

VÝSTAVBA KVALITNÝCH A ENERGETICKY EFEKTÍVNYCH NÁJOMNÝCH BYŤOV NEMUSÍ BYŤ SCIFI



PRÍKLADY DOBREJ PRAXE ZO ZAHRANIČIA

SLOVENSKO VÝRAZNE ZAOSTÁVA v podiele nájomných bytov v našom bytovom fonde oproti ostatným členským štátom EÚ. Na nedostatočne rozvinutý trh s nájomným bývaním neupozorňujú len [vládne analýzy](#) a [neziskové organizácie](#) ale aj posledná [správa o Slovensku](#) spracovaná Európskou komisiou. Nájomné bývanie bolo jednou z dôležitých tém kampane parlamentných volieb 2020.

POLITICKÁ ZHODA

Na potrebe riešiť nedostatok dostupného bývania na Slovensku formou významnej podpory rozvoja nájomného bývania sa dnes **zhodujú všetky vládne strany**. V [analýze](#) postojoch politických strán na otázku, či by mal štát klásť požiadavky na energetickú efektívnosť nájomných bytov, vrátane prípadu, ak by sa znížila rýchlosť výstavby a/alebo zvýšila cena, odpovedali kladne všetky strany, ktoré dotazník vyplnili.

PREČO JE ENERGETICKÝ ŠTANDARD DÔLEŽITÝ

Zvyšovanie energetickej efektívnosti budov je pre Slovensko kľúčovým nástrojom ako dosiahnuť a splniť **klimatické a energetické ciele** do roku 2030. Pokiaľ sa štát rozhodne podporovať masívnu výstavbu nájomných bytov, mal by na túto skutočnosť myslieť a vyžadovať vyšší energetický štandard takýchto budov. Dokáže tým jednoducho riešiť dve výzvy súčasne, tak ako bytovú krízu tak aj klimatickú. Vysoko energeticky efektívne bytové domy by zároveň dokázali zabezpečovať **vyššiu kvalitu vnútorného prostredia**. Predchádzalo by sa vysokej vlhkosti a vzniku plesní, tak ako to občas býva v nekvalitných novostavbách. Takto nastavená politika by zabezpečila ľuďom **cenovo dostupné bývanie s nižšími účtami za energiu**, zvyšovala by ich kvalitu bývania a zároveň by pozitívne prispievala k riešeniu problému zmeny klímy. Pri výstavbe (alebo obnove) budov by mal ísť **štát príkladom** a nepreferovať kvantitu nad kvalitou. Chceme, aby boli verejné peniaze využívané efektívne a zodpovedne, aby pozitívne prispievali k energetickým a klimatickým cieľom, ku ktorým sa naše vlády zaviazali, nie aby ich podkopávala. Požadujeme preto, aby výstavba nájomných bytov spĺňala kritéria udržateľnosti a v ideálnom prípade by mali takéto investície podliehať zelenému verejnemu obstarávaniu.

DÁ SA TO? KOĽKO TO BUDE STAŤ?

V nemecky hovoriacich krajinách nie je výnimkou, že sa nájomné domy stavajú v energeticky pasívnom štandarde. Náklady na energiu sú tým pádom tak nízke, že sú často krát zahrnuté v nájomnom a nie je potrebné ich rozdeľovať. Pokiaľ by výstavba nájomných bytov z verejných financií nastavila trend vysokého energetického štandardu a vysokej kvality, **motivuje k takémuto prístupu aj súkromný sektor**.

Tento dokument ponúka niekoľko pozitívnych príkladov zo zahraničia, ktoré dokazujú že politika nájomného bývania, ktorá kladie dôraz na vysoký energetický štandard nájomných bytových domov je efektívnym nástrojom na zabezpečenie kvalitného bývania pre ľudí a má pozitívny dopad na spoločnosť.

INŠPIRUJME SA ÚSPEŠNÝMI PRÍKLADMI ZO ZAHRANIČIA



NEU HEIMAT TIROL

Neziskové bytové združenie NEUE HEIMAT TIROL (NHT) je medzinárodne uznávaným popredným developerom a správcom nehnuteľností v Tirolsku. Polovica združenia je vo vlastníctve spolkovej krajiny Tirolsko a polovica mesta Innsbruck. Ich prioritou je výstavba a prevádzka cenovo dostupných bytov a nájomných bytov. V oblasti sociálneho bývania ponúka NHT svoje služby všetkým tirolským komunitám a inštitúciám, kde spravujú 18 500 bytov. NHT sa radí medzi lídrov vo vysoko kvalitnej výstavbe pri súčasnom zabezpečení nízkych prevádzkových nákladov. **Veľký význam prikladajú na nákladovo orientovanú architektúru, vysokú kvalitu bývania a zvýšenú orientáciu na environmentálnu stránku budov**. Z toho dôvodu je zameranie na výstavbu budov v pasívnom štandarde jedným z cieľov NHT a od roku 2012 stavajú budovy už len v tomto energetickom štandarde.

Jedným z dôvodov prečo sa NHT zameriava na tento typ výstavby je, že **spolková krajina Tirolsko podporuje výstavbu pasívnych domov dotáciou na bývanie**, čím ich robí z dlhodobého hľadiska dostupnými. Pasívny dom je zároveň popredným svetovým štandardom v oblasti energeticky úsporných stavieb, ktorý zabezpečuje nízke prevádzkové náklady v dôsledku nízkej spotreby energie, vysokú kvalitu stavby a jednotlivých konštrukcií a kvalitné bývanie s neustálym prísunom čerstvého vzduchu. Rakúsko má najvyššiu hustotu pasívnych domov v Európe. Mesačné náklady na vykurovanie bytov s rozlohou 50 m² sú podľa NHT v priemere 12 € na mesiac.

Vo všeobecnosti platí, že súčasťou sociálnej politiky Rakúskej republiky je **tvorba dostupného bývania**. Združenia akým je NHT využívajú pri výstavbe nájomných bytov dotácie na bývanie, ktoré takýmto neziskovým združeniam pomáhajú zabezpečovať finančnú dostupnosť nájmu. (V prípade NHT sú to Tirolské „[Wohnbauförderung](#)“).



Najväčší obytný súbor v pasívnom štandarde: **Lodenareal**

Lodenareal je v súčasnosti **najväčší komplex nájomných bytov postavený v pasívnom štandarde v Európe**. Projekt stál celkom 51,828 mil. €. NEUE HEIMAT TIROL (NHT) vložila približne 14 mil. € do základného imania na dotovanie nájomných cien. Obytný komplex bol postavený v októbri 2009 v meste Innsbruck. Celkovo zahŕňa 482 nájomných bytov, ktoré sú všetky certifikované v pasívnom štandarde. Všetky byty sú bezbariérové.



Zdroj: www.neueheimattirol.at

Zo skúseností pri výstavbe a prevádzke tohto bytového komplexu vyplynulo že implementácia štandardu pasívneho domu je primeraným nástrojom na zabezpečenie cenovo dostupných bytov v sektore sociálneho bývania. Zo štúdie spracovanej odborníkmi na Univerzite v Innsbrucku, ktorá hodnotila niekoľkoročné **merania kvality vnútorného prostredia** v niektorých z bytov taktiež vyplýva, že obyvatelia vykazujú vysokú mieru spokojnosti s vnútorným prostredím. Na základe výsledkov zo štúdie autori dospeli k záveru, že pri výstavbe nízko nákladových alebo nájomných bytov by sa mala uprednostňovať **vysoká energetická úroveň budovy**. Pri úrovni pasívneho domu je podľa nich možné zabezpečiť kvalitné a zdravé vnútorné prostredie s primeranými investičnými nákladmi.



Nízko nákladový nájomný bytový dom v projekte „5-Euro-Wohnen“

Združenie NEUE HEIMAT TIROL (NHT) postavilo v roku 2017 prvý rezidenčný projekt v Tirolsku s mesačnou nájomnou cenou na úrovni približne **5 € za m²** obytnej plochy (vrátane nákladom na prevádzku, vykurovanie a daň). NHT ho realizovala spolu s obcou Schwaz a spolkovou republikou Tirolsko. V projekte dokázali stanoviť nové štandardy pre cenovo dostupné bývanie určené predovšetkým pre nízkoprijemové obyvateľstvo alebo mladých ľudí pričom bola dosiahnutá **energetická úroveň pasívneho domu**.

V bytovom komplexe sa nachádza 18 dvoj až štvorizbových bytov s rozlohou od 55 do 98 m². Ceny nájomov sa tak pohybujú na úrovni od 275 € do približne 490 € na mesiac. Celkové náklady na výstavbu boli približne 2000 €/m² čistej podlahovej plochy.



Zdroj: www.neueheimattirool.at

V rámci projektov špeciálne dotovanej schémy nazvanej „5-Euro-Wohnen“ pripravuje NHT taktiež výstavbu **nových štartovacích bytov pre mladých** s bytmi o veľkosti 49 – 67 m². Pri ich návrhoch sa predpokladajú celkové náklady na výstavbu v rozmedzí 1850 – 1950 €/m² čistej podlahovej plochy čím by podľa NHT dosiahli cenu mesačného nájmu za 4,37 € – 4,75 €/m².

Ceny nájomného by boli:

Byt (49,19 m ²) = 215 – 235 €/mesiac
Byt (67,54 m ²) = 295 – 320 €/mesiac

Efektívnosť výstavby a prevádzky a nízke nájomné ceny sú zabezpečené:

- ▶ Efektívnym návrhom vďaka BIM modelu a priebežnej kontrole výdavkov projektu
- ▶ Bytový dom nemá vlastné podzemné garáže
- ▶ Na výstavbu sa poskytujú výhodnejšie podmienky úveru z bánk
- ▶ Zvýšenie príspevkov na bývanie (Tirolská dotácia)
- ▶ Nižší štandard vybavenie bytov



RAKÚSKY PROGRAM „HAUS DER ZUKUNFT“

V rámci výskumného a technologického programu rakúskeho Spolkového ministerstva dopravy, inovácií a technológií „Haus der Zukunft“ (dom budúcnosti) sa postavilo niekoľko projektov nájomných domov na ktorých sa demonštrovalo spojenie dostupného nájomného bývania a vysoko energeticky efektívnej výstavby. Zámerom programu bola podpora výskumu a vývoja, ktorý poskytol základ pre úplne nové prístupy v koncepte pasívnych budov a vo využívaní udržateľných materiálov v stavebníctve. Cieľom programu bolo teda vyvinúť najlepšie dostupné prvky a koncepty obytných, administratívnych a obchodných budov (novostavby aj obnovy) a následne ich využiť v demonštračných projektoch.



Demonštračný projekt nájomných bytov v pasívnom štandarde **Utendorfgasse**

Demonštračný projekt „Passive House Utendorfgasse“ bol priekopníckym projektom, ktorý stanovil nové štandardy pre vysoko efektívne a zároveň nákladovo efektívne viacpodlažné obytné budovy. Projekt nájomných bytových domov na ulici Utendorfgasse v [západnej časti mesta Viedeň](#) bol **prvou rakúskou obytnou budovou certifikovanou v pasívnom štandarde**. Zároveň sa jednalo o prvý projekt nájomného bývania s využitím dotácie mesta Viedeň, ktorý splnil kritéria pasívneho štandardu. Motiváciou bolo preukázať, že medzinárodný štandard pasívneho domu je možné dosiahnuť aj v sociálnom bývaní s maximálnou nákladovou efektívnosťou.

Cieľom výskumného projektu bol vývoj koncepcie výstavby pasívnych technológií v sociálnom bývaní. Výsledky výskumného projektu ukázali, ako je možné využiť pasívne technológie v sociálnom bývaní s dôrazom na nízke investičné náklady.

Developerom projektu bola nezisková spoločnosť Heimat Österreich, ktorá sa venuje výstavbe a správe nájomných bytových domov spolkových krajín Salzburg, Dolné Rakúsko a Viedeň.

Stavebné náklady na celý bytový komplex predstavovali 3,17 milióna € bez DPH, čo je 1 052,33 €/m² využiteľného obytného priestoru. Dodatočné náklady na pasívnu výstavbu 73 €/m² využiteľného obytného priestoru. Projekt obsahuje 38 bytových jednotiek. Priemerná veľkosť bytu je približne 75 m². Projekt bol odovzdaný do užívania v roku 2008.

Úspechy tohto projektu presvedčili v ostatných rokoch mnohých developerov a projektantov, že energeticky úsporné bývanie nemusí byť predražené a môže byť rozumnou voľbou pre výstavbu nájomných bytových domov.



Foto: Bruno Klomfar



Demonštračný projekt nájomných bytov vo vysokom štandarde udržateľnosti **Mühlweg**

V marci 2004 spoločnosť BAI Baurträger Austria Immobilien GmbH zvíťazila v súťaži pre developerov v oblasti výstavby dreva a zmiešaného dreva udelenej spoločnosťou Wohnfonds_wien. BAI následne založila spoločnosť KLEA Wohnbau Gesellschaft m.b.H. s cieľom realizovať tento demonštračný projekt nájomných bytov v pasívnom štandarde pomocou dotovanej pôžičky od spolkovej krajiny Viedeň. Pasívny bytový dom s nájomnými bytmi [Mühlweg](#) sa nachádza na severnom okraji mesta Viedeň.

Zámerom projektu bolo pokračovať v stratégii spoločnosti BAI v rozvoji typológie bytových budov založenej na dlhodobej udržateľnosti prostredníctvom demonštračných projektov a následne ich etablovať na súkromnom rezidenčnom trhu.



Foto: Bruno Klomfar

Cieľom projektu bolo postaviť **viacpodlažné (dotované) nájomné bytové domy v energeticky pasívnom štandarde**, ktorých nosnú časť bude tvoriť masívna drevená konštrukcia. Stratégia a požiadavky projektu boli založené na maximálnej dlhodobej udržateľnosti v rámci limitu celkových stavebných nákladov na obytné budovy využívajúcich dotačné fondy. Požiadavkou bolo taktiež **využitie slnečnej energie, optimalizácia nákladov na energiu a vysoká kvalita architektúry a okolitého prostredia**.

Vďaka zapojeniu programu „Buildings for tomorrow“, ktorý poskytuje grant na udržateľné demonštračné projekty, sa mohli na stavbe realizovať ďalšie inovatívne technológie a projekt mohol použiť viac udržateľných materiálov.

Informácie o projekte:

Celková Podlahová plocha	cca 6 750 m ² (z toho lodžie 490 m ²)
Obytné jednotky	70 (vrátane sociálnych bytov „SOS-Kinderdorf“ a štartovacích bytov)
Podzemné parkovisko	70 parkovacích miest
Stavebné náklady	cca 7 200 000 €
Celkové investičné náklady	cca 11 000 000 €
Začiatok výstavby	október 2005
Ukončenie a odovzdanie	november 2006

O BUDOVÁCH PRE BUDÚCNOSŤ: Poslaním Budov pre budúcnosť je aktívne sa podieľať na tvorbe verejných politík, ktoré ovplyvňujú výstavbu a obnovu budov, s dôrazom na energetickú hospodárnosť, zdravé vnútorné prostredie a udržateľnosť. Budovy pre budúcnosť reprezentujú prostredníctvom svojich členských združení viac ako 150 firiem podnikajúcich v oblasti stavebníctva a energetickej efektívnosti, ktorých ročné tržby dosahujú takmer 1,7 mld. € a zamestnávajú vyše 9 tisíc ľudí.

ADRESA: Račianska 88 B, 831 02 Bratislava
KONTAKTY: Predseda Správnej rady, Peter **Robl**, robl@bpb.sk
Riaditeľka, Katarína **Nikodemová**, nikodemova@bpb.sk

