



SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ



Praha, 11. 2. 2026

Vážený pan
Mgr. Petr Macinka
ministr
Ministerstvo životního prostředí
Vršovická 1442/65
100 10 Praha 10 Vršovice

Vážený pane ministře,

obracíme se na Vás jménem členů Svazu českých a moravských bytových družstev (SČMBD) a Svazu podnikatelů ve stavebnictví (SPS) ve věci programu Nová zelená úsporám (NZÚ), který je pro vlastníky bytových domů, společenství vlastníků jednotek (SVJ) a bytová družstva (BD) klíčovým nástrojem pro realizaci energeticky úsporných renovací a snižování provozních nákladů domácností.

V posledních letech se jednoznačně ukázalo, že program NZÚ má pro vlastníky bytových domů praktický a měřitelný přínos. Podporuje zateplování obvodových konstrukcí, modernizaci technických systémů budov a instalaci obnovitelných zdrojů energie, čímž dlouhodobě snižuje spotřebu energií a zvyšuje odolnost domácností vůči cenovým výkyvům. Zásadním přínosem programu je rovněž možnost plánovat investice v řádu desítek milionů korun a nastavit financování tak, aby byly projekty realizovatelné bez neúměrného zatížení vlastníků bytových jednotek. Jedním z nejvíce oceňovaných parametrů programu je proto jeho kontinuita a dlouhodobá předvídatelnost.

Realizace stavebních prací podporovaných z programu NZÚ zaměstnává vysoký počet řemeslníků, živnostníků a malých a středních stavebních firem napříč všemi regiony České republiky. Pro značnou část dodavatelů představují tyto zakázky zásadní zdroj příjmů. Program má zároveň významný multiplikační efekt – realizované investice vytvářejí poptávku v navazujících odvětvích národního hospodářství a přispívají k růstu zaměstnanosti i příjmům veřejných rozpočtů prostřednictvím odvodů a daní. Zkušenosti firem dlouhodobě působících v segmentu oprav a revitalizací rodinných a bytových domů jednoznačně potvrzují, že program NZÚ představuje klíčový stabilizační prvek trhu. Právě existence tohoto programu je v praxi rozhodujícím impulzem pro zahájení energeticky úsporných opatření, zejména u finančně a organizačně náročných projektů, jakými jsou komplexní revitalizace bytových domů. Od pozastavení příjmu žádostí v listopadu 2025 došlo podle shodných vyjádření realizačních firem

téměř k zastavení rozhodování investorů o zahájení těchto projektů. Nejistota ohledně další podoby a pokračování programu, která v tuto chvíli trvá již čtyři měsíce, má a bude mít zásadní dopad na celý trh – nejen na vlastníky nemovitostí, ale i na dodavatelské firmy, jejich zaměstnance a navazující profese.

Na trhu se v současné době nachází značné množství projektů, které byly technicky i organizačně připraveny, byly odsouhlaseny v orgánech SVJ či BD a v řadě případů i vysoutěženy a počítaly se zahájením prací na jaře roku 2026. Tyto projekty však nestihly podat žádost o dotaci v rámci NZÚ před náhlým a předem neoznámeným uzavřením příjmu žádostí. Vlastníkům bytů bude zřejmě nutné sdělit, že se plánovaná rekonstrukce neuskuteční i přes vynaložení nemalých finančních prostředků na projektovou přípravu a organizační zajištění investice. Chápeme, že stát může být nucen reagovat na omezené finanční prostředky Státního fondu životního prostředí a že se mohou diskutovat změny v nastavení programu NZÚ. Za zcela klíčové však považujeme, aby byla co nejdříve poskytnuta jasná a srozumitelná informace o dalším směřování programu. Současná nejistota paralyzuje trh – firmy i SVJ vyčkávají, projekty se zastavují a rozhodování je odsouváno. Z dostupných dat z trhu, kterými disponuje SPS, zároveň jednoznačně vyplývá vysoká efektivita veřejné podpory v segmentu bytových domů. Níže některá data uvádíme.

V období posledních tří let činila průměrná výše dotace programu Nová zelená úsporám přibližně 37 000 Kč na jednoho obyvatele bytového domu. Tato veřejná podpora přitom vyvolala celkovou investici do obnovy bytového fondu ve výši zhruba 165 000 Kč na obyvatele. Jinými slovy, každá koruna veřejné podpory generovala násobně vyšší objem soukromých investic, a to při přímém dopadu na kvalitu bydlení, energetickou náročnost budov a dlouhodobou stabilitu provozních nákladů domácností. Tento poměr jasně potvrzuje, že podpora bytových domů patří z hlediska efektivity vynaložených veřejných prostředků k neúčinnějším nástrojům státu v oblasti energetických úspor.

