

# NOVÉ ENERGETICKÉ POŽADAVKY NA BUDOVY

## ANALÝZA BARIÉR V OBLASTI LEGISLATIVY A NÁVRH MOŽNOSTI JEJICH ODSTRANĚNÍ



Publikace byla zpracována za finanční podpory Státního programu na podporu úspor energie a využití obnovitelných zdrojů energie pro rok 2012 – Program EFEKT.



## Název

**Nové energetické požadavky na budovy  
Analýza bariér v oblasti legislativy a návrh možnosti jejich odstranění**

## Autorka

Marie Báčová, odborná poradkyně předsedy ČKAIT

## Odborné posouzení

Prof. Ing. Alois Materna, CSc., MBA

## Finanční podpora



Publikace byla zpracována za finanční podpory Státního programu na podporu úspor energie a využití obnovitelných zdrojů energie pro rok 2012 – Program EFEKT.

## Vydavatel



**CENTRUM  
PASIVNÍHO  
DOMU**

Údolní 33, 602 00 Brno  
info@pasivnidomy.cz  
www.pasivnidomy.cz  
t +420 511 111 810

Text publikace neprošel redakční ani jazykovou úpravou.  
Kopírování textů i jejich částí je možné pouze se souhlasem autorů.

prosinec 2012



## Obsah

1. Nové energetické předpisy a jejich dopad na odbornou i širokou veřejnost .....	4
2. Evropský legislativní proces .....	5
3. Jaká byla cesta novely zákona o hospodaření energií naším legislativním procesem? .....	6
4. Energetické a stavební předpisy.....	7
5. Dokumenty požadované pro stavby směrnicí a dokumenty požadované novelou zákona o hospodaření energií .....	8
6. Dokládání energetické náročnosti budov § 7 a § 7a zákona o hospodaření energií.....	10
7. Výjimka pro budovy památkově chráněné .....	12
8. Změny dokončených budov.....	13
9. Provádění instalací vybraných zařízení využívajících energii z obnovitelných zdrojů.....	14
10. Novelu zákona o hospodaření energií prověří její implementace a stavební praxe.....	15
11. Budovy vlastněné a užívané orgány veřejné moci.....	16
12. Střet zájmů při výkonu funkce energetického specialisty .....	17
13. Co přinesou požadavky na energetickou náročnost budov soukromým majitelům bytových domů? .....	19
14. Dodatečné zateplení budov stojících na hranici pozemku .....	20
15. Energetické požadavky na budovy a ochrana autorských práv.....	21
16. Výkon technického dozoru při provádění staveb nízkoenergetických budov a budov s téměř nulovou spotřebou energie .....	22
17. Zákon o daních z příjmů a plnění energetické náročnosti budov .....	24
18. Oceňování nemovitostí.....	26
19. Doporučené metodické pomůcky pro stavební praxi .....	27
20. Závěr.....	28
Příloha č. 1 Dokončené stavby v právních předpisech a v technické terminologii.....	29
ZMĚNY STAVEB.....	29
ÚDRŽBA STAVEB (UDRŽOVACÍ PRÁCE).....	30
OBECNÉ POŽADAVKY NA VÝSTAVBU .....	31
OBSAH VYBRANÝCH POJMŮ .....	31
Příloha č. 2 Novela nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků SFRB formou úvěrů poskytnutých právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění pozdějších předpisů .....	34



## 1. Nové energetické předpisy a jejich dopad na odbornou i širokou veřejnost

Dne 3. října 2012 byla publikována ve Sbírce zákonů novela zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, provedená zákonem č. 318/2012 Sb. Novela přejímá (transponuje) do českého právního řádu druhou evropskou energetickou směrnicí 2010/31/EU a nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2013. K naplnění novely zákona o hospodaření energií v praxi (tj. k její implementaci) chybí dosud prováděcí právní předpisy, na něž se novela odvolává. Mezi ně patří:

- vyhláška o energetické náročnosti budov (návrh vyhlášky uvádí účinnost od 1. 4. 2013),
- vyhláška o energetickém auditu a energetickém posudku,
- vyhláška o energetických specialistech a osobách oprávněných provádět instalaci vybraných zařízení využívajících energii z obnovitelných zdrojů,
- vyhláška o kontrole klimatizačních systémů,
- vyhláška o kontrole provozovaných kotlů a rozvodů tepelné energie
- vyhláška o stanovení minimální účinnosti užití energie při výrobě elektřiny a tepelné energie (již publikována, viz č. 441/2012 Sb.),
- vyhláška, kterou se stanoví rozsah stanovisek k politice územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci, závazných stanovisek při ochraně zájmů chráněných zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

Nové požadavky a povinnosti, které novelizovaný zákon o hospodaření energií ukládá stavebníkům, vlastníkům a uživatelům budov, realitním kancelářím, projektantům, energetickým specialistům, zhotovitelům staveb představují rozsáhlé a výrazné změny při stavbě, provozování a prodeji budov. Stavební trh však dostal minimum času se na tyto změny připravit.

Nové energetické požadavky na budovy se dotknou nejen stavebních odborníků, kteří si musí v krátké době osvojit potřebné znalosti, ale i široké veřejnosti – vlastníků rodinných domů a vlastníků bytů, bytových družstev, soukromých vlastníků nájemních bytových domů. Návrh vyhlášky o energetické náročnosti budov (lze očekávat její publikování ve Sbírce zákonů cca v polovině měsíce ledna 2013) obsahuje řadu odkazů na ČSN, ČSN EN a TNI (technické normalizační informace). Text energetických předpisů nebude pro širokou veřejnost běžně srozumitelný. Bude třeba připravit komentované vydání těchto předpisů s komentářem určeným laické veřejnosti.



## 2. Evropský legislativní proces

Evropská komise schválila v listopadu 2008 návrh revize první směrnice o energetické náročnosti budov. Během roku 2009 probíhala intenzivní jednání o úpravách textu druhé energetické směrnice, a to jak v Evropském parlamentu, tak i v Radě Evropské unie. Kompromisu o konečné podobě revize této směrnice bylo v Bruselu dosaženo v listopadu 2009. Dne 15. dubna 2010 schválila v prvním čtení návrh směrnice o energetické náročnosti budov Rada EU. Evropský parlament schválil novou směrnici 18. května 2010. Směrnice byla publikována v Úředním věstníku Evropské unie 18. 6. 2010 a její plný název je „*Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov*“. Směrnice vstoupila v platnost dvacátým dnem po vyhlášení v Úředním věstníku EU, tj. dnem 8. července 2010. Současně byla zrušena první evropská směrnice o energetické náročnosti budov přijatá v roce 2002 (Směrnice 2002/91/ES).

Evropské směrnice patří mezi instituty evropského práva. Stanoví cíle, kterých mají členské státy dosáhnout, a zároveň jim k jejich dosažení poskytují možnost výběru prostředků. Aby se zásady stanovené ve směrnici mohly projevit v životě občanů, musí vnitrostátní zákonodárci přijmout vnitrostátní transpoziční právní akt, který vnitrostátní právní předpisy přizpůsobí cílům stanoveným ve směrnici. Směrnice stanoví konečné datum pro její převzetí do vnitrostátního práva: při převádění (transpozici) směrnice mají členské státy dostatečnou volnost, která jim umožňuje zohlednit národní specifika. Směrnice musí být převedena do vnitrostátního práva ve lhůtě stanovené směrnicí; v případě druhé energetické směrnice do 9. 7. 2012.



### 3. Jaká byla cesta novely zákona o hospodaření energií naším legislativním procesem?

Ministerstvo průmyslu a obchodu předložilo návrh novely vládě	
Vláda schválila návrh novely a předložila jej Poslanecké sněmovně téhož dne	29. 2. 2012
První čtení proběhlo v Poslanecké sněmovně na 36. schůzi	29. 2. 2012
Druhé čtení se uskutečnilo v PS na 40. schůzi	13. 3. 2012
Třetí čtení proběhlo na 40. schůzi PS	12. 6. 2012
Poslanecká sněmovna postoupila návrh novely Senátu	20. 6. 2012
Senát projednal návrh novely na své 24. schůzi	26. 6. 2012
Návrh novely byl doručen prezidentovi republiky	19. 7. 2012
Prezident vetoval novelu zákona	27. 7. 2012
Poslanecká sněmovna přehlasovala veto prezidenta na své 46. schůzi	9. 8. 2012
	19. 9. 2012

Ministerstvo průmyslu a obchodu potřebovalo na přípravu návrhu novely zákona o hospodaření energií 18 měsíců; přijetí novely v legislativním procesu trvalo 7 měsíců.



## 4. Energetické a stavební předpisy

Pro stavby, jejich navrhování, provádění a užívání jsou prioritní stavební předpisy. Znamená to mj., že jiné právní předpisy (energetické, hygienické, chránící životní prostředí) či vyhlášené dotační programy musí respektovat ustanovení stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, případně jiných stavebních předpisů a také jejich terminologii.

Stavební zákon nezná renovace, opravy, modernizace či rekonstrukce, ale pouze udržovací práce a změny dokončených staveb, k nimž patří nástavby, přístavby a stavební úpravy. Konkrétně pak stanoví, že zateplení budovy je vždy stavební úpravou. Ačkoliv druhá evropská energetická směrnice (Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov, Úřední věstník EU L 153 z 18. 6. 2010) používá v řadě jazykových mutací včetně české pro změny stávajících budov výraz „renovace“, je v novele zákona o hospodaření energií zásadně používán termín „změna dokončené budovy“, což je ve shodě se stavebními předpisy. Podrobněji k pojmům „změny dokončených staveb“, „udržovací práce“ viz příloha č. 1.

