



1. 12. 2015 | Autor: Ing. Tomáš Kupsa

Majitelé bytu mohou při prodeji bytu nahradit PENB vyúčtováním spotřeb energií za poslední 3 roky, a to v případě, že o PENB písemně požádají majitele domu (často SVJ) a majitel domu majiteli bytu PENB neposkytne. Jak je to ale s povinností SVJ? Musí PENB nechat vypracovat, když je o poskytnutí majitel bytu požádá? Zeptali jsme se na názor SEI.

Na Seminářích DEKSOFT 2015 jsme měli přednášku o změně zákona 406/2000 Sb., která je účinná od 1.7.2015. V rámci této přednášky jsme zmínili **zrušení povinnosti vlastníka budovy nebo společenství vlastníků jednotek zajistit zpracování průkazu pro užívané bytové domy nebo administrativní budovy**, ke kterému došlo na základě pozměňovacího návrhu poslance ODS Adamce ve druhém čtení zákona v poslanecké sněmovně. V této souvislosti jsme zmínili, že tento požadavek dřívějšího znění zákona byl nad rámec požadavků evropské směrnici, ale přesto měl požadavek svůj smysl a jeho zrušení může mít nepříjemné dopady na reálnou praxi. Pro ilustraci tohoto nepříjemného dopadu jsme uvedli příklad, kdy majitel bytu prodává svůj byt v nízkoenergetickém domě. Majitel bytu nemusí při prodeji pořídit PENB, může jej nahradit spotřebami energií za poslední 3 roky (v případě, že předtím písemně požádá majitele domu nebo SVJ o PENB a majitel domu nebo SVJ mu PENB neposkytne). V případě, že majitel bytu při prodeji nahradí PENB spotřebami energií, neplatí pak pro něj povinnost inzerovat třídu energetické náročnosti v reklamních a informačních materiálech. Tuto povinnost ale má od 1.7.2015 realitní kancelář, pokud přes ní majitel bytu svůj byt nabízí k prodeji. V případě, že majitel bytu nedodá realitní kanceláři PENB, musí realitní kancelář uvést nejhorší třídu energetické náročnosti G. Právě uvedená třída G u prodávaného bytu v nízkoenergetickém domě může být oním nepříjemným dopadem zrušení povinnosti PENB pro užívané bytové domy nebo administrativní budovy. Majitel bytu, který splnil veškeré své povinnosti může uvedení třídy G chápat jako podhodnocení vlastní nemovitosti při prodeji.

V souvislosti s výše popsaným jeden z účastníků semináře v Praze podotkl, že tato popsaná situace není moc pravděpodobná, protože **i po zrušení povinnosti zajistit zpracování průkazu pro užívané bytové domy nebo administrativní budovy má majitel domu nebo SVJ povinnost zajistit vytvoření PENB při prodeji jakéhokoli bytu v domě. Na Seminářích DEKSOFT jsme slíbili, že prověříme, jak to s touto povinností majitele domu či SVJ je.**

Zaslali jsme dotaz na paní ředitelku odboru kontroly Státní energetické inspekce, zda je možné odstavce zákona 406/2000 Sb.

*(2) Vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni
a) opatřit si průkaz:*

1. *při prodeji budovy nebo ucelené části budovy,*
2. *při pronájmu budovy,*
3. *od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části budovy,*

interpretovat tak, že SVJ má povinnost nechat PENB zpracovat i při prodeji jednoho bytu v domě, pokud je o to majitel prodávaného bytu písemně požádá.

Dostali jsme odpověď, že SEI skutečně zastává názor, že možnost majitele jednotky (jen u SVJ) nahradit průkaz vyúčtováním neznamena, že SVJ nezůstává i v těchto případech primární povinnost podle písm. a) odst. 2 zákona opatřit si průkaz při prodeji budovy nebo ucelené části (byt i bytová jednotka). Tato povinnost v zákoně jednoznačně je a nelze ji ze strany SVJ ignorovat. Takže pokud nebyl vlastníku jednotky předán na písemnou výzvu průkaz a on s tím nesouhlasí, je to SEI považováno za nedodržení zákona ze strany SVJ.

