

BYTOVÉ DOMY

## CO BYSTE MĚLI VĚDĚT...

...o nových podmínkách pro energetickou náročnost budov  
od ledna 2013



[www.dea.cz](http://www.dea.cz)

První vydání | Říjen 2012

**Zpracoval:**

**DEA Energetická agentura, s.r.o.**

Benešova 425, 664 42 Modřice

Pracoviště: Sladkého 13, 617 00 Brno

tel: 545 110 140 | mail: info@dea.cz

**www.dea.cz**

**Kontakt:**

**Bc. Michal Görig**

Obchodní manažer

737 763 904

[gorig@dea.cz](mailto:gorig@dea.cz)

**Autor:**

Ing. Jiří Cihlář

Energetický auditor, č. oprávnění 0997

© 2012 DEA Energetická agentura. Všechna práva vyhrazena.

Žádná část publikace nesmí být šířena bez výslovného souhlasu autora.

ekonomická optimalizace

**λ** energetická účinnost

primární energie      součinitel prostupu tepla

rekuperace      obálka budovy

solární soustava      téměř nulová spotřeba energie

**kWh/m<sup>2</sup>.rok**      energetický audit

**NEROZUMÍTE?**

přijďte se poradit...

**NABÍZÍME BEZPLATNÉ KONZULTACE PROSTŘEDNICTVÍM  
ENERGETICKÉHO KONZULTAČNÍHO A INFORMAČNÍHO  
STŘEDISKA**

informace najdete na poslední straně...



# Novela zákona o hospodaření energií

## PROČ?

by Vás to mělo zajímat...

Připravovaná novela zákona bude mít **velký dopad** do výstavby, provozování, prodeje i pronájmu nemovitostí, kotelen, rozvodů tepla a vůbec všech oblastí, kde se spotřebovává energie.

Ne všechny novinky novely začínají platit už od začátku roku 2013, ale **je určitě nutné vidět dopředu** při přípravě projektů a budoucích investic.

## CO?

je to zákon o hospodaření energií...

Zákon 406/2000 Sb., o hospodaření energií je v platnosti už více než 10 let. Dosud upravoval zejména zpracovávání energetických koncepcí, auditů a průkazů energetické náročnosti budovy (tzv. energetických štítků). Od roku 2000 **výrazně pomohl rozvoji úspor energií** – zateplování staveb, rekonstrukcí zdrojů vytápění, rozšíření obnovitelných zdrojů – tepelných čerpadel, solárních kolektorů apod. Se zákonem se setkal téměř každý, kdo žádal o dotace v oblasti úspor energie (Program Panel, Zelená úsporám, Evropské fondy).

## JAKÉ?

zavádí novinky...

Většina změn, které zákon zavádí se týkají snižování energetické náročnosti při spotřebě energie, jinými slovy úspor energie.

Cílem je postupnými kroky zavádět vyšší energetický standard nových budov. V případě rekonstrukcí se řídí heslem „*když už něco děláte, dělejte to dobře*“. Nevnučuje tedy rozsah, ale kvalitu rekonstruovaných částí budov.

Díky průkazům energetické náročnosti umožní každému získat **velmi podrobný přehled o nemovitosti**, kterou provozuje nebo bude provozovat.



## 5 NOVINEK PRO BYTOVÉ DOMY

které se na Vás chystají...

- 1. Nové budovy pouze nízkoenergetické a pasivní**
- 2. Přísnější požadavky na kvalitu rekonstrukce**
- 3. Bez energetického průkazu byt ani dům neprodáte**
- 4. Zobrazení energetické náročnosti v inzerci**
- 5. Využití existujících průkazů**

podrobněji...

Pokud chystáte stavbu bytového domu čekají na Vás velmi přísné podmínky na energetickou náročnost budovy. Stavební povolení dostanou od 1.1.2013 pouze nízkoenergetické budovy. Později jen budovy na úrovni pasivního domu.

Stejně tak při rekonstrukcích dojde výrazným změnám. Neexistuje požadavek na rozsah rekonstrukce, ale na energetickou kvalitu rekonstruovaných prvků. Pokud chcete vyměňovat okna, tak za kvalitní, ale zateplovat nemusíte.

