

# Jak na energetické úspory u obecních budov

14.5.2026 - Jan Vaculík | Svaz měst a obcí České republiky

**Budovy patří mezi významné spotřebitele energie v majetku měst a obcí. Úspory proto není vhodné řešit jen jednotlivě, ale jako promyšlený celek. Jednou z možností je metoda EPC, tedy energetické služby se zárukou úspor. Pro menší projekty může být vhodnější zjednodušená varianta EPC Lite.**

Energetika budov a možnosti úspor byly tématem dalšího webináře **Hodinka regionálního rozvoje**, který připravil Svaz měst a obcí ČR ve spolupráci se Svazem energetiky. Veřejné budovy jsou pro samosprávy významnou provozní i investiční položkou. Radnice, školy, školky, kulturní domy, sportovní zařízení nebo jídelny spotřebovávají energii na vytápění, ohřev teplé vody, osvětlení či provoz technologií. Hlavní řečník Daniel Žáček ze společnosti ENESA upozornil na to, že budovy tvoří přibližně třicet procent světové konečné spotřeby energie. Právě proto jsou jedním z hlavních míst, kde lze hledat úspory.

Obce často řeší modernizaci podle aktuální potřeby. Pokud dosluhuje kotel, připraví se jeho výměna. Pokud jsou vysoké náklady na osvětlení, vymění se svítidla. Takový postup je pochopitelný, ale nemusí vždy vést k nejlepšímu výsledku. Jednotlivá opatření šetří jen určitou část spotřeby. Pokud se ale spojí více opatření dohromady, může obec získat komplexnější řešení. To je důležité zejména u větších budov nebo u souboru obecních objektů, kde na sebe jednotlivé technologie navazují. Smyslem není pouze provést výměnu, ale zlepšit provoz budovy jako celku. To může znamenat modernizaci zdroje tepla, úpravu otopné soustavy, lepší měření a regulaci, výměnu osvětlení nebo zavedení energetického managementu. Správná kombinace opatření může snížit spotřebu, omezit servisní náklady a zároveň předejít havarijním stavům.

## Co je EPC a jak funguje garance úspor

Zkratka EPC znamená Energy Performance Contracting, česky energetické služby se zárukou úspor. Na začátku se stanoví výchozí, tedy referenční spotřeba budovy nebo souboru budov. Následně se připraví opatření a dodavatel se smluvně zaváže, že přinesou určitou výši úspor. Garantovaná úspora znamená, že dodavatel neodpovídá jen za instalaci technologie, ale také za její výsledek. Pokud se sjednané úspory nenaplní, podle smluvních podmínek doplácí rozdíl. Úspory se pravidelně vyhodnocují, obvykle každý rok. Při vyhodnocování garance se pracuje s cenou energie nastavenou na začátku projektu. Pokud ceny energií v dalších letech vzrostou, dodavatel stále prokazuje splnění garance podle původně dohodnutých hodnot. Finanční přínos z vyšších cen energie tak zůstává obci. Hodnotí se tedy skutečné snížení spotřeby, nikoli výkyvy na trhu.

Součástí EPC je energetický management, tedy průběžné sledování, vyhodnocování a optimalizace provozu budov. Bez něj by nebylo možné spolehlivě ověřovat, zda projekt skutečně přináší slíbené úspory. Během webináře zazněla praktická otázka, zda právě energetický management nemůže projekt pro město nebo obec příliš prodražit. Odpověď je, že jeho cena by měla být řešena už v přípravné fázi, tedy při tvorbě zadávacích podmínek a smlouvy. Zadavatel může například stanovit maximální cenu energetického managementu jako určité procento z garantované úspory. Pokud je cena energetického managementu jasně vymezena už v zadání, mohou s ní dodavatelé počítat a obec má lepší podklad pro obhajobu projektu před zastupitelstvem.

## EPC může řešit i zanedbanou údržbu

EPC není jen nástroj na snižování spotřeby. Může pomoci také tam, kde obec musí řešit zastaralé

nebo dožívající technologie. Typicky může jít o kotelnu, výměňkovou stanici, regulaci nebo jinou část energetického hospodářství. Na webináři byl zmíněn příklad města Příbram, kde projekt zahrnoval více obecních objektů, například radnici, administrativní budovu, kulturní dům, zimní stadion a základní školy. Součástí projektu přitom nebyly pouze úspory, ale i nutné zásahy do technického stavu, například rekonstrukce výměňkové stanice na hraně životnosti. Tento příklad ukazuje, že smyslem EPC nemusí být jen hledání nejrychlejší finanční návratnosti. Pokud obec stejně musí určitou technologii opravit, může být vhodné spojit tuto potřebu s širším pohledem na spotřebu energie. Důležité ale je, aby se do projektu zahrnovala opatření, která dávají technický i ekonomický smysl.