Firemní data na vzorku 3.061 bytových jednotkách – vliv dotační podpory (období 2022-2025)

Bytové domy - Shrnutí vlivu dotační podpory	Cena dříve bez DPH	Skutečná dotace NPD + Dotace	Bonus NPD	Dotace zateplení	Počet bytových jednotek	PENB úspora celkové dodané energie %
Bytové domy celkem - 182 bytových domů	1 164 808 131 Kč	328 687 335 Kč	64 026 205 Kč	264 661 130 Kč	3 061	43,45%
Celková výše dotace bez NPD						264 661 130 Kč
Počet obyvatel v jedné domácnosti (průměr v ČR pro rok 2025)						2,3
Celkem podpořených obyvatel						7 040
Podpora NZÚ bez NPD / 1 obyvatele bytového domu						37 592 Kč
Podpora NZÚ včetně NPD / 1 obyvatele bytového domu						46 687 Kč
Celková investice do stavebních prací						1 164 808 131 Kč
Výše investice do stavebních prací / 1 obyvatele bytového domu						165 449 Kč
Přírůstek státního rozpočtu - 22% z investičních nákladů						256 257 789 Kč

Z veřejných diskusí zároveň zaznívají úvahy o snížení přímé podpory a větším zapojení bankovního sektoru formou zvýhodněného financování. Pokud by k zavedení tohoto nástroje došlo, považujeme za zásadní, aby byl nastaven tak, že bude možné jej uplatnit i na již uzavřené úvěrové smlouvy z roku 2025, kde SVJ počítala s dotací NZÚ, avšak žádost již nestihla podat. Pouze tak může tento nástroj alespoň částečně kompenzovat výpadek přímé podpory u již připravených projektů. Zvláštní pozornost by pak bylo nutné věnovat menším bytovým domům, typicky do cca 12 bytových jednotek. Právě u těchto domů je situace z pohledu financování nejcitlivější. Banky zde často uplatňují přísné interní limity na maximální zadlužení

na jednu bytovou jednotku (např. limit 500 tis. Kč na BJ), které jsou u řady projektů již dnes vyčerpány. Jsou nám známy konkrétní případy, kdy SVJ plánovala komplexní revitalizaci menšího domu, mají nastavené bankovní financování na hraně akceptovatelnosti a počítala s doplněním přímé dotace z NZÚ do celkové ceny díla. V těchto případech samotný zvýhodněný úvěr situaci neřeší, protože banka již další financování neposkytne. Pro tento segment proto považujeme zachování určité formy přímé podpory za nezbytné.

Za realistické řešení bychom v současné situaci považovali kombinaci snížené přímé podpory a zvýhodněného financování, v rozsahu odpovídajícím možnostem státního rozpočtu. Takový model může zachovat realizovatelnost projektů a zároveň umožnit státu efektivně nakládat s veřejnými prostředky. Dovolujeme si rovněž zdůraznit, že právě bytové domy představují z hlediska poměru veřejné podpory a celkového investičního objemu nejefektivnější segment. Na jednu korunu dotace připadá výrazně vyšší objem investic než u rodinných domů a zároveň je podpora směřována k násobně většímu počtu obyvatel. Energetické renovace bytových domů jsou navíc v přímém souladu s prioritou vlády v oblasti dostupného a energeticky úsporného bydlení.

Klíčovým faktorem je v tuto chvíli čas. Firmy, SVJ a BD jsou paralyzovány nejistotou a bez jasné informace o dalších krocích, termínech a principech podpory nelze odpovědně plánovat ani připravovat další projekty.

Vážený pane předsedo, děkujeme Vám za zvážení tohoto podnětu. Jsme připraveni poskytnout detailní praktické zkušenosti z přípravy a realizace projektů v bytových domech a aktivně se zapojit do odborné diskuse o dalším směřování programu Nová zelená úsporám.

S úctou

Ing. Jiří Nouza
prezident SPS



Na vědomí:
Ing. Andrej Babiš
předseda vlády ČR

Ing. Jan Vysloužil
předseda SČMBD



doc. Ing. Karel Havlíček, Ph.D., MBA
1. místopředseda vlády a ministr průmyslu a obchodu

JUDr. Alena Schillerová, Ph.D.
místopředsedkyně vlády a ministryně financí