Průkaz bude od 1.1.2013 povinnou přílohou kupní či nájemní smlouvy k nemovitosti. Očekává se výrazný dopad a rozvrstvení cen podle energetické náročnosti prodávaných a pronájemných domů a bytů.

Inzertní materiály realitních kanceláří na prodej a pronájem nemovitostí se od 1.1.2013 zaplní symboly energetické náročnosti. Kupujícím to výrazně usnadní rozhodování i z pohledu očekávaných provozních nákladů.

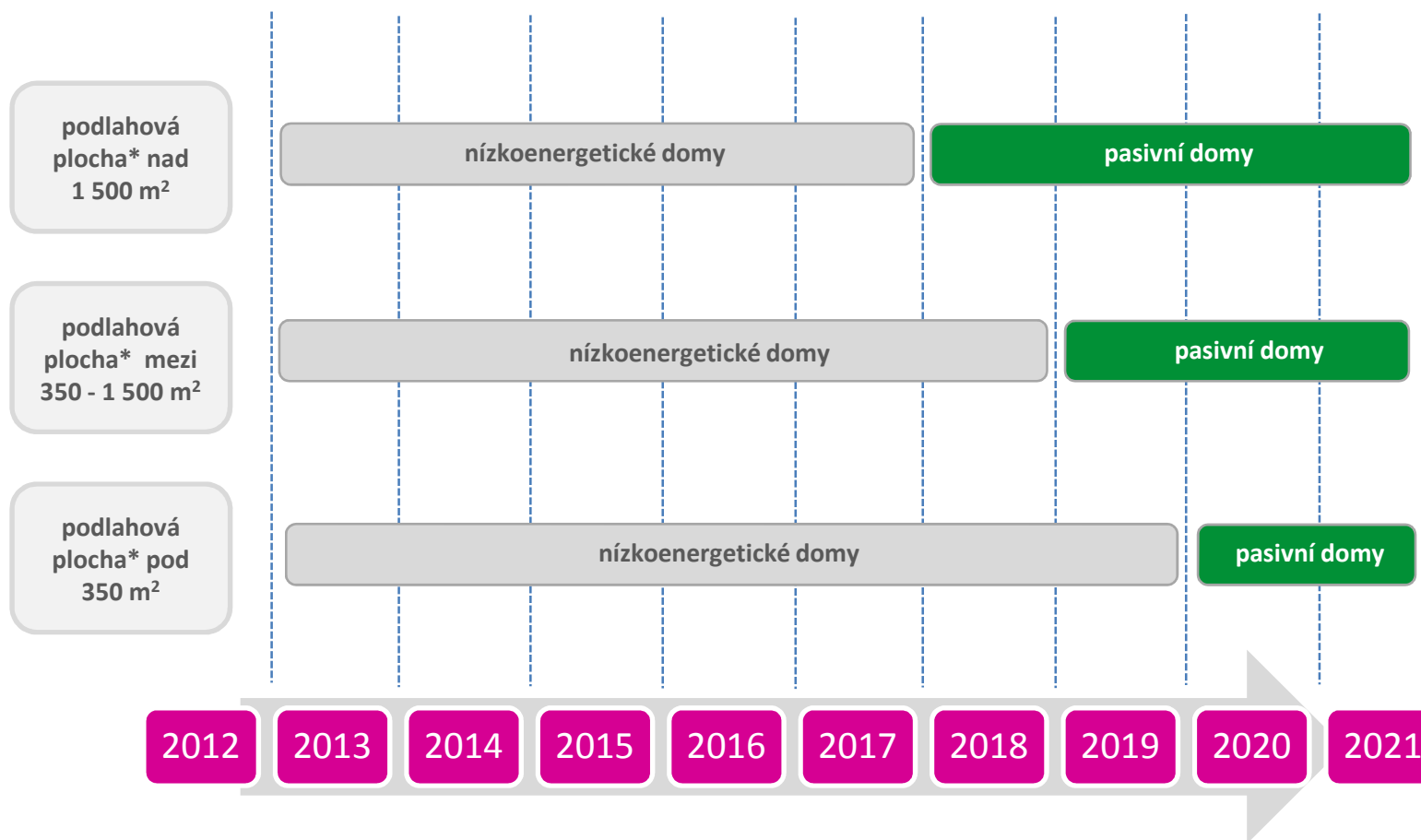
Od roku 2009 by měl mít nový nebo rekonstruovaný dům již zpracován průkaz v rámci dokumentace stavby. I když dochází k zásadní změně metodiky výpočtu, bude možné tyto průkazy použít při pronájmu nebo prodeji nemovitosti a tím ušetřit za nové zpracování.

# Novela zákona o hospodaření energií

## Nové budovy pouze nízkoenergetické a pasivní

Již od 1.1.2013 dochází k výraznému zpřísnění požadavků na nízkoenergetický standard. Postupně budou dostanou stavební povolení jen budovy s tzv. „téměř nulovou spotřebou energie“ – odpovídá úrovni pasivního domu. Nevíte co to znamená? Rádi Vám poradíme s přípravou Vaší stavby.

BYTOVÉ DOMY



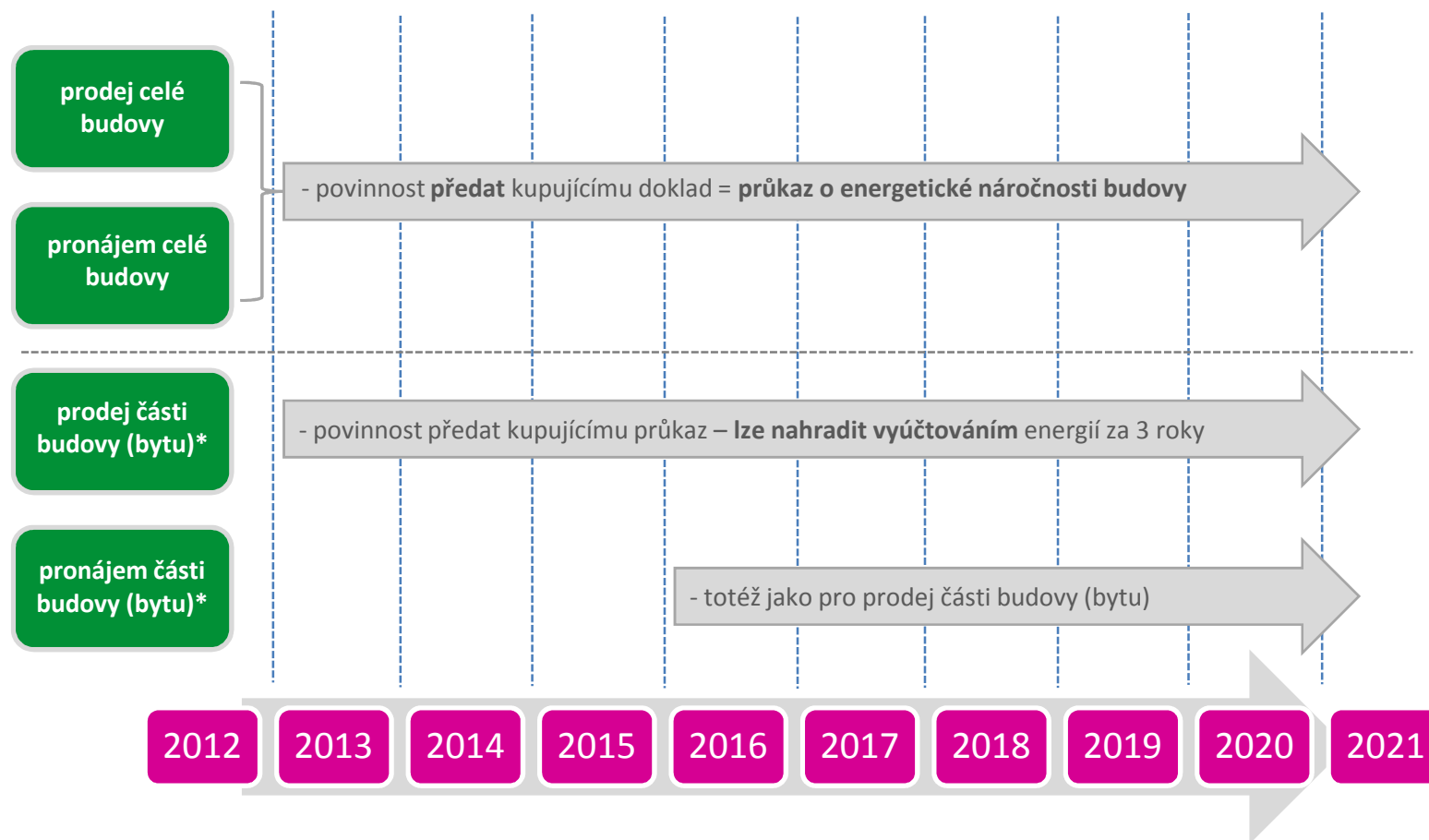
06

Výstavba nových budov

\*) tzv. energeticky vztažná plocha – viz Slovníček pojmů

## Povinné doložení průkazu při prodeji a pronájmu

U prodeje či pronájmu nemovitosti bude sloužit průkaz jako zdroj informací o budoucích provozních nákladech. Cílem je ochrana spotřebitele a rozvrstvení cen nemovitostí na realitním trhu podle jejich energetické náročnosti. Úsporná budova = vyšší poptávka, vyšší prodejní cena.

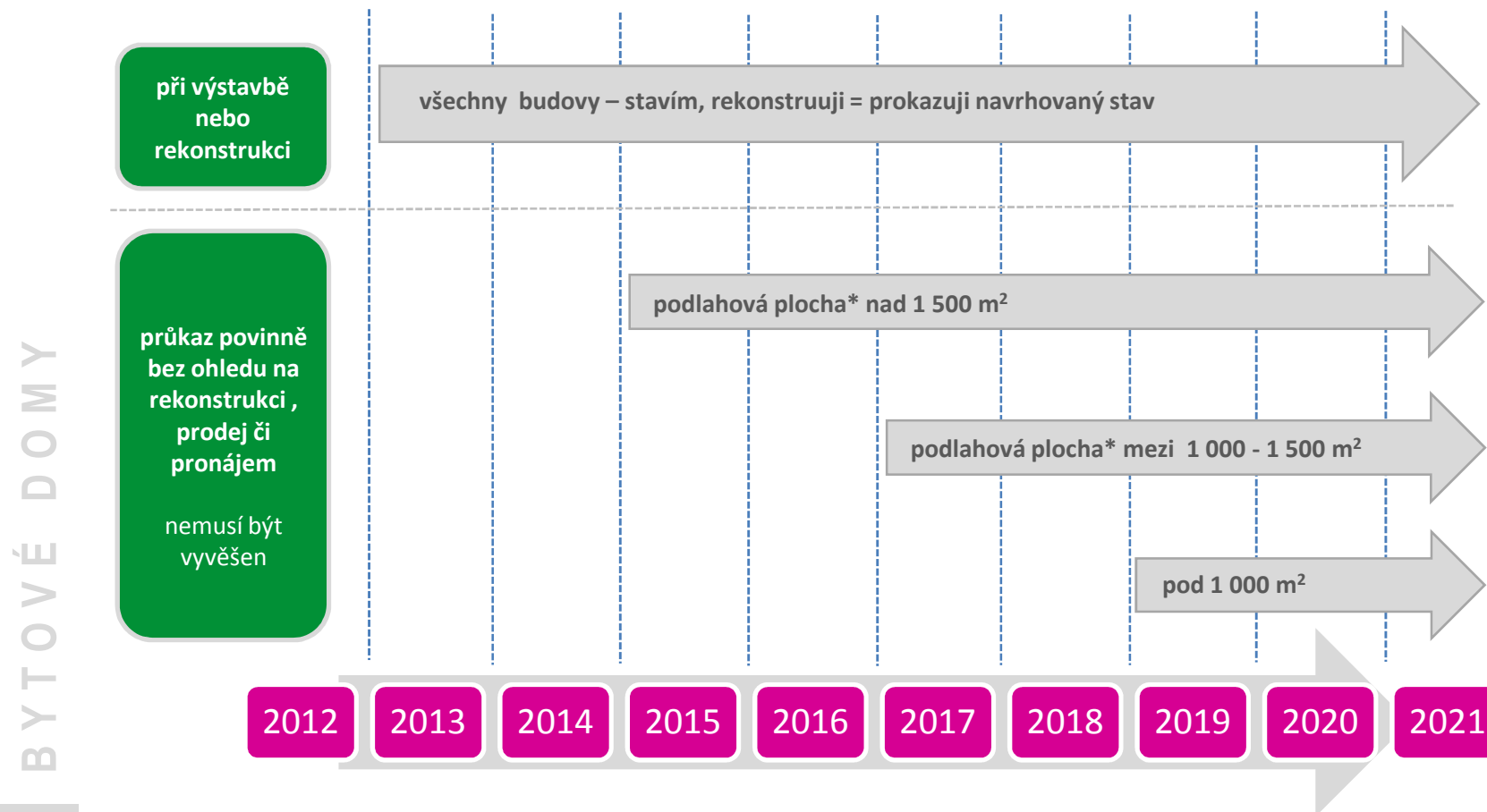


\*) viz Slovníček pojmů

# Novela zákona o hospodaření energií

## Energetický průkaz jako „techničák“ domu

Již od roku 2009 je povinností při stavbě či rekonstrukci doložit energetickou náročnost budovy. Nově se však stává průkaz základním dokumentem domu tak jako technický průkaz u auta. Při nedodržení uvedených lhůt pro zpracování hrozí sankce.





## SLOVNÍČEK POJMŮ ZÁKONA 406/2000 Sb.

Zákon používá spoustu termínů a pojmů, které byly převzaty z angličtiny. Zde jsou některé pojmy vysvětleny:

### **Podlahová plocha > Celková energeticky vztažná plocha**

Podlahovou plochou je v rámci zákona myšlena tzv. energeticky vztažná plocha. vnější půdorysná plocha všech prostorů s upravovaným vnitřním prostředím v celé budově, vymezená vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy.

### **Nízkoenergetické domy > Na tzv. nákladově optimální úrovni**

Domy označované v této publikaci jako „nízkoenergetické“, jsou ekvivalentem úrovně, která je v zákoně označována jako „nákladově optimální úroveň“. Přesná definice parametrů, které musí tyto stavby splňovat je uvedena v prováděcí vyhlášce zákona – vyhláška o energetické náročnosti budov. Nákladově optimální úroveň vychází z principu – „úsporné domy, ale ne za každou cenu“. Nákladově optimální úroveň si stanovují členské státy unie individuálně dle místních podmínek.

