

Směrnice EPBD: evropský účet, který zaplatí Praha 11

14.9.2026 - Martin Reinisch | Strana svobodných občanů

Kolik bude bruselská směrnice o energetické náročnosti budov stát školy, školky, bazén i vaše bydlení v Praze 11.

Evropská unie schválila v roce 2024 přepracovanou směrnici o energetické náročnosti budov, zkráceně EPBD, a členské státy ji musí do své legislativy promítnout nejpozději do 29. května 2026. Cíl zní ušlechtilé méně emisí, nižší účty za energie, modernější budovy. Jenže mezi Bruselem, který směrnici schvaluje, a člověkem, který za ni nakonec zaplatí, stojí jeden málo viditelný, ale klíčový článek: obec. Je to právě radnice, kdo vlastní školy, školky, sportoviště a úřední budovy a kdo bude muset během několika příštích let splnit řadu konkrétních povinností. Bez toho, aby dostal jistotu, že na to dostane ze státního rozpočtu odpovídající peníze. Abych ukázal, co to v praxi znamená, nezůstanu u obecných frází, ale rozeberu to na konkrétní městské části: na Praze 11, kde žije bezmála 79 tisíc lidí a kde stojí největší panelové sídliště v zemi.

Co EPBD skutečně ukládá

Směrnice zavádí několik tvrdých, kalendářně vázaných povinností. Od 1. ledna 2028 musí být nové budovy ve vlastnictví veřejných subjektů bezemisní, od 1. ledna 2030 to platí pro všechny nové budovy v EU^{1,2}. Zavádí se takzvaný solární standard: nové veřejné a nebytové budovy nad 250 m² musí mít od konce roku 2026 instalované solární zdroje, u stávajících veřejných budov se povinnost podle velikosti rozjíždí postupně mezi lety 2027 a 2031^{3,4}. Pro nebytové budovy platí závazné minimální standardy energetické náročnosti (MEPS) – 16 % energeticky nejhorších budov musí projít renovací do roku 2030, dalších 26 % do roku 2033⁵. Související evropská legislativa (EED) navíc ukládá veřejným subjektům povinnost každoročně renovovat alespoň 3 % podlahové plochy budov nad 250 m², nebo dosáhnout srovnatelné energetické úspory jinak, a od roku 2027 (obce nad 5 000 obyvatel), respektive od roku 2030 (všechny obce), musí každoročně snižovat celkovou spotřebu energie o 1,9 %⁶. K tomu se od roku 2025 přestaly dotovat nové samostatné kotle na fosilní paliva a cílem je jejich postupné vytěsnění z vytápění budov kolem roku 2040⁷. U bydlení naštěstí ustoupila původní představa povinné renovace každého jednotlivého domu. Zůstala ale národní trajektorie, která má do roku 2030 snížit průměrnou spotřebu primární energie bytového fondu o 16 % a do roku 2035 o 20 až 22 %, s důrazem na nejhorší budovy energetické třídy F a G⁸.

Účet, který zaplatí obce

Tohle všechno zní jako technická agenda ministerstev. V praxi to ale dopadá na tisíce konkrétních budov, které nevlastní stát, nýbrž obce a města. Škola, školka, úřad, sportovní hala, knihovna, dům s pečovatelskou službou. To všechno jsou veřejné budovy ve smyslu směrnice, a každá z nich musí projít solární instalací, podílet se na roční renovační kvótě 3 % podlahové plochy a přispět k celkovému snížení spotřeby energie o 1,9 % ročně. Stát na to obcím nezaručil odpovídající navýšení rozpočtového určení daní ani samostatný dotační titul pokrývající celou potřebu. Existují jen dílčí programy typu Modernizačního fondu nebo Nové zelené úsporám, o které se uchází stovky žadatelů najednou. Obec tak stojí před volbou: buď škrtne jiné investice opravu chodníku, novou třídu ve školce, rekonstrukci hřiště nebo si na povinnost vezme úvěr, případně zvýší místní poplatky. Ani jedna varianta není zadarmo a ani jedna nebyla odsouhlasena voliči v komunálních volbách, protože

o ní rozhodla směrnice přijatá v Bruselu.

Praha 11 pod lupou: sídliště, které postavila jiná doba

Praha 11 je typickým příkladem toho, kde tento účet dopadne nejtvrději. Žije zde 78 410 obyvatel k 31. 12. 2024⁹, a jádrem městské části je sídliště Jižní Město. Největší panelové sídliště v celé České republice⁹, se zhruba 26 tisíci byty postavenými mezi lety 1971 a 1991¹⁰. Rozpočet městské části na rok 2026 počítá s příjmy 854,5 milionu korun, výdaji přes 1,1 miliardy korun, přičemž na investice je vyčleněno 217,9 milionu korun¹¹. To je celý investiční prostor městské části na rok na opravy chodníků, hřišť, bytů, škol i všechno ostatní. Do tohoto rozpočtu teď musí radnice narvat i evropskou agendu, o jejímž rozsahu a tempu nerozhodovala.

