

25. 11. 2013

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Dopady změn v oblasti energetické náročnosti budov na vlastníky nemovitostí

Dne 1. 4. 2013 vstoupila v účinnost prováděcí vyhláška č. [78/2013](#) Sb. (dále jen „vyhláška“) k novele zákona č. [406/2000](#) Sb., o hospodaření energií. Změny a nové povinnosti vlastníků nemovitostí v oblasti energetické náročnosti budov jsou výsledkem implementace evropské legislativy v oblasti hospodaření s energií, zejména pak směrnice 2010/31/EU. Smyslem právní úpravy je umožnit každé osobě srovnání jednotlivých nemovitostí z hlediska jejich energetické náročnosti, resp. spotřeby energie.



Průkazem energetické náročnosti (dále jen „průkaz“) se rozumí dokument, který obsahuje stanovené údaje o energetické náročnosti budovy, popř. ucelené části budovy či jednotky, jehož účelem je podat informace o množství energie nezbytné pro pokrytí veškeré energetické spotřeby spojené s užíváním budovy. Klasifikace energetické náročnosti budovy je rozdělena do klasifikačních tříd A až G, jejichž slovní vyjádření a hodnoty pro jejich horní hranici jsou uvedeny v příloze č. 2 vyhlášky.

Osoby povinné k pořízení průkazu je možno pro zjednodušení rozdělit do pěti skupin.

Stavebník je povinen zajistit zpracování průkazu při výstavbě nových budov nebo při větších změnách budov již dokončených.

Vlastník užívaného bytového domu či administrativní budovy je povinen pořídit průkaz nejpozději k 1. 1. 2015 (resp. k 1. 1. 2017 a k 1. 1. 2019, a to v závislosti na rozloze celkové vztažné energetické plochy nemovitosti).

Vlastník nemovitosti v pozici prodejce je povinen předložit průkaz možnému kupujícímu před uzavřením smlouvy a následně průkaz předat při podpisu samotné smlouvy kupní.

Vlastník nemovitosti v pozici pronajímatele je povinen předložit průkaz možnému nájemci před uzavřením nájemní smlouvy a následně průkaz předat při jejím podpisu, přičemž při nájmu budovy či ucelené části budovy je povinnost již aktuální, při nájmu bytové jednotky pak tato bude účinná od 1. 1. 2016.

Změna uvedené legislativy má dopad rovněž na činnost inzerentů a realitních kanceláří, jelikož je nutno zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti obsažených v průkazu v informačních a reklamních materiálech při prodeji budovy, pronájmu budovy nebo ucelené části budovy. Výjimkou je pronájem bytové jednotky, kdy se tato povinnost stává účinnou opět až do 1. 1. 2016.

Z uvedených pravidel existují výjimky, které vyčleňují z povinnosti splnit požadavky na energetickou náročnost jisté typy budov (budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50 m²,

budovy určené pro náboženské účely, stavby pro rodinnou rekreaci, apod.), či které poskytují odlišnou úpravu pro budovy užívané orgánem veřejné moci.

V potaz je nutno brát také hrozící sankce pro případ, že povinná osoba nebude jednat v souladu s uvedenými předpisy. Státní energetická inspekce, jakožto orgán kontrolní, má právo udělit sankce při nedodržení příslušných lhůt pro uvedení požadovaných informací nebo požadavků na energetickou náročnost budov, kdy v případě spáchání těchto správních deliktů fyzickou osobou je oprávněna udělit pokutu až do výše 100.000 Kč, v případě správního deliktu spáchaného jiným povinným subjektem pak pokutu až do výše 5.000.000 Kč.

Závěrem zbývá doplnit, že průkaz je oprávněn vystavit pouze energetický specialista, který je držitelem oprávnění uděleného ministerstvem průmyslu a obchodu. Doba platnosti průkazu činí 10 let ode dne jeho vyhotovení.



Jan Vozár,
advokátní koncipient

[Švehlík & Mikuláš advokáti s. r. o.](#)

Purkyňova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 273 134 550
e-mail: info@samak.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)

- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)