

Andrea Szabová¹

REPORTÁŽ O DISKUSNOM FÓRE K AKTUÁLNYM PROBLÉMOM BYTOVEJ VÝSTAVBY NA SLOVENSKU

Dňa 7.4.2006 sa uskutočnilo na CONEUCU v Inchebe v EXPO CLUBE Diskusné fórum k aktuálnym problémom bytovej výstavby na Slovensku.

Diskusné fórum bolo zorganizované na podnet pána Ing. Jána Majerského prezidenta Zväzu stavebných podnikateľov na Slovensku. Výsledkom fóra bolo získanie podnetov, myšlienok od ľudí z praxe, ktoré môžu smerovať k efektívnejšiemu rozvoju aktuálnych tematických okruhov, ktoré boli prediskutované aj na fóre prostredníctvom príspevkov. Základné tematické okruhy boli nasledovné:

1. Formy podpory novej bytovej výstavby s prihliadnutím na systém PPP – nielen pre diaľnice ale aj pre výstavbu a obnovu bytových domov.
2. Obnova bytového fondu – financovanie z EÚ, úloha miest a obcí pri obnove bytového fondu.
3. Nový stavebný zákon.

Na diskusnom fóre sa zúčastnili významní odborníci ako aj štátni predstavitelia. členovia mestného predsedníctva diskusného fóra boli:

Ing. Zoltán Lukáč – štátny tajomník MVR SR,

Ing. Ján Majerský – prezident Zväzu stavebných podnikateľov Slovenska,

Ing. Milan Muška – ústredný riaditeľ Zväzu miest a obcí Slovenska (ZMOS),

Dr. Miroslav Somorovský – podpredseda Slovenského zväzu bytových družstiev Slovenska,

Ing. Vladimír Jurík – predseda sekcie bytovej výstavby Zväzu stavebných podnikateľov Slovenska.

Zväz stavebných podnikateľov Slovenska je organizácia, ktorá bude takéto diskusné fóra organizovať častejšie. Ing. Zoltán Lukáč vyslovil podporu k spomenutým tematickým okruhom, ktoré sú viac než dôležité pre oblasť stavebníctva a bytovej politiky na Slovensku.

1. Formy podpory novej bytovej výstavby

Na úvod prvej témy povedala pár slov Ing. arch. Elena Szolgayová, riaditeľka odboru bytovej politiky MVR SR, ktorá sa vyjadrila ku Koncepcii štátnej bytovej politiky do r. 2010 schválenej uznesením vlády SR č. 636 z 24.8.2005. Tento aktuálne schválený dokument uvádza ciele štátu v oblasti bytovej politiky. Dokument má 7 kapitol:

1. Pôsobnosť v oblasti rozvoja bývania:
 - a) úlohy štátu,
 - b) pôsobnosť samosprávnych krajov,
 - c) pôsobnosť obcí,
 - d) pôsobnosť súkromného sektora.
2. Rozvoj bývania:
 - a) kvantifikácia rozvojových trendov,
 - b) programy rozvoja bývania,
 - c) obnova bytových domov,

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

3. Hospodárenie s bytovým fondom:
 - a) štruktúra bytového fondu,
 - b) návrhy úprav legislatívneho rámca – vlastnícke práva, nájomné vzťahy, rozútovanie služieb, bytové náhrady.
4. Pozemky a technická infraštruktúra:
 - a) zákon o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy,
 - b) zákon o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady,
 - c) rozvoj verejno-technickej infraštruktúry.
5. Sociálna politika v bývaní:
 - a) bývanie marginalizovaných skupín obyvateľstva – kategórie sociálneho bývania,
 - b) príspevok na bývanie,
 - c) zákon o samospráve vyšších územných celkov.
6. Nástroje podpory rozvoja bývania:
 - a) úverová politika,
 - b) dotácie,
 - c) bankové záruky.
7. Bývanie a Európska Únia:
 - a) spolupráca v rámci EÚ,
 - b) spolupráca bilaterálna a regionálna,
 - c) spolupráca v rámci EHK OSN.

