



Asociace energetických specialistů, o.s.

Ing. Roman Šubrt, předseda asociace, e-mail: roman.subrt@asociacees.cz

Ing. Petr Kotek, Ph.D., místopředseda asociace, e-mail: petr.kotek@asociacees.cz

Věc: Stanovisko k možným úlevám při povinnosti zpracovávat průkazy energetické náročnosti.

1. Vnímáme pozitivně snahu snížit administrativní zátěž občanů.
2. Domníváme se, že navrhované změny zákona jsou nesystematické, a přinesou do společnosti další možnosti vyhýbat se povinností. Umožní také podvádění spoluobčanů různými zájmovými skupinami.

K tomuto stanovisku nás vede následující:

Je zcela správné, že se stát pokouší omezit administrativní zátěž občanů, ovšem při současném vnímání společnosti role státu jako ochránce zájmů jednotlivce před externími dopady, a to včetně zdražení energie nad únosnou mez (viz nedávné nepokoje v Bulharsku) je otázkou, zda tato administrativa průkazů energetické náročnosti více obtěžuje, nebo více chrání jednotlivce.

- A)** Povinnost průkazu energetické náročnosti je dána směrnicí Evropské unie a vede k ozřejmění energetické náročnosti nemovitostí, které si běžný občan pořizuje zcela výjimečně vícekrát než jednou za život. V případě několikerého pořízení nemovitosti jde opět ve velké většině o pořizování nemovitosti ve zcela jiné kvalitě (byt/rodinný dům/rekreační zařízení), kdy jednotlivec nemá možnost přenést zkušenosti z jedné koupě na následující. Jedinec NEMÁ zkušenost danou předchozím nákupem, proto se VELMI často dopouští typických chyb. Toho využívají různé zájmové skupiny, zejména developerské firmy, které ze zmírnění zákona budou profitovat. V případě nedodržení Směrnice hrozí také ČR velmi vysoké sankce za nedodržení závazného dokumentu.
- B)** Pro mnohé domy jsou již průkazy energetické náročnosti vystaveny, neboť od roku 2007 jsou průkazy povinnou součástí dokladů ke stavebnímu povolení. Proto možnost jejich nahrazení fakturami za libovolně dlouhé předchozí období znamená, že nadále nebudou předávány kupujícím. Nebude tedy existovat možnost, že by nový majitel nemovitosti nechal zkontrolovat průkaz tak, aby zjistil, zda nedošlo při stavbě k nedodržení závazných vlastností stavby, k nimž energetická náročnost budovy patří. Proto je nutné, aby zůstala zachována povinnost, že pokud na objekt byl vystaven průkaz energetické náročnosti, musí jej prodávající předat kupujícím.
- C)** Technické vlastnosti staveb mají postupný vývoj, kde se odráží ekonomické i morální stav společnosti. Z tohoto důvodu mají stavby postavené v určitém období výrazně vyšší či nižší kvalitu, než v jiném. To na jednu stranu znamenalo třeba vývoj tzv. selského baroka, tedy staveb z určitého období v architektonicky kvalitním stylu, na druhé straně jsou však stavby z konce 70. let, kdy kvalita u staveb stavěných z veřejných rozpočtů byla mizivá – i proto muselo dojít k zásadním rekonstrukcím těchto staveb, někdy dokonce pro jejich neopravitelnost ke zbourání a nahrazení novostavbou. Druhé období, kdy byla kvalita

stavebních prací velmi nízká, je počátek 90. let. Nyní dochází k masivním opravám těchto staveb, zejména v oblasti dotýkající se energetiky budovy (špatné tepelné izolace, chybně zvolený otopný systém....). Toto si zájemci o koupi nemovitosti neuvědomují. Průkaz energetické náročnosti je nástroj, který jim může pomoci toto zmapovat.

- D)** Cena průkazu energetické náročnosti zatěžuje obyvatele minimálně vzhledem k ceně nemovitosti, o kterou se jedná. Při obvyklých cenách nemovitostí v řádech milionů korun, jde o částku v úrovni několika promile. Zde je možná vhodná srovnání s kontrolami emisí u automobilů. Vzhledem k četnosti měření emisí u aut je toto pro občana více finančně náročné, než povinnost průkazu energetické náročnosti, přitom budovy zatěžují emisemi životní prostředí výrazněji, než automobily. I při pořizování nového výrobku každý kupující věnuje nákupu adekvátní množství času a tím i potencionálních financí. Např. výběr bot v délce jedné hodiny při ceně práce 100 Kč/hod a ceně obuvi 1200 Kč znamená investovaná částka do výběru přes 8 % – to bez započítání nákladů a času na cestu.
- E)** Nahrazením faktur za dodávku energie při koupi budovy dojde k dezinformaci kupujícího, neboť mu nemůže být znám režim provozu stavby. Pokud např. budovu zdědil a neužíval, budou jeho faktury za dodané energie nulové nebo ve výši stálých plateb. Stejná situace však panuje u developerských projektů, kde často developer koupí budovu od stavební firmy a následně ji rozprodává kupujícím. Stejná situace je i u prodeje členského podílu v družstevním bytě a následném uzavření nájemní smlouvy mezi družstvem a novým nájemníkem. Proto je **BEZPODMÍNEČNĚ** nutné, aby se vždy jednalo, i u tohoto dočasného opatření, o faktury za období 3 let.
- F)** Zrušením povinnosti vyžádat si stanovisko státní památkové péče k objektům památkové péče či v památkové zóně může dojít k tomu, že i objekty, které sice podléhají tomuto režimu, ale u kterých lze vhodnou rekonstrukcí snížit energetickou náročnost, se této povinnosti vyhnou. Typicky může jít např. o zateplování dvorních fasád v památkových zónách, ale i např. zateplení půdy tradičním způsobem – tedy položením tepelné izolace na strop posledního podlaží (dříve se používalo seno, nyní jiné materiály). Dojde tím také k tomu, že občan ztratí porovnání energetické náročnosti při nákupu nemovitosti a použije zjednodušené myšlení, kdy pro většinu společnosti tlustá zeď znamená dobrou tepelnou izolaci, přestože toto zcela odporuje fyzikálním zákonům, což si však občan obvykle neuvědomí.