Bazén Jedenáctka vodní svět: jedna budova, miliony navíc

Vezměme si konkrétní stavbu – sportovní areál a plavecký bazén Jedenáctka v Chodově, adresa Mírového hnutí 2385/3, který vybudovala společnost Hochtief a jenž byl otevřen v červnu 2014^{12,13}. Areál stojí na pozemku o výměře necelých 4,75 hektaru¹⁴, samotná krytá budova bazénu, vodního světa a wellness má plochu 7 282 m²¹⁵. Vlastníkem areálu je městská část, správcem objektu je její společnost Jihoměstská majetková a.s., ale samotný provoz plaveckého bazénu, vodního světa a wellness od otevření v roce 2014 na základě pachtovní smlouvy dodnes zajišťuje soukromá firma Aqua Sport Club s.r.o., která radnici platí nájem 3 miliony korun ročně^{13,16}, zatímco stavba areálu vyšla na 510 milionů korun¹³. Jako veřejná budova nad 2 000 m² ale i tak spadá přesně do kategorie, na kterou se solární povinnost vztahuje už v letech 2027–2028, a jako energeticky náročný provoz s bazénovou technologií, ohřevem vody a vzduchotechnikou bude muset dokládat i plnění roční 3% renovační kvóty a snižování spotřeby energie o 1,9 % ročně. To znamená projekt fotovoltaiky na střeše, pravděpodobně úpravy vzduchotechniky a měření, a to vše navzdory tomu, že areál je na poměry veřejných budov stále relativně nový. Kdo náklady nakonec ponese – zda přímo vlastník, tedy městská část, nebo se promítnou do nájemní či provozní smlouvy a nakonec do cen vstupného. Bude záležet na konkrétním nastavení smluvního vztahu s provozovatelem. V každém případě ale půjde buď o veřejné peníze z rozpočtu, kde má městská část na investice ročně k dispozici necelých 218 milionů korun na celou svou agendu, nebo o vyšší náklady, které si najdou cestu k návštěvníkům bazénu.

Devět základních škol, patnáct školek - jedna směrnice z Bruselu

Městská část Praha 11 zřizuje 9 základních škol a 15 mateřských škol¹⁷. Každá z těchto budov nad 250 m² podléhá stejné trojici povinností: roční 3% renovaci podlahové plochy nebo srovnatelnou úsporu, solárnímu standardu podle velikosti budovy a příspěvku k celkovému ročnímu snížení spotřeby o 1,9 %. To v praxi znamená, že si radnice musí sestavit víceletý harmonogram postupné renovace více než dvaceti budov škol a školek. Bez ohledu na to, zda je zrovna prioritou spíš nová třída pro rostoucí počet dětí, oprava střechy, nebo bezbariérový přístup. Praha 11 už dlouhodobě financuje regeneraci vlastního obecního bytového fondu a provozuje i Fond podpory regenerace Jižního Města, ze kterého mohou čerpat i soukromí vlastníci privatizovaných panelových bytů a bytová družstva¹⁸. Směrnice EU, ale tento už tak napjatý plán nepřidává dobrovolně, nýbrž ho fakticky přeskládá podle bruselského kalendáře, a to bez ohledu na to, jaké potřeby považují za prioritní rodiče, ředitelé škol nebo zastupitelé zvolení místními lidmi.

Paneláky, nebo rodinný dům? Prohrají všichni

Dopad ale nekončí u budov, které vlastní radnice. Týká se i tisíců bytů a domů, kde bydlí obyvatelé Jižního Města i přilehlých čtvrtí s rodinnou zástavbou.

Kdo bydlí v paneláku, spravovaném společenstvím vlastníků nebo bytovým družstvem, unikl sice původně navrhované povinné renovaci každého jednotlivého domu. Ta byla z finálního textu vypuštěna a nahrazena souhrnným národním cílem. To ale neznamená, že se ho směrnice nedotkne. Od prodeje či pronájmu bytu bude nově vyžadován platný průkaz energetické náročnosti, což zvyšuje administrativní náklady a může snížit cenu bytů v horších energetických třídách, kterých je na Jižním Městě kvůli stáří zástavby většina. Protože splnění národního cíle (pokles průměrné spotřeby o 16 % do roku 2030 a o 20 až 22 % do roku 2035) půjde z velké části přes dotační programy jako Nová zelená úsporám, bude o omezené peníze soutěžit mnohonásobně víc společenství vlastníků, než kolik jich dotace pokryjí. Čekací doby porostou a spoluúčast vlastníků bytů zůstane vysoká. K tomu se přidává tlak na dekarbonizaci centrálního zásobování teplem, na které je velká část Jižního Města napojena. Přejít od fosilních zdrojů má svou cenu a tu si najde cestu do vaší faktury za teplo.

