

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

Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?

Evropská unie dokončila revizi směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD). Legislativa zavádí nové požadavky na výstavbu i renovace budov a její účinnost se projeví postupně od roku 2030. Cílem úpravy je snížení energetické spotřeby, omezení emisí a posílení energetické bezpečnosti. Jaká konkrétní pravidla bude nutné splnit?

Jaké parametry musí splňovat nové budovy?

Od roku 2030 bude platit povinnost, aby všechny nové budovy byly v bezemisním provozním standardu. Mezi hlavní požadavky patří:

- povinná energetická třída A,
- využití obnovitelných zdrojů energie,
- od roku 2029 povinná instalace solárních panelů na nové bytové a veřejné budovy s vhodnou střechou,
- efektivní hospodaření s vodou včetně podpory retenčních systémů.

Nové standardy zvyšují minimální úroveň energetické účinnosti a zasahují do technického návrhu, stavebních materiálů i technologické vybavenosti budov.

Zvýší se kvůli nové regulaci náklady na výstavbu?

Odborné odhady ukazují, že náklady na výstavbu se mohou zvýšit o 15 až 20 procent. Vyvolávajícími faktory jsou dražší technologie, vyšší nároky na izolační vlastnosti a složitější projekční příprava. Vyšší investice však mohou být z dlouhodobého hlediska kompenzovány nižšími provozními náklady.

Jaký budou mít nová pravidla dopad ve stavebnictví?

Stavební odvětví čeká rozsáhlá transformace. Firmy budou muset investovat do moderních technologií, odborného školení a projektových řešení, která splní nové normy. Poroste poptávka po odbornících na energetiku, chytrých systémech řízení budov a ekologických materiálech. Regulace zároveň vytvoří prostor pro inovace a zkvalitnění stavebních procesů.

Co se stane s existujícími budovami?

Směrnice EPBD se významně dotýká i existující zástavby. Pro stávající obytné budovy stanovuje tyto cíle:

- do roku 2030 snížení průměrné energetické spotřeby o 16 procent,
- do roku 2033 snížení o 20 až 22 procent,

- ukončení používání kotlů na fosilní paliva do roku 2040,
- od roku 2025 konec dotací na samostatné fosilní kotle.

Členské státy budou muset připravit národní plány renovací a zajistit dostatečné finanční pobídky pro domácnosti, bytová družstva, SVJ i veřejné subjekty.

Platí povinnosti také pro historické a chráněné budovy?

Ano, ale s výjimkami. U památkově chráněných objektů nebude možné provádět zásahy, které by narušily jejich historický vzhled. Lze však využít technická řešení, která zvyšují energetickou účinnost nenápadným způsobem, například vnitřní zateplení, energeticky úsporná okna se zachováním původního designu nebo skryté topné systémy.

Které ekologické stavby dnes určují trend v České republice?

V českém prostředí se udržitelné stavebnictví prosazuje zejména v komerčním segmentu. Mezi nejvýznamnější příklady patří:

- **ČSOB Kampus - Praha Radlice:** Komplex ČSOB je jednou z energeticky nejefektivnějších budov v ČR, využívá 177 geotermálních vrtů, zelené střechy a systém recyklace vody, což mu vyneslo certifikaci LEED Platinum.
- **Parkview - Praha Pankrác:** Administrativní budova Parkview dosáhla certifikace LEED Platinum s mimořádně vysokým skóre díky úsporám vody, důrazu na zdravé vnitřní prostředí a inteligentnímu řízení energetických toků.
- **Visionary - Praha Holešovice:** Budova Visionary kombinuje certifikace LEED Platinum a WELL Gold, přičemž klade důraz na ekologický provoz, denní světlo, komfort uživatelů a moderní smart-technologie.
- **Nová Karolina - Ostrava:** Projekt Nová Karolina, certifikovaný dle BREEAM, propojuje moderní administrativní funkce s rozsáhlou zelení a energeticky úspornými prvky, které podporují udržitelný městský rozvoj.

K nejvýraznějším plánovaným nebo realizovaným projektům patří také Masaryčka v Praze, další etapy brněnské Vlněny nebo projekt Bubny-Zátory.

Jaký bude celkový dopad na realitní a stavební trh?

Regulace přinese vyšší investiční náklady i zvýšené nároky na projektování a stavební procesy. Současně však podpoří úspory energie, sníží závislost na fosilních palivech a povede k dlouhodobé stabilizaci provozních nákladů. Evropská úprava je proto krokem, který má posílit odolnost a udržitelnost celého odvětví.

Česká republika má díky již realizovaným projektům a postupnému prosazování ekologických standardů dobré předpoklady na nové evropské požadavky navázat. Pokud bude pokračovat v rozvoji udržitelných technologií, může změny využít nejen jako splnění regulatorních povinností, ale také jako příležitost k posílení konkurenceschopnosti a dlouhodobé ekonomické stability.

V rámci oceňování nemovitostí lze očekávat, že budovy nesplňující nové energetické a ekologické standardy budou čelit poklesu hodnoty, a to zejména kvůli rostoucím provozním nákladům a nutnosti investic do renovace. Naopak objekty s vysokou energetickou účinností či certifikací budou dosahovat vyšších nájmů i prodejních cen. Tyto „zelené“ nemovitosti budou zároveň pro banky představovat nižší riziko, což se projeví ve snadnějším přístupu k financování a výhodnějších

podmínkách úvěrů.



Ing. Martina Hálová

Real Estate Valuation Consultant



Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář

Ovocný trh 573/12

110 00 Praha 1

tel: +420 222 314 447

e-mail: info@eqsa.cz

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [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](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)