

Změna zákona o hospodaření s energií.

Novela zákona o hospodaření energií 406/2000 Sb. byla 16. 4. 2015 podepsána prezidentem republiky a vstoupí v platnost dle návrhu dne 1. 7. 2015. Ve Sbírce zákonů vyšla jako zákon č. 103/2015 Sb.

Cílem novely zákona je částečná implementace směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti a dodatečná implementace již transponované směrnice 2010/31/EU o energetické náročnosti budov a směrnice 2006/32/ES o energetické účinnosti u konečného uživatele a o energetických službách.

SVJ a Bytových družstev se týkají zejména změny v **§ 7 Snižování energetické náročnosti budov** a v **§ 7a Průkaz energetické náročnosti**.

K hlavním změnám v § 7 patří následující body:

- Plnění požadavků na energetickou náročnost budovy se nově dokládá přímo průkazem. K průkazu není vyžadováno závazné stanovisko SEI.
- Upřesnila se výjimka z plnění požadavků na energ. náročnost pro stavby k rodinné rekreaci tzn. upřesnění co je stavba pro rodinnou rekreaci (stavba užívána jen část roku a méně jak 1/4 celoroční spotřeby energie).
- Dále se zavedly nové výjimky z povinnosti plnit požadavky na energetickou náročnost budovy pro vyjmenované budovy.
- Došlo k upřesnění odstavců týkajících se přístrojů registrujících a regulujících dodávku tepelné energie. Povinnost instalace přístrojů regulujících a registrujících dodávky tepelné energie pro vytápění a společnou přípravu teplé vody byla zachována. Finální úprava odstavců týkající se této povinnosti byla upravena tak, aby bylo možno uplatnit v některých případech výjimku z této povinnosti. V současnosti je na ČVÚT zpracovávána odborná studie, na základě které bude s ohledem na ekonomické a technické požadavky upřesněno, kterých případů se povinnost instalace „měření“ nebude týkat. Dokončení studie je očekáváno v září 2015.

K hlavním změnám v § 7a patří následující body:

- Došlo ke zrušení povinnosti § 7a odst. 1 písm. c) zákona zpracovat průkaz pro administrativní budovy a bytové domy (povinnost stanovena na základě velikosti energeticky vztažné plochy). Budovy nad 1500 m² celkové energeticky vztažné plochy měli splnit povinnost do 1. ledna 2015 a tato povinnost je dále platná.
- Došlo k zavedení nových výjimek z povinnosti zpracovat průkaz (povinnost odebrána kulturním památkám a objektům v památkových rezervacích).
- Další rozvolnění nastává v případech prodeje a pronájmu u budov, u kterých nebyla po 1. lednu 1947 provedena větší změna dokončené budovy na základě písemné dohody obou stran.
- Nově je dána povinnost zprostředkovateli (realitní kanceláři) při prodeji nebo pronájmu uveřejnit klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti, pokud PENB neobdrží, pak uvede třídu G.
- Platnost průkazu je omezena nejen 10 lety a provedením větší změny dokončené budovy, ale nově i provedením změny způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody v této budově.

§ 7a

Průkaz energetické náročnosti.

Pro stávající budovy ve vlastnictví BD a SVJ platí, že

(2) Vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni

a) opatřit si průkaz

1. při prodeji budovy nebo ucelené části budovy,
2. při pronájmu budovy,

3. od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části budovy,

b) 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,

c) 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,

e) v případě prodeje nebo pronájmu budovy nebo ucelené části budovy prostřednictvím zprostředkovatele mu předat grafickou část průkazu nebo její ověřenou kopii; zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu z předané grafické části průkazu v informačních a reklamních materiálech, pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu.

(3) Vlastník jednotky je povinen

a) 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,

b) 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,

c) zajistit uvedení **klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu** v informačních a reklamních materiálech při

1. prodeji jednotky,

2. od 1. ledna 2016 pronájmu jednotky,

d) v případě prodeje jednotky nebo od 1. ledna 2016 pronájmu jednotky prostřednictvím zprostředkovatele mu předat grafickou část průkazu nebo její ověřenou kopii; zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu z předané grafické části průkazu v informačních a reklamních materiálech, pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu.

(4) Průkaz platí 10 let ode dne data jeho vyhotovení nebo do provedení větší změny dokončené budovy, pro kterou byl zpracován, **anebo do provedení změny způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody v této budově** a musí

(7) Pokud vlastníkovi jednotky nebyl na písemné vyžádání předán průkaz podle odstavce 1 nebo 2, může jej nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky; v tom případě pro něj neplatí povinnost podle odstavce 3 písm. c).

(8) Průkaz zpracovaný pro budovu je také průkazem pro ucelenou část této budovy včetně jednotky.

(9) Průkaz se neopatřuje při prodeji nebo pronájmu budovy nebo ucelené části budovy, pokud se tak obě strany písemně dohodnou a jde o budovu, u které nebyla po 1. lednu 1947 provedena větší změna dokončené budovy.

Poznámka:

Podle zákona č. 318/2012 Sb. ve znění zákona č. 103/2015 Sb. (účinnost od 1.7.2015) průkaz energetické náročnosti budovy nemusí být zpracován v těchto případech: (§7, odst. 5)

a) u budov s celkovou energeticky vztahnou plochou menší než 50 m², c) u budov navrhovaných a obvykle užívaných jako místa bohoslužeb a pro náboženské účely, d) u staveb pro rodinnou rekreaci, e) u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 700 GJ za rok, g) u budov zpravodajských služeb, h) u budov důležitých pro obranu státu, které jsou určeny ke speciálnímu využití, i) u budov, které jsou stanoveny objektem nebo ve kterých je stanoven objekt sloužící k ochraně utajovaných informací stupně utajení Přísně tajné nebo Tajné, j) u vybraných budov k zajištění bezpečnosti státu, určených vedoucím organizační složky státu, která je s nimi příslušná hospodařit nebo je užívá, a na budovy, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci.

Viditelné umístění průkazu: Průkaz ENB u budovy užívané orgánem veřejné moci musí být umístěn v budově způsobem podle § 10 vyhlášky č. 78/2013 Sb.

Větší změnou dokončené budovy je taková změna dokončené budovy, která probíhá na více než 25 % celkové plochy obvodového pláště budovy (§2 odst. 1 písm. s zákona č. 406/2000 Sb.).

Průkaz ENB se skládá ze dvou níže uvedených částí:

1. protokol průkazu ENB - popisuje formou vyplněného formuláře účel zpracování průkazu, základní informace o hodnocené budově, informace o stavebních prvcích a konstrukcích a technických systémech, energetickou náročnost hodnocené budovy, posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie, doporučená opatření pro snížení energetické náročnosti budovy při větší změně dokončené budovy, identifikační údaje energetického specialisty a datum vypracování průkazu
2. grafické znázornění průkazu ENB - obsahuje zařazení budovy do klasifikačních tříd ENB pomocí barevně odlišené stupnice včetně měrných hodnot ukazatelů energetické náročnosti budovy vztahených na energeticky vztahnou plochu a hodnot ukazatelů energetické náročnosti pro celou budovu

Textová část průkazu ENB obsahuje jak hodnoty (parametry stavebních prvků a konstrukcí a technických systémů) vstupující do výpočtu včetně požadavků vyhlášky, tak i výsledky výpočtů tzn. hodnoty všech ukazatelů energetické náročnosti, a to jak pro hodnocenou, tak pro referenční budovu.