



STAVEBNICTVÍ NABÍZÍ VELKÝ POTENCIÁL PRO UDRŽITELNÝ PŘÍSTUP

Přestože je stavebnictví jedním z největších producentů skleníkových plynů a různým výzvám čelí i v dalších aspektech ESG, díky měnícímu se postoji firem a novým technologiím nabízí obrovský potenciál pro udržitelný přístup, říká v našem rozhovoru Rudolf Kristian, vedoucí advokát společnosti AegisLaw. Investoři i developeři si podle jeho slov uvědomují, že environmentální nároky na stavby se budou časem zvyšovat a pouze vyhovující stavby budou umožňovat jejich výhodný pronájem či bezproblémový exit investora.

Text: Redakce

Foto: Daniel Hromada, Shutterstock

Firmy, které budou úspěšně zvládat ESG reporting a plnění ESG cílů, budou mít obecně snazší přístup k financování a mohou si udržet nižší náklady na kapitál.

AegisLaw

► Rudolf Kristian, vedoucí advokát AegisLaw

RUDOLF KRISTIAN vedoucí advokát AegisLaw

Specializuje se na právní poradenství v oblasti práva nemovitostí, zejména na nemovitostní transakce, developerské projekty, komerční nájmy a pozemkové právo. Ve své praxi se podílel na strukturování transakcí, přípravě a vyjednávání smluvní dokumentace pro divestice a investice do projektů pro retail, výrobu, logistiku a office, vyjednávání dlouhodobých nájemních vztahů a zastupování klientů ve správních řízeních a soudních sporech, včetně sporů ze smluvních podmínek FIDIC.

Stavebnictví patří z pohledu ESG k těm horším oborům. Co všechno stavební firmy a developéři mění ve svých projektech?

Neřekl bych, že stavebnictví patří k horším nebo lepším oborům z hlediska ESG. Samozřejmě, spolu s energetikou, dopravou a zemědělstvím je stavebnictví jedním z největších producentů skleníkových plynů a různým výzvám čelí i v dalších aspektech ESG. Naproti tomu ale právě stavebnictví nabízí díky měnícímu se postoji firem a novým technologiím obrovský potenciál pro udržitelný přístup.

Investoři i developéři si uvědomují, že environmentální nároky na stavby se budou časem zvyšovat a pouze vyhovující stavby budou umožňovat jejich výhodný pronájem či bezproblémový exit investora. Developéři se tak stále častěji nesnaží pouze o minimalizaci nákladů a splnění nezbytného minima technic-

kých požadavků výstavby, ale snaží se dosáhnout co možná nejvyššího stupně certifikace budov. Nárůst cen energií ještě umocnil sílící trend využití fotovoltaiky k částečnému pokrytí spotřeby elektřiny nových projektů i starších budov.

Stavební firmy ve větším rozsahu používají recyklované a k životnímu prostředí a lidskému zdraví šetrné materiály, zefektivňují plánování stavebních prací, využívají pracovní síly a nároky na dopravu. Tématem jsou také možnosti využití srážkových vod z rozlehlých ploch střech průmyslových a logistických areálů namísto jejich zpoplatněného odvádění.

Od příštího roku bude povinný ESG reporting pro mnohem širší okruh firem než doposud. Na jaké subjekty tato povinnost dopadne?

Povinnost reportovat podle směrnice o podávání zpráv o udržitelnosti (CSRD) budou mít





v první vlně – bavíme se o vykazování údajů za rok 2024 v roce 2025 – zatím jen ty největší společnosti s více než 500 zaměstnanci a subjekty veřejného zájmu, především finanční instituce. Tyto firmy již měly povinnost reportovat podle směrnice o nefinančním výkaznictví (NFRD) a sběrem i vyhodnocováním dat pro reporting se proto u nich již zabývají celé týmy lidí.

V roce 2026 se okruh povinných subjektů rozšíří i na společnosti, které mají více než 250 zaměstnanců, obrat nejméně 40 milionů eur nebo celková aktiva ve výši alespoň 20 milionů eur, přičemž rozhodné bude splnění alespoň dvou z těchto kritérií. V dalších letech pak budou mít povinnost reportovat i malé a střední podniky kotované na burze.

