

ZÁKON 318/2012 Sb.

ze dne 19. července 2012, kterým se mění zákon č. [406/2000 Sb.](#), o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

Čl. I

Zákon č. [406/2000 Sb.](#), o hospodaření energií, ve znění zákona č. [359/2003 Sb.](#), zákona č. [694/2004 Sb.](#), zákona č. [180/2005 Sb.](#), zákona č. [177/2006 Sb.](#), zákona č. [186/2006 Sb.](#), zákona č. [214/2006 Sb.](#), zákona č. [574/2006 Sb.](#), zákona č. [393/2007 Sb.](#), zákona č. [124/2008 Sb.](#), zákona č. [223/2009 Sb.](#), zákona č. [299/2011 Sb.](#), zákona č. 53/2012 a zákona č. [165/2012 Sb.](#), se mění takto:

- ...
5. V [§ 2 odst. 1 písmena m\) a n\)](#) znějí:
- „m) **průkazem energetické náročnosti** dokument, který obsahuje stanovené informace o energetické náročnosti budovy nebo ucelené části budovy,
 - n) **energetickým auditem** písemná zpráva obsahující informace o stávající nebo předpokládané úrovni využívání energie v budovách, v energetickém hospodářství, v průmyslovém postupu a energetických službách s popisem a stanovením technicky, ekologicky a ekonomicky efektivních návrhů na zvýšení úspor energie nebo zvýšení energetické účinnosti včetně doporučení k realizaci,“.
6. V [§ 2 odst. 1](#) se za písmeno n) vkládá nové písmeno o), které zní:
- „o) **energetickým posudkem** písemná zpráva obsahující informace o posouzení plnění předem stanovených technických, ekologických a ekonomických parametrů určených zadavatelem energetického posudku včetně výsledků a vyhodnocení,“.
- Dosavadní písmena o) až r) se označují jako písmena p) až s).
7. V [§ 2 odst. 1 písmena p\) až s\)](#) znějí:
- „p) **budovou nadzemní stavba a její podzemní části**, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, v níž se používá energie k úpravě vnitřního prostředí,
 - q) **ucelenou částí budovy** podlaží, **byt** nebo jiná část budovy, která je určena k samostatnému používání nebo byla za tímto účelem upravena,
 - r) **celkovou energeticky vztažnou plochou** vnější půdorysná plocha všech prostorů s upravovaným vnitřním prostředím v celé budově, vymezená vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy,
 - s) **větší změnou dokončené budovy** změna dokončené budovy na více než 25 % celkové plochy obálky budovy.“.
8. V [§ 2](#) se na konci odstavce 1 tečka nahrazuje čárkou a doplňují se písmena t) až w), která znějí:
- „t) **obálkou budovy** soubor všech teplosměnných konstrukcí na systémové hranici celé budovy nebo zóny, které jsou vystaveny přilehlému prostředí, jež tvoří venkovní vzduch, přilehlá zemina, vnitřní vzduch v přilehlém nevytápěném prostoru, sousední nevytápěné budově nebo sousední zóně budovy vytápěné na nižší vnitřní návrhovou teplotu,
 - u) **technickým systémem budovy** zařízení určené k vytápění, chlazení, větrání, úpravě vlhkosti vzduchu, přípravě teplé vody, osvětlení budovy nebo její ucelené části nebo pro kombinaci těchto účelů,
 - v) **nákladově optimální úrovni** stanovené požadavky na energetickou náročnost budov nebo jejich stavebních nebo technických prvků, která vede k nejnižším nákladům na investice v oblasti užití energií, na údržbu, provoz a likvidaci budov nebo jejich prvků v průběhu odhadovaného ekonomického životního cyklu,
 - w) **budovou s téměř nulovou spotřebou energie** budova s velmi nízkou energetickou náročností, jejíž spotřeba energie je ve značném rozsahu pokryta z obnovitelných zdrojů.“.
-

§ 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 nebo ohlášení stavby doložit
- 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.
- (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
- 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 vlastníci 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 umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů,

....

(6) Pravidla pro vytápění, chlazení a dodávku teplé vody se nevztahují na dodávky uskutečňované

a) v rodinných domech a stavebních 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 souhlas s odlišnými pravidly, za podmínky nepřekročení limitů stanovených prováděcím právním předpisem a neohrožení zdraví a majetku; nepřekročení limitů se prokazuje energetickým posudkem.

...

(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.

