

# Finanční nástroje pro udržitelné stavebnictví a bydlení v České republice

Role dřevostaveb

Studie pro Ministerstvo zemědělství České republiky

# Obsah

Úvod.....	3
Nízkoemisní materiály a dřevostavby ve stavebnictví.....	4
Finanční nástroje podporující udržitelné stavebnictví v ČR.....	7
Národní dotační programy.....	7
Bankovní produkty.....	11
Veřejné zakázky na stavební práce.....	12
Financování dostupného nájemního bydlení.....	13
Příklady dobré praxe z EU.....	15
Podpůrné výzkumné projekty.....	16
Závěr.....	18



# Úvod

Evropská unie klade důraz na snižování emisí v sektoru stavebnictví, který se podílí přibližně 40 % na celkové spotřebě energie a 36 % na emisích CO<sub>2</sub>, z toho 7-8 % z životního cyklu stavebních materiálů. Dřevostavby představují jeden z klíčových nástrojů dekarbonizace stavebnictví – oproti konvenčním konstrukčním materiálům mají nižší uhlíkovou stopu a umožňují dlouhodobé ukládání uhlíku ve struktuře budov. Cílem této studie “*Finanční nástroje pro udržitelné stavebnictví a bydlení v České republice – Role dřevostaveb*” je:

- **zmapovat dostupné finanční nástroje a produkty** podporující nízkoemisní stavebnictví v českém bankovním sektoru,
- **analyzovat postavení dřevostaveb** v těchto mechanismech,
- **identifikovat mezery a příležitosti** pro posílení jejich podpory v kontextu dekarbonizace stavebnictví.

Účelem studie je poskytnout přehled dostupných finančních nástrojů a podmínek financování, které mohou ovlivňovat využívání dřeva ve výstavbě. Studie zároveň mapuje současné možnosti bankovního sektoru, národních programů a evropských finančních rámců a ukazuje, které z nich mohou podporovat uplatnění nízkoemisních stavebních řešení. Dokument též může sloužit jako podklad pro úvahy o tom, jak vytvářet příznivější prostředí pro uplatnění dřeva ve veřejných stavebních projektech v souladu se Surovinovou politikou pro dřevo.

---

## O nás

[Institut cirkulární ekonomiky](#) (INCIEN) je nezisková nevládní organizace, která se od roku 2015 zabývá šířením povědomí o cirkulární ekonomice. INCIEN byl založen v reakci na neudržitelnou míru využívání přírodních zdrojů a skrz své aktivity nabízí cirkulární ekonomiku jako praktické řešení. Náš výzkumný tým provádí studie, které poskytují cenné know-how přizpůsobené českému kontextu. V rámci dalšího klíčového pilíře, konzultace, jsme podpořili stovky aktérů ve veřejném i soukromém sektoru a pomohli tak monitorovat a optimalizovat vývoj a implementaci cirkulárních postupů. Zavázali jsme se posunout českou ekonomiku směrem k cirkulární budoucnosti.

# Nízkoemisní materiály a dřevostavby ve stavebnictví

Sektor stavebnictví představuje významný zdroj spotřeby energie, produkce odpadů a emisí skleníkových plynů, přičemž přibližně 37 % celosvětových emisí skleníkových plynů souvisí s životním cyklem budov.<sup>1</sup> Tento výrazný vliv na klima je způsoben jak emisemi spojenými s výrobou a zabudováním stavebních materiálů (tzv. zabudované emise), tak emisemi vznikajícími během provozu budov – například při vytápění, osvětlení a zajišťování dalších funkcí (provozní emise). Materiály běžně využívané ve stavebnictví, jako beton a ocel, významně přispívají k uhlíkové stopě staveb. **Alternativou pro ocel a hliník je nejčastěji dřevo a další nízkoemisní materiály, protože představují reálnou příležitost pro snížení zabudovaných emisí.** Dřevostavby mají přitom nejen nižší uhlíkovou stopu, ale také podporují cirkulární využití zdrojů a mohou se stát klíčovým nástrojem dekarbonizace stavebnictví v České republice i Evropě.<sup>2</sup>

**Využívání dřeva ve stavebnictví má v České republice dlouhou tradici, přesto zdejší rozvoj moderních dřevostaveb ve srovnání se sousedními zeměmi zaostává.**<sup>3</sup> V posledních letech však dochází k postupnému oživení tohoto segmentu, a to zejména pod vlivem evropských a globálních trendů udržitelného stavebnictví a rostoucí potřeby snižovat emise skleníkových plynů. Proto, vzhledem k náročnosti stavebního sektoru na životní prostředí, představuje přechod k širšímu využívání obnovitelných zdrojů (včetně masivního dřeva) významnou příležitost, jak snížit environmentální dopady stavebního sektoru, aniž by byla ohrožena kvalita, bezpečnost a funkčnost budov<sup>4</sup>. V českém kontextu se aktuálně stále více diskutuje a podporuje především rozvoj vícepodlažních dřevostaveb, které kombinují moderní technologická řešení s environmentálními přínosy a odpovídají tak ambicím Evropské Unie (EU) dosáhnout uhlíkové neutrality do roku 2050.

