

Bytový fond na Slovensku prechádza zmenami. Už niekoľko rokov sa nesie v duchu komplexnej obnovy bytových domov. A v tomto období sa jej intenzita zvyšuje. Inak to nebude ani budúci rok. Dôležitým partnerom štátu pri financovaní tohto zámeru sú aj stavebné sporiteľne. O tom, ako ďaleko sme pokročili a čo je ešte pred nami, sme sa rozprávali s predsedom predstavenstva Prvej stavebnej sporiteľne, a. s., Ing. Imrichom BÉREŠOM. Pripravil Marián Reisel.

Tempo obnovy bytového fondu treba zrýchliť



Obnova bytových domov je jednou z najčastejšie diskutovaných otázok z oblasti rozvoja bytového fondu na Slovensku. Čo podľa vášho názoru robí túto tému takou závažnou?

Téma obnovy bytových domov primárne súvisí s nutnosťou celkového znížovania spotreby energií. Ide pritom o globálny cieľ, ktorý sa týka všetkých oblastí života, nielen bývania. Priamo súvisí aj so životným prostredím. Väčšina energie sa stále vyrába z fosílnych palív a z jadra, čo má za následok pomerne rozsiahle škody. Treba hľadať riešenia, ktoré budú trvalo udržateľné. Prevádzka budov sa na celkovej spotrebe energií podieľa až 40 percentami a približne polovicu z toho predstavujú budovy určené na bývanie. Z týchto čísel jasne vyplýva dôležitosť obnovy obytných budov s dôrazom na zníženie ich energetickej spotreby.

Do akej miery je možné energetické nároky budov na bývanie regulovať?

Zhruba 80 percent budov na Slovensku je starších ako 20 rokov, čiže boli postavené podľa starých noriem v časoch, keď sa na energetické hľadisko nekládol taký dôraz. Väčšina energie, ktorú tieto budovy spotrebávajú, je použitá na vykurovanie alebo klimatizovanie. Preto majú tieto budovy veľké rezervy, ich spotrebu energií je možné významne znížiť najmä dodatočným

zateplením stien, strechy a výmenou okien. Z ekologického hľadiska je ďalej možné vylepšiť bilanciáciu týchto stavieb inštaláciou technológií, ktoré umožňujú využívať obnoviteľné zdroje energie. Takto je možné znížiť spotrebu energií zo siete a výroby tepla z plynu až na nulu.

Ako by ste zhodnotili doterajší postup obnovy bytového fondu na Slovensku? Je podľa vás reálne splniť kritériá dané Európskou úniou?

Európska únia nekladie na nás iba nároky, ale poskytuje aj nástroje na ich riešenie. V prípade obnovy bytových domov je ním program Jessica, ktorý nám už od roku 2013 umožňuje využívať prostriedky z európskych fondov. Tie sa prerozdeľujú žiadateľom o zvýhodnené štátne úvery cez ŠFRB. Napriek tomu zaostáva a keď sa nezlepšie, hrozia nám sankcie. Aby sme dohnali zameškané, potrebujeme zrýchliť tempo obnovy. Verím, že práve nedávno schválené zvýšenie prostriedkov do ŠFRB o 130 mil. eur, ktoré sú určené na napĺňanie programu Jessica III, nám pomôžu priblížiť sa k stanoveným cieľom. Žiadatelia o úver zo ŠFRB môžu získať 75 % prostriedkov, 25 % musia nájsť inde. A tu nastupuje stavebné sporenie, ktoré za výhodných podmienok zafinancuje zvyšok pomocou úveru, s úrokom už od 1,49 % ročne.

Bytové domy tvoria iba časť bytového fondu na Slovensku. Veľká časť obyvateľov žije v rodinných domoch. Ako postupuje ich obnova?