Jaké absurdní problémy při nerespektování stavebních předpisů a jejich terminologie mohou vznikat v praxi, ukázal program Zelená úsporám I (chybné používání nebo posun významů termínů projektová dokumentace, podlahová plocha, světlá výška a další). Těmito nedostatky trpí ovšem i nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků SFRB formou úvěrů poskytnutých právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění pozdějších předpisů. Ke změně nedošlo ani v poslední novele tohoto nařízení. Podrobněji viz příloha č. 2.

Nutno podotknout, že stavební předpisy používají některé pojmy, ale nedefinují je, např. „podlahová plocha;“ „světlá výška“ aj. Jejich definice by měly být doplněny do prováděcích vyhlášek stavebního zákona, stejně jako výčet, resp. příklady stavebních úprav a udržovacích prací.



## 5. Dokumenty požadované pro stavby směrnicí a dokumenty požadované novelou zákona o hospodaření energií

**Druhá evropská směrnice o energetické náročnosti budov** ukládá členským státům povinnost zajistit zpracování **certifikátů energetické náročnosti budov** ve stanovených případech (při nové výstavbě i změnách dokončených staveb, při pronájmu a prodeji budov) a zpracování **zpráv o inspekcích otopných soustav a klimatizačních systémů**. Certifikát energetické náročnosti budovy musí obsahovat energetickou náročnost budovy a referenční hodnoty, jako jsou minimální požadavky na energetickou náročnost, a umožňovat tak vlastníkům nebo nájemcům budovy nebo ucelené části budovy porovnání a posouzení její energetické náročnosti. Certifikát energetické náročnosti může obsahovat další informace, jako je roční spotřeba energie u neobytných budov a procentuální podíl energie z obnovitelných zdrojů vzhledem k celkové spotřebě energie. Certifikát energetické náročnosti obsahuje doporučení na snížení energetické náročnosti budovy nebo ucelené části budovy, které je optimální nebo efektivní vzhledem k vynaloženým nákladům, pokud ve srovnání s platnými požadavky na energetickou náročnost existuje pro taková zlepšení přiměřený potenciál.

**Novela zákona o hospodaření energií** definuje obsah, způsob zpracování a rozsah dokumentů týkajících se staveb:

- **průkaz energetické náročnosti budovy**, který definuje jako „*dokument, který obsahuje stanovené informace o energetické náročnosti budovy nebo ucelené části budovy*“;
- **energetický audit**, který definuje jako „*písemnou zprávu, obsahující informace o stávající nebo předpokládané úrovni využívání energie v budovách, v energetickém hospodářství, v průmyslovém postupu a energetických službách s popisem a stanovením techniky, ekologicky a ekonomicky efektivních návrhů na zvýšení úspor energie nebo zvýšení energetické účinnosti včetně doporučení k realizaci*“;
- **energetický posudek**, který definuje jako „*písemnou zprávu, obsahující informace o posouzení plnění předem stanovených technických, ekologických a ekonomických parametrů určených zadavatelem energetického posudku včetně výsledků a vyhodnocení*“;
- **písemná zpráva o kontrole provozovaných kotlů a příslušných rozvodů tepelné energie**, kterou zákon vyžaduje u provozovaných kotlů se jmenovitým výkonem nad 20 kW a příslušných rozvodů tepelné energie, s výjimkou kotlů umístěných v rodinných domech, bytech a stavbách pro rodinnou rekreaci;
- **písemná zpráva o kontrole klimatizačního systému**, kterou zákon vyžaduje u provozovaných klimatizačních systémů se jmenovitým chladicím výkonem vyšším než 12 kW; opět s výjimkou systémů umístěných v rodinných domech, bytech a stavbách pro rodinnou rekreaci.

Naproti tomu § 7 novely zákona o hospodaření energií vyžaduje pro novostavby a pro větší změny dokončených budov zpracování průkazu energetické náročnosti budovy, který obsahuje „*posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie*“; u větších změn dokončených budov průkaz musí dále obsahovat „*stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti*“. Což podle výše citovaných definic odpovídá spíše obsahu energetického auditu. Požadavky na energetickou náročnost budovy nemusí být splněny při větší změně dokončené budovy v případě prokázání energetickým auditem, „*že to není technicky nebo ekonomicky vhodné s ohledem na životnost budovy a její provozní účely*“.





Podle § 9 zákona musí být energetický audit vypracován v případě, že

- a) *budova nebo energetické hospodářství mají celkovou průměrnou roční spotřebu energie za poslední dva kalendářní roky vyšší, než je hodnota spotřeby energie stanovená prováděcím právním předpisem,*
- b) *u větší změny dokončené budovy nejsou splněny požadavky na energetickou náročnost budovy.*

Podle § 9a zákona musí být součástí průkazu energetické náročnosti budovy ve stanovených případech energetický posudek, a to mj. „*pro posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie při výstavbě nových budov nebo při větší změně dokončené budovy se zdrojem energie s instalovaným výkonem vyšším než 200 kW.*“

Návrh vyhlášky o energetické náročnosti budov stanoví, že „v případě větší změny dokončené budovy je součástí průkazu také stanovení doporučených, technicky, funkčně a ekonomicky vhodných opatření pro snížení energetické náročnosti hodnocené budovy mimo opatření již zahrnutých do větší změny dokončené budovy. ... Vzor doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy je uveden v protokolu průkazu v příloze 3 vyhlášky“.

Co tedy bude vyžadováno při větší změně dokončené budovy, která nespĺňuje požadavky na energetickou náročnost? Průkaz energetické náročnosti podle § 7 zákona a vyhlášky o energetické náročnosti budov, nebo průkaz a energetický audit podle § 9 zákona o hospodaření energií?

Vyvstává otázka, zda by – v souladu s evropskou směrnicí – nepostačoval jediný dokument, průkaz energetické náročnosti, s rozdílným obsahem podle daných technických podmínek budovy.



## 6. Dokládání energetické náročnosti budov § 7 a § 7a zákona o hospodaření energií

V § 7 ukládá zákon o hospodaření energií povinnosti stavebníkovi při výstavbě nové budovy a vlastníkovi při větší změně dokončené budovy: musí splnit požadavky na energetickou náročnost budovy podle prováděcího právního předpisu a při podání žádosti o stavební povolení nebo ohlášení stavby toto splnění doložit stanovenými doklady. K nim patří závazné stanovisko Státní energetické inspekce jako dotčeného orgánu a průkaz energetické náročnosti budovy. V odst. 5 pak zákon stanoví výčet budovy, u kterých nemusí být splněny požadavky na energetickou náročnost:

*„Požadavky na energetickou náročnost budovy podle odstavců 1 až 3 nemusí být splněny*

- a) u budov s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50 m<sup>2</sup>,*
- b) u budov, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci nebo památkové zóně<sup>12)</sup>, pokud by s ohledem na zájmy státní památkové péče splnění některých požadavků na energetickou náročnost těchto budov výrazně změnilo jejich charakter nebo vzhled; tuto skutečnost stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek doloží závazným stanoviskem orgánu státní památkové péče,*
- c) u budov navrhovaných a obvykle užívaných jako místa bohoslužeb a pro náboženské účely,*
- d) u staveb pro rodinnou rekreaci<sup>13)</sup>,*
- e) u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 700 GJ za rok,*
- f) při větší změně dokončené budovy v případě, že stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek prokáže energetickým auditem, že to není technicky nebo ekonomicky vhodné s ohledem na životnost budovy a její provozní účely.“*

Poznámka pod čarou č. <sup>12)</sup> odkazuje na zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů; poznámka č. <sup>13)</sup> na vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. b): „stavbou pro rodinnou rekreaci se rozumí stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví ...“.

V § 7a stanoví zákon povinnosti vlastníků budov zajistit zpracování průkazů energetické náročnosti stávajících budov také v dalších stanovených případech, aniž by byl prováděn jakýkoliv technický zásah do budovy (větší nebo jiná změna dokončené budovy). Je tomu tak u všech budov při pronájmu nebo prodeji budovy, vždy u vybraných budov (budovy užívané orgánem veřejné moci, bytové domy, administrativní budovy) ke stanovenému termínu v závislosti na celkové energeticky vztažné ploše budovy. Také u § 7a je stanovena výjimka v odst. 5: „Povinnosti podle odstavců 1 až 3 se nevztahují na případy uvedené v § 7 odst. 5 písm. a), c), d) a e)“. Výjimka se tedy netýká budov uvedených v § 7 odst. 5 písm. b), tj. budov památkově chráněných. Budovy památkově chráněné nemusí splňovat požadavky na energetickou náročnost, ale musí pro ně být vypracován průkaz energetické náročnosti ve stanoveném termínu podle charakteru vlastníka a podle celkové energeticky vztažné podlahové plochy.



