

NEJDŮLEŽITĚJŠÍ ZMĚNY, KTERÉ PŘINÁŠÍ SMĚRNICE O ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOV (EPBD)

Od 28. května 2024 začala platit Směrnice Evropské komise (EK) o energetické náročnosti budov (EPBD) 2024/1275 (dále jen "**Směrnice**"), která by měla zajistit naplnění ambiciózních cílů EK o dosažení uhlíkové neutrality budov na území Evropské Unie do roku 2050. Podle Směrnice hraje klíčovou roli při snižování emisí z budov využívání obnovitelných zdrojů pro vytápění a ochlazování budov, renovace budov za účelem snižování jejich energetické náročnosti, ale také rozvoj infrastruktury pro udržitelnou mobilitu. Tato Směrnice se tak dotkne prakticky všech, od stavebníků až po vlastníky budov. Přehled konkrétních povinností, které tato Směrnice přináší, uvádíme níže.

NOVÉ BUDOVY UŽ JEDINĚ BEZEMISNÍ

Od roku 2030 budou všechny nové budovy muset splňovat požadavek na nulové emise uhlíku z fosilních paliv a pro veřejné budovy tato povinnost nastane už v roce 2028. V praxi to mimo jiné znamená, že novostavby nesmějí být napojeny na kotle spalující fosilní paliva. Směrnice má pak za rozsáhlejší cíl úplně ukončit používání kotlů na fosilní paliva pro vytápění a chlazení budov do roku 2040. Energie potřebná k vytápění, chlazení, ohřevu vody a větrání budov tak do budoucna bude muset pocházet výhradně z obnovitelných zdrojů. Zároveň Směrnice klade důraz na vysokou energetickou efektivitu samotné konstrukce budov, která má být zajištěna například pomocí kvalitní izolace, stínění nebo rekuperace. Členské státy budou muset zajistit, že průměrná spotřeba energie klesne v rezidenčních budovách do roku 2030 alespoň o 16 % ve srovnání s rokem 2020 a do roku 2035 o 20 až 22 %.

PODPORA RENOVACE BUDOV

V České republice již v současnosti funguje systém průkazů energetické náročnosti budov (PENB), který kategorizuje budovy do energetických tříd od A (mimořádně úsporná) do G (mimořádně ne hospodárná). Směrnice zavedla pravidla ohledně minimálních norem energetické náročnosti budov, které stanovují, že budovy ve třídě G by měly až na výjimky projít renovací tak, aby do roku 2030 byly minimálně ve třídě F a do roku 2033 ve třídě E. K tomuto postupu by mělo pomoci zavedení systému renovačních pasů a podpůrné programy organizované členskými státy.

Rozdělení fondu budov do kategorií A až G a ustanovení povinnosti renovovat některé kategorie a typy budov dle obecných podmínek stanovených ve Směrnici je povinností zákonodárce. Členské státy by se měly při zavedení pravidel a minimálních norem energetické náročnosti budov řídit analýzou vlastního fondu budov a také finančními možnostmi a klimatickými podmínkami v daném státě. Státy tak mohou ustanovit výjimky z povinnosti renovovat nebo přizpůsobit energetické požadavky například pro historické či architektonicky cenné budovy. Směrnice stanovuje pouze

Klíčové body:

- Od roku 2030 nové budovy už jediné s nulovými emisemi a **do roku 2050 kompletní dekarbonizace** fondu budov v Evropské Unii.
- Směrnice by měla být **implementována do 29. května 2026**.
- Jedním z cílů Směrnice je **zahájení a podpora** renovace budov, včetně přechodu na bezemisní otopné soustavy.
- Směrnice zavádí povinnost vybudovat infrastrukturu pro **elektromobilitu a cyklistiku**, zahrnující minimální počet dobíjecích bodů, kabeláže a parkovacích míst pro kola.
- Do roku 2030 bude postupně zavedena **povinnost instalace solárních zařízení** při rekonstrukci, nebo stavbě nových budov.

obecné energetické cíle v souvislosti s renovacemi budov s tím, že první závazné cíle pro snížení spotřeby energie v budovách vstoupí v platnost v roce 2030.

Členské státy mají v rámci implementace této Směrnice povinnost vytvořit podmínky, které budou majitele budov motivovat k renovaci budov za účelem snížení jejich energetické náročnosti. Každý členský stát by měl motivovat k renovacím budov prostřednictvím finančních pobídek a podpůrných programů, které mají směřovat nejvíce k zranitelným domácnostem v energetické chudobě a k vlastníkům energeticky nejnáročnějších budov. Mezi možné nástroje podpory mohou patřit například:

- bezúročné nebo nízkouročené půjčky;
- dotační programy; nebo
- bezplatné poradenství.

Každý členský stát má za povinnost přijít s vnitrostátním plánem renovace budov, ve kterém představí svůj individuální plán pro dekarbonizaci fondu budov na svém území. V této souvislosti se Ministerstvo průmyslu a obchodu momentálně zabývá přípravou Strategie renovace budov, pro kterou zatím byla stanovena oficiální definice energetické chudoby. Za účelem snížení energetické náročnosti fondu budov Ministerstvo průmyslu a obchodu momentálně pracuje na analýze stavu fondu budov na území České republiky a na vývoji standardů pro renovace budov (ZEBRA) a novou výstavbu (ZEB), které by měly být hotové do konce srpna 2025.

