



VYJADRENIE ODBORNE SPÔSOBILEJ OSOBY

K POVINNOSTI ENERGETICKEJ CERTIFIKÁCIE

Energetický certifikát je doklad o kvalitatívnych energetických vlastnostiach budovy, ktorý určuje do akej miery je dom energeticky hospodárny. Hospodárnosť domu sa určuje výpočtom, ktorý vyjadruje množstvo energie potrebné na splnenie všetkých energetických potrieb súvisiacich s užívaním domu, najmä množstvo energie potrebnej na vykurovanie a prípravu teplej vody, **ktorý je podstatný pri riešení energetickej otázky domu ako celku.**

V zmysle § 5 ods. 2 zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov je vlastník budovy, resp. správca alebo predseda spoločenstva **povinný zabezpečiť vykonanie energetickej certifikácie budovy.** Zákon určuje za akých okolností je vyhotovenie energetického certifikátu povinné a za akých dobrovoľné.

„Energetická certifikácia je povinná:

- a. *pre budovy alebo samostatné časti, ktoré sa predávajú alebo prenajímajú novému nájomcovi,*
- b. *pre budovy, v ktorých viac ako 250 m² celkovej podlahovej plochy užíva orgán verejnej moci a verejnosť ich často navštevuje,*
- c. *pri dokončení novej budovy alebo významnej obnovy existujúcej budovy; inak je dobrovoľná.“*

Podľa § 2 ods. 2 písm. e) zákona č. 555/2005 Z. z. sa povinná energetická certifikácia budov a systém kontroly energetických certifikátov **nevzťahuje iba na bytové budovy**, ktorú sú určené na užívanie menej než štyri mesiace v roku alebo na obmedzené užívanie počas roka s očakávanou spotrebou energie nižšou ako 25% spotreby pri celoročnom užívaní alebo ak ide o budovy chránené z dôvodu architektonickej alebo historickej hodnoty. **Pre bytové domy teda povinnosť energetickej certifikácie platí.**

Vlastník budovy, resp. správca alebo spoločenstvo vlastníkov je na základe § 8 ods. 1 písmeno c) zákona č. 555/2005 Z. z. povinný mať energetický certifikát ku dňu uzatvorenia zmluvy o predaji alebo o nájme budovy **ALEBO jej samostatnej časti.** V bytových domoch dochádza k predaju alebo prenájmu bytov alebo nebytových priestorov počas roka neustále. A vzhľadom na to, že na potreby tohto zákona je za samostatnú časť považovaný aj byt a nebytový priestor, **je pre bytové domy nutné mať platný energetický certifikát.**

Platnosť energetického certifikátu je maximálne 10 rokov. Po uplynutí tejto doby je povinnosť vyhotoviť recertifikát. V prípade ak sa v rámci doby platnosti certifikátu na



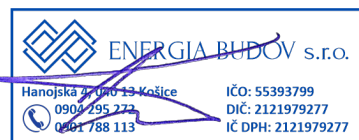
budove vykoná významná obnova (napríklad zateplenie a pod.), je potrebné opätovné vyhotovenie certifikátu, pretože energetické vlastnosti budovy sa výrazne zmenili.

Štátny dozor pre energetickú certifikáciu vykonáva Slovenská obchodná inšpekcia – odbor metodiky energetickej inšpekcie, ktorá v prípade nesplnenia povinností môže uložiť pokutu až do 3000 eur v závislosti od závažnosti správneho deliktu. **Túto pokutu následne znáša správca, ktorý si nesplnil svoje zákonné povinnosti a nie samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome.**

Vypracovanie energetického certifikátu **nemusí správca dávať schvaľovať vlastníkom bytov a nebytových priestorov**, vzhľadom na to že sa jedná o zákonnú povinnosť v plnej kompetencii správcu, ktorý by v prípade nesplnenia povinnosti znášal následky.

Podľa § 8 ods. 2 „*pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a NP v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a NP v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.*“ Pod tento paragraf možno subsumovať aj zákonom stanovenú potrebu vykonania energetickej certifikácie bytového domu.

Vlastníci alebo zástupca vlastníkov nemôže rozhodovať o tom či sa energetický certifikát vyhotoví alebo nie, pretože zabezpečenie certifikácie budovy je v kompetencii správcu a rovnako správca bude znášať následky za nesplnenie si tejto povinnosti. Zároveň podľa § 8a ods. 5 zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a NP v dome podľa § 14 až 14b. Zástupca vlastníkov zabezpečuje iba ako sprostredkovateľ komunikácie medzi vlastníkmi a správcom, nemá žiadnu rozhodovaciu funkciu.



Prof. Ing. Peter Tauš, PhD.
Energia budov s. r. o.