

Povinné průkazy energetické náročnosti novostaveb a jak na ně

Compulsory energy performance certificates for new buildings and how to go about it

K 1. lednu letošního roku vstoupila v účinnost novela zákona o hospodaření s energií, která s sebou přináší podstatné změny v oblasti energetické náročnosti budov.

Povinnost plnit požadavky na energetickou náročnost budovy je zákonem stanovena v případě (i) výstavby nové budovy a v případě (ii) větší změny dokončené budovy, tj. změny, při které dojde ke změně u víc než 25 % povrchu obálky budovy (fasády) s účinností již od 1. ledna 2013. Nicméně datum navržené účinnosti prováděcí vyhlášky je navrženo k datu 1. dubna 2013.

POMOC, NEBO KOMPLIKACE?

Povinnost zpracovat průkazy energetické náročnosti pro všechny novostavby jakožto součást dokumentace stavebního řízení se může významně dotknout výstavby prováděné developery a záměřů různých stavitelů.

Průkaz není žádnou novinkou, byl zaveden v našem právním řádu již dříve na základě implementace směrnice Evropské unie, avšak v menším rozsahu. Hlavním důvodem regulace této problematiky Evropskou unií je ochrana životního prostředí. V praxi má průkaz plnit funkci jakési pomůcky pro potenciální klienty developerů, kteří své rozhodování o investicích do nemovitostí opírají o klasifikační třídu průkazu (o orientační celkovou roční dodanou energii). V dnešní „zelené“ době, kdy je totiž kladen důraz na ochranu životního prostředí a snižování výdajů za spotřebovanou energii, jsou kupující ochotni zaplatit za lepší ohodnocení nemovitosti. I přesto se podle průzkumů prováděných společnostmi zpracovávajícími průkazy stále objevují jedinci, pro něž je rozhodující částka vyúčtovaná na faktuře. V běžné situaci, pokud se kupující setká s průkazem, může být zmaten, a proto je nutné, aby se zájemci o nemovitosti naučili v této problematice orientovat, což nadále zůstává otázkou času.

VLIV ZPRACOVÁNÍ PRŮKAZU NA CENU NEMOVITOSTI

Nelze opomenout další faktor při rozhodování potenciálních kupujících, a to náklady za zpracování průkazu zahrnuté do ceny za nemovitost. V této souvislosti je třeba upozornit na skutečnost, že s ohledem na nový obsah prováděcí vyhlášky (měnící dosavadní metodický postup pro určování klasifikační třídy budov), která na zpracování průkazu klade

vyšší nároky, se dá předpokládat, že od 1. dubna 2013 dojde i k navýšení ceny za zpracování průkazu. Vzhledem k tomu, že dosud není dostatek informací o této vyhlášce, může dojít po její účinnosti k určitým nejasnostem a komplikacím na straně energetických specialistů, čímž se bude prodlužovat i doba zpracování průkazu s jistě negativním důsledkem pro prodejce. Není proto divu, že se přijatá novela spolu s prováděcí vyhláškou setkává s rozporuplnými postoji.

PRŮKAZ ZVÝŠÍ DŮVĚRYHODNOST INFORMACÍ

Positivní přínos této problematiky by měli kupující ocenit zejména ve větší jistotě při kupování nemovitostí, což ocení i prodejci nemovitostí – už z toho důvodu, že kupující bývají často skeptičtí k jimi podaným informacím o provozních nákladech objektu a informace od prodejce šlo jen stěží ověřit. Průkaz je tedy pomocným nástrojem pro prodej nových nemovitostí a tlačí stavitele k výběru takového stavebního materiálu a projektaci objektu, který bude skutečně dosahovat referovaných hodnot.

PŘEHLED VZNIKU POVINNOSTI PLNIT NOVÉ POŽADAVKY NA ENERGETICKOU NÁROČNOST NOVOSTAVEB A VĚTŠÍCH RENOVACÍ

Typ stavby	Vznik povinnosti zpracovat průkaz energetické náročnosti				
	Ostatní	Novostavba	Větší renovace	Prodej	Nový pronájem
Rodinný dům	1. 1. 2013	1. 1. 2013	1. 1. 2013	1. 1. 2013	–
Bytový dům	1. 1. 2013	1. 1. 2013	1. 1. 2013	1. 1. 2013	nejdříve 2015 ¹
Byt nebo kancelář	1. 1. 2013 ²	1. 1. 2013 ³	1. 1. 2013 ⁴	–	–
Admin. budova	1. 1. 2013	1. 1. 2013	1. 1. 2013	1. 1. 2013	nejdříve 2015 ⁵

¹ V termínech podle energeticky vztažené plochy – bytový dům s energeticky vztažnou plochou nad 1 500 m² do roku 2015, nad 1 000 m² do roku 2017 a menší do roku 2019 (týká se i bytového domu vlastněného družstvem).