Spomínaný dokument uvádza aj konkrétne návrhy výstupov úpravy legislatívneho rámca. Tie sú nasledovné:

- návrh úpravy zákona o samospráve vyšších územných celkov pre oblasť rozvoja bývania,
- návrh úpravy zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pre oblasť správy bytov a transformácie vlastníctva,
- analýza diferencovania výšky príspevku na bývanie vo vzahu k vlastníckemu nájomnému bývaníu,
- návrh úprav občianskeho zákonníka pre oblasť poskytovania náhrad,
- analýza účinnosti zákona o energetike z hľadiska zabezpečenia rozvoja distribučných sústav,
- návrh zákona, ktorý upraví podmienky nájomných vzťahov,
- návrh smernice o programe bývania obce a samosprávneho kraja.

S ďalším príspevkom s názvom Podporné nástroje nájomného bývania vystúpil Ing. Giller. Hlavnou témou tu bola problematika marginalizovaných skupín obyvateľstva a nájomného bývania. V súčasnosti na Slovensku je nájomné bývanie podporované len pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva, a to marginalizované skupiny. Chýba výstavba nájomných bytov pre mobilitu pracovnej sily alebo nájomné bývanie nadštandardných bytov pre zámerné vrstvy obyvateľstva. MVRR SR neuvádza a ani v najbližšej dobe nebude uvažovať s podporou výstavby nájomných bytov pre zámerné vrstvy a ani pre mobilitu pracovnej sily, preto je toto bývanie by malo byť zabezpečené cez súkromné zdroje. V budúcnosti sa bude MVRR SR sústreďovať hlavne na podporu bývania pre marginalizované skupiny obyvateľov.

Podpornými nástrojmi pre spomínanú skupinu obyvateľstva sú:

- a) ŠFRB a
- b) dotácie MVRR SR.

Pri ŠFRB môžete byť iadate om FO alebo PO, ale pokiaľ sa hovorí o nájomnom bývaní, tak je to PO (mesto, obec alebo nezisková bytová organizácia), ktorá môže dostať výhodný úver. Formy podpory sú buď úver alebo nenávratný príspevok, ktorý sa môže

poskytnú len pre ob anov s a kým zdravotným postihnutím . Ú ver je vo výške m axim áln e 80% z obstarávacej ceny maximálne do 1.100.000,- Sk, s úrokovou mierou 1 % a s m axim álnou dobou splatnosti 30 rokov . Predpokladá sa do budúcnosti, e doba splatnosti sa zvýši a na 40 rokov pri úrokovej m iere 1 % . Táto idea však ešte nie je oficiálne odsúhlasená. Ešte tento rok vyjde nový zákon o ŠFRB , v ktorom sa budú sústredi hlavne na sociálne nájomné byty (pre m arginalizované skupiny obyvate stva) a na obnovu bytového fondu. Na rok 2006 je schválený rozpo et ŠFRB vo výške 4.591,5 m il. Sk, z ktorého je na nájomné bývanie vy lenených 2.892 m il. Sk a na obnovu bytového fondu 650 mil. Sk.

Dotácie MVRR SR sa poskytujú prostredníctvom Programu rozvoja bývania – podprogram výstavby nájomných bytov (výnos V-1/2004). iadate om o dotáciu m ô e by m esto, obec, m estská as alebo nezisková bytová organizácia. Stanovené sú tvrdé podm ienky vo form e obm edzení plošného a nákladového lím itu. Pri plošnom obm edzení je maximálne 80 m² a pre byty s ni ším štandardom m ax. 60 m². Nákladové obmedzenie je max. 21.430,- Sk/m² podlahovej plochy bytu. Do budúcnosti sa uva uje tzv. pásmovanie nákladového obmedzenia pre jedno, dvoj a trojizbové byty, preto e byty viacizbové sa dajú postavi s ni ším i nákladm i. Zo štátneho rozpo tu je na tento rok (2006) vy lenených 1,554 mld. Sk na nájomné byty a technickú vybavenos .

Príspevok, v sú asnosti s ve m i zaujím avou tém ou PPP² projektov (projektov verejno-súkromného partnerstva) pre bytovú výstavbu, predniesla za MF SR Mgr. Mária Berdisová.

Prezentácia sa týkala šiestich okruhov pre PPP :

1. definícia PPP,
2. dôvody vyu ítia,
3. výhody a nevýhody,
4. riziká,
5. zmluvy a
6. úlohy MF SR.

o sú to PPP v slovenských podmienkach? PPP v zásade na Slovensku nemajú oficiálnu definíciu. Preto sa M F SR odrá a od zákona o verejnom obstarávaní, ktorý definuje koncesiu. PPP nie je toto ný s koncesiou, ale je to špeciálny druh koncesie.

D ôvody: Súkrom ný sektor je pri realizácii ve kých investícií efektívnejší ako verejný sektor.

Výhody PPP projektov sú nasledovné:

- a) efektívnosť,
- b) projekt má jedného pána,
To znamená, e zástupca súkromného sektora (investor) v sebe spája stavebníka a zároveň prevádzkovate a.
- c) hodnota pre peniaze (value for money),

Je to porovnanie realizácie projektu klasicky cez verejné obstarávanie a formou PPP.

N evýhody PPP: Je to ve m i kom plikovaný vz ah, s komplikovanými zmluvami. Je tu m o nos zapojenia aj štruktúrálnejších fondov do oblastí bytovej výstavby, pri om E Ú vyjad rila podporu realizácie projektov PPP a v zásade nie je vylú ené, aby vznikla kom binácia PPP + európske finan né prostriedky. A to je ve m i kom plikovaná zále itos .

Riziká: Eurostat sa sna il postavi k tejto problematike a rozdelil riziká do troch nasledujúcich skupín:

1. Riziko výstavby – ako prekro enie asu alebo nákladov,
2. Riziko dostupnosti – stavba alebo predmet projektu bude dostupný, prevádzky schopný, nebudú sa v bytoch napr. tvori plesne, at .

² PPP – Public-Private Partnership (Verejno-súkromné partnerstvo)

3. Riziko dopytu – je v prípade, ak štát platí poplatky v závislosti od počtu užívateľov, tj. pri infraštruktúre, pri cestách.

V zmluve musí byť jasne dané, ktorá strana nesie aké riziko.

Zmluva: základom projektu musí byť vždy zmluva. Zmluva nie je nikde legislatívne špecifikovaná, ale musí obsahovať cieľ projektu, delenie výnosov, zisku, zdieľanie rizík.

Úlohy MF SR: V novembri minulého roku bol schválený materiál vo vláde. V nadväznosti na tento materiál MF SR pripravilo aj legislatívnu úpravu a to v zákone o rozpočtových pravidlách verejnej správy a v zákone o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy.

S ďalším príspevkom prišiel Ing. Tvaročný, riaditeľ neziskovej bytovej organizácie MATRA, n. o. v Martine. Organizácia MATRA, n.o. vznikla 1.1.2005. Byty tejto organizácie sú majetkom mesta Martin a organizácia sa o tieto byty stará a spravuje ich na základe zmluvy o výkone správy. Vyjadril sa aj k budúcim vyhlídkam spoločnosti, ako aj k tomu, že rok 2006 bude prípravný rok a v roku 2007 už začnú stavať nové bytové domy.

2. Obnova bytového fondu

V tejto téme ako prvá vystúpila s príspevkom Prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD., ktorá oboznámila prítomných o stave bytového fondu a jeho základných nedostatkoch. V súčasnosti je 50,8 % bytov v bytových domoch, čo predstavuje približne 858 tisíc bytov. Z toho je 85 % bytov postavených hromadnými formami výstavby. Od roku 1983 sa uplatňovali na miestach balkónov len loggie. Väšina bytových domov má nevyhovujúce tepelno-technické vlastnosti. O nich hovorí aj norma STN 73 05 40: 2002, časť 1-4. Požiadavky kladené na bytové domy sú nasledovné:

1. statická bezpečnosť,
2. požiarová bezpečnosť,
3. hygiena, ochrana zdravia a životného prostredia,
4. užívateľská bezpečnosť,
5. akustická ochrana,
6. úspory energie a tepelná ochrana.

Na Slovensku však chýba program, ktorý by umožňoval obnovu bytov v rozsahu 15-25 tisíc bytov ročne.

Z ďalším príspevkom vystúpil Ing. Giller, s názvom Formy štátnej podpory. Potreba finančných prostriedkov na obnovu bytového fondu k 1.1.2005 je 403.312 mil. Sk a k 1.11.2007 je 396.004 mil. Sk. MVR SR ide o to, aby sa využívali hlavne súkromné zdroje financovania. Podporné nástroje na obnovu bytového fondu zo strany štátu sú nasledovné:

- a) ŠFRB,
- b) dotácie MVR SR,
- c) program bankových záruk

ŠFRB poskytuje úvery na obnovu bytového fondu pod Programom obnova bytovej budovy. Úver sa poskytuje do výšky 80% OC³, s 1% úrokovou mierou a s dobou splatnosti 20 rokov. V súčasnosti je vylenených na tento účel 650 mil. Sk.

