

Andrea Szabová¹

PROGRAMY OBNOVY BYTOVÉHO FONDU

PROGRAMMES OF HOUSING STOCK REFURBISHMENT

Abstract

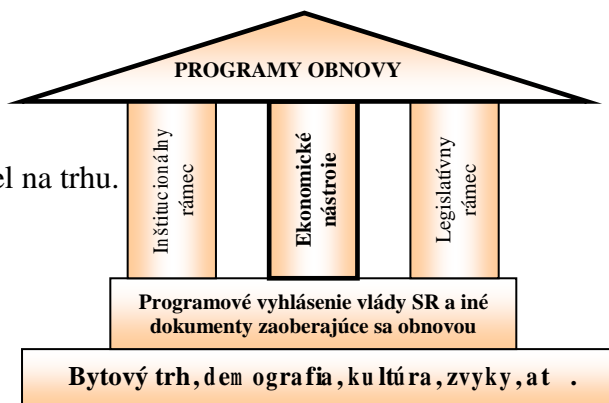
Programmes of housing stock refurbishment were at the beginning focused on energy saving. It was made out later, that high-rise residential buildings show static failures, which can broke out into the systems errors. Therefore programmes of housing stock refurbishment were focused on mentioned failures (hygienic, static and utilities), as well. But energy saving is very important aspect by housing stock refurbishment nowadays.

Úvod

Program obnovy bytových domov možno vo všeobecnosti charakterizovať ako nástroj hospodárskej politiky štátu, ktorý predstavuje cieľovo orientovaný a procesne riadený strategický zámér. Program obnovy má povzbudzovať a stimulovať investície do projektov zamieraných na úspory energie a obnovu bytového fondu. Keďže sa na tieto programy použijú finančné prostriedky zo štátneho rozpočtu, tieto musia byť účelne a maximálne hospodárne vynakladané v rámci legislatívnych predpisov, ktoré riešia aj pôsobenie ekonomických nástrojov a vymedzujú inštitucionálny rámec v oblasti obnovy bytových domov.

Na účelne vytvorenie programu obnovy bytového fondu je dôležité dobre poznať nasledovné determinanty:

1. Bytový trh:
 - a) celkový počet bytov,
 - b) fyzický stav a vek bytových domov,
 - c) základné sektory bývania a ich podiel na trhu.
 - d) správu bytových domov.
2. Inštitucionálny rámec,
3. Legislatívny rámec,
4. Ekonomické nástroje.



