

28. 4. 2023

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Development čekají radikální změny v oblasti ESG. Budovy se neobejdou bez solárních panelů

Europoslanci v polovině března podpořili plán na dosažení klimaticky neutrálního sektoru budov. Podpořili tak revizi směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD), která radikálně promění celé stavebnictví a development. Co za změny sektor budov čeká a kdy? A jakým způsobem se propisují požadavky na udržitelnost do byznysu developerů nebo nemovitostních fondů? Frank Bold Advokáti připravili souhrn toho nejdůležitějšího.

Stavebnictví je jedním z klíčových sektorů pro nízkouhlíkovou transformaci evropské ekonomiky. Budovy jsou v EU zodpovědné za 40 % spotřeby energie a 36 % emisí skleníkových plynů navázaných na energii. Zároveň téměř tři čtvrtiny stávajících budov jsou energeticky neefektivní a vyžadují rozsáhlé renovace. Každý rok se přitom renovuje jen asi jedno procento stavebního fondu EU. V České republice je podle aktuálního průzkumu [CEEC Research](#) udržitelné stavebnictví v menšině. Průzkum zjistil, že pouze 25 % českých stavebních firem má cíle pro udržitelné stavebnictví.

## Směrnice EPBD o budovách: energie z obnovitelných zdrojů a povinné renovace

V rámci cíle uhlíkové neutrality do roku 2050 se EU snaží sektor budov dekarbonizovat. Všechny nové budovy musí v současnosti splňovat standard pro budovy s téměř nulovými emisemi. Už nyní ale EU finalizuje novelu směrnice o energetické náročnosti budov, podle které se budou stavět už jen takzvané budovy s nulovými emisemi („zero emission buildings,” ZEB). Dlouhodobou vizí je plně dekarbonizovaný fond budov do roku 2050.

Budovy s nulovými emisemi se stanou novým standardem, který by se měl podle návrhu Evropské komise postupně aplikovat na nové veřejné (od roku 2027) a ostatní nové (od roku 2030) i stávající (do roku 2050) budovy. Má jít o budovy s velmi nízkou energetickou náročností, které v místě neprodukují uhlíkové emise z fosilních paliv.

Finální požadavky na ZEB ale budou známy po dojednání konečného kompromisu mezi Evropskou komisí, Evropským parlamentem a Radou EU. Vyjednávání odstartují v nejbližších dnech, dohodu na finální podobě směrnice lze čekat v letních měsících.

Směrnice také stanoví minimální požadavky na energetickou náročnost již existujících nerezidenčních a obytných budov s cílem renovovat budovy s nejhorsími parametry.

Navíc loni vydaná strategie RePower EU počítá se zavedením povinné instalace střešních solárních zdrojů, a to na všechny nové veřejné a nerezidenční budovy (s užitnou plochou větší než 250 m<sup>2</sup>) od roku 2026 a na všechny nové obytné budovy od roku 2029.

## Development: klíčový je soulad s EU taxonomií a sběr dat

Pro developerské společnosti je zásadní co nejvíce sladit své projekty s kritérii EU Taxonomie, aby neměly potíže s financováním a zároveň dosáhly na zvýhodněné úvěry pro zelené projekty. Na

konferenci Bold Future zástupci největších bank potvrdili, že jsou připraveni podpořit výhodnějším financováním zelené projekty doložené odpovídajícími daty. Shodli se také na tom, že pro žadatele o zelený úvěr by měla být taxonomie jedním z klíčových vodítek.

„Z naší praxe víme, že developeři musí uvažovat v dlouhodobém měřítku, jejich projekty většinou trvají skoro dekádu. Proto developeři spoléhající se na bankovní financování vnímají ESG změny velice citlivě, berou je vážně a připravují se,“ komentuje aktuální situaci Pavel Franc, CEO Frank Bold.

Kromě bankovního financování bude soulad s taxonomií nezbytný také pro vydávání zelených dluhopisů podle evropského standardu (EU GBS). V obou případech bude rozhodující schopnost developerů shromáždit a reportovat potřebná ESG data.

Zjednodušit proces získávání nutných informací pro banky má [vzorový dotazník](#) České bankovní asociace, který už banky představily a nyní pracují na jeho uvedení do praxe.

Na zavedení ESG developery tlačí také zákazníci. Například u kancelářských prostorů klienti po developerech požadují LEED a BREEAM certifikace, které mají s kritérii taxonomie zatím poměrně malý průnik.

Zorientovat se v pravidlech evropského reportingu o udržitelnosti pomůže firmám [nový unikátní návod](#), který pomohli vyvinout experti z Frank Bold pro Burzu cenných papírů Praha. Takzvané ESG Reporting Guidelines, které burza představila na začátku března a jsou dostupné ke stažení, jsou prvním uceleným návodem pro reporting udržitelnosti podle nových EU standardů, které byly vydané teprve loni v listopadu.

### **Investoři: přechod na světle a tmavě zelené fondy**

Nemovitostní fondy musí už od roku 2022 zveřejňovat, jak zohledňují faktory udržitelnosti podle nařízení SFDR. Ty, které si chtějí zajistit konkurenční výhodu a zároveň větší přísun investic, se snaží o soulad svých portfolií s podmínkami pro světle či tmavě zelené investice.

Tmavě zelené fondy musí sledovat cíl udržitelných investic a reportovat podíl investic, které jsou v souladu s taxonomií EU. Soulad s taxonomií může fond splnit pouze tehdy, pokud vlastní budovy PENB třídy A, nebo nemovitosti s energetickou náročností o 10% nižší než budovy s téměř nulovou spotřebou energie, nebo pokud významně investuje do snížení energetické náročnosti (např. využívání OZE, zateplení, technické vybavení). Světle zelené fondy musí prosazovat environmentální nebo sociální vlastnosti a reportovat míru jejich splnění ve výroční zprávě.

Nemovitostní fondy budou navíc nově informovat o hlavních nepříznivých dopadech (Principal Adverse Impacts). Informace k negativním dopadům na faktory udržitelnosti musí společnosti zveřejnit do 30. června 2023, a to za celý rok 2022.

**Zdroj: Frank Bold Advisory**

602 00 Brno

Tel.: +420 545 213 975

e-mail: [info@frankbold.org](mailto:info@frankbold.org)

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporáční autonomie](#)
- [Zákon Lugového: jak Rusko přepisuje pravidla mezinárodních arbitráží](#)
- [Novelizace nařízení EU o odlesňování \(EUDR\)](#)
- [Prekluze důvodu neplatnosti VH](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Proč dnes více než polovina M&A transakcí ve střední Evropě nekončí podpisem](#)