

6. 5. 2013

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

# Energetické štítky budov z hlediska převodu a pronájmu nemovitostí

V médiích se na přelomu roku 2012 a 2013 často objevovala zpráva, že od 1.1.2013 bude nutné při prodeji či pronájmu nemovitostí předložit kupujícímu list energetické náročnosti (někdy jako „energetický štítek“). Informace v médiích však bývají mnohdy zkreslené a je třeba se podívat na zákonnou úpravu. Tyto veřejné informace pominuly fakt, že prováděcí vyhláška upravující důležité aspekty pro samotné vyhotovení energetického průkazu měla nabýt a také i nabyla účinnosti až dne 1.4.2013. Jedná se o vyhlášku č. [78/2013](#) Sb., o energetické náročnosti budov. Povinnost tak bylo nutné (a zároveň i možné) splnit defacto až od 1.4.2013.



Povinnost shora naznačená vyplývá z novely zákona č. [406/2000](#) Sb. o hospodaření energií (dále také jako jen „zákon“) zákonem č. [318/2012](#) Sb.. Nemovitostí (a to nejen budov, ale i bytových jednotek) se týkají především ustanovení §§ 2, 7, 7a, 12 a 14 předmětného zákona, kterým bude věnována větší pozornost.

V ustanovení § 2 předmětného zákona je upraveno vymezení základních pojmů. Energetickou náročností budovy se rozumí vypočtené množství energie nutné pro pokrytí potřeby energie spojené s užíváním budovy, zejména na vytápění, chlazení, větrání, úpravu vlhkosti vzduchu, přípravu teplé vody a osvětlení. Průkazem energetické náročnosti se rozumí dokument, který obsahuje stanovené informace o energetické náročnosti budovy nebo ucelené části budovy. Budovou se rozumí nadzemní stavba a její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, v níž se používá energie k úpravě vnitřního prostředí. Ucelenou částí budovy se rozumí podlaží, byt nebo jiná část budovy, která je určena k samostatnému používání nebo byla za tímto účelem upravena.

Ustanovení § 7 předmětného zákona pak upravuje snižování energetické náročnosti budov a řeší situace, kdy je zapotřebí dodržovat požadavky na energetickou náročnost. Je tomu tak v případech výstavby nové budovy, kdy je stavebník povinen plnit požadavky na energetickou náročnost budovy podle prováděcího právního předpisu (vyhláška č. [148/2007](#) Sb., o energetické náročnosti budov, dále také jako jen „vyhláška“) a při podání žádosti o stavební povolení nebo ohlášení stavby doložit kladné závazné stanovisko případně průkazem energetické náročnosti (srov. s ust. §7 zákona)

V případě větší změny dokončené budovy jsou stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek povinni plnit požadavky na energetickou náročnost budovy podle vyhlášky a stavebník je povinen při podání žádosti o stavební povolení nebo ohlášení stavby, anebo vlastník budovy nebo

společenství vlastníků jednotek jsou povinni před zahájením větší změny dokončené budovy, v případě, kdy tato změna nepodléhá stavebnímu povolení či ohlášení, doložit průkazem energetické náročnosti budovy splnění požadavků na energetickou náročnost budovy na nákladově optimální úrovni pro budovu nebo pro měněné stavební prvky obálky budovy a měněné technické systémy podle prováděcího právního předpisu, posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie podle prováděcího právního předpisu a konečně stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy podle prováděcího právního předpisu.

V případě jiné než větší změny dokončené budovy nebo větší změny dokončené budovy, při které se dokládají požadavky na snížení energetické náročnosti pro měněné stavební prvky obálky budovy nebo technické systémy, a která je provedena do 10 let od vyhotovení průkazu energetické náročnosti této budovy, jsou vlastníci budovy nebo společenství vlastníků jednotek povinni plnit požadavky na energetickou náročnost budovy podle vyhlášky a pro stavbu splnit požadavky na energetickou náročnost pro měněné stavební prvky obálky budovy nebo měněné technické systémy podle prováděcího právního předpisu, což doloží kopií dokladů, které se vztahují k měněným stavebním prvkům obálky budovy nebo měněným technickým systémům a které jsou povinni uchovávat 5 let.

Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou dále podle zákona povinni k dalším zákonem stanoveným povinnostem, které se však většinou vztahují k větším budovám (SVJ) a nevztahují se na rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci.

Je však důležité připomenout situace, kterých se shora vymezené povinnosti netýkají. Požadavky na energetickou náročnost budovy podle shora uvedených ustanovení nemusí být splněny např. u budov s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50 m<sup>2</sup>, kulturních památek, budov bohoslužeb, aj..

Průkaz energetické náročnosti je pak upraven v ustanovení § 7a předmětného zákona. Ten nám odpovídá na pro veřejnost nejdůležitější otázku, kdy je třeba jej vyhotovit.

