

# Vyjádření Státní energetické inspekce k energetickým průkazům



## Dotazy k problematice PENB a novely zákona 406/2000 Sb., o hospodaření energií

### 1. Kdo je povinen podle zákona k prodávané nemovitosti zajistit PENB a v jaký moment?

Průkaz nebo jeho ověřenou kopii vlastník či SVJ předloží možnému kupujícímu budovy nebo její ucelené části, a to před uzavřením smluv týkajících se koupě budovy nebo ucelené části. Samotné předání průkazu pak proběhne nejpozději při podpisu kupní smlouvy, kdy je průkaz předán kupujícímu.

### 2. Kolik se zpracovalo PENB od roku 2013 až do současné doby?

V systému ENEX, který slouží pro evidenci zpracovaných průkazů, je od 1. ledna 2013 evidováno cca 55 600 průkazů. Toto číslo však nemá zcela vypovídající hodnotu, protože dosud nebyla povinnost energetických specialistů zpracované průkazy skrze systém ENEX ohlašovat, uvedené číslo je tedy neúplné. Tato situace se změní od 1. července 2015, kdy začne platit povinnost pro energetické specialisty, aby každý zpracovaný průkaz evidovali v systému ENEX, a budou tak k dispozici přesná čísla o zpracovaných průkazech.

### 3. Jak významně se změnilo hodnocení budov změnou vyhlášky 78/2013 Sb. k 1. 4. 2013?

Vyhláška č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov, nahradila původní vyhlášku č. 148 z roku 2007. Nová vyhláška odráží implementaci směrnice o energetické náročnosti budov 2010/31/EU, která byla provedena v rámci novely zákona o hospodaření energií.

Definuje nákladově optimální úroveň požadavků na energetickou náročnost budov, a to pro nové budovy, větší změny dokončených budov, jiné než větší změny dokončených budov a pro budovy s téměř nulovou spotřebou energie, posouzení proveditelnosti systémů s obnovitelnými zdroji energie jak z hlediska ekonomického, tak ekologického, podobu a obsah průkazu energetické náročnosti budovy (nově i pro oblast prodeje a pronájmu). Zásadní úpravou je změna metody výpočtu energetické náročnosti.

Vyhláška č. 78/2013 Sb. zavedla oproti původní vyhlášce 148/2007 Sb. významně rozdílné hodnocení energetické náročnosti budov. Podle původní vyhlášky se referenční hodnota

minimálního požadavku na energetickou náročnost stanovovala podle tabulky, která byla přílohou vyhlášky. Nová vyhláška zavádí jiný postup stanovení referenční hodnoty, a to metodou tzv. referenční budovy.

Výpočet průkazu je založen na porovnání hodnocené budovy s budovou referenční. Referenční budovou je budova výpočtově (ve výpočtovém softwaru) definovaná budova téhož druhu, stejného geometrického tvaru a velikosti včetně prosklených ploch a částí, stejné orientace ke světovým stranám, stínění okolní zástavbou a přírodními překážkami, stejného vnitřního uspořádání a se stejným typickým užíváním a stejnými uvažovanými klimatickými údaji jako hodnocená budova, avšak s referenčními hodnotami vlastností budovy, jejích konstrukcí a technických systémů budovy. Tato budova má veškeré ukazatele energetické náročnosti budovy stanoveny na min. povolené klasifikační třídě energetické náročnosti (třída C).

Následně se porovnávají vypočtené ukazatele energetické náročnosti hodnocené budovy s ukazateli energetické náročnosti budovy referenční. Na základě tohoto porovnání je pak hodnocená budova zařazena do příslušné klasifikační třídy energetické náročnosti podle celkové dodané energie do budovy.

#### **4. Co přináší PENB pro prodávajícího a co pro kupujícího, jaké v tom hledat benefity?**

Průkazy energetické náročnosti dokládají, že nová nebo právě zrenovovaná budova splňuje požadavky na energetickou náročnost. Při prodeji či novém pronájmu nabízí zájemci ověřenou hodnotu, ze které lze – při typickém užívání – odvodit roční náklady na energie a nově doporučená opatření na zlepšení stavu, tedy i předpokládané investice. Jedná se o obdobu uvádění normované spotřeby u automobilu nebo například štítku s energetickou třídou na ledniče.

Průkazy energetické náročnosti slouží k ochraně spotřebitele. Informují účastníky realitního trhu o kvalitě zboží, což je základním předpokladem jeho dobrého fungování. Lidé tak nebudou kupovat “zajíce v pytli” – tedy například budovu, jejíž provoz se jim následně velmi prodraží. Zároveň na straně prodávajícího může být průkaz jako jeden z podkladů pro stanovení ceny nemovitosti. Čím lepší klasifikační třída energetické náročnosti, tím větší konkurenční výhoda a naopak.

