

20. 9. 2023

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

Dopad Fit for 55 na historické budovy

Snaha o klimatickou neutralitu hýbe světem a v jejím důsledku nás čekají i legislativní změny. Do oblasti stavebnictví se rychlým tempem blíží vlna zvyšujících se požadavků na energetickou (ne)náročnost budov, která se bude týkat nejen nové výstavby, ale i budov stávajících. Změny vycházejí z ambiciózního plánu Evropské unie v rámci balíčku "Fit for 55", který si klade za cíl mimo jiné právě snížení energetické náročnosti budov. Nové budovy mají být budovami s nulovými emisemi do roku 2028. U stávajících budov je plánováno dosáhnout nulových emisí do roku 2050.

Klíčovou úpravou v této oblasti na evropské úrovni je revidovaná směrnice EU o energetické náročnosti budov (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD)[1]. Jedná se o revizi platné směrnice o energetické náročnosti budov[2], kterou Komise navrhla dne 15. prosince 2021. A v tuto chvíli se EPBD již blíží do cílové rovinky. Poslední pozměňovací návrhy jsou ze dne 14. března 2023, kdy návrh procházel prvním čtením v Evropském parlamentu.[3],[4] Požadavky EPBD budou následně transponovány do národní právní úpravy a členské státy budou mít možnost individuální úpravy v rámci stanovených mezí. Avšak základní požadavky jsou již dnes zřetelné. Základním regulačním nástrojem transformace fondu budov bude stanovení minimálních norem energetické náročnosti. Úkolem členských států bude zajistit, aby všechny budovy splňovaly tyto normy, počínaje budovami energeticky nejnáročnějšími.

Průkaz energetické náročnosti budovy ("PENB"), jak jej nyní známe, rozeznává 7 kategorií budov v rozmezí A (mimořádně úsporná) až G (mimořádně nevhodná). Zaváděnou novinkou bude třída A+. Budovy v této třídě budou produkovat dokonce více energie z obnovitelných zdrojů, než samy spotřebují, a přispívat tak do energetické sítě. Na druhé straně škály energetické náročnosti budov EPBD postupně plánuje odstranit nejméně hospodárné kategorie F a G.

Až na výjimky mají všechny budovy do roku 2027 dosáhnout alespoň třídy energetické náročnosti E. To však není konec. Tato třída se má do roku 2030 transformovat na energetickou třídu D. Z české perspektivy, kdy téměř v každé obci narazíme na historické budovy, rodinné domy, ve kterých žije již několikátá generace, a také "paneláková" sídliště, se zdá být dosažení těchto met nerealné. Pro mnohé budovy však bude stanoven odlišný režim. Rozlišovány jsou zejména budovy obytné od budov ostatních a specifický režim budou mít také budovy veřejných orgánů.

Současně EPBD zavádí požadavky na zásadní rozšíření výroby solární energie na budovách. Všechny nové budovy by měly být navrženy tak, aby byly připraveny pro solární systém bez následných nákladných stavebních zásahů a bylo možné v pozdější fázi efektivně instalovat solární technologie. Povinnost umístění zařízení na výrobu solární energie se bude vztahovat primárně na nové budovy, včetně obytných, ale nevyhne se ani budovám stávajícím. EPBD stanoví i lhůty pro splnění této povinnosti. Na členských státech potom zůstává, aby upravily konkrétní podmínky pro její splnění a stanovily možné výjimky pro konkrétní typy budov.

Z výše uvedeného je zcela zřejmé, že splnění požadavků u nových budov může být náročné, avšak je reálné. Ovšem jaký bude dopad na historické budovy[5]? To, jaké požadavky stanoví vnitrostátní úprava pro historické budovy, nechává EPBD v zásadě na rozhodnutí jednotlivých členských států.[6] EPBD požaduje, aby členské státy zajistily průběh renovace památek v souladu s vnitrostátními pravidly památkové péče, mezinárodními normami památkové péče a původní architekturou

dotčených památek. Stěží si lze však představit, že by historické budovy, které povětšinou spadají do tříd s nejvyšší energetickou náročností, byly schopné dosáhnout ambiciózních požadavků EPBD, navíc v tak krátkém časovém horizontu.

V současnosti jsou dle tuzemské právní úpravy[7], historické budovy[8] ze splnění většiny požadavků na snižování energetické náročnosti (§ 7 ZHE) a povinností ve vztahu k PENB (§ 7a ZHE) vyňaty. Lze proto očekávat, ačkoliv to nelze pochopitelně tvrdit s jistotou, že přístup zákonodárce k historickým budovám zůstane obdobný a využije možnosti vztáhnout na historické budovy EPBD předpokládané výjimky.[9] Dábel se však bude nepochybně skrývat v detailu, a to v definici historické budovy.

