

Neposväcujme obnovu budov len energetickými úsporami

Na Slovensku možno už dvadsať rokov využiť rôzne podporné mechanizmy na obnovu budov a zlepšenie hospodárenia s energiou nutnou na ich prevádzku. Prvotný boom podpory už opadol a stále častejšie sa objavuje otázka, aká bola kvalita často narýchlo vytvorených projektov zaslaných so žiadosťami o podporu. O zvyčajných a kuriózných chybách v projektoch a možnostiach ako im predchádzať sme sa porozprávali s Pavlom Kosom zo Slovenskej inovačnej a energetickej agentúry, ktorý pôsobí ako energetický expert v bezplatnom poradenskom centre ŽITĚ ENERGIU v Banskej Bystrici.

O nových príležitostiach získať finančné zdroje spravidla masívne informujú médiá, menej už počuť o reálnom dosahu týchto opatrení. Sú tieto údaje k dispozícii aspoň odborníkom?

V snahe zlepšiť úroveň vykonaných prác postupne vznikali organizácie a záujmové združenia, za účelom informovať budúcich investorov o tom, ako si zabezpečiť dôslednú realizáciu. No naozaj dobrá a neskreslená analýza účinku realizovaných opatrení v oblasti zateplovania až po významnú obnovu budov na Slovensku skutočne veľmi chýba. Ako príklad môže slúžiť Štátny program zateplovania. Stačilo, ak žiadateľ splnil kritérium zníženia teoretickej potreby energie o 20 %. To však bolo realitou často už pred realizáciou zateplenia – po hydraulickom vyregulovaní, inštalácii termoregulačných ventilov a inštalácii pomerových rozdeľovačov. Nikto sa nezaujímal o skutočné úspory tepla, ktoré sa dosiahli vo vzťahu k reálnej spotrebe pred začiatkom projektu. Podobné to je aj pri poskytovaní finančných prostriedkov na obnovu bytových budov zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Efekt v reálnom znížení spotreby sa nevyhodnocuje. Po dokončení prác „stačí“ nechať spracovať energetický certifikát, ktorý však hovorí iba o predpoklade úspor, respektíve novej úrovni energetickej hospodárnosti budovy. Počas obnovy sa často nerealizuje dodatočné hydraulické vyregulovanie a nastavenie termoregulačných ventilov.

Ako pristupujú k obnove domácnosti, zástupcovia podnikateľskej sféry a verejného sektora?

Zatiaľ stále prevláda rovnica obnova rovná sa zateplovanie. V lepšom prípade sa investor rozhodne pre obnovu spoločných stien, výmenu okien a obnovu strechy. Ostatné prvky technických zariadení budov sa riešia iba výnimočne. Rozdiely sú výrazné hlavne v možnostiach financovania obnovy.

Aké možnosti podpory mohli doposiaľ využívať domácnosti?

Majitelia bytov alebo rodinných domov si v prevažnej miere musia obnovu financovať z vlastných prostriedkov či už z úspor alebo prostriedkov získaných z komerčného úveru. V zásade platí, že na dotáciu pre domácnosti nie je možné získať financie zo štrukturálnych fondov. Veľmi malú časť

obnovy bolo možné financovať napríklad vďaka grantom z Ekofondu, n. f. a v rámci programu SLOVSEFF I a II alebo prostredníctvom úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Od roku 2009 zohráva nezanedbateľnú rolu aj Vládny program zateplovania, ktorý disponuje zaujímavým objemom finančných prostriedkov. Štát sa zostavením tohto programu snažil zareagovať na ekonomickú krízu a podporiť zároveň zamestnanosť v tomto sektore. Do septembra 2012 bolo v rámci programu na bezúročné úvery určené na zateplovanie poskytnutých vyše 101 miliónov €.

Ako sa k možnosti získať prostriedky na obnovu budov postavili zástupcovia podnikateľskej sféry?

Podnikateľská sféra mala možnosť čerpať prostriedky zo štrukturálnych fondov na zlepšenie energetickej hospodárnosti prevádzkových budov. Mohli riešiť zateplenie stien a strechy, výmenu transparentných konštrukcií, ale aj systémoé zabezpečenie dodávky tepla. No nie všetky alokované prostriedky sa využili. Napríklad v roku 2010 vo výzve vyhlásenej Ministerstvom hospodárstva SR podnikatelia prejavili záujem iba o 30 % z celkovej alokovanej sumy. Jednou z príčin mohla byť aj podmienka, že z oprávnených nákladov na projekt museli sami uhradiť minimálne 50 %. Časť podnikateľov radšej postaví úplne novú halu na zelenej lúke s podstatne lepšími energetickými parametrami, ako by dosiahla rekonštrukciou starej budovy. A za menej peňazí.

