

Jan Řežáb, JRD: „nula“ je tvrdá, ale splnitelná

Author: Petr Bým | Published: 07.11.2012

JRD v posledních měsících přidává na objemu výstavby, expandujete v době krize?

Ono to spíš jen tak vypadá. Pozemky i projekty k nim máme už několik let, ale dlouho trvalo, než jsme získali potřebná povolení. Povolovací procesy se v posledních letech strašně zhoršily a zpomalily. Každý si může udělat sdružení a přihlásit se jako oponent do všech řízení a neustále se odvolává a projekt napadá, a to bez udání důvodů. V lepším případě se věci zdržují o měsíce, v horším o léta. Je to někdy paradoxní - my jsem třeba tři roky vyřizovali změnu třípatrových rodinných domů na dvoupatrové. Ale jinak - máme na pět let práci, v chodu jsou projekty za nějakých 500 - 700 milionů ročně. Jedeme na plný plyn, prodáváme dobře, nedávno naše měsíční prodeje překročily úroveň 100 milionů, to je pro nás historický rekord.

Vy jistě sledujete vývoj na poli energeticky úsporné výstavby, na kterou právě JRD je specialista - jaká je dnes situace?

Nijak úžasná. Podle našich informací se v Praze až na několik výjimek výstavba nízkoenergetického bytového domu, natož pak pasivního, nerealizuje. Těch prvních je dodnes pouhých třicet v celé republice a z toho takřka polovina má značku JRD. My jsme ale už postoupili dál, bez ohledu na unijní směrnice. Už stavíme takřka bez výjimky v pasivním standardu.

To už pomalu ale nebude stačit. Za pár let budeme muset všichni stavět „nearly zero“. Ale vlastně se zatím neví, jaké tyto „nulové“ budovy mají mít parametry ...

Je to pravda, dodnes nejsou příslušnou normou, tedy ČSN, parametry stanoveny. Předpoklad je takový, že z hlediska topení to bude dnešní pasivní standard, tedy maximálně 15 kWh na metr čtvereční a rok. Vedle toho se ale bude hlídat i spotřeba primární energie. Ta bude limitovaná, takže to určitě bude vyžadovat u každé stavby vlastní obnovitelné zdroje.

Zdá se to být dost tvrdé ...

Je. Existuje ale institut nákladového optima - pokud je to nákladově neúnosné, lze ty parametry snižovat. Ale naše projekty se do nich obvykle vejdu. Čili: tvrdé to je, ale jde to a my tak stavíme již dnes

Vy to považujete za splnitelné, tu vizi, že za osm let vše bude v „nulovém“ standardu? Kapacitně, mentálně, ekonomicky ...

Jak jsem již říkal, my takhle fungujeme už dlouho. Ale samozřejmě vnímám, že pro ostatní jsou tady různé bariéry, hlavně ekonomické. Zatím nám, tedy Česku, schází potřebný imperativ. K vyšším energetickým a vůbec ekologickým standardům se můžete dostat buď pod tlakem poptávky, nebo bičem v podobě norem. První v Česku moc nefunguje, takže musí ke slovu přijít legislativa. Ale ono to tak velké drama nebude. Stavebně-technické normy se u nás mění kontinuálně, máme také dispozici kvalitnější materiály i technologie, běží to stále kupředu, to je normální proces. A co se spotřeby energií v rezidenčních objektech týká, už dnes se pomalu blížíme do finále. Náklady na topení budou zanedlouho mizivou položkou, nyní jde více o ohřev vody, ale v zásadě už jsme někde na konci. Podmínky v technologiích a materiálech máme, teď ještě získat zkušenosti a na to by osm let mělo stačit.

Zmínil jste ekonomické bariéry - v dobách recese stavět nákladněji bude určitě obtížné?!

Ano, jsou zde určité vícenáklady. Já bych řekl, že v průměru na jeden byt podle jeho velikosti tak 150 000 - 200 000 korun, což je zhruba tak 5 % navíc. My se ale odevádna snažíme naše byty prodávat za ceny v té které lokalitě obvyklé a dokonce spíše nižší. Když to jde nám, proč by to nemohli dělat jiní? Jen je potřeba více se věnovat stavební stránce developmentu a nebrat ji čistě jako finanční záležitost.

Ve hře je nepochybně také kvalita stavebních prací?

Samozřejmě. Energeticky úsporná stavařina je jako obor relativně náročný - od projekce až po realizaci. Postavit vzduchotěsný byt opravdu není snadné. Musíte jako investor vše pečlivě hlídat a kontrolovat, ale zase žádná kouzla to nejsou. My v tendrech vybíráme firmu včetně konkrétního stavbyvedoucího, kontrolujeme i to, co udělal předtím, jaký je detail jeho práce.

Podle kritiků „nuly“ vlastně nejde o ekologii, ale tažení výrobců určitých zařízení, technologií a materiálů za větším profitem ...

To, co vyžadují energeticky úsporné stavby na rozdíl od těch „normálních“, na poli materiálů a technologií, jsou v zásadě marginální nákladové položky, snad s výjimkou izolací. Ale celkově je tento argument irelevantní. Jde o trend nepochybně celospolečensky prospěšný. Ano, logicky z toho někdo má profit, jiný ztrátu, to je ale naprosto normální.

07.11.2012 08:30, Petr Bým