

# Pokuta za PENB vás může stát dovolenou a nové auto: na co je třeba si dát pozor

Facebook, Threads, WhatsApp, Telegram, X 29.08.2025

Lucie Váchová (1986, Praha) – redaktorka a publicistka  
Akademie ČEZ 13.08.2025

**Povinnost mít aktuální průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)** je jasně daná zákonem, ale řada majitelů na tuto formální stránku stále zapomíná. Kontroly nejsou legendou – a **pokuta** není jen teoretická. I drobná nepozornost totiž může skončit **výrazně vyšším finančním výdajem**, než kolik stojí samotné pořízení štítku. Jaké jsou přesně naše povinnosti, kolik vlastně hrozí za chybu a proč se vyplatí mít PENB v pořádku? Právě těmto otázkám se věnuje tento článek, který odkryje vše potřebné i méně známé detaily.

## Co je průkaz energetické náročnosti a kdy ho potřebujeme?

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) je dokument, který nám prozradí, kolik budova potřebuje energie na vytápění, chlazení, ohřev vody či osvětlení. Zároveň hodnotí i *vliv stavby na životní prostředí*. Podobně jako **energetické třídy u domácích spotřebičů** pomáhá orientovat se v energetické náročnosti. Při koupi **ledničky** nebo pračky automaticky kontrolujete energetickou třídu spotřebiče (A až G), abyste měli představu, kolik bude spotřebovávat energie. PENB však není energetický štítek uvádějící spotřebu, ale **metodicky jednotný dokument**, který **umožňuje porovnat různé budovy** se stejným účelem užívání mezi sebou a zařadit je do hodnocení A až G. Laicky je označován jako **energetický štítek**.

### Povinnost zajistit PENB platí:

- při výstavbě nové stavby,
- po rozsáhlé rekonstrukci budovy,
- při prodeji a pronájmu nemovitosti.

Pokud chceme být či dům prodávat nebo pronajímat, bez platného PENB se vystavujeme riziku pokuty. Štítek musí být vždy aktuální a správně vyhotovený odborníkem, který má pro tuto činnost oprávnění.

### Povinnost zajistit PENB neplatí:

#### Běžné bydlení

Bydlíte v bytě nebo ve svém domě dlouhodobě, průkaz energetické náročnosti budovy nepotřebujete.

#### Rekonstrukce, prodej či pronájem

Pokud si ovšem pohráváte s myšlenkou **na jeho rozsáhlou rekonstrukci** nebo **pronájem** či **prodej**, pak se ze zajištění energetického štítku stává vaše **povinnost**. Už v inzerátu musíte označit energetickou třídu. Pokud průkaz nemáte, zákon vám ukládá povinnost uvést **nejnižší klasifikační třídu (G)**, která samozřejmě snižuje atraktivitu vaší nemovitosti i její cenu. Předložení PENB vás však nemine. Musíte ho dodat nejpozději při podpisu kupní smlouvy či smlouvy o pronájmu.

#### Bez PENB nezkolaudujete

Jste-li stavebník, určitě víte, že je průkaz energetické náročnosti budovy nedílnou součástí stavební dokumentace. Jeho pořízení je zákonná povinnost, bez níž žádná novostavba a větší změna dokončené stavby, tedy významná rekonstrukce, nedostane od stavebního úřadu „zelenou“.

#### Výjimky: Kdy PENB opravdu nepotřebujete

Ne všechny budovy PENB potřebují. Aktuální legislativa mezi hlavní výjimky řadí:

- stavby s energeticky vztažnou plochou do 50 m<sup>2</sup>;
- rekreační objekty, které protopí méně než 25 % celoroční spotřeby;
- kulturní památky nebo budovy v památkové rezervaci;
- stavby pro náboženské účely a některé průmyslové objekty.

Výjimka platí i pro budovy postavené před rokem 1947, pokud **neprošly významnou rekonstrukcí** a **prodávající s kupujícím se písemně dohodnou**, že PENB nebude vyhotoven.

## Povinnosti majitele a platnost PENB

Podle zákona musíme jako vlastníci zajistit, aby budova měla platný a *neexpirovaný průkaz*. Platnost PENB je **10 let od vystavení** nebo do okamžiku, kdy dojde k velké stavební úpravě výrazně ovlivňující spotřebu energií. Kontrolu PENB zajišťuje Státní energetická inspekce. Pokud průkaz chybí nebo je neplatný, hrozí závažné postihy.

