Otváracia konferencia projektu DELIVER: Sídliská ako živé miesta odolné voči zmene klímy

12.9. 2018 Univerzitná knižnica Bratislava

Praktické skúsenosti a výsledky financovania obnovy bytového fondu s dôrazom na úsporu energií a zvýšenie bezpečnosti budov aj kvality obytného prostredia vrátane revitalizácie zanedbaných území v sídlach SR

Ing. Miloš Blanárik

Organizácia/organisation

Projekt DELIVER - DEveloping resilient, low-carbon and more LIVablE urban Residential area, DELIVER:Sídliská ako živé miesta odolné voči zmene klímy, kód LIFE17 CCA/SK/000126 - LIFE DELIVER.

Projekt je financovaný zo zdrojov Európskej komisie, z finančného nástroja pre životné prostredie: program LIFE, z podprogramu „Ochrana klímy“.

Pozícia Prvej stavebnej sporiteľne, a. s., v systéme správy a obnovy nehnuteľností

- Vznik PSS, a. s., 15. 11. 1992
- Predmet podnikania – **budovy na bývanie -** financovanie kúpy, výstavby a **obnovy**
- **Obnovu bytových domov** financuje PSS, a. s., od 2000
- Poznatky z výstavby, obnovy a správy v sektore **rezidenčných nehnuteľností.**
- Dlhodobá spolupráca s ZSVB, SZBD a Združením správcov a odbornými komorami a združeniami aj s akademickou obcou.
- Pravidelná účasť na príprave legislatívy a koncepcií v oblasti bývania.

História zohrala svoju úlohu...

Na zmenu vnímania a užívania bytového fondu je potrebné poznať jeho históriu:

TECHNICKÚ

SOCIÁLNU

História poznačila slovenské sídla, špecificky sídliská.

Urbanizmus sa často musel podriadiť:

- ❑ **politickým záujmom**
- ❑ **ignorácii prostredia a okolia sídla**
- ❑ **ignorácii sociálneho prostredia vrátane obyvateľstva**

Historický vývoj

Bytový fond tvorí obytné zóny, ktoré ovplyvňujú naše myslenie, cítenie, nálady, angažovanosť a záujem o spoločenský život

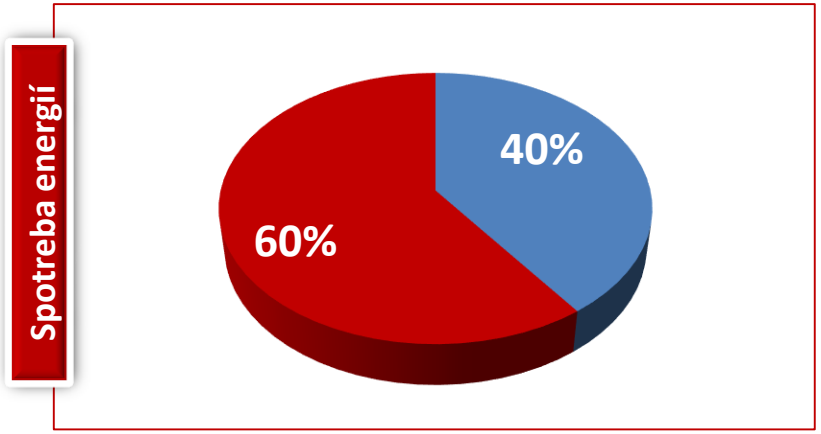
80-te roky

- *prvé seriózne riešené úlohy na humanizáciu bytového fondu*
- *humanizácia a obnova nie je len zmenou technických parametrov konkrétneho domu, ale zmenou celého prostredia*

Súčasnosť

- *dominancia kapitálu nad záujmami spoločnosti*
- *nedôsledné spracovanie urbanistických plánov a porušovanie aj spracovaných*
- *zníženie kvality bývania v obytných zónach*
- *výrazné transportné problémy*
- *potenciálne energetické problémy*
- *potenciálne problémy so zásobovaním vodou a odvodom splaškov*

