

Menší developeri dodržiavanie energetických tried vo fáze návrhu nevyžadujú

Európska únia si stanovila mnoho ambiciózných plánov. Jedným z nich je aj znižovanie energetickej náročnosti na strane spotreby. V oblasti budov sa tento cieľ premietol do smernice 2002/91/ES o energetickej náročnosti budov. Na Slovensku sa táto direktíva zaviedla zákonom č. 555/2005 Zb. a jeho vykonávacou vyhláškou 625/2006, v ktorej dôležitým nástrojom na znižovanie energetickej náročnosti budov je energetická certifikácia budov. Povinnosť vykonávať energetickú certifikáciu vstúpila do platnosti 1.1.2008. Od zavedenia vyhlášky do praxe teda uplynuli už takmer štyri roky a o skúsenostiach s jej praktickou aplikáciou sme sa porozprávali s Ing. Kamilom Halászom zo spoločnosti H-AC Projekt s.r.o., ktorá vykonáva energetickú certifikáciu pre všetky miesta spotreby.

Vykonávaciu vyhlášku č. 625/2006 zákona č. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov nahradila neskôr vyhláška č. 311/2009. Aké sú rozdiely v oboch vyhláškach a aké boli vlastne dôvody na vydanie novej vyhlášky?

Dôležitým faktom je to, že celá pôvodná legislatíva súvisiaca s energetickou hospodárnosťou budov (z.č. 555/2005 Zb. a jeho vykonávací vyhláška 625/2006 Zb.) vychádzala zo smernice 2002/91/ES o energetickej náročnosti budov. Jej hlavným cieľom bolo zvyšovanie energetickej účinnosti u konečného spotrebiteľa, riadiť dopyt po energiách a podporovať výrobu energie z obnoviteľných zdrojov. Zvyšovanie energetickej účinnosti spotreby má samozrejme za následok zníženie potreby primárnej energie a tvorby emisií CO₂.

V roku 2010 bola prijatá prepracovaná verzia tejto smernice pod číslom 2010/31/EU. Okrem množstva iných skutočností je pre nás prakticky dôležitý najmä záväzok, že do roku 2020 členské štáty EÚ zvýšia energetickú efektívnosť o 20%, znížia emisie skleníkových plynov a to CO₂ o 20% a zvýšia využívanie obnoviteľných zdrojov energií tak, aby ich využívanie tvorilo 20% z celkovej spotreby EÚ.

Samotná vyhláška 311/2009 Zb. bola vypracovaná MVRR SR v súlade so znením zákona 476/2008 Zb. o efektívnosti používania energie a podľa predkladateľov odráža už aj skúsenosti, ktoré vyplývajú z aplikácie predchádzajúcej vyhlášky 625/2006 Zb.



Základné rozdiely sú v odkazoch na technické normy, spresnenia definície hraníc pre výpočet celkovej dodanej energie, spresnenia niektorých výpočtov a klimatických údajov, spresnenia prevádzkových časov osvetlenia, úprava podmienok pre nebytové budovy, započítavania vnútorných ziskov, využitia denného svetla pri osvetlení, zmena obsahu a rozsahu energetického certifikátu (pôvodne štyri strany, dnes osem), povinnosť centrálnej evidencie a pridelenie čísla certifikátu, povinnosť dokladať správu o výpočte energetickej hospodárnosti a jej obsahu...

Čo je povinnou a čo voliteľnou obsahovou náplňou energetickej certifikácie?

Povinnú náplň stanovuje zákon č. 555/2005 Zb. v znení vyhlášky 311/2009 Zb. V skratke, energetický certifikát musí obsahovať zatriedenie potreby energie pre jednotlivé miesta spotreby, ako aj celkovej dodanej energie do škál hodnotenia. Z dodanej energie sa určí primárna energia a emisie oxidu uhličitého. Formulár energetického certifikátu je jasne vymedzený prílohou č.5 vyhlášky. Oproti pôvodnej vyhláške 625/2006 Zb. bola vyhláškou 311/2009 Zb. uložená povinnosť doloženia textovej správy a jej minimálny obsah je v prílohe č.4.

