



INFORMACE PRO REALITNÍ MAKLÉŘE

novela zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií účinná od 1.1.2013 v realitní praxi

- Ustanovení zákona, kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, jsou na základě zveřejnění dne 3.10.2012 ve Sbírce zákonů pod č. 318/2012 platná od 1.1.2013.

- Jedním z ústředních pojmů novely je energetická náročnost budovy. Pod tímto pojmem rozumíme vypočtené množství energie nutné pro pokrytí potřeby energie spojené s užíváním budovy, zejména na vytápění, chlazení, větrání, úpravu vlhkosti vzduchu, přípravu teplé vody a osvětlení. Právě stanovené informace o energetické náročnosti budovy nalezneme v průkazu o energetické náročnosti budovy.

- Tento dokument mohou zpracovat pouze energetičtí specialisté, kteří disponují oprávněním Ministerstva průmyslu a obchodu (dále jen „ministerstvo“) a jejichž seznam je také veřejně přístupný na stránkách ministerstva. Průkaz energetické náročnosti budovy platí po dobu 10 let nebo do provedení další větší změny dokončené budovy. Vzor a obsah průkazu a způsob jeho zpracování stanoví prováděcí právní předpis.

- Hned na začátku je nutné si připomenout, že povinnost zpracování průkazů energetické náročnosti není v českém právu zcela nová, doposud však byla omezena pouze na výstavbu domů nových a větší změny dokončených budov (změna více než 25% plochy obálky budovy) s celkovou podlahovou plochou nad 1000 m² – tato povinnost platí již 3,5 roku.

- Nově zákon o hospodaření energií zakotvuje v případě **výstavby nové budovy** povinnost stavebníka při podání žádosti o stavební povolení nebo ohlášení stavby doložit kladné závazné stanovisko dotčeného orgánu (Státní energetické inspekce) a průkaz energetické náročnosti budovy, který bude obsahovat technické, ekonomické a ekologické posouzení proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie. Podmínky pro vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu se budou lišit podle jednotlivých let, ve kterých bude stanovisko vydáváno, čímž má dojít k postupnému snížení energetické náročnosti budov.

- Jak již bylo řečeno v úvodu tohoto článku, novela dále poměrně detailně upravuje povinnost stavebníků, vlastníků budov a společenství vlastníků jednotek zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti budovy. Průkaz je nutné v první řadě nechat zpracovat v následujících případech:

- při výstavbě nových budov nebo při větších změnách budov již dokončených,
- pro bytové domy nebo administrativní budovy
- s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1500 m² do 1. ledna 2015,
- s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1000 m² do 1. ledna 2017,
- s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 1000 m² do 1. ledna

Dalšími, a jistě v praxi pro Vás častějšími, případy, kdy je nutné nechat zpracovat průkaz energetické náročnosti budovy, jsou prodej a pronájem nemovitostí a jednotek. Tabulka přehledně znázorňuje, od kdy je tato povinnost účinná pro jednotlivé transakce a jejich předměty v průběhu několika následujících let.

Druh obchodní transakce**Účinnost**

Prodej budovy nebo ucelené části budovy	1.1.2013 (výjimka byty)
Pronájem budovy	1.1.2013
Pronájem ucelené části budovy	1.1.2016
Prodej jednotky	1.1.2013 (výjimka byty)
Pronájem jednotky	1.1.2016



Na povinnost nechat zpracovat průkaz energetické náročnosti budovy pak navazují povinnosti další, například:

- předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii možnému kupujícímu nebo možnému nájemci,
- předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii kupujícímu nebo nájemci, a to nejpozději při podpisu smlouvy,
- **zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu v informačních a reklamních materiálech při prodeji a pronájmu.**

I pro tyto návazné povinnosti se uplatní účinnost, tak jak je stanovena v tabulce výše. Co se týče bytových domů, zde se zpracovává průkaz energetické náročnosti vždy pro celou budovu a je poté použitelný i pro jednotlivé byty.

Veškeré povinnosti uvedené výše leží vždy na vlastnících, resp. společenství vlastníků jednotek. Při jejich porušení pak hrozí fyzické osobě pokuta až 100 000 Kč, právnické osobě pokuta až 500 000 Kč.

