



Foto Greenlight

# Energetické průkazy budov - nová povinnost pro vlastníky nemovitostí

**Loňská novela zákona č. 406/2006 Sb., o hospodaření energií přinesla mimo jiné jednu novinku – průkaz energetické náročnosti budov. Co to je a jaké z toho plynou povinnosti pro vlastníky budov, včetně obcí?**

Na počátku stál dobrý úmysl. Průkazy budov jsou obdobou energetických štítků, tak jak je známe u elektrospotřebičů. Tyto barevné štítky nás objektivně informují, zda kupujeme výrobek úsporný nebo naopak takový, jehož provoz se nám později nemile prodraží. Díky povinným štítkům z trhu prakticky zmizely všechny zastaralé neúsporné pračky, ledničky a další nevyhovující spotřebiče. Zákazníci je jednoduše přestali kupovat a výrobci vyrábět.

Náklady na provoz budov jsou mnohem vyšší než u domácích spotřebičů a pro jejich vlastníky znamenají nemalou zátěž. Z širšího pohledu jsou budovy také jedním z největších znečišťovatelů životního prostředí – na celkové spotřebě energie se podílejí čtyřiceti procenty. Zavedení průkazu energetické náročnosti budovy slibuje komukoliv získat informaci o energetické spotřebě budovy, kterou se chystá koupit nebo si v ní pronajmout místo k bydlení či podnikání. Neúsporné budovy by tak měly postupně ztrácet na ceně a stavebnici včetně developerských společností by se měli zamýšlet nad tím, jak kvalitní budovy z hlediska energií stavějí.

## Energetická certifikace budov

je tedy jedním z kroků směřujících ke zvyšování energetické účinnosti, které tvoří důležitou část programů a opatření nutných k dodržení závazků plynoucích pro jednotlivé země z Kjótského protokolu. Způsoby, kterými jsou budovy navrhovány, stavěny a provozovány, výrazně ovlivňují spotřebu energie, a tedy i množství emisí oxidu uhličitého.

Proto byl na evropské úrovni již v roce 2000 schválen akční plán, týkající se účinnosti užití energie, v němž jsou požadována zvláštní opatření ve stavebnictví. Směrnice o energetické náročnosti budov vyžaduje vytvoření jednotného rámce metody výpočtu celkové energetické náročnosti, uplatnění minimálních požadavků na energetickou náročnost nových

staveb a velkých budov, které jsou renovovány, na energetickou certifikaci budov. Vyžadují se rovněž pravidelné inspekce kotlů a klimatizačních systémů v budovách a posuzování otopných zařízení, v nichž jsou kotle starší než 15 let.

## Průkaz energetické náročnosti

Podle nové legislativní úpravy, která reaguje na evropskou směrnici, bude ve stanovených případech (při změně vlastnických vztahů k budově ve vlastnictví fyzické nebo právnické osoby) součástí dokumentace ke stavbě i její energetický certifikát – průkaz energetické náročnosti budovy.

Povinnost zpracovat průkazy platí od 1. ledna 2009 pro všechny novostavby (včetně například rodinných domů) a také při větších změnách stávkových budov s podlahovou plochou nad 1000 m<sup>2</sup>. Průkaz bude v těchto případech povinnou součástí stavební dokumentace a také kupních a nájemních smluv u všech těchto budov a jejich částí (průkaz může být zpracován například i pro jeden byt).

Vlastníci veřejně přístupných budov s podlahovou plochou nad 1000 m<sup>2</sup> budou mít navíc povinnost nový průkaz budovy na viditelném místě v budově vystavit. Konkrétně se jedná o budovy veřejné správy a budovy – ve veřejném i soukromém vlastnictví – využívané pro školství, zdravotnictví, kulturu, obchod, sport, ubytovací a stravovací zařízení a zákaznická střediska v odvětví energetiky, dopravy, telekomunikací a vodního hospodářství, a to bez ohledu na to, kdy byly postaveny a zda byly rekonstruovány. Z povinnosti zpracovat průkazy jsou vyňaty pouze některé budovy, u kterých vytápění nehraje roli, jako jsou kostely, výrobní haly, některé zemědělské budovy či malé chaty.