Ak sa dá hovoriť o voliteľnom obsahu, tak je to najmä návrh jednotlivých opatrení pre zlepšenie energetickej hospodárnosti budovy. Tieto sú vlastným odborným prínosom spracovateľa a jeho znalostí. Základnou požiadavkou je, aby budova po realizácii opatrení plnila požiadavku na energetickú hospodárnosť, ale je možné navrhnúť aj opatrenia, ktoré sú nad rámec tejto požiadavky (sú to návrhy napr. súvisiace s užívaním objektu a jeho vybavenia, monitoring spotrieb energií – tvorba a sledovanie tzv. ET krivky, inštalácia perlatórov na výtoky batérií a mnoho iných. ...).

V rámci našich sprievodných správ zvykneme dokladať aj výpočty, ktoré priamo nesúvisia s energetickým certifikátom, ale podľa môjho názoru sú pridanou hodnotou pre objednávateľa a prispievajú k dosiahnutiu základného cieľa – zvyšovaniu energetickej efektívnosti pri využívaní energií. Je to napr. simulácia termálneho solárneho systému softvérom T-SOL Pro (ak má užívateľ solárny systém inštalovaný, alebo je predmetom návrhu opatrení). Ďalším doplnkom je u nás v prípade, že to klimatické podmienky dovoľujú, vyhotovenie charakteristických termovízných záberov objektu, popr. rozvodov vykurovania, teplej vody a cirkulácie.

Aké metodiky a postupy sa používajú pri certifikácii budov? Považujete metodiky za dostatočné alebo by ste v nich navrhovali nejaké úpravy? Ak áno, tak v čom konkrétne?

Každá krajina EÚ mala za úlohu prijať metodiku pre výpočet energetickej hospodárnosti budov. Rovnako aj Slovensko má svoju národnú metodiku, ktorá vychádza zo súboru predpisov a noriem, podľa ktorých odborne spôsobilé osoby postupujú. Samotná metodika určuje pre výpočet energetickej hospodárnosti tzv. hodnotenia, ktoré sa líšia obsahom a účelom. Tzv. projektové hodnotenie slúži pre vydanie stavebného povolenia a základným podkladom je projektová dokumentácia. Normalizované hodnotenie už využíva skutočné vyhotovenie budovy a slúži pre kolaudačné konanie, predaj a prenájom budovy. Upravené hodnotenie slúži pri

optimalizácii potreby energie, popr. pre hodnotenie navrhovaných opatrení. V budúcnosti bude podľa môjho názoru získavať na význame posledný spôsob hodnotenia a to prevádzkové hodnotenie. To je dané jednak obmedzenou platnosťou v súčasnosti vyhotovovaných certifikátov, ale aj hodnotením objektov pre predaj a prenájom (čiže objekty postavené v čase, keď pri ich výstavbe, resp. kolaudácii ešte certifikácia nebola realizovaná), ale bude mať zmysel aj pre overovanie hospodárnosti budov.

Myslím, že praktická aplikácia a zavedenie energetického hodnotenia budov bola v posledných rokoch asi najzložitejším procesom, ktorý v stavebnej praxi prebehol z hľadiska implementácie nových legislatívnych predpisov. Podľa toho, ako som to vnímal, tak boli kladené veľké nároky na tvorcov národných predpisov a špecifik, ako aj na to, aby v pomerne krátkom čase bolo zaškolené dostatočné množstvo odborne spôsobilých osôb. Pozitívum bolo, že veľká časť hodnotiteľov bola z prostredia projekčnej praxe (autorizovaní stavební inžinieri), popr. akademickej obce a títo sa už v minulosti s uvedenou problematikou rôznou formou stretávali.

