

Některé dopady směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD IV) na vlastníky budov a investory



Mgr. Pavel Bederka
advokát Schönherr
pa.bederka@schoenherr.eu

Lhůta pro transpozici revidované směrnice o energetické náročnosti budov (EU) 2024/1275 (známá pod zkratkou **EPBD IV**), do vnitrostátního práva uplynula 29. května 2026. Řád ustanovení této směrnice dosud v českém právu provedena není, jejich implementace ale přinese významné dopady na vlastníky novostaveb i starších budov (ať již rezidenčních nebo komerčních).

Konkrétní dopady směrnice budou zásadně ovlivněny konkrétní národní úpravou, včetně nedávno přijaté novely stavebního zákona¹, jak bude uvedeno dále.

Solární standard

Směrnice předpokládá zavádění povinných instalací solárních panelů na střechách budov v několika krocích podle velikosti budov od roku 2027 až do roku 2030, od kdy by měly být takto vybaveny veškeré nové nebo renovované budovy, přitom již od roku 2027 by využití solární energie mělo být podmínkou pro povolení nových nerezidenčních (komerční, veřejné, průmyslové) budov nad 250 m² užité plochy. Od roku 2028 by tato povinnost měla dopadat také na renovace těchto budov.

Národní implementace tohoto pravidla dosud chybí

Dobíjecí infrastruktura pro elektromobily

Povinnost vybavit parkoviště dobíjecími body pro elektromobily již byla do českého práva zavedena prostřednictvím stavebního zákona, přitom dobíjecím bodem se rozumí zařízení o výkonu alespoň 3,7 kW. Oborově se vedla intenzivní diskuze o vhodnosti stanovení čistě množstevních požadavků na dobíjecí body na parkovištích zejména u budov, kde se očekává pouze krátké stání (typicky maloobchodní prodejny), a kde se zdá vhodnější možnost instalace menšího množství vysoce výkonných dobíjecích bodů, umožňujících efektivní dobýti během krátké doby.

Novela stavebního zákona tuto diskuzi řeší jednoznačně tak, že jeden dobíjecí bod o výkonu alespoň 50 kW se nově bude

považovat za deset dobíjecích bodů, a jeden dobíjecí bod o výkonu alespoň 150 kW rovnou za dvacet dobíjecích bodů.

Tato transpozice významně usnadní povolování staveb s parkovišti, popř. dovybavování stávajících parkovišť, vyvolává ale značné pochyby o souladu se směrnicí, lze tak očekávat, že Evropská komise zahájí s Českou republikou řízení o neprovedení směrnice v této věci.

Standard budovy s nulovými emisemi (ZEB)

Od roku 2030 musí u všech nových rezidenčních i nerezidenčních budov být dosažen standard budovy s nulovými emisemi (ZEB), přitom spotřeba energie musí být alespoň o 10 % nižší než u dosavadní úrovně NZEB a 100 % roční spotřeby energie musí být pokryto z obnovitelných zdrojů nebo bezuhlíkové elektřiny, ať už na místě, nebo prostřednictvím čisté sítě. S ohledem na cíl dosáhnout úplného postupného vyřazení fosilních paliv patrně nebude možná instalace plynových kotlů v nových budovách. Národní standard ZEB dosud vytvořen nebyl. Lze očekávat, že přísnější norma ZEB přinese zvýšení nákladů na výstavbu.

Minimální standardy energetické náročnosti (MEPS) pro stávající budovy

EPBD IV zavádí Minimální standardy energetické náročnosti (MEPS), které budou stanoveny na základě statistického vzorku fondu budov v zemi k roku 2020. Členské státy jsou následně povinny zajistit renovaci z pohledu energetické náročnosti nejhorších budov. Pro nerezidenční (komerční, veřejné, průmyslové) budovy má být nejhorších 16 % fondu renovováno do roku 2030 a nejhorších 26 % do roku 2033. Pro rezidenční budovy směrnice vyžaduje relativní snížení průměrné spotřeby energie celého bytového fondu v zemi o 16 % do roku 2030 a o 20 % do roku 2035.

¹ Sněmovní tisk č. 67, ke dni publikace nebyl zákon dosud publikován ve sbírce zákonů

MEPS by měly být obsaženy ve Strategii renovací budov, kterou má Česká republika zpracovat do konce tohoto roku.

Je otevřenou otázkou, zda má stavebnictví dostatečné kapacity nejen na realizaci veřejných a komerčních investic, ale i na souběžné renovace ve zcela bezprecedentním rozsahu.

Novela stavebního zákona – fixace právního stavu k podání žádosti o povolení záměru

Novela stavebního zákona již měsíc po vyhlášení (podzim 2026) zavádí jednoznačné pravidlo, podle kterého se v řízení o povolení stavebního záměru „zafixuje“ právní stav, podle kterého se žádost posuzuje, již ke dni podání žádosti o povolení záměru.² Tato zdánlivě nenápadná změna je naprosto zásadní pro přípravu staveb, které trpí měnícími se požadavky na výstavbu v průběhu povolovacího procesu. Tím bude oproti dnešku zcela zásadně posílena právní jistota investorů i u složitých staveb, kde povolovací řízení může trvat roky, a měnící se technické požadavky na výstavbu zvyšují náklady na přípravu staveb.

Toto pravidlo je zcela zásadní i s ohledem na dosud neznámý standard nulových budov ZEB, hraniční pásmo pro renovace stávajících budov MEPS a další postupně zaváděné povinnosti v čase.

Shrnutí

Směrnice EPBD4 a její národní transpozice přinese řadu nových povinností pro vlastníky budov. S ohledem na dobu přípravy staveb je nutné sledovat další vývoj.

Dosud nejsou známy zásadní parametry, kterými se bude stavebnictví řídit, jako jsou konkrétní podoba nulových budov (ZEB), prahové hodnoty energetické náročnosti a minimální standardy (MEPS) pro renovace nejméně energeticky efektivních budov, cenově optimální úrovně a další.

Státní Strategie renovace budov, ve které bude řada těchto otázek řešena, by měla být zpracována do konce roku 2026.

Jednoznačným pozitivem pro investory provedená novelou stavebního zákona je fixace právního stavu, včetně územního

plánování a technických požadavků na výstavbu, již k podání žádosti o povolení záměru, což povede k odstranění zásadní nejistoty o pravidlech, podle kterých se bude chystaná stavba povolovat.

² Nové ustanovení § 193 odst. 6 stavebního zákona