#### **5. Jaká je praxe z hlediska kvality energetických specialistů poskytujících tyto služby?**

Nyní máme 1477 energetických specialistů. S vydáváním oprávnění se začalo v roce 2002. Nejvíce nových energetických specialistů, zejména osob oprávněných k vydávání PENB, vzešlo ze zkoušek v posledních letech. Kvalita specialistů je různá. Již v loňském roce jsme díky našim kontrolám shledali několik nepoctivých specialistů, kteří vypracovali průkaz nekvalitně a hlavně nepravdivě. S několika specialisty jsme zahájili správní řízení. Množí se i případy, kdy energetický specialista neviděl danou nemovitost, a průkaz zpracoval tak říkajíc „od stolu“. Proto SEI bude zaměřovat svoji pozornost zejména na kontrolu energetických specialistů a kvalitu jimi zpracovávaných dokumentů.

#### **6. Co ukládá zákon energetickému specialistovi za povinnosti při zpracování PENB pro rodinný dům určený k prodeji?**

Povinnost v případě prodeje, ať už RD či jiné nemovitosti, má její vlastník.

#### **7. Jak se zaměří SEI na kontrolu kvality v nadcházejících měsících a dalším období ze strany zpracovatelů?**

Novela zákona o hospodaření energií, která je účinná od 1. července 2015, stanovuje SEI nové

kontrolní povinnosti. Na základě těchto povinností bude prioritou SEI, jak už bylo naznačeno v otázce č. 5, kontrola kvality dokumentů zpracovávaných energetickými specialisty, a to především průkazů. SEI má dokonce dány konkrétní počty průkazů, které musí ročně zkontrolovat. Tyto kontroly se ani tak nebudou týkat, zda byl v případě prodeje či pronájmu předán průkaz, i když samozřejmě ani na tyto povinnosti nebudeme v rámci kontrol zapomínat. Primárním problémem je však kvalita jejich zpracování, proto se budeme zaměřovat na energetické specialisty.

## **8. Jak bude kontrolovat SEI PENB po 1. 7. 2015?**

SEI bude kontrolovat průkazy do hloubky, tzn., že kromě vstupních dat a ověřování reálného stavu nemovitosti se průkaz bude celý přepočítávat. Je potřeba dát energetickým specialistům jasný signál, že doba benevolence skončila.

## **9. Bude postihován majitel nemovitosti, který nezajistí PENB při veřejné nabídce nemovitosti k prodeji jako samoprodejce?**

Každý případ je posuzován individuálně, ale pokud u něj kontrolou bude zjištěno jasné porušení zákona, bude SEI vyžadovat nápravu tam, kde je to možné, popř. bude ukládat pokuty. Předpokládám však, že těchto případů bude málo. V případě inzerce v reklamních a informačních materiálech se zaměříme spíše na realitní kanceláře. Dále se budeme podílet na informovanosti kupujících či pronajímajících o výhodách PENB tak, aby sami tento průkaz vyžadovali bez ohledu na způsob prodeje (samoprodejci vs. realitní kanceláře).

## **10. Jak bude postihován realitní trh kontrolami v rámci zprostředkovatelů prodeje nemovitostí k prodeji či pronájmu jako ucelené budovy od 1. 7. 2015, pokud neoznačí nemovitost energetickou třídou a hodnotou vypočtenou z PENB?**

V tomto směru novela zákona není benevolentní k realitním kancelářím, jako tomu bylo dosud. Pokud při inzerci prodeje či pronájmu nemovitosti přes realitní kancelář nebude uvedena třída energetické náročnosti dané nemovitosti, realitní kancelář může dostat pokutu až do výše 100.000 Kč.

## **11. Bude postižen majitel nemovitosti pokutou, pokud do inzerce zprostředkovatel uvede nejhorší energetickou třídu? Je stále odpovědnost na majiteli nemovitosti, nebo se tato povinnost zpracování PENB přenáší na realitního zprostředkovatele?**

Pokud majitel prodávající nemovitosti nepředá průkaz, resp. její grafickou část, anebo její kopii zprostředkovateli, pak je zprostředkovatel povinen uvést nejhorší klasifikační třídu tedy G.

Průkazy a celkově problematika energetické náročnosti budov a šetření energií se postupně dostává do podvědomí občanů. Téměř každý již někdy slyšel o průkazech. Pokud budu kupovat nemovitost a budu v ní chtít bydlet, budu se zajímat o to, co mě provoz takové nemovitosti bude stát.

Pokud pak objevím dvě srovnatelné nemovitosti, kdy u jedné bude klasifikační třída C a u druhé G, rozhodně se budu zajímat o tu s klasifikací C. Pokud tedy majitel zprostředkovateli průkaz nepředá, není potřeba jej postihovat, jelikož on sám se tím dostává do konkurenční nevýhody při stanovování ceny nemovitosti. Proto je zájmem prodávajícího nechat si průkaz zpracovat.