MVR SR poskytuje dotácie na odstránenie systémových porúch. Nenávratnú dotáciu je možné získať do výšky 50% obstarávacích nákladov stavby, max. 450 Sk/m² na bytový dom, na ktorom sa preukáže jedna z dvanástich vyšpecifikovaných systémových porúch. Na tento rok 2006 bolo vylenených zo štátneho rozpočtu na tento účel 200 mil. Sk.

³ OC – Obstarávia cena

Program bankových záruk na zabezpečenie úveru na obnovu bytového fondu. Program sa doplnil o 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. Na oprávnené projekty uvedené v tomto bode je možné poskytnúť bankovú záruku s lehotou splatnosti a do 15 rokov, pričom výška úveru na jeden byt nepresiahne 400 000 Sk. Na ostatné účely sú podmienky poskytnutia bankovej záruky pre výšku poskytnutého úveru od 7 – 30 tis. Sk do 7 rokov a pre výšku poskytnutého úveru nad 30 tis. do 300 tis. Sk do 10 rokov.

Pán Múška nadviazal na tému obnovy bytového fondu s príspevkom Urbánna obnova, pri ktorej je veľmi dôležitá úloha obcí a miest pri obnove obytného prostredia. Programovacie obdobie rokov 2007 – 2013 bude dôležitým obdobím pre SR hlavne z dôvodu získania finančných prostriedkov z EÚ prostredníctvom spolufinancovania URBAN.

Pre obnovu bytového fondu sú veľmi dôležité aj súkromné zdroje financovania, ktoré boli prezentované na tomto fóre prostredníctvom JUDr. Kataríny Nižovej zastupujúcej PSS, a. s.⁴. PSS, a. s. poskytuje na obnovu bytového fondu finančné prostriedky prostredníctvom Programu pre bytový dom, ktorý je určený pre PO (spolužijúci vlastníci bytov a nebytových priestorov a správcov bytových domov spravujúcich bytové domy podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov . 182/1993 Zb.). Program je zameraný na nasledujúce účely:

- zatepovanie vonkajších fasád bytových domov,
- výmena okien, vchodových dverí,
- výmena a oprava výťahov,
- výmena a oprava kotlov,
- opravy systémových porúch panelových bytových domov,
- opravy, rekonštrukcie, obnova na krovoch a plochých strechách.

Vklady na úte stavebného sporenia sú úročené garantovaným vkladom 3 %, 2 %, 0,1% ročne podľa zvolenej tarify sporenia počas celej doby sporenia. Poplatok za vedenie účtu je 400,- Sk/rok. Stavebný úver je s fixnou úrokovou sadzbou počas celej doby jeho splatnosti u od 2,9 % ročne, so splatnosťou od 7 do 11 rokov a vkladom 50%. Je možné získať aj medziúver bez predchádzajúceho sporenia s lehotou splatnosti do 18 rokov. Stavebný úver do 500.000,- Sk je poskytnutý bez skúmania bonity bytového domu a bez osobitného zabezpečenia. Minimálna výška medziúveru je 200.000,- Sk, maximálna výška úveru nie je ohraničená, závisí od preukázania možnosti splácania úveru z fondu opráv a údržby. Celková splatnosť úveru je od 7 – 18 rokov podľa zvolenej tarify sporenia a formy zabezpečenia. Úroková sadzba medziúveru sa pohybuje podľa výšky CS⁵ a druhu zabezpečenia u od 4,79 % ročne, vlastné vklady od 5% CS aj bez predchádzajúceho sporenia – možný jednorázový vklad na účte. Zabezpečenie úverov je bankovou zárukou SZRB, a. s., záložným právom na pohľadávky fondu bytového domu, solidárnym rušením vlastníkov bytov, vinkuláciou prostriedkov na účtoch zmávaných o stavebnom sporení (fyzických aj právnických osôb) a iné.

⁴ PSS, a. s. – Prvá stavebná sporiteľňa

⁵ CS – cieľová suma

3. Nový stavebný zákon

aľšou prediskutovanou témou na fóre bol nový stavebný zákon, ktorý príde do platnosti dňom 1.1.2008.

