

23. 3. 2012

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

# Šetrnost budovy osvědčí průkaz energetické náročnosti

Informace o množství spotřebovávané energie v budovách dokládá již od roku 2009 tzv. průkaz energetické náročnosti. Jaké změny nás v této souvislosti čekají od příštího roku 2013?



Podle statistik činí podíl budov na celkové spotřebě energie v Evropské unii 40 %. Neustále rostoucí počet dalších nových staveb má pochopitelně za následek postupné zvyšování její spotřeby. Jedním z opatření vedoucích ke snížení spotřeby a k využívání energie z obnovitelných zdrojů bylo přijetí Směrnice Evropského parlamentu a rady 2010/31/EU o energetické náročnosti budov.

Směrnice definuje požadavky pro společný obecný rámec metody výpočtu celkové energetické náročnosti budov a ucelených částí budov, uplatnění minimálních požadavků na energetickou náročnost nových budov a nových ucelených částí budov, uplatnění minimálních požadavků na energetickou náročnost stávajících budov, které jsou předmětem větší renovace. Dále pak prvků budov, které jsou součástí obvodového pláště budovy a které mají významný dopad na energetickou náročnost obvodového pláště, technických systémů budovy při jejich instalaci, nahrazení nebo modernizaci. Směrnice také stanoví požadavky na vnitrostátní plány na zvýšení počtu budov s téměř nulovou spotřebou energie, energetickou certifikaci budov a ucelených částí budov, pravidelnou inspekci otopných soustav a klimatizačních systémů v budovách jakož i nezávislé systémy kontroly. Z toho tedy vyplývá, že členské státy do konce roku 2020 mají zajistit, aby všechny budovy měly téměř nulovou spotřebu energií. Do českého právního řádu byla směrnice částečně zavedena zákonem č. [406/2000](#) Sb., o hospodaření energií. Další změny mají být v souladu se Směrnicí přijaty v roce 2012, s účinností k 1. 1. 2013.

## Povinnosti ukládá zákon

Zákon od roku 2009 ukládá povinnost zajistit splnění požadavků na energetickou náročnost budovy při výstavbě nových budov nebo při větších změnách dokončených budov s celkovou plochou 1 000 m<sup>2</sup> jak stavebníkům a vlastníkům budov, tak i společenstvím vlastníků jednotek. Pamatovat na nároky kladené zákonem navíc musí ve vymezených případech i při prodeji nebo pronájmu výše uvedených budov nebo jejich částí. Jako osvědčení o splnění požadavků slouží tzv. průkaz energetické náročnosti. Díky obsaženým informacím se stává užitečným pomocníkem, který umožňuje jednoduché srovnání budov z hlediska kvality obalových konstrukcí a nároků na energii potřebnou pro vytápění, a tedy i nákladů na provoz.

Další povinnost ukládá zákon též provozovatelům budov, využívaných pro účely školství,

zdravotnictví, kultury, obchodu, sportu, ubytovacích a stravovacích služeb, zákaznických středisek odvětví vodního hospodářství, energetiky, dopravy a telekomunikací a veřejné správy o celkové podlahové ploše nad 1000 m<sup>2</sup>, ti mají povinnost umístit průkaz na veřejně přístupném místě v budově.

Připravovaný vládní návrh zákona počítá v souladu s výše uvedenou směrnicí od ledna 2013 se změnou. Při výstavbě, prodeji nebo pronájmu novému nájemci tak budou muset mít průkaz všechny budovy a jejich ucelené části (tj. oddíly, podlaží nebo byty v rámci budovy, které jsou určeny k samostatnému užívání nebo které byly za tímto účelem upraveny). Obdobné bude platit i pro budovy užívané orgány veřejné moci, kde je tato plocha často navštěvována veřejností. V tomto případě se změna bude týkat budov s celkovou užitnou plochou větší než 500 m<sup>2</sup>, po roce 2015 pak s plochou nad 250 m<sup>2</sup>.

### **Průkaz předložte při koupi či pronájmu**

Potenciálnímu nájemci nebo kupujícímu bude muset být průkaz předložen, respektive v kopii předán ještě před uzavřením nájemní nebo kupní smlouvy. V případě prodeje nebo pronájmu bude muset být ukazatel energetické náročnosti obsažený v průkazu uveden také v reklamách a informačních materiálech.

Průkaz může vypracovat pouze energetický auditor, tj. osoba zapsaná do seznamu auditorů vedeného ministerstvem průmyslu a obchodu nebo osoba autorizovaná podle zvláštního právního předpisu a přezkoušená ministerstvem průmyslu a obchodu.

### **Za porušení povinností hrozí pokuty**

Kontrolu vykonává Státní energetické inspekce; ta také v případě porušení povinnosti vybírá a vymáhá pokuty. Kontroly probíhají na základě náhodných výběrů, do budoucna se však počítá i s podněty kupujících, či nájemců, kteří průkaz od pronajímatele či prodávajícího neobdrželi.

U fyzických osob je porušení povinností vyplývajících ze zákona bráno jako přešůpek, za který je možné uložit pokutu do 100 000 korun. U právnických osob a podnikajících fyzických osob, společenství vlastníků jednotek, energetických auditorů se jedná o správní delikt. Pokuta za správní delikt může být uložena v rozsahu do výše 100 000, 200 000, případně do 5 milionů korun v závislosti na závažnosti správního deliktu a na osobě, která jej spáchala. Například za nedoložení průkazu hrozí právnickým a podnikajícím fyzickým osobám pokuta až do výše 100 000 korun, u společenství vlastníků jednotek pokuta až do 200 000 korun. U provozovatelů budov využívaných pro účely školství, poskytování ubytovacích služeb, zdravotnictví apod. může činit pokuta za správní delikt neumístění průkazu na veřejně přístupném místě v budově až 5 milionů korun.

Přestupky a správní delikty však nelze stíhat neomezeně. Promlčecí lhůta pro projednání přestupků, činí u fyzických osob jeden rok od spáchání přestupku. Odpovědnost právnické osoby za správní delikt se promlčí ve lhůtě jednoho roku poté, co se o něm správní orgán dozvěděl, nejpozději však do dvou let ode dne, kdy byl spáchán.



**Mgr. Markéta Deimelová,**

advokátka

[e|n|w|c Natlacen Walderdorff Canola v.o.s. - advokáti](#)

U Prašné brány 1  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 819 216  
Fax: +420 224 819 217  
e-mail: [prag@enwc.com](mailto:prag@enwc.com)

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

## Další články:

- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních - hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)