Existuje však ještě další výjimka z ustanovení na doložení průkazu energetické náročnosti budovy při jejím prodeji nebo pronájmu. Není obsažena v zákoně o hospodaření energií, ale vyplývá z charakteru vlastnictví u bytových družstev. Týká se družstevních domů, kde nejde právně o prodej družstevního bytu, ale o převod práva k užívání a nejde o pronájem družstevního bytu, ale o podnájem. Bytový dům v majetku bytového družstva ovšem musí, v závislosti na své velikosti (vyjádřené celkovou energeticky vztažnou plochou), získat k datu stanovenému zákonem průkaz energetické náročnosti



## 7. Výjimka pro budovy památkově chráněné

Znění zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, platné do 31. 12. 2012, stanoví, že „požadavky na energetickou náročnost nemusí být splněny při změně dokončené budovy v případě, že vlastník budovy prokáže energetickým auditem, že to není technicky a funkčně možné nebo ekonomicky vhodné s ohledem na životnost budovy, její provozní účely nebo pokud to odporuje požadavkům zvláštního právního předpisu“ (poznámka pod čarou odkazuje na zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Podle § 7 novelizovaného znění zákona požadavky na energetickou náročnost budovy nemusí být splněny „u budov, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci nebo památkové zóně (poznámka pod čarou odkazuje na zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů), pokud by s ohledem na zájmy státní památkové péče splnění některých požadavků na energetickou náročnost těchto budov výrazně změnilo jejich charakter nebo vzhled; tuto skutečnost stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek doloží závazným stanoviskem orgánu státní památkové péče“.

Původní úprava, odkazující na zákon o státní památkové péči a neobsahující výčet budov, byla jednoznačná. Podle zákona o státní památkové péči se památková ochrana týká (vedle kulturních památek, památkových rezervací a památkových zón) také nemovitostí v ochranném pásmu, pokud bylo pro kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny vymezeno. Nová úprava obsahuje sice výčet chráněných budov, nezahrnula ale jejich ochranná pásma. Odkazuje ovšem také na zákon o státní památkové péči, který ochranu nemovitostí v ochranném pásmu zahrnuje.

Podobně stavební zákon, pokud obsahuje ustanovení o památkově chráněných stavbách a používá jejich výčet, zahrnuje do něj i nemovitosti, které se nacházejí v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny (např. § 79 odst. 3, § 128 odst. 6).



## 8. Změny dokončených budov

V době, kdy probíhalo projednání novely zákona o hospodaření energií, byla souběžně řešena i novela stavebního zákona (provedena zákonem č. 350/2012 Sb., s účinností od 1. 1. 2013), na ni navazuje novelizace prováděcích vyhlášek stavebního zákona. Stávající i nová úprava stavebního zákona dává stavebním úřadům možnost rozhodnout o provedení stavebních úprav bez ohlášení a bez stavebního povolení. Podle § 103 novelizovaného znění (tj. účinného od 1. 1. 2013) stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují mj. „*stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí<sup>11)</sup> a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou.*“

Poznámka pod čarou č. <sup>11)</sup> odkazuje na zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

Novelizované znění zákona o hospodaření energií stanoví v § 7 odst. 2: „*V případě větší změny dokončené budovy jsou stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek povinni plnit požadavky na energetickou náročnost budovy podle prováděcího právního předpisu a stavebník je povinen při podání žádosti o stavební povolení nebo ohlášení stavby, anebo vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni před zahájením větší změny dokončené budovy, v případě, kdy tato změna nepodléhá stavebnímu povolení či ohlášení, doložit průkazem energetické náročnosti budovy ....*“

Zákon o hospodaření energií tedy zná situace, kdy se provádí změna dokončené stavby bez ohlášení a bez stavebního povolení. Je otázkou, jak bude v tomto případě prováděna kontrola doložení průkazu energetické náročnosti. Státní energetická inspekce má postavení dotčeného orgánu ve stavebním řízení. Podle § 13 novelizovaného znění zákona o hospodaření energií odst. 3 „*Státní energetická inspekce je dotčeným orgánem státní správy při ochraně zájmů chráněných tímto zákonem v řízeních, která provádějí jiné stavební úřady, než jsou stavební úřady uvedené v odstavci 1 (pozn. k odst. 1: u některých staveb vykonávají působnost stavebních úřadů ministerstva). V těchto řízeních vydává na základě žádosti stavebníka závazná stanoviska, vzor žádosti a rozsah závazného stanoviska stanoví prováděcí právní předpis.*“ Zmíněný prováděcí předpis není zatím k dispozici. Není také stanoveno, na základě jakých podkladů bude SEI zpracovávat závazné stanovisko.

Podobně právní předpis neřeší provádění kontroly doložení průkazu energetické náročnosti při prodeji a pronájmu budov/bytových domů a bytů.

Návrh novely vyhlášky o dokumentaci staveb již nepožaduje doložení průkazu energetické náročnosti budovy k projektové dokumentaci pro stavební povolení nebo ohlášení stavby, ale až při poslední kontrolní prohlídce stavby. Je to požadavek velice rozumný a oprávněný, zaručující kontrolu nikoliv návrhového, ale skutečného plnění požadavku na energetickou náročnost budovy.



## 9. Provádění instalací vybraných zařízení využívajících energii z obnovitelných zdrojů

Novela zákona o hospodaření energií zavádí nový institut – oprávnění fyzických osob provádět instalace zařízení využívajících energii z obnovitelných zdrojů udělované Ministerstvem průmyslu a obchodu. Podmínkou pro udělení takového oprávnění je

- odborná způsobilost, za níž se považuje kvalifikace podle zvláštního právního předpisu; poznámka pod čarou odkazuje pouze obecně na živnostenský zákon;
- bezúhonnost;
- úspěšné absolvování odborného školení.

Odkaz na živnostenský zákon je obecný, z věcné souvislosti lze předpokládat, že se bude jednat o výkon řemeslných živností. Odborné školení budou podle novely zákona pořádat organizace k tomu pověřené ministerstvem.

Návrh vyhlášky o energetických specialistech a osobách oprávněných provádět instalaci vybraných zařízení využívajících energii z obnovitelných zdrojů uvádí u osob oprávněných provádět instalace požadavek na praxi 3 roky v některé z řemeslných živností

- a) vodoinstalatérství a topenářství,
- b) montáž, opravy a rekonstrukce chladicích zařízení a tepelných čerpadel,
- c) montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení, nebo
- d) kamnářství.

Návrh neobsahuje požadavek na prokázání vzdělání.

Podle živnostenského zákona patří řemeslné živnosti mezi živnosti ohlašovací, podmínkou jejich provozování je odborná způsobilost podrobně uvedená v zákoně. Seznam řemeslných živností obsahuje příloha č. 1 živnostenského zákona. Odborná způsobilost pro řemeslné živnosti se prokazuje minimálně řádně ukončeným středním vzděláním s výučním listem v příslušném oboru vzdělání, nebo vyšším vzděláním. V případě doložení požadovaného vzdělání nevyžaduje živnostenský zákon praxi; praxe ale může ve stanovených případech nahrazovat požadované vzdělání. Živnostenský zákon stanoví požadavky na odbornou způsobilost fyzických nebo právnických osob pro provozování živnosti. Novela zákona o hospodaření energií stanoví požadavky na oprávnění fyzických osob pro provádění instalací.

Podle návrhu výše citované vyhlášky je organizací pořádající odborné nebo průběžné proškolení osob oprávněných provádět instalace jedno nebo více živnostenských společenstev začleněných do Hospodářské komory ČR a pověřených ministerstvem průmyslu a obchodu.

Nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, stanoví v příloze č. 1 obsahové náplně živností řemeslných. Novela zákona o hospodaření energií spolu s prováděcí vyhláškou tak upravuje rozdílně od živnostenského zákona požadavky na vybrané řemeslné živnosti, a to při provádění staveb budov a jejich změn.



## 10. Novelu zákona o hospodaření energií prověří její implementace a stavební praxe

Praktický dopad změn, které přináší nový právní rámec energetických požadavků na stavby, bude značný, a jak se stává u velkých právních úprav, teprve v praxi se ukáží „díry“ právního předpisu, nejednoznačnost právního textu. Požadavky na energetickou náročnost budovy se dotýkají stavebníků a vlastníků bytových a rodinných domů i bytů; tedy velmi často laiků bez speciálních odborných znalostí. Pro ně je třeba připravit určitou osvětu, vysvětlení a komentář k novým požadavkům. Energetické předpisy jsou „zapleveleny“ celou řadou různých termínů, k nimž je vyžadováno splnění určitých povinností, rozdílnými požadavky na budovy podle jejich vlastníků nebo způsobu užívání (budovy vlastněné nebo užívané orgány veřejné moci, subjekty zřízené orgány veřejné moci, budovy užívané orgány státní správy, bytové domy, administrativní budovy). Evropská směrnice používá vedle termínu „budovy užívané orgány veřejné moci“ také výraz „budovy často navštěvované veřejností“.

Otevírá se otázka kompatibility vyhlášky o energetické náročnosti budov (zatím v návrhu) a ČSN 73 0540: Tepelná ochrana budov. Požadavek na dodržení doporučených normových hodnot pro pasivní domy nebo domy s téměř nulovou spotřebou energie se může v praxi ukázat jako ekonomicky neefektivní. Jestliže např. bude nutno zateplit panelový domů v konstrukční soustavě T 06 B namísto 20 (při splnění požadovaných normových hodnot) 30 cm tepelné izolace, vzrostou nároky na její ukotvení do fasády domu, vyšší počet kotev znamená zvýšení rizika tepelných mostů. Zvýšení tepelné izolace ze 20 na 30 cm nemusí tak v konečném efektu přinést výraznou úsporu energie. Je tu také otázka stanovení faktoru primární energie v případě elektřiny ve vyhlášce o energetické náročnosti budov. Navrhovaný faktor 3 je vysoký a jeví se jako problematický s ohledem na to, že ne všechna elektřina dodávaná do budov pochází z neobnovitelných zdrojů. Budovy, kde je ohřev vody a vytápění řešeno elektrickou energií, nevyhoví požadavkům ani ve třídě D a budou klasifikovány jako neekonomické. Před vydáním nových energetických předpisů měly být provedeny vybrané pilotní projekty a jejich výsledky v těchto předpisech zohledněny.