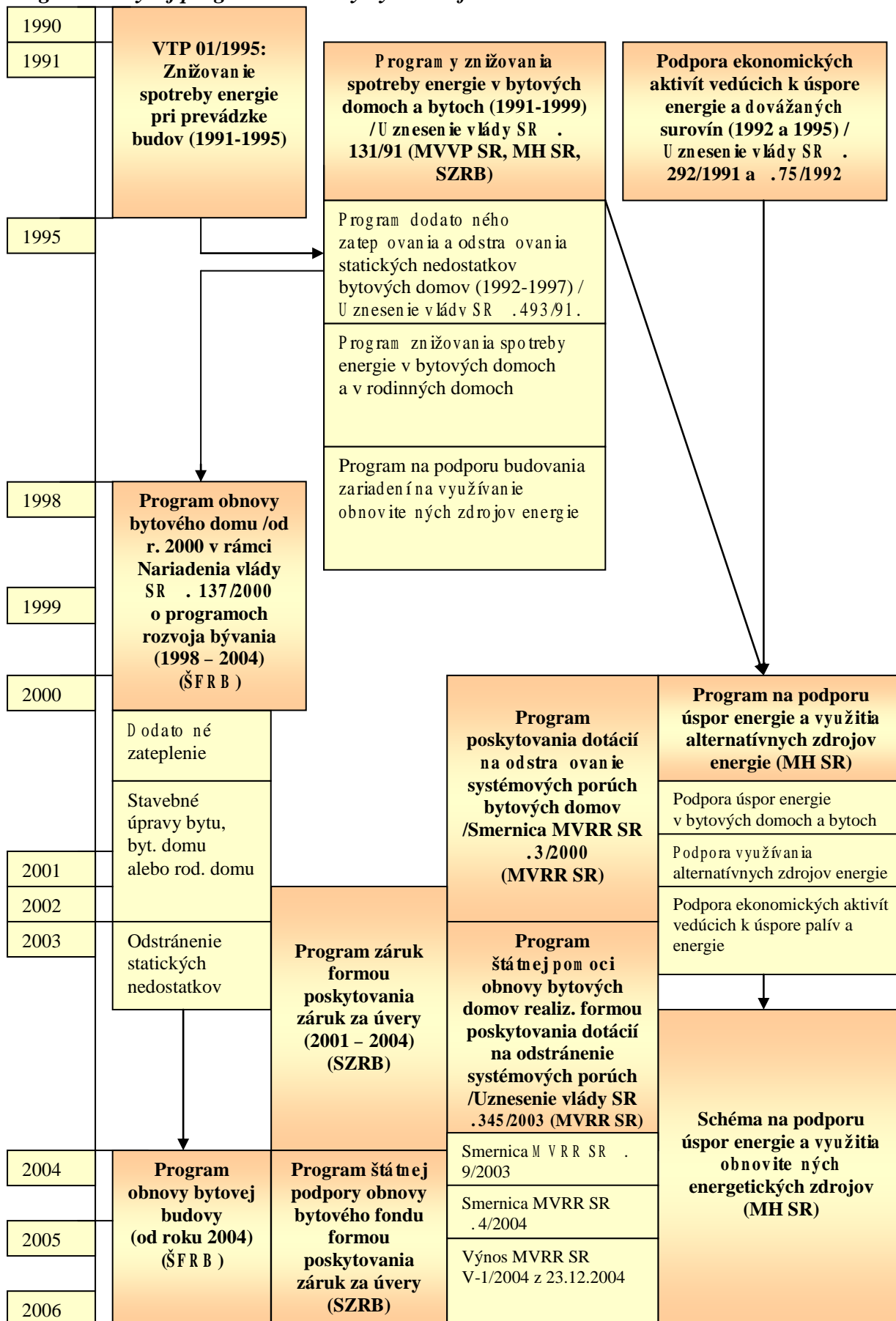
1. História programov obnovy

Z histórie programov obnovy môžeme konštatovať, že na základe hodnotenia technického stavu bytových domov vláda SR po roku 1990 pristúpila k iastočnému riešeniu oblasti bývania prijatím programov, na ktoré každoročne vyčlevovala v štátnom rozpočte určitý objem finančných prostriedkov. Na Slovensku sa podporné programy na obnovu bytového fondu financované zo štátneho rozpočtu začali realizovať od roku 1991.

¹ autor : Szabová, Andrea, Ing., Katedra ekonomiky a riadenia stavebníctva, Stavebná fakulta STU Bratislava, Radlinského 11, 813 68 Bratislava, tel. 02/592 74 238, szabova@svf.stuba.sk.

recenzent : Mária Zúbková, Doc. Ing. PhD., STU v Bratislave, Stavebná fakulta, Katedra ekonomiky a riadenia stavebníctva, Radlinského 11, Bratislava, zubkova@svf.stuba.sk

Diagram 1: Vývoj programov obnovy bytového fondu na Slovensku



Z histórie programov obnovy je zrejmé, že programy obnovy bytového fondu boli zo začiatku zamierané na úspory energie. Neskôr sa zistilo, že bytové domy vykazujú aj statické nedostatky, ktoré môžu prerásť až do tzv. systémových porúch. Postupne sa vytvorili programy obnovy cielené na odstránenie systémových porúch a iných nedostatkov bytových domov (statických, hygienických a užívateľských). Úspora energie je aj v súčasnosti veľmi dôležitým aspektom pri obnove bytových domov.

2. Súasné programy obnovy

Súasné programy obnovy bytových domov na Slovensku priamo nadväzujú a vychádzajú z programov obnovy, ktoré existovali minulosti. Niektoré sa len premenovali a zástupcami zmenili svoje podmienky. Dnešná podoba programov sa snaží o najobjektívnejším spôsobom vyberať projekty zamierané na:

1. odstránenie systémových porúch,
2. úspory energie tak, aby prevádzkové náklady boli čo najnižšie,
3. odstránenie statických, hygienických a užívateľských nedostatkov a
4. výmenu technického zariadenia budov – bytových domov.

