

Musí být součástí PENB na stávající bytové domy posouzení alternativních systémů a stanovení doporučených opatření?



16. 10. 2014 | Autor: Ing. Tomáš Kupsa

Musí být součástí PENB na stávající bytové domy posouzení alternativních systémů a stanovení doporučených opatření?

TENTO ČLÁNEK JIŽ NENÍ AKTUÁLNÍ

Dle zákona [406/2000 Sb.](#) v aktuálním znění je v případě výstavby nové budovy stavebník povinen doložit průkazem energetické náročnosti budovy posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie. V případě větší změny dokončené budovy jsou stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek povinni doložit průkazem energetické náročnosti budovy posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie a také stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy. Pro ostatní účely PENB zákon [406/2000 Sb.](#) povinnost alternativních systémů a doporučených opatření nestanovuje.

Je tedy nutné alternativní systémy a doporučená opatření řešit v PENB pro jiné účely zpracování?

- PENB pro prodej a pronájem
- PENB na budovu užívanou orgánem veřejné moci
- PENB na užívaný bytový dům nebo administrativní budovu

Odpověď budeme hledat ve vyhlášce [78/2013 Sb.](#)

Alternativní systémy dodávky energie

O alternativních systémech se zmiňuje vyhláška ve svém paragrafu 7. V tomto paragrafu vyhláška neupřesňuje, pro jaké účely PENB mají být alternativní systémy posuzovány. Dále jsou zmíněny alternativní systémy v paragrafu 9.

§ 9 Vzor a obsah průkazu

(2) Protokol obsahuje

a) účel zpracování průkazu,

b) základní informace o hodnocené budově,

c) informace o stavebních prvcích a konstrukcích a technických systémech,

d) energetickou náročnost hodnocené budovy,

e) posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie,

f) doporučená opatření pro snížení energetické náročnosti budovy při větší změně dokončené budovy,

g) identifikační údaje energetického specialisty a datum vypracování průkazu.

(5) Průkaz zpracovaný

a) pro **prodej nebo pronájem budovy** v případě, že není povinnost zpracovat průkaz pro jiné účely, **nemusí obsahovat** části protokolu podle **odstavce 2 písm. e)** a f),

b) pro novou budovu nemusí obsahovat část protokolu podle odstavce 2 písm. f).

Z výše uvedeného lze dovodit, že alternativní systémy se musí v rámci PENB zpracovat pro následující účely PENB:

Účel PENB	Nutno posoudit alternativní systémy dodávky energie?
Nová budova (povinnost dle 406/2000 Sb., §7a, odst.(1), písm.a))	ANO
Větší změna dokončené budovy (povinnost dle 406/2000 Sb., §7a, odst.(1), písm.a))	ANO
Prodej nebo pronájem budovy (povinnost dle 406/2000 Sb., §7a, odst.(2) a (3))	NE
Budova užívaná orgánem veřejné moci (povinnost dle 406/2000 Sb., §7a, odst.(1), písm.b))	ANO
Užívaný bytový dům nebo administrativní budova (povinnost dle 406/2000 Sb., §7a, odst.(1), písm.c))	ANO

Doporučená opatření pro snížení energetické náročnosti

Doporučeným opatřením se ve vyhlášce věnuje paragraf 8. Zde už je zmíněno

§ 8 Vzor stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy

(1) 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, jehož vzor je uveden v příloze č. 4 k této vyhlášce.

Zde vyhláška zmiňuje povinnost pouze u účelu PENB na větší změnu dokončené budovy. Další účely nezmiňuje. Dále jsou zmíněna doporučená opatření v paragrafu 9.

§ 9 Vzor a obsah průkazu

(2) Protokol obsahuje

- a) účel zpracování průkazu,
- b) základní informace o hodnocené budově,
- c) informace o stavebních prvcích a konstrukcích a technických systémech,
- d) energetickou náročnost hodnocené budovy,
- e) posouzení technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energie,
- f) doporučená opatření pro snížení energetické náročnosti budovy při větší změně dokončené budovy,**
- g) identifikační údaje energetického specialisty a datum vypracování průkazu.

(5) Průkaz zpracovaný

- a) pro **prodej nebo pronájem budovy** v případě, že není povinnost zpracovat průkaz pro jiné účely, **nemusí obsahovat** části protokolu podle **odstavce 2 písm. e) a f)**,
- b) pro **novou budovu nemusí obsahovat** část protokolu podle **odstavce 2 písm. f)**.

Zde vyhláška znovu v písmeni f) zmiňuje doporučená opatření pouze v souvislosti s větší změnou dokončené budovy, následně je ale v odstavci (5) vyloučena povinnost pro novou budovu a prodej a pronájem budovy. O dalších účelech se znovu vyhláška nezmiňuje. Pro účely PENB na budovu užívanou orgánem veřejné moci nebo PENB na užívaný bytový dům nebo administrativní budovu tedy nedává vyhláška jednoznačnou odpověď.

Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) interpretuje tento problém tak, že v PENB na budovu užívanou orgánem veřejné moci nebo v PENB na užívaný bytový dům nebo administrativní budovu být doporučená opatření řešena musí. Můžeme to doložit vyjádřením MPO, které MPO poskytl Ing. Malkovskému (EKIS) pro účely zodpovězení konkrétního dotazu (viz <http://www.mpo-efekt.cz/cz/ekis/i-ekis/39893>):

Nadpis tabulky „Analýza technické, ekonomické a ekologické proveditelnosti alternativních systémů dodávek energií u nových budov a u větší změny dokončených budov“ povinnost NEOMEZUJE. Je to tak jak píšete, tj. posouzení alternativních systémů musí mít PENB pro všechny účely kromě prodeje a pronájmu. To samé platí i v souvislosti s doporučenými opatřeními, tj. i opatření musí obsahovat každý PENB pro všechny účely kromě prodeje a pronájmu a pro novou budovu (jak uvádí vyhláška č. 78/2013 Sb.).

