

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

PRO BYTOVÉ DOMY

DOPAD NOVELY SCHVÁLENÉ 11. 2. 2015

situace ke dni 16. 2. 2015

JAKÁ NOVELA?

V médiích proběhla zpráva o „zrušení průkazů energetické náročnosti pro bytové domy“. Tento text je přehledem, který se tohoto tématu týká.

Poslanecká sněmovna skutečně 11. 2. 2015 ve třetím čtení schválila návrh zákona – novely zákona č. 406/2000 Sb., který se týká mimo jiné zpracování průkazů pro bytové domy. Tento návrh bude dále schvalovat senát a podepisovat prezident. Může tedy dojít ještě ke změnám, ale nepředpokládá se to. **Novela by měla být v platnosti od 1. 7. 2015.**

Ve zkratce novela zavádí dvě důležité věci pro bytové domy:

- **Ruší se pevná data**, ke kterým měly být průkazy zpracovány bez ohledu na prodej nebo pronájem bytů / jednotek;
- **Zavádí povinnost pro realitní kanceláře** (nikoliv pouze vlastníka) uvádět při inzerci prodeje bytu energetickou třídu budovy, ve které se byt nachází.

PROČ SE VLASTNĚ ZPRACOVÁVAJÍ PRŮKAZY BUDOV?

Hlavním důvodem je povinnost, kterou zavedla evropská směrnice (platí tedy pro všechny státy EU), kdy musí být **kupující / nájemce informován o energetické náročnosti budovy, do které investuje – kupuje, pronajímá si ji.** Tato povinnost platí od 1. 1. 2013 a zůstává novelou nezměněna.

ZRUŠENÍ PEVNÝCH TERMÍNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ

Pevná data, která byla uvedena v zákonu, byla stanovena pro usnadnění situace majitelům jednotlivých prodávaných bytů. Vlastník musí při prodeji předat kupujícímu průkaz, ale společenství vlastníků mohlo jeho zpracování odmítnout. Postupně povinné zavedení průkazů pro bytové domy (v letech 2015, 2017, 2019) mělo toto usnadnit, nevycházelo však z evropské směrnice, a proto mohl návrh na zrušení v současnosti projít.

PRŮKAZY PŘI PRODEJI A PRONÁJMU

Části zákona, které se týkají prodeje a pronájmu, zůstávají zachovány a vycházejí z evropské směrnice – nemohou být zrušeny. Povinností vlastníka nebo společenství vlastníků je stále:

- předložit průkaz = **informovat kupujícího** před podpisem smlouvy o smlouvě budoucí o prodeji bytu;
- předat průkaz při prodeji bytu kupujícímu – **průkaz je přílohou kupní smlouvy**;
- při inzerci, reklamě na prodej bytu uvést informace z průkazu.

VŠECHNY UVEDENÉ POVINNOSTI PLATÍ OD 1. 1. 2016 I PRO PRONÁJMY BYTŮ!

Kupujícímu / nájemci je nutné předat **originál s autorizačním razítkem** nebo ověřenou kopii!!

DÁ SE PRŮKAZ STÁLE NAHRADIT VYÚČTOVÁNÍM?

Ano, při prodeji bytu mohou vzniknout situace, kdy průkaz není vlastníkovu předsedou společenství ani na písemnou výzvu vydán, pak je možné jej nahradit vyúčtováním elektřiny, plynu a tepelné energie za uplynulé tři roky. Často však nastává případ, kdy je smlouva s dodavatelem energií vedena na nájemníka bytu a vlastník k údajům nemá přístup.

PROBLÉM PRO VLASTNÍKA I REALITNÍ KANCELÁŘ?

Realitní kancelář byla v současné době bez starosti, protože všechny povinnosti se týkaly vlastníka, který jediný se vystavoval riziku sankce, pokud průkaz nezařídil a neuváděl údaje při inzerci. Realitní kancelář však bude nově **pod sankcí sto tisíc korun, pokud neuvede údaje z průkazu – energetickou třídu při inzerci**. V případě, že vlastník nenechá průkaz zpracovat, je realitní kancelář povinná uvést v inzerci **nejhorší třídu G – mimořádně neúsporná budova**, což má samozřejmě významný vliv na prodejnost a cenu nemovitosti.

Komplikace tím vzniká jak pro realitní kancelář, tak pro prodávajícího / pronajímatele. Lze tedy očekávat zvýšený tlak realitních kanceláří na vlastníky, aby průkazy k prodeji / pronájmu dodali.

CO KDYŽ UŽ JSME PRŮKAZ NECHALI ZPRACOVAT?

Průkaz má platnost deset let od data zpracování a po tuto dobu se bude používat při veškerých prodejkách / pronájmech bytů. **V žádném případě tedy novela neznamená znehodnocení peněz za zpracování**. V případě, že dům ještě neprošel kompletní rekonstrukcí, slouží také průkaz jako výchozí podklad pro jakékoliv dotace a další výpočty a návrhy.

MÁME SI I PŘESTO NECHAT ZPRACOVAT PRŮKAZ?

Pokud se ve Vašem domě v nejbližší době neplánují prodeje nebo pronájmy bytů, pak není nutné průkaz zpracovávat ihned. Dřív nebo později jej však pravděpodobně bude nutné vyhotovit.

Zpracoval:

Ing. Jiří Cihlár

Energetický auditor č. oprávnění MPO 0996

e-mail: cihlar@dea.cz