

ZÁJEM O VÝSTAVBU PASIVNÍCH DOMŮ ROSTE

ČEŠI NA ŠTĚDROU PODPORU STÁTU V PROGRAMU ZELENÁ ÚSPORÁM SLYŠÍ. PASIVNÍ DOMY SE JIM VYPLATÍ

Martina Marečková
martina.mareckova@economia.cz

Více než půl milionu korun může dostat od státu ten, kdo se rozhodne postavit si rodinný dům v pasivním standardu. Tedy dům s velmi nízkou energetickou náročností, jehož spotřeba tepla je oproti běžné novostavbě až desetkrát nižší. Výstavbu domů v pasivním standardu totiž stát začal štedře podporovat v dotačním programu Nová zelená úsporám. A Češi na to slyší. „Program Zelená úsporám zvýšil zájem o výstavbu domů v pasivním standardu a tento trend pokračuje i v nadále,“ říká Lenka Brandtová, mluvčí Státního fondu životního prostředí, jenž žádosti o dotace administruje. Zatímco v první vlně Zelené úsporám z let 2009–2010 dosáhlo na dotaci na pasivní dům 483 žadatelů, v loňském roce, kdy byl spuštěn navazující program Nová zelená úsporám 2013, dorazilo na fond jen za pět měsíců celkem 399 žádostí. A zájem pokračuje i v letošním roce. Od 1. dubna, kdy bylo otevřeno další kolo přijímání žádostí, fond podle Brandtové doposud obdržel 12 žádostí na výstavbu domů s velmi nízkou energetickou náročností. „Dotační program bezesporu výrazně podpořil zájem o pasivní domy a pasivní stavění, což byl jeho hlavní cíl,“ potvrzuje Martin Růžička, majitel stavební společnosti Penatus. Tato firma staví především dřevostavby, ale i zděné domy v nízkoenergetickém a pasivním standardu. „Přes obecný úpadek společnosti, a s tím související ekonomickou krizi a pokles stavební produkce, zájem o pasivní stavění roste, což má logiku,“ dodává Růžička. Oproti první vlně Zelené

úsporám lidé dosáhnou na více peněz, což dokládají i čísla. V roce 2013 došlo na fond celkem 100 žádostí o dotaci na výstavbu pasivních domů ve Střeďočeském kraji dohromady za více než 43,7 milionu korun. V období 2009–2010 se ve stejném kraji sešel přibližně stejný počet žádostí, ovšem za necelých 30 milionů korun. Brandtová ale připomíná, že loňské žádosti o dotace se stále vyhodnocují a někteří žadatelé o dotace mohou být v případě zjištění pochybení při kontrole neúspěšní. „První výzva a její realizace byla provázena porodními bolestmi a často se měnicími pravidly. Další výzvy se pak z předchozích nedostatků, alespoň doufám, poučily a snaží se je napravit,“ říká Růžička. Stabilitní zájem o domy s nízkou energetickou náročností pocítuje i společnost EnergySim, jež lidem zpracovává na klíč energetické posudky pro zmíněný dotační program. „Je nepochybné, že vyslání výzvy Nová zelená úsporám mělo v loňském roce nemalý podíl na zvýšeném zájmu o tento typ výstavby,“ říká spolumajitel firmy Petr Kotek.

Motivací je velká podpora
Na novostavbu rodinného domu v pasivním standardu mohou lidé od státu dostat až 550 tisíc korun. Dalšími 35 tisíci korun stát přispívá na zpracování odborného posudku a provedení testu nepřivzdušnosti. Žadatelé z Moravskoslezského a Ústeckého kraje pak mohou dosáhnout až na 640 tisíc korun, upozorňuje Kotek. EnergySim zpracovává žádosti na přibližně 50 pasivních domů a na maximální podporu má podle Kotky nárok 35 procent z nich. „V řadě případů jsou žadatelé překvapeni přísnějšími požadavky na kritérium měrné neobnovitelné primární energie, které hodnotí míru využití ekologicky se-

Nová zelená úsporám

Dotační program je zaměřený na úspory energie a obnovitelné zdroje energie v rodinných domech. Letos je žadatelům k dispozici 1,9 miliardy korun. Příjem žádostí další vlny dotačního programu byl otevřen 1. dubna.

trných zdrojů energie. Pro naplnění tohoto kritéria je ve většině projektů nezbytný zásah do koncepce systémů TZB (vytápění, příprava teplé vody atd.),“ vysvětluje Kotek. Loni v létě po spuštění další Zelené úsporám pocítil EnergySim skokový nárůst počtu žádostí o zpracování posudků. Lidé měli totiž obavu z brzkého vyčerpání peněz, které stát na dotace vyčlenil. „Tyto obavy se nakonec nepotvrdily a registrace byla možná až do konce roku 2013,“ říká Kotek. „Dotační programy, zejména pokud jsou dlouhodobé, působí na investory jednoznačně stimulačně,“ konstatuje Iva Černá, mluvčí sdružení Centrum pasivního domu, které v Česku dělá osvětu v oblasti energeticky úsporného stavění již 10 let.

Stabilitní zájem
V letošním roce tak EnergySim nebyl zahlcen popřátkou pro zpracování energetických posudků na pasivní domy. „Poptávka je zvýšená, ale plynulá. Předpokládáme, že zájem o pasivní budovy poroste i nadále, a to bez ohledu na dotační titul Nová zelená úsporám. Důvodem je osvěta investorů a chutp po zdravém a na davadateli energií nezávislém bydlení,“ říká Kotek. Stabilitní zájem o pasivní rodinné domy potvrzují i architekti a další odborníci oslovení HN. Důvodem je vedle finanční podpory státu i větší informovanost veřejnosti o tom, co pasivní dům obnáší. „Jde často o boření mýtů. Lidé si myslí, že pasivní dům je ošklivá krabice, ve které se nesmějí otevírat okna. Ale pak se dozvědí, že to není pravda,“ popisuje František Macholda ze společnosti Ekowatt, která stejně jako EnergySim zpracovává energetické posudky. „Obecně narůstá počet odpovědných lidí, kteří ke stavbě domu přistupují jinak než pouze ekono-



micky, jakkoli pasivní dům je ekonomicky velice výhodný,“ říká Růžička. Náklady na pasivní dům jsou podle odborníků až o 15 procent vyšší než u běžné novostavby. „Nízkoenergetický a pasivní dům se teoreticky může lišit třeba jen o korunu, ale nízkoenergetický může být i dražší,“ pokračuje Růžička. „Pasivní dům je z hlediska nákladů na provoz jakýsi nejlepší nízkoenergetický dům.“ Pasivní dům je takový, jehož měrná potřeba tepla na vytápění nepřesáhne 15 kilowatt hodin na metr čtvereční vytápěné plochy za rok. U nízkoenergetického domu to je do 50 kWh/ m²/rok. „Hlavní výhodou pasivního domu oproti klasické novostavbě nebo nezateplené nemovitosti je snížení nákladů na energie, velmi výrazné zlepšení vnitřního prostředí domu a zvýšení hodnoty domu na realitním trhu. Díky současné dotaci vyjdou v některých případech levněji než běžné domy,“ říká Pavel Zemene, předseda sdružení zpracovatelů pérového polystyrenu (EPS ČR). Právě výrobci zateplovacích systémů ze zájmu o dotace těží. Na zateplení Češi nejčastě-

je v roce 2004 a až na světlé výjimky se jedná o rodinné domy. Širšímu rozšíření pasivních staveb podle Růžičky brání především dva důvody. „Tím prvním je dosud hluboce zakořeněná představa, že co se nevrátí do čtyř let, nemá vůbec smysl,“ vyjmenovává Růžička. Přitom domy si lidé staví na několik generací. Druhým důvodem je „neschopnost a nechuť hypotečních institucí reagovat na realitu a podřídit se jí.“ Majitel pasivního domu výrazně uspoří na jeho provozu a může si dovolit vyšší hypoteční splátky, aniž vcelku zaplatí víc, což mu umožní realizovat na počátku o něco vyšší investici, kterou pasivní dům většinou představuje, vysvětluje Růžička. V letošním roce je v programu Nová zelená úsporám k dispozici 1,9 miliardy korun a ty budou podle předpokladu Státního fondu životního prostředí letos vyčerpány. Vedle výstavby pasivních domů dotační program podporuje zateplování rodinných domů, výměnu oken a dveří a výměnu starých energetických kotlů za nové úsporné, na biomasu či plyn nebo instalaci tepelných čerpadel a solárních panelů.

