

Zákon č. 103/2015 Sb., ze dne 10. dubna 2015, kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií.

Novela zákona o hospodaření energií 406/2000 Sb. byla 16. 4. 2015 podepsána prezidentem republiky a **vstoupí v platnost dle návrhu dne 1. 7. 2015**. Ve Sbírce zákonů vyšla jako zákon č. 103/2015 Sb.

Cílem novely zákona je částečná implementace směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti a dodatečná implementace již transponované směrnice 2010/31/EU o energetické náročnosti budov a směrnice 2006/32/ES o energetické účinnosti u konečného uživatele a o energetických službách.

Bytových družstev se týkají zejména změny v **§ 7 Snižování energetické náročnosti budov** a v **§ 7a Průkaz energetické náročnosti**

K hlavním změnám v § 7 patří následující body:

- Plnění požadavků na energetickou náročnost budovy se nově dokládá přímo průkazem. K průkazu není vyžadováno závazné stanovisko SEI.
- Upřesnila se výjimka z plnění požadavků na energ. náročnost pro stavby k rodinné rekreaci tzn. upřesnění co je stavba pro rodinnou rekreaci (stavba užívána jen část roku a méně jak 1/4 celoroční spotřeby energie).
- Dále se zavedly nové výjimky z povinnosti plnit požadavky na energetickou náročnost budovy pro vyjmenované budovy.
- Došlo k upřesnění odstavců týkajících se přístrojů registrujících a regulujících dodávku tepelné energie. Povinnost instalace přístrojů regulujících a registrujících dodávky tepelné energie pro vytápění a společnou přípravu teplé vody byla zachována. Finální úprava odstavců týkající se této povinnosti byla upravena tak, aby bylo možno uplatnit v některých případech výjimku z této povinnosti. V současnosti je na ČVUT zpracovávána odborná studie, na základě které bude s ohledem na ekonomické a technické požadavky upřesněno, kterých případů se povinnost instalace „měření“ nebude týkat. Dokončení studie je očekáváno v září 2015.

K hlavním změnám v § 7a patří následující body:

- Došlo ke zrušení povinnosti § 7a odst. 1 písm. c) zákona zpracovat průkaz pro administrativní budovy a bytové domy (povinnost stanovena na základě velikosti energeticky vztažné plochy). Budovy nad 1500 m² celkové energeticky vztažné plochy měli splnit povinnost do 1. ledna 2015 a tato povinnost je dále platná.
- Došlo k zavedení nových výjimek z povinnosti zpracovat průkaz (povinnost odebrána kulturním památkám a objektům v památkových rezervacích).
- Další rozvolnění nastává v případech prodeje a pronájmu u budov, u kterých nebyla po 1. lednu 1947 provedena větší změna dokončené budovy na základě písemné dohody obou stran.
- Nově je dána povinnost zprostředkovateli (realitní kanceláři) při prodeji nebo pronájmu uveřejnit klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti, pokud PENB neobdrží, pak uvede třídu G.
- Platnost průkazu je omezena nejen 10 lety a provedením větší změny dokončené budovy, ale nově i provedením změny způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody v této budově.

Pro úplnost informace uvádíme aktuální znění § 7 a 7a s vyznačenými změnami.

§ 7

Snižování energetické náročnosti budov

- (1) V případě výstavby nové budovy je stavebník povinen plnit požadavky na energetickou náročnost budovy podle prováděcího právního předpisu a při podání žádosti o stavební povolení, **žádosti o změnu stavby před jejím dokončením s dopadem na její energetickou náročnost** nebo ohlášení stavby doložit **to doložit průkazem energetické náročnosti budovy, který obsahuje hodnocení**
 - a) ~~kladným závazným stanoviskem dotčeného orgánu podle § 13 splnění požadavků na energetickou náročnost budovy na nákladově optimální úrovni od 1. ledna 2013,~~
 - b) ~~kladným závazným stanoviskem dotčeného orgánu podle § 13 splnění požadavků na energetickou náročnost budovy s téměř nulovou spotřebou energie, a to v případě~~

budovy, jejímž vlastníkem a uživatelem bude orgán veřejné moci nebo subjekt zřízený orgánem veřejné moci (dále jen „orgán veřejné moci“) a jejíž celková energeticky vztažná plocha bude