## 11. Budovy vlastněné a užívané orgány veřejné moci

Novela zákona o hospodaření energií stanoví některé specifické požadavky pro budovy vlastněné a užívané orgány veřejné moci. U těchto budov musí být průkaz energetické náročnosti umístěn na veřejně přístupném, dobře viditelném místě. Novela zákona o hospodaření energií orgány veřejné moci blíže nedefinuje. Termín „orgány veřejné moci“ byl převzat do českého právního řádu z evropských předpisů. Používá jej také Směrnice 2010/31/EU o energetické náročnosti budov, která uvádí v preambuli (důvody pro vydání směrnice) v bodě 24: „(24) *Budovy užívané orgány veřejné moci a budovy často navštěvované veřejností by měly být příkladem zohlednění environmentálních a energetických hledisek, a proto by tyto budovy měly být předmětem pravidelné energetické certifikace. (Buildings occupied by public authorities and buildings frequently visited by the public should set an example by showing that environmental and energy considerations are being taken into account and therefore those buildings should be subject to energy certification on a regular basis.)*“

Podle zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů, se rozumí orgánem veřejné moci státní orgán, územní samosprávný celek a fyzická nebo právnická osoba, byla-li jí svěřena působnost v oblasti veřejné správy. Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů obsahuje v § 1 výčet orgánů veřejné moci: „*státní orgány, orgány územních samosprávných celků, Pozemkový fond České republiky a jiné státní fondy, zdravotní pojišťovny, Český rozhlas, České televize, samosprávné komory zřízené zákonem, notáři a soudní exekutoři*“. Trestní zákoník a nový občanský zákoník řadí mezi orgány veřejné moci také soudy.

Ústavní soud definoval orgán veřejné moci takto: "Veřejnou moc stát vykonává především prostřednictvím orgánů moci zákonodárné, výkonné a soudní a za určitých podmínek ji může uskutečňovat rovněž prostřednictvím dalších subjektů. Kritériem pro určení, zdali jiný subjekt koná jako orgán veřejné/státní moci, je skutečnost, jestli konkrétní subjekt rozhoduje o právech a povinnostech jiných osob a tato rozhodnutí jsou státní mocí vynutitelná nebo jestli může stát do těchto práv a povinností zasahovat."

Podle nálezu Nejvyššího soudu (15 Tdo 574/2006 – 28. 6. 2006) je orgánem veřejné moci Policie ČR. Podle nálezu Ústavního soudu č. 116/2008 Sb., ze dne 12. 3. 2008 ve věci návrhu na zrušení některých ustanovení zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, právo kontroly odborových orgánů podle § 321 a 322 NZP je výkonem státní správy „*neboť i v tomto případě jde o výkon veřejné správy státem delegované na právnické osoby, tedy o správní řízení*“.

Naproti tomu dospěl Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 7. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 1024/2000; dále v rozsudku ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 25 Cdo 214/2006; rovněž v rozsudku ze dne 10. 9. 2008, sp. zn. 29 Odo 1457/2006, k závěru, že činnost Pozemkového fondu není činností státního orgánu.

Stanovení, kdo je a kdo není orgánem veřejné moci, nebude v některých případech jednoduchou věcí a bude vyžadovat určité upřesnění Ministerstva průmyslu a obchodu, např. cestou metodické pomůcky k postupům podle zákona o hospodaření energií.





## 12. Střet zájmů při výkonu funkce energetického specialisty

Novela zákona o hospodaření energií, § 10 odst. 6:

(6) *Energetický specialista je povinen ...*

*g) neprovádět činnost podle § 6a, 7a, 9 a 9a, pokud*

*1. je statutárním orgánem nebo členem statutárního orgánu nebo je v pracovním nebo obdobném vztahu nebo má majetkovou účast v právnické osobě nebo fyzické osobě, která je vlastníkem nebo provozovatelem kotlů, rozvodů tepelné energie, klimatizačních systémů, budovy nebo její části nebo energetického hospodářství, které jsou předmětem kontroly nebo na které zpracovává energetický audit, energetický posudek nebo průkaz, nebo*

*2. je osobou blízkou<sup>69)</sup> k osobám podle bodu 1 ...“*

Činností podle § 6a je kontrola provozovaných kotlů a rozvodů tepelné energie a klimatizačních systémů; činností podle § 7a je zpracování průkazu energetické náročnosti budovy, činností podle § 9 je zpracování energetického auditu a činností podle § 9a je zpracování energetického posudku.

Poznámka pod čarou <sup>69)</sup> odkazuje na občanský zákoník, který definuje osobu blízkou následovně:

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (účinnost do 31. 12. 2013)

„Osoby blízké

§ 116

*Osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner<sup>27)</sup>; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.“*

Poznámka pod čarou č. 27 odkazuje na zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (účinnost od 1. 1. 2014)

§ 22

*(1) Osoba blízká je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen "partner"); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.“*

V právní literatuře i v judikatuře Nejvyššího soudu se dovozuje také postavení právnických osob jako osob blízkých. Viz např. Bulletin advokacie, ročník 2012: Právnické osoby jako osoby sobě navzájem blízké, autor JUDr. Oldřich Řeháček.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (účinnost do 31. 12. 2013) a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (účinnost od 1. 1. 2014) obsahuje ustanovení o osobách ovládajících a osobách ovládaných, o řídicích osobách a řízených osobách (osoby propojené), které novela zákona o hospodaření energií v cit. § 10 odst. 6 neuvádí. V praxi např. nastává situace, kdy akciová společnost zaměstnává osobu oprávněnou ke zpracování průkazů energetické náročnosti budov (podle dosavadní termino-



logie MPO energetický expert, od 1. 1. 2013 energetický specialista) a od ní požaduje zpracování průkazů energetické náročnosti pro dceřiné společnosti v rámci tohoto koncernu. Lze pak jen nepřímo dovodit právní názor, že i pro tento případ platí ustanovení o střetu zájmů.

Je otázkou, zda je nutný zákaz střetu zájmů u energetických specialistů. Nemáme jej u projektantů – projektant může zpracovat projektovou dokumentaci pro stavbu svého zaměstnavatele nebo sám pro sebe. Zákaz střetu zájmů by byl žádoucí spíše u osob vykonávajících technických dozor. Technický dozor by neměla vykonávat osoba, která je v pracovním či jiném vztahu ke zhotoviteli stavby. Pro veřejné zakázky je tento zákaz již obsažen v zákoně č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. v § 46d Obchodní podmínky veřejné zakázky na stavební práce: „(2) *Zadavatel v obchodních podmínkách stanoví, že technický dozor u téže stavby nesmí provádět dodavatel ani osoba s ním propojená<sup>13)</sup>. To neplatí, pokud technický dozor provádí sám zadavatel*“. Poznámka pod čarou č. 13 odkazuje na zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.



### 13. Co přinesou požadavky na energetickou náročnost budov soukromým majitelům bytových domů?

Podíváme-li se na strukturu žadatelů o dotace v programu Zelená úsporám, zjistíme, že mezi nimi zcela chybí majitelé soukromých činžovních domů. Proč? Protože náklady na dodatečné zateplení a další opatření snižující náklady na provoz domu hradí majitel a téměř veškerý zisk získávají nájemníci bytů. Právní úprava nájemních vztahů zatím spíše bránila tomu, aby majitel mohl dosažené úspory na straně užívání bytů promítnout do zvýšení nájemného.

Od 1. 1. 2014 nabývá účinnosti nový občanský zákoník. Co přinese v této kauze majitelům bytových domů? Ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (Hlava II Závazky z právních jednání“ – Díl 2 Přenechání věci k užití jinému – Oddíl 3 Nájem – Pododdíl 2 Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu) obsahuje v § 2250 následující ustanovení:

*(1) Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce.*

*(2) Nedojde-li k dohodě podle odstavce 1, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů; má se za to, že náklady byly vynaloženy účelně. K návrhu, který neobsahuje výši nájemného nebo nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.*

Alternativa podle odstavce 2 by znamenala, že se majiteli vrátí vynaložené náklady při prosté reprodukci a bezúročné půjčce za 29 let. Diskutabilní je ovšem i úprava podle odstavce 1, která je vázána na souhlas dvou třetin nájemníků. Možnost úpravy (zvýšení) nájemného by se měla odvíjet ze skutečně dosažené úspory na vytápění a ohřev teplé vody v bytě.



## 14. Dodatečné zateplení budov stojících na hranici pozemku

Stavební zákon stanoví v § 2 odst. 5, že dodatečné zateplení budov je vždy stavební úpravou. To znamená, že ani v případě, kdy dodatečným zateplením se rozšíří zastavěná plocha budovy (např. o 30 – 40 cm každá strana obálky budovy), se nejedná o přístavbu. Stavební úprava – na rozdíl od přístavby – nevyžaduje ani rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas (§ 79 odst. 6 stavebního zákona). Problém nastane u budov stojících na hranici pozemku a sousedících s jiným soukromým pozemkem nebo s veřejným prostranstvím. Ze soudních judikátů je zřejmé, že v případě takových soudních sporů, kdy majitel budovy její přístavbou (nebo stavební úpravou) překročil hranici pozemku, soud rozhodne o odstranění stavby (přístavby, stavební úpravy). Je proto nutné vždy předem před provedením dodatečné zateplení řešit soukromoprávní vztah s majitelem sousedního pozemku (odkoupením potřebné části, věcným břemenem) nebo s obcí (v případě veřejného prostranství). Kolize nastává v situaci, kdy veřejnoprávní předpis ukládá povinnost dodatečného zateplení (aby byly splněny požadavky na energetickou náročnost budovy), ale soukromoprávní předpis (ochrana vlastnictví) to neumožňuje. Tady bude mít zřejmě přednost předpis vyšší právní síly, kterým je Ústava ČR, resp. Listina základních práv a svobod (zákon č. 2/1993 Sb., usnesení o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR). Potvrzuje to řada judikátů, kdy soudy v takových případech nařizují odstranění stavby stojící na cizím pozemku.

