

Úvod

Obnovu miest a obcí, ich obytného prostredia a jeho častí v našich podmienkach v najširšom slova zmysle chápeme ako systematickú snahu v oblasti plánovania, prestavby a výstavby ako i sociálnych, ekonomických, kultúrnych a environmentálnych štandardov života, s cieľom ochraňovať, zlepšovať, reštrukturalizovať obytné prostredie tak, aby zodpovedalo súčasným požiadavkám. Z tohto hľadiska dôležitú úlohu zohrávajú psychologické aspekty obnovy urbánnej štruktúry. Známy nemecký sociálny psychológ Alexander Mitscherlich už v roku 1969 v knihe "Nehostinnosť miest – pobádanie k nepokoju" poukazuje na negatívny vplyv prostredia pri deformácii vytvárania sociálnych vzťahov. Odcudzenie, anonymita, agresivita a kriminalita sú negatívne aspekty neosobného prostredia veľkých sídlisk, ktoré sa po celej Európe nachádzajú na okrajoch miest. Na riešenie týchto sociálnych problémov sa u nás objavuje čoraz viac aktivít v mimovládnom sektore, čo možno vnímať ako pozitívne prejavy rozvíjajúcej sa občianskej spoločnosti. Je však potrebné, aby sa tak dialo v širšom koordinovanom rámci celkovej obnovy obytného prostredia.

Už vyše dve desaťročia je obnova mestského – obytného prostredia, čiže urbánna obnova - "urban renewal" - v Európe nosnou témou urbanizmu. V procese života miest je etapou nevyhnutnou, jej cieľom je obnoviť mesto a jeho časti v tom najplnšom význame.

V tejto súvislosti sa v odbornej literatúre používa viacero termínov. Najčastejšie ide o pojmy obnova a modernizácia, revitalizácia, humanizácia, reanimácia. Ich obsah sa čiastočne prekrýva, každý z nich však má aj svoje špecifické aspekty. Pre účely tejto príručky budeme používať spojenie obnova a modernizácia obytného prostredia, prípadne iba obnova.

Konkrétne ciele takto chápanej fyzickej obnovy obytného prostredia v podmienkach slovenských miest možno zhrnúť do týchto základných okruhov:

- tradičná obnova - renovácia, rekonštrukcia a dostavba (výmena) a najmä obnova objektov a blokov v pôvodnej urbanistickej štruktúre,
- revitalizácia veľkých panelových súborov zo 60. a 70. i 80. rokov, modernizácia bývania,
- reorganizácia dopravy v mestách a ich jednotlivých zónach,
- znižovanie spotreby energií a neobnoviteľných zdrojov, tepelná ochrana budov, inovácia konceptov technickej infraštruktúry, využitie obnoviteľných zdrojov energie,
- obnova a revitalizácia priemyselných zón, ktoré stratili svoju pôvodnú náplň a z pôvodnej okrajovej polohy sa dostali do vnútornej štruktúry mesta,

- a v najširšom zmysle ochrana životného prostredia prostredníctvom naplnenia konceptov trvalo udržateľného rozvoja.

Na Slovensku sa v minulosti obnova urbánneho prostredia vnímala hlavne ako doména územného plánovania a zachovania kultúrneho dedičstva. Obnova sa zameriavala hlavne na historické jadrá miest a len čiastočne na obnovu budov, pričom finančné zdroje v centrálne plánovanej ekonomike sa umiestňovali najmä do zachovania historického kultúrneho dedičstva. Mnoho hlavne malých a stredne veľkých miest sa dostalo do problémov vyplývajúcich z nedostatku zdrojov na údržbu a obnovu bytového fondu a historických budov.

Pre podporu obnovy miest a modernizácie bývania komplexný program ani špecifické legislatívne a ekonomické nástroje zatiaľ nie sú. Za východisko pre metodické riešenie problematiky obnovy miest možno považovať sériu štúdií spracovaných tímom expertov EHK OSN pod názvom Implementácia zámerov obnovy miest a modernizácie bývania. V rámci tohto programu sa v roku 1999 spracovala aj prípadová štúdia Bratislavy, ktorá zahŕňa závery a odporúčania adresované všetkým úrovňam riadenia – štátnej, regionálnej i samosprávnej.

Za najdôležitejšie je potrebné považovať presadzovanie komplexnej obnovy ucelených mestských častí, t.j. súbežnú obnovu a zlepšenie obytného a životného prostredia urbanistických priestorov zároveň s modernizáciou bytového fondu a iných budov. Z hľadiska metodiky je základným východiskom pre akékoľvek rozvojové a revitalizačné zámery v území územný plán sídla, resp. zóny. Jeho obstarávanie a schvaľovanie je v kompetencii miestnych samospráv. V týchto dokumentoch je možné stanoviť v spolupráci s odborne pripravenými spracovateľmi konkrétne ciele a úlohy obnovy a modernizácie obytného prostredia pre dané územie vo všetkých oblastiach – dostavba, doplnenie funkcií, zmena funkčného využitia územia, zámery v oblasti technickej infraštruktúry, dopravného riešenia, environmentálnych opatrení a pod.

Ďalším významným koncepčným dokumentom, ktorý majú obce zo zákona povinnosť pripravovať, je Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce. Je to strednodobý programový dokument, ktorý obsahuje najmä analýzu hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce, hlavné smery jej vývoja, ustanovenie cieľov a prvoradých potrieb; ďalej stanovenie úloh a prvoradých potrieb v rozvoji technickej infraštruktúry, sociálnej infraštruktúry, v starostlivosti o životné prostredie, vo vzdelávaní, v kultúre a v ďalších oblastiach, ako aj návrh finančného a administratívneho zabezpečenia stanovených úloh. Jestvujúcu legislatívu úpravu je možné považovať pre plánovanie obnovy a modernizácie obytného prostredia za vyhovujúcu.

Problémom je skôr príprava zámerov obnovy v praxi na úrovni miest a obcí. V týchto plánoch, pokiaľ existujú, a zatiaľ ich má iba málo slovenských miest, je problémom ekonomická realnosť zámerov, dlhodobejšia rozvojová koncepcia, ale najmä schopnosť koordinácie úsilia a záujmov mnohých potenciálnych účastníkov procesu obnovy. Faktom ale zostáva, že územné plánovanie je jedným z významných nástrojov, ktorý umožňuje formulovať zábery obnovy sídla. Každý územný plán je svojím spôsobom víziou budúcnosti - aby sa mohol uskutočniť, musí ale byť víziou realistickou.

V období transformácie hospodárstva a spoločnosti po roku 1989 sa prejavili pozitívne signály o aktivitách v obnove fondu budov založené na ich komerčnom využití. Zároveň s tým sa začali uskutočňovať aj prvé zábery obnovy a modernizácie vo vybraných častiach urbanistickej štruktúry sídiel. Väčšina slovenských miest v uplynulom desaťročí, najmä v centrálnych mestských zónach zaznamenala pozitívny vývoj. Je to jednak vďaka konkrétnym snahám samosprávy zabezpečovať podmienky pre zdravý rozvoj sídla, jednak vďaka vyjasneniu vlastníckych vzťahov a úsiliu vlastníkov zachovať a zveľaďovať hodnotu svojho majetku. Kombináciou úsilia a zdrojov samosprávnych orgánov, ktoré zabezpečujú potrebné aktivity v obnove verejných priestranstiev a prípadne objektov v ich vlastníctve a konkrétnych zámerov jednotlivých vlastníkov objektov a technickej infraštruktúry sa podarilo dosiahnuť viditeľný kvalitatívny pokrok. To je však len začiatok cesty. Po centrálnych mestských zónach by mali nasledovať aj ďalšie časti miest a zásadnejší pokrok by bol žiaduci najmä pri obnove a modernizácii bytového fondu, ktorý je však v podstatnej miere v rukách často neskúsených nových vlastníkov.

Slovensko potrebuje postupne riešiť problematiku komplexného prístupu k obnove urbánneho prostredia vo všetkých oblastiach, pričom je potrebné venovať pozornosť najmä bytovému fondu, do ktorého dlhodobo prichádzalo málo finančných prostriedkov účelovo vyčlenených na tieto aktivity. Tu sú už problémy väčšie. Preto je hlavné zameranie tejto príručky na podmienky a možnosti obnovy a modernizácie bytového fondu.

Bytový fond na Slovensku je v porovnaní s Európou pomerne mladý. Takmer 82% fondu je z obdobia rokov 1946 - 1995, pričom priemerný podiel bytového fondu z tohto obdobia je v Európe menej ako 70 %. (Podrobnosti o bytovom fonde z hľadiska jeho veku a vlastníckej štruktúry sú v prílohe č.2.) S tým súvisí aj pomerne vysoká kvalita z hľadiska vybavenosti. Napríklad viac ako tri štvrtiny bytového fondu majú ústredné vykurovanie, vyše 90 % je pripojených na verejný vodovod, takmer 90 % bytov má kúpeľňu. Z tohto hľadiska teda

problémy v obnove bytového fondu nie sú veľké. Problematickejšia je technická a fyzická kvalita, predovšetkým tej časti bytov, ktoré boli postavené panelovými technológiami.

Významnú úlohu zohráva aj skutočnosť, že okolo 42% všetkých bytov je starších ako 30 rokov a ďalších 38% starších ako 20 rokov. To znamená, že napriek celkovo pozitívnemu priemernému veku bytového fondu, okolo 80% všetkých bytov sa nachádza v objektoch, ktoré by potrebovali generálnu opravu.

Veľký význam pre možnosti obnovy predovšetkým bytového fondu má jeho vlastnícka štruktúra. Podobne ako v ostatných transformujúcich sa krajinách, aj u nás zaznamenala významné zmeny, aj keď nie až v takom rozsahu ako napr. v Rumunsku, Maďarsku, Litve, či Estónsku. Na Slovensku pri Sčítaní obyvateľov, domov a bytov v roku 1991 bola vlastnícka štruktúra bytového fondu nasledovná: 51 % boli byty vo vlastníctve užívateľov, prevažne v individuálnej bytovej výstavbe. Zvyšok bytov bol vo viacbytových domoch. Družstevných bytov bolo 22 %, zvyšných 27 % boli verejné nájomné byty. V procese privatizácie veľká časť bytového fondu zmenila vlastníka a prešla do súkromných rúk.

Výsledky ostatného cenzu (2001) ukázali, že už len niečo vyše 3% bytov zostalo vo verejnom nájomnom sektore, pričom vlastníkmi týchto bytov sú v prevažnej miere obce. Sprivatizovala sa aj časť družstevných bytov, tých zostalo dnes okolo 15%. Celkove je dnes vo vlastníctve užívateľov cca. 76% všetkých bytov. To znamená, že priama úloha štátu a miest sa zmenšila a najväčšia zodpovednosť leží na pleciach jednotlivcov. Tu je situácia najmä vo viacbytových domoch komplikovaná rozdielnou príjmovou úrovňou jednotlivých vlastníkov, ako aj nevyjasnenými postupmi pri rozhodovaní o spoločných priestoroch v dome.

Na zabezpečenie podmienok pre obnovu sa postupne prijímajú opatrenia v legislatívnej, ekonomickej a inštitucionálnej oblasti. Okrem iného vláda SR v roku 1999 schválila Koncepciu obnovy budov s dôrazom na obnovu bytového fondu. Jej zámerom bolo pripraviť dlhodobý program obnovy budov s dôrazom na obnovu bytového fondu s cieľom zachrániť fond budov, predĺžiť výrazne jeho životnosť a vytvoriť podmienky pre rozhodujúce úspory energie v nevýrobnej sfére. Dlhodobý program obnovy budov stanovuje postupové kroky ich obnovy. Táto koncepcia bola súčasne premietnutá do Koncepcie rozvoja bytovej výstavby s výhľadom do roku 2005, tiež schválenej vládou SR v roku 1999, ktorá komplexne rieši zámery v novej bytovej výstavbe i obnove bytového fondu s plným vyčíslením potrebných finančných zdrojov.

