



STÁTNÍ
ENERGETICKÁ
INSPEKCE

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

Protokol č. 5200302422

Spisová značka: SEI – 1381/2022

Číslo jednací: SEI – 13159/2022/52.101

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 vlastníku 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 [redacted] České Lhotice, na pozemku parcelní číslo st. [redacted] v katastrálním území číslo [redacted] České Lhotice.

Kontrola byla zahájena dne: [redacted]

Kontrolovaná osoba:

Adresa: [redacted]

Datum narození: [REDACTED]

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

Všechny doklady, které byly získány a předloženy ke kontrole, jsou ověřené kopie dokladů získaných při ústním jednání dne [REDACTED] a jsou nedílnou součástí kontrolního spisu č. 5200302422.

II. Kontrolní zjištění

1. Kontrolovaná osoba

[REDACTED] (dále jen kontrolovaná osoba) spolu se svoji [REDACTED] byli od roku 2013 výlučnými vlastníky jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů číslo [REDACTED] (dále jen jednotka) v bytovém domě číslo popisné [REDACTED] v části obce České Lhotice, který je postaven na pozemku v katastru nemovitostí označeném jako stavební parcela číslo [REDACTED] v katastrálním území č. [REDACTED] České Lhotice. Dne [REDACTED] podepsali s [REDACTED] (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 vlastníkovi 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 [REDAKCE] 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 [REDAKCE]. Pokud vlastníku 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 [REDAKCE] bylo kontrolovanou osobou sděleno, že ... *Při prodeji [REDAKCE] v říjnu 2021 jsme průkaz energetické náročnosti neměli a tedy nepředali kupujícímu při podpisu kupní smlouvy ... Vyúčtování energií jsme neměli, neboť jsme ho předali [REDAKCE] máme pouze za rok 2018/2019, tj. třetí rok před prodejem [REDAKCE] které jsme si jediné nechali, protože bylo poslední před prodejem [REDAKCE]. 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-10837/2022/52.101, ze dne [REDAKCE] který je nedílnou součástí kontrolního spisu č. 5200302422.

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 10. 11. 2021, 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 [REDAKCE]

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:

