

An aerial, high-contrast black and white map of Prague, showing the dense grid of buildings and streets. The map is tilted slightly to the right.

# PRAHA -CERTIFIKO- VANÁ

**Přínosy a limity  
komplexní certifikace budov**

# Rozhovory s relevantními aktéry



## Rozhovor s autorizovanou certifikátorkou

*Ing. Lenka Matějčíková je vedoucí oddělení udržitelnosti ve firmě Grinity, s.r.o. a konzultantka udržitelného rozvoje. Má na starosti komplexní tým udržitelnosti s více než 30 zkušenými profesionály, který získal několik ocenění. V korespondenčním rozhovoru odpovídá na naše otázky k certifikacím budov. Zmiňuje jejich limity, jako je závislost na kredibilitě konzultanta a absence nezávislé kontroly, a zamýšlí se nad vhodností jejich dalšího uplatnění.*

### **Jaký certifikační systém je nejvhodnější pro využití na území města Prahy?**

Na území města Prahy je naprostá většina budov certifikovaná systémem BREEAM nebo LEED, poslední dobou roste množství budov certifikovaných WELLeM. Dle mého názoru jsou všechny tyto 3 systémy srovnatelně vhodné – jsou mezinárodně uznávané a slouží k objektivnímu porovnání kvality budov napříč celou Evropou. Volba konkrétního systému pak závisí na specifikách jednotlivých budov a na záměru vlastníků, na co se chtějí zaměřit.

### **Lze certifikace využít pro budovy občanské vybavenosti?**

Určitě lze a mnoho z nich již v Praze certifikováno je. Například hotely, obchodní centra či obchody samotné. Pro nově stavěné administrativní budovy je toto u nás téměř pravidlem a pak už nezávisí na tom, zda jde o komerční kanceláře, nebo o prostory pro banku, pojišťovnu, či jiný administrativní subjekt občanské vybavenosti. I budova plánované Vltavské filharmonie cílí na získání certifikátu udržitelnosti.

### **S jakými certifikačními systémy máte zkušenosti?**

Na trhu je momentálně několik tisíc různých druhů certifikací udržitelnosti. Ve společnosti Grinity máme zkušenosti s těmi nejvíce využívanými systémy, tedy s BREEAM, LEED, WELL, DGNB i SBTool, a to jak pro novostavby, rekonstrukce, fit-outy, územní celky a existující budovy. V rámci certifikací pro existující budovy

máme praktické zkušenosti s certifikací celého portfolia napříč Evropou.

### **Jaká je motivace stavebníků certifikovat budovy?**

Většinou to jsou požadavky bank nebo fondů na prokázání udržitelnosti budovy (*soulad s ESG<sup>19</sup>*), aby vůbec do budovy investovali nebo soulad s vlastní ESG strategií developera (marketing). A v několika ojedinělých případech je to i snaha stavebníka o reálně pozitivní přínos pro životní prostředí. V rámci nefinančního reportování bude nutné, aby všechny firmy prokázaly, že jejich činnost je udržitelná (nyní jen některé, ale časem všechny – požadavek bude postupně implementován podle velikosti firem). Mnoho firem pro toto prokázání používá právě certifikace.

### **Setkala jste se někdy s certifikací v územním plánování, respektive s certifikací územních celků?**

Určitě – v některých sousedních zemích je certifikace územních celků velmi oblíbená, jako například v Německu, kde je do optimalizace celých čtvrtí zapojeno nejen město, ale také například místní univerzita a konzultant a vznikají tak unikátní a udržitelné projekty. V České republice se takovéto projekty zatím nerealizují a jediná dokončená certifikace územního celku je projekt pro soukromého developera Urbanity Campus Tachov, kde jsme společným úsilím dosáhli skvělého výsledku certifikace – BREEAM Communities na úrovni Excellent.

## **Jaké jsou nevýhody certifikací a čemu se certifikace nevěnují?**

Největší nevýhodou většiny certifikací je jejich kontrola a flexibilita. Certifikace WELL má jako jediná po dokončení projektu úplnou kontrolu realizace na místě nezávislou stranou. Všechny ostatní certifikace ponechávají odpovědnost za správnost a pravdivost odevzané dokumentace na konzultantech, a přestože je část ověřena na dálku certifikační autoritou, vede to k velkému rozdílu kvality certifikovaných budov. Co se týká flexibility, tak podstata holistického a komplexního přístupu certifikace k budově umožňuje pro získání certifikátu zcela ignorovat jednu část kritérií a v maximální míře splnit požadavky v kategorii jiné – například ignorovat kvalitu vnitřního prostředí pro uživatele, ale minimalizovat spotřeby energií či naopak. Pokud budova necílí na nejvyšší možný stupeň certifikátu, kdy je nutné získat velký počet bodů ze všech kategorií, pak certifikace neznamena, že je budova udržitelná jako celek. Mnoho firem si také již zvyklo, že některé podklady k certifikacím se dají jednoduše „zrecyklovat“ a budově samotné tím pádem přinášejí minimální přidanou hodnotu, jenž je ale od certifikace a certifikační autority očekávána.

Aby to ale nevyznělo jen negativně – nebýt certifikací, tak nejsou součástí běžného standardu developerské výstavby úsporné zařizovací předměty, nesplachuje se dešťovou vodou, zeleň není lokální ale často i invazivní, jsou malé retenční nádrže, budovy nehospodaří

efektivně s energiemi a mají vyšší spotřebu a nemají dokumentaci skutečného provedení odpovídající realitě. Proto i přes některé nevýhody mají certifikace dle mého názoru pořád smysl.

### **Jaké jsou možnosti ovlivnit certifikační systém, jak probíhá zpětná vazba od certifikátorů?**

LEED i BREEAM poskytují možnost účastnit se konzultačních skupin a v jejich rámci řeší zpětnou vazbu. Obě certifikace mají online platformu, kde si konzultanti vyměňují zkušenosti a rady s ohledem na jednotlivá kritéria. Pokud má konzultant dostatečné množství technických argumentů a je vytrvalý, je reálně možné dosáhnout upřesnění výkladu některých kreditů, které je následně zveřejněno oficiálně.

### **Jakým způsobem jsou stavby kontrolovány po svém dokončení, jak často dochází k odebrání certifikace?**

Jak jsem již zmínila, jediná úplná kontrola třetí nezávislou stranou probíhá u certifikace WELL. U ostatních certifikací je kontrola po dokončení ponechána čistě na konzultantovi a jeho čistém svědomí. Odebráním certifikace sice certifikační autority vyhrožují, kontrola pak následně proběhne „na udání“, ale ještě jsem se nesetkala s odebráním certifikátu ani u zcela zfalšované certifikace od jedné z konkurencí (pouze s pokáráním Assessora, aby to konzultant již více nedělal, a podrobnější, nikoliv úplnou kontrolu jeho dalších posouzení). Toto bohužel značným způsobem certifikacím ubírá na kredibilitě a přispívá k (částečně oprávně-

něnému) pocitu, že nezáleží na tom, co jako konzultant odevzdám, protože to beztak nejspíš nikdo nezkontroluje. Je ponecháno čistě na odpovědnosti a profesionalitě konzultanta, jaký přístup si zvolí – jestli bude sice riskovat svoji dobrou pověst, ale nabídne poloviční cenu a mnohem spokojenějšího dodavatele i projektanta (například když nebude řešit co je a není správně, hlavně když to někdo podepíše, nebo si pomůže fotkami z jiných projektů, nebude trvat na dokladech o třídění odpadů, atd.).

Proto nás v poslední době oslovují klienti či finanční instituce, zda bychom pro ně u kupovaných objektů neprovedli audit doložené certifikace. Zjištěné nedostatky mohou vést například ke slevě při akvizici projektu, ukončení potenciálního obchodu či neposkytnutí půjčky bankou. Je otázka, jestli namátkové kontroly a audity nebudou i v budoucnu ze stran financujících organizací stejně obvyklé, jako se toto začíná objevovat u PENB (Průkazů energetické náročnosti budov).

Odlišná je situace odebrání certifikátu u existujících budov. Tato certifikace má časově omezenou platnost a po jejím vypršení budova zkrátka certifikát ztratí. Jediná možnost je pak re-certifikace na další časové období.

**Dokážete si představit povinné certifikace novostaveb, např. pokud se jedná o obecní nebo státní výstavbu?**

Představit si to určitě umím, jelikož značné množství novostaveb již aktuálně certifikací prochází. Je otázka, jestli je to dobrý nápad, protože je jen na stavebníkovi, jakého konzultanta si vybere...

**Můžete porovnat situaci v Praze a v Česku s okolními zeměmi střední Evropy?**

Systémy certifikací v tomto regionu se nijak zásadně neliší.

**Jaké je uplatnění certifikací v rámci správy budov?**

Certifikace může poskytnout základní údaje pro FM (např. System manual v rámci Commissioning procesu, přehled o použitých materiálech nebo podrobnější přehled o spotřebách jednotlivých systémů a částí budovy) nicméně v průběhu následné údržby budovy je uplatnění certifikace minimální.