Co se týče povinnosti inzerovat ukazatele energetické náročnosti budovy při prodeji a pronájmu, tuto povinnost má opět vlastník či společenství vlastníků jednotek, přestože konkrétní inzerci může provádět například realitní kancelář. Vlastník je v tomto případě povinen ono zveřejnění ukazatelů v inzerci zajistit, s čímž by mu realitní kancelář samozřejmě měla poskytnout součinnost, ovšem odpovědnost na její straně neleží. Pokud by došlo například k prodeji, aniž by byly splněny výše uvedené povinnosti, nejednalo by se v žádném případě o prodej neplatný; prodávající osoba by se „pouze“ vystavila případné sankci, která za nesplnění těchto povinností hrozí. Je tedy jistě žádoucí, aby realitní kanceláře o této nové povinnosti své klienty informovaly, a to s předstihem, protože ve chvíli, kdy je nemovitost či jednotka inzerována, musí již průkaz energetické náročnosti budovy existovat, resp. být zpracován.

V jakých případech není potřeba vypracovat PENB při prodeji a pronájmu :

- pro budovy s energeticky vztažnou plochou menší než 50 m²
- kulturní památky, nebo objekty nacházející se v památkové zóně (doloží se stanoviskem státní památkové péče)
- budovy pro bohoslužbu a náboženské účely
- stavby pro rodinnou rekreaci (musí tak být zapsány i v katastru)
- u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských staveb – se spotřebou do 700 GJ/rok

Je potřebné i zmínit důležitý fakt, že v tomto zákoně je pro vlastníky bytových jednotek umožněna výjimka ve znění §7a, odstavec 7, kde se říká :

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 jednotkou za uplynulé 3 roky; v tom případě pro něj neplatí povinnost podle odstavce 3 písm. c).

Takže při prodeji a pronájmu bytu však bude průkaz možné nahradit fakturami za všechny energie za poslední tři roky na příslušnou bytovou jednotku. Pokud nebudou k dispozici, nebo vlastník byt vlastní méně než tři roky tak musí být PENB zpracován i na bytovou jednotku (respektive na bytový dům).

Jaké podklady jsou nutné pro zpracování PENB a jak postupovat, když nějaké podklady chybí :

- IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE BUDOVY A VLASTNÍKA (viz. popis vzájemné spolupráce str.č.4.)
- PŮDORYSY VŠECH PODLAŽÍ - PD (včetně suterénu, či sklepu a podkroví)
- ŘEZY OBJEKTEM – PD - (výšky vytápěných podlaží)
- POHLEDY ZE VŠECH SV. STRAN – PD
- SITUACE STAVBY – PD (určení světových stran)
- TYP OBVODOVÉHO ZDIVA + TLOUŠTKY
- SKLADBA PODLAHY + TLOUŠTKY
- SKLADBA VRCHNÍHO STROPU + TLOUŠTKY
- SKLADBA STŘECHY + TLOUŠTKY
- POPIS STAVU OKEN + TYP - STÁŘÍ – ZASKLENÍ
- TYP A VÝKON INSTALOVANÉHO KOTLE
- POPIS OHŘEVU A ZÁSOBNÍKU TUV
(použité palivo, výkony a příkony zdroje tepla v kW, objem případných zásobníků v litrech)
- TYP OSVĚTLOVACÍ SOUSTAVY (žárovkové, zářivkové, apod.)
- VZDUCHOTECHNIKA – REKUPERACE (popis – je-li instalováno)
- SOLÁRNÍ KOLEKTORY
- FOTO – OBJEKTU (ze všech světových stran – nafotíme sami při kontrolní prohlídce objekt či při zaměření)

V případě, že vlastník budovy nemá k dispozici stávající projektovou dokumentaci od předmětné budovy, je nejprve nutné, aby se ji pokusil vyzískat na příslušném Stavebním úřadě v archívu, protože čím víc podkladů sežene, tím nižší bude následně cena za případné doměření stavby z naší strany. V případě, že se vlastníkovu budovy nepodaří sehnat nic, tak provedeme kompletní zaměření stavby, ale jeho účast na kontrolní prohlídce je nezbytná (nebo konzultace přímo s ním) z důvodu, abychom si rozříkali jaký typ zdiva budova má (vrtal hmoždinky – tak ví), jaké je zateplení, kotel, atd. Cena za zaměření je uvedena v ceníku.

CENÍK – PENB - PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY – Techprojekt s.r.o. Ústí n.O.

