



průkaz energetické náročnosti budovy
Jak na to?

ČASTÉ OTÁZKY

A

? Vztahuje se povinnost pořídit si průkaz energetické náročnosti i na domy a byty, které majitel nechce prodat ani pronajímat?

Ne, nevztahuje. Průkaz majitel potřebuje až v případě, že chce domek či byt prodat, pronajmout nebo renovovat.

B

? Co musí udělat majitel bytu v domě vlastněném SVJ, když chce tento byt prodat?

Požádat majitele budovy nebo společenství vlastníků jednotek (SVJ) o zajištění průkazu pro celou budovu. V zákoně je jednoznačně stanoveno, že majitel budovy nebo SVJ jsou povinni od roku 2013* zajistit zpracování jednoho centrálního průkazu i při prodeji jednoho bytu (od roku 2016 i při jeho pronájmu). Kterýkoliv majitel bytu v bytovém domě pak může využít tohoto jednou zpracovaného průkazu. Pokud se však komunikace s vedením SVJ zadrhne a vlastník bytu průkaz na písemnou žádost nezíská, může předložit tři roční vyúčtování za energie, které v bytě spotřebovává (např. teplo, plyn, elektřina).

C

? Co musí udělat majitel družstevního bytu, když jej chce prodat nebo pronajmout? Bude také potřebovat průkaz?

U družstevního bytu se formálně nejedná o prodej, ale o převod práva k užívání, a povinnost předkládat průkaz tedy ze zákona neexistuje. Obdobně povinnost neplatí při pronájmu družstevního bytu, protože zde jde právně o podnájem. Nicméně celý dům bude muset podle své velikosti průkaz k určitému datu získat. Potom je možné jej ukazovat i při prodeji či pronájmu také družstevního bytu.

D

? Je potřeba mít průkaz při prodeji nebo pronájmu chalupy?

Ne, tato povinnost se nevztahuje na objekty pro rodinnou rekreaci.

E

? Majitel nemovitosti se mění i v případě dědictví. Musí si dědic ve chvíli, kdy je na něj nemovitost převedena, pořídit průkaz, i když se ji nechystá prodat ani pronajmout?

V tomto případě ne. Nejedná se o prodej ani o pronájem. Průkaz není nutný ani v případě rozvodu, kdy se společný byt převádí jen na jednoho z manželů. Smyslem zákona je především ochrana spotřebitele. Průkaz má informovat kupujícího či nového nájemníka o energetických parametrech dané nemovitosti. Proto zákon upravuje pouze vztahy mezi prodávajícím a kupujícím, nikoliv v případě darů, dědictví apod.

F

? Kdy budu potřebovat nový průkaz energetické náročnosti?

F

Renovace od roku 2013*, pokud se renovuje více než 25 % obálky. Pokud se ovšem stavebník rozhodne plnit požadavky na jednotlivé měněné prvky a ne na celý dům, může využít platný průkaz, který budova má např. z předchozí koupě domu nebo předchozí fáze renovace. Povinnost se vztahuje ke dni žádosti o stavební povolení nebo ohlášení změny stavby podle stavebního zákona. Doposud se zpracovával průkaz pouze při renovaci větších budov.

Rodinný dům

Novostavba od roku 2013*. Povinnost opatřit si nový průkaz se vztahuje ke dni žádosti o stavební povolení. To platí stejně jako doposud. Průkaz většinou nechá u autorizovaného energetického specialisty zpracovat projektant, který připravuje stavební dokumentaci.

Prodej či nový pronájem domu od roku 2013*. Toto je novinka; indikace energetické třídy a hodnota měrné dodané energie musejí být uvedeny i v inzerci.

Průkaz Energetické Náročnosti Budovy

Bytový dům

A Novostavba od roku 2013*. Povinnost opatřit si nový průkaz se vztahuje ke dni žádosti o stavební povolení. To platí stejně jako doposud. Průkaz většinou nechá u autorizovaného energetického specialisty zpracovat projektant, který připravuje stavební dokumentaci.

B Renovace od roku 2013*, pokud se renovuje více než 25 % obálky. Pokud se ovšem stavebník rozhodne plnit požadavky na jednotlivé měněné prvky a ne na celý dům, může využít platný průkaz, který budova má např. z předchozí koupě domu nebo předchozí fáze renovace. Povinnost se vztahuje ke dni žádosti o stavební povolení nebo ohlášení změny stavby podle stavebního zákona. Doposud se zpracovával průkaz pouze při renovaci větších budov.

Prodej či nový pronájem celé budovy od roku 2013*. Indikace energetické třídy a hodnota měrné dodané energie musejí být uvedeny i v inzerci.

Od roku 2013* existuje povinnost předložit zájemci průkaz budovy při prodeji jednotlivého bytu. Pokud jej majitel bytu na písemnou žádost od společenství vlastníků jednotek nezíská, může vykázat tři roční vyúčtování spotřeby využívaných energií. V případě, že se předkládá průkaz, musí být indikace energetické třídy také v inzerci. Povinnost se nevztahuje na družstevní byty (zde právně nejde o prodej, ale převod práva k užívání).

Od roku 2016* existuje povinnost předložit zájemci průkaz budovy při novém pronájmu jednotlivého bytu. Průkaz energetické náročnosti se zpracovává pouze na celý bytový dům, poté jej využívají všichni majitelé jednotlivých bytů.

D Podle energeticky vztažné plochy budou mít povinnost nechat si zpracovat průkaz od určitého roku všechny domy, což usnadní jeho získání pro majitele bytů. Bytový dům s energeticky vztažnou plochou nad 1500 m² musí mít zpracovaný průkaz do 1. 1. 2015, nad 1000 m² do 1. 1. 2017 a menší do 1.1.2019. To se týká i bytového domu vlastněného družstvem.