Nový stavebný zákon by mal priniesť urýchlenie získania územného rozhodnutia a stavebného povolenia na rodinný a bytový dom. Územné, kolaudačné a stavebné konanie existujú v tomto zákone aj naďalej. Na to, aby sme mohli stavať rodinný alebo bytový dom, a aby bolo vydané stavebné rozhodnutie musí byť vydaný stavebný plán zóny. V prípade, keď ho nemáme, môžeme o tom prebiehať verejné prerokovanie. Verejné prerokovanie je povinné vtedy, ak je potrebné urobiť posúdenie vplyvu na životné prostredie.

Čo má obsahovať územný plán zóny, presne definuje spomínaný zákon. Povinnosť mať územný plán bude platiť pre mestá Bratislava, Košice a pre ich mestské časti a pre obce, ktoré majú menej ako 1000 obyvateľov. Ak má obec územný plán zóny, nie je potrebné robiť územné konanie – to bude dosť veľké urýchlenie.

Nový zákon hovorí aj o Informačnom systéme územných plánovaní, čo je v zákone úplne nové. To znamená, že na internete si potom budeme môcť pozrieť v akom stave je to ktoré mesto, resp. územie.

Ostatné veci sú v zákone štandardne upravené. Ak už máme územné rozhodnutie, potrebujeme stavebné povolenie a tu je tých zmien už viac. V § 100 sa hovorí o kategorizácii stavieb. Je navrhovaných 5 druhov stavebných konaní: V prílohe č. 1 tohto zákona sú štyri kategórie, kedy sa nevyžaduje ohlásenie a ani stavebné povolenie. Táto príloha neplatí pre bytové budovy. V prílohe č. 2 sú už obytné budovy, pri ktorých do 150 m² zastavenej plochy a na jednoduché nadstavby do 300 m² nebude potrebné stavebné povolenie. V tomto prípade je potrebné len ohlásenie stavebnému úradu o realizácii stavby. Príloha č. 3 uvádza stavby nad 30 m výšky s plochou nad 1600 m², kedy bude treba stavebné povolenie. Ostatné prílohy sa netýkajú budov na bývanie, ale napr. priemyselných stavieb, dopravných stavieb, atď.

Zákon určuje aj termín, kedy je potrebné vystaviť stavebné povolenie na stavebnom úrade. Podľa tohto zákona sa navrhuje, aby do 8 dní, najmä do 7 dní bolo dané ústne pojednávanie. V prípade, keď sa v týchto lehotách nikto nevyjadrí, tak to platí.

V § 122 Kolaudačné konanie, tu nie sú žiadne výrazné rozdiely. Navrhovaná sankcia je 20% z ceny stavby.

To je v rýchlosti sumár o tom, ako by sa mohol rýchlejšie postaviť rodinný alebo bytový dom.

Záver

Diskusné fórum venované problematike bytovej výstavby a bývania poskytlo cenné informácie z troch spomínaných tematických okruhov, ako sociálne bývanie, obnova bytového fondu a nový stavebný zákon. Poskytlo nové informácie a smery bytovej politiky a bývania v oblasti akou sú napríklad verejno-súkromné partnerstvá, ktoré u fungujú v zahraničí a na Slovensku sa objavili a teraz so zamieraním na stavebníctvo. Je potrebné veriť, že sa postupne dostanú do povedomia oboch sektorov a spolu so štrukturálnymi fondami budú efektívne fungovať aj na Slovensku. Pri obnove bytových domov je do budúcnosti veľmi dôležitým zamieraním na celkovú mestskú obnovu, kde významnú úlohu budú zohrávať mestá a obce. Tie je dôležité, aby sa na Slovensku vytvárali ďalšie a ďalšie neziskové bytové organizácie, ktoré umožnia rozvoj nájomného bývania aj pre mobilitu pracovných síl, ktorá v súčasnosti na Slovensku chýba. Nový stavebný zákon s platnosťou od roku 2008, ako sa spomínalo aj na diskusnom fóre by mal byť prínosom pre bytovú výstavbu v smere jej urýchlenia, preto je pri určitých druhoch stavebných konaní nebude potrebné stavebné povolenie.

Zostáva nám len veriť a dúfať, že na Slovensku bude takýchto diskusných fór stále pribúdať a postupne sa budú riešiť problémy spojené s touto, každým z nás, blízkou témou.

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