

Energetická certifikácia budov na bývanie a povinnosti vlastníkov bytov a budov

Povinnosti členských štátov Európskej únie v oblasti zlepšenia energetickej hospodárnosti budov vyplývajú zo **smernice č. 2002/91/ES**. Súvisiaci zákon č. 555/2005 Z.z. nadobudol v SR platnosť 1. januára 2006. Smernica EÚ umožňuje posunutie povinnosti zabezpečovania energetickej certifikácie do 1. januára 2009. Slovensko využilo posunutie účinnosti zákona o dva roky, t.j. na 1. január 2008. Podľa § 14 **sa povinnosť energetickej certifikácie vzťahuje na novú a na významne obnovovanú budovu v prípade kolaudačného konania po 1. januári 2008, ako aj na budovu predávanú a prenajímanú po 1. januári 2008.**

Podľa § 9 ods. 2 zákona Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR vydalo všeobecne záväzný právny predpis (vyhlášku), v ktorom sú ustanovené podrobnosti o výpočte, obsah energetickeho certifikátu, vrátane rozpätia energetických tried a emisií oxidu uhličitého uvádzaných v energetickom certifikáte, vzor certifikátu pre jednotlivé kategórie budov a vzor energetickeho štítku. Vyhláška MVR SR č. 625/2006 Z.z. vykonávajúca zákon č. 555/2005 Z.z. platí od 1.1.2007.

Hlavným cieľom smernice teda aj zákona o energetickej hospodárnosti je

- **zlepšiť energetickú hospodárnosť budov** zmenou tepelnej ochrany, vykurovania, vetrania a chladenia vo vzťahu k vonkajším klimatickým a miestnym podmienkam, prípravy teplej vody a osvetlenia,
- **zabezpečiť požadované podmienky** týkajúce sa vnútorného prostredia budov
- **zefektívniť výstavbu a prevádzku budov.**

Výpočet energetickej hospodárnosti budov a spracovanie energetickeho certifikátu **sa týka budov ako celkov**. Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov ak má budova spoločný systém vykurovania, možno na základe vykonanej energetickej certifikácie budovy vykonať energetickú certifikáciu aj jednotlivého bytu alebo inej samostatne užíwanej časti budovy. Energetickú certifikáciu bytu možno vykonať aj na základe hodnotenia iného podobného bytu v tej istej budove, ktorého energetická certifikácia už bola vykonaná. **Povinnosť energetickej certifikácie bytov nevyplýva zo žiadneho všeobecne záväzného právneho predpisu v SR.**

Podľa § 7 ods. 3 zákona č. 555/2005 Z.z. **platnosť energetickeho certifikátu je najviac 10 rokov**. Tento energetický certifikát **platí pre prípad predaja alebo prenájmu v ktoromkoľvek čase predaja (prenájmu) počas platnosti energetickeho certifikátu**. Pred uplynutím určenej platnosti stratí energetický certifikát platnosť vykonaním stavebných úprav budovy, ktoré majú vplyv na energetickú hospodárnosť. V takom prípade je treba zaobstarať nový energetický certifikát zohľadňujúci zmenený stav budovy. Skutočná spotreba energie neovplyvňuje dĺžku platnosti energetickeho certifikátu budovy.

Podľa § 8 má vlastník budovy zákonom udelené povinnosti. **Vlastník budovy je povinný uchovávať energetický certifikát po celý čas jeho platnosti.** Podľa § 5 ods. 2 písm. a) zákona č. 555/2005 Z.z. je energetická certifikácia povinná pri predaji a prenájme. Znamená to, že **energetický certifikát je dokladom, ktorý je potrebné predložiť ako prílohu (originál) ku kúpno-predajnej zmluve (resp. jeho overenú kópiu pri prenájme) rovnako, ako v prípade výstavby novej budovy alebo vykonania významnej obnovy je dokladom ku kolaudácii.**

Vlastník existujúcej budovy je povinný zabezpečiť pravidelnú kontrolu klimatizačného systému a kotla umiestneného v budove, zabezpečiť pri významnej obnove budovy reguláciu zásobovania teplom, zabezpečiť hydraulické vyváženie vykurovacej sústavy budovy po každom zásahu do tepelnej ochrany alebo energetického vybavenia. Má povinnosť umiestniť energetický štítok v priestore budovy na mieste prístupnom všetkým užívateľom, ak sa jedná veľkú budovu, v ktorej sídli orgán verejnej moci alebo právnická osoba poskytujúca služby veľkému počtu ľudí. V iných budovách je umiestnenie energetického štítku dobrovoľné.

Objednanie energetického certifikátu budovy je povinnosťou vlastníka budovy. Ak vlastníkov bytov alebo bytového domu zastupuje správca alebo iný zástupca spoločenstva vlastníkov bytov, tak na základe súhlasu vlastníkov podľa platných, zákonom daných podmienok, tento zástupca objednáva energetický certifikát budovy (rovnako ako aj pri objednaní projektovej dokumentácie na obnovu, tepelnú ochranu zateplením a pod.). Na úhradu nákladov spojených s energetickou certifikáciou budovy platia rovnaké podmienky, ako na akékoľvek iné úhrady spojené s bývaním v bytovom dome. V prípade, že si vlastník bytu objednal rozšírenie energetického certifikátu o hodnotenie energetickej hospodárnosti bytu (a nebolo by hodnotenie bytov v bytovom dome vykonané pre všetky byty), tak náklady musí znášať konkrétny vlastník. Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 555/2005 Z.z. povinnosti, ktoré má podľa tohto zákona vlastník budovy, vzťahujú sa aj na správcu vo vlastníctve štátu, samosprávneho kraja alebo obce, na spoločenstvo vlastníkov budovy a nebytových priestorov v bytovom dome a na bytové družstvo.