Ja osobne som mal skôr od samého počiatku názor, že táto činnosť mala byť legislatívne formovaná, ako rozšírenie odbornej spôsobilosti autorizovaných stavebných inžinierov. Ide aj o to, že zákon č. 555/2005 Zb. definoval túto činnosť ako novú živnosť a mnohí autorizovaní inžinieri v slobodnom povolani si museli z tohto dôvodu založiť živnosť, popr. obchodné spoločnosti. Tento fakt u mnohých znamenal značnú byrokráciu navyše a okrem toho aj nemalé finančné náklady, čo sa zákonite prejavilo na štartovacích cenách energetických certifikátov. Samozrejme tam zohrali úlohu aj iné vplyvy, ako je napr. fakt, že minimálne prvý rok boli hodnotitelia odkázaní na množstvo štúdiá úplne nových predpisov, mnohé normy neboli ešte preložené do slovenčiny a terminológia anglických verzí noriem nebola kompatibilná s nami dovtedy používanou. Inými slovami sme museli v roku 2008 začať s hodnoteniami a zároveň sa za pochodu učiť. Som žiaľ presvedčený a moje skúsenosti to len potvrdzujú, že množstvo týchto prvých certifikátov bolo vypracovaných s veľkým podielom osobného vkladu hodnotiteľa a nie podľa taxatívne určených pravidiel. Postupne s pribúdajúcimi skúsenosťami, vďaka štúdiu odborných článkov v časopisoch, účasťou na seminároch a konferenciách, výmenou informácií medzi hodnotiteľmi, ako aj vydaním dvoch nových publikácií, ktoré sa venujú tejto problematike (Petráš: Energetický audit a certifikácia budov, Sternová: Energetická hospodárnosť a energetická certifikácia budov) sa získalo dostatok informácií na metodickjšiu prácu.

Blížši pohľad na metodiku má však aj iný rozmer. Vedie sa často diskusia, či samotné postupy pre stanovenie energetickej hospodárnosti majú mať výraznejší národný charakter so zohľadnením národných špecifik (tu hrajú hlavnú úlohu najmä klimatické podmienky, od ktorých sa potom odvíja všetko ostatné), alebo či zjednotiť postupy tak, aby bolo možné univerzálnejšie hodnotenie v rámci celej EÚ. Osobne som skôr presvedčený o správnosti hodnotenia viazaného na národné špecifiká a to hlavne preto, že nájdenie spravodlivých porovnávacích ukazovateľov medzi tak rôznorodými krajinami je možno až nemožné. Odhliadnuc od toho, bude zaujímavé, aký bude mať vplyv na hľadanie východísk súčasný turbulentný vývoj v EÚ. Bez ohľadu na politickú situáciu by jednotlivé krajiny mali zabezpečiť, aby postupné zvyšovanie energetickej účinnosti a „kvalitná“ výstavba vo všetkých jej aspektoch neťahali za kratší koniec. Bez ohľadu na ciele, aj tento proces je závislý od sily trhu a reálnych nákladov.

Ktoré miesta spotreby sú z hľadiska hodnotenia najkomplikovanejšie a najprácnejšie?

Zložitosť jednotlivých miest spotreby určuje typ stavby a jej technické vybavenie, ako aj dostupnosť podkladov. Tepelný technik musí viac menej pri každej stavbe zodpovedne zhodnotiť stav objektu, v čom mu ale pomáhajú pomerne dobre spracované technické normy s jasnými výpočtovými postupmi, ako dnes aj softvérové vybavenie. Myslím, že toto miesto spotreby je teoreticky, aj programovo dobre pokryté. Spracovanie miest spotreby vykurovania a prípravy teplej vody sú vždy pomerne náročné, nakoľko dostupnosť noriem je horšia, resp. nie všetky sú preložené do slovenčiny a najmä sa zaviedli nové výpočtové postupy, ktoré sme predtým takto nepoznali. Veľkým pozitívom je, že sa začal klásť dôraz na jednotlivé podsystemy, čiže

samotný systém vykurovania, alebo prípravy teplej vody sa rozdelil na menšie časti, ktoré vieme lepšie analyzovať. Tu vidím prínos aj pre projekčnú prax a musím povedať, že ma zo začiatku často prekvapilo, akú dôležitosť hrá napr. v potrebe energie pre prípravu teplej vody napr. distribučný podsystem voči samotnej potrebe teplej vody a pod. Táto podrobnejšia analýza – voči minulosti – umožňuje lepšie sa zamerať aj na niektoré predtým podceňované veci už vo fáze projektu. Vďaka energetickej certifikácii zároveň pribudla argumentácia voči investorom, popr. montážnym firmám, nakoľko tie sa často zameriavajú len na výslednú cenu.

Miesto spotreby núteného vetrania a klimatizácie je pomerne náročné najmä získaním vstupov a analýzou prevádzky jednotlivých zariadení. Dôležité je podľa mňa najmä zavedenie štandardizovaných prevádzkových časov prevádzky vetrania a klimatizácie (to platí aj pre osvetlenie). Tie už sú v novej vyhláške 311/2009 Zb. bližšie zafinované, ťažko povedať, či úplne dostatočne. Toto miesto spotreby je zároveň pokryté najmenším počtom odborne spôsobilých osôb, napr. v Košiciach máme len jedného hodnotiteľa. Z hľadiska získavania vstupov je asi na tom najlepšie miesto spotreby energie - osvetlenie, nakoľko osvetľovacie telesá nie sú zabudované do stavebných konštrukcií a tým sú aj po rokoch ľahko zmapovateľné, na druhej strane súčasťou práce pri tomto mieste spotreby je vykonanie praktického merania intenzity osvetlenia, čo je možné len vo večerných hodinách pri umelom osvetlení. Aj toto miesto spotreby je ale dobre podporené dostupným softvérom.

V každom prípade, ak má mať energetické hodnotenie a samotný energetický certifikát nejakú vážnosť a odbornú hodnotu, vyžaduje si rovnocenný a zodpovedný prístup všetkých zúčastnených hodnotiteľov. Myslím, že vo väčšine prípadov to tak aj je.

Existuje pre jednotlivé hodnotenia nejaký unifikovaný nástroj resp. softvérová pomôcka, ktorá výpočty uľahčuje?

Mne osobne absentuje jeden spoločný kalkulačný nástroj pre všetky miesta spotreby, ktorý by výrazne znížil individuálny vplyv hodnotiteľa, znížil by chybovosť, minimalizoval by možnosť vynechania niektorých podsystemov a v neposlednom rade skrátol čas potrebný pre kompletizáciu energetického hodnotenia budovy a tým znížil aj cenu certifikátov bez toho, že by to šlo na úkor kvality. V Čechách bol spracovaný Národný kalkulačný nástroj, ktorý mal ambície túto ťažkú, vzhľadom na náročnosť a obrovskú šírku problematiky, úlohu splniť. Podľa mne dostupných informácií ani im sa to úplne nepodarilo a najmä bez chýb. V každom prípade pre mňa je to veľmi sympatická iniciatíva. Pri spracovávaní našich certifikátov používame, pre miesto spotreby tepelná technika, program Svoboda software Energie. Pre miesto spotreby osvetlenie využívame softvér LiteCalc. Pre miesta spotreby vykurovanie, príprava teplej vody a vetranie/klimatizácia používame vlastné výpočtové programy vytvorené v tabuľkovom kalkulátore. V globále, mne známe a dostupné softvérové aplikácie – Svoboda softvér Energia, softvér ENSI a pod., neriešia komplexné výpočty potrebné pre certifikáciu budov so všetkými miestami spotreby. Je možné ich na tento účel využiť, vyžaduje si to však množstvo čiastkových výpočtov urobiť samostatne. Osobne viem ešte o jednej aplikácii firmy Niko Invest, ale nemám s ňou osobnú skúsenosť.

