Až stovky let může trvat renovace českého bytového fondu

9.6.2023 - | Zateplujeme Česko

Při současném tempu oprav a zateplování může renovace českého bytového fondu trvat až stovky let. Většina bytových i rodinných domů byla totiž postavena do roku 1980, přičemž více než 60 % z nich neprošla renovací ani zateplením. Pokud se má tento stav změnit, musí tempo prací zrychlit na 3 % ročně. V opačném případě se bude tuzemský bytový fond zateplovat i několik století.

Tyto a další závěry vyplývají z datové analýzy **iniciativy ZateplujemeČesko.cz**, která sdružuje největší profesní organizace zaměřené na renovace a zateplování budov: Asociaci výrobců minerální izolace, Cech pro zateplování budov a Sdružení EPS ČR. Členové těchto organizací, které svými tržními podíly pokrývají většinu tuzemského trhu, svorně tvrdí, že disponují kapacitami i materiálem pro dosažení 3% cíle. V ČR by tak navíc vznikly tisíce nových pracovních míst.

Čechy ohrožuje energetická chudoba

Energetickou chudobou jsou nejvíce ohroženi lidé žijící v budovách **postavených před rokem 1980**, které **tvoří většinu** současného bytového fondu. Tehdy bylo **postaveno tři čtvrtiny (75 %) bytových a 56 % rodinných domů.** To znamená 156 tisíc bytových domů z celkového počtu zhruba 210 tisíc a 955 tisíc rodinných domů z celkem 1,7 milionu obydlených rodinných domů.

*„**60 % bytových** a **75 % rodinných domů** z té doby totiž nejsou vůbec či jen částečně zateplené. Často v nich dožívá starší generace, která musí čelit vysokým platbám za energie,“* říká Marcela

Kubů, ředitelka Asociace výrobců minerální izolace.

Průměrné stáří nerekonstruované nemovitosti se v ČR pohybuje **okolo 50 let.** Během této doby proběhly v nerekonstruovaných budovách jen menší investice do oprav akutních závad. V kategorii nemovitostí postavených do roku 1980 bylo komplexně zatepleno jen **25 % rodinných** a **40 % bytových domů** (viz grafy).

*„Máme jeden z **nejstarších bytových fondů v EU,** a navíc jeden z nejnáročnějších na spotřebu energie na metr čtvereční obydlené plochy a na obyvatele. Energetická chudoba tak akutně **ohrožuje 30 % domácností**. Do řady panelových a dalších bytových domů nebylo zásadně investováno i více než 40 let, jejich degradace tak rapidně postupuje. Podpora renovací je proto jediný způsob, jak negativní trend zvrátit,“* shrnuje architektka **Marcela Kubů**, ředitelka **Asociace výrobců minerální izolace**.

Nezrenovované budovy jsou na hraně, či dokonce za hranou životnosti

Starší budovy, do kterých se po čtyřicet let dostatečně neinvestovalo, jsou ve špatném technickém stavu a přestávají plnit svou funkci. To se týká i důležitých konstrukčních prvků, jakými jsou **střecha a obvodové stěny budovy**. *„Nejde jen o střechy a fasády domů, ale i o okna, elektroinstalace, rozvody a podobně,“* vyjmenovává **Pavel Svoboda**, předseda **Cechu pro zateplování budov**.

Pro obyvatele to představuje řadu rizik: **stoupající náklady na energie**, **ohrožení zdraví** kvůli vlhku a šíření plísní nebo možnosti vzniku požáru. *„Mnoho jich je navíc na hraně, či dokonce za hranou životnosti, což se dá změnit komplexní renovací, a navíc lze snížit náklady na energie až o 70 %,“* dodává Pavel Zemene ze Sdružení EPS ČR.

REÁLNÝ PŘÍKLAD: V menším nezatepleném bytovém domě disponujícím čtyřmi bytovými jednotkami 3+1 o velikosti 70 m^2, vytápěným centrálním plynovým topením, byla roční spotřeba energií před zateplením 132 MWh. Po zateplení **klesla spotřeba o 55 %** na **59,6 MWh**. Bytové jednotce tak při zastropovaných cenách plynu (3000 Kč/MWh) klesl roční účet za energie o více než polovinu, a to z 99 000 Kč na 44 700 Kč. Celková cena renovace přišla na 2,1 milionu korun. Návratnost investice při vytápění plynem by byla bez dotace za méně než 10 let, s dotací do 7 let.

Současným tempem zateplíme Česko až za několik staletí

Tempo renovací je pomalé v celé EU. Odhaduje se, že **důkladnou komplexní renovací prochází jen 0,2 % evropských budov ročně. V Česku** je tempo renovací bytových domů komplexní formou ještě pomalejší, a to **0,15 %.**

*„Komplexně obnovit bytový fond bude v rámci unie trvat odhadem 500 let, a **v Česku dokonce 600 let**. Jedinou možností je proto razantně zrychlit tempo renovací cílenou podporou,“* říká Marcela Kubů, ředitelka Asociace výrobců minerální izolace.

Za komplexní obnovu se považuje dosažení energetické třídy A nebo B. Takto lze ušetřit až 70 % nákladů na energie! V případě **panelových domů** dochází k největším tepelným ztrátám obvykle stěnami a okny (viz obrázek). V **rodinných domech** to jsou stěny a navíc střecha, popřípadě okna (viz obrázek).

Je třeba zrychlit na 3 % ročně, brzdou je nedostatek financí na straně majitelů nemovitostí

Současné pomalé tempo renovací potvrzuje i průzkum **Ministerstva průmyslu a obchodu**. Podle něj se většinově renovace bytových domů provádí **v pomalém tempu postupně,** tedy po částech v rozmezí několika let (56-57 %), výjimkou jsou **bytová družstva,** která obvykle preferují **komplexní**

renovace, tedy provedení všech potřebných prací během jedné investiční akce. Hlavní překážkou pro provedení úprav naráz je podle průzkumu ministerstva **nedostatek financí** (53-67 %).

S masivní finanční podporou a motivací proto počítá přepracovaný návrh evropské **Směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD)**. *„Cílem je navýšit tempo **renovací až na 3 % ročně**, aby obnova bytového fondu proběhla za tři dekády. Lidem se tím podstatně zlepší komfort bydlení, a hlavně se jim citelně sníží účty za energie,“* doporučuje Pavel Zemene ze Sdružení EPS ČR.

Desítky procent Čechů bydlí v nedůstojných podmínkách, změňme to

Ačkoli zmiňovaná evropská směrnice počítá s masivní finanční podporou a motivačními nástroji pro zlepšení kvality bydlení, v Česku proti ní **protestuje například řada majitelů bytových domů**. Přitom podle zmiňované analýzy Centra ekonomiky regulovaných odvětví Vysoké školy ekonomické v Praze (CERO VŠE) **nájemníci patří k nejohroženějším** skupinám s omezenými možnostmi, jak renovaci bytového domu zajistit.

Argumenty „proč je směrnice špatná“ jsou přitom založeny na nepravdách nebo účelových dezinformacích. Nejrozšířenější **nepravdou** je tvrzení, že v ČR údajně *není dostatek specializovaných firem a stavebních materiálů*. Vyloženě **dezinformace** je tvrzení, že se *budou muset zateplovat historické budovy a kostely*.

*„**Materiály jsou a budou**, profesionální firmy rovněž **budou schopny zakázky realizovat v požadovaném objemu**. To můžeme jednoznačně potvrdit za iniciativu, která je hlasem odvětví zateplování a renovace budov. Nastavené cíle jsou náročné, ale zvládnutelné. Výrobci materiálů i realizační firmy jsou a budou schopny kapacity adekvátně navýšit a investovat do rozvoje oboru. V ČR tím vzniknou odhadem **tisíce nových pracovních míst**,“* říkají společně zástupci iniciativy **ZateplujemeČesko.cz**.

Hlavním politickým tématem se musí stát **poskytování lepšího, bezpečnějšího a energeticky nenáročného bydlení**. *„Nesmíme tolerovat, či dokonce utvrzovat lidi v tom, že musí akceptovat bydlení v podmínkách, které neodpovídají současnému standardu. Nemusí za teplo platit zálohy 10 tisíc korun měsíčně, nemusí mít doma vlhko, plísně a zimu, nemusí se bát, že jim bude zatékat**. Lze to změnit i s pomocí zmiňované evropské směrnice**, která proto vytváří obrovský prostor včetně možnosti financování,“* říká Pavel Zemene ze Sdružení EPS ČR.

Organizace sdružené v iniciativě **ZateplujemeČesko.cz** si uvědomují, že aby se potřebného tempa dosáhlo, bude třeba kromě peněz proces realizace zefektivnit. *„**Pomůžeme rozšířit poradenské služby** a budeme se podílet na **zjednodušení procesu renovace** od naplánování až po realizaci. Uvědomujeme si, že najít spolehlivého partnera, vytvořit kvalitní projekt, zažádat o dotaci a celé to dotáhnout do konce je náročný proces,“* uzavírá Pavel Svoboda, předseda Cechu pro zateplování budov.