

20. 8. 2019

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

Povinnost pronajímatele jednotky předložit a předat průkaz energetické náročnosti

Účelem tohoto článku je poukázat na jednu z řady povinností bytových vlastníků jednotek při pronájmu jednotky, která bývá často opomíjena. Jak ukazují zkušenosti z naší praxe, není povinnost zakotvená zákonem č. [406/2000](#) Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZHE“) mnohdy zejména laickým pronajímatelům známa. S ohledem na ústavně zakotvené pravidlo „vlastnictví zavazuje“^[1] se však nemohou s odkazem na tuto nevědomost zbavit možných sankčních postihů, které v případě porušení této povinnosti přichází v úvahu.

Jak již bylo avizováno, cílem tohoto článku je nejen laické veřejnosti připomenout existenci zákonné povinnosti pronajímatele, a to konkrétně povinnosti předložit a předat průkaz energetické náročnosti (dále již jen „průkaz“) v případě pronájmu jednotky.^[2] Vlastník jednotky je zásadně povinen předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii možnému nájemci jednotky před uzavřením smluv týkajících se nájmu jednotky (od 1.1.2016), a zároveň je povinen předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii nájemci jednotky nejpozději při podpisu nájemní smlouvy (od 1.1.2016).^[3]



Tato mnohdy opomíjená povinnost byla do českého právního řádu zakotvena zákonem č. [318/2012](#) Sb., kterým se mění zákon č. [406/2000](#) Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „změnový zákon“). Z důvodové zprávy ke změnovému zákonu vyplývá, že důvodem změny je implementace evropské legislativy, konkrétně nové směrnice zaměřující se na energetickou náročnost budov.^[4] Byť změnový zákon cílí na zakotvení zásadnějších právních institutů, než je povinnost vlastníka jednotky podle § 7a odst. 3 písm. a) a b) ZHE, jde o zákonnou povinnost, kterou je třeba mít vždy na paměti při předjednávání podmínek nájmu, stejně jako při samotném uzavírání smlouvy (tedy i v rámci případného připomínkového procesu).

V případě porušení povinností vlastníka jednotky zakotvených v § 7a odst. 3 písm. a) a b) ZHE (tedy povinnosti předložit průkaz možnému nájemci jednotky či povinnosti předat průkaz nájemci jednotky nejpozději při podpisu nájemní smlouvy), hrozí tomuto vlastníkovi jednotky, je-li fyzickou osobou, pokuta až do výše 50.000 Kč.^[5] Je-li vlastník jednotky právnickou nebo podnikající fyzickou osobou, v případě porušení výše uvedené povinnosti mu hrozí pokuta až do výše 100.000 Kč.^[6]

Zde považují autoři článku za podstatné zmínit, že odpovědnost za tento přestupek (ať jde o přestupek fyzické osoby, fyzické podnikající osoby či právnické osoby) může mj.^[7] zaniknout uplynutím promlčení doby^[8] dle zákona č. [250/2016](#) Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ZoP“). V případě, kdy se jedná o přestupek nepodnikající fyzické osoby, činí tato promlčecí doba 1 rok, v případě právnické osoby nebo podnikající fyzické osoby činí promlčecí doba 3 roky.

Tento nedůvodný rozdíl v délce promlčecí doby v případě porušení povinností zakotvených v § 7a odst. 3 ZHE fyzickou osobou nebo právnickou osobou (či fyzickou podnikající osobou) nepovažujeme za zcela šťastné řešení zákonodárce, když se obsahově jedná o zcela totožné povinnosti. Jsme si vědomi faktu, že na právnické osoby i osoby podnikající jsou obecně kladeny vyšší nároky a zcela logicky presumováno také hlubší právní povědomí, nicméně tato odlišnost v přístupu je dle našeho názoru dostatečně promítnuta do odlišné maximální výše pokuty, kterou může příslušný orgán uložit. Pro úplnost dodáváme, že přestupky ZHE projednává Státní energetická inspekce, a to v prvním stupni územní inspektorát, v jehož územní působnosti se nachází místo spáchání přestupku. O odvolání pak rozhoduje ústřední inspektorát.

S ohledem na vše výše uvedené tedy doporučujeme na povinnosti zakotvené v § 7a odst. 3 ZHE při pronajímání jednotky vždy pamatovat, nejlépe řádné splnění povinností ošetřit přímo v nájemní smlouvě, a to zejména pro účely případného přestupkového řízení a jeho důkazní stránky.

JUDr. Lenka Příkazská,
advokátka

Mgr. Milan Jelínek,
advokátní koncipient

[HSP Partners advokátní kancelář v.o.s.](#)

Vodičkova 710/31
110 00 Praha 1

Tel.: +420 734 363 336
e-mail: ak@akhsp.cz

[1] Stejně tak i blíže § 15 ZoP

[2] Jednotka ve smyslu ust. § 1159 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[3] § 7a odst. 3 písm. a) a b) ZHE

[4] Směrnice Evropské parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov

[5] Přestupek podle § 12 odst. 2 písm. a) ZHE

[6] Přestupek podle § 12a odst. 3 písm. a) ZHE

[7] Blíže viz § 29 ZoP

[8] K běhu promlčecí doby blíže viz § 31 a násl. ZoP

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)