Nie som si istý, či sa vôbec podarí napísať univerzálny program, ktorý by plne pokrýval všetky miesta spotreby. Skôr sa prikláňam k názoru, aby sa vytvorila aspoň spoločná platforma, ktorá by umožnila tepelnému technikovi, ktorý má za úlohu urobiť súhrn výsledkov, čiastkové výsledky importovať a vyhotoviť korektný spoločný výstup.

Na aké účely ste vypracovávali doteraz vystavené energetické certifikáty?

Drvivá väčšina nami vypracovaných certifikátov bola za účelom vydania stavebného povolenia (projektové hodnotenie) a za účelom kolaudácie stavieb (normalizované hodnotenie). Za účelom predaja nebol zatiaľ nami spracovaný ani jeden certifikát. Pomerne málo certifikátov sme spracovali aj pre účely prenájmu. V tomto prípade sa skôr väčší prenajímatelia (napr. sieť obchodov a pod.) snažili o uzavretie rámcovej dohody, ale k skutočnému plneniu neskôr nedošlo. Približne by som percento rozdelil na 97% energetických

certifikátov pre účely stavebného konania a 3% energetických certifikátov pre prenájom.

Pre aké typy objektov ste certifikácie vykonávali? Do akých energetických tried ste zaradili doteraz hodnotené objekty?

My sme doteraz spracovávali certifikáty v najväčšej miere pre rodinné domy, na druhom mieste sú to administratívne objekty a obchodné centrá, potom zdravotnícke objekty a školské objekty.

Novopostavené rodinné domy sa poväčšine dostávajú do kategórie B, C. Kategóriu A sme ešte nemali. Pri nových administratívnych budovách to bola prevažne trieda C až D (hlavne v závislosti od typu a rozsahu inštalovaného vzduchotechnického, popr. klimatizačného zariadenia). Osobitnou kategóriou boli zdravotnícke zariadenia (polikliniky), ktoré aj pri inak výborných parametroch sa dostali do horšej triedy vďaka pomerne malej mernej ploche. Obnovované objekty sú poväčšinou o jednu až dve triedy horšie. Je to však individuálne, nakoľko napr. pri radovom bytovom dome zohráva úlohu, či je to vnútorná sekcia, alebo krajnej sekcie so štítovými stenami. Rovnako niektoré de facto rovnaké bytové domy majú vykurovaný technický suterén, niektoré nie a pod. Veľký vplyv na výsledné hodnotenie má aj stavebné riešenie objektu, inak povedané podiel ochladzovanej plochy vonkajšej obálky budovy voči obostavanému objemu. Takto sa stáva, že napr. z tepelnotechnického hľadiska kvalitnejší objekt, ale s členitejšími tvarmi má vyššiu potrebu tepla, ako menej kvalitná stavba kompaktnějších tvarov.

Samotné nastavenie tried v rámci škály hodnotenia je predmetom mnohých diskusií, venujú sa tomu najmä odborníci na stavebných fakultách, popr. normotvorných komisiách. V rámci prijatia novej vyhlášky 311/2009 Zb. (a jej metodickým usmernením) boli uskutočnené nejaké zmeny. Ale predpokladám, že sa škály energetických tried budú ešte spresňovať, popr. dôjde k podrobnejšiemu rozčleneniu kategórie budov.

Aký je rozdiel z odbornej a časovej stránky pri spracovaní energetického certifikátu novostavby a už dlhšie postavenej budovy?

Rozdiel je určite najmä v dostupnosti podkladov a rozsahu ich spracovania. Kým pri novostavbách je k dispozícii aktuálna projektová dokumentácia a zmeny počas výstavby nie sú väčšinou výrazné, popr. sú zaznamenané v dokumentácii skutkového vyhotovenia, tak

pri existujúcich objektoch dokumentácia často chýba. Je to spôsobené často aj rôznymi vlastníckymi zmenami, zapožičaním dokumentácie dodávateľom v minulosti, ktorá sa potom nevrátila, alebo chýbajú jej časti. V neposlednom rade je to aj skutočnosť, že ak je aj pôvodná dokumentácia k dispozícii, objekty boli podrobené rôznym úpravám, ktoré už neboli nikdy zdokumentované.

