

Nové energetické průkazy zahýbají realitním trhem

Reálné provozní náklady se mohou odrazit v ceně za pronájem a prodej nemovitostí

Od nového roku budou mít všichni investoři povinnost nechat zpracovat pro každou novostavbu, včetně rodinného domu, Průkaz energetické náročnosti budovy. Průkazy se budou týkat rovněž rekonstruovaných objektů s podlahovou plochou nad 1000 m². Za nesplnění povinností spojených se zpracováním průkazu hrozí pokuta až jeden milión korun, v případě novostaveb jsou průkazy podmínkou pro udělení stavebního povolení. Čeká tak na investory pouze jedna z dalších administrativních povinností nebo průkazy přinesou i některé výhody?

Cílem povinné energetické certifikace budov je v první řadě obecná snaha snížit spotřebu energie v souvislosti s prohlubující se energetickou krizí. Tlak na úspory a přísnější normy pro energetické nároky budov jsou pochopitelnou odezvou na alarmující statistiky. Podle oficiálních údajů Evropské unie tvoří celých 40 % z celkové spotřeby energie budovy – a to především bytová výstavba a administrativní stavby. Nová povinnost se řídí implementací evropské Směrnice o energetické certifikaci budov, kterou přijala Evropská unie v rámci Akčního plánu Evropské komise na postupné snižování energetické zátěže Evropy. V České republice tak čeká na stavební firmy a projektční kanceláře spousta práce: zpracovávání energetických průkazů pro projekt každé nové realizace musí včlenit do své běžné agendy, bezpochyby se ale nevyhnou ani zakázkám na starších budovách. Vzhledem k povinnosti realizovat opatření ke snížení energetické náročnosti u domů s více než 17 byty, budou muset projít certifikací například i panelové domy. Povinné energetické průkazy však nemusí znamenat jen další administrativní nepřijemnost, která komplikuje nebo natahuje vlastní realizaci stavby.

Snahou průkazů je mimo jiné poskytnout vlastníkům a nájemníkům budov



Při výběru nemovitosti v rámci developerských projektů bude každý zájemce seznámen s jejími provozními náklady. Řada odborníků se proto shoduje, že by Průkazy energetické náročnosti budovy mohly učinit trh s bydlením mnohem transparentnější a flexibilnější.

informace o reálné provozní náročnosti objektu (průkaz se dokládá při prodeji a pronájmech budovy nebo její části). V tomto ohledu by průkazy mohly dát skutečně pozitivní impuls trhu s nízkoenergetickým bydlením a pozvednout kulturu bydlení v České republice. Martin Polák, generální ředitel společnosti Xella CZ, vysvětluje: „Nedělejme si iluze, že všechny stavby, které se dnes prezentují na trhu s nemovitostmi jako nízkoenergetické, takové skutečně jsou. Kupující nebo zájemce zatím stále jen těžko získá relevantní informaci o provozních nákladech nemovitosti. Dosud neexistovalo jedno srovnávací kritérium, kterým bude až nový Energetický průkaz. Průkazy by mohly přispět ke zprůhlednění trhu, který zvýhodní nabídku, respektive cenu objektů s úsporným režimem. Pro developery a projektanty by se certifikace mohly stát

„bičem“, který bude výstavbu směřovat ke skutečně úsporným stavbám a nikoliv jen domům, které předepsané normy splňují těsně na hranici požadavků.“

Řada odborníků se skutečně shoduje, že by energetické průkazy mohly přispět k tomu, aby se stal v České republice trh s nízkoenergetickým bydlením mnohem transparentnější a flexibilnější, než je tomu doposud. Zatímco je v mnoha evropských zemích nízkoenergetické bydlení běžným standardem, u nás je podíl úsporných staveb stále výrazně nižší. Stavebníci rodinných domů o moderní úsporné bydlení stojí. Často je však odrazuje zdrženlivost některých architektů, projektantů nebo realizačních firem, kteří se nechtějí pouštět do nových technologií a trendů. Navíc se u nás objevila řada takzvaných „nízkoenergetických“ projektů, které potřebné parametry ve skutečnosti zdaleka nedosahují.