---

<sup>1</sup> [Building Materials And The Climate: Constructing A New Future | UNEP - UN Environment Programme](#)

<sup>2</sup> [Embodied energy and greenhouse gas emission trends from major construction materials](#)

<sup>3</sup> [Tisková zpráva - Podíl dřevostaveb v českém stavebnictví v posledních 20 letech stagnuje. Tempo výstavby je potřeba podpořit - CZGBC](#)

<sup>4</sup> [Změna stavebních technologií a chytřejší využívání budov. To jsou hlavní cesty k nižším emisím ze stavebnictví](#)

Dřevostavby jsou přímo či nepřímo podporovány v rámci politických strategií EU, a to zejména v následujících oblastech:

1. [Nová lesnická strategie EU do roku 2030](#) zdůrazňuje roli dřevěných produktů při transformaci stavebnictví na odvětví, které místo emisí uhlíku slouží jako jeho úložiště.
2. [Strategie „Renovační vlna“](#) vyzdvihuje mimo jiné důležitost cirkulární ekonomiky a udržitelného využívání zdrojů, přičemž podporuje využití organických stavebních materiálů, jako je dřevo.
3. [Nový evropský Bauhaus \(NEB\)](#) apeluje na uplatňování obnovitelných materiálů v celém životním cyklu staveb a na jejich širší uznání ve stavebním sektoru.
4. [Aktualizovaný legislativní rámec EU](#) nepřímo podporuje dřevostavby prostřednictvím legislativ, jako jsou Taxonomie EU či směrnice o energetické náročnosti budov.
5. V listopadu 2024 byla schválena nařízení pro [celounijní dobrovolný rámec certifikace ukládání uhlíku](#), který zahrnuje dřevěné produkty s dlouhou životností. Tento rámec umožňuje stavebním společnostem a investorům získávat příjmy z uhlíkových kreditů za používání materiálů, jako je dřevo, které trvale odstraňují a ukládají uhlík.

Nepřímou, avšak potenciálně zásadní podporu nízkoemisních stavebních řešení, včetně dřevostaveb, představuje [integrace kritérií ESG do finanční regulace EU](#). Od ledna 2026 budou banky v EU na základě požadavků Evropského orgánu pro bankovnínictví (EBA) povinny hodnotit environmentální, sociální a správní rizika stejným způsobem, jako tradiční finanční rizika, což povede k systematickému začlenění ESG do řízení úvěrového rizika a podmínek financování. Udržitelnost projektů se tak postupně stává faktorem ovlivňujícím dostupnost a cenu kapitálu, nikoli pouze otázkou reputace či souladu s regulací. **Tento vývoj je zvláště relevantní pro developerské a stavební společnosti, jejichž emise jsou z velké části obsaženy v Rozsahu 3 (Scope 3), tedy v použitých materiálech a dodavatelském řetězci.** Lze proto očekávat rostoucí tlak na snižování těchto emisí, mimo jiné prostřednictvím využívání nízkoemisních konstrukčních systémů, což může dřevostavbám do budoucna poskytovat významnou konkurenční výhodu při získávání bankovního financování.

Kromě těchto legislativních rámců a strategií na úrovni EU je k dispozici i [dokument „Surovinová politika pro dřevo“](#) na národní úrovni, který byl vypracován Stálou pracovní skupinou pro surovinovou politiku pro dřevo při Radě vlády pro energetickou a surovinovou strategii České republiky, v úzké spolupráci s Ministerstvem zemědělství (MZe), Ministerstvem průmyslu a obchodu (MPO) a Ministerstvem životního prostředí (MŽP), a vymezuje klíčovou roli dřeva jako strategické suroviny pro Českou republiku.

## Současný stav dřevostaveb v Česku

V České republice si dřevostavby udržují stabilní pozici na trhu rodinných domů, a to i přes celkový pokles stavební aktivity. **V roce 2024 bylo v zemi dokončeno 14 013 rodinných domů, z nichž 1 906, tedy 13,6 % tvořily dřevostavby.** Tento podíl je srovnatelný s předchozími lety; v roce 2021 činil 14,6 % a v roce 2020 dosahoval téměř 16 %. Je důležité poznamenat, že absolutní počet dokončených dřevostaveb v roce 2024 byl o téměř 700 nižší než v roce 2023, což však primárně odráží celkový pokles výstavby rodinných domů (z 17 809 v roce 2023 na 14 013 v roce 2024).<sup>5</sup>

Tento trend naznačuje, že i když zájem o dřevostavby zůstává, jejich růst je silně ovlivněn širšími ekonomickými a regulačními faktory ve stavebnictví. Zpomalení stavebního řízení, způsobené administrativní náročností a přechodem na nový stavební zákon a digitalizaci, vedlo v roce 2024 k poklesu vydaných stavebních povolení v rozmezí 5-22 % oproti roku 2023.<sup>6</sup>

Rozvoj nízkoemisního stavebnictví je též výrazně ovlivněn dostupností financování. Finanční sektor hraje klíčovou roli v tom, zda se nízkoemisní řešení (včetně dřevostaveb) prosadí v běžné praxi, protože vhodné úvěrové produkty, garance či dotační programy mohou snížit investiční rizika a zlepšit ekonomickou proveditelnost projektů.

**Dostatečně nastavené finanční podmínky tak mohou podpořit širší využívání udržitelných materiálů ve stavebnictví, zejména u veřejných zadavatelů a menších investorů, kteří často čelí rozpočtovým omezením nebo nejistotě ohledně počátečních nákladů.**

---

<sup>5</sup> [Český statistický úřad - Dokončené domy podle svíslé nosné konstrukce](#)

<sup>6</sup> [Statistiky dřevostaveb 2024: Stabilní zájem navzdory náročnému roku - ADMD](#)

# Finanční nástroje podporující udržitelné stavebnictví v ČR

Finanční nástroje dostupné v České republice se zaměřují především na snižování energetické náročnosti budov a podporu obnovitelných zdrojů energie. **Podpora udržitelných, nízkoemisních stavebních materiálů (včetně dřeva) je spíše nepřímá**, jelikož dřevostavby z ní těží zejména tehdy, pokud splní požadované energetické parametry nebo jsou součástí komplexních úsporných opatření.

Do českého prostředí zároveň vstupuje silný tlak na rozvoj dostupného nájemního bydlení, který se postupně stává jedním z hlavních investičních segmentů veřejného stavebnictví. Obce a kraje využívají kombinaci dotačních titulů, zvýhodněných úvěrů a komerčního financování pro výstavbu nebo rekonstrukci bytových domů. Tyto projekty mohou představovat významnou příležitost pro širší využití nízkoemisních stavebních řešení, včetně dřevostaveb, zejména v případě nových bytových domů nebo revitalizace brownfieldů.