Diagram 2: Súasné programy obnovy bytového fondu na Slovensku (rok 2006)

Program obnovy bytovej budovy (ŠFRB)	Program štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery (SZRB)	Program štátnej pomoci obnovy bytových domov realiz. formou poskytovania dotácií na odstránenie systémových porúch /Úznesenie vlády SR č. 345/2003 (MVRR SR)	Schéma na podporu úspor energie a využitia obnoviteľných energetických zdrojov (MH)
tepelná ochrana bytového domu			
obnova alebo modernizácia spoločných priestorov a zariadení bytového domu		Výnos MVRR SR V-1/2004 z 23.12.2004	
odstránenie statických nedostatkov bytového domu			

2.1 Program obnovy bytovej budovy

V roku 2004 sa Program obnovy bytového fondu, s ktorým sú spomínané úseky využitia, premenoval na Program obnovy bytovej budovy. V súčasnosti je program zamieraný hlavne na nasledujúce úseky:

1. tepelná ochrana bytového domu,
2. obnova alebo modernizácia spoločných priestorov a zariadení bytového domu,
3. odstránenie statických nedostatkov bytového domu.

Tab. 1: Úverové podmienky ŠFRB na obnovu bytového fondu pre roky 2003 – 2006 [7]

	2003			2004	2005	2006
	Program obnovy bytového domu			Obnova bytovej budovy		
	Tepelná ochrana	Zmeny dokonenej stavby	Odstránenie statických nedostatkov			
Výška podpory	80% OC, max. 1800 Sk/m ²	80% OC, max. 2900 Sk/m ²	80% OC	80% OC, max. 7 600 Sk/m ²	80% OC, max. 8 000 Sk/m ²	80% OC, max. 8 000 Sk/m ²
Platnosť	20 rokov			20 rokov	20 rokov	20 rokov
Diskont ⁽¹⁾	50%			50%	60%	20 %
Úroková sadzba	3,30%			3,60%	min. 2,70%	min. 1 %
Fin. prostriedky zo štátneho rozpočtu	-	-	-	330 mil. Sk	250 mil. Sk	650 mil. Sk

Pozn. ⁽¹⁾ Úrok je stanovený ako 50% resp. 60% alebo 100% zo Základnej úrokovej sadzby (do 26.9.2003 nazývanej diskontná sadzba) stanovenej NBS, základná úroková sadzba k 1.1.2006 = 3%.

2.2 Program štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery

Program záruk formou poskytovania bankových záruk za úvery bol v roku 2004 premenovaný a v súčasnosti sa program nazýva Program štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery (ale len „Program bankových záruk“). Predmetom programu bankových záruk je vytvoriť podmienky pre obnovu bytového fondu.

Oprávnenými projektmi sú projekty zamerané na:

1. opravu spoločných astí, zariadení a príslušenstva bytových domov (nahradzanie opotrebovaných konštrukcií konštrukciami s cieľom obnoviť funkčnosť stavby),
2. modernizáciu spoločných astí, zariadení a príslušenstva bytových domov (odstránenie morálne opotrebovaných astí vybavenia s cieľom zvýšiť úžitkové vlastnosti stavby a jej astí pomocou uplatnenia technického pokroku),
3. rekonštrukciu spoločných astí, zariadení a príslušenstva bytových domov (zásahy do konštrukcie – dispozičného usporiadania miestností a technologickej asti stavby s cieľom zvýšiť technické parametre a kapacity bez zmeny rozmerov stavby),
4. opravu, modernizáciu a rekonštrukciu astí, ktoré je nevyhnutné vykonať súasne (balkóny, lodžie, okná iba v prípade, ak sú súčasťou zníženia energetickej náročnosti bytového domu a pod.),
5. zníženie energetickej náročnosti bytových domov v ktorého dôsledku sa zlepšia tepelnoizolačné vlastnosti tohto domu a zníži sa tým spotreba tepelnej energie pri jeho vykurovaní minimálne o 20 % oproti výpočtovej potrebe tepla na vykurovanie pred uskutočnením úprav, za podmienky, že uskutočnením týchto prác sa splní energetické kritérium určené osobitným predpisom [8].

Podpora sa realizuje formou poskytovania bankovej záruky v zmysle Obchodného zákonníka za úver žiadateľa, ktorý nedisponuje v potrebnom rozsahu vhodnými zabezpečovacími prostriedkami. Bankovú záruku je možné poskytnúť do 100 % istiny úveru, ktorý nepresiahne výšku oprávnených nákladov. Bankovú záruku je možné poskytnúť iba v prípade, ak výška úveru na jeden byt nie je nižšia ako 7 000 Sk alebo vyššia ako 300 000 Sk.

