

## STÁTNÍ ENERGETICKÁ INSPEKCE

územní inspektorát pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina, Kotlářská 931/53, 602 00 Brno



sp.zn.: SEI-5478/2017/64.102-2

č. spisu: 6400304417

### PŘÍKAZ č. 642016117 o přestupku

Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina (dále SEI), jako správní úřad příslušný podle § 12b odst. 1 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon č. 406/2000 Sb.), v řízení o přestupku vedeném podle § 90 odst. 1 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich (dále zákon č. 250/2016 Sb.) a § 150 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon č. 500/2004 Sb.), rozhodla

**takto:**

- I. Paní [redacted], se uznává vinnou ze spáchání přestupku podle § 12 odst. 1 písm. h) zákona č. 406/2000 Sb., když z nedbalosti nesplnila povinnost vlastníka budovy [redacted], opatřit si podle § 7a odst. 2 písm. a) bod 1. zákona č. 406/2000 Sb. při jejím prodeji [redacted] průkaz energetické náročnosti této budovy.
- II. Za přestupek se obviněné podle § 12 odst. 2 písm. a) zákona č. 406/2000 Sb. a § 46 zákona č. 250/2016 Sb. ukládá pokuta [redacted] která je splatná do 30 dnů od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí na účet u České národní banky, Na Příkopě 28, 110 03 Praha 1, č. ú. **3754-34826011/0710**, variabilní symbol **642016117**. Při bezhotovostní platbě uveďte konstantní symbol 1148, při hotovostní platbě konstantní symbol 1149.

## ODŮVODNĚNÍ

Dne [REDAKCE] byl vyhotoven protokol o výsledku kontroly zahájené dne [REDAKCE] v souladu s ustanovením § 13a zákona č. 406/2000 Sb. s paní [REDAKCE], (dále obviněnou). Předmětem kontroly bylo dodržování povinností vlastníka budovy podle ustanovení § 7a odst. 2 zákona č. 406/2000 Sb. při prodeji budovy [REDAKCE]. Kontrola byla provedena na základě pověření SEI sp. zn.: SEI-3508/2017/64.101-2/6400304417 ze dne [REDAKCE], vydaného ve smyslu ustanovení § 4 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole, ve znění pozdějších předpisů.

Správní orgán se zaměřil na dodržení povinnosti specifikované ustanovením § 7a odst. 2 písm. a) bod 1. zákona č. 406/2000 Sb, kdy:

### **„§ 7a Průkaz energetické náročnosti**

*(2) Vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni*

*a) opatřit si průkaz*

*1. při prodeji budovy nebo ucelené části budovy“.*

V rámci kontroly bylo zjištěno, že paní [REDAKCE], jako prodávající, byla do podpisu Kupní smlouvy dne [REDAKCE] vlastníkem budovy – rodinného domu s adresním místem [REDAKCE]

Při místním šetření dne [REDAKCE] do Protokolu o místním šetření objasnila průběh prodeje ve vztahu k průkazu energetické náročnosti budovy a sdělila, že od roku [REDAKCE] [REDAKCE], který se v roce 2016 rozhodla prodat a to prostřednictvím RK [REDAKCE]. Tato RK vypracovala kupní smlouvu, jež byla mezi [REDAKCE] a kupujícím podepsána dne [REDAKCE]. Průkaz energetické náročnosti budovy (dále též průkaz) byl následně vypracován [REDAKCE] a byl kupujícímu posléze předán spolu s dalšími doklady týkajícími se předmětné budovy za účasti zástupce RK.

Kontrolujícími bylo taktéž zjištěno, že průkaz energetické náročnosti pro předmětnou budovu byl zpracován energetickým specialistou [REDAKCE]. [REDAKCE] předložila při kontrole tento průkaz a dále Čestné prohlášení podepsané zástupkyní RK [REDAKCE], která byla přítomna předání průkazu energetické náročnosti předmětné budovy, přičemž z obsahu tohoto prohlášení vyplývá, že průkaz byl předán kupujícímu [REDAKCE].