## Národní dotační programy

Většina známých dotačních programů v Česku je soustředěna na renovace a rekonstrukce budov. Tyto programy finančně podporují energetické úspory, využívání obnovitelných zdrojů energie (OZE), zlepšování vnitřního prostředí budov, regeneraci brownfieldů, dostupné nájemní bydlení nebo obnovu majetku a bydlení po krizových stavech (viz Tabulka 1).

**Tabulka 1. Přehled dotačních programů zaměřených na renovaci nebo rekonstrukci stávajících budov**

Program	Popis dotačních titulů pro renovace/rekonstrukce budov
<a href="#">Nová zelená úsporám</a> (NZÚ)	<p><b>Řízení/správa:</b> MŽP, SFŽP</p> <p><b>Podprogramy:</b> Nová zelená úsporám Light, Oprav dům po babičce, Dotace pro SVJ a bytová družstva, Dotace pro obce a veřejný sektor, Standardní dotace pro bytové domy</p> <p><b>Zaměření:</b> Nízkoenergetické rodinné a bytové domy</p> <p><b>Financování:</b> Národní plán obnovy (2.5 Renovace budov a ochrana ovzduší), Modernizační fond (program HOUSEnergy), podíl na výnosu aukcí emisních povolenek v rámci EU ETS</p>

Program	Popis dotačních titulů pro renovace/rekonstrukce budov
<a href="#">Operační program Životní prostředí</a> (OPŽP)	<p><b>Řízení/správa:</b> MŽP, SFŽP</p> <p><b>Specifický cíl:</b> 1.1 Energetické úspory</p> <p><b>Zaměření:</b> 1.1.1 Snížení energetické náročnosti veřejných budov a veřejné infrastruktury</p> <p><b>Financování:</b> Evropský fond pro regionální rozvoj, Fond soudržnosti</p>
<a href="#">Národní program Životní prostředí</a> (NPŽP)	<p><b>Řízení/správa:</b> MŽP, SFŽP</p> <p><b>Prioritní oblast:</b> 8. Energetické úspory</p> <p><b>Zaměření:</b> Podoblast 1: Snížení energetické náročnosti veřejných budov a zvýšení využití obnovitelných zdrojů energie</p> <p><b>Financování:</b> Národní plán obnovy (2.2 Snižování spotřeby energie ve veřejném sektoru)</p>
<a href="#">Modernizační fond</a> (MF)	<p><b>Řízení/správa:</b> SFŽP</p> <p><b>Podprogram:</b> 3. ENERG – Energetická účinnost a snižování spotřeby energie</p> <p><b>Zaměření:</b> 3C: ENERGOV – Energetické úspory ve veřejných budovách, 3D: HOUSEnerg – Energetická účinnost v rezidenčním sektoru (NZÚ)</p> <p><b>Financování:</b> Monetizace emisních povolenek v systému EU ETS</p>
<a href="#">Národní plán obnovy</a> (NPO)	<p><b>Řízení/správa:</b> MPO</p> <p><b>Komponent:</b> 2.2. Snižování spotřeby energie ve veřejném sektoru</p> <p><b>Zaměření:</b> <a href="#">2.2.1 Snížení energetické náročnosti budov organizačních složek státu</a></p> <p><b>Financování:</b> Nástroj pro oživení a odolnost (RRF)</p> <p><i>Pozn.</i> NPO zároveň poskytuje financování pro renovace budov i prostřednictvím dalších dotačních programů (NZÚ, NPŽP, Dostupné nájmení bydlení, Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití).</p>
<a href="#">Operační program Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost</a> (OPTAK)	<p><b>Řízení/správa:</b> MPO</p> <p><b>Priorita:</b> Nízkouhlíkové hospodářství – Úspory energie</p> <p><b>Zaměření:</b> Snížení energetické náročnosti podnikatelských budov, výrobních a technologických procesů</p> <p><b>Financování:</b> Evropský fond pro regionální rozvoj</p>
Brownfieldy	<p><b>Řízení/správa:</b> MPO, Czechinvest</p> <p><b>Podprogram:</b> <a href="#">Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití</a> (NPO), <a href="#">Podpora projektové přípravy regenerací brownfieldů na podnikatelské využití</a>, <a href="#">Renovace brownfieldů pro cestovní ruch</a> (OPTAK)</p> <p><b>Zaměření:</b> Regenerace brownfieldů, včetně renovací a rekonstrukcí</p> <p><b>Financování:</b> Národní plán obnovy, Evropský fond pro regionální rozvoj</p>

Program	Popis dotačních titulů pro renovace/rekonstrukce budov
<a href="#">Dostupné nájemní bydlení</a>	<p><b>Řízení/správa:</b> MMR, SFPI</p> <p><b>Zaměření:</b> Budování dostupného nájemního bydlení, včetně stavební úpravy, nástavby nebo přístavby stávajících bytů a domů.</p> <p><b>Financování:</b> Státní rozpočet ČR, Národní plán obnovy</p>
ŽIVEL	<p><b>Řízení/správa:</b> MMR</p> <p><b>Podprogramy a zaměření:</b> Obnova majetku po krizových stavech (<a href="#">ŽIVEL 1</a>), Obnova obecního a krajského majetku (<a href="#">ŽIVEL 2</a>), Obnova bydlení (<a href="#">ŽIVEL 3</a> - SFPI), Pomoc v nouzi (<a href="#">ŽIVEL 4</a>)</p> <p><b>Financování:</b> Státní rozpočet ČR</p>

**Zdroj:** Webové stránky jednotlivých programů, shrnutí INCIEN

**Je nutné však uvést, že žádný z výše uvedených programů dosud nemá podmínky či požadavky na environmentální parametry použitých stavebních materiálů a výrobků (nad rámec technických norem EU nebo ČR).** Podle EU Taxonomie<sup>7</sup> všechny výše uvedené programy uplatňují v souladu se zásadou „významně nepoškozovat“ (DNSH) základní požadavek, aby nejméně 70 % váhy **stavebního a demoličního odpadu (SDO)**, s výjimkou nebezpečných odpadů, bylo připraveno k opětovnému použití nebo recyklaci, včetně zásypů, při nichž jsou jiné materiály nahrazeny odpadem. Míra detailu, metodické pokyny a požadavky na doložení skutečného stavu nakládání s SDO a zahrnutí dodatečných parametrů (např. cirkulární design a stavební techniky, **certifikace použitého dřeva**) se přitom značně různí; relativně detailnější podmínky mají programy spravované MPO (OPTAK, Brownfieldy) a SFPI (Dostupné nájemní bydlení).