Takto je niekedy problematické stanoviť správne skladby konštrukcií, typ a spôsob vedenia rozvodov (vedené v stavebných konštrukciách, teplovodných kanáloch. ..), stav a kvalitu tepelných izolácií a pod.

Na druhej strane, výhoda existujúcich a užívaných stavieb spočíva vo fakte, že užívateľ už má istú skúsenosť, ktorú vie odovzdať a pre nás sú tieto informácie veľmi cenné, lebo nás často pomôžu nasmerovať k problémom, ktoré by inak bolo možné prehliadnuť (napr. tvorba plesní vplyvom kondenzácie vzdušnej vlhkosti, ktorá sa prejavuje len za istých podmienok, vztlínanie spodných vôd, nedostatky hydraulického vyregulovania vykurovacieho systému, nedostatočná cirkulácia teplej vody, nízke teploty teplej vody na výtokoch a pod.). Tieto poznatky je možné potom využiť pri návrhu opatrení.

Aké je z Vašich skúseností povedomie o energetickej certifikácii u investorov realitných projektov a majiteľov objektov? Vnímajú ju skôr len ako zákonnú povinnosť alebo si uvedomujú, že ide o užitočný nástroj odhadu spotreby objektu, ktorý v konečnom dôsledku môže pomôcť zvýšiť trhovú hodnotu stavby?

Moja doterajšia skúsenosť je taká, že veľkí investori začali riešiť problematiku energetickej hospodárnosti v počiatkoch jej aplikácie až pri kolaudácii. Na druhej strane vidím, že títo investori po prvých skúsenostiach začali vyžadovať od projektantov už vo fáze návrhu dodržanie predpísaných energetických tried. Je to ale naozaj skôr pri väčších a serióznejších investoroch. U menších developerov som zatiaľ túto iniciatívu ja osobne nevidel. Malí investori, popr. majitelia rodinných domov to naozaj vnímajú skôr ako ďalší zbytočný finančný náklad pri výstavbe. Ale faktom je, že mnohí stavitelia rodinných domov nemajú ani reálnu predstavu o potrebe kvalitnej projektovej dokumentácie, takže tu energetický certifikát naozaj nepatrí medzi priority. Ale je zase pravda, že už keď dostanú zo stavebného úradu požiadavku na doplnenie tejto dokumentácie a zmieri sa s ňou, tak sa začnú o obsahovú stránku zaujímať.

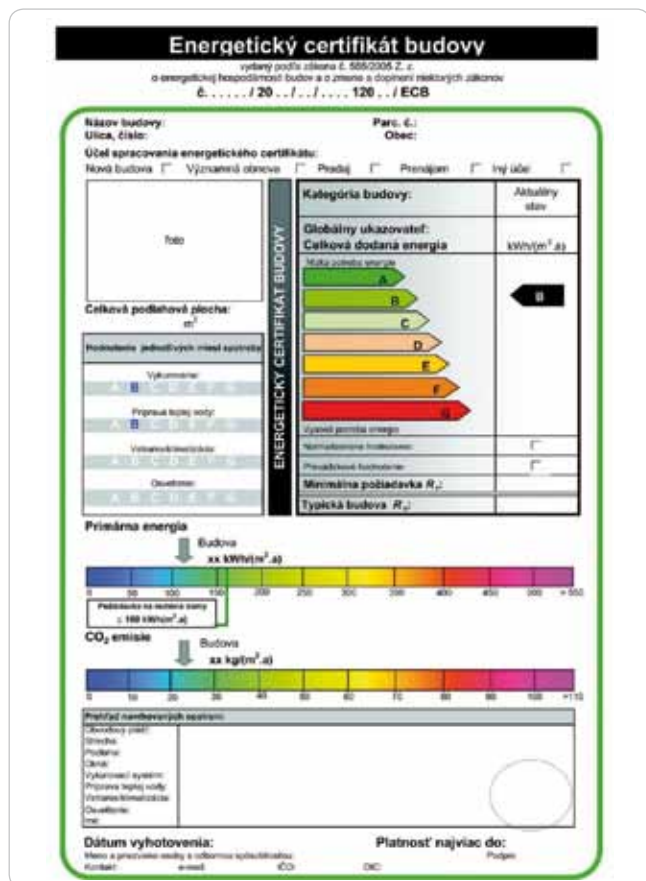
Psychologicky tvorba energetického certifikátu asi pôsobí nie len na investorov, ale aj na projektantov, lebo je to vlastne jeden z mála nástrojov, ktorý dokáže zhodnotiť stavbu z hľadiska energetickej náročnosti a dá rýchlejšiu spätnú väzbu investorovi o projekte, ale aj samotnej stavbe z pohľadu realizácie.