### **Pasivní domy > Budovy s téměř nulovou spotřebou energie**

Domy označované v této publikaci jako „pasivní“, jsou v zákoně uvedeny jako „budovy s téměř nulovou spotřebou energie“. Přesná definice parametrů, které musí tyto stavby splňovat je uvedena v prováděcí vyhlášce zákona – vyhláška o energetické náročnosti budov. Jedná se o stavby, které mají obvodové konstrukce na úrovni hodnot doporučených pro pasivní domy a pro zásobování energiemi je v určité míře využito obnovitelných zdrojů.

### **Orgány veřejné moci**

Ve smyslu zákona se orgánem veřejné moci míní i subjekty zřízené orgánem veřejné moci. Jedná se o orgány státní správy (orgány státu, ministerstva, soudy, policie, správní úřady apod.) a samosprávy a subjekty jimi zřizované. Cílem zákona je ukázání příkladů dobré praxe veřejnosti prostřednictvím orgánů veřejné moci, a proto je zaveden dřívější náběh povinností a např. vyvěšování.

### **Budova x část budovy**

Ucelenou částí budovy je podlaží, byt nebo jiná část budovy, která je upravena k samostatnému používání. Zákon uvádí také odkaz na zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a vlastnické vztahy k bytům.

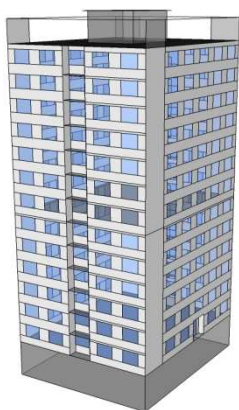
# Nejčastější otázky kolem energetických průkazů...

