

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

Jak na “energetické štítky” při prodeji nebo pronájmu nemovitosti

Od nového roku přibývají prodávajícím budov a jednotek a také jejich pronajímatelům nové povinnosti. Novela zákona č. [406/2000](#) Sb., o hospodaření energií rozšiřuje od 1. 1. 2013 povinnost majitelů bytů, domů a dalších budov opatřit je tzv. energetickým štítkem (neboli průkazem energetické náročnosti, vyjadřujícím předpokládanou roční spotřebu energie - obdobně jako u elektrospotřebičů). Povinnost opatřit budovu či bytovou jednotku energetickým štítkem se tak dotýká, až na výjimky, prakticky všech vlastníků domů či bytů. Cílem tohoto článku je objasnit problematiku energetických štítků a definovat související povinnosti vlastníků nemovitostí při jejich prodeji či pronájmu.

Při prodeji nemovitosti jsou vlastníci budovy nebo společenství vlastníků povinni zajistit zpracování energetického průkazu a ten předložit možnému kupujícímu před uzavřením smluv týkajících se koupě budovy nebo její ucelené části. Stejně povinnosti se týkají pronájmu budovy a s účinností od 1. 1. 2016 i její ucelené části. Kupujícímu budovy a nebo jejímu nájemci má vlastník za povinnost předat energetický průkaz nebo jeho (úředně) ověřenou kopii nejpozději při podpisu kupní smlouvy nebo nájemní smlouvy. S tím souvisí také povinnost zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v energetickém průkazu v informačních a propagačních letácích při prodeji budovy nebo její ucelené části a při pronájmu budovy nebo její ucelené části.

Povinnost uvádět údaje z energetického průkazu v inzerci prodávané či pronajímané nemovitosti znamená, že zejména realitní kanceláře (či jiní zprostředkovatelé prodeje či pronájmu nemovitostí) budou po svých klientech požadovat předložení energetického průkazu ještě před zahájením nabízení dané nemovitosti. Poměrně velká vágnost zákonného ustanovení bude v praxi pravděpodobně způsobovat mnohé komplikace. Formulace „v informačních a reklamních materiálech“ je natolik široká, že ji lze vykládat tak, že například i v drobné řádkové inzerci na prodej či pronájem nemovitosti bude nutné uvádět údaje o energetické náročnosti. Při volnějším výkladu lze říci, že takové informace by měla obsahovat jen detailní inzerce nemovitosti, která obsahuje více než jen základní údaje (např. nabídkový list), protože si lze těžko představit, že drobná řádková inzerce je informačním či propagačním materiálem. Aplikační praxi však ukáže následný vývoj.

Povinnost předložit energetický průkaz zájemci o koupi se týká i vlastníka jednotky ve smyslu zákona č. 72/1994 o vlastnictví bytů. Při prodeji pak musí energetický průkaz předat kupujícímu před podpisem kupní smlouvy. Od 1. 1. 2016 se pak bude vlastníka jednotky dotýkat i povinnost předložit energetický průkaz i zájemci o nájem jednotky a předat mu ho před podpisem nájemní smlouvy. Vlastník jednotky má stejně jako vlastník budovy povinnost uvádět ukazatele energetické náročnosti v propagačních a informačních materiálech při jejím prodeji a od 1. 1. 2016 i při jejím pronájmu.

Výše popsané povinnosti se netýkají vlastníků budov s celkovou energeticky vztaznou plochou menší než 50 m², budov navrhovaných a obvykle užívaných jako místa bohoslužeb a pro náboženské účely, staveb pro rodinnou rekreaci, průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 700 GJ za rok. Stavbou pro rodinnou rekreaci stavba se podle vyhlášky č. [501/2006](#) Sb. o obecných požadavcích na využívání území rozumí jejíž objemové

parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena. Stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

V případě, kdy vlastníkovi jednotky nebyl na písemné vyžádání předán energetický průkaz stavebníkem nebo společenstvím vlastníků, může jej nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky, v tom případě pro něj neplatí povinnost k uvedení údajů o energetické náročnosti v inzerci prodeje a pronájmu.

Energetický průkaz platí 10 let od data jeho vyhotovení nebo do provedení větší změny dokončené budovy, pro kterou byl zpracován, a musí být zpracován pouze příslušným energetickým specialistou podle splňujícím podmínky zákona o hospodaření energií a v případech stanovených zákonem musí obsahovat energetický posudek.

A co čeká vlastníky nemovitostí, pokud v případech stanovených zákonem nepředloží kupujícímu či nájemci energetický průkaz?

Fyzická osoba může být 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.

Závěrem lze konstatovat, že zavedení povinnosti předkládat kupujícímu a od roku 2016 i nájemcům energetické průkazy je novou administrativní a finanční zátěží pro vlastníky nemovitostí, která je vynucována z mého pohledu zbytečně vysokými sankcemi. Ustálená právní praxe vyžaduje i u správního deliktu škodlivost pro společnost. Nedovedu si představit, jak moc společensky škodlivé je například nepředložení energetického průkazu zájemci o nájem bytu, aby jeho vlastník mohl být potrestán pokutou až do výše 50.000,- Kč.



Mgr. Jan Mandát

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

Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)