Vo všeobecnosti sa ale určite nedá povedať, že investorov energetická efektívnosť nezaujíma, práve naopak. Ale skôr sa s ňou konfrontujú už práve vo fáze projektu. Aj z našej vlastnej praxe je zrejmé, že za posledné roky nastal evidentný posun napr. v aplikácii nízko-teplotných veľkoplošných sálavých vykurovacích (chladiacich) systémov, využívaníu solárnej energie (pomohli aj dotácie), výrazne narástol počet inštalovaných tepelných čerpadel a pod. Na toto reaguje aj samotný trh a už aj developeri pochopili, že sa tomuto trendu nemôžu vyhnúť a aj vo veľkých projektoch určených na priamy predaj dochádza k nasadzovaniu týchto technológií.

Čiže na trhovú cenu môže mať takto nepriamo certifikát vplyv. Iná vec je, že podľa môjho názoru to bude vždy len jedno z kritérií potencionálneho záujemcu. Ak si vezmeme napr. zjednodušenú modelovú situáciu: uvažujem o kúpe/prenájme objektu s triedou hodnotenia celkovej dodanej energie B, ale cena tepla v danej lokalite napr. z centrálného zdroja tepla je o 8 EUR/GJ vyššia, ako v prípade objektu, ktorý má triedu C, tak sa určite prikloním skôr k výhodnejšiemu prevádzkovému nákladom. Samozrejme v iných situáciách to môže platiť naopak. Klient pri kúpe nehnuteľnosti ale aspoň dostáva aj informáciu o stave nehnuteľnosti z pohľadu energetickej hospodárnosti, čo doteraz nebolo.

Sú o povinnostiach vyplývajúcich zo zákona a vyhlášky dostatočne informované aj napríklad stavebné a katastrálne úrady?

Ako je to s katastrálnymi úradmi to neviem, ale faktom je, že pre napr. účely predaja sme my ešte nespracovávali žiaden certifikát. Spočiatku ani väčšie stavebné úrady túto povinnosť dôsledne



nevyžadovali, postupne si však túto povinnosť osvojili a dnes už by to malo byť samozrejme. Veľká časť klientov sa na nás obracia práve na základe požiadavky stavebného úradu. Ďalších na túto povinnosť upozorňujú projektanti stavby či už v rámci projektu, alebo v rámci inžinierskej činnosti. Z počutia ale viem o prípadoch, že sa táto povinnosť obišla, ale problém je tiež, ak sa certifikát spracuje len lacno, narychlo a ako formalita. Problémom boli aj rôzne potvrdenia ku kolaudácii, ktoré spočiatku stačili niektorým stavebným úradom na vydanie kolaudačného rozhodnutia s požiadavkou na neskoršie doloženie certifikátu. Ale k reálnemu plneniu už potom nedochádzalo.