Obnova budov podľa tohto programu sleduje predovšetkým odstránenie statických, hygienických a užívateľských nedostatkov, pričom tento proces obnovy nastupuje na konci životnosti konštrukcií, resp. v takom stave, ktorý by mohol ohroziť bezpečnosť užívania stavby a zdravie obyvateľstva. Návrh koncepcie obnovy budov vychádza z poznania fyzického stavu budov, dostupných finančných zdrojov a predpokladaných potrebných právnych úprav, ktoré umožnia jej efektívnu realizáciu.

V prvej etape s predpokladaným trvaním do roku 2010 je potenciálnym cieľom obnova 560 tisíc bytov, postavených do roku 1983. Tieto bytové domy vykazujú rôznu kvalitu v dôsledku skutočného fyzického stavu a plošného štandardu. V koncepcii sa predpokladá, že 30 % bytov bude ponechaných na "dožitie" maximálne do roku 2030 a 5 % bude odkúpených investormi za účelom rekonštrukcie pre iné využitie (nájomné byty, nadštandardné byty, nájomné priestory).

Nedá sa predpokladať, že v najbližších 20 - 30 rokoch bude možné a potrebné demolovať panelový bytový fond. Náklady na jeho odstránenie a na výstavbu nových náhradných bytov vysoko prekračujú naše súčasné i predpokladané možnosti.

Ako sme už spomenuli, hlavnou témou tejto príručky je obnova a modernizácia bytového fondu. Keďže väčšina stavebného a najmä bytového fondu je v súkromných rukách, priamy dosah samosprávy na uskutočňovanie obnovy je do značnej miery obmedzený. Aké sú teda jej reálne možnosti a úlohy?

1. Úloha miestnej samosprávy v oblasti bývania

Pôsobnosť v oblasti bývania je tradične rozdelená medzi verejný a súkromný sektor. Verejný sektor predstavuje štát spolu s miestnou a regionálnou samosprávou, súkromný sektor podnikateľská sféra, mimovládne organizácie a občania. Konkrétne úlohy jednotlivých účastníkov sa však v súvislosti s vývojom ekonomickej a spoločenskej situácie menia.

V máji 2000 schválila vláda Slovenskej republiky Koncepciu štátnej bytovej politiky do roku 2005 s výhľadom do roku 2010. Koncepcia predstavuje rámcový dokument, ktorý stanovuje ciele štátu v rozvoji bývania, postupové kroky na ich dosiahnutie, formuluje pôsobnosť štátu, obcí, občanov a súkromného sektora pri zabezpečovaní bývania s cieľom dosiahnuť vytvorenie vyváženého trhu s bytmi. Koncepcia štátnej bytovej politiky nadväzuje na základné programové dokumenty OSN v oblasti bývania – Vancouverskú deklaráciu z roku

1976, Globálnu stratégiu bývania z roku 1988 a Agendu Habitat z Istanbulu z roku 1996, ako aj na účelovú publikáciu EHK OSN "Profily krajín v oblasti bývania – Slovensko" z roku 1999. Všetky tieto dokumenty zdôrazňujú význam aktívnej účasti všetkých partnerov v oblasti bývania pri uspokojovaní potrieb obyvateľov a vytváraní podmienok pre trvalo udržateľný rozvoj a zdôrazňujú nezastupiteľnú úlohu miestnej samosprávy v tejto oblasti.

Hlavné poslanie miest a obcí v oblasti rozvoja bývania sa sústreďuje predovšetkým na nasledovné úlohy:

- zabezpečovať obstarávanie, schvaľovanie a aktualizovanie územnoplánovacej dokumentácie sídel a zón,
- pripravovať v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou programy rozvoja bývania obce (mesta) ako aj programy obnovy bytového fondu a vytvárať vhodné podmienky pre ich realizáciu,
- koordinovať s účastníkmi procesu rozvoja bývania zabezpečovanie pozemkov a výstavbu technickej infraštruktúry,
- koordinovať činnosť všetkých účastníkov procesu rozvoja bývania a podieľať sa na ňom,
- skvalitňovať hospodárenie s obecným bytovým fondom,
- iniciovať a koordinovať programy obnovy bytového fondu, v prípade bytov vo vlastníctve občanov formou metodickéj a organizačnej pomoci,
- viesť databázu o stave bývania, bytovom fonde a pod.

Okrem spomenutých úloh v súvislosti s bývaním medzi významné poslanie samosprávnych orgánov patrí aj:

- vytváranie partnerstiev verejného a súkromného sektora,
- motivácia na uskutočňovanie želaných rozvojových zámerov,
- koordinácia sociálnych a hospodárskych stratégií obce a regiónu s cieľom kombinovať komerčné a sociálne orientované programy pre verejné blaho a zvýšenie kvality života,
- osvetová činnosť, komunikácia s verejnosťou, zaangažovanie verejnosti na veciach verejných,
- poskytovanie informácií a poradenstva pre občanov vo veciach súvisiacich s bývaním (napr. obnova, správa bytového fondu, vzorové zmluvy, a pod.)

Miestna samospráva teda vystupuje v úlohe formulátora miestnej bytovej politiky, stimulátora a harmonizátora miestneho rozvoja a určitého ovplyvňovateľa a kontrolóra aktivít súkromného sektora. Na tomto mieste je potrebné zdôrazniť, že pokiaľ samospráva

neprevezme aktívnu úlohu pri iniciovaní konkrétnych programov obnovy a modernizácie, zameraných na bytový fond, množstvo problémov, ktoré sú zatiaľ v latentnej podobe, môže v nasledujúcich desaťročiach prerásť do ťažko riešiteľných situácií z hľadiska technického i sociálneho.

1.1. Tvorba miestnej bytovej politiky, jej obsah a zameranie v súvislosti s obnovou obytného prostredia

Okrem nutnosti mať schválený územný plán sídla, ako aj Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce je na zabezpečenie vyššie spomínaných úloh potrebné, aby obce mali vypracovaný a zastupiteľstvom schválený aj programový dokument zameraný na rozvoj bývania so strednodobým časovým horizontom 5 rokov a s dlhodobým výhľadom na 10-15 rokov. Koncepcia bytovej politiky na miestnej úrovni, resp. program rozvoja bývania by sa mal zamerať na:

- analýzu miestnych problémov v bývaní,
- stanovenie priorít,
- stanovenie každoročných cieľov novej bytovej výstavby,
- určenie každoročných cieľov opráv a obnovy existujúceho bytového fondu so špeciálnym dôrazom na úspory energie,
- vypracovanie programov výstavby pre novostavby a opravu/obnovu,
- vytvorenie stratégií zvyšovania spolupráce so súkromným sektorom a hospodárskej súťaže na trhu v dodávke služieb pre bývanie,
- vypracovanie a uskutočňovanie koncepcií získavania pozemkov a rozvoj infraštruktúry na podporu rozvoja bývania,
- pomoc domácnostiam s nízkym príjmom a skupinám so špeciálnymi potrebami, ako sú starí občania, neúplné rodiny, postihnutí ľudia, ako aj neprispôsobiví obyvatelia, aby žili a bývali v adekvátnych a cenovo dostupných bytoch.

Pri formulovaní miestnej bytovej politiky je potrebné v prípravnej fáze stanoviť aj jej vzťahy s inými rozvojovými dokumentmi (územné plány sídla a vyšších územných celkov, programy regionálneho rozvoja, sociálna politika sídla, a pod.), ako aj stratégiu realizácie a jej nástroje, akčný plán a programy, spolu so scenármi možného vývoja.

Z dôvodu zohľadnenia požiadaviek obnovy je potrebné, aby sa v rámci osnovy koncepcie miestnej bytovej politiky venovala pozornosť najmä nasledovným otázkam:

- Analýza súčasnej úrovne bývania
 - zhodnotenie stavu bytového fondu,
 - kvantitatívne údaje o bytovom fonde (počty bytov podľa vlastníctva, v bytových a rodinných domoch a iných budovách),
 - kvalitatívna stránka bytového fondu (vek, veľkosť a izbovitosť bytov, technické vybavenie, počty zateplených budov),
 - zhodnotenie využívania bytového fondu:
 - počty trvale obývaných a neobývaných bytov, dôvody ich neobývania,
 - porovnanie izbovitosti bytov s počtom osôb užívajúcich byt,
 - porovnanie počtu bytov s počtom domácností a zbilancovanie prebytku resp. nedostatku bytov, zbilancovanie, ktorých bytov je prebytok a akých nedostatok,
 - zhodnotenie kvantitatívnej úrovne bývania v sídle: počet bytov/1000 obyvateľov.
- Demografický vývoj a prognóza
- Ekonomické podmienky rozvoja bývania
 - príjmová situácia obyvateľstva, rozdelenie do príjmových skupín, nezamestnanosť,
 - zhodnotenie možností a finančnej účasti obyvateľstva pri obstarávaní bývania, jeho údržbe a obnove,
 - možnosti financovania obecného nájomného sektoru a obnovy obecných nájomných bytov,
 - možnosti kombinovaných schém financovania obnovy, možné stimulačné nástroje obce (bezúročné preklenovacie pôžičky, zníženie dane z nehnuteľnosti v prípade uskutočnenia obnovy a pod.).
- Bilancovanie potrieb rozvoja bývania
 - zhodnotenie potrieb rozvoja z hľadiska novej dostavby a intenzifikácie.
- Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery
- Rámcové ciele bytovej politiky na obdobie 10 rokov
 - ciele v obnove bytového fondu a revitalizácii obytného prostredia,
 - príprava lokalít pre bytovú výstavbu a prestavbu a ich zainvestovanie, resp. doplnenie technickou infraštruktúrou,
 - opatrenia na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom,
 - stratégia zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov.
- Program rozvoja bývania na 5 rokov
 - kvantifikácia plánovanej výstavby (podľa štruktúry) na jednotlivé roky,

- návrh lokalít určených na výstavbu a dostavbu vo väzbe na územný plán sídla, resp. zóny – etapizácia na jednotlivé roky,
- návrh cieľov v obnove bytového fondu na jednotlivé roky,
- stratégia uskutočňovania cieľov, časový harmonogram postupových krokov, schválenie programu rozvoja v zastupiteľstve.
- Aktualizácia programov rozvoja bývania
- každoročné zhodnotenie výsledkov a aktualizácia programu rozvoja bývania na nasledujúci rok a ďalšie 4 roky s konkretizáciou zámerov vo forme projektov začínaných stavieb a projektov obnovy, kde sa očakáva poskytnutie štátnej dotácie.

1.2. Úloha ďalších účastníkov procesu obnovy

Najvýznamnejšiu úlohu pri konkrétnej obnove bytového fondu zohrávajú samozrejme vlastníci nehnuteľností. Nehnuteľnosti komerčného charakteru, ako aj technická infraštruktúra sú v súčasnosti v prevažnej miere vo vlastníctve podnikateľských subjektov. V takom prípade je možné predpokladať, že potrebná údržba a obnova bude zabezpečená v záujme ekonomickej návratnosti a úspešnosti v rámci podnikateľských aktivít týchto subjektov, ktoré majú na jej zabezpečenie potrebné vedomosti. Táto povinnosť okrem toho vyplýva všetkým vlastníkom aj z ustanovení Stavebného zákona. V prípade vlastníkov bytov a nebytových priestorov základný právny rámec ďalej tvorí zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Základným záväzkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov je povinnosť v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo zmluvou o výkone správy prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku, teda prispievať na správu spoločného majetku. Sú to tzv. spoločné náklady. Spoločné náklady znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu (ak príslušná zmluva nestanovuje inak).

