

VÝZVY A DŮLEŽITÁ OZNÁMENÍ ČLENŮM OSMD

Lednová pražská přednáška odpadá

Vážení členové, pronajímatel přednáškového sálu v Libni nám zrušil plánovaný termín lednové přednášky. Nejbližší přednáška s daňovou tematikou tedy bude 21. února 2013.

Parkování pro invalidy

Předsedovi OSMD se podařilo dohodnout s MČ Praha 2 zřízení jednoho místa pro invalidy před kanceláří OSMD. Od října 2012 mohou členové OSMD s příslušným oprávněním (modrá samolepka) parkovat v modré zóně přímo před kanceláří.

OSMD hledá fotografa

Pražská kancelář OSMD hledá dobrovolníka znalého fotografování, který by byl ochoten se občas zúčastnit nějaké oficiální akce OSMD (nejčastěji tiskové konference) a pořídit fotodokumentaci. Zájemce prosíme, aby oslovili naši tiskovou mluvčí (tiskova-mluvci@osmd.cz).

Komunikace členů OSMD s redakční radou časopisu

Dopisy členů (členů) zasílejte, na adresu: osmd@osmd.cz – Předmět: STŘECHA.

PRONAJÍMÁTE BYT?

PŘIPRAVTE SE NA ENERGETICKÉ ŠTÍTKY

Navzdory vetu prezidenta Václava Klause budou muset majitelé bytů a domů utratit zbytečně cca 10 mld. Kč a zajistit energetický audit a označit budovy energetickým štítkem. Poslanecká sněmovna veto prezidenta přehlasovala. Co to znamená pro majitele a pronajímatele domů a bytů?

Energetické štítky (průkazy) upravuje novela zákona o hospodaření energií. Ta původně obsahovala povinnost označit energetickým štítkem jen novostavby. Navzdory nesouhlasu prezidenta republiky, který rozšíření povinnosti opatřit budovu energetickým štítkem i při pronájmu a prodeji vetoval, poslanecká sněmovna prosadila pro pronajímatele nepříznivou variantu – a energetickým štítkem budou muset své domy označit také.

Schválená novela zákona pamatuje na přechodné období a povinnost označování pro jednotlivé typy budov a způsobu jejich užití zavádí postupně. Při pronájmu tak bude majitel bytu nucen dokládat energetický audit až od 1. ledna 2016. Při prodeji budovy nebo její ucelené části (např. bytu) bude muset společenství vlastníků jednotek zajistit zpracování ale už od 1. ledna 2013. Energetický průkaz či jeho ověřenou kopii bude muset majitel bytu předložit nájemníkovi nejpozději v den podpisu nájemní smlouvy a v případě prodeje při podpisu smlouvy o prodeji.

Samotný energetický průkaz by měl stát v řádu tisíců, maximálně nižších desetitisíců korun, samozřejmě v souladu s velikostí domu. Náklad pro majitele domu je nepřijemný, ovšem vzhledem k ceně nemovitosti cenu znatelně nezvýší. Mnohem nepřijemnější než samotný výdaj je nutnost zvyknout si na novou povinnost, kterých je na majitele nemovitostí kladeno i bez ní již dost, a **sankce, která v případě nesplnění povinnosti dosahuje až 100 tis. Kč.**

Energetický štítek či průkaz bude mít platnost 10 let nebo do doby „větší rekonstrukce“. Pokud majitel bytu či domu provede zásadnější opravu či rekonstrukci vedoucí k energetickým úsporám, bude muset nechat znovu provést energetický audit. Energetickým štítkem nemusí být označeny budovy pouze při prodeji a pronájmu. Postupně do 1. ledna 2019 budou muset být označeny všechny budovy, přičemž nejdříve se bude povinnost vztahovat na budovy užívané státní správou, na něž se povinnost bude vztahovat již od 1. července 2013.

Dopad na nájemné a na cenu při prodeji

Pro majitele bytů a domů je povinnost energetického auditu nepříjemnou administrativní povinností, za jejíž nesplnění hrozí nemalá sankce. Na druhou stranu informace o energetické náročnosti podaná nezávislou společností může mít vliv na výši nájemného či cenu při prodeji nemovitosti.

V současné době nemá potenciální nájemník jinou informaci o nákladech na vytápění a energie o pronajímaném bytu, než jaké mu sdělí pronajímatel nebo předchozí nájemník. Pro nájemníka jsou rozhodující celkové náklady bytu – a při nižší spotřebě energií je ochoten přistoupit na vyšší nájemné. Dostane-li potenciální nájemník informaci o energetické náročnosti bytu či domu od nezávislé auditní společnosti, může to ovlivnit jeho zájem o pronájem. Pokud bude energetická náročnost vysoká, nájemní smlouvu buď odmítne, nebo bude vyžadovat nižší nájemné, které energetickou náročnost vykompenzuje.