S akými pozitívnymi ale aj negatívnymi skúsenosťami ste sa v tejto súvislosti v doterajšej praxi stretli? Navrhovali by ste nejaké vylepšenia?

V minulosti sme pri výstavbe navrhovali stavby, ktoré plnili v tom čase platné tepelnotechnické kritéria, podľa STN 73 0540. Ale táto norma hodnotila len stavebné konštrukcie a vôbec sa nebrala do úvahy potreba energie potrebná pre zásobovanie takéhoto objektu (to sme riešili len v rámci energetických auditov, technicko-ekonomických štúdií a pod.). Veľkým pozitívom pre mňa je, že dnes už hovoríme o primárnej energii, ktorú v nejakej forme privádzame na hranice budovy a uvažujeme aj s účinnosťami pri jej odovzdávaní. Čiže už nejde len o stavbu ako takú, ale aj o jej technické vybavenie. Opäť platí, že aj stavebne horší objekt môže mať pri efektívnejšom zdroji tepla nižšiu spotrebu energie než stavebne kvalitnejší objekt. To tiež dokazuje potrebu komplexných opatrení.

Rozčarovanie nastalo najmä v začiatkoch, keď sme si uvedomili, že ak aj splníme vtedy platné normy, kritéria pre energetickú hospodárnosť sú prísnejšie a kladú vyššie nároky na stavby. Takmer každé miesto spotreby vykazovalo isté disproporcie v nastavení tried hospodárnosti s realitou. Pre mňa nie sú až tak dôležité počiatočné problémy, tie sú dokonca pochopiteľné. Dôležité je, aby sa tento proces – a stále sa to točí okolo zvyšovania efektívnosti využívania energií – vyvíjal, aby reflektoval na požiadavky praxe a postupne sa doladzoval.

Negatívom je napríklad to, že sa nájdu hodnotitelia, ktorí pracujú „cez internet“, t.z. bez skutočnej obhliadky stavby, s čím ja osobne nemôžem súhlasiť. Takto vyhotovený certifikát je možno lacnejší, ale osobne si neviem predstaviť, ako sa dá takýto certifikát zodpovedne vyhotoviť. Nehovoriac o tom, že pre splnenie základného cieľa – zvýšenie energetickej efektívnosti budov – je neoceniteľná aj istá „osvetová“ činnosť, ktorú môže hodnotiteľ vlastníčkovi objektu priniesť priamou komunikáciou pri obhliadke stavby. Mnohí majitelia objektov vnímajú certifikáciu ako nutné zlo, ale správnu komunikáciu vedia prijať aj užitočnosť tohto procesu, lebo ten už každý stavebník podvedome sleduje pri výstavbe a teraz dostáva do rúk nástroj, ktorý nastaví spätné zrkadlo nie len projektovej dokumentácii stavby, ale aj dodávateľom.

Stretávame sa aj s tým, že niektorí hodnotitelia začali, v snahe sa predať, stanovovať nereálne ceny, ktoré za žiadnych okolností nemohli pokryť ani priame náklady na naozaj zodpovedné vypracovanie certifikátu a potrebný čas. Tým sa samotný dokument dehonestuje aj v očiach verejnosti. Máme skúsenosť, že potom investori licitujú, kto im dá nižšiu cenu bez ohľadu na odborný obsah a referencie. Z môjho pohľadu je aj polovičná cena za zlý a neodborne spracovaný certifikát príliš vysoká.

Tu sa vlastne dostávam aj k dôležitému bodu, aby sa naozaj postupne začalo nie len s formálnou kontrolou certifikátov, ale aj ich obsahom. Problém je aj to, že dnes, keď odovzdáte certifikát na stavebný úrad, nikto sa nezaobrá tým, či plníte požiadavku na minimálnu triedu hodnotenia alebo nie. A to tiež robí z certifikátov skôr formálny dokument, ktorý ohodnotí možno len postupne trh s nehnuteľnosťami.

Ďakujeme za rozhovor.