Verejný sektor je odkázaný na prevádzku starých nevhodných budov. Aké podporné mechanizmy majú pomôcť pri ich obnove?

Vo verejnom sektore sa bude pravdepodobne ešte dlhý čas nachádzať málo finančných prostriedkov, či už na investície alebo prevádzku. V prípade budov, ktoré slúžia na vzdelávanie a budov v zdravotníckom sektore bolo možné a ešte stále je možné čerpanie financií zo štrukturálnych fondov. Prostriedky možno použiť na financovanie zateplovania budov, ale aj na ich významnú obnovu so spoluúčasťou zo strany investora vo výške 5 %. Pri takejto spoluúčasti možno realizovať takpovediac všetko, čo by sa realizovať malo. Granty pre verejné, nevýrobné budovy, školy a školské zariadenia poskytuje aj Ekofond. Doteraz sa z tohto grantu podporila obnova za 3,1 milióna €.

Ktoré z grantových programov považujete z hľadiska šetrenia energiou a optimalizácie investičných nákladov vo vzťahu k dosiahnutej úspore tepla za najsystematickejšie?

Systematickosť je podmienená relevantnými informáciami v každej fáze prác. Úplnou nevyhnutnosťou je však reálne poznanie stavu pred realizáciou projektu. Za príklad dobre nastavených podmienok považujem program úspor energie v rámci Ekofondu. Inšpirovať sa možno prístupom k podávaniu žiadostí, nezávislosťou a odbornosťou hodnotenia a overovania dosahovaných úspor. Komplexne sa pristupovalo aj k príprave a hodnoteniu projektov v rámci SLOVSEFF I a II, kde administrátor poskytoval prostriedky iba na základe ním spracovaných energetických auditov a následne overoval

skutočne dosiahnuté úspory. Porovnateľné to je aj pri využívaní zdrojov z Medzinárodného fondu na podporu odstavenia jadrovej elektrárne V1 Jaslovské Bohunice a pri rekonštrukcii verejných budov v Trnavskom a Nitrianskom kraji. Podobný systém sa postupne zaviedol aj pri výzvach zo štrukturálnych fondov určených na zatepľovanie v rámci vládneho Operačného programu Konkurencieschopnosť a hospodársky rast, konkrétne pri opatrení 2.1 – Zvyšovanie energetickej efektívnosti na strane výroby aj spotreby a zavádzanie progresívnych technológií v energetike.

Ktorý sektor už vykonal väčšinu opatrení?

Žiadny, väčšinu obnova ešte len čaká.

Nastal určitý progres v kvalite spracovania projektov podávateľmi žiadostí o príspevky v porovnaní s minulosťou?

Napríklad v Ekofonde na základe skúseností z priebežných výziev na predkladanie žiadostí sa postupne precizovali podmienky účasti. Pribúdali spresňujúce informácie o budove, a najmä požiadavky na kvalitu predkladanej projektovej dokumentácie. Určitá časť projektantov sa tomuto trendu v dobrom slova zmysle prispôsobila. So zveličením by sa dalo povedať, že časť projektov, ktoré boli v rámci posledného hodnotenie v roku 2012 vyradené pre nespĺnenie formálnych kritérií, by v roku 2010 vzhľadom na vtedajšie požiadavky zrejme uspela. Veľkú prácu a nekonečnú trpezlivosť odvedli konzultujúci pracovníci. Chcel by som v tejto súvislosti apelovať na predkladateľov projektov, aby si predtým, ako sa rozhodnú podať žiadosť, skutočne dobre našťudovali podmienky možnosti poskytnutia dotácie. Predovšetkým by si mali overiť, či spĺňajú základné požiadavky oprávnenosti. Môže sa tým ušetriť veľa zbytočnej práce, ale aj finančných prostriedkov.

Majú teda projektanti v súčasnosti už dostatok informácií, vďaka ktorým sú schopní pripraviť úspešný projekt?

Tí, ktorí chcú, zrejme majú, pretože sú aj dobré projekty. Problémom je, že určitá skupina sa akoby prispôsobila trendu minimalizácie činnosti pri vypracovaní projektu. V súčasnosti však už nepostačuje, že projekt spĺňa všetky podmienky po formálnej stránke. Tou skupinou ľudí nemám na mysli len projektantov, ale aj tých, ktorí projekt zabezpečujú napríklad po organizačnej stránke, respektíve spracovávajú žiadosť na získanie prostriedkov z podporného programu. Dôležité je projekt vnímať v súvislostiach. Ale súvislosti s bilancovaním spotreby energie na prevádzku budovy v pôvodnom technickom stave a po obnove väčšine odborníkov často unikajú. Prioritou sa bohužiaľ stáva snaha za každú cenu získať peniaze. Uvažovať o ich skutočne efektívnom využití predstavuje neprekonateľný problém.