Kdo bydlí v rodinném domě, na tom není o mnoho lépe. Nová výstavba musí být od roku 2030 bezemisní, což zdraží každý nový rodinný dům na zbývajících volných parcelách v okrajových částech městské části. Od roku 2025 už nelze získat státní dotaci na nový samostatný kotel na fosilní paliva, a s indikativním cílem plného vytěsnění fosilních kotlů kolem roku 2040 bude dřív nebo později muset velká část majitelů starších rodinných domů vyměnit plynový kotel za tepelné čerpadlo. Investici v řádu statisíců korun, na kterou lze žádat jen o částečnou dotaci z omezených programů typu Nová zelená úsporám, kterou ale stát nikomu nezaručuje a o kterou se bude ucházet čím dál víc domácností najednou. I tady bude navíc nutný průkaz energetické náročnosti při každém prodeji či pronájmu.

Volby jako poslední pojistka

Nikdo z komunálních politiků nemůže sám zrušit evropskou směrnici. Ta je nadřazená místní politice a její transpozice je věcí vlády a Parlamentu. Zastupitelé městské části ale rozhodují o něčem, co je přinejmenším stejně důležité: jak poctivě se s touto povinností popere jejich rozpočet, jaké priority ustoupí stranou a zda budou voličům od začátku říkat pravdu o nákladech, místo aby se schovávali za líbivá hesla o zelené modernizaci zdarma. Právě to je otázka, kterou byste si měli položit u volební urny. Kdo z kandidátů vám řekne, kolik to bude stát, a kdo vám to zamlčí, dokud účet nepřijde. Přijďte k volbám a dejte hlas těm, kdo budou hájit rozpočet vaší městské části, vaše školy, váš bazén i vaše bydlení. Ne těm, kdo bruselskou směrnici mlčky podepíší a nechají ho zaplatit vás.

Mgr. Martin Reinisch – kandidát do zastupitelstva městské části Praha 11

Článek vyjadřuje názory autora nejedná se o oficiální stanovisko Svobodných.

Zdroje

1. Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1275 o energetické náročnosti budov: EUR-Lex
2. Termíny bezemisních budov: novostavby.ai

- 3.** Solární standard pro veřejné a nebytové budovy: smocr.cz – Svaz měst a obcí ČR
- 4.** Harmonogram povinné fotovoltaiiky od roku 2026: eon.cz
- 5.** MEPS pro nerezidenční budovy (16 % do 2030, 26 % do 2033): build-up.ec.europa.eu
- 6.** Povinnost obcí renovovat 3 % podlahové plochy a snižovat spotřebu o 1,9 % ročně (EED): ecuk.cz
- 7.** Konec dotací na fosilní kotle, cíl vytěsnění do roku 2040: oenergetice.cz
- 8.** Národní trajektorie pro rezidenční budovy (–16 % do 2030, –20 až 22 % do 2035): build-up.ec.europa.eu
- 9.** Počet obyvatel Prahy 11 (78 410 k 31. 12. 2024) a Jižní Město jako největší panelové sídliště Česka: Český statistický úřad
- 10.** Jižní Město – přibližně 26 000 bytů, výstavba v letech 1971–1991: iDNES.cz
- 11.** Rozpočet MČ Praha 11 na rok 2026: Pražský patriot
- 12.** Sportovní areál a plavecký bazén Jedenáctka – realizace stavby: Hochtief
- 13.** Otevření bazénu v roce 2014, provozovatel, nájem 3 mil. Kč ročně, náklady stavby 510 mil. Kč: ČT24
- 14.** Rozloha pozemku areálu Jedenáctka (4,75 ha): Praha11.cz
- 15.** Plocha krytého objektu (7 282 m²), správa objektu Jihoměstskou majetkovou a.s.: iscus.cz – pasport
- 16.** Provozovatel plaveckého bazénu a wellness Aqua Sport Club s.r.o., pachtovní smlouva s MČ Praha 11: aquasportclub.cz, Registr smluv
- 17.** Školy a školky zřizované MČ Praha 11: Praha11.cz – Školství
- 18.** Regenerace obecního bytového fondu a Fond podpory regenerace Jižního Města pro privatizované domy a družstva: Klíč, zpravodaj MČ Praha 11

<https://svobodni.cz/novinky/smernice-epbd-evropsky-ucet-ktery-zaplati-praha-11>