RODINNÉ DOMY

	CENA BEZ DPH	CENA VČETNĚ 21% DPH
• JEDNOPODLAŽNÍ RODINNÝ DŮM (do 150 m ² *) -	3.769,- Kč	4.560,- Kč
• VÍCEPODLAŽNÍ RODINNÝ DŮM (do 200 m ² *) -	4.463,- Kč	5.400,- Kč
• VÍCEPODLAŽNÍ RODINNÝ DŮM (nad 200 m ² *) -	4.959,- Kč	6.000,- Kč

(* Podlahová plocha u rodinných domů je myšlená jako energeticky vztažná plocha objektu - nejedná se o zastavěnou plochu budovy - laicky se dá říci, že to je součet všech podlahových ploch počítaných z vnějšího rozměru budovy)

BYTOVÉ DOMY (rozdělení dle počtu bytových jednotek – B.J.)

• BYTOVÝ DŮM O 2 - 10 B.J. -	5.950,- Kč	7.200,- Kč
• BYTOVÝ DŮM O 11 - 20 B.J. -	7.934,- Kč	9.600,- Kč
• BYTOVÝ DŮM O 21 - 40 B.J. -	9.917,- Kč	12.000,- Kč
• BYTOVÝ DŮM O 41 - 60 B.J. -	11.901,- Kč	14.400,- Kč
• BYTOVÝ DŮM O 61 - 80 B.J. -	13.884,- Kč	16.800,- Kč
• BYTOVÝ DŮM O 81 - 120 B.J. -	15.868,- Kč	19.200,- Kč

Upozornění:

Ceny zde uvedené za vypracování PENB pro rodinné a bytové domy je platná pouze v případě, že nám dodáte všechny potřebné podklady k vypracování PENB, včetně kompletní požadované PD ať již v elektronické, tak i papírové podobě – v případě že zákazník nemá např. projektovou dokumentaci od domu, tak bude nutné provést doměření na místě samém a za tuto činnost se bude k ceně připočítávat cena (v rozmezí 1.000,- Kč – 2.000,- Kč bez DPH u rodinných domů) dle náročnosti domu – složitosti měření a vzdálenosti od Ústí nad Orlicí – bude dohodnuto se zákazníkem individuálně.

OSTATNÍ VEŘEJNÉ BUDOVY - HOTELY, RESTAURACE, ADMINISTARTIVNÍ BUDOVY, NEMOCNICE, ŠKOLY, SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ, OBCHODY , atd. – ceny budou stanoveny individuálně na základě velikosti a složitosti jednotlivých staveb.

Poznámka:

- Průkaz ENB Vám vypracujeme do max. 15-ti dnů ode dne předání všech podkladů - v případě potřeby jsme schopni vyhotovit i v kratší lhůtě
- Při odevzdání dokončeného PENB obdrží od nás vlastníci budovy tři originál výtisky PENB k jeho domu
- Průkaz ENB je platný 10 let
- Průkaz ENB pro budovu (bytový dům) je také současně platným průkazem pro jednotlivé bytové jednotky
- V ceně PENB je započítána i kontrolní prohlídka objektu – přijedeme osobně na místo
- Naše působnost pro vypracování PENB je v rámci celého Pardubického i Královéhradeckého kraje – ceny zde uvedené jsou aktuální a platné pro zpracování PENB do vzdálenosti 40 km od Ústí nad Orlicí (ceny pro vzdálenější lokality budou domlouvány individuálně z důvodu ceny za dopravu na kontrolní prohlídku objektu)

Postup vzájemné spolupráce na zajištění PENB pro klienty realitní kanceláře –

Vy jako realitní kancelář – budete informovat Vaše klienty o nutnosti si dát zpracovat Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB), vysvětlíte jim že bez toho nejde nemovitost prodávat a vše co budou potřebovat pro zpracování PENB, dále jim sdělíte že jim hrozí případné sankce – při nesplnění.....předáte jim kontakt na nás včetně platného ceníku, vysvětlíte jim seznam potřebných podkladů, které potřebují k vypracování PENB a poté nám na klienty předáte kontakt, včetně identifikačních údajů budovy a vlastníka – tzn. jméno a příjmení vlastníka budovy, kontaktní telefon, adresu vlastníka, e-mail, adresu předmětné budovy, číslo parcely, číslo popisné, účel budovy (RD, BD či jiný druh budovy) a fotografie objektu (postačí fotky zvenku).