(9) Rozsah vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům, 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

a) zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti (dále jen „průkaz“) při výstavbě nových budov nebo při větších změnách dokončených budov,

b) zajistit zpracování průkazu 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,

c) zajistit zpracování průkazu pro užívané bytové domy nebo administrativní budovy

1. s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 1 500 m² do 1. ledna 2015,

2. s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 1 000 m² do 1. ledna 2017,

3. s celkovou energeticky vztahnou plochou menší než 1 000 m² do 1. ledna 2019,

...

f) předkládat na vyžádání průkazy ministerstvu nebo Státní energetické inspekci.

(2) Vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni

a) zajistit zpracování průkazu

1. při prodeji budovy nebo ucelené části budovy,

2. při pronájmu budovy,

3. od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části budovy,

b) předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. možnému kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se koupě budovy nebo ucelené části budovy,

2. možnému nájemci budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se nájmu budovy nebo ucelené části budovy,

c) předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu kupní smlouvy,

2. nájemci budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,

d) zajistit uvedení ukazatelů energetické náročnosti uvedených v průkazu v informačních a reklamních materiálech při

1. prodeji budovy nebo ucelené části budovy,

2. pronájmu budovy nebo ucelené části budovy.

(3) Vlastník jednotky⁵ je povinen

a) 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 v informačních a reklamních materiálech při
1. prodeji jednotky,
2. od 1. ledna 2016 pronájmu jednotky.
- (4) Průkaz platí 10 let ode dne data jeho vyhotovení nebo do provedení větší změny dokončené budovy, pro kterou byl zpracován, a musí
a) být zpracován pouze
1. příslušným energetickým specialistou podle [§ 10 odst. 1 písm. b\)](#), nebo
...
- (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

Energetický audit

- (1) Stavebník, společenství vlastníků jednotek nebo vlastníků budovy nebo energetického hospodářství jsou povinni zpracovat pro budovu nebo energetické hospodářství energetický audit 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 [§ 7 odst. 5 písm. f\)](#).
- (2) Energetický audit platí do provedení větší změny dokončené budovy nebo energetického hospodářství, pro které byl zpracován, a musí
a) být zpracován pouze
1. příslušným energetickým specialistou podle [§ 10 odst. 1 písm. a\)](#), nebo
....
b) být zpracován objektivně, pravdivě a úplně.
- (3) Další povinnosti stavebníka, společenství vlastníků jednotek nebo vlastníka budovy nebo energetického hospodářství v případě, že pro ně nastala povinnost zpracovat audit podle odstavce 1, jsou
a) předložit na vyžádání energetický audit ministerstvu nebo Státní energetické inspekci,
b) splnit opatření nebo část opatření vyplývající z energetického auditu ve lhůtě stanovené v rozhodnutí Státní energetické inspekce v případě, že se jedná o organizační složky státu, krajů a obcí a příspěvkové organizace,
c) oznámit ministerstvu provedení energetického auditu osobou podle odstavce 2 písm. a) bodu 2 a předložit ministerstvu kopii oprávnění osoby pro vykonávání této činnosti podle právního předpisu jiného členského státu Unie.
- (4) Povinnost zpracovat energetický audit se nevztahuje na
....
b) dokončené budovy, jejichž měrná spotřeba tepla při vytápění odpovídá požadavkům stanoveným prováděcím právním předpisem.
- (5) Obsah a způsob zpracování energetického auditu a jeho rozsah stanoví prováděcí právní předpis.“
- ...

„§ 9a

Energetický posudek

- (1) Stavebník, společenství vlastníků jednotek nebo vlastníků budovy nebo energetického hospodářství zajistí energetický posudek pro
a) 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; energetický posudek je součástí průkazu podle [§ 7a odst. 4 písm. c\)](#),
....
d) posouzení proveditelnosti projektů týkajících se snižování energetické náročnosti budov, zvyšování účinnosti energie, snižování emisí ze spalovacích zdrojů znečištění nebo využití obnovitelných nebo druhotných zdrojů nebo kombinované výroby elektřiny a tepla financovaných z programů podpory ze státních, evropských finančních prostředků nebo finančních prostředků pocházejících z prodeje povolenek na emise skleníkových plynů,
e) vyhodnocení plnění parametrů projektů realizovaných v rámci programů podle písmene d).
-
- (3) Energetický posudek musí
a) být zpracován pouze
1. příslušným energetickým specialistou podle [§ 10 odst. 1 písm. a\)](#), nebo
....
b) být zpracován objektivně, pravdivě a úplně.
- (4) Další povinnosti stavebníka, společenství vlastníků jednotek nebo vlastníka budovy nebo energetického hospodářství jsou
....
b) na vyžádání předložit energetický posudek ministerstvu nebo Státní energetické inspekci.
- (5) Obsah energetického posudku, způsob zpracování energetického posudku a jeho rozsah stanoví prováděcí právní předpis.“
-

„§ 10
Energetický specialista

- (1) Energetickým specialistou je fyzická osoba, která je držitelem oprávnění uděleného ministerstvem k
- zpracování energetického auditu a energetického posudku,
 - zpracování průkazu,
 - provádění kontroly provozovaných kotlů a rozvodů tepelné energie, nebo
 - provádění kontroly klimatizačních systémů.
- (2) Podmínky pro udělení oprávnění podle odstavce 1 jsou
- složení odborné zkoušky, které se prokazuje protokolem o výsledku zkoušky podle [§ 10a](#),
 - způsobilost k právním úkonům^{6g}),
 - bezúhonnost, která se prokazuje podle odstavce 3,
 - odborná způsobilost, která se prokazuje podle odstavce 4.

