

23. 1. 2013

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

# Průkaz energetické náročnosti budovy, aneb další komplikace při nakládání s nemovitostí

Dne 3.10.2012 nabyl platnosti zákon č. [318/2012](#) Sb., který s účinností k 1.1.2013 významně novelizuje zákon č. [406/2000](#) Sb. o hospodaření energií (dále též jen „ZHospEng.“ či „zákon o hospodaření energií“). Vedle mnoha dalších změn přinesla zmíněná novela zákona o hospodaření energií podstatné posuny právní úpravy v oblasti průkazu energetické náročnosti budovy.[1] Cílem tohoto příspěvku je alespoň v hlavních bodech poukázat na povinnosti, které nová právní úprava přináší vlastníkům nemovitostí v souvislosti s výkonem jejich vlastnického práva (zejména z hlediska úplatného zcizení nemovitosti a omezení vlastnického práva v podobě uzavření nájemního vztahu).



K pojmu průkazu energetické náročnosti budovy

Průkazem energetické náročnosti se má slovy zákona na mysli dokument, který obsahuje stanovené informace o energetické náročnosti budovy nebo ucelené části budovy, tedy o vypočteném množství energie nezbytném pro pokrytí veškeré energetické potřeby spojené s užíváním budovy, zejména na vytápění, chlazení, větrání, úpravu vlhkosti vzduchu, přípravu teplé vody a osvětlení. Fakticky je průkaz o energetické náročnosti budovy zpracován v podobě již poměrně obecně známého energetického štítku, kterým jsou v souladu se zákonem o hospodaření energií označovány výrobky spojené se spotřebou elektrické a jiné energie (i proto může u nepoučených uživatelů dojít k jejich snadné záměně). Samotná energetická náročnost budovy spadá v závislosti na abecedním vyjádření do jedné ze sedmi energetických kategorií (od kategorie A pro budovy mimořádně úsporné, až po kategorii G pro budovy mimořádně nevhodné).

Zpracování průkazu energetické náročnosti budovy (dále též jen „průkaz“) může být provedeno pouze tzv. energetickým specialistou,[2] který je držitelem oprávnění uděleného Ministerstvem průmyslu a obchodu.[3] Aktuální ceny za vypracování průkazu začínají na částce cca 4.000,- Kč (typicky v závislosti na povaze budovy, pro niž je průkaz zpracováván, způsobu vytápění, dostupnosti projektové dokumentace apod.). Je pravděpodobné, že jakmile si vlastníci příslušných nemovitostí uvědomí svou zákonnou povinnost k opatření průkazu, projeví se zvýšená poptávka na skokovém nárůstu ceny za zpracování průkazu energetickým specialistou, a to alespoň do doby, než se relevantní trh poptávce dokáže přizpůsobit.

## **Kdo a za jakých okolností má povinnost průkaz energetické náročnosti budovy opatřit?**

Zaměříme-li se výhradně na rovinu nezbytnosti zpracování průkazu energetické náročnosti budovy v souvislosti s výkonem vlastnického práva k nemovitosti (tj. pomíneme-li problematiku výstavby budov), zakládá zákon o hospodaření energií povinnost k zajištění zpracování průkazu vlastníkovi budovy[4] nebo příslušnému společenství vlastníků jednotek (týká se typicky především bytových

domů) v následujících případech:

- pro užívané bytové domy nebo administrativní budovy:
  - s celkovou energeticky vztažnou plochou[5] větší než 1500 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2015
  - s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1 000 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2017
  - s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 1 000 m<sup>2</sup> do 1. ledna 2019
- pro budovy užívané orgánem veřejné moci s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 500 m<sup>2</sup> (od 1. července 2013) a dále pro budovy užívané orgánem veřejné moci s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 250 m<sup>2</sup> (od 1. července 2015)
- při prodeji budovy nebo její ucelené části či při pronájmu budovy

Vlastník budovy nebo příslušné společenství vlastníků jednotek musí dále respektovat následující povinnosti týkající se průkazu:

- předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii možnému kupujícímu či nájemci, a to ještě před podpisem příslušné smlouvy
- předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii kupujícímu či nájemci nejpozději spolu s uzavřením příslušné smlouvy
- zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu v informačních či reklamních materiálech při prodeji či pronájmu budovy nebo její ucelené části

Zákon o hospodaření energií nezakládá povinnosti v souvislosti s průkazem energetické náročnosti výhradně vlastníkům budov a příslušným společenstvím vlastníků jednotek, ale rovněž vlastníkům jednotek[6] samotných, kteří jsou napříště povinni:

- předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii možnému kupujícímu, a to ještě před uzavřením smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce
- předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii kupujícímu nejpozději spolu s uzavřením příslušné smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce
- zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu v informačních či reklamních materiálech při prodeji jednotky

Pro vlastníky jednotek je nicméně pozitivní zprávou, že průkaz zpracovaný pro budovu (tj. průkaz, jehož zpracování bylo zadáno společenstvím vlastníků jednotek) je také průkazem pro ucelenou část této budovy včetně jednotky, nadto pokud vlastníkovi jednotky nepředloží příslušné společenství vlastníků jednotek k jeho písemné žádosti průkaz k budově či její ucelené části, lze jej nahradit předložením vyúčtování dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky.[7]

Za zvýšenou pozornost stojí rovněž ta část nové právní úpravy, která zavazuje vlastníky jednotek k plnění shora uvedených povinností týkajících se nutnosti předkládání průkazu energetické náročnosti i v souvislosti se sjednáváním nájemního vztahu, a to od 1. ledna 2016. Tato povinnost je dle názoru autora příspěvku schopna zkomplikovat situaci na jinak poměrně bezproblémově fungujícím trhu s nájemním bydlením.