Ve kterém segmentu stavebnictví a developmentu budou dopady největší a proč?

Regulace ESG nestanoví konkrétní ukazatele udržitelnosti, které by jednotlivé firmy musely naplnit. Není to tak, že by některé firmy musely kvůli této regulaci ze dne na den snížit emise skleníkových plynů, pokrýt polovinu své spotřeby elektřiny vlastní fotovoltaickou elektrárnou nebo zřídit relax zóny pro zaměstnance. Jde především o transparentnost.

Regulace má za cíl dát určitý rámec podávání zpráv o udržitelnosti, sjednotit rozsah a způsob zveřejňování informací a zamezit prázdnému „natírání firem na zeleno“. Je tedy do určité míry na rozhodnutí každého subjektu, zda a v jakém rozsahu budou jeho ekonomické činnosti udržitelné z hlediska ESG. Měl by o tom však pravdivě reportovat.

Občas se setkáváme se srovnáváním ESG a GDPR. ESG se sice postupně stává obdobným fenoménem, jako bylo svého času GDPR.

A s oběma bylo, respektive bude spojeno významné množství administrativy. Tím ale podobnost podle mého názoru končí. V případě GDPR většina firem na poslední chvíli a pod hrozbou dramaticky vykreslených pokut implementovala povinnosti s GDPR spojené. Co se týká ESG, celá řada firem ve větší či menší míře přijímala nejrůznější opatření směřující k udržitelnosti svých ekonomických aktivit dávno před současnou regulací.

Co je k tomu motivuje? Neustálá přítomnost ESG ve veřejném prostoru? Nebo vlastní zodpovědnost?

Firmy jsou motivovány zejména vyšším důrazem na témata udržitelnosti a společenské odpovědnosti napříč společnostmi obecně a s tím spojenou nutností utvářet a posilovat pozitivní obraz firmy u veřejnosti. Dále také tlakem ze strany zahraničních mateřských společností a obchodních partnerů, lepším přístupem a výhodnějšími podmínkami financování projektů, zájmem investorů. A v neposlední řadě snahou vyjít vstříc nastupující GenZ, jejíž hodnoty a postoje často témata udržitelnosti a společenské odpovědnosti akcentují.

Tím ale rozhodně neříkám, že z hlediska ESG vlastně vše již „nanečisto“ funguje a půjde jen o sepsání formálního reportu. Firmy si budou muset ujasnit, popřípadě definovat svůj postoj k tématům ESG. A také s dostatečným předstihem nastavit procesy sběru vlastních dat i dat od dodavatelů, kterých bude ve většině případů obrovské množství, a to včetně jejich ověřování a vyhodnocování.

Abych ale odpověděl na vaši předchozí otázku. Dopady regulace se nebudou tolik odvíjet podle jednotlivých segmentů stavebnictví, jako spíše od velikosti jednotlivých firem a tedy okamžiku, kdy jim vznikne povinnost reportovat. Dá se však očekávat, že i menší firmy budou muset fakticky sbírat množství relevantních dat dříve, než na ně povinnost reportovat dopadne, aby je mohly poskytovat svým větším obchodním partnerům pro účely jejich reportingu.

A jaké budou dopady v oblasti financování těchto společností?

Udržitelnost a transparentnost už hraje a bude hrát stále důležitější roli v rozhodování investorů a financujících institucí. Zda budou do konkrétního projektu investovat, popřípadě zda a za jakých podmínek poskytnou financování. Firmy, které budou úspěšně zvládat ESG reporting a plnění ESG cílů, budou mít obecně snazší přístup k financování a mohou si udržet nižší náklady na kapitál.

Například v případě úvěrů vázaných na cíle udržitelnosti se dlužník zaváže k dosažení určitých cílů – určitého stupně certifikace financované budovy, podílu obnovitelné energie na spotřebě budovy, zlepšení klasifikace energetické náročnosti apod. Pokud tyto závazky dlužník nesplní, může přijít o výhody takového úvěru, tedy zpravidla nižší úrokovou sazbu. ■