

Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky
Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava 15, P. O. BOX 100
Sekcia bytovej politiky, stavebníctva a mestského rozvoja

Združenie pre lepšiu správu bytových domov
Štefánikova 886/23
811 05 Bratislava

ZLSBD	
Združenie pre lepšiu správu bytových domov Štefánikova 23, 811 05 Bratislava. IČO: 51264412	
Došlo dňa / hod.:	15. 10. 2021
Počet rovnopisov:	1
Prílohy: <input checked="" type="checkbox"/>	Preberajúci: <i>[signature]</i>

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
/14.09.2021 44299/2021/SBPSMR/107343 Ing. Tlapová/02 5949 4321 14.10.2021
Stupeň dôvernosti: verejný

Vec

Žiadosť o zaujatie stanoviska – odpoveď

Ministerstvu dopravy a výstavby SR (ďalej len „ministerstvo“) bola doručená Vaša žiadosť o zaujatie stanoviska k uplatňovaniu vyhlášky Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 364/2012 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Úvodom si Vás dovoľujeme informovať, že usmernenia či stanoviská ministerstva nie je možné pokladať za záväzný výklad zákona, či iných právnych predpisov. Z tohto dôvodu nie sú záväzné pre iné orgány verejnej moci, právnické osoby, alebo fyzické osoby. Na zabezpečenie jednotného výkladu a jednotného používania zákonov a iných všeobecne záväzných právnych predpisov je podľa ustanovenia § 22 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov oprávnený len Najvyšší súd Slovenskej republiky.

Taktiež si Vás dovoľujeme upozorniť na to, že vyhláška neustanovuje zákonné povinnosti, tie ustanovuje zákon. Vyhláška je vykonávací predpis.

V nadväznosti na otázku, či je vypracovanie energetickeho certifikátu povinné pre byty, nebytové priestory a spoločné časti v bytovom dome (kočíkárň, sušiareň a pod.) uvádzame, že zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) v § 2 ods. 3 uvádza definíciu pojmu „samostatná časť“. Na účely zákona sa samostatnou časťou rozumie časť budovy, ktorá bola takto projektovaná alebo neskôr zmenená na samostatné užívanie.

Zákon ďalej v § 5 ods. 2 určuje, kedy je energeticke certifikácia povinná. Povinnosť energetickej certifikácie vzniká vtedy, keď sa budova alebo samostatná časť predáva alebo prenajíma novému nájomcovi. Energeticke certifikácia celej budovy je potrebná aj v prípade budovy, v ktorej viac ako 250 m² celkovej podlahovej plochy užíva orgán verejnej moci a verejnosť ju často navštevuje a rovnako pri dokončení novej budovy alebo pri dokončení významnej obnovy existujúcej budovy. Inak je energeticke certifikácia dobrovoľná. Definícia pojmu „významná obnova budovy“ je uvedená v § 2 ods. 7 zákona. Bližšia špecifikácia času, kedy je vlastník povinný disponovať energeticke certifikátom je uvedená v § 8 zákona.

Pre lepšie pochopenie uvádzame, že cieľom energetickej certifikácie je hodnotenie energetickej hospodárnosti nielen budovy ako celku, ale aj takých častí budov, ktoré boli projektované alebo zmenené na samostatné užívanie. V prípade samostatných častí sa povinnosť energetickej certifikácie vzťahuje len na také samostatné časti, ktoré sú alebo majú byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov pri ich predaji alebo prenájme. A to iba v prípade, že je možné vykonať hodnotenie stavebných konštrukcií, systému vykurovania a systému zásobovania teplou vodou danej samostatnej časti podľa vyhlášky č. 364/2012 Z. z.

Zmyslom zavedenia povinnej certifikácie bolo okrem iného, aby budúci vlastník alebo nájomca mal dostatočné informácie o energetickej hospodárnosti budovy alebo samostatnej časti, ktorú nadobúda, alebo si prenajíma.

S pozdravom

Mgr. Ladislava Cengelová
generálna riaditeľka