My jako zpracovatel PENB - poté budeme sami kontaktovat vlastníka budovy s tím, že mu znovu vysvětlíme jaké podklady si pro nás má připravit (pokud je bude mít), zjistíme zda má od nás opravdu zájem PENB zpracovat a domluvíme si s ním poté osobní schůzku, kde s ním podepíšeme závaznou objednávku, hned na místě zkontrolujeme předané podklady – stávající projektovou dokumentaci – a provedeme detailní kontrolu a kontrolní zaměření budovy. Případně provedeme kompletní zaměření budovy, pokud nebude mít podklady žádné (stávající projektovou dokumentaci) a za to již bude případné zvýšení ceny, tak jak máme uvedeno v ceníku.

(Již nyní jsme několik RD pro realitní kanceláře zpracovávali a alespoň půdorysy se lidem podařilo dohledat a v případě, že jsme zaměřovali celek – bez jakýchkoliv podkladů – tak jsme se vešli max. zvýšení u menších RD do 1.000,- Kč, takže by to neměl být problém.)

Po podepsání závazné objednávky od klienta a zaměření objektu do 15-ti dnů vypracujeme PENB (ve třech vyhotoveních) a s klientem se domluvíme, zda si jej přijede vyzvednout k nám na sídlo firmy, nebo bude chtít poslat na dobírku. Po úhradě od klienta Vám úvodní stránku PENB zašleme v pdf formátu, tak abyste s ní mohli pracovat v reklamních a propagačních materiálech.

Dále bychom byli rádi, pokud byste při samotných prodejkách (starších) nemovitostí, které se budou rekonstruovat sdělili kupujícímu, že v případě že bude PENB potřebovat nový - po rekonstrukci, tak mu ho zpracujeme za max. 50% původní ceníkové ceny a jsme schopni pro něj zpracovat jak návrh optimálního zateplení objektu, tak i kompletní projektovou dokumentaci.

Jaké výhody Průkaz (PENB) přináší?

- **Jste majitel budovy?** Získáte zhodnocení stavu objektu a informaci, zda můžete ušetřit za energie.
- **Hledáte kancelář nebo byt?** Můžete porovnat, kolik bude stát provoz.
- **Stavíte nový dům nebo rekonstruuje?** Kromě zhodnocení navrženého řešení navíc splníte legislativní povinnost.
- **Prodáváte nemovitost?** Kvalitní dům s nízkou spotřebou energie bude mít vyšší cenu.
- **Kupujete dům nebo byt?** Získáte další cenné informace.
- **Zajímáte se o koupi novostavby domu nebo bytu?** Nechte si předložit průkaz energetické náročnosti budovy! Poprvé v historii jsou developerské společnosti tlačeny k tomu, aby stavěly domy, na kterých kromě nich vydělá i nový majitel.

I přes sporné skutečnosti je PENB krokem vpřed, neboť je určitým vodítkem při koupi či pronájmu domu. Je zřejmé, že informace o provozních nákladech, přesněji řečeno o provozní spotřebě energie domu jsou velmi důležité a s postupem času budou ještě důležitější. Lze důvodně očekávat, že energeticky úspornější domy budou na trhu žádanější, a tak bude tedy splněn účel – dosáhnout vyšších úspor energií. Nejen soukromí stavebníci, ale i developerské společnosti, realitní makléři a další účastníci na trhu se budou nyní snažit stavět úsporné domy, protože ty se budou lépe prodávat.

Co je Průkaz energetické náročnosti budovy a co z něj vyčteme :

Průkaz energetické náročnosti budovy (ENB) obsahuje dvě části – grafické znázornění, které zařazuje budovu do třídy ENB pomocí barevně odlišené stupnice a protokol průkazu ENB popisující budovu po stránce stavební, tedy podle jejich tepelně-technických parametrů a energetických systémů. Svůj energetický štítek získá stavba na základě tepelně-technických vlastností, podle spotřeby energie na vytápění pomocí celkové průměrné roční spotřeby tepla na vytápění. Výsledkem je STN – stupeň tepelné náročnosti.

Zákazník se bude moci tímto dokladem řídit při koupi nebo nájmu nemovitosti a vybrat si takové objekty, které nebudou vyžadovat velké náklady na provoz. Z průkazu snadno vyčte očekávanou roční spotřebu za energie v dané budově. Průkaz bude platit 10 let.

Energetický průkaz budovy je obdobou energetického štítku používaného u elektrických spotřebičů, klasifikuje budovy do sedmi kategorií a informuje o veškerých potřebných energetických údajích. Konkrétní třída energetické náročnosti se stanoví podle tabulky pro vypočtenou měrnou spotřebu energie v kWh/(m² rok). Kvalitní budova by se podle norem měla vejít do tříd A až C. Třídy D až G jsou pak z hlediska plnění požadavků vyhlášky nevyhovující.

