

Otázky pro rozhovor s Ing. Miroslavem Marešem, předsedou Správní rady Asociace energetických auditorů

1. Povinnost prokázat se Průkazem energetické náročnosti budov při prodeji nebo pronájmu domu, platí už od loňského ledna. Pociťujete růst zájmu o zpracování průkazu ze strany majitelů, anebo se lidé snaží tuto povinnost spíše obcházet?

Povinnost vlastníků budov je dle zákona č. 406/2000 Sb., při prodeji budov, nebo její ucelené části či pronájmu budovy, formulována ve dvou fázích.

Vlastníci mají povinnost předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii možnému kupujícímu nebo nájemci budovy a následně vlastníci mají povinnost předat tento dokument kupujícímu či nájemci budovy nebo ucelené části budovy a to nejpozději při podpisu kupní resp. nájemní smlouvy.

Nelze jednoznačně označit trend, zda vlastníci mají snahu splnit či spíše obcházet tyto zákonné požadavky. Z dostupných informací se přikláním spíše k názoru, že zájem o zpracování průkazu vzrostl.

2. Odpůrci průkazů navrhovali jejich nahrazení třemi posledními vyúčtovacími fakturami za energie, které prý lépe vypovídají o skutečné energetické spotřebě domu či bytu, odborníci to ale odmítají. Proč?

Odst. 7 §7a, zákona č. 406/2000 Sb. je třeba chápat jako možnost, která řeší povinnosti stanovené vlastníkově bytové jednotky v případě, že vlastník budovy není schopen v daném čase předat průkaz energetické náročnosti budovy tak, jak je mu uloženo v odst. 2 §7a zákona. Jde tedy rozhodně o náhradní řešení tak, aby se nesplnění této povinnosti nestalo překážkou při prodeji bytové jednotky.

Informace o spotřebě elektřiny, plynu nebo tepelné energie rozhodně neinformuje kupujícího o konkrétní energetické náročnosti předmětné jednotky či budovy. Tuto informaci může poskytnout pouze korektně vypracovaný průkaz energetické náročnosti, který je podle zákona vázán stanovením konkrétních ukazatelů energetické náročnosti budovy.

Iniciativu ve smyslu změny zákona tak, aby průkaz byl nahrazen výhradně údaji o spotřebě energie považujeme za systémově vadný a nesplňující požadavky příslušné směrnice EU.

3. Tak jako u všech plošně zaváděných auditů se vždy vynoří řada rádob odborníků, kteří nabízejí své služby, aniž by zaručovali kvalitu zpracovaného průkazu. Čím se řídit při výběru odborníka a jak si dopředu zjistit jeho odbornost? Existuje možnost reklamace správnosti dokumentu?

Energetičtí specialisté - oprávněné osoby ke zpracování dokumentů dle zákona č. 406/2000 Sb. jsou podrobováni podmínkám splnění poměrně přísných kritérií, a to jak z hlediska procesu získání příslušného oprávnění, tak i z hlediska prokázání potřebných znalostí v průběhu vykonávání činnosti energetického specialisty v dané oblasti oprávnění. Nelze samozřejmě v jednotlivých případech vyloučit nežádoucí odchylky od zákonem požadovaného standardu.

Při výběru zpracovatele poptávaného dokumentu by měly mít, vedle kvalifikačních kritérií, rozhodující vliv i předchozí zkušenosti energetického specialisty. Lze tedy doporučit zadavatelům, aby uspořádali výběrové řízení na zhotovitele, kde v zadávacích podmínkách

bude uchazečům stanovena povinnost prokázat zkušenosti se zpracováním zakázek podobného charakteru jako je předmět poptávky.

Zadavatel má podle zákona možnost požádat Státní energetickou inspekci o stanovisko, zda dokument zpracovaný energetickým specialistou odpovídá požadavkům zákona.

4. Povinnost vybavit budovy v Česku údaji o energetické náročnosti spadá do kategorie implementace zákonů Evropské unie do české legislativy. Z téhož soudku je i nadcházející povinnost stavět budovy, jejichž energetická náročnost se blíží nule. Považujete splnění těchto limitů v českých podmínkách za reálné?

Zákonem č. 406/2000 Sb. je stanoveno, že od roku 2020 musí nové budovy či větší změny dokončených budov splňovat požadavky na budovy s téměř nulovou spotřebou energie, tedy budovy s velmi nízkou energetickou náročností jejichž spotřeba energie je ve značném rozsahu pokryta z obnovitelných zdrojů.

Z dnešního pohledu považuji tento požadavek za velmi ambiciózní.

Lze totiž předpokládat růst měrných investičních nákladů na výstavbu takto definovaných nových budov či změn již dokončených budov a tím i pokles poptávky na trhu. Je otázkou, zda tento požadavek ve svém důsledku nepovede ke změně struktury trhu s nemovitostmi, kdy před zákonem stanoveným termínem bude účelově zvýšena poptávka po již dokončených budovách či budovách s již dokončenými změnami a naopak snížena poptávka po nových budovách. Je zřejmé, že reálnost splnění požadavků na energetickou náročnost budov s téměř nulovou spotřebou energie je nutné posuzovat z pohledu očekávaného hospodářského růstu České republiky a tím i koupěschopnosti obyvatelstva a relevantních podnikatelských subjektů. V této věci zastávám spíše mírně pesimistický názor.

Ing. Miroslav Mareš

*předseda Správní rady
Asociace energetických auditorů*