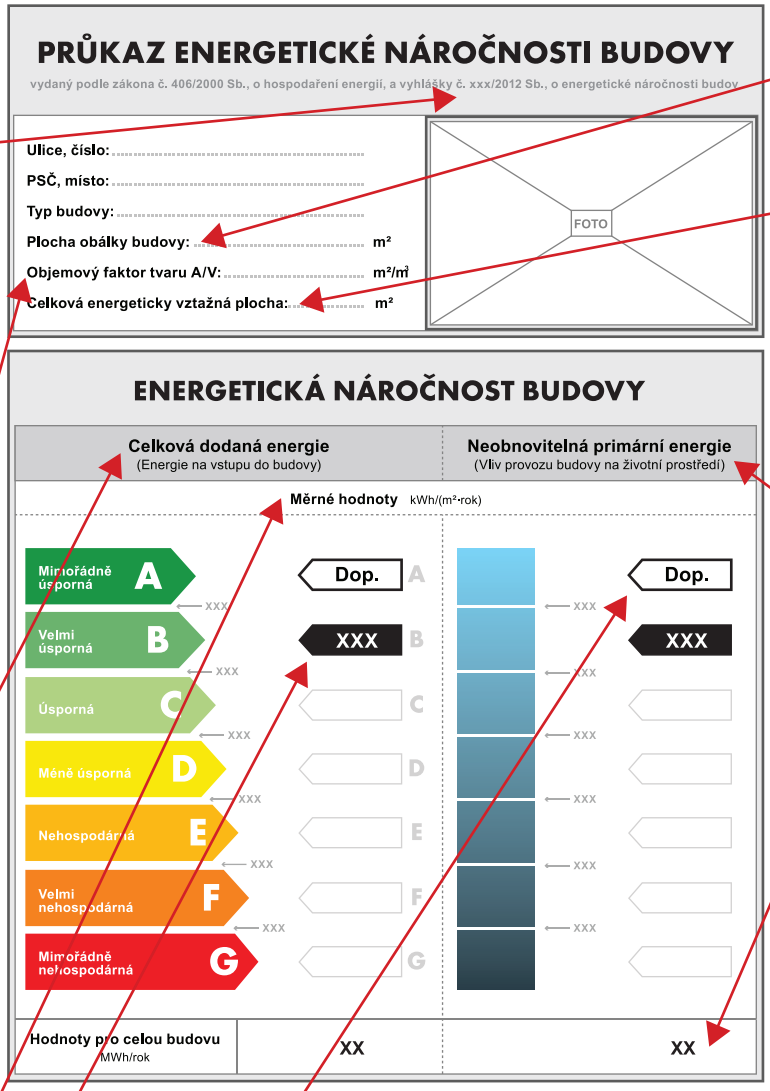
Celková dodaná energie je hlavním ukazatelem energetické náročnosti budovy. Zjednodušeně řečeno se jedná o energii, která vstupuje do budovy nebo v některých případech na pozemek. Jde tedy například o množství elektřiny, které by proteklo elektroměrem při typizovaném užívání domu. Obdobně se může jednat o plyn či dálkové teplo. V případě pevných paliv, jako je biomasa či uhlí, se jedná o množství energie obsažené v palivu, které vám dovezou do domu. Do dodané energie se také počítá solární záření dopadající na sluneční kolektory nebo fotovoltaické panely a energie prostředí, kterou může využívat tepelné čerpadlo.

Všechny měrné hodnoty jsou vztaženy na jeden metr čtvereční energeticky vztažné plochy. Ta je uvedena v záhlaví průkazu.

Černá šipka s bíle vepsanou hodnotou ukazuje vždy stav hodnocené budovy a její zařazení do třídy energetické náročnosti. V případě prodeje či pronájmu jde o stávající budovu, v případě výstavby či renovace jde o hodnotu, kterou dosáhne nová resp. renovovaná budova. Zobrazená měrná hodnota zařazená do příslušné třídy slouží k porovnání energetické náročnosti jednotlivých budov mezi sebou.

Bílá šipka s černě vepsanou zkratkou slova "Doporučení" ukazuje, jak by se mohla zlepšit energetická náročnost budovy realizováním doporučených opatření (pokud jsou stanovena).

Tato část průkazu ukazuje energetickou kvalitu obálky a jednotlivých technických systémů budovy. Z toho lze vyčíst, zda nejvíc energie připadá na vytápění, nebo třeba na osvětlení, a na co se má vlastník soustředit, pokud chce energii a peníze ušetřit. Význam šipek je obdobný jako u hodnocení celkové dodané a neobnovitelné primární energie na první straně průkazu.



Plocha obálky budovy je součet ploch vnějších stěn, oken, střechy a podlahy domu. Je to tedy plocha hranice, přes kterou uniká teplo do okolí.