Třídy ENB:

- A:** menší než 51 kWh/(m² za rok) = mimořádně úsporná
- B:** 51 – 97 kWh/(m² za rok) = úsporná
- C:** 98 – 142 kWh/(m² za rok) = vyhovující
- D:** 143 – 191 kWh/(m² za rok) = nevyhovující
- E:** 192 – 240 kWh/(m² za rok) = nevhodná
- F:** 241 – 286 kWh/(m² za rok) = velmi nevhodná
- G:** větší než 286 kWh/(m² za rok) = mimořádně nevhodná

Budovy třídy G by se dnes již vůbec neměly stavět. Zpravidla jsou v této třídě objekty postavené před rokem 1989 a v devadesátých letech.

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY				
Typ budovy, místní označení			Hodnocení budovy	
Adresa budovy			stávající stav	po realizaci doporučení
Celková podlahová plocha:				
Měrná vypočtená roční spotřeba energie v kWh/m ² rok			XY	XY
Celková vypočtená roční dodaná energie v GJ			XY	XY
Podíl dodané energie připadající na:				
Vytápění	Chlazení	Větrání	Teplá voda	Osvětlení
%	%	%	%	%
Doba platnosti průkazu		DD.MM.RRRR		
Průkaz vypracoval		Jméno a příjmení		
		Osvědčení č. XY		

Ostatní terminologie kolem energetického auditorství budov : (není pro realitní praxi až zas tak podstatná)

Energetická náročnost budovy (ENB): Energetickou náročnost budovy charakterizuje u již existujících staveb množství energie skutečně spotřebované zejména na vytápění, přípravu teple vody, chlazení, úpravu vnitřního prostředí větráním nebo klimatizačním systémem a na osvětlení. U projektů nových staveb se množství energie stanovuje výpočtem podle požadavků na standardizované užívání budovy.

Energetický audit (EA): je soubor činnosti, jejichž výsledkem je studie vyhodnocující způsoby a úroveň využívání energie v budovách a dalších energetických systémech. Dále navrhuje a posuzuje opatření, která je třeba realizovat pro dosažení energetických úspor. Energetický audit byl definován již v původním znění Zákona o hospodaření energií č. 406/2000 Sb. a podrobně jej upravuje prováděcí vyhláška č. 213/2001 Sb., která byla změněna vyhláškou č. 425/2004 Sb. Povinnost zpracovat energetický audit ze zákona vzniká od určité výše celkové roční spotřeby energie v objektu.

Energetický štítek obálky budovy (EŠOB): vyhodnocuje tepelně-technické vlastnosti stavební konstrukce domu. Definován je revidovanou technickou normou ČSN 730540-2:2007, podle které se provádí hodnocení prostupu tepla obálkou budovy pomocí průměrného součinitele prostupu tepla U_{em} . EŠOB rozděluje budovy do sedmi tříd A–G od velmi úsporných (A) až po mimořádně neekonomické (G). Požadován bývá v rámci stavebního řízení jako součást stavební dokumentace pro nové budovy, stavební úpravy a změny dokončených budov.

Měrná potřeba tepla na vytápění: je charakteristická hodnota budovy, která vyjadřuje množství tepla (v kWh/rok) vztažené na jednotku plochy nebo objemu vytápěné části budovy. Výpočet nezahrnuje účinnost otopné soustavy a zdroje tepla, charakterizuje tedy pouze tepelně-technické vlastnosti budovy. Dříve se používal přepočítaný objem vytápěné části (kWh/(m³.rok)), dnes se používá spíše přepočítaný celkový podlahový plochu vytápěné části (kWh/(m².rok)). Díky tomu můžeme srovnávat tepelnou náročnost různě velkých budov. Výpočet se doporučuje dělat podle ČSN EN 13790. Pokud je měrná potřeba tepla na vytápění stanovena podle zvláštního předpisu (TNI 730329 nebo TNI 730330) je možné vyhodnotit budovu jako nízkoenergetickou či pasivní.

Nízkoenergetické domy (NERD): Nízkoenergetické domy jsou budovy s velmi nízkou potřebou tepla na vytápění. Nízkoenergetický dům má několik základních znaků: kompaktní tvar bez zbytečných výčnělků, prosklené plochy jsou orientovány na jih, nadstandardní tepelné izolace, regulace vytápění využívající tepelné zisky, strojní větrání s účinnou rekuperací tepla, měrná potřeba tepla na vytápění je max. 50 kWh/(m².rok) (stanovuje se podle předepsaných okrajových podmínek podle zvláštního předpisu TNI 730329 nebo TNI 730330). Kromě toho je důležité, aby jednotlivé komponenty domu byly vyvážené a vzájemně spolupracovaly.

