

Zelená úsporám = červená developerům

Author: Michal Achremenko | Published: 04.06.2009

Program má i další zjevné nedostatky, které by se snad měly podle Tomáše Poledníka ze SFŽP napravovat „za pochodu“. V opačném případě by mohlo dojít k paradoxu: stát by neměl komu ony miliardy „rozdát“. Vyloučení developerů ze skupiny potenciálních příjemců toto nebezpečí zvyšuje. Samozřejmě: ten, kdo dává, si může vybrat komu. Přesto vzniká pocit, že euforie ze získaných miliard (kdy se zase podaří našemu zadluženému státu rozdávat peníze) vedla k poněkud ukvapenému stanovení parametrů, podle nichž má být někdo do programu zařazen a jiný naopak vyloučen.

Developeři z kola ven

Zásadním „stop“ pro developery je hned první podmínka. Dotace je určena pro majitele rodinných a bytových domů nepanelových technologií. To developerské firmy z programu Zelená úsporám téměř automaticky vylučuje, protože nejsou konečnými uživateli. Příjemce dotace se musí totiž zavázat, že bude objekt využívat po dobu 15 let. To developerská firma stěží může garantovat - v katastru je sice uváděna jako majitel, mohla by tedy teoreticky dotace využívat, ale hned po dokončení stavby se majitel mění. A SFŽP sice institut změny majitele „zná“ (pokud se totiž příjemce dotací - fyzická osoba rozhodne dům prodat, musí se jeho nový majitel zavázat, že i on bude technologie šetrné k životnímu prostředí, do kterých investoval s pomocí dotace původní majitel, využívat), nicméně T. Poledník musel přiznat, že v případě developerských firem není tento problém vyřešen. A jak se ukázalo na semináři společnosti Envi A. za účasti představitelů SFŽP, nikomu to během přípravy podmínek nepřišlo ani na mysl. Dotace se totiž vyplácí až po kolaudačním řízení - v tom okamžiku už developer není majitel (v ideálním případě) ani jednoho bytu. Právě on ale v průběhu stavby do ekologických technologií investoval. Vypadá to ovšem tak, že při striktní aplikaci dotačních podmínek by měl dotaci obdržet až konečný majitel. Tedy ten, kdo byt od developera koupil (a zavázal se užívat ekologické technologie příštích 15 let). Ten však do nich neinvestoval. Teoreticky by mohla být o 50 % nákladů vynaložených na tuto technologii (dotace přispívá na „ekologické“ náklady polovinou) zvýšena cena bytu či domu a těchto 50 % by získal konečný majitel při výplatě dotace zpět. Investor, developerská firma, by však musela svého klienta zatížit plnou výší těchto vícenákladů.

Kdo dotaci dostane?

Jsou i další problémy. Například: pokud by se developer rozhodl postavit pasivní bytový dům či rodinné domy, kdo by měl žádat o dotaci? Developer, který ale nestačí stavbu dokončit do prosince 2012, což je zatím nejzazší termín vyplacení dotace, nebo budoucí nájemník, který ale byt ještě nemá? Jak má tedy, zní otázka, developer postupovat, aby mohl stavět pasivní bytový dům a obdržet dotaci? Ani na ni nemá zatím SFŽP odpověď. Ústy Tomáše Poledníka však přislíbil, že se bude těmito připomínkami zabývat, a dodal: „Program se pravděpodobně změkčí, na změnách se pracuje.“

S dalšími otázkami vystoupila Alena Horáková z mezinárodní firmy Arcadis. Horáková upozornila na problém tzv. uznatelných nákladů. Náklady na zateplení vnějšího pláště jsou podle ní v programu definovány dobře - zateplení stěn a výměna oken. Jak je to ale s uznatelnými náklady na zateplení podlah na terénu, což je velmi drahá záležitost? Nebo v případě zateplování střechy - co je uznatelný náklad? Demontáž? Nová krytina? Není to jediná nejasnost. Tak třeba podle zkušeností z jiných akcí by mohl být uznán náklad na pořízení lešení, ale nikoli už náklady na zábor chodníku, kde lešení stojí.

Podle Aleny Horákové je v programu Zelená úsporám takových otazníků dost, k tomu jedna chyba takřka systémová. Tvůrce programu „vyloučené“ panelové domy definoval jako typizované domy - tento typ

rezidenčních staveb ale tvoří 90 % poválečné výstavby bytového fondu a ani zdaleka nejde vždy o paneláky.

Potřeba změn je zjevná

Z průběhu semináře vyplynulo, že by SFŽP měl umožnit účast v programu Zelená úsporám i developerům včetně jejich výstavby administrativních a výrobních budov, které jsou podstatnou částí jejich aktivity (a zároveň velkým spotřebitelem energií) a nevylučovat z něj ani jiné formy bydlení. Vždyť peněz je podle všeho dostatek a není důvod omezovat péči o životní prostředí jen na někoho a zároveň z ní vylučovat stavebníky, kteří se na výstavbě podílejí zásadní měrou.

Existuje dokonce nebezpečí, že pokud se program nerozšíří a nevyjasní, může se nakonec ukázat, že velkorysých 25 miliard korun nebude mít kdo vyčerpat. Je alarmující, že až dosud se počet skutečně podaných žádostí počítá na prstech jedné ruky. Naopak dotazů a žádostí o vysvětlení jsou tisíce. Povzbudivé je, že fond se změnám nebrání - a o možnosti v některých případech uznat i práce provedené před 1. dubnem vážně uvažuje už nyní.

04.06.2009 08:00, Michal Achremenko