

Novinky v energetické NÁROČNOSTI BUDOV

● *V poslední době se stále častěji setkávám s tématem energetické náročnosti budov a tím, že má docházet k zavádění nějakých nových povinností. Co přesně se tím sleduje a co to bude znamenat pro nás, vlastníky rodinných domů? Jaké lze očekávat povinnosti či náklady a od kdy se změny v praxi projeví?*

Evropský parlament a Rada v dubnu roku 2024 přijaly revidované znění Směrnice o energetické náročnosti budov, krátce označované jako EPBD IV. Směrnice byla na konci roku 2025 doplněna nařízení Komise. V květnu letošního roku končí lhůta pro provedení této směrnice ve vnitrostátních právních předpisech členských států EU, a nová pravidla, která směrnice zakotvuje, budou promítnuta i do českého právního řádu.

Obecným cílem této legislativy je „dekarbonizovaný“ fond budov do roku 2050, obecněji řečeno minimalizace emisí skleníkových plynů z budov za celý jejich životní cyklus, omezení emisí jemných částic, snížení energetické spotřeby a posílení energetické bezpečnosti. Týká se přitom nejen nových, ale i stávajících budov.

Všechny nové budovy by měly být budovami s nulovými emisemi do roku 2030 (v případě budov vlastněných veřejnými subjekty již od roku 2028) a stávající budovy by měly být transformovány na budovy s nulovými emisemi do roku 2050. Předpokládá se přitom, že v roce 2050 bude stále existovat 85–95 % dnes existujících budov.

Vedle toho je důraz kladen na podporu elektromobility, a tedy mj. propojení budov a dobíjecích míst, zejména jde-li o bydliště nebo pracoviště. Energetické úspory s tím spojené by navíc měly ulevit peněženkám jednotlivců a rodin.

Jaké konkrétní změny nová úprava přinese (zejména) pro tuzemské stavby, a tedy zejména pro stavebníky u staveb nových a vlastníky u staveb stávajících? Směrnice se zaměřuje zejména na 4 oblasti, jimiž jsou: renovace, dekarbonizace, modernizace a digitalizace a finanční a technická pomoc.

Směrnice předpokládá, že každý členský stát EU vypracuje svůj vlastní vnit-

rostátní plán renovace budov, který bude zahrnovat mj. přehled fondu budov, stanovovat harmonogram s cíli, obsahovat přehled provedených a plánovaných politik a opatření a obsahovat investiční potřeby, zdroje financování a administrativní zdroje potřebné pro renovaci budov. Tento plán má být každých pět let aktualizován a předkládán Komisi, před čímž má stát uspořádat veřejnou konzultaci.

Odhaduje se, že v současnosti je roční míra energetických renovací napříč unijními státy velmi nízká a činí přibližně pouhé procento. Do roku 2030 se má průměrná spotřeba primární energie bytového fondu snížit vůči roku 2020 o 16 %, do roku 2035 o 22 %. Novinkou, v tuzemsku zavedenou již v roce 2025, jsou tzv. renovační pasy, které jsou de facto návodem k tomu, jak dům renovovat a zlepšit jeho energetickou efektivnost. Pasy však mají být dobrovolné a státy současně mají povinnost zajistit jejich cenovou dostupnost.

Pokud jde o dekarbonizaci, ve spojení s cílem nulových emisí se klade důraz na zvýšené využívání energie z obnovitelných zdrojů, zejména solární energie; naopak kotle na fosilní paliva budou postupně vyřazovány, počínaje ukončením finančních pobídek pro samostatné kotle na tato paliva. Nejpozději do roku 2040 mají členské státy stanovit, dokdy má být používání těchto kotlů ukončeno. Členské státy budou stanovovat minimální požadavky na energetickou náročnost.

Mimo jiné směrnice počítá s tím, že u nových bytových a veřejných budov s vhodnou střechou bude od roku 2029 povinná instalace solárních panelů. Nadto bude od roku 2030 u budov vypočítáván potenciál globálního oteplení. Jedním z dalších významných požadavků je efektivní hospodaření s vodou.

V rovině modernizace a digitalizace je kladen důraz na udržitelnou mobilitu, posilovanou zejména skrze výstavbu dobíjecích stanic a parkovacích míst pro jízdní kola (např. povinnou instalaci nejméně jednoho dobíjecího bodu na každých pět parkovacích míst u obytných budov). Rovněž je předvídána digitalizace certifikátů energetické náročnosti budov.

Ve finanční oblasti je předvídána podpora zranitelných domácností, obdobně

jako poskytování záruk pro nájemce, například prostřednictvím podpory nájemného nebo stropů zvyšování nájemného. Pro vlastníky budov, kteří budou potřebovat poradenství s renovací, mají být zřizována jednotná kontaktní místa.

Přirozeně se nabízí otázka nákladové stránky nové regulace. Je odhadováno, že náklady na výstavbu se mohou zvýšit o 15–20 %, avšak na druhou stranu lze mít za to, že v dlouhodobém hledisku budou následující provozní náklady nižší. Obdobné platí pro výdaje při renovaci či rekonstrukci, které mohou být jednorázově významné, ale přinesou úsporu v horizontu dalších let.

Výjimky mohou státy stanovit pro budovy úředně chráněné a budovy se zvláštní architektonickou nebo historickou hodnotou, pokud by splnění některých požadavků nepřijatelně změnilo jejich charakter nebo vzhled.

Pro jednotlivce a rodiny nemá nová úprava znamenat povinnost okamžitě začít rekonstruovat za použití prostředků z vlastní kapsy; naopak počítá s tím, že stát vymezí pravidla pro postupné renovace a zavede opatření technické pomoci a finanční podpory. I Evropská unie plánuje vynaložit prostředky z vlastních fondů. Různé programy podpory jako Nová zelená úsporám jsou k dispozici již nyní.

Ministerstvo průmyslu a obchodu uvedlo, že neplánuje stanovovat podmínky přísnější, než které požaduje směrnice EPBD IV.

Je samozřejmě otázkou, jak se bude nová právní úprava prosazovat v praxi, tedy například zda vytčený časový horizont bude reálný či zda předpokládaná opatření budou dostatečně efektivní. Problematické může být v současné době to, že stát nemá dostatečný přehled o stavu budov, neboť v tuzemsku není povinností, aby každý dům disponoval průkazem energetické náročnosti budovy. Na druhé straně je připravována nová Databáze energetické náročnosti.

Konečně lze očekávat, že se popsaná oblast bude i nadále dynamicky vyvíjet. Mimo jiné sama směrnice EPBD IV v článku 28 předvídá, že Komise tuto směrnici do konce roku 2028 přezkoumá z hlediska zkušeností získaných během jejího uplatňování a z hlediska dosaženého pokroku, a v případě potřeby předloží návrhy.

Legislativní vývoj i prosazování nových pravidel v praxi budeme sledovat a v budoucnu o nich opět informovat. ■

Petr Herold,

advokátní kancelář
bpv BRAUN PARTNERS