Pasivní domy (PARD): Pasivní dům spotřebuje ve srovnání s běžnou stavbou zhruba desetkrát méně tepla na vytápění – méně než 20 kWh/(m².rok). Díky tomu se pasivní dům obejde bez klasické topné soustavy – po většinu roku si vystačí s tepelnými zisky od osob, spotřebičů, z dopadajícího slunečního záření, s teplem z odpadního vzduchu apod. Pasivní dům má několik základních znaků: dobrý architektonický návrh, kompaktní tvar bez zbytečných výčnělků, prosklené plochy jsou orientovány na jih, špičkové zasklení, nadstandardní tepelné izolace a vzduchotěsnost domu, důsledné řešení tepelných mostů, regulace vytápění využívající tepelné zisky, strojní větrání s rekuperací tepla, klasický topný systém může zcela chybět, měrná potřeba tepla na vytápění je max. 20 kWh/(m².rok) (stanovuje se podle předepsaných okrajových podmínek podle zvláštního předpisu TNI 730329 nebo TNI 730330).

Potřeba tepla na vytápění: Potřeba tepla na vytápění vychází z energetické bilance sestavené pro určité období. Do energetické bilance vstupují na jedné straně tepelné ztráty budovy, na straně druhé vnitřní a solární zisky. Dříve se používala zjednodušená dennostupňová metoda, která vycházela z délky topného období a průměrné venkovní teploty. Dnes se pro stanovení této hodnoty používají podrobnější výpočetní metody s kratším časovým krokem měsíc, den či hodina.

Průkaz energetické náročnosti (PENB): Průkaz energetické náročnosti budovy slouží k vyhodnocení energetické náročnosti budovy podle vyhlášky č. 148/2007 Sb., účinné od 1. 7. 2007. Povinnost splnění požadavků na energetickou náročnost budovy je stanovena zákonem č. 406/2006 Sb. o hospodaření energií, a je doložena zpracováním průkazu. PENB řeší veškeré energie v budově, včetně energetické náročnosti systému ústředního vytápění, přípravy teple vody, chlazení, klimatizování, osvětlení a příp. využití obnovitelných zdrojů energie. Energetická náročnost budovy je vyjádřena množstvím dodané energie.

Rekuperace tepla: je zpětné využití tepla odváděného z budovy prostřednictvím odpadního vzduchu při větrání, popřípadě z odváděné teple odpadní vody. V praxi se nejčastěji využívá systém nuceného větrání s rekuperací tepla pomocí rekuperačního výměníku, ve kterém odváděný znečištěný vzduch předává teplo přiváděnému čerstvému vzduchu. Stejnou funkci může zastat také tepelné čerpadlo, které odebírá teplo z odpadního vzduchu a ohřívá přiváděný vzduch, případně vodu pro vytápěcí systém.

Spotřeba tepla na vytápění: je skutečná spotřeba tepla, kterou nám dodavatel tepla či energie bude fakturovat. Vypočítat ji pro budovu, která se teprve bude stavět, není úplně jednoduché, neboť na spotřebu má vedle kvality budovy, účinnosti zdroje tepla, rozvodů či regulace, vliv také způsob provozu objektu či efektivita využití tepelných zisků.

Tepelná ztráta budovy (TZ): je charakteristické číslo budovy, které definuje potřebný výkon zdroje tepla tak, aby byl dostatečný i po období nejnižších venkovních teplot. Velikost tepelné ztráty je závislá na dvou složkách a to, na tepelné ztrátě prostupem (konstrukcemi) a na tepelné ztrátě infiltrací (větráním).

Termovize: Termovize pracuje na principu zjišťování tepla vydaného sáláním. Teplo (infračervené záření) je bez použití přístrojů pro lidské oko neviditelné. Proto používáme termokameru, která toto záření umí zachytit a přiřadí naměřeným teplotám barevnou škálu. Výstupem je obrázek se spektrem barev odpovídajících povrchovým teplotám zachycené konstrukce či předmětu (termogram). Nejčastěji se využívá při měření budov, ke zjišťování uniku tepla konstrukcemi.

Nejčastější dotazy ohledně problematiky PENB :

Koho se průkazy týkají?