Pokud však zprostředkovatel uvede klasifikační třídu G, a to i přesto, že mu byl prodávajícím průkaz předán a obsahuje jinou klasifikační třídu, pak by prodávající měl upozornit zprostředkovatele. Pokud by problém přetrvával, musí se obrátit na SEI.

**12. Bude od 1. 7. 2015 odpovědným vlastníkem bytového domu za zpracování PENB majitel bytu nebo bytového domu pod pokutou?**

Povinnost mít zpracovaný průkaz má vždy majitel bytového domu nebo SVJ.

**13. Jakým způsobem bude prokazována skutečnost, že objekt uvedený do provozu před rokem 1947 neprošel žádnou významnější změnou na obálce budovy či stavebními změnami? Kdo ponese důkazní břemeno prokazování?**

O objektu by měl mít potřebné informace majitel. Pakliže je nemá, dají se zjistit na příslušných stavebních úřadech. Kupující buď průkaz chce, nebo nechce, takže si myslím, že mu bude stačit slovo prodávajícího, jelikož povinnost mít zpracovaný průkaz a předložit jej se vztahuje na prodávajícího. Pokud je otázka směřovaná na kontrolu, pak prokázat porušení zákona je na kontrolním orgánu.

Samozřejmě se určitě najdou výjimky, u kterých chybí potřebná dokumentace. K těmto případům se bude přistupovat individuálně.

**14. Je možné, aby u objektů, které nemají žádné instalované technologie na topení a ohřev teplé vody, PENB při prodeji nemusel být zpracován? Jedná se o objekty, které nefungují jako energetické hospodářství.**

Definice budovy je uvedena v zákoně. Pokud nemovitost neodpovídá této definici, tedy nedochází v ní k používání energie pro úpravu vnitřního prostředí, netýká se jí povinnost spojená s průkazy.

Úpravou vnitřního prostředí se ale myslí například i osvětlení.

**15. Jak lze považovat za zprostředkovatele prodeje nemovitostí insolvenční správce, kteří ze zákona mají povinnost zhodnotit majetek povinného za nejvyšší možnou finanční částku. Bude se u těchto zprostředkovatelů vyžadovat zpracování a doložení PENB pro kupujícího v rámci NOZ?**

Pokud je nemovitost prodávána v rámci insolvenčního řízení, pak se na ní povinnost nevztahuje. Insolvence (veřejné dražby) spadají do kategorie tzv. přechodů vlastnického práva, kdy k nabytí vlastnického práva dochází na základě skutečností, které nejsou projevem vůle, tj. na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu či děděním, a proto se na ně ustanovení zákona nevztahuje.

Dobrovolné dražby, které jsou vyhlašovány například jako nástroj stanovení prodejní ceny, potom nelze považovat za výše popsané dražby a nutnost mít zpracovaný průkaz přetrvává.

**16. Jak bude SEI postupovat v kontrolách v rámci inzerovaných realitních nabídek od realitních kanceláří a vesměs i od samoprodejců?**

SEI bude postupovat dle zákona.

**17. Lze uvažovat o tom, že inzerce nejhorší energetické třídy dává SEI najevo inzerent, že PENB zákonitě nemá, protože neuvádí u této třídy vypočítanou hodnotu?**

Ano, i takto by se dalo uvažovat. Avšak je třeba si údaje dát do spojitosti s prodávanou nemovitostí. Pokud například u novostavby bude uvedena nejhorší energetická třída, něco asi není v pořádku. Na druhou stranu, je spousta nemovitostí, u kterých není průkaz zpracován právě z toho důvodu, že je

jasné, že spadá do nejhorší klasifikační třídy.

### **18. Jaké nejvyšší pokuty u prodáváných nemovitostí padly na hlavu majitelů nemovitostí, kteří PENB při prodeji nemovitosti nedodali ke kupní smlouvě?**

Nejvyšší částky se pohybují kolem 10.000 Kč. Vždy ovšem závisí na konkrétním pochybení, snaze o odstranění tohoto pochybení a době trvání nevyhovujícího stavu.

### **19. Dostaly nějaké pokuty právnické osoby, obce a města?**

Ano, i obce a města byly pokutovány. Jen za loňský rok jsme u nich provedli 74 kontrol, z toho u 21 z nich byly shledány závady a celkem uděleny pokuty ve výši téměř 85.000 Kč.

### **20. Jakým způsobem je schopen běžný občan zjistit, že je PENB zpracován kvalitně a že je zapsán v databázi ENEX?**

Za takový hlavní výstražný signál považujeme nabízející cenu a čas zpracování – pakliže je nabízena neúměrně nízká cena (např. 1000 Kč), anebo rychlé zpracování (do 2 dnů), tak to už samo o sobě má běžnému občanovi napovědět, že se nejedná o seriózní nabídku.

