

# Středa & Reality

## OLOMOUCKÁ NEMOCNICE BUDE MÍT VÝJIMEČNĚ ÚSPORNÝ PAVILON

STAVBA SE STANE PRVNÍM ZDRAVOTNICKÝM ZAŘÍZENÍM V ČESKU, KTERÉ SPLNÍ STANDARD PASIVNÍ BUDOVY. NÁKLADY NA PROVOZ BUDOU NÍZKÉ.

**Martina Marečková**  
martina.mareckova@economia.cz



**V** Olomouci bude příští rok v červnu dokončen nový pavilon fakultní nemocnice. Projekt této průkopnické stavby před pár týdny na mezinárodní konferenci v Praze prezentoval jeho architekt Adam Rujbr. Objekt nejen že splní požadavek téměř na „nulovou budovu“, který se nově na tento typ stavby vztahuje, ale stane se prvním zdravotnickým zařízením v Česku v takzvaném pasivním energetickém standardu.

Postup olomoucké nemocnice je neobvyklý i v tom, že se její vedení při zadávání veřejné zakázky neřídilo nejnižší cenou, což je stále běžná praxe. Nakonec vybrán jako zhotovitel projektové dokumentace společnost Adam Rujbr Architects, jejíž cena byla o něco vyšší než nejnižší návrh jiného ateliéru. „To se nám ale mnohonásobně vrátí v životním cyklu budovy,“ říká Jaroslav Junek, investiční náměstek Fakultní nemocnice Olomouc.

### Cena vs. provozní úspory

Vedení nemocnice trvalo ekonomicky. Z veřejných zdrojů je známé rozdělení nákladů po dobu životního cyklu budovy, které je: dvě procenta projektové práce, pět procent pozemků, patnáct procent na výstavbu, dvacet procent náklady na údržbu a opravy, padesát procent na provoz a čtyři procenta na likvidaci. „Pokud se podíváme na toto rozdělení, tak je naprosto jasné, kde se dají v době životního cyklu ušetřit peníze, i když pořizovací náklady jsou v době přípravy a realizace stavby o něco vyšší,“ říká Junek, přičemž naráží na náklady na provoz budovy.

Samotnou stavbu pavilonu II. interní kliniky a geriatricie provádí společnost OHL ŽS, která po vyhodnocení kritérií uspěla nejlépe a zároveň nabídla i nejnižší cenu. Podle Junka posunul „načasový projekt nového pavilonu“ o krok dál do pasivního standardu architekt Rujbr. Přitom o výrazném prodražení se nedá mluvit.

„Dostali jsme se na méně než deset tisíc korun za kubík, což je naprosto běžná cena za stavbu pro zdravotnictví,“ říká Rujbr. V ceně není zdravotnická technologie, která se do projektu ale nikdy nepočítá. „Máme tam ale veškerý vestavný interier,“ dodává Rujbr. „Myslím si, že stejná stavba by se dala se zmenšením izolace a s horší vzduchotechnikou postavit o pět, maximálně deset procent levněji, není tam zásadní rozdíl v ceně,“ říká Rujbr, podle něj je investor neobvykle osvětlivý. Do „projektování“ se zapojil i zdravotnický personál, který se jel do Vídně podívat na progresivní technologii v podobě chladících trámů, které budou instalovány i v olomouckém pavilonu.

### Na energeticky úsporné stavby lze čerpat dotace

Druhým zdravotnickým zařízením v tuzemsku, které má splňovat pasivní energetický standard, bude dětské oddělení nemocnice v Novém Městě na Moravě. Jeho výstavba má být dokončena příští rok v listopadu. Proti Olomouci se jedná o menší zakázku za necelých

**Pasivní stavba**  
Náklady na provoz pasivní budovy jsou v porovnání se standardní stavbou mnohem nižší. Zatímco na vytápění běžné novostavby je potřeba 40–90 kWh na metr čtvereční za rok, u pasivní stavby je to pouze 15 kWh. Požadavek na budovu s téměř nulovou spotřebou energie je 30–70 kWh.



**Novostavba**  
Takto bude nový pavilon fakultní nemocnice vypadat po jejím dokončení v polovině příštího roku. Dnes je hotová hrubá stavba. Vizualizace: Adam Rujbr Architects

72 milionů korun. I v tomto případě půjde o novostavbu, která nahradí starý pavilon, jenž byl v létě zbourán.

Projekt olomoucké nemocnice je první energeticky pasivní zdravotnické zařízení v Česku. „Energeticky pasivní veřejných budov už byla postavena asi desítky a další desítky je podle dostupných informací v přípravě,“ říká Jan Bárta, ředitel neziskového sdružení Centrum pasivního domu. Postavené budovy jsou školy a jiná vzdělávací zařízení, ale je mezi nimi i domov pro seniory.

Výstavbu veřejných energeticky pasivních budov podporuje i Operační program Životní prostředí financovaný z evropských fondů. Zadatelé mohou získat dotaci ve výši až 30 procent, maximálně však 50 milionů korun na jeden projekt. Ministerstvo životního prostředí v tomto programu podporuje budovy, které jsou podle Barty dvakrát až třikrát energeticky úspornější, než je nový zákonný požadavek na takzvané budovy s téměř nulovou spotřebou. Program spravuje Státní fond životního prostředí.

„Prozatím evidujeme dvě přijaté žádosti s požadavkem na dotaci z evropských fondů ve výši 84 milionů korun,“ říká tisková mluvčí fondu Lucie Frtůlínová. V obou případech se jedná o školské zařízení – školu

a školku. Fond přijímá žádosti o dotace až do konce října 2019.

Projekt nového pavilonu Olomouci však nečerpá dotace z tohoto fondu, ale od ministerstva zdravotnictví. Celkové stavební náklady činí asi 300 milionů korun, přičemž dotace je ve výši necelých 110 milionů korun.

Vedení olomoucké nemocnice původně chtělo při stavbě využít metody Design & Build – společného zadání projektové přípravy a stavebních prací či technologických dodávek. Ta se v zahraničí využívá častěji. Poskytovatel dotace, ministerstvo zdravotnictví, se však přiklonil k tradiční metodě.

„Metoda není všespásná, ale v řadě případů může vést k lepším výsledkům, protože zodpovědnost za celkové provedení je na jediném dodavateli,“ říká Ivo Slavotinek, předseda Asociace poskytovatelů energetických služeb. Ta se společně s Českou radou pro šetrné budovy podílí na přípravě metodiky, která by postup veřejným zadavatelům doporučila. „Kromě investiční ceny, která doposud bývala hlavním kritériem, lze tedy nyní také hodnotit náklady na celý životní cyklus budovy, konkrétně i předpokládané úspory nákladů za energii,“ dodává.

Investovali jsme hodně do IT. Vše, co se posílá poštou, máme naskenované. Když nájemníci volají na klientskou linku, kolegové jednoduše najdou i 20 let staré dopisy. Budeme rozvíjet služby nájemníkům, jako je například služba senior asistent. Bytové domy jsme koupili za velké peníze a musíme se více snažit, abychom vydělali.

**HN: Budete zvyšovat nájemné?**  
Naším komerčním zájmem je dlouhodobě spokojený nájemník, který platí nájem a služby a my máme

**Jsmo jedna velká stavební firma, říká STANISLAV KUBÁČEK, ředitel společnosti Round Hill Capital pro střední Evropu. Londýnská firma ovládá i Residomo – někdejší RPG Byty.**

## Residomo příští rok investuje do svých domů přes 800 milionů

NA OSTRAVSKU ZAČNE NEJVĚTŠÍ ČESKÝ VLASTNÍK NÁJEMNÍHO BYDLENÍ NABÍZET I VYBAVENÉ BYTY PRO MANAŽERY KORPORACÍ TYPU HYUNDAI.

**Martina Marečková**  
martina.mareckova@economia.cz

**N**ejvětší vlastník nájemního bydlení v Česku – společnost Residomo – spravuje 43 tisíc bytů v Moravskoslezském kraji. Firmu, jež se donedávna jmenovala RPG Byty, předloni koupila společnost Round Hill Capital s centrálou v Londýně. Ta plánuje bytové domy dále vylepšovat a zavádět nové služby. V rozhovoru s HN to říká Stanislav Kubáček, investiční ředitel Round Hill Capital pro střední Evropu. Tento týden získala firma Residomo navíc novou posilu. Jejím generálním ředitelem se stal Jan Rafaj, dosavadní místopředseda představenstva ArcelorMittal Ostrava a viceprezident Svazu průmyslu a dopravy.

**HN: V letošním roce se společnost RPG Byty přejmenovala na Residomo, v čem se rebranding projevuje?**  
Letos proinvestujeme asi 830 milionů korun, o 12 procent více než loni. Jsme tedy taková velká stavební firma. Už předchází vlastní údel několik plošných rekonstrukcí. Během pár let třeba vymění všechna okna.

Byty opravujeme vždy, když se mění nájemníci. Ročně se jedná asi o 4000 bytů, což je přibližně 10 procent našeho portfolia. To jsou neplánované opravy. Velkou složkou jsou plánované opravy celých domů – střech, fasád či stoupaček.

Dále jsme investovali do společných prostor – nových chodových dveří, elektronických zvonků, nových postovních schránek nebo třeba oprav chodníků. Bylo to trochu ziskové na podporu změny značky. Děláme služby a chceme, aby to bylo vidět. V těchto investicích budeme pokračovat i příští rok.

**HN: Kolik plánujete investovat do bytových domů příští rok?**

Objem bude ve stejné výši jako letos, tedy 830 milionů. V rozpočtu máme také kompletní rekonstrukce některých budov v centru Ostravy. Tam budeme mít nějaké byty s vybavením pro manažery z automobilky Hyundai. Pro seniory zbudujeme komunitní centra, aby měli možnost se potkávat. Už jsme letos jedno otevřeli v Karvině.

Investovali jsme hodně do IT. Vše, co se posílá poštou, máme naskenované. Když nájemníci volají na klientskou linku, kolegové jednoduše najdou i 20 let staré dopisy. Budeme rozvíjet služby nájemníkům, jako je například služba senior asistent. Bytové domy jsme koupili za velké peníze a musíme se více snažit, abychom vydělali.

**HN: Budete zvyšovat nájemné?**  
Naším komerčním zájmem je dlouhodobě spokojený nájemník, který platí nájem a služby a my máme



V Londýně jsem nespokojený nájemník. V Česku bych šel do pronájmu, ale jen s profesionálním pronajímatelem.

**Stanislav Kubáček**  
investiční ředitel společnosti Round Hill Capital pro střední Evropu

byty obsazené a peníze na jejich opravy. Nájemné v našich bytech je nízké vůči příjmům a skladbě populace, která u nás bydlí. Lidé mají u nás na Ostravsku levnější bydlení než třeba v Olomouci či Českých Budějovicích, přitom mzdy jsou tam srovnatelné. Prostor pro zvyšování nájmů tedy je. My je ale nebudeme skokově zvyšovat, pracujeme s inflačním navýšením. Každý rok se nám uvolní 10 procent bytů a tam sjednáváme nájem znovu.

**HN: Je zřejmé, že byty nájemníkům nebudete prodávat. Kdy ale přichází v úvahu prodej bytových domů jako celku jinému investovi?**

Nájemní bydlení je pro region dlouhodobě výhodné, může na ně přitáhnout lidi za prací. Myslím si, že by mělo být v každém větším městě. Institucionální, fungující nájemní bydlení pomáhá mobilitě.

Na investice se díváme v horizontu 5–7 let. Teď jsme vlastním dvěma roky, takže v nejbližší době prodej portfolia nehrozí. Může se stát, že se kapitál vlastníků obmění, že zařídíme současným akcionářům exit a nabídneme to jiným penzijním fondům. Ty ale budou chtít, aby Round Hill domy dál spravoval a byl tam jako pojistka.

**HN: V některých vašich domech na severní Moravě žijí také problémoví nájemníci. Máte je i v jiných zemích, kde spravujete bytové domy?**

Potýkáme se s tím trochu v některých částech Berlína, kde žijí krátce lidé z Turecka. Nemůžeme zasahovat do rozvoje měst, ale snažíme se o to, aby skladba obyvatel byla diverzifikovaná. Nikde ale nemáme velký problém.

**HN: Do Česka chcete z Londýna přivést i koncept prémiového studentského ubytování, jak jste daleko?**

V Praze bychom chtěli mít kvalitní studentské bydlení se službami a komunitním nádechem a doufám, že se nám takový projekt podaří. V Ostravě vedle Vysoké školy báňské dnes studentům pronajímáme jednotlivé byty, ale chtěli bychom to pojmut komplexněji – třeba vyčlenit jim blok v domě.

**HN: V Londýně bydlíte s rodinou v pronájmu. Dokážete si představit bydlení v pronájmu i v Praze?**

Jsem nespokojený nájemník. Do Londýna se do brexitu stěhovali noví lidé, ale počet bytů a domů tomu adekvátně neroste. Ceny nájmů stoupají, kvalita nízká. Je běžné, že nájemní byty nemají vybavení, jsou v nezateplených domech a fouká do nich. Oproti Německu či severským státům tu nefungují institucionální majitelé nebo jich je málo. Já i moje manželka máme kariéry, kdy nevíme, kde budeme za pět nebo deset let. Proto jsme v Česku do pronájmu šel, ale jen s profesionálním pronajímatelem.

# News

**V Praze-Vinohradech se draží vila se zahradou. Byty v ní kanceláře**

Dražební společnost Naxos vyhlásila výběrové řízení na prodej nákladně rekonstruované vily na pražských Vinohradech. Dům v ulici U Zvonárky sloužil jako reprezentativní sídlo pro firmu s 65 zaměstnanci. Součástí prodeje je i pozemek o rozloze 1114 metrů čtverečních. Doporučená kupní cena je 135 milionů korun, první kolo výběrového řízení končí 15. ledna 2018. Vila postavená v roce 1873 v romantickém slohu má tři nadzemní podlaží. Podle dražebníka se majitelé podobných sídel obvykle nezbavují, nechávají si je coby rodinné stříbro, proto vilu označil za výjimečnou investiční příležitost.

**Na rekonstrukci hotelu Evropa dohlédne GeddesKaňka**

Česko-britská architektonická kancelář GeddesKaňka byla pověřena sestavením týmu pro návrh rekonstrukce slavného Grand hotelu Evropa na pražském Václavském náměstí. Vlastník historické nemovitosti z rakouské skupiny Julius Meindl do jejich prostor přivede luxusní hotelovou značku W z řetězce Marriott.

**Vítěz České ceny za architekturu je z Pavlova u Mikulova**

Hlavní cenu druhého ročníku soutěže o přehlídky České komory architektů získali Radko Květ a Pavel Pijáček za realizaci muzea Archoepark Pavlov, které ctí kontext dané lokality.



**Prodej III. etapy zahájen**

- byty 1+kk – 4+kk
- 5 min na metro
- mateřská školka součástí projektu
- v blízkosti OC Letňany

**REZIDENCE VESELSKÁ III.**  
733 622 922  
www.rezidenceveselska.cz

Buďte mezi prvními kupujícími!



**Poskytovatel špičkových zdravotních služeb a stabilní zaměstnavatel**

Chcete-li pracovat pro dynamicky se rozvíjející firmu nabízející možnost profesního růstu, motivační finanční ohodnocení a řadu dalších benefitů, pošlete nám životopis na e-mail [kariera@nl-holding.cz](mailto:kariera@nl-holding.cz).

Více informací najdete na webu [www.nl-holding.cz](http://www.nl-holding.cz).

**NL – HOLDING je společnost působící v oblasti zdravotní péče. Provozujeme sítě moderních klinik a laboratoří s nadstandardní péčí v České republice a v zahraničí.**

[www.nl-holding.cz](http://www.nl-holding.cz)



**NAKOS**  
Rezidence Pyramida - Mariánské Lázně  
Dobrověžská dražba - termín konání: 20. 12. 2017 ve 13:00 hod.

Luxusní novostavba bytového domu s historickou fasádou v centru města, u lázeňské lokality a v proměnlivě. Všechny prostory zcela nové a zatím nikdy užívané. Dům rozdělen proňášením vlastníka na:

- 26 bytových jednotek (55 až 111 m<sup>2</sup>)
- 2 nebytové jednotky (v přízemí)
- garáže pro 49 vozů v 1.PP a 2.PP
- celková plocha na prodej: 3.978 m<sup>2</sup>

Nejlepší podmínky: Ing. Petr Vácha, 777 707 307, 257 314 251  
122.000.000,- Kč (+DPH) [petr.vacha@naxos.cz](mailto:petr.vacha@naxos.cz) [www.naxos.cz](http://www.naxos.cz)