

# Česko na cestě k úspornějším budovám

## Novela zákona o hospodaření energií a její dopady na stavebnictví a realitní trh

České stavebnictví čeká od příštího roku několik důležitých změn vyplývajících z přijaté novely zákona o hospodaření energií (č. 406/2000 Sb.). Nová právní úprava, v souladu s druhou evropskou směrnicí o energetické náročnosti budov, legislativně ukotvuje již existující trend, kterým je zvyšování energetických standardů budov. Rozšiřuje také využití průkazů energetické náročnosti i do oblasti realitního trhu.

### Postupnými kroky ke kvalitnějším budovám

Zákon v § 7 nastavuje postupné zvyšování energetických standardů pro novostavby do roku 2020, kdy by se měly stavět už jen budovy s téměř nulovou spotřebou energie. Vyhláška definuje budovy s téměř nulovou spotřebou energie tak, že jsou dosažitelné už současnými technologiemi.

### Novostavby

Požadavky na energetickou náročnost novostaveb se budou poprvé zvyšovat od roku 2013, ale pouze na tzv. nákladově - optimální úroveň. To znamená, že za dobu životnosti stavby modelové budovy je kvalita provedeného opatření pro vlastníka ekonomicky nejvýhodnější. Na úspornou stavbu bude třeba použít více izolace, lepší okna nebo například účinnější kotel, nicméně v řadě případů se investiční náklady zvednou pouze o procenta, zatímco úspory mohou být vyšší až o desítky procent.

Druhé zvýšení – výstavba v téměř nulovém standardu – bude od roku 2018 vyžadována pro budovy nad 1500 m<sup>2</sup>, od roku 2019 pro budovy mezi 350 a 1500 m<sup>2</sup> a od roku 2020 pak i pro budovy menší než 350 m<sup>2</sup>. Pro budovy orgánů veřejné moci a jimi zřízených institucí jsou termíny předsunuty o dva roky. Všechny termíny se týkají data podání žádosti o stavební povolení nebo data ohlášení změny dokončené budovy.

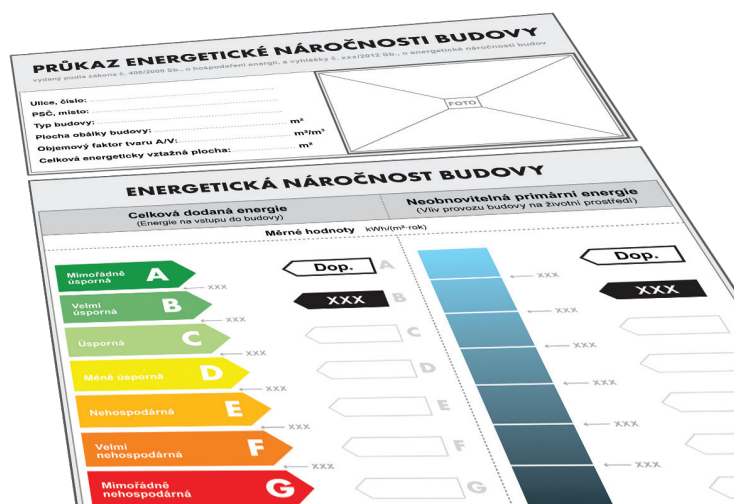
### Renovace

Aby nebyla část potenciálu úspor energie neefektivně "uzamčena" až do příští renovace, která typicky proběhne za 30-40 let, zahrnují kritéria pro renovaci budovy či měněných prvků požadavky na jejich energetickou kvalitu. Zároveň ale zákon neurčuje rozsah renovace, což by mohlo odradit vlastníka od jakýchkoliv stavebních úprav. Jinými slovy, bude možné zrenovovat například jen střechu nebo pouze jednu fasádu, ale když už se vlastník pro renovaci rozhodne, bude ji muset provést důkladně.

### Průkazy energetické náročnosti

Nutným nástrojem pro přechod k energeticky úsporným budovám je rozšíření využití průkazů energetické náročnosti do oblasti prodeje a pronájmů nemovitostí. U bytových domů se pro tento účel bude zpracovávat jen jeden průkaz pro celý dům, který pak mohou využívat všichni majitelé bytů.

Smyslem průkazů je zlepšit orientaci kupců a nových nájemníků v nákladech na energie v nemovitostech. Podobně jako funguje štítek na elektrospotřebičích či technický průkaz u auta, vyčte zájemce z průkazu teoretickou hodnotu, která může být odlišná od reálné spotřeby, ale z hlediska energetické náročnosti jasně rozliší hodnotné a méně hodnotné budovy na trhu. Například z faktur za energie zákazník takovou informaci nezíská, ty totiž závisí na způsobu užívání domu či bytu nebo také na tom, zda daný rok byla tuhá nebo mírná zima. Průkaz také může přispět ke zlevnění případné renovace nemovitosti, protože pohled a doporučení odborníka může vést k optimálnímu řešení.



