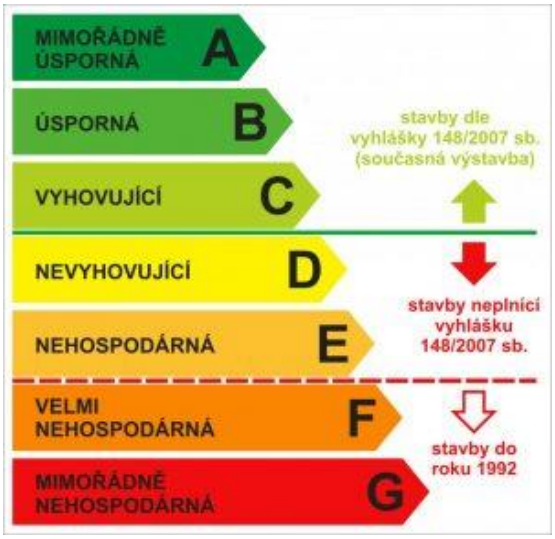
Průkaz energetické náročnosti budov (PENB)

Majitel budovy nebo společenství vlastníků musí od 1. 7. 2015 zajistit zpracování průkazu při prodeji budovy nebo její ucelené části (například bytu). Při pronájmu pak od 1. 1. 2016. Ne vždy však průkaz potřebujete.

Majitel budovy nebo společenství vlastníků jednotek musí od **1. července 2015** zajistit zpracování průkazu při prodeji budovy nebo její ucelené části (například bytu), při jejím pronájmu a od **1. ledna 2016 též při pronájmu** ucelené části (například bytu). Tuto povinnost ukládá vlastníkům § 7a Zákona č. 406/2000 Sb o hospodaření energií. Ne vždy však průkaz potřebujete.
Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou zpravidla povinni zajistit zpracování tzv. průkazu energetické náročnosti budovy, a to:

- při výstavbě všech nových budov;
- při užívání budov orgánem veřejné správy;
- při užívání obytných domů nebo administrativních budov od 1.7. 2015.

Průkaz energetické náročnosti budovy



Vlastník jednotlivé bytové jednotky je povinen zajistit uvedení energetické náročnosti v informačních a reklamních materiálech při prodeji bytové jednotky a od 1. 7. 2015 a dále při pronájmu jednotky od 1.1.2016 na základě zpracování průkazu, které má za povinnost obstarat majitel objektu.

Vlastník je dále povinen předložit energetický průkaz zájemci o koupi jednotky před uzavřením kupní smlouvy a od 1. ledna 2016 i zájemci o nájem jednotky. Pokud vlastníku bytu nebude na písemnou žádost průkaz vydán společenstvím vlastníků jednotek, může jej nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé tři roky, ovšem musí prokázat, že takový průkaz písmeně na SVJ (Společenství vlastníků jednotek) požadoval a v případě že jej neobdrží do doby uzavření kupní smlouvy, musí toto ohlásit na SEI (Státní energetická inspekce). V takovém případě musí od 1. 7. 2015 zveřejňovat ukazatele energetické náročnosti v informačních a reklamních materiálech v nejhorší energetické třídě, tedy G.

Energetická náročnost budovy se hodnotí na základě celkové roční dodané energie, která je chápána jako množství energie dodané do budovy, včetně energie vyrobené v budově obnovitelnými zdroji energie a spotřebované v budově. Jde tedy zejména o množství energie potřebné na vytápění, chlazení, větrání, úpravu vlhkosti vzduchu, přípravu teplé vody a osvětlení budovy.
Úprava se nevztahuje na převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, nicméně bytové družstvo si musí energetický průkaz také nechat zpracovat, a to od ledna 2016.

Průkaz platí 10 let ode dne jeho vyhotovení, případně do provedení větší změny dokončené budovy (obálky budovy 25%), pro kterou byl zpracován. Průkaz může být zpracován pouze příslušným energetickým specialistou, který je veden v seznamu Ministerstva průmyslu a obchodu. Průkaz obsahuje také grafickou část, která je běžně označována jako energetický štítek.
Energetické průkazy jsou chápány jako ukazatele spotřeby energie budovy, které dávají zájemcům o koupi či nájem budovy a bytů možnost zhodnotit provozní náklady, popř. náklady na případnou rekonstrukci. Zařadí se tak k dalším již existujícím ukazatelům, jako je například spotřeba paliva v technických průkazech vozidel nebo spotřeba elektrické energie elektrickými spotřebiči.

PENB při prodeji

Kdy potřebujete průkaz při prodeji

Při prodeji bytového či nebytového prostoru má prodávající povinnost předložit kupujícímu průkaz energetické náročnosti budov v následujících případech:

- Objekt je určený k bydlení a jako objekt k bydlení je i zapsán v katastru nemovitostí;
- Objekt je větší než 50 m2 energeticky vztažné plochy (součet všech ploch v objektu v půdorysech a podlažích);
- Objekt je v katastru nemovitostí zapsán jako prostor určený k podnikání;
- Objekt, který se prodává v insolvenčním řízení formou kupní smlouvy.
- Bytová jednotka. Povinnost vypracovat průkaz má vlastník budovy (SVJ – společenství vlastníků jednotek).

Kdy průkaz nepotřebujete při prodeji

Požadavky na energetickou náročnost budovy se nevztahují:

- na budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50 m2 vtažné plochy;
- na stavby pro rodinnou rekreaci (chalupy, rekreační objekty);
- na památkově chráněné objekty (pozor však na památkově chráněné fasády a další, na tyto objekty se PENB vztahuje, pokud objekt není chráněnou památkou dle katastru);
- na budovy pro náboženské účely;
- na objekty, které nejsou zapsány v katastru s číslem popisným;
- pokud objekt přechází z jedné osoby na druhou formou dědictví, darování;
- Přechodem práv z osoby na osobu (při převodu bytu bytového družstva na budoucího vlastníka)
- U průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 700 GJ za rok.
- U objektů uvedených do provozu před rokem 1947 s písemným souhlasem kupujícího, že nepožaduje průkaz a objekt neprošel změnami na obálce budovy většími jak 25%.

Od 1.7.2015 musí prodávající (majitel) zajistit energetický průkaz již k veřejné nabídce nemovitosti a to primárně pro vlastní splnění povinnosti dle zákona. V případě, že energetický průkaz nezpracuje a označí svou nemovitost písmenkem G, není tím majitel objektu ochráněn před případnou kontrolou ze strany Státní energetické inspekce a hrozí mu sankce ve výši až do 100.000 Kč.
Realitní zprostředkovatelé, pokud neobdrží k inzerci od majitele energetický průkaz, musí nabídku označit písmenkem G, tedy nejhorší energetickou třídou, což poškozuje jak zájmy majitele nemovitosti, tak i zprostředkovatele prodat nemovitost za co nejlepších podmínek. V praxi ale ještě takto označený inzerát znamená, že u takto prezentované nemovitosti není zpracován průkaz a může to být impuls k případné kontrole a uložení sankce ze strany Státní energetické inspekce opět majiteli nemovitosti.

ELSE LOOK
ZKUŠENÉ ŘEŠENÍ