Energeticky vztažná plocha je měřena po jednotlivých podlažích vždy k vnějším okrajům obvodových stěn. Je proto větší, než běžně uváděná užitná plocha. Její přesný výpočet stanoví vyhláška. Na energeticky vztažnou plochu se vážou všechny měrné hodnoty uvedené v tomto průkazu. Měrnou hodnotu daného ukazatele energetické náročnosti lze získat vydělením hodnoty pro celou budovu právě energeticky vztažnou plochou.

Neobnovitelná primární energie zjednodušeně říká, jaký je vliv budovy na životní prostředí. Tedy kolik neobnovitelné energie dodáme, aby se do budovy dodala třeba elektřina. Pokud do budovy dodám 1 MWh elektřiny ročně, pak potřebujeme 3x1 MWh primární energie k její výrobě (protože elektrárny fungují s určitou účinností). Naopak pokud využíváme solární energii, pak na 1 MWh dodané energie nepotřebujeme žádnou neobnovitelnou primární energii (ta je tedy 0 MWh).

Vynásobením měrných hodnot energeticky vztažnou plochou získáme výsledné hodnoty pro celou budovu. Ty odpovídají jejímu typizovanému užívání. Pokud budeme přetápět nebo přijde tuhá zima, pak skutečná spotřeba uvedené hodnoty převýší. Pozn.: hodnoty pro celou budovu jsou v megawatthodinách, kdežto měrné hodnoty jsou v kilowatthodinách na metr čtvereční za rok. Jedna megawatthodina je tisíc kilowatthodin.

Zde je vidět, zda zpracovatel stanovil doporučená opatření vedoucí ke snížení energetické náročnosti budovy. Ze zákona má tuto povinnost pouze u větší renovace, nicméně vlastník budovy si tuto službu může objednat i v ostatních případech. Podrobný popis opatření je v několikastránkovém protokolu, který vždy doprovází grafickou podobu průkazu.

Podle tohoto grafu si vlastník budovy či zájemce o její koupi nebo pronájem může udělat představu o ročních nákladech na energii při jejím typizovaném užívání. Hodnoty dodané energie za rok podle jednotlivých tzv. energonositelů si jednoduše vynásobí běžnou cenou megawatthodiny. Cena energie se liší podle dodavatele a tarifu, lze ji dohledat například v poslední faktuře. Pro položku „Slunce a energie prostředí" se pak hodnota přirozeně násobí nulou.

Zpracovatel průkazu získává svou autorizaci od Ministerstva průmyslu a obchodu. Musí mít příslušné vzdělání, zkušenost a projít úspěšně zkouškou. Při chybně zpracovaném průkazu mu hrozí odebrání autorizace a pokuta. Ke svému podpisu nemusí dávat razítko, k příslušné autorizaci se žádné nepřiděluje. Pokud je razítko otištěno, jde o osobní razítko nebo razítko související s jinou odbornou činností zpracovatele. V případě pochybností lze jméno zpracovatele ověřit podle čísla osvědčení na internetových stránkách Ministerstva průmyslu a obchodu.

Pozn.: Uveden je vzor průkazu energetické náročnosti

Časté otázky

Vztahuje se povinnost pořídit si průkaz energetické náročnosti i na domy a byty, které majitel nechce prodat ani pronajímat?
Ne, nevztahuje. Průkaz majitel potřebuje až v případě, že chce domek či byt prodat, pronajmout nebo renovovat.

Co musí udělat majitel bytu v domě vlastněném SVJ, když chce tento byt prodat?
Požádat majitele budovy nebo společenství vlastníků jednotek (SVJ) o zajištění průkazu pro celou budovu. V zákoně je jednoznačně stanoveno, že majitel budovy nebo SVJ jsou povinni od roku 2013* zajistit zpracování jednoho centrálního průkazu i při prodeji jednoho bytu (od roku 2016 i při jeho pronájmu). Kterýkoliv majitel bytu v bytovém domě pak může využít tohoto jednou zpracovaného průkazu. Pokud se však komunikace s vedením SVJ zadrhne a vlastník bytu průkaz na písemnou žádost nezíská, může předložit tři roční vyúčtování za energie, které v bytě spotřebovává (např. teplo, plyn, elektřina).

Co musí udělat majitel družstevního bytu, když jej chce prodat nebo pronajmout? Bude také potřebovat průkaz?
U družstevního bytu se formálně nejedná o prodej, ale o převod práva k užívání, a povinnost předkládat průkaz tedy ze zákona neexistuje. Obdobně povinnost neplatí při pronájmu družstevního bytu, protože zde jde právně o podnájem. Nicméně celý dům bude muset podle své velikosti průkaz k určitému datu získat. Potom je možné jej ukazovat i při prodeji či pronájmu také družstevního bytu.

Je potřeba mít průkaz při prodeji nebo pronájmu chalupy?
Ne, tato povinnost se nevztahuje na objekty pro rodinnou rekreaci.