1. větší než 1 500 m², a to od 1. ledna 2016,

2. větší než 350 m², a to od 1. ledna 2017,

3. menší než 350 m², a to od 1. ledna 2018,

c) ~~kladným závazným stanoviskem dotčeného orgánu podle § 13~~ splnění požadavků na energetickou náročnost budovy s téměř nulovou spotřebou energie, a to v případě budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1 500 m² od 1. ledna 2018, v případě budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 350 m² od 1. ledna 2019 a v případě budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 350 m² od 1. ledna 2020,

d) ~~průkazem energetické náročnosti budovy~~ posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti ~~alternativních systémů dodávek energie~~ **místního systému dodávky energie využívajícího energii z obnovitelných zdrojů, kombinované výroby elektřiny a tepla, soustavy zásobování tepelnou energií a tepelného čerpadla (dále jen „alternativní systém dodávek energie“).**

(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, **žádosti o změnu stavby před jejím dokončením s dopadem na její energetickou náročnost** 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

a) splnění požadavků na energetickou náročnost budovy na nákladově optimální úrovni pro budovu nebo pro měněné stavební prvky obálky budovy a měněné technické systémy podle prováděcího právního předpisu,

b) posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie podle prováděcího právního předpisu,

c) stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy podle prováděcího právního předpisu.

(3) V případě jiné než větší změny dokončené budovy nebo větší změny dokončené budovy, při které se dokládají požadavky na snížení energetické náročnosti pro měněné stavební prvky obálky budovy nebo technické systémy, a která je provedena do 10 let od vyhotovení průkazu energetické náročnosti této budovy, jsou vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek povinni plnit požadavky na energetickou náročnost budovy podle prováděcího právního předpisu a pro stavbu splnit požadavky na energetickou náročnost pro měněné stavební prvky obálky budovy nebo měněné technické systémy podle prováděcího právního předpisu; to doloží kopií dokladů, které se vztahují k měněným stavebním prvkům obálky budovy nebo měněným technickým systémům a které jsou povinni uchovávat 5 let.

(4) Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou dále povinni

a) vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie ~~konečným uživatelům~~ v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem; ~~konečný uživatel je povinen~~ **vlastníci a uživatelé bytů nebo nebytových prostor jsou povinni** umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů,

b) zajistit v případě instalace vybraných zařízení vyrábějících energii z obnovitelných zdrojů, **kteřá jsou financovaná z programů podpory ze státních, evropských finančních prostředků nebo finančních prostředků pocházejících z prodeje povolenek na emise skleníkových plynů**, v budově, aby tuto instalaci provedly pouze osoby podle § 10d; zajištění se prokazuje předložením kopie daňových dokladů týkajících se příslušné instalace,

c) zajistit při užívání budov nepřekročení měrných ukazatelů spotřeby tepla pro vytápění, chlazení a pro přípravu teplé vody stanovených prováděcím právním předpisem,

d) řídit se pravidly pro vytápění, chlazení a dodávku teplé vody stanovenými prováděcím právním předpisem,