## 1) Koho se průkazy vlastně týkají?

Zjednodušeně se dá říci, že se změny v zákoně dotknou úplně všech kteří staví, rekonstruují, prodávají, pronajímají či vlastní nemovitost. Konkrétní situaci ale doporučujeme konzultovat s odborníkem a tím případně ušetřit za zpracování průkazu.

## 2) Kdo se může zpracování průkazu vyhnout?

Okruh těch, kteří nemusí nechávat zpracovat průkaz je velký. Jedná se např. o vlastníky stávajících rodinných domů, kteří jej nechtějí prodávat ani pronajímát. Dále je pak možné nahradit průkaz fakturami za energie za poslední tři roky v případě pronájmu bytové jednotky.



## 3) Na čem je závislá cena průkazu?

Náklady na zpracování průkazu závisí na tom, jak je hodnocená budova velká, technicky komplikovaná a také jaké podklady jsou k ní v současné době k dispozici. Čím lepší podklady k výpočtu auditor dostane, tím nižší může být cena.

## 4) Jak dlouho potřebuje auditor na zpracování

V zákoně se žádná lhůta neuvádí. Závisí na dohodě obou smluvních stran. Například u rodinného domu je nutné počítat minimálně s 1-2 hodinami na prohlídku na místě a 8-10 hodinami čisté práce na výpočtu a kompletaci. Dodání do 24 hodin od objednávky je tedy možné.

## 5) Kdo bude průkazy kontrolovat?

Průkazy bude kontrolovat Státní energetická inspekce (SEI). V případě výstavby nebo rekonstrukce budov bude její závazné stanovisko vyžadováno stavebním úřadem. Předpokládá se, že se údaje o spotřebě dostanou na úroveň ocenění nemovitostí – budou tedy vyžadovány např. při žádosti o úvěr z banky či ocenění daně z nemovitosti.

## 6) Co když k objektu neexistují výkresy

Možností je několik. Výkresy je možné většinou dohledat v archivu na stavebním úřadě a tím ušetřit za nové zaměření. Objekt je možné si nechat zaměřit a zpracovat jednoduchou pasportizaci v digitální podobě, která může být dále využita například při rekonstrukci. V případě, že má objekt jednoduchý tvar a malé rozměry, může základní rozměry doměřit auditor při místním šetření.

### DEA Energetická agentura, s.r.o.

DEA Energetická agentura, s.r.o. byla založena již v roce 1991 a má nyní celorepublikovou působnost se sídlem v Brně. Naše společnost poskytuje komplexní inženýrské služby směřující k úsporám energií v těchto oblastech:



veřejný sektor



bytový sektor



soukromý sektor

Společnost zaměstnává v několika specializovaných odděleních kolem 30 pracovníků, přičemž spolupracuje s dalšími externími odborníky. Do této široké skupiny patří zejména energetičtí konzultanti, projektanti a specialisté pro ekonomiku a dotace.



**DEA Energetická agentura, s.r.o.**  
Benešova 425, 664 42 Modřice  
Pracoviště: Sladkého 13, 617 00 Brno  
tel: 545 110 140 | mail: info@dea.cz

### BEZPLATNÉ PORADENSTVÍ



Naše společnost je pod Ministerstvem průmyslu a obchodu zapsána jako **Energetické, konzultační a informační středisko** poskytující bezplatné konzultace pro občany, veřejnou sféru i pro podnikatele.

#### Oblasti poskytovaného poradenství:

- ceny energie, vyúčtování
- dotace a financování projektů
- energetické audity, štítky budov
- obnovitelné zdroje energie
- energetické a stavební právo
- nízkoenergetické a pasivní domy
- úspory energie
- ekonomické hodnocení projektů