Pasivní dům v Brně
Pod Mniší horou stojí pasivní dům, který navrhl místní ateliér Elam.
FOTO: ELAM

POČET ŽÁDOSTÍ V DOTAČNÍCH PROGRAMECH ZELENÁ ÚSPORÁM (na výstavbu domů v pasivním standardu)

Kraj	Počet žádostí	Alokovaná podpora
Střeďočeský	103	29 515 409
Moravskoslezský	75	21 567 015
Jihomoravský	56	36 565 773
Liberecký	42	11 528 169
Olomoucký	32	9 238 400
Královéhradecký	29	8 390 950
Plzeňský	26	7 480 580
Vysočina	23	6 553 600
Jihočeský	20	9 269 000
Praha	20	5 749 320
Zlínský	20	5 686 400
Pardubický	18	5 220 000
Ústecký	14	4 031 640
Karlovarský	5	1 370 000
Celkem	483	162 166 256

Kraj	Aktivní žádosti	Podpora (v Kč)
Střeďočeský	100	43 750 000
Jihomoravský	53	24 350 000
Moravskoslezský	35	15 950 000
Jihočeský	31	13 450 000
Vysočina	29	13 550 000
Praha	27	12 450 000
Plzeňský	26	11 600 000
Zlínský	24	10 800 000
Královéhradecký	21	9 600 000
Olomoucký	20	9 200 000
Liberecký	14	6 200 000
Ústecký	10	4 300 000
Pardubický	5	2 000 000
Karlovarský	4	1 600 000
Celkem	399	178 800 000

KATEGORIE DOMŮ

Podle spotřeby tepla za rok na vytápění jednoho metru čtverečního obytné plochy v kWh

DOMY BĚŽNÉ V 70.–80. LETECH
nad 200
Zastaralý zdroj tepla, který je velkým zdrojem emisí. Větrá se otevřením oken, nezateplené, špatně izolující konstrukce, přetápí se

SOUČASNÁ NOVOSTAVBA
80–140
Klasické vytápění pomocí plynového kotle o vysokém výkonu, větrání otevřením okna, konstrukce na úrovni požadavků normy

NÍZKOENERGETICKÝ DŮM

50 a méně
Otopná soustava o nižším výkonu, využití obnovitelných zdrojů, dobře zateplené konstrukce, řízené větrání

PASIVNÍ DŮM

15 a méně
Řízené větrání s rekuperací tepla, vynikající parametry tepelné izolace, velmi těsné konstrukce

NULOVÝ DŮM, DŮM S PŘEBÝTKEM TEPLA

5 a méně
parametry minimálně na úrovni pasivního domu, velká plocha fotovoltaických panelů

ZDROJ: STÁTNÍ FOND ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, CENTRUM PASIVNÍHO DOMU

Komentář

Je koupě bytu opravdu tou nejlepší investicí?

Martin Lux
sociolog

Dlouhou dobu stálo bydlení v naší zemi mimo hlavní proud ekonomických reforem. Konzervativní regulaci nájemného a privatizaci obecních bytů za zlomek tržní ceny provázela celá řada nerovností: někdo mohl a někdo ne, přitom o tom, kdo mohl, často rozhodovala náhoda. Dnes, kdy je regulace nájemného v podstatě minulostí a privatizovat už pomalu není co, získaly nerovnosti v oblasti bydlení nový rozměr. Už je neurčuje viditelná ruka státu, ale ta méně viditelná ruka trhu. I když to ještě není tak znát, změna je tu a my ji ještě přehlédneme. Na konci roku 2013 jsme provedli rozsáhlý výzkum mapující postoje českých občanů v oblasti bydlení. Ačkoliv většina populace je se svým bydlením velmi spokojena, výzkum ukázal na zřetelné známky nových nerovností na trhu bydlení. Ještě nedávno měly domácnosti vlastnických bydlení i nájemníků velmi podobné příjmy, sociální status, vzdělání. Výzkum ovšem ukázal, že u generace tzv. Husákových dětí to již neplatí. Vzdělanější a příjmově silnější se snadněji stavají vlastníky bydlení, zatímco ti méně vzdělaní a příjmově slabší zůstávají v nájmu. Na tom by nebylo nic špatného, pokud by nájem byl výsledkem svobodné volby. Jenže vlastníci své bydlení si přejí téměř 90% všech dotázaných. A proto se právní status bydlení stává významnou dimenzí sociální nerovnosti. Nadřazení vlastnického bydlení nad nájem je přitom pouhý kulturní konstrukt. Většina německých a švýcarských domácností žije celý život v soukromém nájmu a i v zemích, jako je Velká Británie nebo Francie, žije v nájemním bydlení 40% všech domácností. Když se

