

28. 4. 2023

Veźměte, prosĭme, na vědomĭ, Źe text ělĀnku odpovĭdĀ platně prĀvnĭ ůpravě ke dni publikace.

Development ěekajĭ radikĀlnĭ změny v oblasti ESG. Budovy se neobejdou bez solĀrnĭch panelů

Europoslanci v polovině března podpořili plĀn na dosaŹenĭ klimaticky neutrĀlnĭho sektoru budov. Podpořili tak revizi směrnice o energetickě nĀroěnosti budov (EPBD), kterĀ radikĀlně proměnĭ celě stavebnictvĭ a development. Co za změny sektor budov ěekĀ a kdy? A jakům způsobem se propisujĭ poŹadavky na udrŹitelnost do byznysu developerů nebo nemovitostnĭch fondů? Frank Bold AdvokĀti připravili souhrn toho nejdůleŹitějšĭho.

Stavebnictvĭ je jednĭm z klĭěvůch sektorů pro nĭzkouhlĭkovou transformaci evropskě ekonomiky. Budovy jsou v EU zodpovědně za 40 % spotřeba energie a 36 % emisĭ sklenĭkovůch plynů navĀzanůch na energie. ZĀroveň těměř třĭ ětvrtiny stĀvajĭcĭch budov jsou energeticky neefektivnĭ a vyŹadujĭ rozsĀhlě renovace. KaŹdů rok se přitom renovuje jen asi jedno procento stavebnĭho fondu EU. V Ěeskě republice je podle aktuĀlnĭho průzkumu [CEEC Research](#) udrŹitelně stavebnictvĭ v menšĭně. Průzkum zjistil, Źe pouze 25 % ěeskůch stavebnĭch firem mĀ cĭle pro udrŹitelně stavebnictvĭ.

Směrnice EPBD o budovĀch: energie z obnovitelnůch zdrojů a povinně renovace

V rĀmci cĭle uhlĭkově neutrality do roku 2050 se EU snaŹĭ sektor budov dekarbonizovat. Všechny nově budovy musĭ v souěasnosti splňovat standard pro budovy s těměř nulovůmi emisemi. UŹ nyní ale EU finalizuje novelu směrnice o energetickě nĀroěnosti budov, podle kterě se budou stavět uŹ jen takzvaně budovy s nulovůmi emisemi („zero emission buildings,” ZEB). Dlouhodobou vizĭ je plně dekarbonizovanů fond budov do roku 2050.

Budovy s nulovůmi emisemi se stanou novům standardem, kterů by se měl podle nĀvrhu Evropskě komise postupně aplikovat na nově veřejně (od roku 2027) a ostatnĭ nově (od roku 2030) i stĀvajĭcĭ (do roku 2050) budovy. MĀ jĭt o budovy s velmi nĭzkou energetickou nĀroěnostĭ, kterě v mĭstě neprodukujĭ uhlĭkově emise z fosilnĭch paliv.

FinĀlnĭ poŹadavky na ZEB ale budou znĀmě po dojednĀnĭ koneěněho kompromisu mezi Evropskou komisĭ, Evropskům parlamentem a Radou EU. VyjednĀvĀnĭ odstartujĭ v nejbliŹšĭch dnech, dohodu na finĀlnĭ podobě směrnice lze ěekat v letnĭch měsĭcĭch.

Směrnice takě stanovĭ minimĀlnĭ poŹadavky na energetickou nĀroěnost jĭŹ existujĭcĭch nerezideněnĭch a obytnůch budov s cĭlem renovovat budovy s nejhorsĭmi parametry.

Navĭc loni vydanĀ strategie RePower EU poětĀ se zavedenĭm povinně instalace střešnĭch solĀrnĭch zdrojů, a to na všechny nově veřejně a nerezideněnĭ budovy (s uŹitnou plochou většĭ neŹ 250 m²) od roku 2026 a na všechny nově obytně budovy od roku 2029.

Development: klĭěvů je soulad s EU taxonomiĭ a sběr dat

Pro developerskě společnosti je zĀsadnĭ co nejlĭce sladit svě projekty s kritěriem EU Taxonomie, aby neměly potĭŹe s financovĀnĭm a zĀroveň dosĀhly na zvůhodněně ůvěry pro zeleně 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

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)