Nový průkaz energetické náročnosti budovy hodnotí objekt z hlediska všech energií, které do budovy vstupují – zahrnuje tedy nejen energii na

vytápění, ale také energii na chlazení budovy, ohřev teplé vody, větrání a osvětlení. Tím se liší od předchozího tzv. energetického průkazu budovy (podle již zrušené vyhlášky č. 291/2001 Sb.), který posuzoval budovu pouze z hlediska vytápění.

## Sedm klasifikačních tříd

Energetický průkaz má dvě části – popisnou a grafickou. Popisná část průkazu obsahuje údaje o tom, k jakému základu byla certifikace vztažena, dále výčet spotřeby energie pro vytápění, chlazení, mechanické větrání, přípravu teplé vody a osvětlení a také údaje o množství energie získané z obnovitelných zdrojů nebo z kogenerace. Je v ní uvedena roční spotřeba energie, vyjádřená v jednotkách primární energie, množství produkovaných emisí oxidu uhličitého a náklady na energii. Součástí popisné části průkazu je také soubor doporučených opatření ke snížení energetické náročnosti. V současné právní úpravě ČR tomu odpovídá zpráva o energetickém auditu. Uvedená opatření jsou formulována jako optimální z hlediska energetického, ekologického a ekonomického.

Zveřejněna bude grafická část průkazu. Tvar a barevné provedení odpovídají štítku používanému u energetických spotřebičů (viz obrázek).

Nový průkaz řadí budovy celkem do sedmi tříd, přičemž pouze objekty spadající do tříd A – C splní současné požadavky na energetickou náročnost. Budovy v třídách D – G jsou považovány za nevyhovující. Dosažení třídy C a lepší vyžaduje zákon u novostaveb a také při změnách budov s podlahovou plochou nad 1000 m<sup>2</sup>. Výjimku lze uplatnit pouze v odůvodněných případech. U ostatních budov, u kterých je povinnost průkaz zpracovat – tedy především u veřejně přístupných budov nad 1000 m<sup>2</sup>, u kterých po 1. lednu 2009 nebyly prováděny změny, které ovlivní energetiku budovy – je zařazení do energetické třídy pouze informativní.

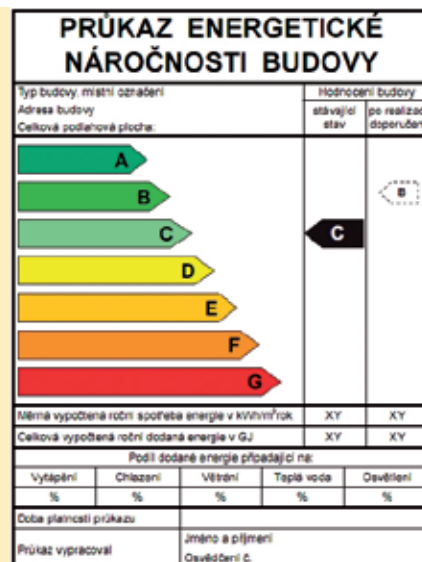
Vedle zákonné povinnosti lze očekávat, že by se průkaz energetické náročnosti budovy mohl stát užitečným nástrojem i pro další účely. Zájem o zpracování průkazu patrně projeví například majitelé úsporných nemovitostí (kolaudovaných před rokem 2009) v případě jejich prodeje. Průkaz dokládající nízkou spotřebu energií se totiž může stát zajímavým argumentem při stanovení kupní ceny domu.

## Bolestná praxe

Určité problémy s novými průkazy ovšem nastávají při uplatňování zákona v praxi. Prováděcí vyhláška č. 148/2007 Sb. vznikala za nemalých podrobných bolestí. Odborníci a úředníci se nejprve dlouho nemohli dohodnout na tom, jakým způsobem se bude energetická náročnost v praxi počítat. Po několikaměsíční přípravě přišla na svět za asistence vědeckých kapacit velmi exaktní metodika, která však byla velmi komplikovaná, výpočetně náročná a její výsledky byly pro neobdobníky špatně srozumitelné. Úředníci na poslední chvíli návrh vyhlášky změnili a zavedli hodnocení o něco jednodušší. V platném textu vyhlášky však zůstaly části, které se vztahují k původnímu znění, což jej poněkud komplikuje.

