

Průkaz energetické náročnosti budov (PENB) je povinností, která mnohé z nás nemine. Například téměř každého, kdo prodává a nebo pronajímá svůj dům či byt. A dokonce je třeba uvádět energetickým specialistou zjištěné údaje již v inzerátu na nemovitost a nejspíše při podpisu smlouvy jej musíte předat kupci. Jinak se též průkazu energetické náročnosti budov říká nesprávně energetický štítek. Ale toto pojmenování je zavádějící a zmatečné. Nevyřízení (nezajištění) PENB je také sankcionováno a pokuta se může vyšplhat až do výše 100 tisíc korun pro fyzické osoby. PENB však není vyžadován u všech nemovitostí, existují tedy výjimky.

Co je PENB

PENB (průkaz energetické náročnosti budov) je doklad, který vypadá podobně jako energetický štítek u spotřebičů, proto se také vžil nesprávný výraz energetický štítek jakožto zlidovělé synonymum. PENB uvádí, kolik energie konkrétní nemovitost ročně spotřebuje. Při výpočtu PENB jsou zohledněny náklady na vytápění, ohřev vody, osvětlení, chlazení, větrání a případně také úpravu vlhkosti v domě. Zároveň je při výpočtu ignorována energie, kterou spotřebují běžné domácí elektrospotřebiče, ta se totiž zcela logicky průběžně mění. Stačí koupit jakýkoli nový spotřebič. Podle získaných údajů o spotřebě energií jsou nemovitosti řazené do kategorií A (mimořádně úsporná) až G (mimořádně neúsporná), přičemž lze za dobrý výsledek považovat kategorii B. Právě v kategorii B se totiž dnes staví většina novostaveb.

Vzor průkazu PENB (Zdroj: Sbíрка zákonů ČR)

Proč je PENB třeba?

Potřeba klasifikovat budovy podle jejich energetické náročnosti vznikla z důvodů lepší informovanosti a ochrany kupujících a také zvyšujících se nároků na udržitelnost ve stavebnictví. Dokládání účty za energie totiž mohou být zavádějící, protože kromě jiného záleží i na počtu členů domácnosti, velikosti nemovitosti atd. Ideální přitom při prodeji či pronájmu nemovitosti je mít k dispozici PENB, vyúčtování energií nejméně za poslední rok a informace o předchozím počtu obyvatel nemovitosti, ale také o jejich zvyklostech (recyklace, úsporné spotřebiče, jak často bývali doma apod.). Teprve kombinací takových informací získáme objektivní pohled na reálnou spotřebu energií.

Co se týká zvyšujících se nároků na udržitelnost ve stavebnictví, je PENB nástrojem, jak ohlídat ekologický dopad novostaveb a zajistit jejich dlouhodobý ekologický přínos a ekologický i ekonomický provoz.

Povinnost nechat si zpracovat PENB

Povinnost zpracování průkazu energetické náročnosti budov (PENB) je zakotvena v zákoně č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií a má ji každý majitel, který prodává či pronajímá nemovitost nebo její ucelenou část. Do roku 2015 přitom tato povinnost platila pouze pro prodejce. Energetický štítek musí mít také každá novostavba (jedna z podmínek pro získání stavebního povolení), veřejná budova a budova, u které proběhla rekonstrukce alespoň čtvrtiny takzvané obálky budovy (střecha, podlaha, fasáda, okna, vstupní dveře).

U bytových jednotek nese odpovědnost za zpracování PENB společenství vlastníků jednotek (SVJ). PENB se totiž vždy vydává pro celý bytový dům, nikoli pro jednotlivé byty. A pokud vám SVJ ani po písemné žádosti průkaz energetické náročnosti budovy neposkytne, lze jej při převodu nemovitosti na nového majitele nahradit vyúčtováním energií za poslední tři roky. Ovšem kupující či nájemce se na tom musí písemně dohodnout a problém má pak SVJ, jelikož mu hrozí pokuta.

Energetičtí specialisté a cena za PENB

Vydat platný průkaz energetické náročnosti budovy může jenom energetický specialista s oprávněním (certifikátem vydaným Ministerstvem průmyslu a obchodu). Cena PENB se odvíjí od velikosti budovy a v průměru bývá od 3 do 7 tisíc korun. Pokud je však nutná návštěva energetického specialisty (obzvláště u starších domů, kdy ani není k dispozici projekt a jiné potřebné údaje), může se cena vyšplhat až na desítky tisíc. PENB je pak platný 10 let, pokud ale v této době dojde například k výměně oken a nebo rekonstrukci a zateplení fasády, střechy či podlah, je třeba úpravu PENB konzultovat s energetickým specialistou ještě před uplynutím platnosti již vydaného PENB. Nově pozbývá původní PENB platnosti i provedením změny způsobu vytápění, chlazení či přípravy teplé vody.

Sankce za absenci PENB

PENB musí být již součástí inzerátu na nemovitosti, čímž může významně ovlivnit její kupní cenu. A pokud není uveden, hrozí prodejci či pronajímateli pokuta. Pokud prodejce navštíví realitní kancelář, měl by jej na tento fakt makléř upozornit, a když se tak nestane, je nejlepší jít o dům dál. Prodejce sice může automaticky uvést nejhorší třídu G (umožňuje mu to zákon), aniž by PENB měl k dispozici, ale nejspíše při podpisu kupní smlouvy musí PENB předat kupujícímu (při podpisu nájemní smlouvy nájemci). A za porušení povinnosti nechat si zpracovat PENB hrozí majiteli nemovitosti (fyzické osobě) pokuta do výše až 100000 Kč a právnické osobě (např. SVJ) až 200000 Kč.

Výjimky potvrzují pravidlo

Existují však výjimky, mezi které patří sezónní rekreační objekty, jejichž spotřeba energie nepřesahuje 25 % předpokládané spotřeby při celoročním užívání, budovy s celkovou energeticky vztahnou plochou menší jak 50 m² a také budovy, které byly postavené před rokem 1947 a u kterých nedošlo po roce 1947 k výrazné stavební úpravě (budova nesmí být rekonstruována z více jak 25%).

Ovšem s absencí PENB musí v těchto případech kupující či nájemce písemně souhlasit. PENB není nutný ani v případě kulturních památek a budov nacházejících se v památkové rezervaci, budov využívaných pro náboženské účely a vojenských, průmyslových a zemědělských budov se spotřebou energie do 700 GJ za rok. Výjimku mají také družstevní byty, v jejichž případě jde o prodej družstevního podílu, nikoli o prodej nemovitosti.

PENB