Platnosť bankovej záruky je časovo obmedzená v závislosti od výšky poskytnutého úveru na byt, a to nasledovne:

- a) pre oprávnené projekty uvedené v bode 1. až 4.:

Tab. 2: Podmienky poskytnutia bankovej záruky

Výška poskytnutého úveru na jeden byt v Sk	Doba platnosti bankovej záruky
7 000 – 30 000	do 7 rokov
od 30 001 – 300 000	do 10 rokov

b) na oprávnené projekty uvedené v bode 5. je možná poskytnúť bankovú záruku s lehotou splatnosti až do 15 rokov, pričom výška úveru na jeden byt nepresiahne 400 000 Sk.

2.3 Program štátnej pomoci obnovy bytových domov realizovanej formou poskytovania dotácií na odstránenie systémových porúch

Program poskytovania dotácií na odstránenie systémových porúch bytových domov bol premenovaný od roku 2003 na Program štátnej pomoci obnovy bytových domov realizovanej formou poskytovania dotácií na odstránenie systémových porúch.

Od roku 2005 je v platnosti Výnos MVRR SR z 23.12.2004 V-1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania. O odstránení systémových porúch sa týka časť tohto výnosu s názvom Dotácia na odstránenie systémových porúch bytových domov. Správu príspevku vykonáva MVRR SR. Účelom poskytovania dotácie je odstránenie systémových porúch vyskytujúcich sa u bytových domov postavených najmä panelovou technológiou v jednotlivých typoch, konštrukčných systémoch a stavebných sústavách [9]. Od roku 2005 je stanovených 12 systémových porúch. Oproti roku 2004 pribudli poruchy obvodového plášťa a zo spínaných pórobetónových dielcov.

Tab. 3: Podmienky dotácie na odstránenie systémových porúch pre roky 2003 - 2006

	2003	2004	2005	2006
legislatíva	Smernica MVRR SR .9/2003	Smernica MVRR SR .4/2004	Výnos MVRR SR V-1/2004 z 23.12.2004, Metodický pokyn 1/2005	Výnos MVRR SR V-1/2004 z 23.12.2004, Metodický pokyn 2/2005
výška dotácie	50% obstarávacích nákladov stavby max. 380 Sk/m ²	50% obstarávacích nákladov stavby max. 415 Sk/m ²	50% obstarávacích nákladov stavby max. 450 Sk/m ²	50% obstarávacích nákladov stavby max. 450 Sk/m ²
Výlenené finančné prostriedky zo štátneho rozpočtu	-	575 mil. Sk	170,8 mil. Sk	200 mil. Sk

Zdroj: MVRR SR za jednotlivé roky(2003 – 2006)

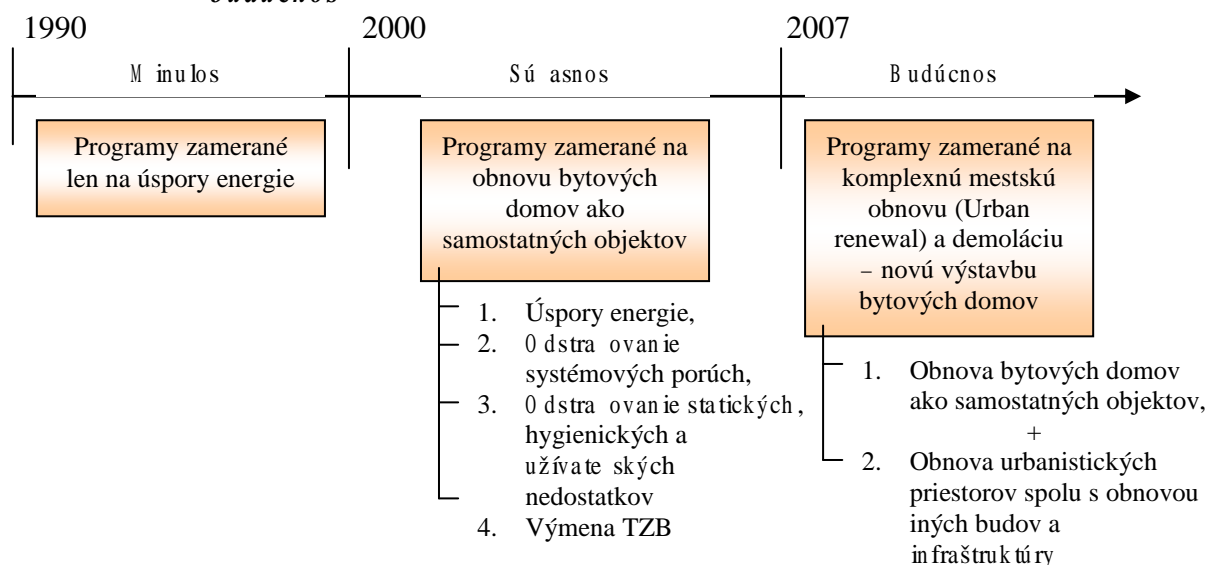
3. Štruktúrálné fondy na obnovu bytového fondu od roku 2007