Obnova a energetika spolu súvisia



Budovy,
z toho **byty**
predstavujú polovicu

40 %

priemysel, doprava,
poľnohospodárstvo

60 %

EÚ prijala program

20 – 20 – 20

do roku 2020 znížiť spotrebu energie o **20 %**

zvýšiť podiel obnoviteľných zdrojov na **20 %**

(napr. biomasa, voda, fotovoltaika)

nové budovy po roku **2020** stavať s takmer nulovou bilanciou potreby energie

Dnes už musíme myslieť ďalej. Sú už programy udržateľnosti klímy aj opatrení v budovách
do roku 2030
a pripravujú sa opatrenia
do roku 2050
Všetky očakávajú ďalšie zníženie energetickej náročnosti budov a emisií

Obnova a energetika

- Zintenzívňovanie snahy o úplnú elimináciu energetickej spotreby v budovách vyžaduje:
-
- *Urýchliť obnovou budov spred roka 1990*
- *V súlade s lehotami trvanlivosti materiálov a kvalitou samotných stavieb vrátane zateplenia obalových konštrukcií a technického vybavenia aj budov postavených v 90-tych rokoch a neskôr*

ODPORÚČANIE

Aktivity rôznych združení
(ZPPOBD, SKGBC, ZSVB, SZBD, Združenie pre pasívne domy...)
musia byť podstatne viac ***smerované na legislatívu štátu a edukáciu verejnosti****.*
Súkromné spoločnosti, ktoré financujú výstavbu,
nemôžu byť garantom progresívnych technológií, inovácií, nadštandardných kvalít a znižovania energetickej spotreby
za výhodnejších finančných podmienok zo strany developerov.

Pred obnovou...

Obnove objektu musí predchádzať:

- **dôsledné posúdenie potenciálnych statických porúch**
- **návrhy odstránenia**
- **intenzívna spolupráca s architektom pri spracovaní celkového vzhľadu, funkčnosti a prevádzkových možností jednotlivých objektov**

Funkcionalizmus a prevádzkové možnosti *sú dôležité pre realizáciu obnovy celých zón, vnútroblokov, medziblokov, námestí a komunikácií*

- *Obnovený solitér nemôže zostať osamotený. Je potrebné zabezpečiť dostatočnú sociálnu, edukačnú, zdravotnú a obchodnú infraštruktúru*

Komplexnosť vnímania

Na komplexné vnímanie
obnovy obytných zón je nutná:

- *vysoká angažovanosť municipalít*
- *kooperácia s kvalifikovanými architektmi a projektantmi a dôsledná realizácia návrhov*
- *diskusia zúčastnených vrátane občianskeho sektora a obyvateľov sídla*

OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV Z POHĽADU PSS :

- ✓ NÁSTROJ NA UDRŽANIE A ZLEPŠENIE VLASTNOSTÍ STAVEBNÝCH KONŠTRUKCIÍ BYTOVÝCH DOMOV
- ✓ DOSIAHNUTIE VYŠŠEJ ENERGETICKEJ EFEKTÍVNOSTI BYTOVÝCH DOMOV
- ✓ PODPORA ZNÍŽENIE EMISIÍ CO_2
- ✓ VPLYV NA TRHOVÚ HODNOTU BYTOV V BYTOVÝCH DOMOCH

Obnova bytových domov – výsledky PSS, a. s.

➢ Celkom poskytla úverov na financovanie	
➢ obnovy bytových domov	5340 ks
➢ Celkový objem financovania	
➢ obnovy bytových domov	540 mil. €
➢ V roku 2000 poskytla len	5 úverov
➢ Už v roku 2005 viac ako	200 úverov,
priemerne ročne cez	350 úverov

a čo municipality?

Z hľadiska zachovania plnej funkčnosti všetkých budov sú nutné:

- ✓ *legislatívne úpravy v oblasti urbanistického plánovania*
- ✓ *úpravy stavebného zákona*
- ✓ *zmeny kvalifikovanosti facility managementu*

v úzkej súčinnosti s posilnením pozícií municipalít vo vzťahu k monopolným dodávateľom médií.