....

„§ 12
Přestupky

(1) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že

....

d) jako vlastník kotlů s výkonem nad 20 kW a rozvodů tepelné energie nesplní některou z povinností podle [§ 6a odst. 1](#),

....

g) jako stavebník nebo vlastník budovy nesplní

- některou z povinností při změnách dokončených budov podle [§ 7 odst. 2 nebo 3](#),
- některou z povinností podle [§ 7 odst. 4](#) nebo [§ 7a odst. 1](#), nebo
- některou z povinností podle [§ 9 odst. 1](#) nebo [3](#), nebo [§ 9a odst. 1](#) nebo [4](#),

h) jako vlastník budovy nesplní některou z povinností podle [§ 7a odst. 2](#),

i) jako vlastník jednotky nesplní některou z povinností podle [§ 7a odst. 3](#) nebo [7](#),

j) jako konečný uživatel neumožní instalaci, údržbu nebo kontrolu přístrojů regulujících dodávku tepelné energie konečným uživatelům podle [§ 7 odst. 4 písm. a\)](#).

(2) Za přestupek lze uložit pokutu do

a) 50 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. i) nebo j),

b) 100 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a), b), c), d), e), f), g) nebo h).“

26. V [§ 12a odstavec 1](#) zní:

„(1) Právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí správného deliktu tím, že

....

f) jako vlastník nebo společenství vlastníků jednotek vlastnící kotle se jmenovitým výkonem nad 20 kW a rozvody tepelné energie nesplní některou z povinností podle [§ 6a odst. 1](#),

....

i) jako stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek

- nesplní některou z povinností při změnách dokončených budov podle [§ 7 odst. 2 nebo 3](#), nebo
- nesplní některou z povinností podle [§ 7 odst. 4](#) nebo [§ 7a odst. 1](#),

j) jako vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek nesplní některou z povinností podle [§ 7a odst. 2](#),

k) jako stavebník, společenství vlastníků jednotek nebo vlastník budovy nebo energetického hospodářství

- nepodrobí budovu nebo energetické hospodářství energetickému auditu podle [§ 9 odst. 1](#),
- nesplní některou z povinností podle [§ 9 odst. 3](#),
- nezajistí energetický posudek pro některý z účelů podle [§ 9a odst. 1](#), nebo
- neoznámí ministerstvu provedení energetického posudku podle [§ 9a odst. 4 písm. a\)](#),

l) jako vlastník jednotky nesplní některou z povinností podle [§ 7a odst. 3](#) nebo [7](#),

....

(3) Za správný delikt se uloží pokuta do

a) 100 000 Kč, jde-li o správný delikt podle odstavce 1 písm. a), c), d), e), f), g), l) nebo m) bodů 5, 6 nebo 7 nebo podle odstavce 1 písm. n),

b) 200 000 Kč, jde-li o správný delikt podle odstavce 1 písm. b), h), i), j) nebo podle odstavce 1 písm. k) bodu 2 nebo 4,

c) 5 000 000 Kč, jde-li o správný delikt podle odstavce 1 písm. k) bodu 1 nebo 3, odstavce 1 písm. m) bodů 1, 2, 3 nebo 4 nebo odstavce 1 písm. o) nebo podle odstavce 2.“

....

Čl. II
Přechodná ustanovení

....

3. Povinnost podle [§ 7 odst. 4 písm. a\) zákona č. 406/2000 Sb.](#), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji registrujícími dodávku tepelné energie musí být splněna do 2 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

4. Průkazy energetické náročnosti budov zpracované přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona jsou platné 10 let od doby svého vypracování a považují se za průkazy podle tohoto zákona s výjimkou průkazu podle [§ 7a odst. 1 písm. a\)](#).

Čl. III
Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2013 s výjimkou ustanovení čl. I bodu 17, pokud jde o ustanovení § 6 odst. 4 až 7, která nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2015, a ustanovení čl. I bodu 17, pokud jde o ustanovení § 7 odst. 4 písm. b), které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.