Rodinné domy predstavujú viac ako polovicu bytového fondu na Slovensku a hoci ich vek je v priemere vyše 50 rokov, doteraz bola obnovená približne iba tretina z nich. Niet sa čo čudovať, keď zoberieme do úvahy, že väčšina rodinných domov stojí na vidieku, kde je celkovo horšia ekonomická situácia a štát ich majiteľom doteraz neponúkal žiadnu formu finančnej podpory na obnovu. Rozhodnutie vlády odštartovať od budúceho roka dotovanie komplexnej obnovy rodinných domov preto vnímam ako krok vpred. Príspevok do výšky 6 500 eur, ktorý je možné použiť na zateplenie, obnovu strechy či výmenu okien a dverí, bude pre mnohých majiteľov rodinných domov pomocou. Dokonca si myslím, že mnohí z nich by sa bez takejto pomoci k tomuto kroku nikdy neodhodlali.

Celý program má v gescii Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Môže aj v rámci obnovy rodinných domov pomôcť stavebné sporenie?

Ak sa robí obnova rodinného domu komplexne, spomínaných maximálne 6 500 eur určite

nebude stačiť. Stavebné sporenie už 23 rokov poskytuje aj majiteľom rodinných domov možnosť, ako rekonštruovať a modernizovať svoje obydlia. V prípade, že budú potrebovať dofinancovať tento zámer, je im k dispozícii. Mám obavy, či ministerstvo dokáže administratívne zaštríkať všetky žiadosti záujemcov o tento dotačný program. Bude to rozhodne nápor.

O tom, či sa dom bude obnovovať alebo nie, v konečnom dôsledku rozhodujú vždy len samotní majitelia. Sú podľa vás benefity obnovy domu pre majiteľov dostatočnou motiváciou?

Na to, aby ľudia pristúpili k obnove svojho domu, potrebujú mať v prvom rade dostatok informácií a samozrejme, dostupné finančné prostriedky. Pre majiteľov bytových aj rodinných domov je najdôležitejším kritériom práve rentabilita investície a to o to viac, že sa kvôli tomu musia zadĺžiť. Rozhodnutie pre obnovu sa často rodí veľmi ťažko v bytových domoch, ktoré sú obývané prevažne staršími občanmi. Negatívne očakávania vlastníkov pritom vyplývajú najmä z nízkej úrovne informovanosti. Obávajú sa vysokých nákladov, nekvalitne odvedenej práce, narušenia pokoja počas trvania prác či vzniku plesní v dôsledku zateplenia. Tu je dôležitá najmä edukácia ohľadne obnovy, ale aj jej financovania. Tu je na mieste pripomenúť, že obnova bytov je bezprostredne ovplyvnená kvalitou správy. Treba pritom zobrať do úvahy, že správa bytov a domov sa u nás riadi viac ako 24 zákonmi a množstvom technických noriem, v ktorých je niekedy náročné sa vyznať.

Spomínali ste potrebu edukácie a informovanosti občanov aj správcovských spoločností. Kde majú informácie o obnove obytných budov hľadať? Na koho sa môžu obrátiť?

Odbornými garantmi, ktorí zastrešujú osvetu v tomto smere, sú najmä odborné zväzy a združenia. V súvislosti s dotačným programom štátu pre rodinné domy bola zriadená špeciálna webová stránka. Na zvyšovaní informovanosti sa podieľa aj PSS, a. s., ako líder v oblasti financovania bývania. Na celom území Slovenska sme v spolupráci s odbornými združeniami a zväzmi už zorganizovali takmer dve stovky konferencií a seminárov pre spoločenstvá vlastníkov bytov, správcov a bytové družstvá, na ktorých prednášali najmä odborníci z praxe. Okrem toho sme spoluorganizátorom súťaží „O najlepšie obnovený bytový dom“, „Stavba roka“ či „Progresívne, cenovo dostupné bývanie“, ktorých cieľom je poukázať na možnosť cenovo prístupných a kvalitných riešení obnovy aj výstavby bývania.