

První pasivní bytový dům v Česku

Author: SF / Petr Bým | Published: 20.05.2009

Pasivní bytový dům vyroste v Praze 4, nedaleko Kunratického lesa. Půjde o devítipodlažní objekt s 42 bytovými jednotkami o dispozicích 2 + kk až 4 + kk. Vedle ekologických materiálů a extrémně kvalitního obvodového pláště budovy stojí za zmínku zdroj energie pro vytápění a ohřev vody: rekuperační jednotky budou doplněny solárními systémy a dodávkami odpadního tepla z elektrárny Mělník. „Podle našich výpočtů se náklady na vytápění jednoho bytu budou pohybovat na úrovni zhruba sta korun měsíčně,“ tvrdí J. Řežáb, jednatel JRD. Stavba bude zahájena v první polovině roku 2010, její dokončení je plánováno na rok následující.

Energetičtí průkopníci

„My jsme při nejlepší vůli nenašli developera, který by standardně stavěl v energetické třídě A,“ konstatuje Jan Řežáb. Tato developerská společnost naopak své rezidenční stavby v jiné než právě energetické kategorii A (roční spotřeba energie pro vytápění nesmí překročit 45 kWh na metr čtvereční) nestaví. Zpravidla se jedná o menší projekty, kde se byty počítají maximálně v desítkách, co se lokalit týká, hlavním teritoriem firmy jsou Dolní Měcholupy a Uhřetěves. Zájem o energeticky úsporné byty je přitom podle vedení společností stabilní - a také ekonomicky racionální. „My prodáváme v podstatě za stejné ceny jako naše konkurence, která působí ve stejných lokalitách. Obvykle se ceny pohybují v rozpětí 43 - 55 tisíc korun za metr čtvereční, ovšem bez DPH,“ říká J. Řežáb. Přínosy z podstatně nižších energetických nákladů jsou přitom značné - pro standardní byt je firma odhaduje na 10-15000 korun ročně.

Developeři versus energie

Tuzemští developeři dnes prožívají těžké časy (nedávno se dokonce otevřeným dopisem obrátili na vládu a bankovní sektor), což pro JRD tak moc neplatí. „Pocítili jsme pokles v prodeji, ale snad už to přešlo,“ říká střízlivě J. Řežáb. Loni společnost dokončila projekty s celkem 58 byty, letos jsou v chodu další čtyři, které by měly nabídnout 61 jednotek a dalších deset se připravuje. Úvěrová dieta, kterou dnes tuzemské banky ordinují snad všem developerským projektům, se totiž JRD netýká. „My s bankovními úvěry vůbec nepracujeme, jsme schopni naše projekty financovat z vlastních zdrojů,“ říká J. Řežáb.

Žádnou finanční podporu J. Řežáb nečeká ani od programu Zelená úsporám: „Myslím, že záměrem tvůrců programu bylo, aby developeři na dotace nedosáhli, což je přinejmenším podivné, developerská rezidenční a hlavně komerční výstavba je rozsáhlá. Ale stejně ji limituje i časová platnost programu - program bude ukončen v roce 2012, prakticky není možné v tomto termínu nějaký větší projekt realizovat.“ Z hlediska věcného programu ale hodnotí pozitivně: „Myslím, že technické parametry jsou nastaveny dobře. Program také představuje zlomový okamžik - poprvé jsou u nás poskytovány dotace na komplexní řešení energetické spotřeby stavby.“

Výhrady ovšem (trochu paradoxně) mají v JRD vůči v programu zakotvené podpoře výstavby pasivních domů. „Trochu paradoxně je ekonomická návratnost nákladů pomalejší než v případě staveb nízkenergetických - to je důsledek nutnosti využívat drahé materiály a technologie,“ říká Martin Svoboda, ředitel JRD. Podle něj je splnění limitu spotřeby pro pasivní dům technicky i ekonomicky příliš náročné. „Možná by bylo efektivnější zpřísnit energetické limity pro novou výstavbu,“ poukazuje M. Svoboda na poměrně „měkkou“ spodní hranici pro energetickou spotřebu novostaveb, která u nás dnes činí 120 kWh na metr čtvereční. A J. Řežáb ho doplňuje: „Urychlení energeticky úsporné výstavby může podle mého zajistit jenom tlak norem.“

Podle odhadů odborníků u nás v současnosti stojí jeden tisíc nízkoenergetických a pasivních staveb, když obvykle jde o rodinné domy. Přitom v letošním ročníku soutěže „Rockhouse - český nízkoenergetický dům“ vzhledem k vysokým nárokům poroty nebyla udělena žádná první cena.

Architekti: energetické úspory neznamenaají omezení

Firma JRD dlouhodobě spolupracuje s ateliérem podlipný/sladký architekti. Jeho dvou protagonistů, kteří mají s energeticky úspornými rezidenčními budovami dlouholeté a u nás výjimečné zkušenosti, architektky Lud'kem Podlipným a Martinem Sladkým jsme mluvili o některých souvislostech tohoto typu výstavby.

Co architektka nejvíce limituje při navrhování a projektování nízkoenergetických a pasivních domů?

V případě prvním architekt není omezen prakticky ničím, pokud může použít kvalitní stavební materiály a výplně otvorů, které jsou v současné době na trhu. V případě pasivního domu je situace složitější. Více je třeba klást důraz na orientaci a kompaktní hmotu domu, kvalitu navržených detailů. Začíná také být velmi důležitý poměr prosklených ploch vůči ploše fasády a také řešení zastínění fasád. V dnešní době stále nadstandardní technologické vybavení domu, to znamená použití řízeného větrání s rekuperací, solárního ohřevu vody a podobně, je u pasivního domu samozřejmostí.

Není u pasivních domů „energetický“ tlak tak trochu v rozporu s jinými kvalitami stavby, hlavně estetickými?

Odpověď na tuto otázku v podstatě souvisí s odpovědí předchozí. Obáváme se, že u pasivního domu bude muset architekt někdy ustoupit ze svých požadavků. Kompaktní hmota, větší tloušťky konstrukcí, výpočty ověřená velikost a umístění okenních otvorů jsou svým způsobem danosti, které jdou proti volné architektonické tvorbě. Nicméně my je necítíme jako naprosto zásadní omezení a vnímáme je jako součást zadání stavby.

Jsou na trhu pro pasivní budovy potřebné materiály a technologie?

Materiály a stavební prvky už na trhu jsou, jen u některých je třeba, aby se s jejich rozšířením snížila i jejich cena.

Co vy osobně vidíte jako největší překážku rozsáhlejší výstavby tohoto typu?

Co se týká pasivních domů, lze tvrdit, že náklady na jejich výstavbu jsou v současné době těžko návratné bez státní podpory a dotací.

Existují názory, že „slušný“ bytový pasivní dům prakticky postavit nelze?

Jsme teprve ve fázi návrhů a projektů bytových pasivních domů, nicméně příklady ze západní Evropy ukazují, že v případě kvalitního architekta i stavebníka lze docílit esteticky i funkčně hodnotných domů, jak je to vidět například na sídlišti Vauban v německém Freiburgu. Konečně i náš projekt pro JRD bude pasivní.