## **Tabulka 2. Podmínky dotačních programů na splnění kritérií DNSH v cíli „přechod na oběhového hospodářství“**

Program	Podmínky a dokumentace
Nová zelená úsporám (NZÚ)	<p>K programu byl vypracován metodický <a href="#">Návod pro žadatele a příjemce podpory: Nakládání se stavebním a demoličním odpadem</a> (platné od 09/2023). Splnění podmínky využití SDO dokládá <a href="#">Závěrečná zpráva odborného technického dozoru - zateplení</a> na základě prohlášení.</p> <p><b>Od března 2026 dochází ke změně fungování tohoto programu, přičemž namísto přímých dotací má být podpora domácností založena na bezúročných půjčkách.</b></p>

<sup>7</sup>Taxonomie je především nástroj pro finanční trh a investory - vytváří jednotný klasifikační systém, který definuje, které hospodářské činnosti lze považovat za environmentálně udržitelné. Jeho cílem je nasměrovat kapitál do projektů, které prokazatelně přispívají k environmentálním a klimatickým cílům EU. Soulad budov a stavebních projektů s kritérii Taxonomie není povinný, ale definuje společný standard, na jehož základě mohou investoři, developeři, vlastníci majetku a stavební společnosti získávat finance na projekty za výhodnějších podmínek nebo vydávat zelené dluhopisy nebo dluhopisy udržitelnosti.

Program	Podmínky a dokumentace
Operační program Životní prostředí (OPŽP)	<p><a href="#">Pravidla pro žadatele a příjemce podpory</a> (účinné od: 30.9.2025) - B.1.1 Procesy a pravidla podání žádosti o podporu (str. 27) a C.7.3.1 Princip významného nepoškozování environmentálních cílů (str. 84). Žadatel splňuje podmínku využití SDO na základě čestného prohlášení v rámci podání žádosti o dotaci.</p>
Národní program Životní prostředí (NPŽP)	<p>Příklad: <a href="#">NPO 8/2025</a> – Energetické úspory veřejných budov. 12. Podmínky výzvy (str. 12): Žadatel dokládá splnění podmínky využití SDO Stanoviskem technického dozoru investora (TDI) k závěrečnému vyhodnocení akce, Příloha 6: <a href="#">Prohlášení o využití stavebního a demoličního odpadu</a>. V případě kontroly musí být žadatel schopen předložit (po dobu udržitelnosti projektu) relevantní doklady.</p>
Modernizační fond (MF)	<p>Příklad: <a href="#">ENERGov č. 1/2025</a> – Energetické úspory památkově chráněných budov. 11. Podmínky pro poskytnutí podpory (str. 12): Žadatel dokládá splnění podmínky využití SDO Stanoviskem technického dozoru investora (TDI) k závěrečnému vyhodnocení akce, vzor: <a href="#">Stanovisko technického dozoru k recyklaci odpadu</a>. V případě kontroly musí být žadatel schopen předložit (po dobu udržitelnosti projektu) relevantní doklady.</p>
Národní plán obnovy (NPO)	<p>Příklad: <a href="#">NPO 4/2024</a> – Snížení energetické náročnosti budov organizačních složek státu. 1.1 Obecná kritéria přijatelnosti: Žadatel dokládá splnění podmínky využití SDO Stanoviskem technického dozoru investora (TDI) k závěrečnému vyhodnocení akce, formulář: <a href="#">Prohlášení o využití stavebního a demoličního odpadu</a>. V případě kontroly musí být žadatel schopen předložit (po dobu udržitelnosti projektu) relevantní doklady.</p>
OPTAK	<p>Příklad: <a href="#">Úspory energie – výzva II. Snižování energetické náročnosti podniků a snižování emisí CO<sub>2</sub></a>: Součástí žádosti o dotaci je Příloha č. 7: <a href="#">Posudek plnění DNSH a klimatického dopadu</a>. Ve formuláři je třeba uvést, jak budou kritéria DNSH splněna, a kde bude možno tuto informaci ověřit. Formulace kritérií DNSH pro cíl „přechod na oběhového hospodářství“ (str. 6-7) obsahuje kromě % využití SDO i další aspekty: omezení produkce odpadu pomocí selektivní demolice; design a stavební metody, které podporují oběhové hospodářství (s odkazem na normu ISO 20887:2020 nebo jiné normy pro posuzování demontovatelnosti nebo přizpůsobivosti budov); dostupnost zařízení a součástí s vysokou trvanlivostí a recyklovatelností, které lze snadno demontovat a renovovat, např. pro výrobu elektřiny s využitím fotovoltaických systémů.</p>
Brownfieldy	<p><a href="#">Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití</a> - Výzva č. II (NPO): <a href="#">Příloha č. 4 DNSH</a> obsahuje podrobnější výklad podmínky využití SDO (str. 6-8). Formulace kritérií DNSH pro cíl „přechod na oběhového hospodářství“ (str. 2) obsahuje kromě % využití SDO také omezení produkce odpadu pomocí selektivní demolice a design a stavební metody, které podporují oběhové hospodářství (s odkazem na normu ISO 20887:2020 nebo jiné normy pro posuzování demontovatelnosti nebo přizpůsobivosti budov). V rámci Přílohy 7 (Zpráva o DNSH) je třeba připravit <b>zjednodušený plán nakládání s odpady</b> a doložit <b>certifikaci použitého dřeva z trvale odhospodařených lesů</b> (PEFC nebo PSC).</p>

Program	Podmínky a dokumentace
	<p>Součástí předání díla je závěrečná zpráva o nakládání s odpadem, která porovná konečný stav s plánem a zdůvodní odchylky.</p> <p><a href="#">Renovace brownfieldů pro cestovní ruch</a> (OPTAK): Žadatel vyplňuje přílohu č. 6: <a href="#">Formulář prověření zásady „významně nepoškozovat“</a> a plnění podmínek prokáže „odpovídajícím způsobem před nebo v průběhu realizace projektu“. Formulace kritérií DNSH pro cíl „přechod na oběhového hospodářství“ obsahuje kromě % využití SDO také konstrukční řešení budov a stavební techniky, které podporují oběhové hospodářství (s odkazem na normu ISO 20887:2020 nebo jiné normy pro posuzování demontovatelnosti nebo přizpůsobivosti budov).</p>
Dostupné nájemní bydlení	<p><a href="#">Metodický pokyn k zásadě DNSH</a> obsahuje podrobnější výklad podmínky využití SDO (str. 8-11). Při podání Žadosti o poskytnutí podpory a při předložení závěrečného vyhodnocení projektu je předkládána <a href="#">Zpráva o plnění zásady DNSH</a>, součástí které je tabulka plánu nakládání s odpadem. Součástí předání díla je <a href="#">závěrečná zpráva o nakládání s odpadem</a>, která porovná konečný stav s plánem a zdůvodní odchylky, včetně příloh (stavební deník, vážní listky, apod.).</p>

**Zdroj:** Webové stránky jednotlivých programů, shrnutí INCIEN

## Bankovní produkty

I v případě bankovních produktů převládají takové, které zvýhodňují **energetickou náročnost budovy** (např. požadavek na PENB<sup>8</sup> v třídě A nebo B), nikoliv konkrétní stavební materiál.

- **Komerční banka** patří mezi hlavní finanční instituce, které propojily své služby s podporou programu Oprav dům po babičce. Pokud žadatel o dotaci úspěšně získá rozhodnutí o poskytnutí podpory, může díky KB a Modré pyramidě využít zvýhodněný úvěr tzv. [Půjčka na udržitelné bydlení](#). Tento typ úvěru slouží jako finanční doplněk k dotaci. Část výdajů pokryje samotný program a zbytek lze uhradit právě prostřednictvím půjčky se zvýhodněnou úrokovou sazbou. Aby bylo možné půjčku získat, je nezbytné využít minimálně 50 % z poskytnutých finančních prostředků na financování udržitelného bydlení (např. investice do zateplení vnějšího pláště budovy, rekuperační jednotky, výměna oken apod.).
- V **UniCredit Bank** je možné získat slevu na úrokovou sazbu ve výši 0,1 % p. a. v rámci [nízkoenergetické hypotéky](#), jejíž maximální výše není limitována. Pro udělení hypotéky je nutné, aby financovaná nemovitost měla Průkaz energetické náročnosti budovy v klasifikační třídě primární energie z neobnovitelných zdrojů A nebo B, klasifikační třídu C je možné akceptovat maximálně do 102 kWh/(m<sup>2</sup>.rok) pro bytové jednotky a maximálně do 157 kWh/(m<sup>2</sup>.rok) pro rodinné domy. V případě rekonstrukce se posuzuje klasifikační třída po provedení změn na nemovitosti.

<sup>8</sup> PENB – Průkaz energetické náročnosti budovy

- **Hypotéka na úsporné bydlení** je produkt od [ČSOB](#), který je taktéž zaměřen na financování energeticky úsporných nemovitostí, přičemž zvýhodnění je odvozeno od energetického standardu budovy dle PENB.
- **Národní rozvojová banka (NRB)** poskytuje [zvýhodněné úvěry](#) pro veřejný sektor (kraje, obce, příspěvkové organizace) k financování infrastruktury, veřejných budov a energetických opatření včetně úsporných staveb.
- Jako další příklady lze uvést např. [Odpovědnou hypotéku](#) od Raiffeisenbank či úvěrový produkt [Hypotéku pro budoucnost](#) od České spořitelny.
- **Česká spořitelna** dále založila společnost [ČS Dostupné bydlení](#), která se zaměřuje na stavbu cenově dostupných nájemních bytů. Byty budou dostupné pro zaměstnance z nejpotřebnějších profesí, o jejich rozdělování budou rozhodovat instituce veřejné správy a místní samosprávy. Společnost např. plánuje vybudovat dva dřevostavbové nízkonákladové domy ve [Žďáře nad Sázavou](#), které nabídnou 34 bytů s energeticky efektivním provozem.

V případě financování projektů dostupného nájemního bydlení realizovaného municipalitami poskytují komerční banky obcím a krajům úvěrové financování určené pro bytové projekty. Podle přehledu **HIAH** lze uvést např.:

- **Česká spořitelna** – úvěry pro municipality se splatností až 40 let, úroková sazba přibližně do 0,5 p. b. nad sazbou státních dluhopisů, financování zpravidla na základě kreditního profilu obce.
- **Komerční banka** – úvěry se splatností typicky do 30 let, marže přibližně do 0,5 p. b., v některých případech s využitím zajištění.
- **Raiffeisenbank** – nemá specifický produkt zaměřený na dostupné nájemní bydlení municipalit, ale deklaruje ochotu financovat projekty obcí, pokud jsou ekonomicky proveditelné.

## Veřejné zakázky na stavební práce

V únoru 2024 zveřejnilo MMR **Národní strategii veřejného zadávání (NSZV)**, která má v období 2024–2028 podpořit zlepšení efektivity, digitalizace, inovací a udržitelnosti veřejných zakázek.