Při plánování energetických opatření je potřeba počítat i s limity. EPC není univerzální řešení pro každou budovu. Zvláště stavební opatření, jako je zateplení nebo větší rekonstrukce obálky budovy, mají často dlouhou návratnost. Bez dotace se proto nemusí zaplatit pouze z dosažených úspor. To neznamená, že nemají smysl. Mohou zlepšit komfort, technický stav budovy i její dlouhodobou hodnotu. Pro samotný model EPC je ale důležité rozlišovat mezi opatřeními s rychlejší návratností a těmi, která potřebují jiný způsob financování.

### **Jaký postup zvolit**

Klasické EPC vyžaduje pečlivou přípravu. Od prvního posouzení po vysoutěžení může přípravná fáze trvat přibližně šest až dvanáct měsíců. Následuje ověření skutečného stavu, projektování, povolovací procesy, realizace opatření a následné období garance. Samotná realizace může podle rozsahu trvat od několika měsíců až do dvou let. Garance úspor pak obvykle běží osm až dvanáct let. U větších a složitějších projektů se EPC často soutěží formou jednacích řízení s uveřejněním. To umožňuje zadavateli jednat s uchazeči, upřesňovat parametry projektu a hledat nejlepší řešení. Tento postup je vhodný zejména tehdy, když existuje více možných technických variant.

Pro menší obce a jednodušší projekty se rozvíjí zjednodušená varianta EPC Lite. Zachovává hlavní výhody EPC, tedy garanci úspor, jednoho smluvního partnera a komplexnější pohled na opatření, ale má jednodušší metodiku a kratší přípravu. EPC Lite může být vhodné například pro jednu školu, radnici, kulturní dům nebo menší areál. Během webináře zaznělo orientační doporučení, že klasické EPC se může vyplácet přibližně od dvaceti milionů korun výše, zatímco EPC Lite může dávat smysl i u menších projektů, například od pěti do deseti milionů korun. Nejde ale o pevné hranice. Vždy záleží na konkrétních budovách, spotřebě, stavu technologií a možnostech úspor.

### **Bez dobrého poradce se obec neobejde**

Pro města a obce je zásadní nezačínat rovnou oslovením dodavatelů konkrétních technologií. Prvním krokem by mělo být nezávislé posouzení. Odborný poradce pomůže zmapovat majetek, vyhodnotit spotřeby, odhadnout potenciál úspor a doporučit vhodný postup. Poradí, zda zvolit klasický EPC projekt, jednodušší EPC Lite, veřejnou zakázku nebo postupnou realizaci jednotlivých opatření. Kvalitní poradce by měl umět posoudit nejen technická řešení, ale také vhodný způsob zadání, ekonomiku projektu a jeho obhajitelnost. Během webináře zaznělo doporučení obracet se na poradce se zkušenostmi s EPC projekty, například na ty, kteří působí v rámci Asociace poskytovatelů energetických služeb. Pro obec je vhodné vybírat podle referencí, znalosti veřejného sektoru, zkušeností se zadáváním i ceny.

### **Jak by měla obec začít**

Obec, která chce snížit energetické náklady svých budov, by měla začít jednoduchým, ale důsledným zmapováním vlastního majetku. Potřebuje vědět, kolik energie spotřebovávají jednotlivé budovy, jaký je stav kotelen, výměňkových stanic, osvětlení, regulace a dalších technologií, kde hrozí havárie a

kde jsou nejvyšší provozní náklady. Na základě těchto údajů lze rozhodnout, zda má smysl připravit větší komplexní projekt, zjednodušený režim EPC Lite, nebo samostatnou investici do konkrétní budovy. Důležité je nepřeskakovat přípravu. Dobře nastavený projekt může obci přinést nejen úspory energie, ale také lepší kontrolu nad majetkem, předvídatelnější investice a menší riziko havarijních oprav. Energetické úspory v budovách proto nejsou jen technickou otázkou pro energetiky. Jsou součástí odpovědné správy obecního majetku. Obce, které začnou systematicky sledovat spotřebu, plánovat údržbu a hledat vhodné formy financování, budou lépe připraveny na rostoucí nároky na provoz veřejných budov i na další změny v energetice.

*Jan Vaculík, Sekce regionálního rozvoje, zahraničních vztahů a projektů*

<https://www.smocr.cz/cs/novinky/a/jak-na-energeticke-uspory-u-obecnich-budov>