Naopak majitelé nízkoenergetických nemovitostí budou moci využít energetický audit jako nástroj k vyjednání vyššího nájemného. Pro ně může být energetický audit výhodou, včetně obecné povinnosti ho sjednat. Pokud by si audit zařídili i bez jeho obecné povinnosti, byl by pro potenciální nájemníky pravděpodobně méně důvěryhodný, než když je vypracován na základě zákona.

Obdobně jako v případě pronájmu může mít energetický štítek vliv na cenu při prodeji nemovitosti. Zřejmě neovlivní příliš cenu nemovitostí prodávaných „před rekonstrukcí“, ale u opravených a zrekonstruovaných, u nichž potenciální kupující další větší investice neplánuje, mohou mít vliv.

Petr Zámečník, www.hypindex.cz

Směrnice č. 2012/27/EU o energetické účinnosti

Ministerstvo průmyslu a obchodu nás upozornilo, že 14. 11. 2012 byla v úředním věstníku EU publikována směrnice č. 2012/27/EU o energetické účinnosti. **Detaily viz: <http://goo.gl/awAou>**

JAK ZVÝŠIT NÁKLADY NA VYTÁPĚNÍ? ZATEPLIT!

Po dobu, co se zabývám vztahem mezi zateplováním a již postavenými domy, jsem se vždy domníval, že zateplování domů může vést k těžkým finančním ztrátám investora díky nenávratnosti investice, poškodit vzhled domů, celková energetická bilance při započtení celého životního cyklu nemusí být kladná a že existuje ještě několik dalších důvodů, které investice do zateplování zpochybňují. Své pochybnosti jsem vyjádřil i ve dvou článcích **Leninský přístup k úsporám energie a Cena za zateplení.**

Až do přečtení článku v Die Welt-u z 8. 10. 2012 pod názvem „Tepelná izolace může zvyšovat náklady na topení“ (viz níže) mě však nenapadlo, že zejména u cihlových domů může vést zateplování paradoxně k růstu nákladů na vytápění.

Smutné je, že právě z Německa k nám přes Brusel přicházejí nové a nové iniciativy jak „šetřit“ energií, a všechny varovné hlasy jsou i tam přehlíženy. Kolik ještě desítek a stovek miliard korun bude muset být obětováno na oltář „Zelenému bohu“ a jeho převtělením, jako jsou sluneční elektrárny, biopaliva, emisní povolenky, energetické štítky a zateplování?

Ing. Rober Axamit, místopředseda OSMD

TEPELNÁ IZOLACE MŮŽE ZVYŠOVAT NÁKLADY NA TOPENÍ

autorizovaný překlad z německého textu na www.welt.de ze dne 8.10.2012:
<http://goo.gl/yTFs0> Autor: Richard Haimann

Některé studie dokládají vyšší spotřebu energie u izolovaných obytných domů. Výsledky jsou zvláště překvapivé, protože Spolková vláda chce dále zpřísnit nařízení o úspoře energie.

Tepelné izolace nesnižují v každém případě potřebu topné energie v obytných domech. Jejich použití může naopak vést k tomu, že spotřeba nafty a plynu vzrůstá. To je výsledek řady studií, které uvádí časopis „Welt“. Výsledky vyvolávají otázku, zda plánovaným zpřísněním nařízení o úspoře energie nebude Spolková vláda působit proti svým cílům při změně energetické politiky.

Při tom je zvláště překvapivý průzkum ústavu IBP pro stavební fyziku Fraunhoferovy společnosti právě znova objevený. Vědci štutgartské výzkumné instituce již v roce 1985 při nákladném srovnávání při středních zimních vnějších teplotách -4°C zjistili, že použití izolačních materiálů nesnižuje spotřebu topné energie, nýbrž ji spíše zvyšuje ve srovnání s masivními stěnami.

Znova se vynořila studie ztracená po celá léta

„Drahá izolace fasády je bez užitku a dokonce způsobuje vzrůst nákladů na topení“, říká architekt Konrad Fischer. Kritik izolačních materiálů z Hochstadtu nad Mohanem teď znova otevřel dokument ztracený po desetiletí.

To, že izolační materiály nesplňují na ně kladená očekávání, vyplývá ze studie na základě jednoduché fyzikální zákonitosti: masivní zdi jsou v zimě samy schopné uchovávat teplo slunečních paprsků a odevzdávat je do vnitřních prostor až do pozdního večera. To není naopak možné u izolovaných domů pro silné vrstvy umělých hmot na vnějších stěnách. „Do vnitřního prostoru se v žádném okamžiku nepřivádí teplo“, zjistili vědci Fraunhoferova ústavu už před 27 lety.

Spotřeba neizolovaných domů je určena příliš vysoko

Jedna letos vypracovaná studie univerzity v Cambridge přitom zpochybňuje matematické vzorce, používané v Německu k výpočtu teoretické potřeby topné energie.