Tento problém se často opakoval u programu Zelená úsporám. Častou námitkou projektantů a stavebních firem bylo, že podle právního předpisu se „*izolační přízdívky nezapočítávají do zastavěné plochy*“. Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) obsahuje následující definici zastavěné plochy:

*„(1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.*

*(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.*

*(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.*

Co se rozumí izolační přízdívkou, vyhláška nespécifikuje. Z technické praxe a technické terminologie jednoznačně vyplývá, že se jedná o přízdívku umístěnou pod přilehlým terénem, která má hydroizolační funkci nebo hydroizolaci chrání. V žádném případě se nejedná o dodatečnou tepelnou izolaci obálky budovy.



## 15. Energetické požadavky na budovy a ochrana autorských práv

Zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zahrnuje mezi autorská díla také díla architektonická, včetně děl urbanistických, pokud splňují podmínku, že jsou „jedinečným výsledkem tvůrčí činnosti autora a jsou vyjádřena v jakékoli objektivně vnímatelné podobě včetně podoby elektronické, trvale nebo dočasně, bez ohledu na jeho rozsah, účel nebo význam ...“. Za architektonické autorské dílo považuje autorský zákon návrh stavby – stavba je rozmnoženinou architektonického díla. Autorský zákon obsahuje u dokončených staveb výjimku z ochrany autorských práv v § 38d: „Do práva autorského nezasahuje ten, kdo ... b) navrhne nebo provede změnu dokončené stavby, která je vyjádřením architektonického díla, v míře nezbytně nutné a při zachování hodnoty díla; je-li to opodstatněné významem architektonického díla a lze-li to na něm spravedlivě požadovat, je povinen předem uvědomit o svém úmyslu autora a na vyžádání mu poskytnout dokumentaci stavby včetně vyobrazení, vystihující stav před provedením změn.“

Změnu dokončené stavby, která je vyjádřením architektonického autorského díla, lze provést i bez souhlasu autora tehdy, jestliže to vyžaduje ustanovení právního předpisu nebo technický stav budovy.

Zakotvení energetických požadavků na budovy do právního předpisu, včetně povinnosti provést při větší změně dokončené stavby technická opatření snižující energetickou náročnost budovy na stanovenou úroveň, má oporu a posiluje ustanovení autorského zákona podle § 38d.



## 16. Výkon technického dozoru při provádění staveb nízkoenergetických budov a budov s téměř nulovou spotřebou energie

Navrhování a provádění staveb nízkoenergetických budov a budov s téměř nulovou spotřebou energie, včetně změn dokončených budov, přinese zvýšené nároky na kvalitu jejich návrhů a provádění, na odbornou úroveň projektantů, stavbyvedoucích a dalších osob zúčastněných v procesu výstavby. Výkon činnosti projektantů a stavbyvedoucích je spojen s vysokou profesní náročností a osobní odpovědností, s naplněním povinností, které stanoví stavební zákon a autorizační zákon – jedná se o osoby autorizované. Musí splňovat předepsané požadavky na vzdělání a praxi absolvují autorizační zkoušku, jsou disciplinárně odpovědní příslušné profesní komoře (Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a Česká komora architektů), jsou povinni se celoživotně vzdělávat.

Jak ukázal průběh programu Zelená úsporám, nejslabším a nejméně kvalitním článkem v procesu výstavby jsou osoby, vykonávající technický dozor. Podle živnostenského zákona se jedná o živnost volnou, nevyžadující žádnou kvalifikaci ani autorizaci; může ji tedy vykonávat kdokoli. Je žádoucí stanovit pro výkon technického dozoru kvalifikační požadavky, nebo zahrnout tento výkon mezi vybrané činnosti ve výstavbě.

Zákaz střetu zájmů při výkonu funkce technického dozoru je právně ošetřen u veřejných zakázek. Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, stanoví v § 46d (§ 46d vložen novelou zákona publikovanou ve Sbírce pod č. 55/2012 s účinností od 1. 4. 2012):

*§ 46d Obchodní podmínky veřejné zakázky na stavební práce*

*(1) Veřejný zadavatel u veřejné zakázky na stavební práce stanoví obchodní podmínky v souladu s prováděcím právním předpisem.*

*(2) Zadavatel v obchodních podmínkách stanoví, že technický dozor u těžké stavby nesmí provádět dodavatel ani osoba s ním propojená<sup>13)</sup>. To neplatí, pokud technický dozor provádí sám zadavatel.*

Poznámka pod čarou č. <sup>13)</sup> odkazuje na § 66a obchodního zákoníku (Podnikatelská seskupení).

Příkladem pro postavení a výkon funkce technického dozoru investora mohou být vzorové Smluvní podmínky FIDIC (FIDIC = *Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils*“; v češtině byl zaveden překlad „*Mezinárodní federace konzultačních inženýrů*“). Smluvní podmínky FIDIC jsou nejrozšířenějšími vzorovými smluvními (obchodními – v češtině častěji používaný termín) podmínkami smlouvy o dílo na zhotovení stavby v zemích s vyspělou tržní ekonomikou. Jsou respektovaným doporučeným dokumentem („*International best practise documents*“). Více než polovina veškeré světové výstavby dnes podléhá režimu FIDIC.

Technický dozor investora je v anglické verzi smluvních podmínek FIDIC označován jako „Engineer“; v českém překladu je používán termín „správce stavby“. Správce stavby je klíčovou osobou – pokud jde o řízení zakázky – v systému vzorů FIDIC. Jmenuje jej objednatel, který s ním uzavírá příslušnou smlouvu a hradí jeho odměnu. Správcem stavby je většinou obchodní společnost, skupina konzultačních inženýrů nebo projektantů. V prostředí FIDIC se považuje za nepřijatelné, aby objednatel a správce stavby pocházeli z jedné organizace. Správce stavby je nezávislou a neutrální třetí stranou, která je profesně vybavena a připrave-



na k udržení spravedlivé rovnováhy mezi zhotovitelem a objednatelem. Správce stavby není v českém prostředí něčím úplně novým. Téměř totožnou náplň měla tzv. „správa stavby, resp. „stavební správa“ ve dvacátých a třicátých letech minulého století. Správce stavby dává zhotoviteli pokyny týkající se realizace díla (zhotovitel plní své povinnosti v souladu se smlouvou o dílo a s pokyny správce stavby), musí závazně objasňovat dvojzýčností nebo nesrovnalosti ve smlouvě, potvrzuje dílčí a konečné faktury, potvrzuje převzetí díla atd.



## 17. Zákon o daních z příjmů a plnění energetické náročnosti budov

V průběhu doby, po kterou je stavba (neboli hmotný investiční majetek ve smyslu účetních předpisů) užíván, jsou vynakládány výdaje na její udržování, opravy a úpravy stavebních konstrukcí, případně na změny staveb; na udržování, opravy a výměny technického zařízení budov. Zákon o daních z příjmů rozlišuje v tomto případě dvě kategorie nákladů (aniž by při tom respektoval terminologii stavebních předpisů):

- a) Opravy, údržbu, udržování majetku, sloužící k dosažení zdanitelných příjmů, které jsou daňově uznatelným výdajem v tom zdaňovacím období (roce), kdy byly vynaloženy.
- b) Technické zhodnocení majetku, které zvyšuje vstupní (zůstatkovou) cenu příslušného majetku ve zdaňovacím období, kdy bylo technické zhodnocení uvedeno do užívání, a do daňového základu vstupuje formou ročních daňových odpisů.

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů, vymezuje v § 33 technické zhodnocení majetku; pojem oprava, údržba nebo udržování tento zákon sice na několika místech používá, ale blíže nespecifikuje. Zákon tak ponechává na daňovém poplatníkovi, aby odlišil technické zhodnocení a opravy ve svém daňovém přiznání a případně prokázal správci daně (finančnímu úřadu) charakter výdajů, stav nemovitosti před úpravou a po úpravě. Z pohledu daňového poplatníka je výhodnější kategorie oprav; pro stát (správce daně) z hlediska daňových příjmů je výhodnější kategorie technického zhodnocení. Povinností daňového poplatníka je shromáždit důkazní prostředky pro zařazení výdajů do příslušné kategorie, na straně správce daně je povinnost tyto důkazní prostředky posoudit a právo rozhodnout o zařazení do kategorie oprava nebo technické zhodnocení. Daňový poplatník (zpravidla stavebník) by měl důkazní prostředky shromažďovat již ve fázi přípravy projektu (investiční záměr, technicko-ekonomické studie aj.) a v celé realizační fázi (dokumentace pro stavební povolení, smlouvy o dílo, objednávky, faktury, stavební deník, kolaudace aj.). Pokud je např. ve smlouvách, v technické a obchodní dokumentaci používán opakovaně termín „rekonstrukce a modernizace panelového domu“, bude daňový poplatník obtížně prokazovat správci daně, že se ve skutečnosti jednalo o opravu.