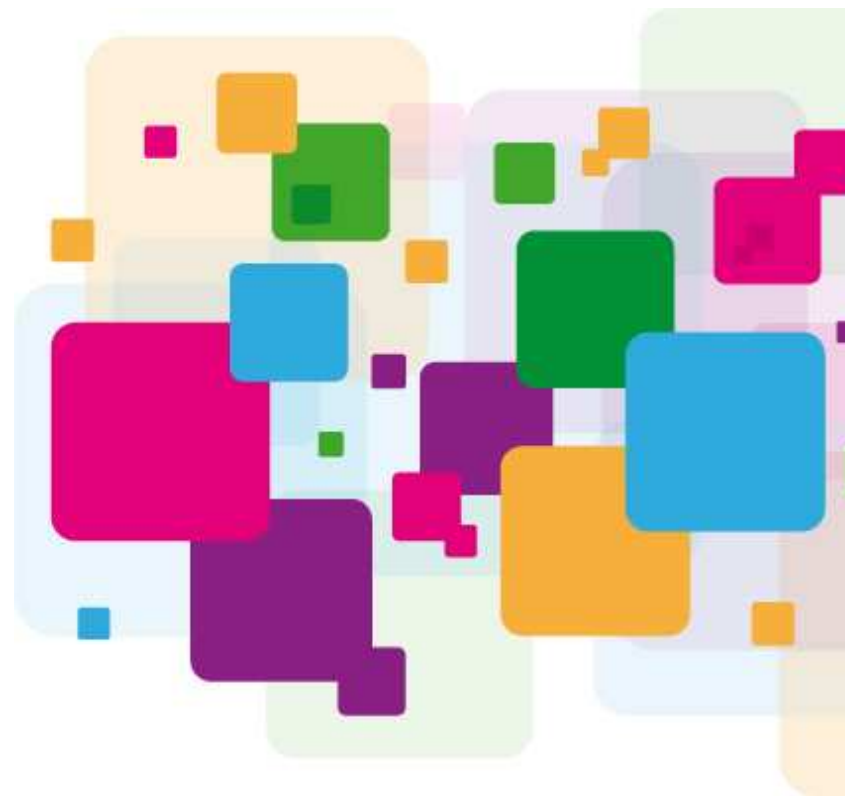
Pro sjednání schůzky volejte:

**tel.: 739 493 918**

nebo pište:

**mail: ekis@dea.cz**

# BYTOVÉ DOMY



ENERGETICKÁ  
AGENTURA

[www.dea.cz](http://www.dea.cz)