K budovám, které jej měly mít podle původního znění zákona (novostavby, výrazné rekonstrukce...) přibudou administrativní a také bytové a rodinné domy – ty ovšem jen při prodeji či pronájmu.

Když dům nebo byt nechci pronajímat ani prodávat, musím mít průkaz energetické náročnosti budov?

K čemu mi bude?

Pokud vlastníte rodinný domek či byt a nechcete jej prodat ani pronajmout, tak se na vás povinnost nechat si zpracovat průkaz nevztahuje. Bytový dům, vlastněný družstvem či společenstvím vlastníků, průkaz postupně potřebovat bude (*termíny jsou vedeny na konci odpovědí*).

Kdo se může vystavení průkazu vyhnout při prodeji nemovitosti?

Pouze vlastník bytové jednotky. A to tím, že doloží účty za energii za uplynulé tři roky. I když je doma nemáte, můžete si je zpětně vyžádat u energetické společnosti.

Musí k nám domů energetický auditor přijít osobně?

Zpracovatel by měl prověřit skutečný stav nemovitosti a porovnat ho s předloženou dokumentací, měl by tedy přijít domů.

Jak dlouhou lhůtu má energetický auditor na zpracování průkazu?

Doba není nijak ohraničená. Záleží na dohodě mezi auditorem a majitelem nemovitosti. U novostaveb, které průkaz musí mít už dnes a dělá se podle projektové dokumentace. U nás je termín max. do 15-ti dnů.

Jak dlouho energetický štítek platí?

Průkaz energetické náročnosti budovy platí deset let nebo do provedení větší změny dokončené stavby.

Co je to energeticky vztažná plocha?

Laicky se dá říci, že u běžných domů to je součet všech podlahových ploch počítaných z vnějšího rozměru budovy.

Jak to bude v případě bytového domu s nebytovým prostorem, ve které je například kosmetické studio nebo nějaká prodejna? Počítá se nebytový prostor do celkové energeticky vztažné plochy?

Záleží na tom, jak je objekt vytápěn a jak v něm jsou udělané tepelné izolace. Například v klasické panelákové kočárkárně předělané na kosmetické studio není žádná tepelná izolace mezi obchodem a byty a ani není odděleno vytápění – zde bude objekt pravděpodobně považován za jeden celek.

U mnohých staveb se průkaz vystavuje na základě projektové dokumentace před zahájením stavby. Jak se bude postupovat u starších budov, k nimž žádný projekt neexistuje – například vesnických domů, městských činžáků z 19. století a podobně?

Velmi často si lze vyžádat kopii projektové dokumentace na stavebním úřadě, kde mají archivované i projekty z 19. století. Pokud skutečně nebude k dispozici, bude si muset energetický specialista objekt zaměřit tak, aby byl schopen průkaz zpracovat.

Kdo žádá o kopii projektové dokumentace na stavebním úřadě?

Vždy musí žádat majitel, ten popřípadě může někoho zplnomocnit. Někde je to vyřízené během několika dní a zadarmo, jinde to trvá déle či to zpoplatňují.

Co když neseženu projektovou dokumentaci ke svému domu? Co energetický specialista potřebuje k zaměření nemovitosti znát?

Bez projektu to bude dražší. Energetický odborník musí mít přístup do všech prostor v domě a prohlédne si ho ze všech stran i zvenčí, aby jej mohl zaměřit, tedy zjistit rozměry všech konstrukcí, které obalují budovu. Dále je třeba odhalit skladbu obvodových konstrukcí. Zde pomohou specialistovy zkušenosti i znalosti majitele, například z toho, jak vrtal hmoždinku do zdi. Další údaje se týkají technického systému budovy – osvětlení, vytápění, větrání, chlazení a zařízení zajišťujících mikroklimatické podmínky uvnitř.

Jak postupovat v případě bytového domu, kde je společenství vlastníků? Jeden (dva) vlastníci chtějí byt pronajmát, ostatní nikoli. Štítek tudíž nepotřebují a nechtějí se podílet na uhrazení nákladů.

V zákoně je jednoznačně stanoveno, že majitel budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni od 1. ledna 2013 zajistit zpracování průkazu při prodeji budovy nebo její ucelené části (například bytu), při jejím pronájmu a od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části. Při prodeji a pronájmu bytu však bude průkaz možné nahradit fakturami za všechny energie za poslední tři roky.

Jak je to v případě bytu v družstevním vlastnictví? Potřebuji mít energetický průkaz, když ho prodávám? Jak mám postupovat?