A pro laika je obtížné zorientovat se v této velmi odborné problematice. Právě jediné Průkazy budou v tomto směru velkou pomocí pro zájemce o nákup nebo výstavbu nové nemovitosti.

Na druhé straně stále řada investorů náklady na provoz nemovitosti silně podceňuje. Reálné provozní náklady studují jen okrajově. Částka, kterou investoři běžného rodinného domu protopí za 40 let jeho užívání, přitom může lehce přesáhnout pořizovací cenu samotného domu.

Bezpochyby bude nějaký čas trvat, než si investoři nebo nájemníci osvojí data uvedená na Průkazech energetické náročnosti budovy a než se naučí posoudit, nakolik celková cena nemovitosti nebo cena za pronájem odráží její úsporný režim. Jednoznačně však nelze tvrdit, že nové Průkazy budou jen další z byrokratických překážek na cestě v pořizování nemovitosti.

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY	
	Hodnocení budovy
Mimořádně úsporná A	A
Úsporná B	B
Vyhovující C	
Nevyhovující D	
Nehospodárná E	
Velmi nehospodárná F	
Mimořádně nehospodárná F	

▷ Mimořádně úsporná stavba:

Vysoce úsporný režim domu garantuje stavebníkům použití nadstandardních obvodových konstrukcí a využití řízeného větrání s rekuperací tepla. V teplejších zimních dnech se tyto domy obejdou bez topení. Nároky na výkon otopného systému nízkoenergetického domu jsou o dvě třetiny nižší, než u běžných domů. Překvapením je, že i podobný dům se při použití pórobetonu YTONG Lambda obejde bez fasádního zateplení.

▷ Úsporná stavba:

Na energetický standard domu kategorie B lehce dosáhnete například při použití tvárcí YTONG Lambda tloušťky 37,5 cm, které izolují stejně dobře jako jiné zdivo dohromady s vrstvou tepelné izolace. Zatímco zateplené domy často platí za svůj úsporný režim zhoršením vnitřního klimatu (zejm. vlhkostí interiéru), nezateplené domy z pórobetonu se mohou pyšnit skutečně komfortním a zdravým vnitřním prostředím.

Dostupné nízkoenergetické domy

U nízkoenergetických domů je obzvláště důležitá dokonalá izolace, úniky tepla mohou skutečně záviset na každém detailu. Konstrukce domů si proto žádá velmi přesný obvodový plášť, který by maximálně eliminoval výskyt tepelných mostů. Podstatnou roli pro nízkoenergetický režim stavby hraje také její architektura, tvarová charakteristika, umístění domu na konkrétním pozemku, jeho orientace vůči světovým stranám, stejně jako způsob vytápění a větrání. I proto si řada investorů výstavbu nízkoenergetických domů stále spojuje především s nejrůznějšími konstrukčními složitostmi, které realizaci notně prodražují a na které již bohužel finančně nedosáhnou. Vyšší náklady pro konstrukci nízkoenergetických nebo energeticky úsporných domů však nemusí být nezbytnou premisou v projektování budov.

Východiskem může být například použití stavební technologie z pórobetonu, jehož tepelné izolační vlastnosti podstatně překračují požadavky norem a běžné standardy. Obvodovou konstrukci pórobetonových domů není nutné zateplovat, a přesto mohou docela hladce splňovat nejprávnější kategorie B a A podle Průkazu energetické náročnosti budov. YTONG Lambda, loňská novinka společnosti, je na trhu prakticky jediným současným materiálem, s nímž lze v reálných podmínkách panujících na stavbách dosáhnout parametrů vysoce úsporného nebo dokonce nízkoenergetického domu bez zateplení. Finanční úspora při použití tvárcí Lambda v porovnání se zatepleným zdivem stejných parametrů dosahuje běžně 700 korun na jeden metr čtvereční stěny. To u jednoho rodinného domu představuje 100 až 150 tisíc korun.