Výzkumní pracovníci v oboru architektury britské elitní vysoké školy přesně srovnávali výsledky teoretických výpočtů potřeb, tzv. energetického koeficientu, se skutečnou spotřebou energie 3400 obytných domů v Německu. Výsledek: ve starších obytných domech s nepatrnou nebo vůbec žádnou izolací byla skutečná spotřeba plynu nebo nafty 30 až 40 % pod vypočtenými hodnotami.

Zatímco energetičtí poradci vypočítali pomocí své soustavy vzorců u nemovitostí průměrnou roční spotřebu 225 kWh/m^2 , bylo to ve skutečnosti jen 150 kWh/m^2 . Naproti tomu většina nových nízkoenergetických domů vykazovala hodnoty spotřeby vyšší než vypočtené. „Výsledek studie naznačuje, že se výpočtové modely zakládají na chybných předpokladech“, říká vědecká pracovnice v Cambridge Minna Sunnik-Blink.

Značně překvapivé vyšetřování

Výsledky studií jsou značně překvapivé, protože Spolková vláda chce dále zpřísnit nařízení o úspoře energií (EnEV). Od 2014 mají být nové stavby upraveny tak, aby jejich vypočtená potřeba energie klesla o 12,5 %.

Od 2016 má být teoretická potřeba topné energie u nových obytných domů znova snížena o stejné procento. To by znamenalo, že bude nutno použít ještě více izolačních hmot než dosud. Výrobci izolačních hmot reformu EnEV uvítají. O jakosti svých materiálů jsou přesvědčeni – jak u nových staveb, tak při sanaci existujících domů. „Vnějšími stěnami domu se ztrácí většina energie; proto je zde třeba provést energetickou sanaci, ta ušetří až 50 % topné energie“, říká Wolfgang Setzler, ředitel Odborného Svazu jednotného systému tepelné izolace.

„Dobrá izolace budovy se může občanům, kteří žijí ve vlastních čtyřech stěnách, postarat o dlouhodobou jistotu zásobování a nákladů“, říká Christian Bruch, ředitel Celkového Svazu průmyslu izolačních hmot (GDI).

Stavba nových vlastních domovů se zřetelně zdraží

Hospodářství s realitami však reformu EnEV vehementně odmítá, protože by se tím výrazně zdražilo pořizování nových vlastních domovů a domů pro více rodin. Naproti tomu se zdá problematické, zda by úspory ve spotřebě topné energie vyrovnaly dodatečné náklady. Jisté je jen jedno, říká Gerold Happ, ředitel Svazu vlastníků Dům & Pozemek: „Pro rodiny by bylo ještě těžší realizovat sen o novém vlastním domově“. Zpřísněním EnEV chce Spolková vláda v rámci energetické změny snížit emise kyslíčnicku uhličitého. Plyn vznikající při spalování fosilních paliv je v podezření, že ohřívá klima. „Studie Fraunhoferovy společnosti však popírá, že se silnějším izolováním dá redukovat spotřeba topné energie oproti neizolovaným masivním stavbám“, říká architekt Fischer.

Kromě toho by se izolační materiály vyráběly nákladnými procesy tavení, při nichž je nutný silný proud. „Se svými náklady na EnEV tak Spolková vláda nakonec odporuje svým cílům úspory energie“, říká Fischer.

Vláda dosud ignoruje výsledky

Před zpřísněním EnEV se nejprve musí shromáždit a vyhodnotit vědecké výsledky“, požaduje Axel Gedschko, prezident GdW Spolkového svazu německých podniků v oboru bydlení a realit, jejichž 3000 členských podniků spravuje kolem 6 milionů nájemních bytů. „Při tom získané poznatky pak musí natéct do celkových balíků energetické změny.“

Výsledky studie Společnosti Fraunhofer, vypracované již před 27 roky, jsou podepřeny dvěma pozdějšími průzkumy jiných institucí. Jejich výsledky ovšem Spolková vláda dosud ignoruje. Institut Gawos v Hamburku porovnal spotřebu topné energie domů pro více rodin s masivní cihlovou stěnou se spotřebou při dodatečné vnější izolaci, pořízené 1984 až 1992.

Výsledek shrnuli vědci Gewos takto: domy pro více rodin s neizolovanou masivní zdí vykazují „nižší roční spotřebu topiva než budovy s dodatečnou izolací vnější stěny.“

Masivní stěny uchovávají teplo slunečních paprsků

K témuž výsledku došlo též dlouhodobé vyšetřování spotřeby topné energie jednoho izolovaného a jednoho neizolovaného nájemního domu s masivními cihlovými stěnami bytové společnosti v Hannoveru, které provedl Jens Fehrenberg, profesor stavebních konstrukcí na vysoké škole aplikovaných věd v Hildenheimu. V izolovaném domě byla vyšší spotřeba energie. Rovněž Fehrenberg spatřuje příčinu v tom, že cihly uchovávají teplo slunečních paprsků, odevzdávají je z části do vnitřních prostorů a tím předchází ztrátám topného tepla. „Dodatečnou vnější izolací se tento účinek ztrácí.“

Autor: Richard Haimann, překlad firma Skřivánek