Ako možno odstrániť túto zabehnutú rutinu?

Možnosť odstrániť zabehnutú rutinu je tu vždy. Stačí sa o problematiku zaujímať a snažiť sa nachádzať nové technické riešenia, ktoré sa neopierajú len o marketingové schémy a tabuľky predajcov rôznych systémov. O najčastejších chybách, s ktorými sa stretávame v praxi, podrobne rozprávame na našich odborných konferenciách. Posledná bola určená pre verejný sektor a týkala sa aj prípravy projektov zameraných na obnovu budov. Témou najbližšej konferencie, ktorá sa uskutoční koncom septembra, budú technické normy pri obnove budov a využívaní obnoviteľných zdrojov energie. Vstup na konferencie je bezplatný, náklady sú hradené z projektu odborného energetického poradenstva ŽITĚ ENERGIU.

Kto z trojuholníka vlastník – žiadateľ, projektant a dodávateľ môže chybám predísť?

V prvom rade by mal majiteľ budovy vedieť, čo chce. Či chce realizovať komplexnú obnovu alebo iba zateplenie budovy a v akom rozsahu. Na začiatku teda stačí vytvoriť zámer. Následne by si mal zabezpečiť dostatok relevantných informácií o skutočnom stave budovy, napríklad prostredníctvom energetického auditu alebo technicko-ekonomickej analýzy. Ak sa vlastník presvedčí o výhodnosti realizácie svojho zámeru, mal by v ďalšom kroku osloviť osvedčeného projektanta a zadať mu spracovanie projektovej dokumentácie vrátane projektového hodnotenia. Mal by si vymedziť možnosť zadania variantného spracovania – rôzne hrúbky tepelnej izolácie, viaceré druhy tepelnoizolačných materiálov a podobne. Realita je však iná. Pri obnove budov by sme mali prestať všetko formálne posväcovať len úsporami energie. Treba otvorene priznať, že budovy je nutné často rekonštruovať skôr zo stavebného hľadiska a následne pritom zohľadňovať všetky aspekty.

K mnohým z obnovovaných budov chýba dokumentácia. Počíta sa v projektoch s primeranými nákladmi na jej prípravu? Sú tieto náklady v prípade grantových schém oprávnené?

V mnohých prípadoch pri obnove budov chýba dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, v ktorej by boli v pôvodných podkladoch aspoň rukou zanesené zrealizované zmeny. Veľmi často chýba úplne. O rizikách zhotovenej stavby bez dokumentácie netreba ani hovoriť.

Každý projektant by mal poznať cenu svojej práce a pripraviť cenovú ponuku tak, aby obsahovala všetky oprávnené náklady. V prípade obnovy budov by nemal zabudnúť na náklady spojené so zdokumentovaním východiskového stavu. Podľa môjho názoru ide o významnú časť prípravy, bez ktorej nie je možné spracovať dobrý projekt obnovy.

Len pri niektorých grantových schémach boli svojho času oprávnenými nákladmi aj náklady na spracovanie projektu. Ja osobne si myslím si, že by bolo na mieste, aby projektové náklady boli medzi oprávnenými nákladmi.

Aké sú najčastejšie chyby v opise stavu pred realizáciou obnovy budovy?

Jednoznačne sa nekladie dostatočný dôraz na posúdenie reálneho stavu stavebných konštrukcií. Skutočne by sa nemalo stávať, že namiesto reálnej hrúbky múrov 50 cm sa počíta s hrúbkou múrov 70 cm. Prípadne, že sa v dokumentácii uvádza sedlová strecha, pričom budova je zastrešená plochou strechou. Časté sú chyby v opise použitých stavebných materiálov, respektíve navrhnuté materiály sú bez presnej špecifikácie či rozmerov a správnych mechanických a fyzikálnych vlastností. Potom sa môžete dozvedieť, že ako stavebný materiál je použitá napríklad „kvadra“ alebo, že voštinová tehla pri stavbe pochádzajúcej zo šesťdesiatych rokov minulého storočia má súčiniteľ tepelnej vodivosti na úrovni dnešnej pálenej tehly s dutinami jednej z najkvalitnejších značiek. Neuvádza sa napríklad statická únosnosť trhlinami poškodenej nosnej konštrukcie a jej schopnosť preniesť zaťaženie od dodatočnej tepelnoizolačnej vrstvy či spôsob ošetrenia stavby proti prenikaniu zemnej vlhkosti.

Aké sú rozdiely medzi energetickým auditom, technicko-ekonomickou analýzou a projektovým hodnotením.