Povinnost platí při převodu nemovitosti. U družstevního bytu nejde o převod nemovitosti, ale o převod členských práv, a tudíž zde není nutné nechat si zpracovat průkaz. Od roku 2016 však půjde o pronájem ucelené části nemovitosti, všechny družstevní byty budou muset mít průkazy zpracované. Povinnost bude na majiteli domu, tedy na družstvu.

Co mi hrozí, když pronajímám či prodávám byt nebo dům, který nebude mít opatřený průkazem energetické náročnosti?

Pokud se na vás vztahuje povinnost průkaz mít, hrozí vám pokuta. Ta se může vyšplhat až do výše 100 000 korun. I když kupující pořídí nemovitost bez průkazu, může jej dodatečně vyžadovat.

Kdo bude průkazy kontrolovat?

Kontroly bude provádět Státní energetická inspekce s ministerstvem průmyslu a obchodu.

Musím mít energetický štítek, když prodávám chatu či chalupu? Když ji v létě někomu pronajímám na týden?

Ne, tato povinnost se nevztahuje na rekreační objekty.

Musím dům opatřit energetickým průkazem, když jej zdědím v dědickém řízení a nechci ho prodávat ani pronajmát? Když ho na mě rodiče převedou? I tady se mění majitel...

V zákoně se mluví pouze o vztahu prodávající a kupující, při jiném způsobu nabytí nemovitosti průkaz není potřeba. Je především ochranou kupujícího, aby věděl, jakou spotřebu energie nemovitost má. U darů či dědictví nelze očekávat, že by měl nabyvatel možnost volby. Průkaz není nutný ani v případě rozvodu, kdy se byt převádí jen na jednoho z manželů.

Průkaz energetické náročnosti budovy bude mít jinou grafickou podobu než tu, kterým se dosud označovaly novostavby. Už je hotová? Jak tedy bude vypadat?

Vyhláška o průkazech ještě nevyšla, a proto ještě není možné říci, jak bude průkaz vypadat. Jisté je, že na něm bude více informací než dosud. Vyjde patrně letos ale bude platná od 1.4.2013.

Musí být průkaz umístěn viditelně?

Jen u veřejných budov, u rodinných domů ne. Při prodeji rodinného domku či bytu je ovšem nutné jej uveřejnit všude tam, kde se nemovitost inzeruje.

Chystám se dům či byt rekonstruovat a průkaz už mám. Při jakých stavebních úpravách se změní?

Podle zákona se za větší úpravu považuje změna na více než 25 procentech celkové plochy obálky budovy.

Závěrem si pouze dovoluji shrnout některé novinky, které novela zákona o hospodaření energií přináší. V první řadě se jedná o rozšíření povinnosti vypracovat průkaz energetické náročnosti budovy i na vlastníky budov s celkovou energeticky vztažnou plochou nižší než 1000 m² a tento předkládat při prodeji či pronájmu. Tzv. energetické štítky mají být srozumitelné i pro laiky a mají tak pomoci nájemcům a kupujícím lépe zhodnotit energetický stav nemovitostí a jednotek; pravdou však zůstává, že vyčíslit na jejich základě skutečné měsíční náklady na energie již rozhodně jednoduché není. Hlavním cílem novely však zůstává postupné snížení energetické náročnosti budov. Aby toto mohlo být účinně provedeno, je třeba již při žádosti o stavební povolení nebo při ohlášení stavby předložit kladné stanovisko Státní energetické inspekce, které osvědčuje splnění energetických požadavků na stavbu. Samotná novela je velice rozsáhlá a obsahuje celou řadu změn, pro vaši realitní praxi ne až tak podstatných.

Jakékoliv další otázky jak Vás tak i Vašich klientů jsme schopni odpovědět na e-mailovém kontaktu info@techprojekt.com, nebo na níže uvedeném telefonním čísle.

Vypracoval : Martin Dostálek – Techprojekt s.r.o. Ústí nad Orlicí
tel. kontakt +420 777 201 757

V Ústí nad Orlicí 11/2012



Techprojekt s.r.o.
Jilemnického 437
562 01 Ústí nad Orlicí

Martin Dostálek
jednatel firmy

mob.: 777 201 757
tel.: 465 525 312
465 525 435

- PROJEKTOVÁ ČINNOST
- ENERGETICKÉ AUDITORSTVÍ
- REALIZACE STAVEB
- Průkazy energetické náročnosti budov

www.techprojekt.com
e-mail: info@techprojekt.com