Na tento účel poukazujú vlastníci bytov a nebytových priestorov preddavky mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv. Okrem úhrady spoločných výdavkov je každý vlastník bytu a nebytového priestoru viazaný nasledovnými povinnosťami:

1. na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní,

- udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv,
2. na svoje náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome, alebo na spoločných častiach domu, alebo na spoločných zariadeniach domu, alebo na príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú (napr. upchatie kanalizačného odpadu, narušenie systému ÚK zväčšením kapacity vykurovacích telies a pod.),
 3. umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu,
 4. nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva, ak sa spoločenstvo nezriaduje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Z hľadiska zákonodarcu sú teda základné pravidlá stanovené. Napriek tomu každodenná prax naznačuje, že v tejto oblasti vzniká množstvo problémov. Výsledky štatistického zisťovania začiatkom roka 2001 ukázali, že ku koncu roka 2000 bolo prevedených do vlastníctva pôvodných užívateľov už takmer 353 000 bytov z pôvodného obecného nájomného a družstevného bytového fondu. Toto číslo zároveň znamená počet domácností, ktoré sa stali vlastníkami nehnuteľností v spoločnom vlastníctve viacerých spoluvlastníkov. Väčšina nových vlastníkov nemá odborné vedomosti, praktické skúsenosti, ani právne vedomie, ktoré by im umožnili uvedomovať si v plnom rozsahu a vecnom obsahu práva a povinnosti, ktoré pre nich z nového právneho vzťahu k ich bytom v bytových domoch vyplývajú.

Skúsenosti z praxe ukazujú, že práve tieto nedostatočné vedomosti sú jedným zo základných problémov pri zabezpečovaní racionálnej a efektívnej starostlivosti o bytový fond v bytových domoch a často môžu viesť aj k zhoršeniu susedských vzťahov.

Pri zvyšovaní vedomostí nových vlastníkov o ich právach a povinnostiach zohráva dôležitú úlohu osвета. Snahou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR je prispieť k odstráneniu nedostatkov v poznaní právnych, technických a ekonomických aspektov

vlastníctva bytov v bytových domoch. Preto v roku 2001, nadväzne na podobné publikácie v rokoch predchádzajúcich, vydalo príručku pre vlastníkov bytov v bytových domoch, ktorej cieľom je prispieť k odstraňovaniu spomenutých nedostatkov.

1.3. Spolupráca verejného a súkromného sektora, podpora participácie verejnosti

Účinnosť zvolených postupov realizácie miestnej bytovej politiky je závislá jednak na kvalite spracovaných východziech podkladov, jednak na spôsobe komunikácie jednotlivých partnerov v procese realizácie zámerov a cieľov. Dôležitou súčasťou aktivít samosprávy z tohto hľadiska je osvetová a komunikačná činnosť a spoluúčasť občanov na riešení aktuálnych otázok obce. Skúsenosť ukazuje, že bez súhlasu a prispenia obyvateľov a súkromného sektoru nie je možné zaistiť úspešnosť pri realizácii koncepcií. Preto by aj stratégie územného, hospodárskeho a sociálneho rozvoja, ako aj koncepcia miestnej bytovej politiky mali byť už v priebehu prípravy predmetom prejednávania nielen s jednotlivými dotknutými partnermi, ale aj so širokou verejnosťou.

Významnú úlohu v oblasti informovanosti občanov o potrebe a možnostiach obnovy bytového fondu, s možnosťou priamej komunikácie majú práve samosprávy. K vyššej zaangažovanosti prispieva aj vytvorenie informačného centra samosprávy, kde občania a súkromný sektor môžu na jednom mieste získať informácie o jednotlivých otázkach územného rozvoja a bývania, možných podporných nástrojoch zo strany štátu a obce, možnostiach financovania jednotlivých rozvojových zámerov, existujúcich ekonomických nástrojoch, legislatívnych predpisoch, úradných postupoch, a podobne.

Je možné aj efektívnejšie využívať aktivity tretieho sektora pri oslovení určitých cieľových skupín. Napríklad v problematike obnovy vhodnými partnermi môžu byť záujmové profesijné a občianske združenia. V oblasti bývania sú to napr. združenia vlastníkov bytov, ktoré v súčasnosti na Slovensku fungujú. V roku 1996 vzniklo Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku s regionálnymi strediskami v Košiciach, Banskej Bystrici, Bratislave, Martine a Prievidzi. Združenie si kladie za cieľ:

- zjednocovať postup spoločenstiev vlastníkov pri správe domov,
- pripomienkovať právne predpisy súvisiace s vlastníctvom a správou bytových domov, prípadne ich iniciovať,
- zastupovať záujmy spoločenstiev vlastníkov bytov pri rokovaní s centrálnymi orgánmi a samosprávami,

- informovať spoločnosť vlastníkov bytov o aktuálnych otázkach prevádzky, správy a údržby domov a za týmto účelom vydávať písomné periodikum Informačný list,
- poskytovať poradenské služby spoločnostiam vlastníkov bytov pri riešení správy domu a dodržiavaní stanov, pri zakladaní nových spoločností vlastníkov v domoch, pri ochrane zákonných záujmov spoločností,
- vytvoriť profesionálnu základňu firiem poskytujúcich služby spojené s prevádzkou, údržbou, opravami a rekonštrukciou bytov a bytových domov.

Obdobné ciele majú aj novovzniknuté organizácie Asociácia užívateľov bytov so sídlom v Banskej Bystrici a Združenie užívateľov bytov so sídlom v Žiline.

2. Technické aspekty obnovy bytového fondu

Obnovu obytného prostredia možno najlepšie interpretovať ako širokú škálu aktivít, medzi ktoré patrí napr. modernizácia, opravy a údržba stavebného fondu, technickej infraštruktúry, skvalitňovanie mestského a vidieckeho prostredia, sociálnych a komerčných služieb, občianskej vybavenosti a súvisiacich zariadení, zlepšovanie mestských a regionálnych dopravných sietí, ako aj ochrana a obnova architektonického a kultúrneho dedičstva v mestských i vidieckych oblastiach.

Zameranie tejto príručky je predovšetkým na problematiku obnovy budov, konkrétne bytového fondu. Obnova budov sleduje predovšetkým odstránenie statických, hygienických a užívateľských nedostatkov, pričom tento proces obnovy nastupuje na konci životnosti konštrukcií, resp. stavu, ktorý by mohol ohroziť bezpečnosť užívania a zdravia obyvateľstva.

Táto kapitola vychádza z Koncepcie obnovy budov s dôrazom na bytový fond, ktorú prijala vláda SR v novembri 1999. Návrh koncepcie obnovy budov vychádza z poznania fyzického stavu budov, dostupných finančných zdrojov a predpokladaných potrebných právnych úprav, ktoré umožnia jej efektívnu realizáciu.

Fond budov postavený predovšetkým po roku 1945 predstavuje obrovské bohatstvo Slovenskej republiky. Rozhodujúci rozsah výstavby bol realizovaný v rokoch 1965 – 1990 hromadnými formami výstavby a to v skeletových, resp. stenových stavebných sústavách. Táto výstavba je však poznačená mnohými faktormi, ktoré mali vplyv na jej kvalitu. Chýbali predchádzajúce skúsenosti s montovanými technológiami, čo sa prejavilo v projektových

nedostatkoch nedocenenia interakcie stavebných konštrukcií a prostredia. Výber stavebných výrobkov bol ovplyvnený limitovaním ich cien, ako aj cien bytov, kvalita vyrobených prefabrikovaných dielcov bola nedostatočná a nezlepšovala sa ani po rokoch realizácie a nesporného vývoja výrobného technologického zariadenia. Na stavbách sa nedodržovali predpísané technologické postupy stavania a celkovú kvalitu budov negatívne ovplyvnila zanedbaná údržba a nedostatočné opravy tohoto fondu.

Ako dôsledok týchto negatívnych vplyvov sú zistené statické, hygienické a užívateľské nedostatky, ktoré vyúsťujú do systémových porúch. V prípade, že sa nevykonajú nevyhnutné opatrenia, môžu tieto nedostatky prerásť do stavu ohrozujúceho bezpečnosť užívania, resp. zdravie obyvateľstva.

Nedostatok finančných prostriedkov a pomerne malá informovanosť občanov neumožnili zatiaľ presadiť komplexnejšie riešenie, zameranie aktivít v obnove bolo doteraz skôr na energetické úspory, prípadne na odstraňovanie systémových porúch, než do oblasti zvyšovania kvality a predĺženia životnosti bytového fondu. Do súčasnosti nebola dosiahnutá žiaduca úroveň a potrebný rozsah údržby a opráv týchto budov.

Proces zhoršovania stavu panelových budov sa teda nepodarilo zastaviť. Zásadné opravy, ale najmä obnova budov vyplývajúca z rozsiahlej zanedbanej údržby sa stále odkladajú, čo spôsobuje, že fyzický stav budov sa naďalej zhoršuje. Za tejto situácie postupné nevyhnutné opravy len odsúvajú vznik havárií a neumožňujú uplatniť optimálne technické riešenia, ani efektívne vynakladanie finančných prostriedkov.

Ak sa má postupne odstrániť veľká zanedbanosť bytového fondu a fondu budov a súčasne zabezpečiť možnosť jeho dlhodobého užívania na minimálne ďalších 30 rokov, vyžaduje to komplexne pripravenú koncepciu obnovy budov. Preto sa viaceré ekonomické nástroje zo strany štátu zameriavajú práve na túto oblasť (pozri kap. 3).

Riešenie nepriaznivého fyzického stavu bytového fondu negatívne ovplyvňuje aj zmena vlastníckych vzťahov. Znížil sa podiel bytov vo vlastníctve obcí a čiastočne aj bytových družstiev, vznikajú spoločenstvá vlastníkov, v nových podmienkach sa aktivizujú správcovské organizácie. Noví vlastníci nedostatočne poznajú skutočný fyzický stav svojho domu, ale majú neodvolateľnú zodpovednosť za jeho stav ovplyvňujúci bezpečnosť a zdravie obyvateľstva. Pritom v bytových domoch postavených hromadnými formami výstavby býva viac ako 50 % obyvateľstva a sociálna skladba vlastníkov vytvára zložité podmienky pre zvládnutie náročnejších opráv. Rozbor nákladov na veľké opravy a komplexnú obnovu budov dokazujú,

že vlastníci väčšinou nemajú na jednorázové vklady, ale sú ochotní prevziať dlhodobý záväzok – splácať výhodné úvery.

Dlhodobé skúsenosti z vyspelých krajín ako sú Francúzsko, Holandsko, Dánsko, ale v súčasnosti aj Fínsko a Česká republika dokazujú, že taký dôležitý program, ako je obnova bytového fondu, nie je možné zvládnuť bez účasti štátu.

Naopak, skúsenosti zo zahraničia dokazujú, že aj pri zmene vlastníckych vzťahov tam, kde sa takáto pomoc neposkytla, musel byť tento fond bytov obcami, resp. štátom dodatočne odkúpený, lebo sa nerealizovali potrebné opravy a tým bola ohrozená bezpečnosť a ochrana obyvateľstva, za ktorú je štát zodpovedný.