Vlastníci v spolupráci so stavebnými firmami kreujú podmienky kvality a finalizácie diela.

V systéme často absentuje podiel municipality na tvorbe celkového prostredia a okolia bytových domov ako aj kvality obnovy.

Často absentuje aj záujem vlastníkov o kvalifikovaný návrh projektanta a stavebný dozor.

Požiadavky na mestá a obce

Municipality nemajú peniaze na renováciu vnútro a medziblokov.

Nutnosť zo strany municipalít poskytnúť tieto priestory do dlhodobého prenájmu alebo vlastníctva za symbolické ceny.

Vlastníci nemajú záujem investovať do priestorov, kde zajtra môže prísť developer a ich iniciatívu zdevastuje.

Dôsledná angažovanosť v oblasti prevádzkyschopného stavu budov a kontrola realizácie v súlade s projektovou dokumentáciou.

Vlastníctvo

- ✓ **97 % bytov** v súkromnom rozdrobenom vlastníctve
- ✓ ***Spoločné časti a spoločné funkcie bytového domu vrátane priľahlých pozemkov – kto sa o ne postará????***
- ✓ Spoločné časti bytového domu sú často **technické vyhradené zariadenia**, ktoré si vyžadujú znalosti legislatívy aj technické znalosti.
- ✓ Zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovil osobitné pravidlá pre vlastníkov, ktorí sa združia do **SVB** – ***podľa nie ojedinelého výkladu, nie však oprávneného, zamedzuje údajne spoločenstvám možnosť delegovať správu*** v plnej šírke na kvalifikovaného správcu
- ✓ ***Priľahlé pozemky sú vo vlastníctve obce alebo tretích osôb – nutné riešiť možnosť realizácie ich revitalizácie jednoduchou ale právne relevantnou cestou***

Ako tento problém vnímame?

- ✓ Rozdrobenosť vlastníctva si vyžaduje transparentný a korektný výklad prínosov a negatív spojených s procesmi v dome a jeho okolí
- ✓ **Nekvalifikovaný vstup, prezentácia či zásah spôsobia oddialenie procesov až ich zmarenie**
- ✓ Najefektívnejší spôsob riadenia a riešenia procesov je komplexnosť prístupu
- ✓ Komplexnosť vyžaduje hĺbkové zásahy do konštrukcii, zariadení a stojí viac peňazí
- ✓ **Len kvalifikovaný výklad vie preukázať, že rovnica medzi vstupmi a výstupmi zostáva zachovaná, resp. pri lineárnom raste vstupov sa môže prejaviť exponenciálny rast výstupov.**

Čo treba napraviť

- **Absencia edukačného pôsobenia zo strany centrálnych orgánov a vedeckovýskumných pracovísk**
- Absencia podpory pozitívnych príkladov a riešení vládnymi projektmi
- Rozdrobenosť vlastníctva a duálny systém správy s jasnými prvkami diskriminácie a degradácie odbornosti
- Hľadanie nedostatkov tam, kde nie sú (nedostatok financií) a odvádzanie pozornosti od reálnych problémov
- ***Fóbia z investovania na úver – kto rýchlo dáva – dvakrát dáva – v obnove a revitalizácií platí dvojnásobne***
- ***Pozitívne príklady priťahujú – projekt mestskej časti Karlova Ves veríme - bude takou lastovičkou***
- ***Pozitívne príklady prezentujeme už 10 rokov aj súťažou o najlepšie obnovený bytový dom***