Přesto, i pokud budou takové výjimky zavedeny, bude mít zvýšení požadavků vztahujících se k energetické náročnosti budov sice nepřímý, avšak nemalý dopad i na historické budovy. Standard, který tento energetický balíček předpisů na trhu nastolí, ve spojení se stále zesilujícím trendem ve společnosti, který směřuje k energeticky nenáročnému fungování ve všech oblastech života a otáčí poptávku na trhu směrem k budovám s nízkými až nulovými emisemi, bude pravděpodobně historické budovy vytlačovat na okraj zájmu jak investorů, tak nájemců. Již nyní tvoří environmentální postoj korporace součást její identity a může se jednat i o důležitou informaci pro klienty, kteří na postoj obchodních partnerů k životnímu prostředí kladou čím dál větší důraz. Proto se pro obchodní společnosti stává energetická náročnost budovy významným hlediskem při výběru prostor, které bude užívat. Již dnes sledujeme, že pro čím dál více společností je pronájem prostor v historické budově, jejíž energetická náročnost je v červených kategoriích, nepřijatelný. Typicky u zahraničních společností není výjimkou zakotvení požadavku užívat prostory v pasivních nebo neutrálních budovách přímo v jejich interních směrnících. Tento trend environmentálního managementu se již v některých zahraničních zemích stává normou a postupně se šíří i u nás. Nové budovy splňující požadavky EPBD a dosahující i na třídu A+ tak budou mít zásadní konkurenční výhodu oproti historickým budovám.

Technologický vývoj však jde stále kupředu a nabízí i pro historické budovy možnosti, jak jejich energetickou náročnost snížit. Jednou z nich tzv. BIPV ("building-integrated photovoltaics"), což jsou fotovoltaiky vtělené do stavby, typicky takovým způsobem, že střešní krytina nebo fasáda je tvořena přímo solárními panely. Primárně se s BIPV lze setkat u nových staveb, kde jsou klasické materiály už od prvních fází projektu nahrazovány solárními panely. Vtělení panelů jako integrální součásti do již dokončených staveb není ve většině případů z podstaty věci možné, avšak například výměnu střešní krytiny za BIPV střešní krytinu si již představit lze.

U historických budov budou však mnohem vyšší nároky na vzhled BIPV krytiny, která může oproti původním materiálům působit nepatřičně a nemusí tak dostát požadavkům památkové péče. Této technologii však nelze upřít potenciál. Vývoj jde rychle kupředu a již teď se na trhu objevují BIPV střešní krytiny, které vzhled střešních tašek zdařile imitují, a je možné, že brzy půjdou od klasické pálené střešní tašky jen stěží rozeznat. Jak bude na takové možnosti památková péče reagovat, a zda bude ochotna ke změně přístupu, který by mohl pomoci tomu, aby historické budovy nebyly opuštěny, uvidíme. Již nyní je přístupná na stránkách Národního památkového ústavu metodika "Fotovoltaické systémy v památkové péči"[10] aktualizovaná k prosinci 2022, která si klade za cíl sjednotit praxi posuzování možnosti umístění fotovoltaických zařízení v případě kulturních památek a památkově chráněných území. Ministerstvo kultury zveřejnilo v tomto roce metodický materiál "Poznání kulturně historických hodnot při posuzování zásahů do hmotné podstaty staveb"[11]. Bude zajímavé sledovat, jak se k novým metodikám postaví orgány památkové péče ve své rozhodovací praxi a jakým způsobem budou reflektovány tyto materiály v rozhodnutích soudů, když dosavadní rozhodovací praxe vznikla před zveřejněním těchto materiálů.[12]

Budoucí vývoj tedy bude klást vysoké požadavky jak na nové projekty, tak i na stávající a historické budovy, kterým bude vznikat nová energeticky nenáročná konkurence. Jaká bude reakce trhu a zda

se podaří nalézt kompromis mezi památkovou ochranou a požadavky kladené na budovy v následujících letech, nelze předjímat. Avšak hodnota budov, které tvoří často srdce jednotlivých měst již několik století, není přepočitatelná na ušetřenou energii.



JUDr. Kristýna Faltýnková
Advokátka



Mgr. Monika Hrabánková,
advokátní koncipientka

P / R / K

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111

Fax: +420 224 235 450

e-mail: prague@prkpartners.com

[1] Návrh směrnice Evropského parlamentu a Rady 2021/0426(COD) o energetické náročnosti budov (přepracované znění).