Koncepcia obnovy budov vyžaduje dlhodobé akčné programy, ktoré umožnia využiť súčasný bytový fond minimálne do polovice tohto storočia pre potreby bývania, ale už v technickom štandarde súčasnosti.

Obnova budov sa chápe ako uskutočnenie veľkých opráv, výmeny a modernizácie stavebných konštrukcií a technického zariadenia budov nadväzne na ich životnosť a na základe veku a objektivizácie ich fyzického stavu, s cieľom odstrániť statické, hygienické a užívateľské nedostatky budov. Výsledkom by malo byť výrazné predĺženie životnosti fondu budov a dosiahnutie štandardnej úrovne požadovanej v súčasnosti. Pod objektivizáciou fyzického stavu budov rozumieme porovnanie skutočného stavu so všeobecne platnými technickými požiadavkami, pričom proces obnovy nastupuje na konci životnosti konštrukcií, resp. v stave, ktorý by mohol ohroziť bezpečnosť užívania a zdravie obyvateľstva.

Spoločným znakom budov starších ako 20 rokov je vysoká opotrebovanosť technického zariadenia budov (ďalej len TZB), ktoré je potrebné urýchlene vymeniť za prvky, ktorých kvalita a vlastnosti vytvoria požadovanú bezpečnosť a vnútornú pohodu týchto budov pre ďalšie dlhšie obdobie. Ďalším spoločným negatívnym znakom sú statické a technické nedostatky stavebných konštrukcií, ovplyvnené pôvodným technickým riešením, spôsobom realizácie, ale hlavne nedostatočnou údržbou a opravami. Hranica udržateľného fyzického stavu budov a tým aj potreba obnovy, stanovená na 30 rokov u obvodových, strešných a nosných konštrukcií je aj v porovnaní s ostatnými krajinami (Francúzsko, Fínsko, SRN) vysoká. Tento stavebný fond aj vzhľadom na životnosť TZB vyžaduje komplexnú obnovu.

Z tohto dôvodu je veľmi naliehavé začať s odstraňovaním systémových porúch bytového fondu a postupne riešiť aj obnovu budov občianskej výstavby s tým, že sa nebudú realizovať len čiastkové opravy, ale požadovaná komplexná obnova budov.

Nedostatky bytových domov je možné podľa závažnosti a najmä možných dôsledkov rozdeliť do troch kategórií:

- nedostatky, ktoré ohrozujú bezpečnosť užívania,
- nedostatky, ktoré znižujú úžitkovú hodnotu, zvyšujú prevádzkové náklady a časom môžu viesť k vzniku porúch ohrozujúcich zdravie,
- nedostatky, ktoré sú spôsobené prekročenou životnosťou a opotrebovaním stavebných konštrukcií a technického zariadenia budov a časom môžu viesť k haváriám.

Postupové kroky z hľadiska hodnotenia fyzického stavu budov podľa vymenovaných kategórií nedostatkov budú nasledovné:

1. odstránenie vykázaných systémových porúch nezavinených užívateľmi, ktorých dôsledkom je zníženie statickej a užívateľskej bezpečnosti, ako aj vznik hygienických nedostatkov. Do tejto skupiny patria aj bytové domy postavené hromadnými formami výstavby po roku 1983. Ich charakteristikou je oddelovanie konštrukcií, resp. vonkajšej vrstvy štítových panelov a poruchy obvodových plášťov. Na týchto domoch je potrebné vykonať veľké opravy obvodového plášťa ako prevenciu pred stratou funkčných vlastností v dôsledku vzniku trhlín a zatekania v oblasti obvodového plášťa. Realizáciou týchto opatrení v skoršom období je možné odsunúť komplexnú obnovu týchto budov. Aj keď tento fond je najmladší, odklad opráv obvodového plášťa by neúmerne zvýšil finančné náklady na zlepšenie ich fyzického stavu v budúcnosti.
2. u budov starších ako 20 rokov (postavených do roku 1983) komplexnou obnovou riešiť:
 - odstránenie statických nedostatkov, ktoré môžu mať charakter systémových porúch,
 - zlepšenie tepelnej ochrany budov podľa súčasných záväzných normových kritérií,
 - výmenu technického zariadenia budov po reálnej životnosti a nedostatočnej kvality.

Súčasťou obnovy stavebného fondu je aj zníženie energetickej náročnosti budov. Jej zníženie je možné dosiahnuť:

- dôslednou kontrolou preukázania splnenia energetických a hygienických kritérií pri stavebnom konaní stavebnými úradmi,
- dôsledným uplatnením dodatočnej tepelnej ochrany zatepľovaním pri dodržaní stanovených podmienok a postupov realizácie,
- inštalovaním a využívaním regulácie a merania v zásobovaní teplom spolu s hydraulickým vyregulovaním vykurovacej sústavy,

- cieľavedomým pôsobením na energetické vedomie obyvateľstva (výchova a osveta cez masmédiá a informačné kancelárie výrobcov energie, ako aj samosprávy).

Uplatnením tepelnej ochrany budov je možné dosiahnuť zníženie energetickej náročnosti bytového fondu a budov občianskej výstavby minimálne o 30 % oproti súčasnosti.

S cieľom získať vecne podložený prehľad o stave bytového fondu v bytových domoch na Slovensku MVRR SR zabezpečilo vypracovanie tzv. Pasportizácie budov pozemných stavieb – vytvorenie databázy bytového fondu a informačného systému o spotrebe energie na vykurovanie s podkladmi pre obnovu bytových domov pre jednotlivé okresy SR zohľadňujúce rozdielnosť vlastníctva bytových domov. V databáze je v súčasnosti v evidencii 804 681 bytov z celkových 850 tis. bytov postavených v hromadných formách výstavby.

Keďže zabezpečenie potrebnej údržby a opráv musí vychádzať z poznania konkrétneho stavu objektu, údaje z databázy môžu slúžiť ako východisko pre podrobnejšiu dokumentáciu technického stavu toho-ktorého objektu. Úlohu zabezpečiť takúto dokumentáciu majú vlastníci bytov a nebytových priestorov. Hodnotenie stavebno-technického stavu je často veľmi náročná úloha, preto by vlastníci bytov mali spolupracovať s odborníkmi.

Hodnotenie technického stavu obytných budov

Prípravy programov opráv, údržby, rekonštrukčných zásahov a modernizácie si vyžadujú celý rad informácií o technickom stave obytnej budovy. Tieto je možné získať formou diagnostiky stavu prvkov stavebných konštrukcií, stavebných sústav a technických zariadení.

Z doterajšieho hodnotenia technického stavu možno konštatovať, že najčastejšie sa vyskytujú na obytných budovách tieto poruchy:

- poškodené hydroizolačné vrstvy plochej strechy (zatekanie),
- poruchy v miestach konštrukčných detailov,
- trhliny medzi obvodovým plášťom a zvislou alebo stropnou konštrukciou (deštrukcia povrchovej úpravy stien),
- zatekanie cez okenné rámy a okenné krídla, netesné mechanické kotvenie okien do ostenia (zvýšená infiltrácia a zatekanie do bytov),
- poškodené zvislé aj vodorovné škáry medzi panelmi (zatekanie do bytov a zvýšená infiltrácia),

- poškodené povrchové úpravy stien, podláh a stropov v spoločných priestoroch, poodpadávajúce omietky, obklady, pôvodné povrchové nátery sú veľmi poškodené, znečistené,
- nedostatočné tepelnoizolačné vlastnosti obvodových konštrukcií a zatekanie (výskyt plesní v bytoch),
- deformácie styku strešného plášt'a s atikou,
- deformácie priečok v dôsledku ich namáhania na vzper,
- nepresná montáž a nerovnosti v geometrii panelových dielcov,
- poruchy v rozvodoch studenej a teplej vody, zlá funkčnosť ventilov,
- poškodenie hydrantov protipožiarnej ochrany,
- skorodované ventily v systéme ústredného kúrenia, chýbajúce termoregulačné ventily,
- v niektorých prípadoch poruchy kanalizácie,
- porušené klampiarske prvky a ich zanedbaná údržba,
- proces starnutia materiálov, ich degradácia, karbonizácia, korózie ocele,
- odpadávanie krycích betónových vrstiev, odkrytá nosná i konštrukčná výstuž najmä pri balkónových, loggiových doskách a obvodových paneloch.

Diagnostikácia technického stavu budov

Úlohou diagnostikácie technického stavu stavebných konštrukcií a technického zariadenia obytných budov je formou vizuálneho prieskumu získať množstvo informácií – údajov pre hodnotenie budovy vzhľadom na jej bezpečnosť, zdravotno-hygienické podmienky, životnosť, energetickú náročnosť, prevádzkovú nákladovosť a funkčné požiadavky užívateľov.

Vyhodnotenie získaných údajov dáva predpoklad pre reálne ohodnotenie budov a prijatie rozhodnutí o ich ochrane, údržbe, rekonštrukcii, modernizácii alebo o prípadnej demolácii.

Diagnostikácia týkajúca sa stavebných konštrukcií (horná stavba a spodná stavba – základy a základové pomery), technického zariadenia budovy (vodoinštalácia, kanalizácia, inštalácia plynu, elektroinštalácia, vykurovanie, vzduchotechnika, výťahy a pod.) sa robí prostredníctvom vizuálneho, základného alebo podrobného prieskumu, ktorý má vykonávať osoba odborne spôsobilá.

Diagnostikácia fyzického stavu bytového fondu, ako aj návrh riešenia obnovy boli predmetom riešenia VTP 6-400 "Obnova budov pozemných stavieb s dôrazom na bytový fond,

VTP “Pilotný projekt obnovy celopanelových budov P1.14, P1.15, PS-82 a ZT” a VTP “Pilotný projekt obnovy bytovej stavby (PV-2, balkóny, loggie) zamerané na realizáciu a vyhodnotenie systémových porúch cez overenie na pilotných projektoch”.

Štúdie technického riešenia opráv

Ďalším krokom po zhodnotení technického stavu obytných budov je alternatívne vypracovanie štúdie technického riešenia opráv. Štúdie technických riešení reprezentujú malé, stredné a veľké opravy. Sú podkladom pre zástupcov spoločenstiev vlastníkov bytov pri rozhodovaní sa na základe variant o optimálnom riešení opráv domov, pri výbere dodávateľov. Vypracované rozpočty technických riešení určujú základnú potrebu finančných prostriedkov pre vybrané opravy a slúžia ako podklad pre reálne vypracovanie finančných plánov opráv a údržby.

Plán údržby a opráv sa skladá z časového harmonogramu cyklu opráv na jestvujúcich konštrukčných prvkoch, ktorý by mal obsahovať:

1. časový harmonogram cyklu opráv:

- názov konštrukčných prvkov nachádzajúcich sa v objekte,
- zriaďovacie náklady - náklady potrebné na zriadenie nového konštrukčného prvku,
- životnosť vyjadrenú v rokoch, cyklus opráv v rokoch a percento opráv,
- súčet čiastkových nákladov, ktoré sa musia vynaložiť na opravy – určenie týchto nákladov je úlohou rozpočtovania,

2. technologický postupu prác údržby a všetkých opráv na jednotlivých konštrukčných prvkoch.

Údržbu a opravy bytového domu je potrebné dopredu plánovať. Dobre zostavený plán údržby umožňuje predĺžiť životnosť jednotlivých technických zariadení, znížiť riziko havárií, v dôsledku ktorých môže dôjsť k poškodeniu bytového vybavenia a ďalších technických zariadení.