zkoumal vztah mezi HDP na hlavu a podílem nájemního bydlení v zemích OECD, zjistilo se, že vztah je skutečně významný, ale naopak, než by většina Čechů asi čekala – čím bohatší země, tím významně větší podíl domácností žije v nájemním bydlení. Mnozí čeští ekonomové bez ohledu na dopady globální krize přitom dál zpívají odhrůvačku o tom, jak je koupě bytu nejlepší investicí. Kdyby ji zpívali před irským nebo španělským publikem, které z valné části nyní dluží bance více, než činí aktuální hodnota jejich skvělé investice, asi by se aplausu nedočkali. Je také možné prokázat, že tam, kde se sázelo hlavně na vlastnické bydlení, měly banky, trhy bydlení a nakonec i veřejné rozpočty v období poslední krize mnohem více problémů než tam, kde byl bytový systém více vyrovnaný. To neznáměná, že bychom kvůli tomu měli zavrhnout bydlení vlastnické. Jen opravdu nic není černobílé – pozitivní stránka, jakou je bezesporu větší odpovědnost mezi vlastníky bydlení, je kompenzována i stránkou negativní, tedy většími systémovými riziky. Vyrovnanější bytový systém má ovšem své předpoklady: nájemní bydlení musí být jistým a bezpečným bydlením. Je také neudržitelné, aby se pronajímaly byty v některých regionech za současných nízkých úrokových sazeb při 8 až 10% výnosu. Každý trochu solidní nájemník si lehcě spočítá, že se mu vyplatí odejít do vlastního. Pronajímatel, který nebude své nájemníky rozmazlovat, nebude mít v budoucnu šanci na výdělek. A až v nějaké budoucí krizi ztratí byt i na ceně, může se obrátit na ty ekonomy, kteří mu tvrdili, jak je investice do cihel skvělá věc.

Autor je vedoucí oddělení socio-ekonomie bydlení Sociologického ústavu Akademie věd ČR

NAXOS

Průmyslový areál (továrna na parkety)
Sedlice u Biatné, okr. Strakonice

Výběrové řízení!

Výrobní areál je umístěn v průmyslové zóně ve vzdálenosti 1 km od centra Sedlice u Biatné. Areál je tvořen výhledem na budovu, a dále se nachází budova a několika dalších objektů v podobě skladových objektů, dílny, plochy a dalších pomocných budov. Přístup pro velká kamionová vozidla. Zastavěná plocha cca 14 700 m², zastavěná plocha budování 1 000 m². IS – vlastní zdroj vody, ek. ČOV. Technická: např. kotelna na parkety Schmalzer, 2x solární kolektory 120 m², optická záclonní páska Oltner, kotly, frízový stůl.

Ukončení 1. kola: 28. 5. 2014

Doporučená cena: 4 900 000,- Kč

Mgr. Jan Rozum, 777 718 359, 257 314 251
jan.rozum@naxo.s.cz

www.naxo.s.cz

PŘEDPLAŤTE SI
HOSPODÁŘSKÉ NOVINY
A TÝDENÍK EKONOM
NA 12 MĚSÍCŮ

SE SLEVOU 44 %
za 4 990 Kč
Oproti ceně za občasné objednání 8 990 Kč.

S předplatím přichystáme i takto: online archiv dle potřeb čtenářů, časopisy od roku 1995 a týdeník Ekonom od roku 1999.

800 22 00 00 – www.gladys.cz – info@gladys.cz – prodej@gladys.cz
Realitní platby pouze na účet nebo na hotovost. Platba za dopravu, poštovné a ostatní služby zajišťujeme samostatně. Všechny ceny jsou včetně DPH.

www.gladys.cz
www.portalaukci.cz

ELEKTRONICKÁ AUKCE
novostavba RD, Březi 154
užitná plocha 365 m², pozemek 1162 m²

5 355 000,- Kč
Den otevřených dveří
22.5.2014 od 14,00 do 16,00 hod.
Zahájení aukce 27.05.2014 09:00

774 246 076
608 232 797