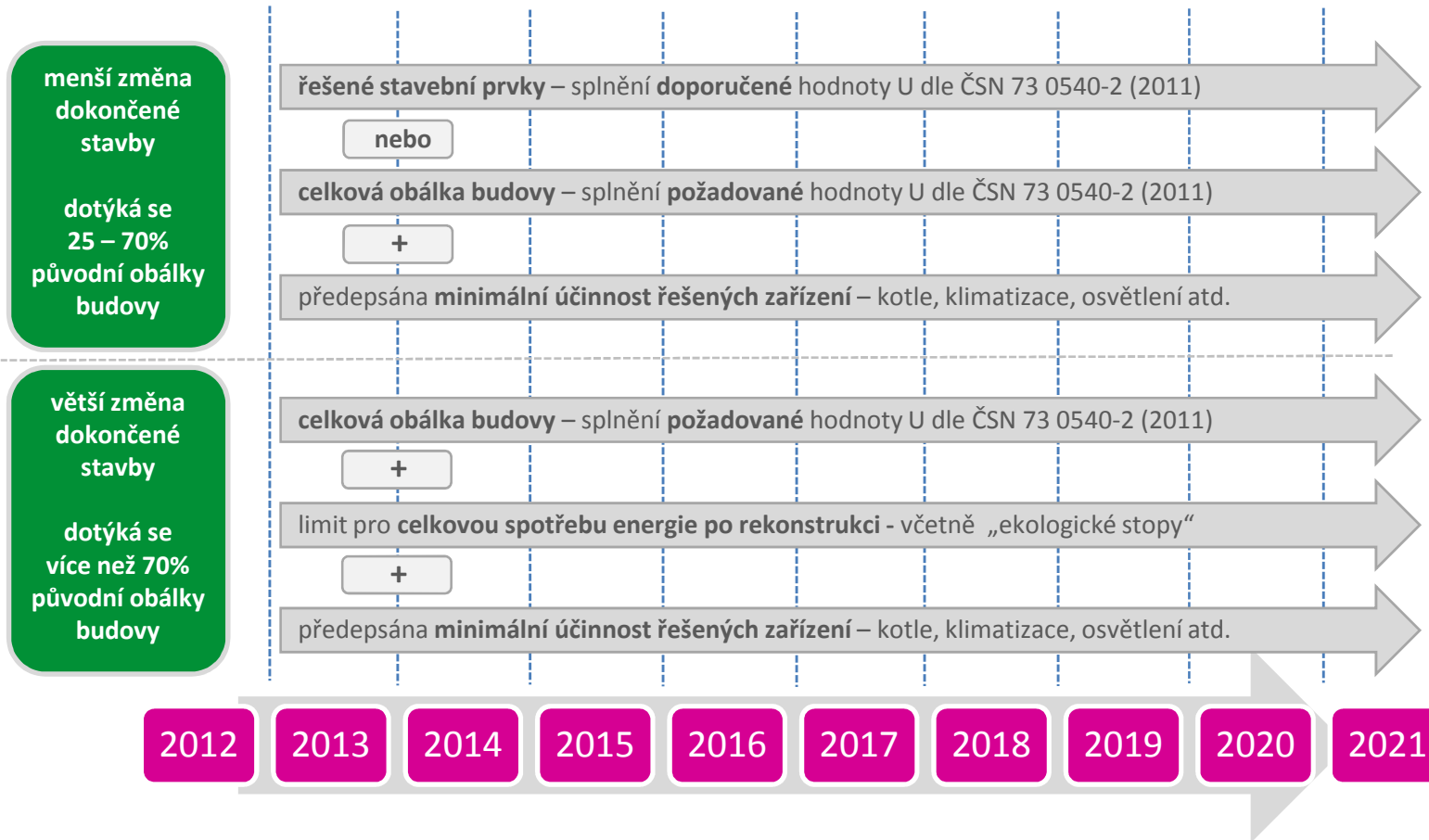
Cesta k úsporám energi

---

v platnosti již od 1.1.2013

## Přísnější požadavky na energetický standard rekonstrukce

Navrhnout regeneraci bytového domu už nebude od 1.1.2013 tak snadné. Pro správný návrh a především získání stavebního povolení je nutný odborník na energetiku budov. Nad kvalitou projektů bude při stavebním řízení dohlížet Státní energetická inspekce.



Rekonstrukce = změna dokončených budov

# Připravované dotační programy pro bytové domy

## JESSICA PANEL 2013

Nový evropský program

Program, který bude využívat evropských fondů. Výhodou tedy bude, že nebude závislý na státním rozpočtu. V první fázi by mělo být k dispozici 600 miliónů korun. Rozběh programu je plánován již v roce 2013.

**Podporované opatření budou například:**

- zateplení venkovních i vnitřních stěn
- řešení statických poruch
- sanace základů a hydroizolace
- rekonstrukce otopné soustavy, rozvodů plynu, vody
- rekonstrukce výtahů
- výměna nebo modernizace lodžii a balkónů

**Forma podpory:**

Podpora bude mít formu **nízkoúročeného úvěru** se sazbou od **1%** a splatností až 30 let.

Program je určen pouze pro bytové domy ve městech se schváleným Integrovaným plánem rozvoje města IPRM.

## PANEL 2013+

Konečně obnovení úspěšného programu

Opětovné spuštění programu PANEL, který se mezi lety 2001 – 2011 velmi osvědčil je jednou z priorit jak vlády tak Státního fondu rozvoje bydlení.

Počítá se v souladu s novými požadavky na energetickou náročnost budov se zpřísněním požadavků na kvalitu projektu.

**Předpokládané parametry programu od roku 2013:**

- poskytování úvěru až na 70% nákladů
- doba splatnosti úvěru až 30 let
- fixní úroková sazba od 2%

Při porovnání takto nastavených parametrů s bankovním úvěrem na 10 miliónů korun s úrokem 6% je výše dotace 3,6 milionu za 15 let.

**POKUD CHCETE VĚDĚT VÍCE INFORMACÍ, KONTAKTUJTE NÁS...**