

# MARTIN TKÁČ

## O UDRŽATEĽNOSTI, ESG A VÝZVACH V DEVELOPMENTE

„Udržateľnosť nie je náklad, ale cesta k efektívnejšej budúcnosti,“ hovorí Martin Tkáč, vedúci slovenského tímu Sustainability spoločnosti Grinity, ktorá čoskoro oslávi tri roky na trhu. Aké sú aktuálne trendy a výzvy v oblasti developmentu a ako Grinity pomáha klientom zvládať náročné požiadavky súčasnosti?



↑ Martin Tkáč, Vedúci slovenského tímu Sustainability spoločnosti Grinity

### **Grinity je na trhu už skoro tri roky, no pôsobí ako etablovaná spoločnosť. Čomu to pripisujete?**

Myslím, že je to kombinácia našej dlhoročnej expertízy (v minulosti pod hlavičkou Arcadis a EC Harris) a faktu, že sme sa okrem našich tradičných služieb zamerali na veľmi aktuálnu tému. Naše korene v oblasti sustainability siahajú viac ako desať rokov dozadu. Spočiatku sme sa orientovali na environmentálne certifikácie a udržateľnosť. Dnes, keď sa ESG a energetická efektívnosť stali prioritou pre mnohých našich klientov, máme tú výhodu, že sa na trhu orientujeme a vieme, čo funguje.

### **Aké zmeny ste na trhu zaznamenali za posledné roky?**

Kľúčovým momentom bol súbeh niekoľkých faktorov – covid, vojna na Ukrajine, energetická kríza a inflácia. Tieto udalosti viedli k nárastu cien stavebných materiálov a prác, čo prinútilo firmy premýšľať o efektívnosti a návratnosti investícií. Aj tlak Európskej únie na znižovanie uhlíkovej stopy a zavedenie nefinančného reportingu vytvorili nové príležitosti, ale aj povinnosti.

Toto všetko akcelerovalo dopyt po našich službách. Pomáhame klientom prejsť týmto obdobím čo najmenej bolestivo, napríklad návrhmi opatrení, ktoré nielen spĺňajú legislatívu, ale prinášajú aj reálne úspory v prevádzke budov.

### **Čo konkrétne ponúkate developerom a vlastníkom budov?**

Našou veľkou výhodou je, že pokrývame celý životný cyklus budovy. Pri nových projektoch sa zapájame

už vo fáze návrhu – zabezpečujeme dizajn, ktorý zohľadňuje legislatívu a požiadavky na udržateľnosť. Vďaka tomu dokážeme hneď na začiatku minimalizovať investičné náklady a maximalizovať energetickú efektívnosť.

Pri existujúcich budovách vykonávame audity prevádzky a navrhujeme optimalizácie. Vypracujeme koncept, ktorý zabezpečí ich funkčnosť na ďalšie desaťročia. Súčasťou našich služieb je aj ekonomická analýza návratnosti navrhovaných investícií, na základe čoho klienti vedia urobiť informované rozhodnutie.

### **Ako sa líši práca na starších budovách od nových projektov?**

Staršie budovy nie sú nutne problém. Často majú lepšiu konštrukciu ako niektoré moderné projekty, kde sa pre drahé materiály a pracovnú silu niekedy šetrilo na kvalite. Pri starších budovách je však kľúčové zamerať sa na technológie – ich výmena alebo modernizácia môže priniesť zásadné energetické úspory.

Pri renováciách navrhujeme opatrenia s ohľadom na budúcnosť, či už ide o klimatické zmeny, alebo potrebu väčších priestorov pre nové technológie.

### **Spomínali ste tlak zo strany bánk a legislatívy. Ako to ovplyvňuje vašich klientov?**

Tlak bánk je významný. Pri refinancovaní sa dnes hodnotia nielen ekonomické ukazovatele, ale aj ESG parametre budov. Ak budova

nesplňa požiadavky na energetickú efektívnosť alebo má vysokú uhlíkovú stopu, je takmer nemožné získať financovanie.

Legislatíva navyše prináša nové povinnosti, napríklad nefinančný reporting alebo plnenie taxonómie EÚ. To môže byť pre niektoré firmy nákladné a zložité, no my im pomáme nastaviť procesy tak, aby to zvládli.

### **Stretávate sa s námietskou, že udržateľnosť je príliš drahá?**

Často, ale ukazujeme klientom, že ide o investíciu s návratnosťou. Napríklad energetická optimalizácia alebo lepšia správa budovy môžu výrazne znížiť prevádzkové náklady. Okrem toho je udržateľná budova atraktívnejšia pre nájomcov, čo prináša ďalšie benefity.

Naším cieľom je, aby klienti pochopili, že udržateľnosť nie je len o splnení legislatívy, ale o dlhodobej hodnote a efektívnosti. Sme radi, že sme túto dôveru získali napríklad na projekte VBC Dynamik Nitra.

### **Aké je vaše hlavné poslanstvo pre developerov a vlastníkov budov?**

Udržateľnosť nie je len o ekológii, ale aj o ekonomike a efektívnosti. Každá rozumne vynaložená investícia do budúcnosti sa vyplatí, my sme tu na to, aby sme klientom pomohli nájsť najlepšiu cestu. Spoločne môžeme vytvoriť budovy, ktoré nielen spĺňajú dnešné štandardy, ale budú pripravené aj na výzvy zajtrajška. ■