### **Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek je povinen**

- zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti (dále jen „průkaz“) při výstavbě nových budov nebo při větších změnách dokončených budov,
- zajistit zpracování průkazu u budovy užívané orgánem veřejné moci od 1. července 2013 s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 500 m<sup>2</sup> a od 1. července 2015 s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 250 m<sup>2</sup>,
- zajistit zpracování průkazu pro užívané bytové domy nebo administrativní budovy (*patrně se bude týkat i větších SVJ*)
  1. s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1 500 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2015,
  2. s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1 000 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2017,
  3. s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 1 000 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2019,
- oznámit ministerstvu zpracování průkazu osobou podle odstavce 4 písm. a) bodu 2 a předložit ministerstvu kopii oprávnění osoby pro vykonávání této činnosti podle právního předpisu jiného členského státu Unie,
- u budovy užívané orgánem veřejné moci v případě, že pro ni nastala povinnost zajistit zpracování průkazu podle odstavce písm. a) až c), umístit průkaz v budově podle prováděcího právního předpisu,
- předkládat na vyžádání průkazy ministerstvu nebo Státní energetické inspekci.

## **Vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou dále povinni**

- **zajistit zpracování průkazu**

1. při prodeji budovy nebo ucelené části budovy (*ucelené části budovy: dle §2 se jedná o byt nebo jinou část budovy, která je určena k samostatnému používání nebo byla za tímto účelem upravena*),

2. při pronájmu budovy,

3. od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části budovy (*tedy jednotek*),

- **předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii**

1. možnému kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se koupě budovy nebo ucelené části budovy,

2. možnému nájemci budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se nájmu budovy nebo ucelené části budovy, (*tedy jednotek*),

- **předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii**

1. kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu kupní smlouvy,

2. nájemci budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,

- **zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu v informačních a reklamních materiálech při**

1. prodeji budovy nebo ucelené části budovy,

2. pronájmu budovy nebo ucelené části budovy.

## **Vlastník jednotky je povinen**

- **předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii**

1. možnému kupujícímu jednotky před uzavřením smluv týkajících se koupě jednotky,

2. od 1. ledna 2016 možnému nájemci jednotky před uzavřením smluv týkajících se nájmu jednotky,

- **předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii**

1. kupujícímu jednotky nejpozději při podpisu kupní smlouvy,

2. od 1. ledna 2016 nájemci jednotky nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,

- **zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu v informačních a reklamních materiálech při**

1. prodeji jednotky,

2. od 1. ledna 2016 pronájmu jednotky.

Průkaz platí 10 let ode dne data jeho vyhotovení nebo do provedení větší změny dokončené budovy, pro kterou byl zpracován, a musí být vyhotoven příslušným energetickým specialistou.

U jednotek je dále ještě jedna výjimka, kdy je možné nemít průkaz energetické náročnosti. Pokud vlastníku jednotky nebyl na písemné vyžádání předán průkaz podle odstavce 1 nebo 2 §7a předmětného zákona (tedy od příslušného SVJ), může jej nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny,

plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky, přičemž platí, že průkaz zpracovaný pro budovu je také průkazem pro ucelenou část této budovy včetně jednotky.

Ustanovení § 12 předmětného zákona pak upravuje přestupky fyzických a právnických osob na poli předmětného zákona, když fyzická (či právnická) osoba se mimo jiné dopustí přestupku v případě, kdy nesplní povinnosti stanovené zákonem na zveřejnění, předložení a předání průkazu energetické náročnosti při převodu či pronájmu nemovitosti. Za tento přestupek pak lze uložit pokutu do 50 000 Kč (jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. i) nebo j) zákona), resp. 100 000 Kč. jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a), b), c), d), e), f), g) nebo h). a u právnické či podnikající fyzické osoby až do výše 200.000,- Kč.

Ze shora uvedeného zákonného výtažku vyplývá, že v přesně vymezených případech je skutečně nutné po 1.1.2013 (resp. 1.4.2013, kdy nabyla účinnosti prováděcí vyhláška č. [78/2013 Sb.](#), o energetické náročnosti budov) nejen při prodeji, ale již při nabídce prodeje nemovitostí, budov a bytových, či nebytových jednotek nutné zveřejnit údaje o energetické náročnosti dané nemovitosti a mít vyhotovený průkaz energetické náročnosti (výjimka platí v některých případech pro jednotky), který se musí zveřejnit již při nabídce budovy či jednotky na veřejných portálech či v inzerci (bude tedy platit pro realitní kanceláře) a dále tento předložit při podpisu kupní smlouvy kupujícím. Stejná povinnost se týká i pronájmu budov. Co do pronájmu jednotek, tato povinnost bude platit až od roku 2016.

Při porušení povinností stanovených zákonem může být fyzická osoba jako vlastník budovy sankcionována pokutou až do výše 100.000,- Kč a jako vlastník jednotky až do výše 50.000,- Kč. Právnická a podnikající fyzická osoba může být sankcionována až do výše 200.000,- Kč.

**Mgr. Lukáš Smutný,**  
advokát

[Advokátní kancelář Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři, s.r.o.](#)

Sokolovská 49  
186 00 Praha 8 - Karlín

Tel.: +420 225 000 400  
Fax: +420 225 000 444  
e-mail: [recepcepha@hjf.cz](mailto:recepcepha@hjf.cz)



© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://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](#)