Energetický certifikát budovy je možné spracovať iba spôsobom, ktorý vyplýva zo zákona č. 555/2005 Z.z.. Vzhľad energetického certifikátu musí zodpovedať vzoru, ktorý je zverejnený vo vyhláške MVR SR č. 625/2006 Z.z. Akýkoľvek iný spôsob výpočtu a použitie iného vzoru podobného vzhľadu nenahrádza energetický certifikát podľa zákona.

Energetický certifikát spracováva a vystavuje odborne spôsobilá osoba (odborne spôsobilé osoby ustanovené podľa miest spotreby energie, t.j. tepelná ochrana, vykurovanie a príprava teplej vody; pri iných budovách ako na bývanie aj vetranie a chladenie, osvetlenie). **Zoznam odborne spôsobilých osôb je zverejnený na webovej stránke Slovenskej komory stavebných inžinierov (www.sksi.sk).** Vykonávať energetickú certifikáciu môže odborne spôsobilá osoba iba ak má na túto činnosť živnosť. Energetickú certifikáciu môžu vykonávať aj právnické osoby, ktoré zamestnávajú odborne spôsobilé osoby podľa miest spotreby (§ 6 ods. 2 zákona) alebo fyzické osoby navzájom dohodnuté o podiele na spracovaní energetického certifikátu.

Odborne spôsobilú osobu na vykonanie energetickej certifikácie si môže zvoliť vlastník alebo v jeho zastúpení správca. Energetická certifikácia sa uskutoční na základe zmluvy.

Projektová dokumentácia na stavebné povolenie musí obsahovať projektové energetické hodnotenie (podľa § 2 ods. 2 vyhlášky č. 625/2006 Z.z.) vykonané s uvažovaním normalizovaných vstupných údajov (klimatické podmienky, podmienky vnútorného prostredia, obsadenosť budovy) a projektovaných vlastností zabudovaných stavebných výrobkov. Podľa § 4 ods. 3 zákona projektant je povinný minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť nových budov zahrnúť do projektovej dokumentácie na stavebné povolenie rovnako ako na povolenie zmeny stavby. Minimálne požiadavky určujú technické normy.

Výpočtový postup energetickej hospodárnosti budovy určujú normy súvisiace so smernicou č. 2002/91/ES o energetickej hospodárnosti budov a súvisia aj s právnymi predpismi, ktoré túto európsku smernicu implementovali do právnych predpisov Slovenskej republiky (zákon č. 555/2005 Z.z. a vyhláška MVR SR č. 625/2006 Z.z.). Výpočet energetickej hospodárnosti v procese energetickej certifikácie sa vykonáva ako normalizované energetické hodnotenie podľa § 2 ods. 3 vyhlášky č. 625/2006 Z.z. **ku kolaudačnému konaniu**. Normalizované hodnotenie sa vykonáva so zohľadnením skutočného zhotovenia stavby, teda odborne spôsobilá osoba musí porovnať skutočné vyhotovenie s vlastnosťami stavebných materiálov, stavebných konštrukcií a prvkov systémov technického zariadenia budovy s projektovanými, teda zahrnutými do projektovej dokumentácie.

Zaradenie budovy na bývanie do energetickej triedy A až G sa uskutočňuje na základe hodnotenia potreby energie na vykurovanie (vrátane potreby tepla na vykurovanie) a potreby energie na prípravu teplej vody. Ostané miesta spotreby sa nehodnotia. Energetický certifikát budovy na prvej strane podpisuje odborne spôsobilá osoba na tepelnú ochranu budov. Každá odborne spôsobilá osoba podľa miesta spotreby energie v budove vykoná výpočet a zatriedenie do energetickej triedy podľa miesta spotreby. Energetický certifikát s využitím jednotlivých výsledkov a informácií spracuje odborne spôsobilá osoba pre tepelnú ochranu stavebných konštrukcií a budov. Zatriedi budovu do energetickej triedy podľa globálneho ukazovateľa, celkovej dodanej energie. Dopočíta primárnu energiu a emisie CO₂. Energetický certifikát musí obsahovať aj návrh opatrení na ďalšie zlepšenie energetickej hospodárnosti budovy. Ich realizácia nie je vlastníčkovi budovy určená ako povinnosť.

Nové budovy musia spĺňať minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť. Ak je to technicky, funkčne a ekonomicky uskutočniteľné, minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť nových budov musí spĺňať aj existujúca budova po uskutočnení jej významnej obnovy (§ 4 ods. 1 zákona). Podľa § 11 ods. 6 vyhlášky MVR SR č. 625/2006 Z.z. je referenčnou hodnotou minimálnej požiadavky na energetickú hospodárnosť budovy horná hranica triedy B. Škála energetických tried určených pre jednotlivé kategórie budov, teda aj rodinné domy a bytové domy, podľa jednotlivých miest spotreby a pre globálny ukazovateľ sú uvedené vo vyhláške MVR SR č. 625/2005 Z. z. v prílohe č. 3.

Cena energetického certifikátu budovy nie je pevne stanovená a vzhľadom na rozdielnosť riešenia budov a ich veľkosť nebude môcť byť jednotná. Cenu energetického certifikátu ovplyvnia strata času a cestovné náklady súvisiace s priblížením sa odborne spôsobilých osôb k budove, ktorá má byť hodnotená. Je dôležité, aby bolo zabezpečené dostatočné regionálne pokrytie odborne spôsobilými osobami na energetickú certifikáciu. Ceny môžu byť rôzne aj vplyvom dostatočnosti podkladov z projektového energetického hodnotenia a kvality ich spracovania.

prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD.

VVÚPS-NOVA, výskumno-vývojový ústav pozemných stavieb, s.r.o., Bratislava