Technické zhodnocení definuje zákon o dani z příjmů v § 33 následovně:

*„(1) Technickým zhodnocením se pro účely tohoto zákona rozumí vždy výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy,<sup>89)</sup> rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu ve zdaňovacím období 1995 částku 10 000 Kč a počínaje zdaňovacím obdobím 1996 částku 20 000 Kč a počínaje zdaňovacím obdobím 1998 částku 40 000 Kč. Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovené částky, které poplatník na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle § 24 odst. 2 písm. zb).*

*(2) Rekonstrukcí se pro účely tohoto zákona rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů.*

*(3) Modernizací se pro účely tohoto zákona rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.“*

Poznámka pod čarou č. <sup>89)</sup> odkazuje na § 1 již zrušené vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů; § 1 obsahuje definici změn dokončených staveb.





Zákon o dani z příjmů tak u technického zhodnocení v případě nemovitostí jednoznačně odkazuje na stavební předpisy; za technické zhodnocení označuje změny dokončených staveb.

Z uvedeného vyplývá, že provádění „větších změn dokončených budov“ a naplnění požadavků na energetickou náročnost budov bude vždy technickým zhodnocením. Nasvědčuje tomu i okolnost, že stavební zákon stanoví, že zateplení budovy je vždy stavební úpravou.

Ale je tu ještě ustanovení § 24 zákona o dani z příjmů, odst. 2 písm. p): „Výdaji (náklady) podle odst. 1 (výdaje vynaložené na dosažení, zajištění, a udržení zdanitelných příjmů) jsou také .... p) výdaje (náklady), k jejichž úhradě je poplatník povinen podle zvláštních zákonů....“. Publikovaný výklad pracovníků Ministerstva financí k tomu uvádí:

*„Zbytkové písmeno p) se odvolává na rozsáhlou a v úplnosti těžko vyčíslitelnou řadu právních předpisů a z nich plynoucích výdajů (nákladů). Uvádíme jen pár známějších příkladů:*

- *Náklady zaměstnavatele na zákonné pojištění zaměstnanců při pracovních úrazech nebo nemoci z povolání (vyhláška 125/1993 Sb.).*
- *Povinné havarijní pojištění u firemních automobilů.*
- *Náklady spojené se zákonem předepsanými srážkami ze mzdy.*
- *Náklady vydavatelů spojené s tzv. povinnými výtisky.“*

Z logiky věci vyplývá, že za výdaje podle § 24 odst. 2 písm. p) zákona o dani z příjmů bude možné po 1. 1. 2013 považovat náklady vynaložené na dosažení stanovených parametrů energetické náročnosti budovy. Pro jednoznačnost výkladu je třeba projednat toto stanovisko s Ministerstvem financí.

Pokyn Generálního finančního ředitelství č. D-6 k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, vydaný v roce 2011, se k ustanovení § 24 zákona o dani z příjmů, odst. 2 písm. p) nevyjadřuje.

V roce 2002 vydal ministr financí Ing. Jiří Rusnok stanovisko v obdobné věci pro Svaz českých a moravských bytových družstev, pod č. j. 122/5036/2002. Ve stanovisku uvádí:

*„Vážený pane předsedo,*

*k Vašemu dopisu č. j. 31/17//Sk/Tr, ze dne 9. ledna 2002, ve věci posouzení charakteru odstranění panelových vad, v návaznosti na použití prostředků státního rozpočtu, sděluji následující stanovisko.*

*Ministerstvo financí z hlediska odborného posouzení charakteru odstranění výše zmíněných vad požádalo o stanovisko jednak Ministerstvo pro místní rozvoj jako poskytovatele dotace a dvě nezávislé odborné instituce, a to Centrum stavebního inženýrství, a. s., a Technický a zkušební ústav stavební Praha, s. p.*

*Na základě stanovisek těchto tří subjektů je zřejmé, že při použití zateplovacího systému k odstranění vad statického rázu se jedná o uvedení konstrukce do provozuschopného stavu, tedy je možné zateplení definovat jako opravu. Ve smyslu tohoto stanoviska zpracovává Ministerstvo financí metodický pokyn jednotného postupu všech Finančních úřadů v této oblasti.“*



## 18. Oceňování nemovitostí

Oceňování nemovitostí v České republice se řídí zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Zákon o oceňování majetku byl novelizován zákonem č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony; s účinností od 1. 1. 2013. Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Stavba nebo její část (např. byt) se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací; podrobnosti stanoví vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Při oceňování nemovitosti nákladovým způsobem se vychází ze základních cen za měrné jednotky stavby ( $m^3$  obestavěného prostoru) nebo z nákladů na pořízení stavby; ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti; z technického opotřebení stavby.

Při oceňování nemovitosti výnosovým způsobem se vychází ze zjištění výnosu a výše míry kapitalizace pro dané časové období.

Oceňovací vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb. Je velmi podrobná; vedle 49 paragrafů obsahuje 39 příloh. Podrobně definuje používané pojmy, popisuje způsoby měření a výpočtu výměr staveb. Základní ceny nemovitostí rozlišuje podle účelu užití a základního vybavení. Uvádí řadu koeficientů pro přepočet základní ceny:

- $K_1$  koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce
- $K_2$  koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží
- $K_3$  koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží
- $K_4$  koeficient vybavení stavby
- $K_5$  koeficient polohový
- $K_i$  koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994
- $K_p$  koeficient prodejnosti.

Zjištěná cena se sníží stanoveným způsobem o opotřebení stavby.

Oceňovací vyhláška v platném znění nezohledňuje energetickou náročnost/úspornost budovy. Vyhláška je každoročně novelizována, vždy začátkem roku. Přípravovaná novela pro rok 2013 nebude obsahovat možnost zvýšení ceny v závislosti na kvalifikační třídě energetické náročnosti budovy. Není to možné také proto, že v době přípravy novely oceňovací vyhlášky není k dispozici prováděcí předpis zákona o hospodaření energií (vyhláška o energetické náročnosti budov). V řadách odhadců se však již diskutuje o této možnosti a lze očekávat včlenění do právního předpisu k 1. 1. 2014.



## 19. Doporučené metodické pomůcky pro stavební praxi

Dobrou pomůckou a podporou pro stavební praxi (tj. pro projektanty, zhotovitele staveb, osoby provádějící technický nebo stavební dozor či inženýrskou činnost) budou doporučené metodiky, návody a pravidla, vzorové obchodní (smluvní) podmínky, technické podmínky. Obchodní a technické podmínky se zpracovávají tak, aby se staly přílohou smlouvy o dílo (na provedení stavby, na provedení změny dokončené stavby, na zpracování projektové dokumentace, ...). Smlouva pak může být jednoduchá a stručná. Obchodní zákoník (zákon č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů) upravuje v § 273 postavení a používání všeobecných obchodních podmínek, a to shodně s praxí v zemích s vyspělou tržní ekonomikou:

*(1) Část obsahu smlouvy lze určit také odkazem na všeobecné obchodní podmínky vypracované odbornými nebo zájmovými organizacemi nebo odkazem na jiné obchodní podmínky, jež jsou stranám uzavírajícím smlouvu známe nebo k návrhu přiložené.*

*(2) Odchylná ujednání ve smlouvě mají přednost před zněním obchodních podmínek uvedených v odstavci 1.*

*(3) K uzavření smlouvy lze užít smluvních formulářů užívaných v obchodním styku.*

Ve světě nejrozšířenějšími vzorovými obchodními (smluvními) podmínkami ve výstavbě jsou smluvní podmínky FIDIC, zmíněné výše v textu. V německy mluvících zemích zpracovávají nevládní organizace ve výstavbě doporučené metodické pomůcky, označované jako „směrnice“. Některé se k nám dostávají v překladu (viz Směrnice pro bílé vany vydané Českou betonářskou společností, Směrnice Společnosti WTA aj.). V anglosaských zemích se podobné dokumenty označují jako „technické specifikace“. V České republice je nejobsáhlejší soubor obchodních, technických, kvalitativních podmínek a dalších dokumentů pro stavby pozemních komunikací a pro stavby drah a na dráze vydávaný jako technické předpisy Ministerstva dopravy. Technická pravidla pro oblast zateplování budov vydává Cech zateplování budov. Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) vydává (od r. 2005), udržuje a rozšiřuje metodické pomůcky pro autorizované inženýry a techniky nazvaný Profesní informační systém ČKAIT (zkráceně PROFESIS).

Je žádoucí věnovat pozornost přípravě a vydávání obdobných dokumentů pro oblast snižování energetické náročnosti budov.



## 20. Závěr

Nové energetické požadavky na budovy představují přelomovou změnu právního rámce pro výstavbu nových budov a provádění změn dokončených budov i pro jejich provozování. Obvykle technický rozvoj a pokrok předbíhá právní a normovou úpravu. Po 1. 1. 2013 nastává situace, kdy nový právní stav vyvolá potřebu rychlého vývoje nových stavebních materiálů a výrobků, nových technologií. U velkých právních změn nelze předem předvídat všechny dopady do praxe; zpravidla vždy se projeví právně neošetřené situace a možnost různého výkladu právního předpisu. V roce 2013 bude zcela zřejmě připravována další novela zákona o hospodaření energií, a to v souvislosti s přijetím další evropské směrnice – Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU ze dne 25. října 2012 o energetické účinnosti, o změně směrnic 2009/125/ES a 2010/30/EU a o zrušení směrnic 2004/8/ES a 2006/32/ES. Členské státy musí uvést v účinnost právní a správní předpisy nezbytné pro dosažení souladu s touto směrnicí do 5. června 2014. V této souvislosti budou provedeny také další potřebné úpravy zákona o hospodaření energií ve výši zmíněném kontextu.