Průkazy budou zpracovávat energetičtí specialisté - odborníci autorizovaní Ministerstvem průmyslu a obchodu. Kontrolu správnosti zpracování průkazů má na starosti Státní energetická inspekce.

# Průkazy energetické náročnosti a zvyšování energetických standardů v budovách

Přehledné shrnutí požadavků pro majitele nemovitostí podle novely zákona o hospodaření energií (č. 406/2000 Sb.) od roku 2013

- požadavky na energetickou náročnost novostaveb a renovací (§ 7)
- požadavky na zpracování průkazu energetické náročnosti (§ 7a)
- požadavky na kontrolu kotlů a klimatizací (§ 6a)

Typ budovy, situace	Požadavek na energetickou náročnost	Průkaz energetické náročnosti	Poznámka
<b>Rodinný dům</b>			
novostavba po 1.1.2013* (datum žádosti o stavební povolení); vztahuje se také na přístavbu, která zvětší energeticky vztažnou plochu budovy o více než 25 %	tzv. nákladově-optimální úroveň	ano, stejně jako nyní	zhruba odpovídá nízkoenergetickému standardu
novostavba od roku 2020	téměř nulová spotřeba	ano	vysoce efektivní budova s možností pokrytí části spotřeby energie obnovitelnými zdroji
renovace po 1.1.2013* (datum žádosti o stavební povolení nebo datum ohlášení změny dokončené budovy); renovací se rozumí stavební úprava, nástavba nebo přístavba, která neztvrdí energeticky vztažnou plochu o více než 25 %	tzv. nákladově-optimální úroveň pro renovované prvky, nebo pro celou budovu podle rozhodnutí stavebníka	ano, pokud se renovuje více než 25 % obálky a není zpracovaný platný průkaz (např. z předchozí koupě domu nebo předchozí fáze renovace)	neexistuje požadavek na rozsah renovace, ale na energetickou kvalitu renovovaných prvků, případně celé budovy v případech, kdy je to pro stavebníka výhodné; pokud se nezpracovává průkaz, stavebník si uchová účetní doklady (např. od prodejce stavebnin nebo od stavební firmy)
prodej či nový pronájem po 1.1.2013*	není požadavek	ano, toto je novinka; indikace energetické třídy musí být i v inzerci	předpokládá se, že některé realitní kanceláře budou nabízet zajištění zpracování průkazu; průkaz může být dražší, pokud dům nemá žádnou dokumentaci

Pozn.: Pokud tedy majitel rodinného domu nestaví, neprovádí renovaci, neprodává či nově nepronajímá, nevztahují se na něho žádné požadavky z tohoto zákona.

**\* Zákon stanovuje tyto povinnosti již od 1.1.2013, nicméně účinnost prováděcí vyhlášky je navržena až od 1.4.2013. Pro aktuální informace o výkladu tohoto právního stavu sledujte web [www.prukaznadum.cz](http://www.prukaznadum.cz).**