## Kdo může PENB vystavit a kolik stojí energetický štítek a kde ho získat?

Do stanovení ceny energetického štítku vstupuje několik faktorů: lokalita, dostupnost stavební dokumentace, velikost a složitost budovy a typ či využití nemovitosti. PENB zpracovává **energetický specialista**, který je zodpovědný za jeho vyhotovení. Vhodného odborníka naleznete dle místa svého bydliště v [seznamu energetických specialistů](#). Pracnost dokumentu ovlivňuje členitost obálky budovy, hodnocené systémy a počet zdrojů energií. PENB se zpracovává **dle skutečného provedení stavby**. Současná cenová hladina u novostavby rodinného domu se dle velikosti pohybuje mezi **8 a 15 tisíci korun**.

## Jaké jsou nejčastější chyby a omyly?

Mnoho majitelů stále podceňuje důležitost platného průkazu. Často se setkáme s *neaktualizovanými nebo úplně chybějícími dokumenty*. Jindy se vlastníci spoléhají na starou dokumentaci, která už dávno neplatí. Takové přehlédnutí se ale může pořádně prodražit a v nejhrošším případě ohrozit samotný prodej či pronájem nemovitosti.

## Sankce a právní následky v praxi, Hrozící pokuty za nedodržení povinnosti

Nedodržení zákonných povinností může mít následky nejen v podobě pokuty, ale v extrémních případech i *odebrání licence* (pokud se jedná o podnikající subjekty). PENB **není jen formalita**. Pokud si ho jako majitel nemovitosti (v případě prodeje, pronájmu, rekonstrukce či stavby) **nenecháte zpracovat, riskujete pokutu až 100 000 Kč**. Všechny situace, včetně možných sankcí a výjimek, **specifikuje zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií**. Kontrola se může objevit kdykoli, často právě v domech, kde by to majitel nečekal. V krajním případě inspekce zpravidla zvolí nejprve výstrahu, ale u opakovaných výpadků přichází sankce bez milosti.

*Evropská komise v roce 2019 upozornila na chyby v našem provádění směrnice o energetické náročnosti – ukazuje se, že ani státní kontrola není žádná formalita.*

## Praktické rady, jak předejít problémům

- Když vlastníte dům nebo byt, ověřte si platnost PENB každých 10 let.
- Nenechávejte vyřízení na poslední chvíli a vše ukládejte na bezpečném místě.
- Ověřte si, zda vaše stavba po rekonstrukci potřebuje nový průkaz.
- Vždy vybírejte jen kvalifikovaného specialistu z oficiálního seznamu.
- Při prodeji nebo pronájmu nemovitosti mějte originál PENB vždy připravený ke kontrole.

Osobní zamyšlení: Už jsem viděla více případů, kdy známí přehlédli nutnost nového štítku, protože žili v domnění, že platí ten starý. V jednom případě šlo opravdu do tuhého a finanční výdaj na pokutu by jim zhatil jiné načasované plány. Mít v pořádku průkaz je opravdu maličkost, která se mnohonásobně vyplatí a přinese klid nejen před státní inspekci, ale hlavně při jakýchkoli transakcích s nemovitostí.

## Co si odnést: PENB není jen formalita, ale klíčový nástroj

Mít **průkaz energetické náročnosti budovy** je zákonná povinnost s jasnými důsledky. Vyřízení není složité, pokud se obrátíte na **energetického specialistu**. Vyhněte se riziku zbytečného stresu i nákladným pokutám a kontrolujte platnost štítku včas. Téma *energetické náročnosti* zdaleka není jen úřední zátěž – hraje důležitou roli i při šetření energií a celkové hodnotě jakékoliv nemovitosti.

## Jak na lepší hodnocení?

**Energetický štítek staré domy** v původním stavu označuje jako energeticky náročnější. Rozhodně se tedy vyplatí usilovat o vyšší klasifikační třídu. Dosáhnete toho maximálním **snížením vlastní spotřeby budovy**, například:

- zateplením obvodových stěn,
- tepelnou izolací střechy,
- výměnou oken,
- modernizací vytápění (např. pořízením tepelného čerpadla)
- využitím obnovitelných zdrojů energie (např. skrze fotovoltaickou elektrárnu).

## **Písmeno označuje klasifikační třídu**

Nadneseně se dá říci, že PENB je takové energetické vysvědčení dané nemovitosti. Ovšem místo známky na něm najdete hodnocení budovy na škále od A do G:

- A – mimořádně úsporná,
- B – velmi úsporná,
- C – úsporná,
- D – méně úsporná,
- E – nevhodná,
- F – velmi nevhodná,
- G – mimořádně nevhodná.