Je nutné rozlišovat, pro jaký účel se PENB zpracovává; jestli v souvislosti s výstavbou a tudíž se snižováním energetické náročnosti budovy – viz § 7, anebo protože mu to ukládá zákon jako „jednorázovou“ povinnost – viz § 7a; právě proto se nemusí při prodeji a pronájmu do PENB promítnout posouzení + doporučená opatření; ten, kdo koupí budovu a bude ji chtít zrekonstruovat (větší změna dokončené budovy), tak bude muset nechat vypracovat

PENB znovu, a to z důvodu plánované větší rekonstrukce a jako přílohu ke stavební dokumentaci; takže skutečně každý PENB (tj. i pro budovy, které užívá nebo vlastní státní správa) musí obsahovat jak posouzení tak i doporučená opatření (což je vlastně do budoucna dost stěžejní údaj), kromě již zmíněného prodeje a pronájmu (a opatření u nových budov).

Z výše uvedeného lze dovodit, že doporučená opatření se musí v rámci PENB zpracovat pro následující účely PENB:

Účel PENB	Nutno stanovovat doporučená opatření pro snížení energetické náročnosti?
Nová budova (povinnost dle 406/2000 Sb., §7a, odst.(1), písm.a))	NE
Větší změna dokončené budovy (povinnost dle 406/2000 Sb., §7a, odst.(1), písm.a))	ANO
Prodej nebo pronájem budovy (povinnost dle 406/2000 Sb., §7a, odst.(2) a (3))	NE
Budova užívaná orgánem veřejné moci (povinnost dle 406/2000 Sb., §7a, odst.(1), písm.b))	ANO
Užívaný bytový dům nebo administrativní budova (povinnost dle 406/2000 Sb., §7a, odst.(1), písm.c))	ANO

Závaznost doporučených opatření a alternativních systémů pro stavebníka nebo vlastníka

Často se setkáváme s názorem, že energetický specialista, který zpracovává PENB nebo energetický posudek nechce doporučovat konkrétní alternativní zdroj dodávky energie ani konkrétní energeticky úsporná opatření, aby nedostal svého objednatele (stavebníka nebo vlastníka budovy) do problémů s tím, že bude muset navrhovaný systém nebo opatření následně zrealizovat. Nabízí se tedy otázka:

Jsou doporučení při hodnocení alternativních systémů dodávek energie a navržená opatření pro snížení energetické náročnosti budovy v PENB a energetickém posudku pro stavebníka nebo vlastníka budovy závazná? Může je SEI nebo jiný orgán vyžadovat?

Současná právní úprava žádnou závaznost realizace doporučených alternativních systémů dodávky energie ani doporučených opatření v PENB neřeší. SEI ani jiný úřad dosud nemá právní nástroj pro vymáhání tohoto požadavku.

Kombinace účelů pro zpracování PENB

Setkáváme se často s dotazem:

Když zpracuji PENB na bytový dům pro účel prodej nebo pronájem (tedy bez návrhu opatření a bez analýzy alternativních systémů), mohu následně použít tento PENB pro doložení povinnosti dle §7a ods.(1), písm. c), (tedy užívaný bytový dům) nebo je v tomto případě nutné doplnit do PENB návrh opatření a posouzení alternativních systémů?

Zde je odpověď poměrně jasná. Vyhláška 78/2013 Sb. říká ve svém §9 odst. 5) písmene a), že průkaz zpracovaný pro prodej nebo pronájem budovy **v případě, že není povinnost zpracovat průkaz pro jiné účely**, nemusí obsahovat části protokolu podle odstavce 2 písm. e) a f) (tedy doporučená opatření a alternativní systémy).

Pokud tedy děláme PENB na bytový dům pro účel prodej nebo pronájem v době, kdy se na tento dům nevztahuje povinnost dle §7a ods.(1), písm. c), pak nemusíme opatření ani systémy v PENB řešit. Takovýto průkaz je dle 406/2000 Sb., §7a, odst.(4) platný 10 let. Je tedy možné následně PENB používat pro prokázání splnění povinnosti §7a ods.(1), písm. c), ikdyž neobsahuje navržená opatření a alternativní systémy. Pokud děláme PENB v době, kdy se již na dům dle §7a ods.(1), písm. c) povinnost vztahuje, musíme opatření a systémy v PENB řešit.

Pojďme si to ukázat na příkladu:

UŽÍVANÝ BYTOVÝ DŮM - energeticky vztažná plocha **1200 m²**. Povinnost zpracování PENB dle 406/2000 Sb., §7a ods.(1), písm. c) platí od **1.1.2017**

Datum zpracování PENB	Účel zpracování	Nutno stanovit doporučená opatření pro snížení energetické náročnosti a řešit alternativní systémy dodávky energie?
Do konce roku 2016	Prodej nebo pronájem (<i>povinnost dle 406/2000 Sb., §7a, odst.(2) a (3)</i>)	NE
Po roce 2016	Užívaný bytový dům (<i>povinnost dle 406/2000 Sb., §7a, odst.(1), písm.c)</i>) Případně společně s účelem Prodej nebo pronájem.	ANO