Majitel nemovitosti se mění i v případě dědictví. Musí si dědic ve chvíli, kdy je na něj nemovitost převedena, pořídit průkaz, i když se ji nechystá prodat ani pronajmout?
V tomto případě ne. Nejedná se o prodej ani o pronájem. Průkaz není nutný ani v případě rozvodu, kdy se společný byt převádí jen na jednoho z manželů. Smyslem zákona je především ochrana spotřebitele. Průkaz má informovat kupujícího či nového nájemníka o energetických parametrech dané nemovitosti. Proto zákon upravuje pouze vztahy mezi prodávajícím a kupujícím, nikoliv v případě darů, dědictví apod.

Kdo průkazy zpracovává?
Průkazy zpracovávají tzv. energetičtí specialisté, odborníci autorizovaní Ministerstvem průmyslu a obchodu. Jejich seznam uvádějí internetové stránky ministerstva: **www.mpo-enex.cz/experti**. V současné době je jich něco přes tisíc, ale jejich počty budou v souvislosti s vyšší poptávkou stoupat.

Jak bude průkaz vypadat a kolik bude stát?
Pro běžného uživatele je důležitá zejména grafická část průkazu, ta bude mít velikost dvou stran A4. K ní ještě náleží několikastránkový dokument s tabulkami a výpočty. Ten může obsahovat také popis doporučených opatření ke snížení energetické náročnosti budovy.
U běžného rodinného domu, který má stavební dokumentaci, se cena průkazu odhaduje na zhruba pět tisíc korun. Kopii projektové dokumentace můžete získat na stavebním úřadě, kde mají archivované projekty třeba i z 19. století. Pokud stavební dokumentaci nemáte, musí energetický specialista nemovitost navštívit a provést základní zaměření na místě, což průkaz o něco zdraží. U bytových domů půjde o desítky tisíc korun podle velikosti a členitosti budovy. Odhaduje se, že po rozpočítání ceny průkazu mezi jednotlivé byty zaplatí každý majitel zhruba dva tisíce korun. Cena průkazu je však tržní a bude výrazně záviset na nabídce a poptávce. Bude se také lišit u jednotlivých specialistů, kteří zpracování nabízejí. Pokud se tedy zájemce o průkaz nedohodne s jedním zpracovatelem, může oslovit druhého.

Jak dlouho zpracování průkazu trvá a na jak dlouho platí?
Doba zpracování záleží na velikosti a členitosti budovy, zda má či nemá stavební dokumentaci a také na dohodě mezi zpracovatelem a majitelem nemovitosti. U domů se stavební dokumentací můžebýt hotový do několika dní. Průkaz platí 10 let. Samozřejmě někdy může být výhodné si nechat zpracovat průkaz nový, například když jsou v domě provedena úsporná opatření a poté se dům prodává. Podle nového průkazu bude budova v lepší energetické třídě.

Musí být průkaz umístěn na budově viditelně? Musí být součástí inzerce?
Umístění u vchodu nebo ve vstupní místnosti bude povinné jen u veřejných budov, u rodinných či bytových domů ne. Při prodeji rodinného domku či bytu musí být v jakékoliv inzerci zveřejněny dva základní údaje z průkazu: energetická třída a hodnota dodané energie na metr čtvereční. Při prodeji bytu je možné využít výjimku, pokud majitel průkaz od SVJ přes písemnou žádost nezíská. Potom není nutné v inzerci údaje o energetické náročnosti uvádět. Druhý zvláštní případ může nastat, pokud majitel už průkaz má, ale ten je zpracovaný podle staré verze zákona platné do konce roku 2012. Potom je povinnost uvést dovětek "podle vyhlášky č. 148/2007 Sb.", protože údaje se mohou oproti novému průkazu lišit.

Co hrozí, když někdo pronajímá či prodává byt nebo dům bez průkazu energetické náročnosti?
Pokud se na prodávajícího či na pronajímatele vztahuje povinnost průkaz mít, hrozí jim pokuta. I když kupující pořídí nemovitost bez průkazu, může jej dodatečně vyžadovat.

Bude někdo zpracování průkazů kontrolovat?
Ano, kontroly bude provádět Státní energetická inspekce, která spadá pod Ministerstvo průmyslu a obchodu.

www.sanceprobudovy.cz → **www.prukaznadum.cz**

ŠANCE PRO BUDOVY | CENTRUM PASIVNÍHO DOMU | ČESKÁ RADA PRO ŠETRNÉ BUDOVY CZGBC | ASOCIACE VÝROBCŮ MINERÁLNÍ IZOLACE | MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU | EFEKT energie efektivně

Publikace byla zpracována za finanční podpory Státního programu na podporu úspor energie a využití obnovitelných zdrojů energie pro rok 2012 – Program EFEKT.