- e) u budov užívaných orgány státní správy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 1 500 m² zařadit do 1. ledna 2015 tyto budovy do Systému monitoringu spotřeby energie uveřejněného na internetových stránkách ministerstva.,
 - f) **vybavit fyzickým nebo právnickým osobám, jež nakupují teplo, chlad nebo teplou vodu pro své vlastní konečné užití (dále jen „konečný zákazník“), vnitřní tepelná zařízení budov stanovenými měřidly podle zákona o metrologii; konečný zákazník má právo na instalaci těchto měřidel a zároveň je povinen umožnit jejich instalaci, údržbu a kontrolu,**
 - g) **vybavit, v případě bytových domů a víceúčelových staveb s dodávkou tepla nebo chladu ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo s ústředním vytápěním nebo chlazením anebo společnou přípravou teplé vody v domě, v každém bytě a nebytovém prostoru vnitřní tepelná zařízení budov přístroji registrujícími dodávku tepelné energie, kterými jsou stanovená měřidla podle zákona o metrologii anebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, způsobem podle prováděcího právního předpisu; vlastníci a uživatelé bytů nebo nebytových prostor jsou povinni umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů.**
- (5) Požadavky na energetickou náročnost budovy podle odstavců 1 až 3 nemusí být splněny
- a) u budov s celkovou energeticky vztažnou plochou menší než 50 m²,
 - b) u budov, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci nebo památkové zóně¹²⁾, 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 rekreaci¹³⁾, **které jsou užívány jen část roku a jejichž odhadovaná spotřeba energie je nižší než 25 % spotřeby energie, k níž by došlo při celoročním užívání,**
 - 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.,
 - g) **u budov u zpravodajských služeb,**
 - h) **u budov důležitých pro obranu státu, které jsou určeny ke speciálnímu využití,**
 - i) **u budov, které jsou stanoveny objektem nebo ve kterých je stanoven objekt sloužící k ochraně utajovaných informací stupně utajení Přísně tajné nebo Tajné,**
 - j) **u vybraných budov k zajištění bezpečnosti státu, určených vedoucími organizační složky státu, která je s nimi příslušná hospodařit nebo je užívá.**
- (6) Pravidla pro vytápění, chlazení a dodávku teplé vody se nevztahují na dodávky uskutečňované
- a) v rodinných domech a stavbách pro rodinnou rekreaci,
 - b) pro nebytové prostory za podmínky nepřekročení limitů stanovených prováděcím právním předpisem a neohrožení zdraví a majetku; nepřekročení limitů se prokazuje energetickým posudkem,
 - c) pro byty ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek, pokud společenství vlastníků jednotek vyjádří souhlas⁵⁾ s odlišnými pravidly, za podmínky nepřekročení limitů stanovených prováděcím právním předpisem a neohrožení zdraví a majetku; nepřekročení limitů se prokazuje energetickým posudkem.
- (7) Povinnosti podle odstavce 4 písm. a) a c) se nevztahují na rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci.
- (8) Prováděcí právní předpis stanoví nákladově optimální úroveň požadavků na energetickou náročnost budovy pro nové budovy, větší změny dokončených budov, pro jiné než větší změny dokončených budov, pro budovy s téměř nulovou spotřebou energie, dále stanoví metodu výpočtu energetické náročnosti budovy, vzor posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie a vzor stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy.

12) Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

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

- (9) Rozsah vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům, **způsob vybavení vnitřních tepelných zařízení budov v každém bytě a nebytovém prostoru přístroji registrujícími dodávku tepelné energie**, měrné ukazatele tepla pro vytápění, chlazení a přípravu teplé vody a pravidla pro vytápění, chlazení a dodávku teplé vody stanoví prováděcí právní předpis.