[2] Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov, v přepracovaném znění.

[3] Legislative Observatory. [online]. [cit. 2023-07-21]. Dostupné na stránkách: [https://oeil.secure.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?lang=en&reference=2021/0426\(COD\)](https://oeil.secure.europarl.europa.eu/oeil/popups/ficheprocedure.do?lang=en&reference=2021/0426(COD)).

[4] Follow the steps of procedure 2021/0426/COD. [online]. [cit. 2023-07-21]. Dostupné na stránkách : https://eur-lex.europa.eu/procedure/EN/2021_426.

[5] S ohledem na rozdílnou terminologii evropské a vnitrostátní úpravy je pro účely tohoto článku používáno sjednocující označení "historické budovy" pro všechny budovy, na které lze vztáhnout ochranu památkové péče nebo mají historickou či architektonickou hodnotu, aniž by byly úředně chráněné (pro tyto by členské státy měly stanovit kritéria pro použití nejvyšší třídy energetické náročnosti, která je technicky, funkčně a ekonomicky proveditelná při zachování charakteru budovy).

[6] EPBD k možnosti neuplatňovat minimální požadavky energetické náročnosti v čl. 5 odst. 2 stanoví "Členské státy se mohou rozhodnout nestanovovat nebo neuplatňovat požadavky v odstavci 1 na budovy úředně chráněné jako součást určeného prostředí nebo z důvodu jejich zvláštní architektonické či historické hodnoty, pokud by mohlo dodržení některých minimálních požadavků na energetickou náročnost nepřijatelným způsobem změnit jejich charakter nebo vzhled." a v čl. 9 odst. 5 písm. a) EPBD (minimální normy energetické náročnosti) "Členské státy se mohou rozhodnout, že nebudou uplatňovat minimální normy energetické náročnosti uvedené v odstavcích 1 a 2 u těchto kategorií budov: a) budovy úředně chráněné jako součást vymezeného prostředí nebo vzhledem k jejich zvláštní architektonické nebo historické hodnotě nebo jiné budovy kulturního dědictví, pokud by splnění norem nepřijatelně změnilo jejich charakter nebo vzhled, nebo pokud jejich renovace není technicky nebo ekonomicky proveditelná; [...]"

[7] Zákon č. [406/2000](#) Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů ("ZHE").

[8] ZHE hovoří v § 7 odst. 5 písm. b) ZHE o "budovách, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci nebo památkové zóně, pokud by s ohledem na zájmy státní památkové péče splnění některých požadavků na energetickou náročnost těchto budov výrazně změnilo jejich charakter nebo vzhled" a v § 7a odst. 5 ZHE o "budovách, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci".

[9] EPBD ve své preambuli uvádí: "Stávající výjimky pro kulturní dědictví a dočasné budovy by měly být zachovány pro památkově chráněné budovy a budovy kulturního dědictví, a zároveň by měla být vyvíjena a vyzkoušena nová inovativní řešení. Výjimka by měla být rovněž stanovena pro budovy kulturního dědictví, u nichž probíhá proces udělení úřední ochrany, jakož i pro jiné budovy, které vyžadují náležitou památkovou péči jako součást vymezeného prostředí nebo vzhledem ke své zvláštní architektonické a historické hodnotě, pokud byl tento proces zahájen před vstupem této směrnice v platnost. [...] Členské státy by měly přezkoumat své stávající vnitrostátní postupy pro klasifikaci budov jako kulturního dědictví a historických budov, aby bylo možné tento status udělit včas do dne provedení této směrnice."

[10] Fotovoltaické systémy v památkové péči. [online]. [cit. 2023-07-21]. Dostupné na stránkách: <https://www.npu.cz/cs/pamatkova-pece/o-pamatkove-peci/metodicke-materialy>.

[11] Poznání kulturně historických hodnot při posuzování zásahů do hmotné podstaty staveb. [online]. [cit. 2023-07-21]. Dostupné na stránkách: <https://www.mkcr.cz/metodicka-cinnost-cs-250>.

[12] ZÍDEK, M. Judikatura ke střetu památkové péče a fotovoltaiky. Zprávy a informace ČKAIT, 2023. [online]. [cit. 2023-07-21]. Dostupné na stránkách: <https://zpravy.ckait.cz/vydani/2023-02/judikatura-ke-stretu-pamatkove-pece-a-fotovoltaiky/>.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontrakčním právu](#)
- [Reklamáce vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní – institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)