E Nově zavedený pojem energeticky vztažná plocha znamená vnější podlahovou plochu sečtenou po jednotlivých podlažích. Tato plocha bude tedy číselně větší (až o desítky procent), než je součet užitných ploch bytů či kancelářských prostor.

F Veřejná budova (budova užívaná orgánem veřejné moci)

Do poloviny roku 2013 musí mít zpracovaný průkaz budova s energeticky vztažnou plochou nad 500 m² a do poloviny roku 2015 budova nad 250 m². Veřejné budovy mají povinnost průkaz vystavit u vchodu nebo ve vstupním prostoru.

F Kancelářská komerční budova

Zde platí stejně požadavky jako u bytového domu. Na prodej či nový pronájem jednotlivé kanceláře či podlaží se pak vztahují požadavky jako na byt.

G Výjimky

Výjimku z povinností zpracovat průkazy mají budovy s energeticky vztažnou plochou do 50 m², budovy pro náboženské účely jako jsou kostely, mešity či chrámy a také chaty a chalupy, tedy objekty využívané pro rodinnou rekreaci, které nejsou určeny k trvalému bydlení. Další výjimka se vztahuje na průmyslové a zemědělské budovy se spotřebou do 700 GJ.

PŘEHLED PODKLADŮ PRO ZRACOVÁNÍ PRŮKAZU ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI (dle vyhlášky č. 78/2013 a pozdějších novelizací)

A

B

1. Identifikační údaje předmětného objektu

- a) adresa budovy
- b) účel budovy (např. rodinný dům, bytový dům, obecní úřad...)
- c) číslo parcely, kód katastrálního území, kód obce
- d) informace o vlastníku objektu (jméno, adresa, kontaktní údaje, IČ v případě firmy)
- e) informace o provozovateli objektu (jméno, adresa, kontaktní údaje, IČ v případě firmy)
- f) počet osob (předpoklad) v objektu

C

D

E

2. Projektová dokumentace skutečného provedení stavby (či prováděcí projekt či projekt pro stavební povolení). Dokumentace musí odpovídat skutečnému stavu a musí obsahovat tyto body (textová a výkresová část):

- a) celková situace stavby
- b) půdorysy všech podlaží včetně kót
- c) kompletní technická zpráva stavební části, z které budou patrné následující informace:
 - I) konstrukční systém objektu
 - II) skladby všech konstrukcí obálky objektu (skladby stěn, střech, podlah, typy oken, vstupních dveří atd.) včetně tepelně technických vlastností skladeb.
- d) okótované řezy objektem přes všechna podlaží
- e) technické pohledy ze všech světových stran na objekt

F

G

3. Projektová dokumentace technického zařízení budovy (TZB). Dokumentace TZB musí odpovídat skutečnému stavu a musí obsahovat (textová a výkresová část):

a) systém vytápění v objektu (ÚT):

- I) typ zdroje, výkon zdroje v kW
- II) použité primární palivo
- III) typ otopné soustavy, distribuce tepla a typ otopných ploch
- IV) typ regulace zdroje energie a otopné soustavy
- V) oběhová čerpadla (počet, příkon)
- VI) stav tepelné izolace rozvodů
- VII) schéma zapojení systému ÚT

b) systém přípravy teplé vody (TV, TUV):

- I) typ zdroje, výkon v kW
- II) objem zásobníku TV
- III) použité primární palivo
- IV) typ přípravy TV (např.: lokální x centrální, průtokový x zásobníkový)
- V) stav tepelné izolace rozvodů
- VI) cirkulace TV (příkon čerpadel)

c) systém větrání objektu (VZT) je-li instalován:

- I) mechanické větrání: typ systému
 - (1) rovnotlaký x podtlakový aj,
 - (2) s rekuperací (včetně účinnosti) x bez rekuperace,
- II) tepelný výkon výměníků tepla ve VZT jednotce
- III) příkon systému
- IV) průtoky vzduchu
- V) typ regulace
- VI) stav tepelné izolace vzduchotechnických zařízení jednotky a rozvodů
- VII) schéma rozvodu VZT

d) systém chlazení a klimatizace (CH) je-li instalováno:

- I) typ chlazení včetně příkonu a výkonu zdroje chladu, typ kompresoru
- II) systém distribuce chladu po objektu (zda VZT,FCU,IJK)
- III) popis regulace
- IV) stav tepelné izolace rozvodů CH
- V) schéma rozvodu CH

E) systém zvlhčování vzduchu (VLH):

- I) způsob vlhčení (parní, vodní)
- II) typ zvlhčovací jednotky včetně příkonu

F) systém osvětlení (OSV):

- I) typ osvětlovací soustavy (žárovky x zářivky atd.)
- II) příkon osvětlení
- III) způsob ovládání osvětlení

A

4. Obnovitelné zdroje energie (OZE) je-li instalováno:

a) solární termické kolektory

- I) parametry a typ,
- II) počet kolektorů (plocha), orientace ke světovým stranám
- III) schéma zapojení
- IV) objem zásobníku

B

b) fotovoltaické panely

- I) parametry a typ
- II) instalovaný el. výkon
- III) počet kolektorů (plocha), orientace ke světovým stranám
- IV) způsob provozu

C

c) informace o jiných alternativních či obnovitelných zdrojů energie

D

5. Fotodokumentace

E

- I) rohové fotky budovy ze všech stran
- II) fotky střechy
- III) fotky rámu instalovaných oken - detail (například vyměněných, nevyměněných, na schodišti apod.)
- IV) Fotky instalovaného zdroje tepla + štítek
- V) Fotka instalovaného zásobníku teplé vody jeli instalován + štítek

F

G