Příklady z praxe:

Z praxe soudních znalců v oboru stavebnictví víme, že v mnoha případech by průkaz energetické náročnosti pomohl buď nekvalitní stavbu nepořídít, nebo by mohl být nástrojem, který by pomohl při soudním sporu s prodejcem nemovitosti. Průkaz však je nutný u všech staveb, kde se o stavební povolení žádalo po 1. lednu 2009, u předchozí výstavby povinný nebyl. Jeden příklad za všechny, kdy mohl průkaz kupujícímu pomoci:

Mladá rodina s nízkým příjmem (on učitel, ona také, ale na mateřské dovolené se 2 malými dětmi) si pořídila novostavbu rodinného domu. Po roce a půl provozu začaly plesnivět všechny místnosti v podkroví. Příčinou byly nedostatečné tepelné izolace. Cena rekonstrukce byla v úrovni cca 20 % z kupní ceny nemovitosti. Oprava či vrácení peněz však nebylo možné, neboť stavbu koupili od developera již jako hotový domek, z právního hlediska šlo tedy o starší stavbu, na niž se vztahují



stejně požadavky jako na jakoukoliv starší stavbu. S reklamací u developera neuspěli, neboť ten neměl zájem problém se stavební firmou řešit. Důvod byl jednoduchý, developerská i stavební firma měla stejného majitele. Při neexistenci průkazu, který by deklaroval kvalitu tepelných izolací prodávané nemovitosti, nebylo možné stavbu reklamovat, takže mladá rodina zadlužená koupí na dlouhou dobu se rozhodla, že podkrovní místnosti nebudou několik následujících let užívat, dokud nenašetří peníze na rekonstrukci.

Příklad, kdy dojde k oklamání kupujícího předložením faktur: Jde o prodej rodinného domu (popř. bytu vytápěného lokálně) a jako zdroj tepla slouží plynový kotel, jako bivalentní zdroj je starý kotel na uhlí. Kotel na zemní plyn se používá výjimečně, v kotli na uhlí se spalují staré zásoby, popřípadě se v něm topí dřevem, které pochází ze zahrady či z vlastní těžby. Předložením faktur za elektřinu a zemní plyn může být kupující uveden v omyl, že se jedná o veškeré náklady na energii potřebnou pro provoz domu.

Stejně klamavé může být, pokud dům není delší dobu užíván, nebo pokud je užíván nestandardně, např. vytápěn pouze v jedné místnosti.

Z výše uvedených důvodů doporučujeme:

- I. NAHRADIT průkazy energetické náročnosti fakturami za nákup energie za 3 roky při prodeji a pronájmu budovy, kde kolaudace byla provedena před rokem 1970. (Přibližně do tohoto roku byly stavby realizovány obvyklými stavebními postupy a s použitím obvyklých stavebních materiálů, lze tedy předpokládat obvyklou, srovnatelnou kvalitu staveb. Obvyklé vlastnosti těchto staveb jsou obecně známé, proto je zde malé riziko podvodů či zkreslování skutečnosti.)
- II. Průkaz není potřebné vystavovat na objekty, které kupující plánuje na pozemku zbourat (nutné doložení např. čestného prohlášení, že předmětný objekt je určen k demolici)
- III. Náhradu průkazů energetické náročnosti fakturami za nákup energie za 3 roky OMEZIT časově do 1. ledna 2015, neboť lze předpokládat, že se do této doby průkazy energetické náročnosti stanou běžnou součástí života a lidé je budou vnímat jako nutnou pozitivní podmínku pro koupi nemovitosti.
- IV. ZACHOVAT povinnost doložení průkazu energetické náročnosti budovy všude tam, kde byl již průkaz vystaven. (Jde o stavby zahájené či opravované po roce 2007.)
- V. PONECHAT povinnost vyžádat si vystavení závazného stanoviska orgánu státní památkové péče pro rekonstrukce staveb v památkové zóně, nebo které jsou kulturní památkou.
- VI. V případě, že budou místo průkazu energetické náročnosti kupujícímu předány faktury za energii, PONECHAT povinnost, že se musí jednat o faktury za 3 roky. (I tak může dojít k výraznému zkreslení skutečnosti tam, kde se vytápí individuálně, např. volně nakupovaným tuhým palivem nebo dřevem z vlastních zdrojů.)

Na závěr jsme nuceni konstatovat, že novela zákona 406/2000 Sb. tak, jak je v platnosti v současnosti, je konzistentní a po odborné stránce správná. Jakékoliv neodborné zásahy do zákona jeho novelizací řízenou přáním málo informované veřejnosti POVEDE ke vzniku problémů, které se dotknou sice omezené skupiny občanů, avšak s poměrně závažným dopadem. Proto je nutné novelu zákona formulovat velmi citlivě a tak, aby byl občan chráněn.