Rozloženie nákladov na údržbu a opravy v čase životnosti objektu nie je rovnomerné, ale závisí od opotrebovanosti jednotlivých konštrukčných prvkov. Zhruba po 30 rokoch životnosti náklady na opravy a údržbu prudko vzrastajú, pretože je potrebné vymeniť väčšinu konštrukčných prvkov. V priebehu dvoch až piatich rokov je potom potrebné vyčleniť na údržbu a opravy až 40% z celkového objemu finančných prostriedkov, ktoré sa vynaložia na

údržbu stavebného objektu počas jeho celej životnosti, ktorá predstavuje 60 – 80 rokov. Pomocou bežne uplatňovaných spôsobov tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv na Slovensku nie je možné v súčasnosti pokryť dočasne zvýšené nároky na údržbu a opravy, a preto je nutné uchýliť sa aj k využitiu iných spôsobov financovania údržby (úvery, jednorazové platby, v niektorých prípadoch aj dotácie od štátu – pozri kap. 3). Celkový objem vynaložených finančných prostriedkov počas životnosti stavebného objektu je značný. Podľa štatistických skúmaní a zahraničných skúseností predstavuje 1,5 až 3 násobok obstarávacích nákladov objektu. Plán údržby a opráv musí vychádzať:

- a) z pravidiel užívania objektu a jeho zariadení,
- b) z poznania stupňa opotrebovania jednotlivých konštrukčných častí objektu a zariadení,
- c) z ukazovateľov technickej životnosti konštrukčných prvkov, ktoré udáva výrobca s tým, že sa prihliada na skutočný stav opotrebenia a doterajší rozsah uskutočnených udržiavacích prác,
- d) z kompletnej projektovej dokumentácie. Ide najmä o dokumentáciu rozvodov médií a energií, sprievodnú správu, súhrnnú technickú správu, celkovú situáciu stavby (s inžinierskymi sieťami), stavebné výkresy pozemných a inžinierskych objektov, ceny súčasných stavebných materiálov, technologické predpisy jednotlivých opráv.

Významným informačným podkladom pre určenie požadovaného rozsahu údržby a opráv sú pasporty budov. Pasport budovy predstavuje úplnú databázu technického riešenia stavebného objektu, ktorý je spravidla členený podľa:

1. jednotlivých dielov budovy (základy, zvislé konštrukcie, strecha, fasáda),
2. užívaných častí (byt, spoločné priestory, priestor prenajatý firmou a pod.),
3. podlaží, stavebných častí a pod.

Pasport je dôležitým informačným základom pre plánovanie údržby a opráv počas celej životnosti objektu. O opravách je nutné viesť záznamy v pasporte objektu, a to v časti údajov o materiáloch a výrobkoch. Účelom záznamov je aktualizácia informácií o náhradných dieloch vo vymenených prvkoch, o vlastnostiach novopoužitých materiálov, o novej životnosti prvkov, ktorú je potrebné zaevidovať kvôli plánovaniu budúcich opráv a pre štatistické vyhodnotenie rozsahu a náročnosti opráv (prácnosť, náklady) v členení podľa jednotlivých častí stavby resp. profesií vykonávajúcich zásahy.

Vhodne zostavený plán údržby a opráv je zdrojom úspor, pretože umožňuje preventívne odstrániť rad porúch, ktoré by mohli spôsobiť haváriu, alebo postupné poškodenie ďalších zariadení. Taktiež predstih medzi plánovaním údržby a opráv poskytuje viac času pre

vyhľadávanie kvalitných a menej finančne náročných dodávateľov údržbárskych prác, dáva priestor na zamyslenie sa nad najvhodnejším spôsobom obnovy konštrukčných prvkov a zariadení bytového domu, a to aj z hľadiska nových požiadaviek na bytové domy, ktoré neboli v priebehu ich projektovania natoľko aktuálne ako dnes: napr. šetrenie teplom, elektrickou energiou, teplou a studenou vodou.

3. Financovanie obnovy bytového fondu

Rozhodujúcu úlohu pri obnove bytového fondu musia zohrávať súkromné zdroje financovania, vlastné úspory, stavebné sporenie a hypotekárne úvery, ostatné zdroje zohrávajú doplnkovú úlohu. Zabezpečiť potrebnú obnovu je možné obvykle iba kombináciou dostupných foriem financovania.

Financovanie nákladov na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, príslušenstva, prípadne pozemku sa uskutočňuje najmä na základe mesačných preddavkov, z ktorých časť prostriedkov prúdi do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Možnosti úverového pokrytia väčších opráv

V prípade nedostatku vlastných finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv, na realizáciu rozsiahlejších obnovovacích prác, ktoré nie je možné vykryť z dodatočných príspevkov vlastníkov, je nutné sa pokúsiť využiť cudzie finančné zdroje vo forme úverov z bankových inštitúcií alebo zo špecializovaných fondov. Je pritom možné využiť komerčné úvery, hypotekárne úvery, stavebné úvery zo stavebných sporiteľní, úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania, prípadne spotrebné úvery na nákup materiálu. Splátky úverov umožňujú rozložiť finančné zaťaženie vlastníkov na dlhšie časové obdobie. V rámci každého úveru je potrebné splatiť v splátkach nielen zapožičanú istinu, ale aj úroky, čo potom môže viesť k prehodnoteniu výšky príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Pri plánovaní obnovy je možné využívať i jestvujúce ekonomické nástroje rozvoja bývania. Vytváranie systému ekonomických nástrojov patrí k základným úlohám štátu v oblasti rozvoja bývania. V oblasti bytovej výstavby a obnovy bytového fondu boli vytvorené úverové a dotačné formy podpory, ktorými sa naplňajú zámery vlády prijaté v rámci koncepčných materiálov. Zatiaľ zaostáva oblasť daňových foriem podpory, ktorá len čiastočne naplňa stanovené ciele.

Pre obnovu bytového fondu sú dostupné obdobné nástroje, ako pre novú výstavbu. Účastníkmi jednotlivých systémov pre túto oblasť môžu byť fyzické aj právnické osoby.

Štátny fond rozvoja bývania je účelový štátny fond určený na financovanie výstavby nových bytov a na zveľaďovanie existujúceho bytového fondu. Podmienky a výšku poskytovania finančných prostriedkov z fondu určuje zákon č. 124/1996 Zb. o Štátnom fonde rozvoja bývania (ďalej len "ŠFRB") v znení neskorších predpisov, nariadenie vlády SR č. 137/2000 Z. z. o programoch rozvoja bývania v znení nariadenia vlády SR č. 587/2001 Z.z. a vyhláška MVRR SR č. 143/2000 Z.z. o podrobnostiach obsahu žiadosti na poskytnutie podpory z prostriedkov ŠFRB, o technických podmienkach a o dĺžke času uskutočnenia stavby. Zákon taxatívne vymenúva účely, na ktoré je možné poskytnúť podporu. Tieto účely vychádzajú z celospoločenského záujmu. Z hľadiska obnovy bytového fondu sú zaujímavé najmä nasledujúce účely:

- tepelná ochrana bytového domu,
- zmena dokončenej stavby bytového domu a rodinného domu,
- odstránenie statických nedostatkov bytového domu.

Záujem štátu na tepelnej ochrane je zameraný aj na zníženie energetickej náročnosti stavieb, a tým na znižovanie celkovej energetickej spotreby štátu. Tepelnou ochranou sa rozumie vykonanie takých stavebných prác a úprav na existujúcom bytovom dome, v dôsledku ktorých sa zlepšia tepelnoizolačné vlastnosti tohto domu, a tým sa zníži spotreba tepelnej energie pri jeho vykurovaní. Vykonávacia vyhláška k zákonu súčasne určuje aj to, aké zlepšenie týchto tepelnoizolačných vlastností sa musí tepelnou ochranou doceliť, ak sa chce žiadateľ uchádzať o podporu. Ide o nasledovné podmienky:

- zlepšenie tepelno-technických vlastností stavebných konštrukcií a zlepšenie tepelno-technických vlastností otvorových konštrukcií; dosiahnutie výpočtovo určenej spotreby energie na vykurovanie bytu pod normovú hodnotu podľa STN 73 0540,
- dosiahnutie úspory energie minimálne 20 % pod normovú hodnotu, v prípade, ak stavba spĺňa ustanovenie v predchádzajúcom bode,
- vyregulovanie hydrauliky vykurovacieho systému v nadväznosti na zvýšenie tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií, zabudovanie merania a regulácie v zásobovaní teplom,
- dosiahnutie aspoň rovnakej doby životnosti pôvodnej stavebnej konštrukcie, ako je životnosť systému tepelnej ochrany.

Súčasťou projektového riešenia tepelnej ochrany musia byť aj nevyhnutné súvisiace stavebné úpravy. Práve realizácia súvisiacich stavebných prác je stanovená ako základná podmienka pre poskytnutie podpory. Vzhľadom na to, že štát do tejto oblasti poskytuje výhodné úvery, je potrebné, aby práce boli vykonávané systémom tepelnej ochrany, ktorý je overený autorizovanou osobou (napr. Technickým a skúšobným ústavom stavebným). To zabezpečí, aby bol splnený zámer znížiť tepelné straty bytovej stavby. Pre zabezpečenie kvality zateplovacích prác je tiež nevyhnutné, aby ich vykonávala organizácia s platnou licenciou. Stanovením týchto podmienok sa vytvárajú predpoklady pre to, že vykonané práce budú v súlade so všetkými predpismi vzťahujúcimi sa na daný druh stavebných prác.

Význam zateplenia je treba vidieť najmä v nasledovných rovinách:

- Znižovanie energetických nákladov: Zateplením staršieho bytového domu sa dá napr. dosiahnuť až 60% úspora energetických nákladov, pričom na vykurovanie sa spotrebuje okolo 80% zo všetkej energie, ktorá sa spotrebuje v takomto dome. Treba predpokladať, že úspory energie takto získanej zabezpečia návratnosť obnovovacích prác jednotlivým vlastníkom už za niekoľko rokov, najmä v dôsledku stále rastúcich cien za energiu.
- Odstraňovanie možných hygienických problémov (plesne). Tento dôsledok umožňuje znížiť chorobnosť užívateľov bytov, čím sa šetria finančné prostriedky vynakladané na zdravotné služby a znižuje sa trvanie práceneschopnosti.
- Zvýšená akustická ochrana (podlahy, tepelná ochrana obvodového a strešného plášťa, stanovená nepriezvučnosť okien atď.), čo prispieva k zvýšeniu kvality bývania a k zníženiu úrovne stresu.
- Zníženie zaťaženia životného prostredia v dôsledku nadmernej spotreby tepelnej energie.
- Priaznivý dopad na obchodnú bilanciu štátu, ktorý energiu musí nakupovať na svetových trhoch za svetové ceny.

Zákonom sú upravené podmienky pre poskytovanie podpory na tepelnú ochranu:

- Tepelnú ochranu uskutočňuje zhotoviteľ s licenciou na technicky osvedčený systém tepelnej ochrany.
- Súčasťou projektového riešenia tepelnej ochrany sú nevyhnutné súvisiace stavebné úpravy pozostávajúce najmä z opravy vystupujúcich častí stavby (lodžia, balkón, prekrytie vstupu, strojovňa výťahu a pod.), stavebnej úpravy vstupov a schodiskových priestorov stavby.
- Pri navrhnutom riešení musia byť dodržané ustanovenia zákona č. 70/1998 Z.z. o energetike.

Druhý účel, na ktorý môžu vlastníci čerpať úver, je zmena dokončenej stavby bytového domu. V tomto prípade ide o stavebné práce, pri ktorých sa v prevažnej miere zachováva vonkajšie pôdorysné a výškové ohraničenie stavby. Ide najmä o vnútorné prestavby, vstavby, vonkajšie opravy a iné podstatné zmeny. Znamená to, že sa realizuje rozsiahlejšia stavebná úprava bytového objektu spojená napr. s opravou strechy, výmenou okien, výmenou technického vybavenia stavby alebo jeho zriadením. Pod zmenou dokončenej stavby sa rozumejú aj také stavebné práce, pri ktorých sa existujúci byt zmení prostredníctvom prístavby, nadstavby alebo vstavby. Môže tu ísť napríklad o prístavbu ďalšej izby (izieb) a pod., ako aj o rozšírenie bytu v bytovom dome pri využití podkrovia (tzv. mezonetové byty). Pri tomto účele musí ísť vždy o rozsiahlejšie a náročnejšie stavebné práce. Podporu nie je možné poskytnúť na drobné stavebné práce, ktoré si podľa Stavebného zákona vyžadujú iba ohlásenie stavebnému úradu.

Prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania je možné použiť na účely údržby a opráv aj nepriamym spôsobom. Ide o prípad, ak sa spoločenstvo dohodne o tom, že bude súhlasiť s výstavbou podkrovných nadstavbových bytov a nedôjde k zhoršeniu statických vlastností budovy v dôsledku takejto výstavby. Na výstavbu takýchto bytov sú oprávnené slabšie príjmové mladé rodiny získať pôžičku zo ŠFRB, za predpokladu, že podlahová plocha takto vzniknutých bytov nepresiahne stanovené limity. Občania s ťažkým zdravotným postihnutím môžu na výstavbu takýchto bytov dostať nielen zvýhodnený úver, ale aj nenávratnú dotáciu. V ich prípade je však súčasne nevyhnutné splniť požiadavky bezbariérovosti bytov, čo môže byť pri nadstavbách problém. Výstavba súčasne umožní riešiť problém rekonštrukcie zatekajúcej plochej strechy, ktorý sa vyrieši v dôsledku dokončenia nových bytov, teoreticky bez akýchkoľvek ďalších výdavkov z fondu prevádzky, údržby a opráv. Vlastníci pravda budú musieť znášať nepríjemnosti spôsobené stavebnými prácami, no na druhej strane nové byty budú znamenať dodatočné zdroje do fondu prevádzky, údržby a opráv zo strany nových vlastníkov bytov. V prípade výstavby nadstavieb má zmysel súčasne realizovať obnovu fasády a zateplenie bytov.

V treťom prípade sa úverové prostriedky ŠFRB môžu čerpať za účelom odstránenia statických nedostatkov, ktoré musia byť preukázané oprávnenou právnickou alebo fyzickou osobou. V praxi ide o podnikateľa, ktorému Úrad pre normalizáciu a meranie udelil oprávnenie na výkon štátneho skúšobníctva (autorizáciu), alebo o odborne spôsobilú osobu, ktorá je zapísaná v registri odborne spôsobilých osôb.

Spoločenstvo, resp. vlastníci, ktorí majú záujem o čerpanie úveru na niektorý z troch uvedených účelov, musia preukázať, že disponujú vlastnými finančnými prostriedkami alebo prostriedkami stavebného sporenia vo výške najmenej 20 % z obstarávacej ceny na účel, na ktorý sa poskytuje podpora. Za vlastné prostriedky sa však v žiadnom prípade nepovažuje úver z banky alebo zo sporiteľne. Výnimku tvorí stavebný úver, ktorý stavebná sporiteľňa poskytne svojmu sporiteľovi. Tento stavebný úver má charakter vlastných prostriedkov žiadateľa. Práve tu môže samospráva pomôcť vlastníkom preklenúť nedostatok vlastných finančných prostriedkov poskytnutím účelovej bezúročnej, prípadne výhodne úročenej pôžičky zo svojho rozpočtu.

Žiadosť o úver môže v mene všetkých spoluvlastníkov podať napr. spoločenstvo, obec alebo stavebná firma, ktorá obnovu realizuje, pokiaľ vlastníci splnomocnia organizáciu uskutočniť takúto operáciu. Pritom daná organizácia nemusí byť vlastníkom ani jedného z týchto bytov. Rovnako v mene spoluvlastníkov môže na základe splnomocnenia vystupovať napr. investorská organizácia, alebo aj fyzická osoba a pod. poverená spoluvlastníkmi koordináciou výstavby a pod.

Takto určený žiadateľ koná v mene všetkých splnomocniteľov. Vo svojej žiadosti uvedie všetkých spoluvlastníkov. Dôležité je uvedomiť si, že v prípade, ak ŠFRB poskytne požadovanú podporu (v tomto prípade požadované podpory), uzavrie s každým spoluvlastníkom zmluvu o poskytnutí podpory osobitne. Nie je možné požadovať, aby žiadateľ prevzal na seba záväzky všetkých spoluvlastníkov. V prípadoch spoluvlastníctva sa môžu vyskytovať situácie, kedy každý zo spoluvlastníkov bude žiadať o iný druh podpory a inú výšku podpory, zodpovedajúcej veľkosti svojho vlastníckeho podielu (veľkosti bytu), prípadne možnostiam splácať poskytnutý úver. Rozdiel môže vyplývať aj z rozdielného postavenia jednotlivých žiadateľov (iný typ úveru pre fyzickú osobu a iný typ úveru pre právnickú osobu).

Typickým príkladom situácie, kde vystupujú rôzne charakteristiky jednotlivých spoluvlastníkov, je zabezpečenie tepelnej ochrany bytového domu, v ktorom je časť bytov v osobnom vlastníctve a časť bytov napr. vo vlastníctve obce. V takom prípade môže byť žiadateľom buď jeden z obyvateľov bytov, ktoré sú v osobnom vlastníctve, alebo ním môže byť obec. Pri každej z týchto alternatív však musia ostatní vlastníci žiadateľa splnomocniť.

Žiadosť o poskytnutie podpory musí obsahovať všetky účely, ako aj príslušný druh a návrh výšky podpory pre každý z uvádzaných účelov. Ak pôjde v tomto prípade o stavbu v spoluvlastníctve, tak aj rozpis týchto podpôr sa prevedie na jednotlivých spoluvlastníkov.

Legislatíva nielen umožňuje, ale dokonca aj podporuje spájanie viacerých účelov na jednej stavbe. Môže ísť napríklad o uskutočnenie dvoch alebo aj troch účelov na jednej stavbe súčasne. Ako príklad možno uviesť súčasné uskutočnenie zateplenia, odstránenie statických nedostatkov a zmeny dokončenej stavby. Pokiaľ sa podarí pri obnove bytového domu skĺbiť všetky tri účely dohromady a ide o bytový dom, ktorý je starší ako 20 rokov, ide o komplexnú obnovu a žiadateľ získa prístup k výhodnejším úverovým podmienkam ako v prípade, keď sa snaží uskutočňovať jednotlivé účely samostatne. Tento stimul vyplýva z toho, že je v záujme štátu, aby sa u starších objektov vykonávala komplexná obnova tohto objektu. Podporenie komplexnej obnovy bytového domu znamená úsporu vo vynakladaných prostriedkoch, nakoľko súbežné vykonávanie viacerých účelov na jednej stavbe predstavuje nižšie náklady, ako keby sa tieto účely vykonávali samostatne. Vykonávanie tejto komplexnej obnovy preto štát motivuje zvýhodnenými podmienkami poskytovanej podpory. Zavedenie programu obnovy však neznamena, že nie je možné vykonávať jednotlivé účely samostatne. V súlade so zákonom je možné podporiť vykonávanie týchto účelov aj samostatne a aj na objektoch, ktoré sú mladšie ako 30 rokov. V týchto prípadoch sa však poskytne podpora vo forme menej výhodného úveru oproti úveru, ktorý možno poskytnúť pre komplexnú obnovu bytového domu.

Štátny fond rozvoja bývania pre obnovu bytového fondu môže v súčasnosti úver poskytovať na:

- zmenu dokončenej stavby,
- tepelnú ochranu,
- odstránenie statických nedostatkov.

Dotácie na odstránenie systémových porúch: V súčasnosti sú dotačné formy podpory na obnovu bytového fondu orientované nielen na mestá a obce, ale aj na stavebné bytové družstvá, spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo správcov bytového fondu, ak spravujú byty, ktorých vlastníkmi sú mestá, obce a fyzické osoby. Podrobnosti upravujú Smernice MVRR SR č.9/2003, ktorými sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na odstránenie systémových porúch bytových domov. Správu príspevku vykonáva MVRR SR. Postup pri rozdeľovaní finančných prostriedkov na odstránenie systémových porúch stanovujú smernice.

Účelom poskytovania dotácie je odstránenie systémových porúch vyskytujúcich sa u bytových domov postavených najmä panelovou technológiou v jednotlivých typoch, konštrukčných systémoch a stavebných sústavách. Systémové poruchy sú poruchy, ktoré nezapríčinili užívatelia bytov zanedbaním údržby a opráv, ale majú pôvod v nesprávne

navrhnutých materiáloch a detailoch, nesprávne použitej technológii výstavby alebo v nedodržaní navrhnutého postupu realizácie stavby.

Dotáciu je v súčasnosti možné poskytnúť do výšky 50 % obstarávacích nákladov stavby, najviac však vo výške 380 Sk na m² podlahovej plochy bytov v bytovom dome, jeho ucelenej sekcii alebo vstupe.

Žiadateľ o túto dotáciu musí preukázať splnenie stanovených podmienok. Základnou podmienkou je doloženie odborného posudku, vypracovaného autorizovanou osobou, ktorý obsahuje výsledky diagnostikácie bytového domu s popisom systémových porúch, s rozsahom a stupňom poškodenia a návrh spôsobu odstránenia každej systémovej poruchy, ktorým sa zamedzí jej opakovaný vznik a orientačnú výšku nákladov na ich odstránenie.

Žiadateľom o príspevok môže byť mesto, obec, stavebné bytové družstvo, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správca bytového fondu, ak spravuje byty, ktorých vlastníkmi sú fyzické osoby.

Je potrebné upozorniť, že v roku 2003 sa pripravuje pomerne rozsiahla úprava legislatívneho rámca pre poskytovanie podpory na rozvoj bývania. V súvislosti s predpokladanými zmenami dôjde k úpravám viacerých v súčasnosti platných právnych úprav. Predpokladá sa však, že vecný obsah podpory zostane v podstate zachovaný. Aktuálne znenie právnych predpisov je možné nájsť na internetovej stránke MVRR SR www.build.gov.sk.