## Bytový dům

novostavba po 1.1.2013* (datum žádosti o stavební povolení); vztahuje se také na přístavbu, která zvětší energeticky vztažnou plochu budovy o více než 25 %	tzv. nákladově-optimální úroveň	ano, stejně jako nyní	zhruba odpovídá nízkoenergetickému standardu
novostavba s energeticky vztažnou plochou nad 1500 m <sup>2</sup> od roku 2018, nad 350 m <sup>2</sup> od roku 2019 a menší od roku 2020	téměř nulová spotřeba	ano	vysoce efektivní budova s možností pokrytí části spotřeby energie obnovitelnými zdroji
renovace po 1.1.2013* (datum žádosti o stavební povolení nebo datum ohlášení změny dokončené budovy); renovací se rozumí stavební úprava, nástavba nebo přístavba, která neztvrdí energeticky vztažnou plochu o více než 25 %	tzv. nákladově-optimální úroveň pro renovované prvky, nebo pro celou budovu podle rozhodnutí stavebníka	ano, pokud se renovuje více než 25 % obálky a není zpracovaný platný průkaz (např. z předchozí koupě domu nebo předchozí fáze renovace); doposud byl požadavek pouze u budov nad 1000 m <sup>2</sup>	neexistuje požadavek na rozsah renovace, ale na energetickou kvalitu renovovaných prvků, případně celé budovy v případech, kdy je to pro stavebníka výhodné; pokud se nezpracovává průkaz, stavebník si uchová účetní doklady (např. od prodejce stavebnin nebo od stavební firmy)
prodej či nový pronájem celé budovy po 1.1.2013*	není požadavek	ano; indikace energetické třídy musí být i v inzerci	
prodej jednotlivého bytu po 1.1.2013*; nevztahuje se na družstevní byty (zde právně nejde o prodej, ale převod práva k užívání)	není požadavek	existuje povinnost předložit zájemci průkaz budovy; pokud jej majitel bytu na písemnou žádost od SVJ nezíská, může vykazat tři roční spotřeby využívaných energií; v případě, že se předkládá průkaz, musí být indikace energetické třídy také v inzerci	zpracovává se pouze průkaz na celý bytový dům, který poté využívají všichni majitelé jednotlivých bytů; od určitého roku musí mít celý dům průkaz tak jako tak, což usnadní jeho získání pro majitele bytů
nový pronájem jednotlivého bytu od roku 2016; nevztahuje se na družstevní byty (zde právně nejde o pronájem)	není požadavek	existuje povinnost předložit zájemci průkaz budovy; pokud jej majitel bytu na písemnou žádost od SVJ nezíská, může vykazat tři roční spotřeby využívaných energií; v případě, že se předkládá průkaz, musí být indikace energetické třídy také v inzerci	zpracovává se pouze průkaz na celý bytový dům, který poté využívají všichni majitelé jednotlivých bytů; od určitého roku musí mít celý dům průkaz tak jako tak, což usnadní jeho získání pro majitele bytů
bytový dům s energeticky vztažnou plochou nad 1500 m <sup>2</sup> do roku 2015, nad 1000 m <sup>2</sup> do roku 2017 a menší do roku 2019 (týká se i bytového domu vlastněného družstvem)	není požadavek	ano, zpracování průkazu na dům v uvedených termínech	
bytový dům s kotlem nad 20 kW nebo klimatizací nad 12 kW			požadavek na pravidelnou kontrolu kotlů nad 20 kW a klimatizačních zařízení nad 12 kW, intervaly stanoví vyhláška

Pozn.: Pokud tedy majitel bytového domu nestaví, neprovádí renovaci, neprodává či nově nepronajímá, vztahují se na něho z tohoto zákona pouze dva požadavky:

- 1) na zpracování průkazu energetické náročnosti v termínu podle velikosti domu,
- 2) na pravidelnou kontrolu kotlů nad 20 kW a klimatizačních zařízení nad 12 kW v pravidelných intervalech.

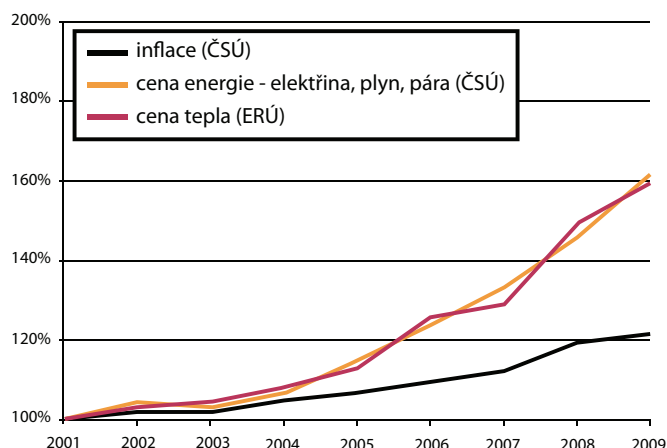
**\* Zákon stanovuje tyto povinnosti již od 1.1.2013, nicméně účinnost prováděcí vyhlášky je navržena až od 1.4.2013. Pro aktuální informace o výkladu tohoto právního stavu sledujte web [www.prukaznadum.cz](http://www.prukaznadum.cz).**

<b>Veřejná budova</b>	budova vlastněná a užívaná orgánem veřejné moci nebo jím zřízenou institucí	budova užívaná orgánem veřejné moci	
	pro novostavby a renovace platí obdobné požadavky jako pro bytové domy, termíny pro novostavby s téměř nulovou spotřebou jsou představeny o dva roky	zpracovaný a vystavený průkaz musí mít do poloviny roku 2013 budova s energeticky vztažnou plochou nad 500 m <sup>2</sup> a do poloviny roku 2015 budova nad 250 m <sup>2</sup>	
<b>Kancelářská komerční budova</b>			
	stejně požadavky jako u bytového domu	stejně požadavky jako u bytového domu	na prodej či nový pronájem jednotlivé kanceláře či podlaží se vztahují požadavky jako na byt
<b>Výjimky</b>			
	budovy s energeticky vztažnou plochou do 50 m <sup>2</sup>	budovy s energeticky vztažnou plochou do 50 m <sup>2</sup>	
	kostely, mešity, chrámy; tedy objekty pro bohoslužby	kostely, mešity, chrámy; tedy objekty pro bohoslužby	
	chaty a chalupy; tedy objekty pro rodinnou rekreaci	chaty a chalupy; tedy objekty pro rodinnou rekreaci	
	průmyslové a zemědělské budovy se spotřebou do 700 GJ	průmyslové a zemědělské budovy se spotřebou do 700 GJ	
	při renovaci, pokud energetický audit prokáže technickou či ekonomickou nesplnitelnost požadavků		
	kulturní památky a budovy v památkové rezervaci nebo památkové zóně		

## Čas šetřit energií

Novela zákona o hospodařeni energií logicky reaguje na rostoucí ceny energie, které stále více zatěžují rozpočty domácností, institucí a ve výsledku i států po celé Evropě.