Pro úplnost zbývá doplnit, že průkaz platí po dobu 10-ti let od data jeho vyhotovení, přičemž uvedené platí pouze pro případ, že ve stanovené době platnosti průkazu nedojde k provedení větší změny dokončené budovy.

## **Sankce za nedodržení povinností stanovených v souvislosti s průkazy energetické náročnosti budovy**

Výkonem kontroly nad dodržováním povinností založených zákonem o hospodaření energií je pověřena Státní energetické inspekce, která v případě zjištění porušení povinnosti koná řízení o správním deliktu a následně vybírá a vymáhá peněžité sankce. Lze předpokládat, že kontroly nebudou do budoucna probíhat výlučně na základě náhodného výběru, ale též na základě podnětů kupujících či nájemců, kteří průkaz od prodávajícího či pronajímatele v souvislosti s jednáním o uzavření příslušné smlouvy neobdrží.

Zákon o hospodaření energií stanoví za nedodržení povinností stanovených v souvislosti s průkazy energetické náročnosti budovy poměrně vysoké sankce. Je-li příslušné ustanovení zákona porušeno ze strany nepodnikající fyzické osoby, je porušení klasifikováno jako přestupek, za nějž je možno uložit pokutu až do výše 100.000,- Kč. V případě ostatních subjektů, tedy právnických osob a podnikajících osob fyzických, společenství vlastníků jednotek a energetických specialistů zakládá porušení příslušného ustanovení zákona správní delikt, za který může být, v závislosti na povaze a závažnosti deliktu a osobě pachatele, uložena peněžité sankce až do výše pěti milionů korun českých.[8]

### **Závěr**

V souvislosti s novou právní úpravou se lze v praxi již nyní setkat s poměrně ambivalentními názory. Na straně jedné je nová právní úprava hodnocena kladně, jelikož průkaz energetické náročnosti budov bude do budoucna schopen zajistit vypovídajícím způsobem srovnání vlastností jednotlivých nemovitostí z hlediska nákladů na jejich další provoz, což bezpochyby umožní lepší orientaci a informovanost pro budoucí kupující a event. nájemce. Na druhou stranu je nutno poměrně kriticky hodnotit nedostatečnou informovanost adresátů právní normy, tím spíše v situaci, kdy se povinnosti založené novelou zákona o hospodaření energií týkají značného počtu subjektů, které se nerespektováním nové právní úpravy vystavují riziku správního postihu. Není taktéž žádným tajemstvím, že nová úprava průkazu přinese zvýšení nákladů, jejichž vynaložení bude ze strany vlastníka nemovitosti nezbytné při snaze o její prodej či pronájem, přičemž negativní výsledek hodnocení energetické náročnosti budovy bude do budoucna jistě způsobit prodej či pronájem nemovitosti podstatným způsobem ztížit či úplně znemožnit. Rovněž bude výlučně na orgánu vykonávajícím dozor, aby zajistil vypovídající úroveň nově zpracovávaných průkazů energetické náročnosti budov, zejména aby nedocházelo k jejich zpracování jaksi od stolu a bez provedení místního šetření.

**Mgr. Michal Brychta,**  
advokátní koncipient

[Mgr. Martin Kašpar, advokát](#)  
advokátní kancelář

Nad Šutkou 1811/12  
182 00 Praha 8

Tel.: +420 775 101 731  
e-mail: [sekretariat@martin-kaspar.cz](mailto:sekretariat@martin-kaspar.cz)

-----  
[1] Poměrně často dochází k záměně pojmu „průkaz energetické náročnosti budovy“ s pojmem „energetický štítek obálky budovy“. Navzdory skutečnosti, že grafický výstup obou zmíněných energetických hodnocení je snadno zaměnitelný, jedná se o pojmy rozdílné. Průkaz energetické náročnosti budovy je zpracován dle vyhlášky č. [148/2007](#) Sb., která provádí ZHospEng. a umožňuje komplexní hodnocení energetické náročnosti budovy jako celku, energetický štítek obálky budovy je naopak zpracováván v souladu s technickou normou ČSN 73 0540 a hodnotí výhradně energetickou šetrnost obálky budovy (tj. prostupnost tepla vnějším obalem budovy).

[2] Srov. ustanovení § 10 ZHospEng.

[3] Seznam energetických specialistů je dostupný na webových stránkách Ministerstva průmyslu a obchodu. K dispozici >>> [zde](#).

[4] Tedy bez dalšího i vlastníkovi běžného rodinného domu.

[5] Celkovou energeticky vztažnou plochou se má na mysli vnější půdorysná plocha všech prostorů s upravovaným vnitřním prostředím v celé budově, vymezená vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy (srov. § 2 odst. 1) písm. r) ZHospEng.).

[6] Srov. ustanovení § 2 písm. h) zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

[7] V této situaci není z pochopitelných důvodů nezbytné při prodeji (ev. pronájmu) jednotky zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu v informačních a reklamních materiálech.

[8] K vymezení jednotlivých skutkových podstat založených zákonem o hospodaření energií srovnejte ustanovení § 12 - § 13a příslušného zákona.

© 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](#)