Co vyhláška přinese v praxi? Především velké náklady spojené se zpracováním průkazů. Zpracování průkazu je totiž stále velmi pracné. Výpočty zahrnují výrazně více detailů a podrobností, než tomu je u současných energetických auditů. Pokud budova nesplňuje požadavky, musí zpracovatel průkazu navrhnout a ekonomicky vyhodnotit i úsporná opatření, která by tento stav napravila. U budov s podlahovou plochou nad 1000 m<sup>2</sup> je nutno navíc posoudit proveditelnost alternativních způsobů vytápění, tedy využití obnovitelných zdrojů energie, kogenerace a dálkového vytápění, případně chlazení. Zpracování průkazu bude u jednodušší budovy stát řádově tisíce až desetitisíce korun, u velkých a složitých budov půjdou náklady dokonce do statisíců.

V praxi lze tedy očekávat, že se objeví (stejně jako tomu bylo u energetických auditů) zpracovatelé, kteří nabídnou „průkazy“ za cenu výrazně nižší, ovšem na úkor kvality průkazu a bez dodržení předepsané metodiky jeho zpracování. V tomto případě ovšem zadavatel zaplatí za dokument, který nebude mít valnou vypovídací hodnotu. Zpracovatel i příjemce průkazu navíc podstupuje poměrně vysoké riziko při odhalení podvodu.



Grafické znázornění průkazu energetické náročnosti budovy (dle vyhlášky č. 148/2007)

## Akreditace zpracovatelů

Obtíže se očekávají také s dodržением zákonných termínů. Podle zákona může průkazy zpracovávat pouze osoba, která bude prozkoušena a akreditována Ministerstvem průmyslu a obchodu. Dosud však žádná taková osoba nebyla akreditována – první kolo zkoušek proběhne koncem letošního roku. Během příštího roku by přitom měly být zpracovány průkazy pro desítky tisíc budov (pouze rodinných domů se u nás každoročně postaví kolem 15–20 tisíc). Seznam zpracovatelů průkazů ovšem bude o moc rozsáhlejší (přinejmenším v prvních dvou letech) než seznam energetických auditorů, kterých jsou necelé tři stovky.

Z toho je zřejmé, že požadavky zákona nebudou ve všech případech v daném čase splnitelné. Na to naštěstí zákon pamatuje ustanovením, které připomíná pověstný „cimrmanovský krok stranou“: „Právnícká osoba za správný delikt neodpovídá, jestliže prokáže, že vynaložila veškeré úsilí, které bylo možno požadovat, aby porušení právní povinnosti zabránila“. Pokud tedy prokážete, že marně sháníte zpracovatele průkazu s volnou kapacitou, můžete se postihu vyhnout. Problém může samozřejmě nastat při stavebním či kolaudačním řízení, které se bez průkazu může neúměrně prodloužit.

## Závěrem

Průkazy budov jako takové jsou rozhodně krokem dobrým směrem. Kvalitně zpracovaný průkaz podá i laikovi dostatečnou informaci o tom, jak úsporná či neúsporná budova či předkládaný projekt je. Průkazy by měly především omezit výstavbu budov šitých horkou jehlou, které se později pro jejich vlastníky stanou pastí na peníze v podobě vysokých provozních nákladů. To platí zejména u veřejných staveb, ale také u developerských bytových domů.

Problematická je vysoká náročnost a pracnost zpracování, která bude znamenat poměrně vysokou pořizovací cenu průkazu. V počátcích zřejmě také bude potíže sehnat volného zpracovatele. Respektive, je třeba počítat až s několikaměsíční dobou zpracování danou omezenou kapacitou autorizovaných osob. Než se tedy průkazy „zabydlí“ v našem každodenním životě, bude to ještě trochu bolet. Zmíněné obtíže si možná vyžádají i další změny vyhlášky či dokonce zákona.

**Mgr. František Macholda**  
energetický konzultant společnosti EkoWATT