Nie sú to oddelené resp. striktné sa líšiace činnosti. Viac menej spolu súvisia a mali by sa do určitej miery prelínať. Ako počítačnú rámcovú informáciu o možnosti úspor realizáciou obnovy budovy by som zvolil energetický audit, ktorý je technicko-ekonomickou analýzou obnovy budovy. Dobře spracovaný materiál s takýmto obsahom ukáže základné východiská pre prípadnú realizáciu projektu a môže byť veľmi dobrým štartovacím materiálom pre projektanta. Po rozhodnutí o tom „ísť do projektu“ je potrebné vyžadovať od projektanta spracovanie projektového hodnotenia s variantným určením hodnoty úspor. Od minimalistického variantu pri rešpektovaní prílušných noriem súvisiacich napríklad s materiálmi, hygienickými požiadavkami a podobne až po optimálne riešenie vyplývajúce z pomeru nákladov a úspor.

No a už po realizácii projektu nasleduje podľa platnej legislatívy posúdenie, či všetky práce súvisiace s energetickou certifikáciou boli vykonané tak ako boli naprojektované, resp. či budova spĺňa úroveň hospodárnosti. Všetky tieto činnosti by mali mať svoje miesto v procese obnovy. Je len potrebné dosiahnuť zmysuplnú spoluprácu všetkých odborníkov, čo môže skutočne významne prispieť k efektívnosti pri obnove budov.

Môžu vlastníci budov vopred požadovať korektnú informáciu o tom, akú úsporu dosiahnu, ak investujú prostriedky do obnovy budovy podľa konkrétneho projektu?

Nielenže môžu. Ak ide iba o zateplenie budovy, mal by to byť základný predpoklad realizácie projektu. V prípade významnej obnovy ovplyvňuje výsledok už viacero faktorov.

Môžu trvať na tom, aby boli úspory garantované?

Myšlienka garancie úspor nie je nová. Veď napríklad pri systéme energetických služieb je nevyhnutným predpokladom uzatvorenie zmluvy. Zrejme by sa však mala uplatňovať už od prípravy

projektu tak, aby všetci zúčastnení boli nútení poskytovať skutočne relevantné informácie. Zaujímavé by však bolo, keby po technickej realizácii a po roku prevádzky prišiel investor za projektantom a požadoval by od neho náhradu, pretože úspory ani zďaleka nedosahujú ním uvedenú hodnotu a návratnosť je v nenávratne.

Naozaj sa tento reálny odhad úspor bežne uplatňuje aj v praxi?

Je to skôr výnimka. Aj to pri projektoch, ktoré sú súčasťou schém, kde sa tieto predikcie vyžadujú. V skutočnosti sa v prípade mnohých projektov stále ignorujú základné fyzikálne a technologické pravidlá. Pri hodnotení niektorých projektov sa vyskytovali situácie, keď sa požadovalo v rámci projektového hodnotenia vyčíslieť aj predpokladanú úsporu energie na vykurovanie. A stalo sa, že vypočítaná úspora bola vyššia ako doterajšia priemerná spotreba za predchádzajúce tri roky. Načo je budúcemu investorovi takáto informácia?

Aká je šanca, že sa tieto plánované hodnoty úspor aj naplnia?

Šanca je o to väčšia, o čo poctivejšie a systematickejšie sa postupuje už pri spracovaní zámeru na obnovu budovy. Je nevyhnutné a zároveň jednoduchšie venovať viac času kvalitnej príprave a spracovaniu podrobnej dokumentácie, ako potom po zrealizovaní projektu práce analyzovať, kde sa stala chyba.

Ako môže bežný investor – laik predísť problémom pri realizácii projektu obnovy budovy?

Stopercentnú záruku nemáte nikdy. No určitú výhodu má investor, ktorý dokáže posúdiť kvalitu práce potencionálneho remeselníka. Domácnosti, podobne ako podnikatelia, môžu zhotovovateľa síce s komplikáciami, ale v nutnom prípade okamžite zmeniť. Vo zvláštnom a nevýhodnom postavení sú inštitúcie verejného sektora, ktorým ruky pri podobných investíciách zväzuje nedostatok finančných prostriedkov a pravidiel verejného obstarávania, v rámci ktorého musí zvíťaziť ponuka s najnižšou cenou bez možnosti výberu dodávateľa s najlepšimi referenciami. Preto sú pre nich vhodné také podporné mechanizmy, ktoré im garantujú odborné konzultácie, a v rámci ktorých je pokryté aj dozorovanie prípravných a stavebných prác. Všetci, ktorí majú v úmysle investovať do obnovy budovy alebo nakupovať nové energetické zariadenia, môžu využiť bezplatné energetické poradenstvo, ktoré poskytujeme ako príspevková organizácia ministerstva hospodárstva – Slovenská inovačná a energetická agentúra. V našich poradenských centrách, zriadených v rámci programu ŽIŤ ENERGIU v Trenčíne, Banskej Bystrici a v Košiciach sú k dispozícii odborní konzultanti, ktorí záujemcov v problematike zorientujú a usmernia ich kroky.