² Povinnost se vztahuje na bytový dům jako celek.

³ Povinnost se nevztahuje na družstevní byty.

⁴ Povinnost se nevztahuje na družstevní byty.

⁵ V termínech podle energeticky vztažené plochy – tedy budova s energeticky vztažnou plochou nad 1 500 m² do roku 2015, nad 1 000 m² do roku 2017 a menší do roku 2019.

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Dle vyhlášky 148/2007. Sb.		Hodnocení budovy			
Typ budovy:	Rodinný dům	STÁVAJÍCÍ STAV	PO REALIZACI DOPORUČENÍ		
Adresa:	Litoměřice				
Celková plocha:	150,0 m ²				
Měrná vypočtená roční spotřeba energie v kWh/m ² .rok		42	0		
Celková vypočtená roční dodaná energie v GJ		11,7	0,0		
Podíl dodané energie připadající na jednotlivé části v %					
Vytápění	Chlazení	Větrání	Teplá voda	Osvětlení	Celkem
55,3	0,0	19,1	20,8	4,8	100,0
Průkaz vypracoval	Jméno a příjmení:	Ing. Zpracovatel			
	Osvědčení č. :	00001			
	Datum vypracování:	1.1.2008			

Pro kupující bude jistě podstatné, že průkaz okamžikem prodeje nemovitosti nepozbude platnosti. Praxe by měla být taková, že developer dá pro budovu zpracovat průkaz, který pak předá kupujícím jednotlivých jednotek. Ti se budou moci při kontrolách prokazovat tímto průkazem po dobu následujících deseti let. Do uplynutí této doby tedy nebude nutné opatřovat nový průkaz mimo zákonem dané případy, kdy by zásah do nemovitosti měl mít za následek vliv na klasifikační třídu. K zpracování průkazu jsou oprávněni energetičtí spe-

cialisté, které lze vyhledat v seznamu vedeném Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR.

Novela zákona nově stanovuje vlastníku budovy povinnost uvést ukazatel energetické náročnosti při prodeji či pronájmu budovy v informačních a reklamních materiálech, tj. v inzerci jakéhokoli druhu. Tato povinnost může způsobit developerům značné problémy, pokud nabízejí projekty dříve, než je zahájena jejich realizace.

Na závěr je třeba podotknout, že v této povinnosti, na první pohled se jeví jako negativní a vnímané stavitele jako další administrativní příťaž, je nutno spatřovat především pozitiva, jichž – při dodržení zákonem stanovených požadavků – může být využito ku prospěchu: počínaje zvýšením konkurenceschopnosti při získávání potenciálních kupujících a konče vyhnutím se vysokým pokutám při jejich nedodržení.

ALEŠ EPPINGER

As of 1st January this year, there came into effect an amendment to the law on energy management, which brings fundamental changes to the area of energy performance of buildings.

The obligation to meet the requirements of energy performance of buildings is set by law in the case (i) of the construction of a new building and in the case (ii) of a larger change to a completed building, that is a change when more than 25% of the surface of the building is changed, this being valid as of 1st January 2013. Nevertheless, the date proposed for the effectiveness of the implementing of the regulation is proposed for 1st April 2013.

Měníme svět realitních služeb po celém světě



DTZ
a UGL company

Když se UGL Services a DTZ spojili do jedné společnosti, objevil se nový světový lídr. Značka DTZ, a UGL company poskytuje realitní služby na světové úrovni a na míru všem clientským potřebám. Naše síla a flexibilita vítězí po celém světě. A nyní jsme zde, abychom plnili to samé i pro Vás – kdekoli nás potřebujete.



SPRÁVA NEMOVITOSTÍ A ASSET MANAGEMENT | OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ | PRŮZKUM TRHU A PORADENTVÍ | INVESTICE | PRONÁJEM A PRODEJ KANCELÁŘSKÝCH I PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ | PRONÁJEM MALOOBCHODNÍCH PROSTORŮ

47 000 LIDÍ | 208 KANCELÁŘÍ | 52 ZEMÍ | WWW.DTZ.COM