Součástí strategie je vypracování **Akčního plánu udržitelného nakupování**, jehož cílem je (mimo jiné) vytvořit databázi harmonizovaných minimálních standardů odpovědného veřejného zadávání (OVZ) v různých odvětvích.<sup>9</sup>

Vláda ČR schválila v říjnu 2025 **minimální standardy OVZ pro šest vybraných předmětů plnění**. Pro **stavebnictví** se však tyto standardy zaměřují výhradně na následující sociální a správní kritéria:

- zajištění důstojných pracovních podmínek ve vztahu k dodržování právních předpisů s důrazem na pracovněprávní předpisy,

<sup>9</sup> [Národní strategie veřejného zadávání v ČR pro období 2024–2028, str. 43–44 \(MMR, únor 2024\)](#)

- férové podmínky v dodavatelském řetězci ve vztahu k zajištění včasných plateb poddodavatelům, a
- podporu cashflow do poddodavatelského řetězce.

Jedním z dalších cílů NSZV (kapitola 8.8) je zajistit, aby veřejné zakázky ve stavebnictví byly připravovány a realizovány „v souladu s principy udržitelnosti, včetně principů cirkulární ekonomiky, ESG a EU Taxonomie, a to od samotného počátku přípravy investice, již v rámci procesů územního plánování, přes tvorbu projektové dokumentace, ve stavebním řízení, až po přípravu zadávací dokumentace a smlouvy na realizaci veřejné zakázky“. **Za tímto účelem si MMR stanovilo úkol vypracovat Metodiku pro integraci principů udržitelnosti (ESG a Taxonomie), která má zadavatelům poskytnout praktický návod.**<sup>10</sup> Metodika měla být dle NSZV připravena do června 2025, ale termín vypracování se zřejmě posunul do roku 2026.

## Financování dostupného nájemního bydlení

Rozvoj dostupného nájemního bydlení se v českém prostředí postupně stává jedním z významných investičních segmentů veřejného stavebnictví. Tento segment je relevantní i z pohledu nízkoemisního stavebnictví, protože právě bytové projekty realizované obcemi, kraji nebo ve spolupráci s veřejným sektorem mohou vytvářet prostor pro širší uplatnění energeticky úsporných a materiálově šetrných stavebních řešení, včetně dřevostaveb. Přehled hlavních nástrojů financování dostupného nájemního bydlení pro obce a kraje v České republice zpracovala pracovní skupina Finanční nástroje v rámci platformy Housing Investment Advisory Hub (**HIAH**). Přehled HIAH ukazuje (viz Tabulka 3), že financování dostupného nájemního bydlení je v současnosti založeno na kombinaci veřejných dotačních titulů, zvýhodněných úvěrů, komerčního dluhového financování a specifických investičních modelů.

**Tabulka 3. Hlavní nástroje financování dostupného nájemního bydlení v České republice**

Nástroj	Instituce	Forma podpory	Charakteristika
Dostupné nájemní bydlení	SFPI	dotace + zvýhodněný úvěr	Kombinace dotace a zvýhodněného úvěru pro výstavbu, rekonstrukci nebo pořízení dostupného nájemního bydlení
Dostupné nájemní bydlení	NRB	podřízený úvěr	Podřízený úvěr určený zejména pro větší projekty dostupného nájemního bydlení

<sup>10</sup> [Národní strategie veřejného zadávání v ČR pro období 2024-2028](#), str. 80, 82 (MMR, únor 2024)

Sociální bydlení	MMR – IROP	dotace	Podpora výstavby a rekonstrukce sociálního bydlení v rámci evropských fondů
Nová zelená úsporám pro obce a veřejný sektor	MŽP	dotace	Podpora energetických opatření u obecních a veřejných budov
Energetické úspory veřejných budov	SFŽP	dotace	Dotace na snížení energetické náročnosti a zlepšení kvality veřejných budov
Bankovní financování	komerční banky	úvěr	Dlouhodobé úvěrové financování municipalit pro bytové a související investice
Specifické investiční modely	soukromé iniciativy	kapitálové a úvěrové financování	Projekty realizované ve spolupráci soukromého a veřejného sektoru

Financování dostupného nájemního bydlení v České republice je vícezdrojové a kombinuje veřejné i soukromé finanční nástroje. **Současně je však patrné, že tyto nástroje jsou primárně nastaveny na podporu dostupnosti bydlení, případně energetických úspor, nikoli na přímé zvýhodnění nízkoemisních stavebních materiálů. Pro dřevostavby a další materiálově šetrná řešení tak může být tento segment významný spíše nepřímo.**

# Příklady dobré praxe z EU

Oproti České republice již některé státy EU využívají finanční mechanismy, které **přímo zvýhodňují využívání nízkoemisních materiálů ve stavebnictví**. Nejčastěji jde o dotace, úvěry nebo bonusové schémata navázaná na množství zabudovaného dřeva, uhlíkovou stopu konstrukce nebo splnění kritérií udržitelnosti.

- Jako možný příklad lze uvést finanční kampaň **“CO,Bonus”** v rámci Waldfonds (Rakousko). Ta je zaměřená na podporu dřevěných staveb v období 2020-2025 (s prodloužením až do roku 2027), ze které bylo doposud podpořeno více než 194 projektů. Financování je poskytováno na novostavby, přístavby a vícepodlažních obytné budovy využívané pro veřejné účely. Výše podpory je přímo vázána na množství zabudovaného dřeva:
  - 1,0 €/kg dřeva,
  - 1,10 €/kg, pokud jsou použity i izolační materiály z obnovitelných zdrojů.
- Německý program **BayFHolz** (Bavorsko) dotuje vícepodlažní obytné budovy a obecní budovy, pokud jsou vyrobeny ze dřeva. V současnosti již bylo podpořeno kolem 290 dřevostaveb.
- Nizozemský program **DUMAVA** poskytuje finanční podporu veřejným organizacím (školy, obce, nemocnice) na udržitelné stavební projekty. Získat lze dotaci ve výši 30 % až 60 % uznatelných nákladů při hlubokých renovacích a novostavbách. Program explicitně uvádí, že projekty využívající bio-based a dřevěné konstrukce mají při posuzování výhodu, protože vykazují nižší zabudované emise CO<sub>2</sub> a lépe splňují environmentální kritéria.
- Program IFB **„Nachhaltiges Bauen“** (Německo) podporuje používání ekologicky šetrných stavebních materiálů ve stavebnictví pro vytváření nových obytných prostor. Výše dotace závisí na výsledku vypočítaného potenciálu skleníkových plynů stavební konstrukce (GWP) v kg CO<sub>2</sub> ekv.
- **Timber Finance Initiative** (Švýcarsko) je zajímavým příkladem finanční inovace podporující využívání dřeva ve stavebnictví je švýcarská iniciativa Timber Finance Initiative, která se zaměřuje na propojení finančního trhu, lesního hospodářství a moderního dřevařského sektoru. Cílem iniciativy je vytvořit finanční nástroje a metodiky, které umožní investorům, bankám a developerům zohledňovat klimatické přínosy dřeva, zejména dlouhodobé ukládání uhlíku v dřevěných konstrukcích, v investičních a úvěrových rozhodnutích.
- **Construction Stored Carbon Certificates** (CSC; Amsterdam) představují příklad tržního certifikačního nástroje, který umožňuje kvantifikovat a vykazovat množství uhlíku dlouhodobě uloženého v biobased stavebních materiálech,