V súčasnosti neexistuje možnosť získať prostriedky na obnovu bytových domov zo štruktúrálneho fondu. Jedinou možnosťou získať podporu pri obnove obytného prostredia v širšom slova zmysle poskytuje iniciatíva Spoločenstva URBAN. Slovensko však na nej v tomto období (2000-2006) neparticipuje. Najbližšie programové obdobie sa pripravuje na roky 2007-2013. Rokovania o návrhu nariadení o štruktúrálnych fondoch sa začali v septembri 2004. Slovensko sa spolu s ďalšími krajinami V4 usilovalo dohodnúť s Európskou komisiou o možnosti využívať štruktúrálné fondy pri obnove obytného prostredia a znížení energetickej náročnosti budov. O tejto možnosti rokovala aj konferencia ministrov krajín EÚ zodpovedných za bývanie, ktorá sa uskutočnila v marci roka 2005 v Prahe [10]. Cieľom je, aby sa mohli využívať štruktúrálné fondy na prípravu projektov obnovy mestského obytného prostredia. Táto možnosť je veľkou výzvou od roku 2007 na obnovu bytového fondu pre Slovensko.

Záver

Pre programy obnovy bytového fondu a ich tvorbu je veľmi dôležité vychádzať so súasných potrieb ľudí a ich požiadaviek na bytový fond. Je potrebné brať do úvahy hlavne technický stav bytového fondu, obzvlášť bytových domov postavených panelovými technológiami. Výskumy dokazujú, že práve táto časť bytového fondu vykazuje najviac nedostatkov a porúch, ktoré je potrebné odstrániť. Preto na zrealizovanie takejto obnovy sú potrebné finančné prostriedky. Každý jeden program obnovy ním disponuje a vynakladá ich v rámci platných legislatívnych predpisov, prostredníctvom inštitúcií na to určených. Preto je veľmi dôležité zdôrazniť aj synergický efekt ekonomických nástrojov, legislatívneho a inštitucionálneho rámca, bez ktorých by programy obnovy nemohli efektívne fungovať.

Diagram 3: Vývoj programov obnovy na Slovensku: minulos – súčasnosť – budúcnosť



Na záver tohto článku je potrebné všeobecne zhmuť vývoj programov obnovy na Slovensku, ktorý zobrazuje nasledujúci diagram.

Literatúra

- [1] Konceptia obnovy budov s dôrazom na obnovu bytového fondu, schválená uznesením vlády SR .1088 z 8. decembra 1999, M V R R SR .
- [2] Dotazník pre 4. Konferenciu európskych ministrov o „Trvaloudržateľnej obnove vysoko-podlažných bytových domov a reštrukturalizácii okolitých priestorov“, Krajina: Slovenská republika, 2004, MVRR SR.
- [3] Zákon .50/1976 Zb.0 územnom plánovaní a stavebnom poriadku.
- [4] Vládne programy. Programy znížovania spotreby energie v bytových domoch a bytoch. <http://www.zpspo.sk/clanok.php?clanok_id=83>
- [5] Podprogram znížovania energetickej náročnosti a využitia alternatívnych zdrojov energie, .02P 1B .M H SR
- [6] <[en.wikipedia.org/wiki/Program_\(management\)](http://en.wikipedia.org/wiki/Program_(management))>
- [7] Údaje získané zo ŠFRB za jednotlivé roky <www.sfrb.sk>
- [8] STN 73 0540 Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov.
- [9] Smernica M V R R SR .4/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na odstránenie systémových porúch.
- [10] O kvalitnom bývaní s podporou štátu. Rozhovor s Ing. Elenou Szolgayovou. Investforum ISTROBANKY, máj 2005, s.11.

Príspevok bol spracovaný v rámci projektu VEGA č. 1/3781/06 "Európsky rozmer bytovej politiky a rozvoja bytového sektoru na Slovensku"