Zákon č. 406/2000 Sb. ukládá povinnost předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii kupujícímu budovy nejpozději při podpisu kupní smlouvy, což u předmětné budovy mělo nastat dle výše uvedených skutečností [REDAKCE]. Z výše popsaných skutečností, tj. z data podepsání kupní smlouvy, data zpracování průkazu energetické náročnosti budovy [REDAKCE] a data předání průkazu vyplývajícího z obsahu Čestného prohlášení zástupkyně realitní kanceláře lze dovodit, že povinnosti vlastníka budovy, související s průkazem energetické náročnosti budovy při prodeji budovy, stanovené zákonem č. 406/2000 Sb., [REDAKCE] nespĺnila.

Závěr Protokolu č. 6400304417 ze dne 14.06.2017 tak vzhledem k výše uvedeným skutečnostem jednoznačně konstatoval porušení § 7a odst. 2 písm. a) bod 1. zákona č. 406/2000 Sb. Stejnopis protokolu převzala [REDAKCE]. Ke zjištěním uvedeným v protokolu nepodala žádné námitky, o možnosti jejich podání byla v souladu s ustanovením § 13 zákona č. 255/2012 Sb. řádně poučena.

Správní úřad přistoupil k vydání příkazu, neboť podle jeho názoru jsou splněny veškeré předpoklady pro jeho vydání. Pochybení obviněné spočívající v nesplnění povinnosti podle § 7a odst. 2 písm. a) bod 1. zákona č. 406/2000 Sb., kterého se dopustila jako vlastníka budovy, když si při prodeji budovy [REDAKCE], neopatřila průkaz energetické náročnosti budovy, přičemž zákon č. 406/2000 Sb. ukládá povinnost předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii kupujícímu budovy nejpozději při podpisu kupní smlouvy, což u předmětné budovy nastalo [REDAKCE] naplňují znaky skutkové podstaty přestupku podle § 12 odst. 1 písm. h) zákona č. 406/2000 Sb.

Správní úřad při zpracování příkazu vycházel z celého spisového materiálu č. 6400304417 a má za prokázané, že obviněná v rozporu s § 7a odst. 2 písm. a) bod 1. zákona č. 406/2000 Sb. nesplnila povinnost ve smyslu výše popsaných skutečností z nedbalosti a jako fyzická osoba svým zaviněným jednáním naplnila znaky přestupku. Povinnost stanovenou zákonem byla obviněná povinna splnit a za přestupek odpovídá, neboť neprokázala, že vynaložila veškeré úsilí, které bylo možno požadovat, aby porušení této povinnosti zabránila. Správní úřad má tedy vinu za spáchaný přestupek za spolehlivě prokázanou.

Správní úřad konstatuje, že došlo k naplnění formální i materiální stránky (tj. společenské škodlivosti) skutkové podstaty přestupku tak, jak je výše uvedeno. Naplnění společenské škodlivosti spatřuje správní úřad ve skutečnosti, že při prodeji budovy nebo ucelené části budovy nabízí průkaz energetické náročnosti budovy kupci ověřenou hodnotu, ze které lze – při typickém užívání – odvodit roční náklady na energie. Průkazy energetické náročnosti slouží k ochraně spotřebitele. Informují účastníky realitního trhu o kvalitě zboží, což je základním předpokladem jeho dobrého fungování. Kupující tedy neměl k dispozici informaci o energetické potřebě budovy a mohl tedy koupit budovu, jejíž provoz se mu následně velmi prodraží v porovnání s jinou obdobnou budovou. Smyslem průkazů je zlepšit orientaci kupců v nákladech na energie v nemovitostech. Kupující z průkazu vyčte sice jen teoretickou hodnotu, která může být odlišná od reálné spotřeby, ale z hlediska energetické náročnosti jasně rozliší hodnotné a méně hodnotné budovy na trhu. Tím, že nebyl předán průkaz energetické náročnosti budovy při prodeji, neměl kupující dostatečné podklady, na jejichž základě by mohl kvalifikovaněji vyhodnotit nákup předmětné nemovitosti.