zejména ve dřevostavbách. Iniciativa vytváří metodický rámec pro vydávání certifikátů uloženého uhlíku, které mohou být využívány v rámci ESG reportingu, dobrovolných uhlíkových trhů nebo při hodnocení environmentální hodnoty stavebních projektů. Cílem je učinit klimatický přínos dřevěných konstrukcí transparentním a finančně relevantním pro investory, developery a finanční instituce.

## Podpůrné výzkumné projekty

**Řada evropských výzkumných a inovačních projektů přispívá k implementaci nízkoemisních a cirkulárních řešení ve stavebnictví.** Tyto projekty podporují vývoj nových materiálů, komponentů, metodik i obchodních modelů, které snižují uhlíkovou stopu budov v celém jejich životním cyklu. Výsledky výzkumu zároveň zvyšují dostupnost technických řešení pro veřejné zadavatele, usnadňují hluboké renovace a posouvají stavební praxi směrem k využívání obnovitelných a biobased materiálů, včetně dřeva.

Jako příklad lze uvést **EASI ZERO** – evropský výzkumný projekt financovaný z programu Horizon Europe, jehož cílem je vyvinout a uvést na trh sadu inovativních bio-based materiálů pro energeticky úsporné a nízkouhlíkové renovace budov. Projekt se zaměřuje na vývoj stavebních komponent s nízkou uhlíkovou stopou, které by mohly nahradit tradiční materiály s vysokým environmentálním dopadem a přitom zůstat technicky i ekonomicky životaschopné pro široké využití v praxi.<sup>11</sup>

**DRIVE 0** je evropský výzkumný projekt financovaný z programu Horizon 2020 v období 2019-2023, jehož cílem bylo vyvinout cirkulární řešení pro hloubkovou renovaci budov a podpořit uživatelsky orientované obchodní modely. Koncept projektu vychází ze zjištění, že současná renovace se zaměřuje převážně na provozní spotřebu energie, zatímco zabudovaná energie a emise CO<sub>2</sub> bývají opomíjeny<sup>12</sup>. Společným cílem všech případů bylo testovat a ověřovat principy cirkulární renovace, zejména využití prefabrikovaných a demontovatelných prvků, opětovně použitých či recyklovaných materiálů, a zároveň zapojení obyvatel do procesu návrhu a rozhodování. Případy zahrnovaly jak rodinné domy, tak vícebytové objekty a veřejné budovy<sup>13</sup>.

Projekt **SURF** (Sustainable Building Renovation – Forming the Future, 2022–2024), financovaný z iniciativy EUKI (European Climate Initiative), byl zaměřen na podporu hlubokých a udržitelných renovací budov na úrovni obcí<sup>14</sup>. Cílem bylo přispět k dosažení klimaticky neutrálního stavebního fondu prostřednictvím zvyšování kompetencí pracovníků obecní správy, kteří zajišťují praktickou realizaci renovací. Projekt probíhal v Německu, Maďarsku a Rumunsku a propojoval pokročilé (tzv. frontrunner) obce v rámci transnacionálních workshopů, kde sdílely zkušenosti, osvědčené přístupy a konkrétní

---

<sup>11</sup> [About EASI ZERO](#)

<sup>12</sup> [Drive 0 objectives](#)

<sup>13</sup> [What was the DRIVE 0 project about? A full publishable report on the project's results.](#)

<sup>14</sup> [Sustainable Building Renovation – Forming the Future \(SURF\) project](#)

řešení. V rámci projektu SURF byl vytvořen „Checklist<sup>15</sup>“ pro udržitelné renovace budov, který má sloužit jako podpora pro místní rozhodovací orgány a další aktéry zapojené do procesu renovace budov. Cílem je pomoci jim uplatňovat udržitelné a klimaticky odpovědné přístupy při renovacích budov na úrovni jejich obce.

### **Projekty na prefabrikaci modulárních renovačních řešení**

Mezi evropské výzkumné projekty na vývoj prefabrikovaných renovačních řešení patří například [More-Connect](#) (za účasti ČVUT UCEEB), [P2Endure](#), [Energiesprong](#), [Bertim](#), [INFINITE](#), [Plural](#), [StepUP](#), [Pro-GET-OnE](#) a [ENSNARE](#).