Stavebné sporenie predstavuje formu sporenia, ktorá je podporovaná štátom. Štátna podpora sa prejavuje poskytovaním štátnej prémie, ktorá sa napočítava na vklady vkladateľa. Prostriedky uložené na účtoch stavebného sporenia sú úročené (vo výške okolo 3 %, v závislosti od produktu stavebného sporenia), úroky nie sú zdaňované daňou z príjmu ako je to v iných prípadoch sporenia. Stavebné sporenie má právo uzavrieť každý slovenský občan vrátane detí. Stavebné sporenie predstavuje uzavretý finančný okruh, čo znamená, že úroková miera pri sporení a poskytovaní úverov prakticky nezávisí od diskontnej úrokovej miery Národnej banky Slovenska. Uvedená skutočnosť umožňuje vkladateľovi po skončení etapy sporenia (zvyčajne aspoň 6 rokov, sú však aj produkty, pri ktorých je toto obdobie kratšie) uchádzať sa o zvýhodnený stavebný úver (s úrokovou mierou okolo 6 %). To, či úver sporiteľ dostane hneď po ukončení etapy sporenia, závisí jednak od množstva finančných prostriedkov, ktoré sa naakumulovali v príslušnej stavebnej sporiteľni, jednak od tzv. hodnotiaceho čísla. Určenie hodnotiaceho čísla závisí od veľkosti cieľovej sumy (objemu prostriedkov, ktoré sa sporiteľ zaviazal usporiť počas fázy sporenia, naakumulovaných úrokov a štátnej prémie

a predpokladanej výšky stavebného úveru) ako aj od pravidelnosti sporenia. Okrem zvýhodneného úveru je možné čerpať aj okamžitý úver a medziúver, pri ktorom sú však úrokové podmienky menej výhodné. Pred poskytnutím úveru musí klient preukázať svoju schopnosť splácať požičané peniaze formou predpísaných splátok. Pri nižších veľkostiach úverov záruku predstavuje jeho doterajší spôsob pravidelného sporenia, pri vyšších sumách je potrebné získať si ručiteľa a napokon ešte pri vyšších sumách je nutné ručiť nehnuteľnosťou.

Stavebná sporiteľňa vypláca stavebný úver v súlade s postupom výstavby, resp. rekonštrukcie, a to na základe predložených dokladov (účty, faktúry a pod.). Formy splácania závisia od toho, či sa úver čerpá po častiach, vcelku, ďalej od toho na aké obdobie je rozpočítané splácanie úveru. Výhodou pre klienta stavebnej sporiteľne je možnosť kedykoľvek vykonať mimoriadne splátky.

V súčasnosti na trhu stavebného sporenia na Slovensku pôsobia tri stavebné sporiteľne: Prvá stavebná sporiteľňa, Stavebná sporiteľňa VÚB Wüstenrot a Stavebná sporiteľňa ČSOB. Všetky sporiteľne disponujú dostatočne rozsiahlym počtom obchodných miest, kde je možné zmluvy o stavebnom sporení uzavrieť.

Aj spoločenstvo môže využiť stavebné úvery pre väčšie opravy, nie však priamo, ale prostredníctvom svojich členov. Problém spočíva v majetkových pomeroch spoločenstva vlastníkov. Spoločenstvo vlastníkov predstavuje právnickú osobu, ktorej má právo stavebná sporiteľňa poskytnúť úver. Na ručenie tohto úveru však sporiteľňa potrebuje zábezpeku vo forme nehnuteľnosti. Spoločenstvo vlastníkov však samé o sebe nič nevlastní, a teda nemôže ručiť nehnuteľnosťou. Ručiť môžu jednotliví členovia svojimi bytmi. Stavebný úver je teda možné poskytnúť spoločenstvu za predpokladu, že všetci vlastníci budú ručiť svojim majetkom za poskytnutie úveru. Tu je treba dosiahnuť dohodu. Následne je nutné ručenie ošetriť z hľadiska legislatívnych predpisov, t.j. spísať notárske zmluvy so všetkými vlastníkami a uskutočniť zápis vecných bremien do katastra nehnuteľností. Pretože osobitné zmluvy sa uzatvárajú s jednotlivými vlastníkami, celková suma všetkých poplatkov môže byť značná.

V praxi sa zatiaľ rieši získanie stavebného úveru pre financovanie opráv bytového domu tak, že sa najprv uzavrie zmluva o stavebnom sporení s jednotlivými vlastníkami bytov. Následne sa čiastky sporenia uhrádzajú z fondu prevádzky, údržby a opráv. Výpoveď dohody o stavebnom sporení s jednotlivými vlastníkami musí byť prirodzene účelová a platba sa urobí v prospech spoločenstva tak, že sa prevedie na účet firme, ktorá opravu zabezpečila na základe predloženej faktúry. Takto sa uzavrie zmluva s individuálnymi vlastníkami, aby nemohlo prísť k jej zneužitiu pre vlastné individuálne účely. Po ukončení fázy sporenia má potom

spoločenstvo nárok na pridelenie stavebného úveru, prípadne môže dopredu požiadať o medziúver, alebo okamžitý úver.

Hypotekárne úvery: Hypotekárne banky majú právo poskytovať hypotekárne úvery aj na uskutočnenie opráv, rekonštrukcií a modernizácií bytových domov. Úroková miera hypotekárneho úveru je bonifikovaná štátom, čím sa zvyšuje cenová dostupnosť tohto finančného produktu pre obyvateľov. Praktické skúsenosti z poskytovania takýchto úverov však vzhľadom na krátku existenciu hypotekárnych úverov a ich zameranie predovšetkým na novú výstavbu v našich podmienkach zatiaľ nie sú dostupné.

Program bankových záruk: Okrem uvedených foriem podpory bol zo strany štátu prijatý program podpory rozvoja bytovej výstavby realizovanej formou poskytovania bankových záruk za úvery. Predmetom programu je poskytovanie bankových záruk za úvery, ktoré sú poskytnuté na :

- výstavbu bytov alebo dostavbu rozostavaných bytov, najmä v nájomnom bytovom dome,
- výstavbu a dokončenie technickej vybavenosti,
- opravy spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu,
- modernizáciu spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu,
- rekonštrukciu spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu,
- opravy, modernizáciu a rekonštrukciu častí, ktoré je nevyhnutné vykonať súčasne.

Prijemca podpory môže byť mesto, obec, malý a stredný podnikateľ a spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Bankovú záruku je možné poskytnúť na úver pri novej výstavbe do výšky 65 % oprávnených nákladov, max. však 60 mil. Sk, pri obnove do výšky 100% nákladov, kde náklady v prepočte na byt nepresiahnu 200 000 Sk.

4. Postup samosprávy pri obnove a modernizácii

Ako už bolo na viacerých miestach tejto príručky spomenuté, samospráva má rôzne možnosti, ktoré môže využiť na iniciovanie programov obnovy a na stimuláciu ich úspešného uskutočnenia. Okrem priamych nástrojov, medzi ktoré patrí zabezpečenie koncepčného rámca pre obnovu vo forme územnoplánovacej dokumentácie a dokumentov o rozvoji a obnove bývania, významnú úlohu má využitie nástrojov nepriamych. Patria sem opatrenia, ktoré zvýšia atraktivnosť obnovy pre jednotlivých vlastníkov. Je to možné dosiahnuť napríklad vyhlásením časovo obmedzeného programu, v ktorom všetci účastníci procesu obnovy získajú určitú (symbolickú) dotáciu na obnovu od samosprávy spolu s metodickou pomocou pri

zabezpečovaní obnovy, alebo ponukou obnovy verejných priestorov v prípade, že sa uskutoční obnova napr. celého obytného bloku. Keďže však iniciatíva a rozhodnutie o obnove vychádza od jednotlivých vlastníkov, zásadný význam má ich informovanie o možnostiach obnovy, jej význame a výhodách, možnostiach jej financovania, ako aj možných organizačných krokoch na jej zabezpečenie.

Východiskom pre stanovenie zámerov obnovy obytného prostredia vo všeobecnosti, ako aj konkrétnych programov obnovy bytového fondu majú byť tie rozvojové dokumenty, ktorých vypracovanie sú obce povinné zabezpečovať zo zákona. Aktivity samosprávy sa tu majú zamerať predovšetkým na:

- vypracovanie, schválenie a pravidelné vyhodnocovanie plnenia programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce,
- obstaranie a schválenie, resp. aktualizáciu územného plánu sídla,
- obstaranie a schválenie, resp. aktualizáciu územného plánu, prípadne štúdie zóny, v ktorej sa majú uskutočniť aktivity obnovy a modernizácie.

Pri všetkých spomenutých aktivitách je potrebné podporiť účasť verejnosti pri formulovaní zámerov, priorít, v procese plánovania, ako aj pri tvorbe bytovej politiky už v iniciačnom štádiu informáciami a komunikáciou. Obyvatelia, ako aj predstavitelia podnikateľských subjektov a tretieho sektora musia mať možnosť vyjadriť svoje názory, požiadavky, predstavy a prania v priebehu všetkých etáp prípravy rozvojových dokumentov, nie len pri ich záverečnom prerokovaní.

Na záver sú zhrnuté kroky, ktoré samospráva má uskutočniť pri koncipovaní zámerov obnovy a modernizácie obytného prostredia. (Predpokladom je, že vyššie spomenuté rozvojové dokumenty má obec už k dispozícii):

- príprava a schválenie miestnej bytovej politiky. V jej rámci je potrebné mať koncepciu a program územnej obnovy a je tiež potrebné stanoviť prioritné oblasti. Koncepcia obnovy musí byť v súlade s rozvojovými plánmi mesta a s programom výstavby nových bytov. Samosprávny fond bývania musí mať jasné úlohy a priority (napr. obnova, sociálne bývanie, bývanie pre špecifické skupiny obyvateľov a pod.). Na úrovni mesta môže táto úloha zredukovať riziko sociálnej segregácie. Zvláštnu pozornosť treba venovať menej atraktívnym obytným územiám s osobitnou podporou investícií do bytového fondu a životného prostredia so špecifikáciou konkrétnych programov obnovy a ich obsahu, napr.:

- komplexná obnova určitej štvrte, alebo bloku, vrátane dostavby, úprav a rekonštrukcie technickej infraštruktúry a revitalizácie verejných priestorov, doplnenia občianskej vybavenosti, resp. zmeny funkčného využitia existujúcich priestorov,
- iba zatepl'ovanie určitých objektov vo vybraných ucelených blokoch,
- iba úprava verejných priestranstiev s odporúčaním následnej obnovy bytového fondu,
- nové definovanie verejných priestorov v obytných blokoch, vytvorenie verejných a poloverejných priestorov, riešenie/nové riešenie statickej dopravy, ponúknutie doplnenia priestorov pre aktivity voľného času pre všetky vekové kategórie obyvateľov v prípade realizácie individuálnych projektov obnovy jednotlivých bytových domov. Je treba mať na zreteli, že zlepšenie je často možné dosiahnuť aj malými zmenami a úpravami. Je potrebné podporiť nevel'kú postupnú údržbu, založenú na prísnych prioritách. Podpora má byť finančná a poradenská.
- konkretizovanie možných zdrojov financovania: verejné zdroje, možnosti úverov, dotácií na úrovni štátu a sídla,
- ponuka prípadných bezúročných, alebo nízkoúročných pôžičiek pre vlastníkov, ktorí nemajú dostatočné vlastné zdroje na získanie ďalších úverových prostriedkov na financovanie projektov obnovy a modernizácie, prípadne ponuka možnosti záruky za úvery zo strany samosprávy,
- definovanie všetkých potenciálnych účastníkov procesu obnovy,
- stratégia komunikácie s účastníkmi procesu (letáková kampaň, dotazníkové akcie, stretnutia s obyvateľmi),
- vytvorenie informačnej kancelárie, informačná kampaň, aktívne oslovenie účastníkov procesu, mediácia a komunikácia, poskytnutie poradenstva, napr.:
 - informácia o základných právnych úpravách, procedúrach pre získanie potrebných povolení,
 - informácie o možných spôsoboch financovania obnovy - možnosť spolupráce so stavebnými sporiteľňami, bankami poskytujúcimi hypotekárne úvery apod.,
 - databáza oprávnených osôb na zabezpečenie potrebných technických prieskumov, podkladov a projektov obnovy, dodávateľov stavebných

prác v oblasti obnovy (s potrebnými certifikátmi, licenciami, s referenciami) – možnosť spolupráce so záujmovými združeniami stavebných podnikateľov, komorami stavebných inžinierov a architektov,

- dostupné príručky, manuály,
- adresy záujmových, odborných a občianskych združení, ktoré sa problematike venujú.

