

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Poklad zazděný v paneláku

Záruka pohodového bydlení na 100 let, ale už jenom za své

Státu došly peníze na dotační program

Nový panel, který s určitostí nebude v dohledné době obnoven. Také podpora zateplení panelových domů z programu Zelená úsporám byla pro letošek zmrazena pro nadbytek žádostí. Majitelé panelových domů se ocitli na rozcestí - buď neinvestovat a směřovat ke slumu, nebo sehnat úvěr a zabezpečit ve svém domě komfortní bydlení s nejvyšší tepelnou pohodou. Podle architekta Aleše Brotánka je panelový dům tou nejideálnější starou stavbou, na níž lze komplexními úpravami a zateplením jednoduše docílit nejvyšší pasivní standard, a s ním velké úspory energie a pohodlné bydlení. Energetičtí poradci firmy EkoWATT ujišťují, že kvalitně zrekonstruovaný panelový dům v řadě parametrů často předčí nové bytové domy nabízené developery. Podle zkušenosti energetických auditorů má dostatečně zateplený panelák výrazně nižší energetickou náročnost než samostatně stojící nový rodinný dům.

DRSNÁ ČÍSLA

Tou druhou, ideální cestou se i s využitím státních podpor dosud vydali jen vlastníci dvaceti procent panelových domů a postavili při tom 106 miliard korun. Plných osmdesát procent paneláků však na sebe váže „zanedbané investice“ ve výši 423 miliard. To jsou právě ty nevynaložené peníze, které vezou dotyčný dům směrem ke slumu či ghettu zubožených obyvatel.

Takřka polovina paneláků neprodělala ani žádnou zásadnější opravu. Víc než o dobré úrovni původní stavby to ovšem svědčí o nedostatečné dnešní péči. I těch 34 procent majitelů, kteří investovali do nových oken a jsou počítáni k té lepší polovině, by mohlo zplakat nad výdělkem, protože to byl možná zásah nutný, ale ne dostačující. Kvalitní okna jsou jen jedním z deseti kritérií, podle kterých se hodnotí komplexnost rekonstrukce.

A nestačí jen výčet, i u komplexní rekonstrukce se dají udělat zásadní chyby, které nevedou k pasivnímu, ba ani k nízkoenergetickému domu, ale pouhým formálním plněním zateplení vytahují

lidem z kapes peníze.

V minulosti se leckde zateplovalo neodborně a nedostatečně. Snad se to firmy s prací pro program Zelená úsporám konečně naučily.

Uváděná čísla pocházejí ze studie Panel SCAN, kterou si pro zmapování stavu panelových domů nechal zpracovat Státní fond rozvoje bydlení. Studie předjímá i vývoj rekonstrukcí paneláků v období 2010 až 2020. Optimistická varianta vychází z potřeby „nulové“ zanedbanosti bytového fondu v panelácích a v bytových domech vůbec v roce 2020. Hrozba sociálního dopadu na sídliště by byla zažehnána, kvalita života na sídlištích by stoupala a úměrně by rostla hodnota majetku, který bytový fond reprezentuje. Jenže poté, co program Nový panel padnul, je mnohem pravděpodobnější ta nejméně příznivá varianta. Autoři studie předpokládají, že se rekonstrukce ani nedotkne takřka tří set tisíc bytů. Ty budou zcela zanedbané, velmi rychle budou degradovat jak materiálně, tak sociálně. Vyjít večer na takové sídliště bude o život. Abychom si dokázali představit, jak velká degradace bydlení a sídlištěm hrozí, spočítali autoři studie všechny byty v Karlovarském a Libereckém kraji dohromady. Na tak velký rozsah slumů a ghetta bychom se museli v různých sídlištích po celé republice připravit.

POMOCI JEN POMALU

Žádná studie ovšem neřeší, jak takovému úpadku čelit. Postup je všem známý: rekonstruovat a zateplovat. Stát však už s rekonstrukcemi nepomůže. Více než miliarda korun úrokových dotací z programu Nový panel určených na tento rok byla rozdělena mezi sedm set žádostí už před polovinou srpna. A pokud se ještě jednou pro zateplování paneláků „rozmrazí“ program Zelená úsporám, pak jen ve velmi úzkém finančním rozmezí a jen pro polovinu příštího roku. Peníze z prodeje emisních kreditů z Kjótského protokolu musejí být vynaloženy do konce roku 2012, a to včetně kolaudace. A co je nejdůležitější: dotace na zateplení může dostat jen takový dům, který nemá žádnou konstrukční závadu. Podle dohody ministerstev životního prostředí a pro místní rozvoj to muselo dotvrdit společné poradenské středisko. V současné chvíli se společná podpora smrškla a zůstal jen pohrobek programu Nový panel: možnost zažádat o záruky

na úvěry u Českomoravské záruční a rozvojové banky. Náměstek ministra pro místní rozvoj Miroslav Kalous, který dbá o bytovou politiku, ujišťuje, že všechny starší smluvní závazky bude resort plnit. Vyplácení úrokových dotací v příštím roce a zřejmě i v následujících letech by však bylo nad možnosti rozpočtu.

Podpora pro zateplování panelových domů v rámci Zelené úsporám vzrůstala po exponenciální křivce stejně jako základní program určený rodinným a nepanelovým bytovým domům. V roce 2009 bylo v tomto panelovém segmentu uspokojeno třináct žadatelů patnáctimilionovou částkou. Od ledna do června bylo schváleno 263 žádostí a přislíbené peníze se přiblížily miliardě. Za další dva měsíce bylo připraveno ke schválení už 423 žádostí o sumární jedenapůlmiliardovou podporu. Posléze bylo ke schválení připravováno dalších 1100 žádostí. Předpokládaná výše dotace na panelové domy činí 5,5 miliardy, a tak další přijímání žádostí o podporu na zateplování paneláků muselo být zastaveno.

Majitelé panelových domů se ocitli na rozcestí - buď neinvestovat a směřovat ke slumu, nebo sehnat úvěr a zabezpečit ve svém domě komfortní bydlení

NEOŠIDIT NEJPOTŘEBNĚJŠÍ

Touto cestou by bylo velmi snadné vyčerpat všechny programem shromážděné finanční prostředky na panelové domy. Ty však měly už léta předtím k dispozici Nový panel dotovaný ze státní pokladny. Přičemž unikátní podpora přeměny topného systému na obnovitelné zdroje a zateplování rodinných domů, která se už nikdy nemůže opakovat, by přišla zkrátka. Neboť stát ani EU tímto způsobem občana dotovat nesmí a žádný jiný nezávislý finanční zdroj není v dohledu.

Pro připomenutí: finanční zajištění Zelené úsporám vzniklo prodejem křjótských kreditů, jehož zásadní podmínkou je vynaložit získané prostředky na snižování emisí oxidu uhličitého. V křjótské mluvě se to označuje anglickým slovem greening. Způsob, jakým Státní fond životního prostředí greening provádí, byl určen zákonem.

Prodej kreditů ještě pozvolna pokračuje, očekává se, že by celková získaná částka mohla být až dvacet miliard. A ačkoli se to zdá hodně a přestože škarohlídi v prvních měsících věštili programu propadák, hrozí brzké vyčerpání celé částky.

V úsilí o rozparcelování miliard se může zdát zvláštní, že na podporu panelových domů bylo dosud vyplaceno jen třiatřicet milionů dvanácti žadatelům o podporu. V časově limitovaném prostoru je státní fond ve dvojím ohni - musí žadateli o celkové zateplení zaručit osmnáctiměsíční lhůtu na zhotovení. A po celou tu dobu musí rezervovat smluvně určenou částku. Když z jakéhokoli důvodu žadatel práci včas nedokončí, příslib propadá. Ale zbude do konce roku 2012 dalších osmnáct měsíců pro nového žadatele? V různém stadiu příprav či realizace je už 1660 investorů komplexní rekonstrukce paneláků. Nebudou situaci komplikovat tím, že z nějaké příčiny odstoupí? Zateplovat s fondem má obrovskou výhodu nejen díky finanční pomoci. Přísný kontrolní systém nedovolí zateplení ošidit. To je ovšem velké riziko samostatné investice. Už v minulosti se leckde zateplovalo neodborně a nedostatečně. Snad se to firmy s prací pro Zelenou úsporám konečně naučily.

Změny, které pocítíte

100%

korun měsíčně zaplatíte na dani z příjmu. V příštím roce se totiž o tuto částku sníží sleva na dani na poplatníka.

50%

daň se bude platit ze státní podpory u stavebního spoření. Maximální podpora u starých smluv ve výši 4 500 Kč ročně se tak smrskne na 2 250 korun.

22%

zdražení elektřiny může nastat v případě, že se naplní nejčernější scénáře a do sítě se připojí co nejvyšší množství nových solárních elektráren, od nichž stát vykupuje elektřinu za lukrativní ceny..