---

<sup>15</sup> [Checklist for Sustainable Building Renovation](#)

# Závěr

**Navzdory mnoha výhodám dřevostaveb a rostoucímu zájmu o udržitelné stavebnictví naráží jejich širší uplatnění v České republice na několik zásadních překážek.** Stěžejní roli hraje přetrvávající nedůvěra části zákazníků, která pramení z mýtů o dřevě jako stavebním materiálu a z kulturní preference zděných staveb. Obavy z trvanlivosti, náchylnosti ke hnilobě či z nižší požární odolnosti, stejně jako omezená osobní zkušenost s bydlením v těchto typech staveb, vedou k váhavému postoji a zkresleným představám o jejich pořízení a využívání. Slabá propagace skutečných přínosů dřevostaveb přispívá k udržování těchto zažitých mýtů. Veřejnosti tak často uniká, že kvalitně postavené dřevostavby dosahují životnosti 100-150 let a že díky moderním technologiím a přísným normám vykazují nejen vysokou odolnost vůči škůdcům a plísním, ale také značnou požární odolnost.<sup>16</sup>

Tato studie ukazuje, že české prostředí nabízí širokou škálu dotačních a finančních mechanismů pro snižování energetické náročnosti budov. Mezi aktuálně využívané programy patří zejména Nová zelená úsporám (NZÚ), Operační program Životní prostředí (OPŽP), Národní program Životní prostředí (NPŽP), Modernizační fond (MF), Národní plán obnovy (NPO), Operační program Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost (OPTAK), Regenerace brownfieldů a Dostupné nájemní bydlení. Pro všechny tyto nástroje je však společné, že **žádný z nich dosud nemá podmínky či požadavky na environmentální parametry použitých stavebních materiálů a výrobků** (nad rámec technických norem EU nebo ČR). **Bankovní produkty v České republice sledují obdobný trend** – zvýhodnění je standardně navázáno na energetickou náročnost, nikoli na konstrukční materiály nebo celkovou uhlíkovou stopu. Evropská praxe (např. Rakousko, Německo, Bavorsko, Nizozemsko) nicméně ukazuje, že finanční podpora přímo navázaná na množství zabudovaného dřeva, uhlíkovou bilanci konstrukce nebo použití bio-based materiálů je proveditelná a efektivní. Tyto programy mohou sloužit jako inspirace pro české podmínky.

Rozvoj implementace nízkoemisních materiálů ve stavebnictví ČR ale brzdí také nejednoznačná a složitá legislativa týkající se dřevostaveb, zejména restriktivní požární předpisy. Zatímco v Rakousku jsou již řadu let zavedeny jasné požární a energetické normy, které podporují širší využití dřeva ve stavebnictví, české předpisy jsou stále poměrně komplikované a plné bariér k implementaci dřeva v rámci stavebních procesů ve větším měřítku. Podle průzkumu společnosti CEEC Research označilo nejasnost legislativy za problém až 41 % respondentů.<sup>17</sup> Tyto potíže se obzvlášť projevují u větších stavebních projektů, kde přísnější požadavky výrazně zpomalují, nebo dokonce blokuji povolená povolovací proces. Ačkoli nová norma představuje značný posun, maximální povolená

---

<sup>16</sup> [4 mýty o dřevostavbách, které jednoduše vyvrátíme - RD Rýmařov](#)

<sup>17</sup> [Dřevostavby - udržitelné a rychleji - materiály pro stavbu \(CEEC research, 2024\)](#)

výška 22,5 metru přesto zůstává v porovnání s některými jinými evropskými státy relativně nízká.<sup>18</sup>

Analýzy financování dostupného bydlení (HIAH) zároveň ukazují několik systémových bariér veřejných programů podpory. Jedním z hlavních problémů je časová nesouladnost mezi přípravou programů a možností podávat žádosti o podporu. Příprava dotačních titulů často trvá několik let, zatímco období pro předkládání projektů bývá relativně krátké. Obce a další investoři tak čelí nejistotě při přípravě projektů a riziku, že dostupná alokace bude vyčerpána dříve, než se podaří projekt připravit.

Aby se podařilo podpořit nízkoemisní materiály ve stavebnictví, zvýšit podíl dřevostaveb a přiblížit se klimatickým cílům v sektoru budov, **Institut cirkulární ekonomiky identifikuje tyto klíčové kroky, které je vhodné v podmínkách České republiky realizovat:**

### **1. Zavést účelové finanční nástroje podporující nízkoemisní stavební materiály**

Je nezbytné, aby finanční podpora a bonifikace nebyla založena pouze na energetické náročnosti budovy, ale také na uhlíkové stopě použitých materiálů. Podpora by měla zvýhodňovat projekty, které prokazatelně využívají obnovitelné nebo nízkoemisní konstrukční systémy – například dřevo, materiály na biobázi či výrobky s nízkými emisními faktory.

### **2. Upravit dotační programy tak, aby zohledňovaly nízkoemisní konstrukce**

Obdobně je tomu tak i v případě dotačních programů. Kromě kritérií zaměřených na nízkoenergetické požadavky mohou některé programy zohledňovat též uhlíkovou stopu konstrukce, podíl obnovitelných materiálů nebo splnění stanoveného emisního limitu. Projekty, které prokazatelně snižují zabudované emise by měly získat vyšší míru podpory nebo bonusové zvýhodnění. To umožní, aby se nízkoemisní řešení stala konkurenceschopnější již při rozhodování o investici.

**Mimo finanční kontext je pak v souvislosti s podporou nízkoemisních materiálů ve stavebnictví dále nezbytné:**

### **3. Zjednodušit legislativní rámec pro moderní dřevostavby**

Aktualizace požárních norem, sjednocení postupů povolování a podpora typizovaných řešení by umožnily rychlejší přípravu dřevěných staveb bez snížení bezpečnostních standardů.

### **4. Posílit komunikaci a dostupnost ověřených informací o kvalitě a bezpečnosti dřevostaveb**

Je vhodné zajistit srozumitelné a jednotné technické informace o životnosti, požární bezpečnosti a konstrukčních parametrech dřevostaveb, aby je měli k dispozici veřejní zadavatelé, projektanti i investoři.

---

<sup>18</sup> [Úprava pravidel otevírá dveře vysoký dřevostavbám - ČT24](#)

## **Studie**

Finanční nástroje pro udržitelné stavebnictví a bydlení v České republice – Role dřevostaveb

## **Vypracoval**

Institut Cirkulární Ekonomiky, z.ú. (INCIEN)  
Hyberská 998/4, 110 00 Nové Město  
incien.org



Verze 2.0, březen 2026