Záver

Bývanie a rozvoj obytného prostredia predstavuje v našich podmienkach významný zdroj potenciálneho hospodárskeho rastu. Zapodievať sa s jeho súčasnými nedostatkami z hľadiska kvantity i kvality bude vyžadovať v nasledujúcich rokoch značné investície. V industrializovaných krajinách bytový fond v typickom prípade predstavuje viac ako štvrtinu kapitálového bohatstva; podiel investícií do novej výstavby predstavuje 3 až 8 % HDP, súkromné domácnosti v typickom prípade mínajú 20 až 25 % svojho čistého príjmu na bývanie. Dá sa predpokladať, že sa vývoj aj u nás bude uberať týmto smerom. To znamená, že bude potrebné systémovým spôsobom pokračovať v rozpracovávaní štátnej bytovej politiky a jednotlivých programov zameraných na skvalitnenie obytného prostredia, uskutočňovať nevyhnutné legislatívne úpravy a vytvárať potrebné ekonomické nástroje. Na úrovni miest je žiadúce pripravovať konkrétne programy obnovy a vhodné podmienky pre ich uskutočnenie.

Z hľadiska reálnych možností obnovy miest treba za nevyhnutné okrem potrebných legislatívnych a organizačných krokov považovať naplnenie pojmov ako je verejná participácia, efektívnejšia komunikácia medzi verejnou správou, samosprávou, súkromným sektorom a občanmi, ako aj výchovu k environmentálnemu cíteniu a mysleniu v najširšej verejnosti.

PRÍLOHA Č.1

Vybrané právne predpisy dotýkajúce sa predmetnej problematiky vo vzťahu k miestnej samospráve

1. Zákon č. 453/2001 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a menia a dopĺňajú sa niektoré ďalšie zákony definuje medzi iným činnosti, ktoré obec vykonáva pri výkone samosprávy . § 4, ods.(3), písm. i) ukladá: “Obec pri výkone samosprávy najmä ...i) obstaráva a schvaľuje územnoplánovaciu dokumentáciu sídla, sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci.”
2. Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, definuje aspekty, ktoré sa týkajú správy existujúceho bytového fondu a predpisy o technickej infraštruktúre v mestských a vidieckych územiach.
3. Zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov, určuje podmienky prevodu štátnych bytov do vlastníctva obcí.

4. Hlavný legislatívny rámec pre proces územného plánovania a pre stavebné konanie vytvára zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Zákon okrem iného upravuje nomenklatúru stavieb na bývanie (bytové domy byty, obytné miestnosti), ako aj postup povoľovania a kolaudovania stavieb na bývanie, vrátane postupu pri zmenách stavieb a udržiavacích prácach. Podľa citovaného zákona akákoľvek stavebná aktivita v bývaní potrebuje tri povolenia: územné rozhodnutie, stavebné povolenie pre výstavbu a kolaudačné rozhodnutie. Zároveň v § 86 ukladá vlastníkom povinnosť stavbu udržiavať v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívatelnosť. Ak vlastník stavbu riadne neudržiava, môže mu stavebný úrad vo verejnom záujme nariadiť, aby sa v určenej lehote a za určených podmienok postaral o nápravu. Užívatelia bytov a nebytových priestorov sú povinní umožniť vykonanie nariadenej údržby stavby. Tento zákon tiež poskytuje rámec pre územný rozvoj. Definuje ciele a úlohy územného plánovania a potrebné územno-plánovacie materiály. Základným nástrojom územného plánovania pre obec je v zmysle citovaného zákona územný plán sídla, ktorého obstaranie je v pôsobnosti obce. Programy obnovy je vhodné naviazať na územný plán zóny. Vykonávacou vyhláškou k tomuto zákonu je Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
5. Zákon č. 503/2001 Z.z. o podpore regionálneho rozvoja ukladá obciam povinnosť vypracovať Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce. Je to strednodobý programový dokument, ktorý obsahuje najmä analýzu hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce, hlavné smery jej vývoja, ustanovenie cieľov a prvoradých potrieb; ďalej stanovenie úloh a prvoradých potrieb v rozvoji technickej infraštruktúry, sociálnej infraštruktúry, v starostlivosti o životné prostredie, vo vzdelávaní, v kultúre a v ďalších oblastiach, ako aj návrh finančného a administratívneho zabezpečenia stanovených úloh. Kvalitne spracovaný Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja je východiskom jednak pre územnoplánovaciu dokumentáciu obce v časti funkčného vymedzenia územia, jednak pre ostatné sektorové rozvojové dokumenty, medzi nimi aj miestnu bytovú politiku.

6. Zákon č. 263/1993 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 557/2001 Z.z. stanovuje rámec pre postup samospráv pri obstarávaní výrobkov, zariadení, služieb a výkonov, medzi iným pri zabezpečovaní výstavby a opráv obecného nájomného fondu, obstarávaní územnoplánovacej dokumentácie a rozvojových dokumentov obce a pod .
7. Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov stanovuje základný rámec pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zákon má charakter transformačného zákona. Predmetom úpravy citovaného zákona je prevod vlastníckeho práva, ako aj nadväzujúcich právnych vzťahov k bytom a nebytovým priestorom. Zákon upravuje spôsob a podmienky nadobúdania vlastníctva bytov a nebytových priestorov v domoch, ktoré sú vo vlastníctve štátu, obce, bytového družstva, právnických osôb s majetkovou účasťou štátu na doterajších nájomcov. Okrem iného v § 11, ods. 1 stanovuje povinnosti vlastníkov pri obnove:“ Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.” Obdobne ukladá v §30 obciam povinnosť tvoriť miestny fond rozvoja bývania: “Z finančných prostriedkov, ktoré obec získa z predaja bytov, nebytových priestorov, domov alebo ich častí, pozemkov zastavaných domom, ako aj príľahlých pozemkov, je povinná utvoriť fond rozvoja bývania obce. Fond rozvoja bývania obce použije obec najmä na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce; o použití fondu rozvoja bývania obce rozhoduje obecné zastupiteľstvo.”
8. Zákon SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov je vo vzťahu k Občianskemu zákonníku osobitnou právnou úpravou. Zákonom sú definované služobné byty, byty osobitného určenia, byty v domoch osobitného určenia a stanovuje podmienky vzniku nájmu tejto kategórie bytov. Upravuje niektoré podmienky súvisiace s bytovými náhradami, so zlúčením a rozdelením bytu, používaním bytu na iné účely ako na bývanie, ako i podmienky spolupráce prenajímateľa s obcou.

Trvalo obývané byty podľa obdobia výstavby domu a podľa druhu domu

PRÍLOHA č. 2

Druh domu	Byty v domoch postavených (rekonštruovaných) v období												Počet bytov spolu
	- 1899	1900 - 1919	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1985	1986 - 1990	1991 - 1995	1996 - 1999	2000 +	nezistené	
Domový fond úhrnom													
Spolu	24148	33098	109855	250820	334171	425835	195181	153899	68413	35567	9914	24635	1665536
%	1,4	2	6,6	15,1	20,1	25,6	11,7	9,2	4,1	2,1	,6	1,5	100
Rodinné domy													
Spolu	20669	28610	90952	169876	172706	144521	58444	50288	35006	24437	7831	16702	820042
%	2,5	3,5	11,1	20,7	21,1	17,6	7,1	6,1	4,3	3	1	2	100
Z toho rodinné domy s jedným bytom													
Spolu	18729	26516	84865	160355	158479	126951	53890	47652	32969	22452	7241	15056	755155
%	2,5	3,5	11,2	21,2	21	16,8	7,1	6,3	4,4	3	1	2	100
Bytové domy – družstevné byty													
Spolu	43	13	578	865	28233	67197	67375	61910	18977	1422	66	1298	247977
%	0	0	,2	,3	11,4	27,1	27,2	25	7,7	,6	0	,5	100
Bytové domy - byty vo vlastníctve občana													
Spolu	978	1860	11365	61145	110992	168577	51699	25185	5045	3705	1059	3737	445347
%	,2	,4	2,6	13,7	24,9	37,9	11,6	5,7	1,1	,8	,2	,8	100
Bytové domy - ostatné													
Spolu	1475	1958	5667	16821	20423	42927	16703	15134	8232	5425	864	1545	137174
%	1,1	1,4	4,1	12,3	14,9	31,3	12,2	11	6	4	,6	1,1	100
Ostatné budovy													
Spolu	42	35	51	41	79	12	2	1	1	1	2	24	291
%	14,4	12	17,5	14,1	27,1	4,1	,7	,3	,3	,3	,7	8,2	100

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001, Trvale obývané byty podľa obdobia výstavby domu, podľa kategórie a veľkosti bytu a podľa druhu domu za SR, kraje a okresy, I. a II. diel, ŠÚ SR Bratislava, 2002

Použitá literatúra

- Andersen, H.S., Leather, P., ed.: Housing renewal in Europe, The Policy Press, Bristol, 1998.
- Bass, P.L.: Plánovanie rozvoja miest a obcí v podmienkach trhovej ekonomiky, LSGAC, Bratislava, 1998.
- Belčáková, I., Gál, P.(ed): Nástroje priestorového plánovania v kontexte transformácie a európskej integrácie, ROAD, Bratislava, 2000.
- EHK OSN: Profily krajín v sektore bývania – Slovensko, MVRR SR, Bratislava, 1999.
- EHK OSN: Implementation of human settlements policies on urban renewal and housing modernization: Bratislava Case study, United Nations, New York and Geneva, 1999.
- EHK OSN: Strategies to implement human settlements policies on urban renewal and housing modernization, United Nations, New York and Geneva, 1996.
- EHK OSN: Medzinárodný workshop o urbánnej obnove a modernizácii bývania, Praha, 2000.
- Dublin Corporation et al: Housing in Dublin, Dublin, 1999.
- Magistrat der Stadt Wien – MA 25: Die Wiener Gebietsbetreuung, 1997.
- MVRR SR: Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2005 s výhľadom do roku 2010, Bratislava, 2000.
- MVRR SR: Koncepcia obnovy budov s dôrazom na bytový fond, Bratislava, 1999.
- MVRR SR: Koncepcia rozvoja bytovej výstavby, Bratislava, 1999.
- MVRR SR: Bytová politika na miestnej úrovni – metodická príručka pre miestne samosprávy, Bratislava, 2001.
- MVRR SR: Metodická príručka pre vlastníkov bytov v bytovom dome, Bratislava, 2001.
- MVRR SR: Nástroje podpory financovania bývania v pôsobnosti Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja, Bratislava, 2002.
- Priemus, H., Metselaar, G.: Urban renewal policy in a European perspective – an international comparative study, Housing and urban policy studies, Delft University Press, 1992.
- VVUPS – NOVA s.r.o.: VTP 6-400 Obnova budov pozemných stavieb s dôrazom na bytový fond, Bratislava.
- VVUPS – NOVA s.r.o.: VTP Pilotný projekt obnovy celopanelových budov P1.14, P1.15, PS-82 a ZT, Bratislava.
- VVUPS –NOVA s.r.o.: VTP Pilotný projekt obnovy bytovej stavby (PV-2, balkóny, loggie) zameraný na realizáciu a vyhodnotenie systémových porúch cez overenie na pilotných projektoch, Bratislava.