Od 1. července 2015 musí být evidován v ENEX každý průkaz. Systém ENEX totiž přidělí průkazu unikátní číslo, bez kterého nesmí energetický specialista průkaz předat. Formát tohoto unikátního čísla bude v nejbližší době uveden na stránkách SEI. Pokud by měl občan pochybnosti, může se na nás obrátit. Do systému ENEX veřejný přístup není. Na stránkách SEI bude rovněž popsán průkaz, jeho hlavní náležitosti a na co si má občan dát pozor.

### **21. Chystá se nějaký veřejný registr PENB pro občany, kde by si mohli ověřit existenci PENB a zároveň si nechat vypracovat např. opis tohoto dokumentu?**

Jako registr průkazů bude sloužit právě systém ENEX, ale nikoliv veřejně. V případě potřeby ověření existence průkazu se může občan obrátit na SEI nebo na správce systému ENEX, kterým je Ministerstvo průmyslu a obchodu.

### **22. Jak dalece lze považovat PENB za nástroj na kontrolu kvality nemovitostí a jejich technického stavu?**

Podstatou průkazu je informace pro kupujícího či pronajímatele o tepelně-technickém stavu budovy, a s tím spojených nákladů na užívání dané nemovitosti.

Z průkazu se dá dále dozvědět i navrhovaná opatření na zlepšení tepelně-technického stavu budovy. Pokud například porovnáte dvě nemovitosti spotřebovávající stejný typ energie, ale s rozdílnou klasifikační třídou například G s C, budova C tedy úsporná, má nižší náklady na energie než budova v G.

Na druhou stranu porovnáme-li dva domy ve stejné klasifikační třídě, ale v jednom je topeno elektřinou a v druhém uhlím, budou náklady na vytápění nepoměrně vyšší v případě elektřiny. Průkaz se nezabývá například konkrétním stavem statiky budovy.

### **23. Uvažuje se do budoucnosti, že bude PENB ještě více dbát na celkovou kvalitu posuzovaných nemovitostí a vypovídající hodnotu o stavu nemovitosti?**

Tato otázka by měla být směřována na tvůrce legislativy. V blízké budoucnosti nás čeká na

evropském poli revize směrnice o energetické náročnosti budov. Zda tato revize přinese nějaké významné změny, nelze předjímat. Je potřeba udělat určité změny ve vyhlášce o energetické náročnosti budov především ve výpočtu průkazu, ale tyto změny jsou dílčí, a pokud vím, tak se zatím žádná markantní změna způsobu výpočtu či vzhledu průkazu neplánuje.

**24. Dojde do roku 2020 k celkovému popsání všech nemovitostí PENB i tam, kde nedojde k prodeji či pronájmu nemovitostí?**

Pokud se popsáním nemovitostí myslí, že budou mít všechny průkaz, tak to si nemyslím. V ČR je ještě stále mnoho domů, hlavně rodinných, které se předávají z generace na generaci bez jakýchkoliv stavebních úprav, a průkaz proto nepotřebují. Ale je pravda, že i vzhledem k množství dostupných dotací na renovace domů, se bude toto číslo postupně snižovat.

**25. Neuvažuje MPO o případných dotacích na zpracování PENB pro majitele nemovitostí, kteří se ocitají ve finanční tísní a nemají prostředky na zpracování PENB při prodeji.**

Nevím o tom, že by MPO o takovéto dotaci uvažovalo.

**26. V jakém poměru plní naše společnost zákonné povinnosti ve vztahu k PENB v porovnání s okolními státy EU?**

V jakém poměru, na to nedokážu odpovědět. Opět by tato otázka měla být směřována na MPO. Nicméně, občané ČR jsou stále ještě k průkazům celkem skeptičtí, kdežto v zemích západní Evropy jsou obyvatelé daleko otevřenější vůči problematice úspory energie, proto se tam na průkazy klade daleko větší důraz. Například ve Francii či Velké Británii jdou často nad požadavky evropské legislativy a volí si vlastní přísnější pravidla.

**27. Bude mít PENB z dlouhodobého hlediska funkci dokumentu, který bude ovlivňovat smýšlení lidí ohledně kvality nabízených nemovitostí?**

Tohoto stavu bychom samozřejmě velice rádi dosáhli, i když průkaz je jen jeden z dokumentů k nemovitosti. Občané se s průkazy postupně seznamují a věřím, že časem bude průkaz naprostá samozřejmost. Smýšlení lidí se mění, obzvláště pokud jde o jejich peníze – chtějí maximální využitelnost při minimálních nákladech a hledají alternativní cesty. Takže je to otázka času.