UDRŽITELNÁ MOBILITA

Směrnice nově zavádí povinnost zajistit infrastrukturu pro udržitelnou mobilitu u nových budov nebo při větších rekonstrukcích. Při výstavbě nebo větší renovaci nebytových budov s více než pěti parkovacími místy se vyžaduje instalace alespoň jednoho dobíjecího bodu na každých pět parkovacích míst, kabeláž pro nejméně 50 % parkovacích stání a kabelovody pro zbylá místa tak, aby byla umožněna budoucí instalace nabíječek. Kromě toho musí být vyhrazen prostor pro jízdní kola v rozsahu alespoň 15 % průměrné nebo 10 % celkové uživatelské kapacity budovy. Stejnou povinnost budou mít od roku 2027 i stávající nebytové budovy s více než dvaceti parkovacími místy.

U nových nebo větších renovací obytných budov s více než třemi parkovacími místy je nutné instalovat kabeláž pro nejméně 50 % parkovacích stání a pro zbývající připravit kabelovody pro budoucí instalaci nabíjecích bodů. Dále je třeba zajistit minimálně dvě parkovací místa pro jízdní kola na každou bytovou jednotku. Dobíjecí body musí umožňovat inteligentní nabíjení a ve vhodných případech i obousměrné nabíjení. Směrnice rovněž ukládá povinnost členským státům odstraňovat překážky bránící instalaci dobíjecích bodů – například zjednodušením procesu pro spoluvlastníky nebo nájemce.

SOLÁRNÍ ENERGIE

Všechny nové budovy budou dle Směrnice muset být navrženy tak, aby co nejlépe využívaly sluneční potenciál lokality a umožnily nákladově efektivní instalaci solárních systémů. Členské státy mají zajistit zavedení solárních zařízení do konce roku 2026 na všechny nové veřejné a jiné než obytné budovy nad 250 m² a dále na stávající veřejné budovy, a to postupně podle podlahové plochy od roku 2027 do roku 2030. Tato povinnost se bude vztahovat také na stávající jiné než obytné budovy s podlahovou plochou větší než 500 m², pokud budou procházet stavebními pracemi na střeše, instalací technického systému budovy nebo větší renovací, která vyžaduje správné povolení pro renovace budov. Do roku 2029 mají být dle Směrnice zaváděny zařízení na výrobu solární energie i na nové obytné budovy a zastřešená parkoviště.

NĚKTERÉ DALŠÍ ZMĚNY

Od 29. května 2026 budou muset být, pokud je to technicky, ekonomicky a funkčně proveditelné, nové obytné budovy a neobytné budovy procházející větší renovací vybaveny:

- funkcí průběžného elektronického monitorování, které měří účinnost systémů a informuje majitele nebo správce budovy v případě výrazných změn a v případě nutnosti provedení údržby,
- účinnými kontrolními funkcemi k zajištění optimální výroby, distribuce, skladování a využití energie a tam, kde je to vhodné, hydraulického vyvažování, a
- schopností reagovat na vnější signály a regulovat spotřebu energie.

IMPLEMENTACE SMĚRNICE V PRAXI

I přesto, že je znění Směrnice k dispozici více než rok, konkrétní povinnosti z ní stále nejsou stanoveny, neboť záleží na tom, jak bude provedena do českého právního řádu zákonodárcem. V tuto chvíli se provedení Směrnice věnují dvě expertní skupiny, jedna zabývající se dobíjecí infrastrukturou pro elektromobilitu, a druhá, která má na starosti bezemisní standard budov. Česká republika má za povinnost předložit Evropské komisi první návrh Strategie renovace budov do konce roku 2025 a na celkovou implementaci Směrnice má čas nejpozději do 29. května 2026.

Český zákonodárce má tak možnost zavést vlastní limity pro energetickou náročnost budov a zvolit si vlastní přístup zejména k renovaci budov, protože Směrnice nechává rozhodnutí o specifických opatřeních v tomto případě na jednotlivých členských státech. Oproti tomu opatření v oblasti udržitelné mobility a solární energie jsou přísnější a Česká republika tak nebude mít možnost tato opatření nijak významně pozměnit při jejich provedení do českého právního řádu.

Směrnice o energetické náročnosti budov stanovuje řadu cílů, na které se budeme muset připravit. Pokud máte jakékoli dotazy, neváhejte nás kontaktovat.

KONTAKTY



Emil Holub

Partner

T +420 222 555 230
E emil.holub@cliffordchanceprague.com



Šimon Pavlas

Advokátní koncipient

T +420 222 555 206
E simon.pavlas@cliffordchanceprague.com



Tereza Juráková

BD Managerka

T +420 222 555 582
E tereza.jurakova@cliffordchanceprague.com

This publication does not necessarily deal with every important topic or cover every aspect of the topics with which it deals. It is not designed to provide legal or other advice.

www.cliffordchanceprague.com

Clifford Chance, Jungmannova Plaza, Jungmannova 24, 110 00 Prague 1, Czech Republic

© Clifford Chance Prague Association 2025

Abu Dhabi • Amsterdam • Barcelona • Beijing • Brussels • Bucharest • Casablanca • Dubai • Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong • Istanbul • London • Luxembourg • Madrid • Milan • Munich • Newcastle • New York • Paris • Perth • Prague • Rome • São Paulo • Seoul • Shanghai • Singapore • Sydney • Tokyo • Warsaw • Washington, D.C.

Clifford Chance has a co-operation agreement with Abuhimed Alsheikh Alhagbani Law Firm in Riyadh.

Clifford Chance has a best friends relationship with Redcliffe Partners in Ukraine.

Clifford Chance has entered into association agreements with Clifford Chance Prague Association s.r.o., advokátní kancelář in Prague and Clifford Chance Badea SPRL in Bucharest.