§ 7a

Průkaz energetické náročnosti

- (1) Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek je povinen
- ~~zajistit zpracování průkazu~~ **opatřit si průkaz** energetické náročnosti (dále jen „průkaz“) při výstavbě nových budov nebo při větších změnách dokončených budov,
 - ~~zajistit zpracování průkazu~~ **opatřit si průkaz** u budovy užívané orgánem veřejné moci od 1. července 2013 s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 500 m² a od 1. července 2015 s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 250 m²,
 - ~~zajistit zpracování průkazu opatřit si průkaz pro užívané bytové domy nebo administrativní budovy~~
 - ~~s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 1 500 m² do 1. ledna 2015,~~
 - ~~s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 1 000 m² do 1. ledna 2017,~~
 - ~~s celkovou energeticky vztahnou plochou menší než 1 000 m² do 1. ledna 2019,~~
 - oznámít ministerstvu zpracování průkazu osobou podle odstavce 4 písm. a) bodu 2 a předložit ministerstvu kopii oprávnění osoby pro vykonávání této činnosti podle právního předpisu jiného členského státu Unie,
 - u budovy užívané orgánem veřejné moci v případě, že pro ni nastala povinnost **zajistit zpracování průkazu opatřit si průkaz** podle odstavce 1 písm. a) až c), umístit průkaz v budově podle prováděcího právního předpisu,
 - předkládat na vyžádání průkazy ministerstvu nebo Státní energetické inspekci.
- (2) Vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni
- ~~zajistit zpracování průkazu~~ **opatřit si průkaz**
 - při prodeji budovy nebo ucelené části budovy,
 - při pronájmu budovy,
 - od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části budovy,
 - předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii
 - možnému kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se koupě budovy nebo ucelené části budovy,
 - možnému nájemci budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se nájmu budovy nebo ucelené části budovy,
 - předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii
 - kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu kupní smlouvy,
 - nájemci budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,
 - ~~zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu~~ **klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu** v informačních a reklamních materiálech při
 - prodeji budovy nebo ucelené části budovy,
 - pronájmu budovy nebo ucelené části budovy.,
 - v případě prodeje nebo pronájmu budovy nebo ucelené části budovy prostřednictvím zprostředkovatele mu předat grafickou část průkazu nebo její ověřenou kopii; zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu z předané grafické části průkazu v informačních a reklamních materiálech, pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu.**
- (3) Vlastník jednotky je povinen
- předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. možnému kupujícímu jednotky před uzavřením smluv týkajících se koupě jednotky,
 2. od 1. ledna 2016 možnému nájemci jednotky před uzavřením smluv týkajících se nájmu jednotky,
- b) předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii
1. kupujícímu jednotky nejpozději při podpisu kupní smlouvy,
 2. od 1. ledna 2016 nájemci jednotky nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,
- c) zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu **klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu** v informačních a reklamních materiálech při
1. prodeji jednotky,
 2. od 1. ledna 2016 pronájmu jednotky.,
- d) v případě prodeje jednotky nebo od 1. ledna 2016 pronájmu jednotky prostřednictvím zprostředkovatele mu předat grafickou část průkazu nebo její ověřenou kopii; zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu z předané grafické části průkazu v informačních a reklamních materiálech, pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu.**
- (4) Průkaz platí 10 let ode dne data jeho vyhotovení nebo do provedení větší změny dokončené budovy, pro kterou byl zpracován, **anebo do provedení změny způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody v této budově** a musí
- a) být zpracován pouze
1. příslušným energetickým specialistou podle § 10 odst. 1 písm. b), nebo
 2. osobou usazenou v jiném členském státě Unie, pokud je oprávněna k výkonu uvedené činnosti podle právních předpisů jiného členského státu Unie; ministerstvo je uznávacím orgánem podle zvláštního právního předpisu^{5a)},
- b) být součástí dokumentace¹⁴⁾ při prokazování dodržení technických požadavků na stavby¹⁵⁾,
- c) pro případy uvedené v § 9a odst. 1 písm. a) a v § 9a odst. 2 písm. a) a b) obsahovat energetický posudek,
- d) být zpracován objektivně, pravdivě a úplně.,
- e) obsahovat protokol a grafické znázornění, jehož součástí je přiřazení klasifikačních tříd ukazatelům energetické náročnosti.**
- (5) Povinnosti podle odstavců 1 až 3 se nevztahují na případy uvedené v § 7 odst. 5 písm. ~~a), c), d) a e)~~ **písm. a), c), d), e) a g) a na budovy, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci.**
- (6) Vzor a obsah průkazu, způsob jeho zpracování a umístění průkazu v budově stanoví prováděcí právní předpis.
- (7) Pokud vlastníkovi jednotky nebyl na písemné vyžádání předán průkaz podle odstavce 1 nebo 2, může jej nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky; v tom případě pro něj neplatí povinnost podle odstavce 3 písm. c).
- (8) Průkaz zpracovaný pro budovu je také průkazem pro ucelenou část této budovy včetně jednotky.
- (9) Průkaz se neopatřuje při prodeji nebo pronájmu budovy nebo ucelené části budovy, pokud se tak obě strany písemně dohodnou a jde o budovu, u které nebyla po 1. lednu 1947 provedena větší změna dokončené budovy.**
- (10) Státní energetická inspekce každoročně kontroluje průkazy podle odstavce 4 písm. d); jejich počet musí odpovídat alespoň jedné dvacetině průkazů vydaných v předcházejícím kalendářním roce. Kontrola průkazů zahrnuje též ověření vstupních údajů o budově použitých k vydání průkazu a výsledků v průkazu vedených.**

¹⁴⁾ Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

¹⁵⁾ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.