Budovy patří mezi největší „spotřebiče“ energie. Jen v České republice zodpovídají za 65 % konečné spotřeby tepla a skoro polovinu konečné spotřeby elektřiny. Drtivá většina jich energií zbytečně plýtvá, ačkoliv opatření, která výrazně sníží jejich energetickou náročnost, již existují a řada firem má s jejich uplatněním v budovách zkušenosti.



## Přínosy úsporných budov

### Zdravé vnitřní prostředí

Energeticky úsporné novostavby a budovy, které projdou správně navrženou, celkovou energeticky úspornou renovací, vytvářejí zdravější a komfortnější prostor pro bydlení i práci. Stěny v takto upravených či postavených objektech nejsou studené, okna netáhnou a radiátory nejsou horké. To rozšiřuje efektivně využívanou plochu místností. Zároveň je zde pomocí mechanického větrání s rekuperací odpadního tepla zajištěn dostatečný přísun předehřátého čerstvého vzduchu, což dotváří pohodu vnitřního prostředí. Ve spánku si člověk lépe odpočine a v práci či škole se lépe soustředí. Ke zdraví obyvatel také přispívají nižší koncentrace prachových částic a alergenů, které odvede řízené větrání spolu s přebytkem vlhkosti. Protože pro stálý přísun čerstvého vzduchu není zapotřebí větrat otevřenými okny, nevzniká průvan a interiér není zatížen ani hlukem z venkovního prostředí. V letním období nedochází k přehřívání prostor, takže se nemusí používat klimatizační jednotky.

### Pracovní místa

Energeticky šetrné stavebnictví přispívá k udržení či vytváření pracovních míst zejména u malých a středních firem na celém území státu. Budovu je totiž potřeba stavět či renovovat tam, kde bude následně sloužit lidem nebo institucím. Stavebnictví má také vysoký tzv. multiplikátor, což znamená, že jedna koruna investovaná do hodnoty budov se v ekonomice obrátí 3,5x až 6x více, než je tomu u běžných státních výdajů. Podporuje tak ekonomický růst a rozvoj regionů.

### Vyčíslené přínosy

Ekonom Miroslav Zámečník se svým týmem vypočítal, že přechod k energeticky úsporným budovám podle novely povede k ekonomickému přínosu (kumulované čisté současné hodnotě pro vlastníky budov) 223 miliard Kč při poměrně konzervativních předpokladech: 3% reálném růstu ceny energie a životnosti budov 25 let. Pokud ale cena energie poroste rychleji, ekonomické přínosy se násobí. Úsporné budovy tedy zajišťují své vlastníky a provozovatele proti růstu cen energie i případným cenovým šokům.

### Ochrana spotřebitele

Stanovením minimálních energetických standardů pro nové budovy i změny staveb zákon zajistí, že v budoucnu nehrozí stavebníkům zbytečně vysoké platby za energii. Rozšíření využití průkazů energetické náročnosti pak přispěje k lepší orientaci kupců a nových nájemníků v očekávaných nákladech na energii ve vybrané nemovitosti. To je důležité, protože stavba domu nebo jeho koupě je rozhodnutím na desítky let dopředu.

### Energetická bezpečnost

Menší spotřeba energie snižuje naši závislost na dovozech paliv z nestabilních a politicky problematických regionů a zlepšuje tak energetickou bezpečnost. Také vede k pomalejšímu vyčerpání domácích fosilních zdrojů a menší zátěži pro životní prostředí. V případě nečekaného přerušení dodávek energie nemusí energeticky úsporná budova výrazně vychladnout, protože obyvatelnou ji udrží pouhá přítomnost lidí.

[www.sanceprobudovy.cz](http://www.sanceprobudovy.cz)

[www.prukaznadum.cz](http://www.prukaznadum.cz)

ŠANCE  
PRO BUDOVY

CENTRUM  
PASIVNÍHO  
DOMU



ASOCIACE VÝROBCŮ  
MINERÁLNÍ IZOLACE  
[www.mineralizolace.cz](http://www.mineralizolace.cz)

MINISTERSTVO  
PRŮMYSLU A OBCHODU

EFEKT energie efektivně

