



31. 3. 2015 | Autor: Ing. Tomáš Kupsa

Dne 3.9.2014 předložila vláda sněmovně návrh novely zákona 406/2000 Sb. Návrh této novely obsahoval mimo jiné také úpravy § 7a Průkaz energetické náročnosti, kde jsou stanoveny povinnosti zpracovat PENB. Navržené úpravy reagují mimo jiné na problémy v oblasti PENB pro prodej a pronájem budov. Obecně se uvádí, že povinnost PENB je v případě prodeje a pronájmu budov plněna jen v přibližně v 10% případů. Při pohledu na nabídky nemovitostí realitních kanceláří se zdá, že je toto procento ještě nižší.

Návrh novely zákona 406/2000 Sb. ze září roku 2014

Dne 3.9.2014 předložila vláda sněmovně návrh novely zákona 406/2000 Sb. Návrh této novely obsahoval mimo jiné také úpravy § 7a Průkaz energetické náročnosti, kde jsou stanoveny povinnosti zpracovat PENB. Navržené úpravy reagují mimo jiné na problémy v oblasti PENB pro prodej a pronájem budov. Obecně se uvádí, že povinnost PENB je v případě prodeje a pronájmu budov plněna jen v přibližně v 10% případů. Při pohledu na nabídky nemovitostí realitních kanceláří se zdá, že je toto procento ještě nižší.

Návrh zákona například zavádí povinnosti také pro zprostředkovatele prodeje, tedy realitní kanceláře. V případě prodeje nebo pronájmu budovy nebo ucelené části budovy prostřednictvím zprostředkovatele musí vlastník budovy předat grafickou část průkazu zprostředkovateli a ten uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti v informačních a reklamních materiálech. Pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu, třídu G. Pokud realitní kancelář klasifikační třídu neuvede, hrozí jí sankce až 100 000 Kč. Pro realitní kanceláře by to nemělo znamenat žádnou zásadní komplikaci. Buď realitní kancelář PENB od majitele budovy dostane a vystaví klasifikační třídu dle PENB, nebo PENB nedostane a vystaví kategorii G. Tato povinnost zřejmě zajistí, že u všech prodávaných a pronajímaných budov bude nově dostupná informace o energetické náročnosti. Lze očekávat, že minimálně těsně po případném schválení novely, bude většina budov v kategorii G – tedy mimořádně nevhodná. Nebude to ani tak dáno skutečným stavem budovy, ale tím, že majitel nepředal PENB zprostředkovateli prodeje. Také lze očekávat, že se postupem času začne počet budov v kategorii G snižovat tím, že se zvýší počet zpracovaných PENB.

Návrh zákona také omezuje nutnost zpracovat PENB u prodávaných a pronajímaných budov. Nově majitel budovy nebude muset PENB zpracovávat, pokud prodává nebo pronajímá budovu postavenou před 1.1.1947, u které nebyla od tohoto data provedena větší změna dokončené budovy. Na tomto se ale musí obě strany, prodávající a kupující, nebo nájemce a nájemník, písemně dohodnout. Návrhem zákona se také upřesňují kontroly Státní energetickou inspekcí. Zákon zavazuje SEI každoročně zkontrolovat tolik PENB, jejichž počet odpovídá alespoň jedné dvacetině průkazů vydaných v předcházejícím kalendářním roce.

Proces schvalování novely zákona 406/2000 Sb.

Dne 29.10.2014 prošel vládní návrh novely zákona prvním čtením v poslanecké sněmovně. Návrh zákona byl přikázán k projednání výborům. Hospodářský výbor projednal návrh zákona 19.1.2015 a vydal usnesení, ve kterém návrh doporučuje Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR schválit. Druhé čtení návrhu zákona proběhlo 20.1.2015. Na schůzi poslanecké sněmovny byly nad rámec dříve navržených a široce prokonzultovaných úprav zákona navrženy také nové pozměňovací návrhy. Jeden z nich byl poměrně zásadní, protože navrhl celkové zrušení požadavku zpracovat PENB na užívané bytové domy a administrativní budovy. Dne 11.2.2015 byl ve třetím čtení zákon včetně pozměňovacích návrhů schválen. Dne 19. 3. 2015 byl návrh projednán na 7. schůzi Senátu. Senát návrh novely vrátil sněmovně s pozměňovacími návrhy. Tyto pozměňovací návrhy se však netýkají zrušení požadavku tvorby PENB pro bytové a administrativní domy. Předpokládá se, že sněmovna pozměňovací návrhy senátu zapracuje a zákon bude schválen. Účinnost zákona se předpokládá od 1.7.2015.

Pozměňovací návrh na zrušení požadavku zpracovat PENB na užívané bytové domy a administrativní budovy odbornou veřejnost velmi překvapil. Návrh na zrušení povinnosti se totiž objevil v době, kdy již povinnost u

bytových a administrativních budov nad 1500 m² měla být splněna (povinnost zpracovat PENB do 1.1.2015). Zrušení tohoto požadavku se již nedotkne těch, kteří poctivě PENB dle zákona nechali zpracovat, pouze „omilostní“ ty, co zákonnou povinnost nesplnili.

V praxi se zrušení požadavku zpracovat PENB na užívané bytové domy a administrativní budovy částečně projeví i na realitním trhu. V obrázku níže je uvedeno, že při prodeji a pronájmu části budovy (například bytu nebo kanceláře) je možné nahradit PENB vyúčtováním spotřeb energií za poslední 3 roky. Tato výjimka měla být v podstatě jen přechodná. Požadavek na PENB na užívané bytové domy a administrativní budovy měl totiž zajistit, že k 1.1.2019 již měly mít všechny bytové a administrativní budovy svůj PENB, který by byl použitelný i při prodeji či pronájmu ucelené části. Inzeráty na prodávané nebo pronajímané byty by tak mohly obsahovat stejný štítek s kategorií energetické náročnosti jako celé budovy a nebylo by již nutné při prodeji a pronájmu bytu či kanceláře dokládat spotřeby energií. Se zrušením výše uvedeného požadavku se této povinnosti nezbavíme a kupující bude ochuzen o jednu podstatnou informaci o bytu či kanceláři.