Za přestupek se podle § 12 odst. 1 písm. h) zákona č. 406/2000 Sb. pro porušení § 7a odst. 2 písm. a) bod 1. zákona č. 406/2000 Sb. ukládá podle ustanovení § 12 odst. 2 písm. a) citovaného zákona pokuta do výše 50.000 Kč. Správní úřad respektoval ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 250/2016 Sb., podle něž se odpovědnost za přestupek posuzuje podle zákona účinného v době spáchaní přestupku, avšak z tohoto hlediska v zákoně č. 406/2000 Sb. nedošlo ve skutkové podstatě ani z hlediska výše pokuty k žádné změně.

Při stanovení výše pokuty bylo v souladu s § 37 zákona č. 250/2016 Sb. přihlédnuto ke všem skutečnostem, zjištěným při kontrole a v řízení o přestupku v předmětné věci, zejména k obsahu kontrolního spisu č. 6400304417, k závažnosti přestupku, ke způsobu jeho spáchání a jeho následkům, k okolnostem, za nichž byl spáchán a k míře zavinění. Správní úřad zohlednil jako skutečnost snižující výši pokuty, že nedošlo k žádným závažným škodám a těžkým nežádoucím účinkům, přihlédl ke snaze napravit nezákonný stav, tj. k dodatečnému zpracování průkazu a předání kupujícímu, byť opožděně a dále ke skutečnosti, že [REDAKCE] se uvedeného přestupku dopustila poprvé. Jako okolnost přitěžující byla vzata skutečnost, že při podpisu kupní smlouvy předmětné budovy neměl kupující k dispozici potřebné informace ohledně energetické náročnosti budovy, které mohl čerpat z příslušného průkazu. Rovněž přihlédl k závažnosti přestupku, z jehož spáchání legislativa vyvozuje neplnění pravidel pro zvyšování hospodárnosti užití energie. V těchto souvislostech byla míra nebezpečného chování zhodnocena jako nízká. Do výše pokuty promítl také zásadu legitimního očekávání, podle které správní orgán rozhoduje za určitých podmínek určitým a stejným způsobem. Výši pokuty uloženou tímto rozhodnutím považuje správní úřad za přiměřenou míře a významu porušení chráněného společenského zájmu na zajištění pořádku při dodržování zákonem stanovených právních povinností. Proto po zvážení všech okolností případu a na základě zjištěného stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, bylo na základě správního uvážení rozhodnuto o uložení sankce na základě a v mezích zákona na spodní hranici zákonem stanovené sazby, jak je ve výroku tohoto příkazu uvedeno.

Na základě kontrolního zjištění, jeho výsledku a v souladu se základní zásadou činnosti správních orgánů, zásadou urychlení, zjednodušení projednávání přestupků a snížení administrativních úkonů, správní orgán bez předchozího vedení řízení postupem podle § 81 zákona č. 250/2016 Sb. vydává ve zkráceném řízení příkaz o uložení pokuty, neboť byly splněny zákonem dané podmínky k jeho vydání. Není pochybnosti o tom, že se obviněná [REDAKCE], přestupku dopustila.

#### POUČENÍ

Proti tomuto příkazu lze podle § 150 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb. podat odpor ve lhůtě 8 dnů ode dne jeho doručení ke Státní energetické inspekci, územnímu inspektorátu, který tento příkaz vydal. S odkazem na § 37 cit. zákona lze podání učinit i prostřednictvím datové schránky Státní energetické inspekce (ID: hq2aev4). Včasným podáním odporu se příkaz ruší a správní orgán pokračuje v řízení s tím, že po projednání věci bude v případě uznání viny uložena kromě sankce i povinnost obviněnému uhradit náklady řízení stanovené vyhláškou č. 520/2005 Sb. a to ve výši 1000 Kč. Příkaz, proti němuž nebude podán odpor, se stává pravomocným.

Brno 01.09.2017

**Ing. Pavel Šuster**  
ředitel územního inspektorátu