Nové energetické požadavky na budovy se bezprostředně dotknou realitního trhu. Lze očekávat, že o budovy s lepším energetickým hodnocením bude vyšší zájem s dopadem do tržních cen nemovitostí. Dodatečně se tyto změny promítnou také do způsobů oceňování nemovitostí.

Zatím není k dispozici vyhláška o energetické náročnosti budov. Po jejím vydání bude třeba sledovat vztah stavebních, energetických a požárních předpisů tak, aby se nevytvářely zbytečné vzájemné bariéry. Již dnes jsou předmětem diskusí požadavky českých právních předpisů v oblasti požární ochrany u vícepodlažních pasivních domů a jejich porovnání se situací v sousedních státech.

U budov vlastněných orgány veřejné správy (= státní správa a samospráva) musí být při provádění stavebních úprav respektován zákon o veřejných zakázkách a jeho prováděcí předpisy. Dále podle stavebního zákona u stavby financované z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby. Pokud zpracovala projektovou dokumentaci pro tuto stavbu osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu, zajistí stavebník autorský dozor projektanta, případně hlavního projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací.

Po ukončení programů NOVÝ PANEL a ZELENÁ ÚSPORÁM se na stavebním trhu uplatnily stavební firmy s nabídkou na realizaci energeticky úsporných opatření (s garancí docílených úspor) a úhradu nákladů na vyvolané stavební práce z dosažených úspor na provoz domů. Po 1. 1. 2013 si zaslouží tyto formy financování pozornosti v kombinaci s novými dotačními programy.



## Příloha č. 1

### Dokončené stavby v právních předpisech a v technické terminologii

Novela zákona o hospodaření energií, provedená zákonem č. 318/2012 Sb., která zapracovává do našeho právního řádu druhou evropskou energetickou směrnicí (Směrnice EP a Rady 2010/31/EU; zkráceně EPBD II), se vedle novostaveb výrazně dotýká dokončených budov. Pokud nahlédneme do anglické verze směrnice, najdeme v ní v souvislosti se stavebními změnami dokončených budov výraz *renovation*; podobně ve francouzské verzi *rénovation*, v německé verzi *renovierung* a v české verzi *renovace* (Úřední věstník EU, 2010 L 153). Zákon č. 318/2012 Sb., však termín renovace nezná, zásadně používá výraz „*změna dokončené budovy*“. Správně tak respektuje právní terminologii českého stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

### Změny staveb

Stavební zákon definuje změnu dokončené stavby, kterou je

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

Pokud se ve stavebním zákoně používá pojem stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby (§ 2 odst. 4 SZ).

Změnou stavby před jejím dokončením pak rozumí stavební zákon (SZ) změnu v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem. Stavební úřad může při kontrolní prohlídce schválit změnu stavby před jejím dokončením (§ 134 odst. 1 SZ).

Změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, je přípustná jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. Změna v užívání stavby musí být v souladu se záměry územního plánování, s veřejnými zájmy chráněnými stavebním zákonem a se zvláštními právními předpisy (§ 126 odst. 2 a 3 SZ).

Nástavby a přístavby, změny ve způsobu užívání stavby, které podstatně mění nároky stavby na okolí, vyžadují rozhodnutí o změně stavby. Stavební úpravy rozhodnutí o změně stavby ani územní souhlas nevyžadují (§ 81 SZ). U změn staveb postačí za podmínek stanovených stavebním zákonem územní souhlas (§ 96 odst. 2).

Ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí (§ 104 odst. 2 písm. n) SZ).

Změna stavby, která je kulturní památkou, může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu (§ 122 odst. 1 SZ).



## Údržba staveb (udržovací práce)

U stavebních zásahů do dokončených staveb zná stavební zákon také údržbu staveb, resp. udržovací práce. Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její uživatelnost (§ 3 odst. 4 SZ)

Udržovací práce nevyžadují rozhodnutí o změně stavby ani územní souhlas (§ 81 odst. 3).

Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání, pokud se nejedná o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou (§ 103 odst. 1 písm. e) SZ). Ostatní udržovací práce na stavbě nevedené v § 103 odst. 1 písm. e) vyžadují ohlášení (§104 odst. 2 písm. p) SZ).

O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je stavebník povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené (§ 152 odst. 1 SZ).

Stavební úpravy pozemních komunikací a udržovací práce na nich, které vyžadují ohlášení, vymezuje vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (§ 104 odst. 4 SZ).

Stavební úřad je oprávněn ve veřejném zájmu nařizovat provedení udržovacích prací (§ 132 odst. 2 písm. e) SZ). U nařízených udržovacích prací může stavební úřad provést kontrolní prohlídku (§ 133 odst. 1).

Údržbě stavby je věnován § 139 SZ:

(1) Není-li stavba řádně udržována a její vlastník neuposlechne výzvy stavebního úřadu k provedení udržovacích prací, stavební úřad mu nařídí zjednání nápravy. Náklady udržovacích prací nese vlastník stavby. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni umožnit provedení nařízených udržovacích prací.

(2) U stavby určené k užívání veřejností může stavební úřad nařídít jejímu vlastníkovi, aby mu předložil časový a věcný plán udržovacích prací na jednotlivých částech stavby a na technologickém či jiném zařízení.

Podle § 141 SZ pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě.

Změny dokončených staveb a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení, nebo vyžadující ohlášení, může provádět stavebník sám pro sebe svépomocí. Provádí-li stavebník svépomocí změnu stavby, která je kulturní památkou, je povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím (§ 160 odst. 3).

Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce (§ 97 odst. 1 SZ).



Pokud se ohlášený záměr odstranit stavbu, terénní úpravy nebo udržovací práce týká nemovitosti, která sice není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, a závazné stanovisko orgánu státní památkové péče stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru, stavební úřad ve lhůtě do 30 dnů ode dne ohlášení záměru odstranit stavbu stavebníkovi sdělí, že stavbu, terénní úpravy nebo zařízení lze odstranit jen na základě povolení.

### Obecné požadavky na výstavbu

Obecné požadavky na výstavbu upravují prováděcí předpisy stavebního zákona. V případě změn dokončených staveb, změn v užívání staveb a udržovacích prací je jejich dodržení omezeno následovně:

#### **Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby**

Ustanovení této vyhlášky se uplatní též u zařízení, změn dokončených staveb, udržovacích prací, změn v užívání staveb, u dočasných staveb zařízení stavenišť, jakož i u staveb, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují.

#### **Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů**

Při rozhodování o nástavbách, stavebních úpravách, změně vlivu stavby na využití území, při vymezení pozemků veřejných prostranství a u zastavěných stavebních pozemků stavbami, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, se podle vyhlášky postupuje, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují.

#### **Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb**

Ustanovení této vyhlášky se uplatní též u změn dokončených staveb a změn v užívání staveb, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují. U staveb, které jsou kulturními památkami, se ustanovení této vyhlášky použijí s ohledem na zájmy státní památkové péče.

### Obsah vybraných pojmů

**Obsah pojmu udržovací práce a stavební úpravy stavební zákon ani jeho prováděcí vyhlášky blíže nevymezují** (s výjimkou dodatečné tepelné izolace budov, kterou stavební zákon jednoznačně určuje jako stavební úpravu (§ 2 odst. 5 písm. c) – zateplení pláště stavby). Záleží na příslušném stavebním úřadu, jaký výklad v případě dané stavby, jejích udržovacích prací nebo stavebních úprav zvolí. Dříve však prováděcí vyhlášky stavebního zákona určité rozlišení obou pojmů obsahovaly.



Zrušená prováděcí vyhláška k předchozímu stavebnímu zákonu (vyhláška č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona) uváděla příkladem v § 14 některé udržovací práce:

*„Udržovacími pracemi, které nevyžadují ohlášení stavebnímu úřadu, jsou zejména:*

- a) opravy fasády a vnitřních omítek, obkladů stěn, podlah a dlažeb, výměna a opravy střešní krytiny, opravy povrchu plochých střech, komínových těles, opravy vnitřních instalací, výměna, opravy a nátěry oplechování střech, žlabů a odpadních dešťových svodů, opravy oken a dveří a jejich nátěry, výměna dveří a oken a opravy oplocení, nemění-li se jimi vzhled stavby;*
- b) výměna nepodstatných částí konstrukcí stavby;*
- c) opravy ústředního vytápění, větracího a klimatizačního zařízení a výtahů, budou-li je provádět oprávněné osoby;*
- d) výměna zařizovacích předmětů (např. kuchyňských linek, van) a jiného běžného vybavení stavby;*
- e) práce stanovené zvláštními předpisy (vyhláška č. 104/1977 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích).“*

**Příklad stavebních úprav** obsahovala zrušená vyhláška 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu: „... např. přestavby, vestavby, podstatné změny vnitřního zařízení, podstatné změny vzhledu stavby.“

Z uvedené citace vyplývá, že stavební předpisy zahrnovaly pod pojem udržovací práce také opravy, které nejsou v předpisech stavebního práva uváděny. Třeba poznamenat, že stavební úřady ve své praxi stále z uvedených výčtů a příkladů vycházejí.

## Renovace

Z latinského *renovo* – obnovit. Obnova poškozené, zchátralé stavby do původního stavu. Na renovovaných stavebních památkách byla obnova často připomenuta nápisem RENOVATUM (obnoveno) s připojeným letopočtem. V souvislosti se stavebními opatřeními, která mají za cíl snížení energetické náročnosti budov, se jedná o zcela nevhodný termín. Cílem energetických úprav není jistě obnova původní stavu budovy; výstižnější by byl termín „energetická modernizace budovy“.

## Rekonstrukce

Z latinského *reconstructio* – znovuzřízení. Termín používaný v daňových předpisech (technické zhodnocení nemovitosti). Stavební předpisy termín rekonstrukce nepoužívají. V teorii památkové péče oprava památky, navrácení do původního stavu. Od restaurování se liší tím, že do materiální podstaty památky se zabudovávají nové (tj. nepůvodní, ale tradiční) materiály.

## Sanace

Ve stavebnictví ozdravení, zlepšení hygienických a životních podmínek stavby. Termín frekventovaný koncem 19. a začátkem 20. Století. Je používán ve spojení sanace betonových konstrukcí, sanační malty. Jeho používání se rozšiřuje vlivem němčiny, kde výraz *sanierung* zahrnuje nejrůznější procesy zásahů do dokončené stavby.





## Repase

Z francouzského *repasser* – odborná prohlídka, kontrola, rozebrání, revize. Současné právní předpisy tento termín nepoužívají. Podle zrušených právních předpisů (prováděcí vyhlášky hospodářského zákoníku) se repasí rozumí provedení oprav a úprav strojů, zařízení a konstrukcí, popřípadě montáže a stavebních prací, jejichž potřeba vyplyne z provedené revize a které dodavatel není povinen provádět v rámci své odpovědnosti za vady.

**V řízení a v dokumentaci týkající se staveb je třeba respektovat především terminologii a postupy stavebních předpisů (podobně jako v daňovém přiznání terminologii účetních a daňových předpisů). V odborné profesní komunikaci lze používat i další pojmy, převzaté většinou z oblasti památkové péče. Přitom je třeba vycházet z historických, právních a technických souvislostí významu jednotlivých pojmů.**



## Příloha č. 2

### **Novela nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků SFRB formou úvěrů poskytnutých právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění pozdějších předpisů**

Návrh novely dále používá termíny a postupy, které nejsou kompatibilní s platnými stavebními předpisy. Stavební zákon (SZ) zná „udržovací práce“ a „změny dokončených staveb“, kterými jsou „nástavby, přístavby a stavební úpravy“. Stavební zákon dále stanoví, že dodatečné zateplení budovy je vždy stavební úpravou. Z toho vyplývá, že u dodatečného zateplení není třeba územní souhlas ani územní rozhodnutí. Je však třeba (soukromoprávně) vyřešit zateplení budovy, která se nachází na hranici pozemku a zateplení bude zasahovat na sousední pozemek nebo na veřejné prostranství. Dále je povinností vlastníka zateplované budovy informovat dotčené osoby (sousedy), a to i v případě, že zateplení se provádí bez ohlášení a bez stavebního povolení.

Podle SZ (i po provedené novele) lze provádět za stanovených podmínek stavební úpravy bez ohlášení a bez stavebního povolení; rozhoduje místně příslušný stavební úřad.

<b>Návrh novely NV 299/2001</b>	<b>Stavební předpisy</b>
opravy a modernizace	SZ používá termíny „udržovací práce“ a „změny dokončených staveb“
§ 3a odst. 3: je vyžadováno předložení projektové dokumentace navrhované opravy nebo modernizace domu zpracované autorizovaným inženýrem nebo autorizovaným technikem	Co je projektová dokumentace definuje stavební zákon; projektovou dokumentací není dokumentace stavebních úprav prováděných bez ohlášení a bez stavebního povolení.
§ 3 odst. 4: doklad o podlahové ploše bytů v domě	Definici podlahové plochy neobsahují dnes ani stavební předpisy, ani technická norma Obytné budovy. Definice najdeme např. v předpisech o užívání bytů, v daňových předpisech. Definuje ji např. metodika ČSÚ. Je třeba upřesnit, zda se jedná o obytnou nebo užitkovou plochu bytů. Nebo se přidržel nové definice zákona o hospodaření energií – „celková energeticky vztažná plocha budovy“.
§ 3 odst. 4 písm.d): energetická náročnost budovy se neproказuje u budov, které nejsou panelovými budovami	Podle zákona o hospodaření energií se požadavky na energetickou náročnost budov se týkají všech budov, s výjimkou budov památkově chráněných, budov používaných k náboženským účelům, u budov pro rodinnou rekreaci, u budov s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50 m <sup>2</sup> .
§ 3 odst. 4 písm. d): oprava nebo modernizace je provedena změnou stavby podle stavebního zákona	Právně ani fakticky neexistuje oprava nebo modernizace provedená změnou stavby podle stavebního zákona – stavební zákon zná změny dokončené stavby, kterými jsou nástavby, přístavby a stavební úpravy



Příloha NV č. 1: Seznam typizovaných konstrukčních soustav realizovaných v hromadné výstavbě panelových domů

Seznam uvádí mj. soustavu „HKS G“. Taková soustava neexistuje – došlo tu zřejmě k chybě při opisu. Existuje totiž soustava „NKS G“ – tj. Nová konstrukční soustava Gottwaldov. Bytová družstva v těchto panelových domech ve Zlíně mají problémy se žádostmi o dotace.

### Bytový dům v § 2

je definován odkazem pod čarou č. 1. Poznámka odkazuje na § 3 písm. b) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu a čl. 3 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. městě Praze.

Velká část paragrafu 3 vyhl. č. 137/1998 Sb., byla zrušena vyhláškou č. 502/2006 Sb., z 28. 11. 2006, včetně definice bytového domu. Definice bytového domu je nyní obsažena ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území; je formulována poněkud odlišně oproti zrušené části § 3 vyhl. č. 137/1998 Sb.

### Zavedení a certifikace systému řízení jakosti u firmy dodavatele opravy nebo modernizace domu

Povinnost zakotvená v § 3 odst. 3 písm. c) NV; je požadováno zavedení a certifikace SŘJ způsobem odpovídajícím příslušné české technické normě s poznámkou pod čarou č. 7. Poznámka č. 7 se odkazuje na ČSN EN ISO 9001 nebo 9002. Citaci technických norem je třeba uvádět vždy s rokem vydání (začátek platnosti) příslušné normy. Podle normy 9002 se certifikace již řadu let neprovádí. ČSN EN ISO 9002:1994 byla zrušena k 1. 9. 2001 a nahrazena ČSN EN ISO 9001:2001, její platnost skončila v listopadu 2009. Platná norma je ČSN EN ISO 9001:2010.

### Příloha č. 2 NV 299/2001 Sb.: Seznam oprav a modernizací domů, na které lze poskytnout podporu

používá právně a technicky nepřesné, nesprávné nebo slangové výrazy, které neznají ani právní předpisy, ani technické normy: repase vstupní dveří, vyregulování otopné soustavy, reprofilace styků dílců, teplá užitková voda, zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy aj.

<b>Část A</b>	
Položka č. 8 Vyregulování otopné soustavy	Správně má být „Hydraulické seřízení otopné soustavy“. Pro provedení seřízení je potřebný jednoduchý projekt, ve kterém jsou uvedeny armatury potřebné pro seřízení, jejich umístění a nastavení. Nejčastěji se jedná o seřizovací armatury a o termostatické radiátorové ventily.
<b>Část B</b>	
Položka č. 12	Nejčastěji se jedná o nasazení nového regulačního systému,



Zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy	který jednak reguluje teplotu přívodní oběhové vody podle venkovní teploty (tzv. ekvitermická regulace), jednak zajišťuje časový průběh plné a tlumené vnitřní teploty v objektu. Ústřední regulace soustavy je určena buď pro 1 objekt, nebo slouží společně pro více objektů 1 tepelného okruhu.
<b>Část C</b>	
Položka č. 17 Oprava objektových předávacích stanic nebo strojoven se zařízením pro přípravu teplé užitkové vody	Zde se jedná zejména o osazení nových oběhových čerpadel s řízenými otáčkami a s nízkou spotřebou el. energie. Dále o osazení nových výměníků tepla, převážně deskových, a o novou regulaci (pol. 12) s novými regulačními armaturami. Pojem „příprava teplé užitkové vody“ je nesprávný, má být pouze „příprava teplé vody“.
Položka č. 18 Modernizace otopné soustavy včetně využití obnovitelných zdrojů energie spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles	Do modernizace patří jednak činnosti (pol. 8 a 12), jednak osazení objektových zdrojů tepla využívající obnovitelné zdroje energií (kotle na spalování biomasy, tepelné solární kolektory, tepelná čerpadla). V běžných případech není nutné provádět výměnu potrubních rozvodů a často ani otopných těles.
<b>Část D</b>	
Položka č. 30 Měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby teplé užitkové vody, spotřeby studené vody	Tato měření se týkají měření v odběrném místě objektu (na tzv. patě objektu). Opět je použit nesprávný pojem. Má být „spotřeba teplé vody“.
Položka č. 32 Modernizace rozvodu teplé užitkové vody, zejména pákové baterie, izolace stoupačích potrubí, bytový vodoměr teplé užitkové vody	Sem patří také náhrada potrubí z pozinkovaných trubek v objektu za potrubí z plastů a provedení tepelných izolací. Opět jsou použity nesprávné pojmy. Má být „rozvodu teplé vody“ a „vodoměr teplé vody“.

Nařízení vlády č. 299/2001 Sb. má v názvu „opravy a modernizace domů“. V příloze č. 2 (Seznam oprav a modernizací domů, na které lze poskytnout podporu) uvádí vedle opatření charakteru udržovacích prací a stavebních úprav také nástavby, změny v užívání části stavby, projektovou činnost, vypracování průkazu energetické náročnosti budovy.