



STÁTNÍ  
ENERGETICKÁ  
INSPEKCE

Územní inspektorát  
pro Královéhradecký a Pardubický kraj  
Ulrichovo náměstí 810  
500 02 Hradec Králové



## Protokol č. 5200302322

Spisová značka: SEI – 1380/2022

Číslo jednací: SEI – 13148/2022/52.101

o výsledku kontroly podle § 12 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), ve znění pozdějších předpisů, kterou provedli kontrolující:



Předmětem kontroly bylo dodržování ustanovení § 7a odst. 3 písm. b) a § 7a odst. 7 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, týkající se povinností vlastníka jednotky si prokazatelným způsobem vyžádat průkaz od společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce a předat průkaz nebo jeho kopii kupujícímu jednotky nejpozději při podpisu kupní smlouvy. Pokud vlastníkovi jednotky nebyl na písemné vyžádání předán průkaz, může jej nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky. Předmětnou jednotkou je jednotka  parcelní číslo st.  České Lhotice.

Kontrola byla zahájena dne: 

Kontrolovaná osoba:

Adresa: 

Datum narození:

Telefon:

Místo kontroly: Hradec Králové, územní inspektorát pro Královéhradecký a Pardubický kraj

## I. Doklady získané při kontrole

- Kupní smlouva uzavřená dle ustanovení § 1186 a násl. a § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů –
- Protokol o předání nemovitosti/bytu ze dne
- Protokol o předání nemovitosti/bytu ze dne
- Protokol o předání nemovitosti/bytu ze dne
- Dohoda o narovnání uzavřená dle ustanovení § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů ze dne
- Periodická faktura za sdružené služby dodávky elektřiny evidenční číslo daňového dokladu:
- Detailní rozpis vyúčtování k faktuře za sdružené služby dodávky elektřiny k daňovému dokladu č.

Všechny doklady, které byly získány a předloženy ke kontrole, jsou nedílnou součástí kontrolního spisu č. 5200302322.

## II. Kontrolní zjištění

### 1. Kontrolovaná osoba

(dále jen kontrolovaná osoba) spolu se byli od roku 2013 výlučnými vlastníky jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů číslo České Lhotice, který je postavení na pozemku v katastru nemovitostí označeném jako stavební parcela číslo 80 v katastrálním území č. České Lhotice. Dne podepsali s (dále jen kupující), kupní smlouvu na prodej předmětné jednotky

(list vlastnictví 414) včetně společné části bytového domu a pozemku, na kterém je dům postaven (list vlastnictví 367), podílového spoluvlastnictví pozemků tvořících komplex s bytovým domem (list vlastnictví 381) a výlučného vlastnictví pozemků užívaných jako zahrada (list vlastnictví 383).

## **2. Předmět kontroly**


Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Královéhradecký a Pardubický kraj, provedla v souladu s ustanovením § 13a odst. 1 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 406/2000 Sb.), kontrolu dodržování ustanovení § 7a odst. 3 písm. b) a § 7a odst. 7 zákona č. 406/2000 Sb., kde se v § 7a odst. 3 písm. b) uvádí, že

*... Vlastník jednotky je povinen prokazatelným způsobem pro naplnění povinnosti podle tohoto odstavce si vyžádat průkaz od společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce a*  
*b) předat průkaz nebo jeho kopii*

- 1. kupujícímu jednotky nejpozději při podpisu kupní smlouvy,*
- 2. od 1. ledna 2016 nájemci jednotky nejpozději při podpisu nájemní smlouvy, ...*

Dále v § 7a odst. 7 výše citovaného zákona je uvedeno


*... Pokud vlastníku jednotky nebyl na písemné vyžádání předán průkaz podle odstavce 1 nebo 2, může jej nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky; v tom případě pro něj neplatí povinnost podle odstavce 3 písm. c).*

Kontrola byla zahájena prvním kontrolním úkonem dle ustanovení § 5 odst. 2 písm. b) zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), v platném znění, doručením Oznámení o zahájení kontroly a Pověření ke kontrole kontrolované osobě prostřednictvím hromadné konverzní pošty s vykázaným převzetím zásilky dne 



## **3. Zjištěné skutečnosti**

Kontrolovaná osoba byla vlastníkem jednotky, která je vymezena dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), kde nevznikla povinnost pro vznik společenství vlastníků jednotek. Jedná se o jednu ze čtyř jednotek v bytovém domě, která má vlastní zdroj tepla nezávislý na zbývajících částech bytového domu.

Na základě předložených dokladů, především Kupní smlouvy uzavřené dle ustanovení § 1186 a násl. s § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů – 

a Protokolu o předání nemovitosti/bytu ze dne [redacted] je zřejmé, že kontrolovaná osoba jako prodávající uzavřela s kupující kupní smlouvu na prodej výše specifikované jednotky a měla nejpozději při podpisu výše uvedené kupní smlouvy předat průkaz nebo jeho kopii kupujícímu jednotky a to nejpozději k datu [redacted]. Pokud vlastníkovi jednotky, tj. kontrolované osobě, nebyl na písemné vyžádání předán průkaz, mohl ho nahradit vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro jednotku za uplynulé 3 roky.

Při ústním jednání uskutečněném v místě kontroly dne [redacted] bylo kontrolovanou osobou sděleno, že ... *Při prodeji [redacted] v říjnu 2021 jsme průkaz energetické náročnosti neměli a tedy nepředali kupujícímu při podpisu kupní smlouvy ... Vyúčtování energií jsme neměli, neboť jsme ho předali [redacted] máme pouze za rok 2018/2019, tj. třetí rok před prodejem [redacted] které jsme si jediné nechali, protože bylo poslední před prodejem [redacted]. Z těchto důvodů jsme ani vyúčtování energií za poslední 3 roky při podpisu kupní smlouvy nepředali...*

Tyto skutečnosti jsou zaznamenány v Protokolu o ústním jednání, číslo jednací: SEI-10834/2022/52.101, ze dne [redacted], který je nedílnou součástí kontrolního spisu č. 5200302322.

Kontrolovaná osoba, jako vlastník jednotky, si prokazatelným způsobem nevyžádala průkaz od společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, od správce, a nepředala průkaz nebo jeho kopii kupujícímu jednotky nejpozději při podpisu kupní smlouvy dne [redacted] ani nenahradila průkaz vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie za uplynulé 3 roky, tím nepostupovala v souladu s ustanovením § 7a odst. 3 písm. b) a § 7a odst. 7 zákona.

Posledním kontrolním úkonem předcházejícím vyhotovení protokolu bylo zpracování dokladů a informací poskytnutých při ústním jednání dne [redacted].

### **III. Závěr**

Kontrolovaná osoba porušila ustanovení § 7a odst. 3 písm. b) zákona č. 406/2000 Sb., neboť si nevyžádala průkaz od společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce, a nepředala průkaz nebo jeho kopii kupujícímu jednotky nejpozději při podpisu kupní smlouvy, a § 7a odst. 7 zákona č. 406/2000 Sb., neboť nenahradila průkaz vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie za uplynulé 3 roky.

### Poučení

Proti tomuto protokolu lze podle § 13 zákona č. 255/2012 Sb. podat výše uvedenému územnímu inspektorátu Státní energetické inspekce písemné a zdůvodněné námitky do 15 dnů ode dne doručení protokolu.

Při písemném styku s orgány SEI uvádějte vždy číslo protokolu.

V Hradci Králové dne



Kontrolující Státní energetické inspekce:

