

JRD uvádí na trh pasivní bytový komplex



Author: SF / Michal Šourek | Published: 26.10.2011

Tento ekologický projekt je zatím jediným svého druhu nejen v České republice, ale i v Evropské unii - tady totiž mají tyto projekty vládní nebo municipální finanční podporu. JRD, které se na výstavbu energeticky úsporného bydlení specializuje od počátku svého vzniku, ovšem Ecocity realizuje na výhradně komerčním základě bez jakýchkoli dotací.

52 000 Kč bez DPH

Ecocity je situováno do klidné městské části Malešice, která se nachází v širším centru Prahy, když neopomenutelným bonusem lokality je záměr revitalizace Malešického parku a brzkého zavedení tramvajové dopravy v ulici Počernická, která je poblíž projektu.

„Energeticky pasivní bytové domy Ecocity Malešice budou realizovány ve dvou etapách. První představuje 44 bytů, ve druhé etapě bude bytů 66. V každém domě se do pěti podlaží rozdělí 22 bytů, přičemž jsou na každém patře pouze čtyři byty. V posledním ustupujícím podlaží jsou dva byty, které mají velké terasy s výhledem na Prahu,“ popisuje Ecocity Martin Svoboda, výkonný ředitel JRD.

V pěti domech s šesti nadzemními podlažími (jejich architektura je prací ateliéru PS architekti) se budou nabízet byty o dispozicích 2+kk až 4+kk s variabilní podlahovou plochou, když největší byty budou mít takřka 120 metrů čtverečních. Přitom byt s dispozicí 3+kk, užitnou plochou 70 metrů čtverečních a s velkou předzahrádkou, která má 72 metrů, se dá pořídit za 4,4 mil. Kč včetně DPH. „Cenami jsme na pražském trhu a v konkrétních lokalitách konkurenceschopní. Mimo jiné i proto, že vícenáklady výstavby nízkoenergetických bytů se snížily z někdejších takřka 300 000 korun na jednu jednotku na současných 150 000,“ konstatuje Jan Řežáb, hlava JRD. Konkrétně se byty v Ecocity budou prodávat v průměru za 52 000 Kč bez DPH, což je v pražských poměrech možné označit za průměr.

Problémy?

Zelené stavění u nás i jinde ovšem naráží ani ne tak na ceny, jako na leccos jiného, když někdy jsou to bariéry docela překvapivé. „Inspirovali jsme se zahraničními projekty, například známým rakouským Solar City,“ osvětluje ideové pozadí malešického Ecocity M. Svoboda. Ovšem právě tento rakouský projekt ukazuje na nemalé svízele v zavádění ekologických imperativů do praxe. Jak při exkurzích přiznávají

samotní provozovatelé tohoto vzorového zeleného projektu, leccos nefunguje - především pasivní dům, resp. jeho plánovaná spotřeba energií. Důvod je jednoduchý: jednak lidé chtějí větrat přímo, jednak nejsou ochotni žít v proponovaných 20°C, přetopené byty zjevně nejsou pouze problémem českým. V Solar City také trochu selhal ekonomický stimul. Snížení energetických nákladů je oproti rakouským standardům totiž tak vysoké, že možnosti tepelných a energetických úspor jsou využívány jen zčásti.

Jisté otazníky vyvolávají i dopady pasivního bydlení (tedy pobyt výhradně ve filtrovaném vzduchu) na zdraví jeho uživatelů. I v JRD tento problém zjevně vnímají, proto se mediální prezentace Ecocity zúčastnila také MUDr. Holcátová z Ústavu hygieny a epidemiologie. Jednoznačné odpovědi se od ní však účastníci tiskové konference nedočkali: „Například v Praze Dejvicích, kde denně z nábytku stírám tunel Blanka, bych vzduchové filtry a nucené větrání jenom doporučila.“ Zároveň MUDr. Holcátová vyloučila případné negativní dopady na odolnost, resp. imunitní systém osob, které v pasivních domech žijí od narození. Faktem ovšem je, že v zásadě jsou zkušenosti na tomto poli malé, empirický výzkum nejspíš neexistuje. Developeři (JRD je u nás ovšem na tomto poli zatím víceméně sólista), ale ani politici domácí či zahraniční se takovými spekulacemi nezabývají. Ti „zelené“ bydlení naopak podporují.

Tržní a jiné trendy

Tlak na úspory energie v budovách je odrazem nejen primární potřeby šetřit, kterou globální recese akcelerovala. Vychází v neposlední řadě i z Unie a její směrnice EPDB II. Z té vyplývá, že po roce 2021 by se v Evropě mělo stavět už jenom „pasivně“. Cíl je to ovšem tak ambiciózní, že vyvolává i jisté rozpaky a úvahy nad reálnou možností ho dosáhnout. Pravdou je, že v oblasti bydlení tlak na energetické úspory vychází i od přímých uživatelů. „Ochlazení rezidenčního trhu přineslo značné změny na straně poptávky. Kupující jsou náročnější a kvalifikovanější, jsou také opatrnější vzhledem k nákladům a jsou také 'energeticky uvědomělejší'. Začínají se na své bydlení dívat nejen z pohledu pořizovací hodnoty, ale i provozních nákladů, zejména pak nákladů na energie a jejich udržitelnosti. Vzhledem k vývoji energetické politiky v EU nelze očekávat nižší tempo růstu cen energií ani v budoucnu, argument energetické šetrnosti tak nabývá na síle,“ říká Filip Endal ze společnosti Deloitte a dodává: „Klienti jsou také 'zelenější'. Stále více můžeme vidět paralelu s trhem kancelářských prostor, kde se společnosti v rámci sociálního uvědomění a odpovědnosti stále více kloní k budovám s ekologickými certifikáty typu BREED nebo LEED.“

Nestabilní a někdy i dramatickou situaci na trhu s energiemi, jejichž ceny v minulé dekádě rostly tempem 3,5 % za rok, reflektuje i současná česká vláda. „Nová státní politika bydlení, kterou schválila vláda v červenci, zcela správně dává velký důraz na roli energetických úspor v rezidenčních budovách. Rostoucí cenou energie se náklady občanů na bydlení pořád zvyšují. Novou výstavbou v pasivním energetickém standardu se přitom dá ročně uspořit až desítky tisíc korun na domácnost při zvýšení komfortu bydlení,“ říká Petr Holub z iniciativy Šance pro budovy, což je společný projekt Centra pasivního domu a České rady pro šetrné budovy, již je JRD zakládajícím členem.

Jde přitom nejen o úspory domácích financí. Energeticky šetrné stavby jsou i příspěvkem k celkové kvalitě životního prostředí a koneckonců i politicky pozitivním faktorem - energie se k nám často dovážejí z politicky problematických regionů či zemí, omezování závislosti na těchto dodávkách je na místě. V pasivních bytech, jaké bude nabízet i Ecocity, by lidé měli spotřebu energie na vytápění omezit na polovinu až 25 % „normálu“.

Zahájení stavby první etapy unikátního projektu Ecocity je plánováno na polovinu roku 2012, dokončení proběhne koncem roku 2013. Na trhu je ale projekt již nyní. „Ecocity nabízíme týden a už jsme prodali tři byty,“ konstatuje M. Svoboda. Za sedm dní prodat „z papíru“ tři bytové jednotky v Praze, kde letos našlo nové majitele něco kolem tří stovek dokončených bytů, je nepochybně úspěch.