SÚŤAŽ:
NAJLEPŠIE OBNOVENÝ BYTOVÝ DOM 2016

PSS
PRVÁ STAVEBNÁ SPORITEĽŇA

Správca bytových domov

tzbportal.sk
technické zariadenia budov

združenie pre podporu obnovy bytových domov

V.O.Č. SLOVAKIA s.r.o.
vydavateľstvo odborných časopisov

3. miesto - cena od PSS, a.s. 350,- Eur

Bytový dom
SVB Trenčianska 78
Nová Dubnica

- Zateplenie a obnova obvodového plášťa fasády
- Odstraňovanie systém. porúch a statických chýb
- Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy
- Rekonštrukcia balkónov a lodžií
- Výmena a rekonštrukcia stúpačiek a spoločných rozvodov
- Rekonštrukcia elektroinštalácie
- Domové vstupy
- Výmena a montáž okien
- Zateplenie a izolácia striech

Predpokladaná úspora

57,1 %

2. Miesto – cena od PSS, a.s.: 700,- Eur

Bytový dom SVB CENTRUM Štúrova 342/3 Hanušovce nad Topľou

- Zateplenie a obnova obvodového plášťa fasády
- Odstraňovanie systém. porúch a statických chýb
- Modernizácia vykurovacieho systému
- Inštalácia termostatických ventilov
- Meranie spotreby tepla na vykurovanie a prípravu teplej vody
- Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy
- Rekonštrukcia balkónov a lodžií
- Výmena a rekonštrukcia stúpačiek a spoločných rozvodov
- Výmena a montáž okien
- Zateplenie a izolácia striech

Predpokladaná úspora

69,72 %

NAJLEPŠIE OBNOVENÝ BYTOVÝ DOM 2016

1. miesto získal bytový dom č. 2 – cena od PSS, a.s.: symbolický šek v hodnote 1700,- Eur.

Bytový dom
Federátov 8-16
Prešov

- Zateplenie a obnova obvodového plášťa fasády
- Inštalácia termostatických ventilov
- Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy
- Rekonštrukcia balkónov a lodžií
- Výmena a rekonštrukcia stúpačiek a spoločných rozvodov
- Domové vstupy
- Výmena a montáž okien
- Zateplenie a izolácia striech

Predpokladaná úspora
51,65 %

Cena za architektúru od Združenia pre podporu obnovy bytových domov
Multifunkčné zariadenie

Bytový dom
Žitavská 13-17
Senec

- Zateplenie a obnova obvodového plášťa fasády
- Odstraňovanie systém. porúch a statických chýb
- Rekonštrukcia balkónov a lodžií
- Výmena a rekonštrukcia stúpačiek a spoločných rozvodov
- Rekonštrukcia elektroinštalácie
- Iná modernizácia
- Výmena a montáž okien
- Zateplenie a izolácia striech

Predpokladaná úspora

60,0 %

Cenu V.O.Č. Slovakia s.r.o., ktoré je vydavateľom časopisu Správca bytových domov

Bytový dom
SVB Park Angelinum
17,18
Košice

- Zateplenie a obnova obvodového plášťa fasády
- Odstraňovanie systém. porúch a statických chýb
- Rekonštrukcia balkónov a lodžií
- Výmena a rekonštrukcia stúpačiek a spoločných rozvodov
- Rekonštrukcia elektroinštalácie
- Rekonštrukcia a obnova výťahov
- Domové vstupy
- Zateplenie a izolácia striech

Predpokladaná úspora

50,2 %

Prínos obnovy pre vlastníkov bytového domu

- ✓ Bytový dom (víťaz súťaže o Najlepšie obnovený bytový dom 2012) so 60 bytmi **platil ročne za kúrenie cca 36 000 €**.
- ✓ **Úver na obnovu** (zateplenie a kúrenie) necelých 300 000 €
- ✓ Úrok 1,5 % z úveru je 4 500 € ročne
- ✓ Za 20 rokov splatnosti úveru úrok predstavuje = 90 000 €
- ✓ **Úspora na kúrení sa dosiahla vyše 50 %** a znamená pre dom reálnu nameranú **úsporu len na kúrení 19 000 € ročne**,

to je **za 10 rokov = 190 000 €**

To je dvojnásobok nákladov na úroky za celú splatnosť 20 rokov.

Cieľ prispieť k skrášleniu a spríjemneniu prostredia obytných súborov formou:

- ✓ Revitalizácie vnútroblokov v obytných zónach
- ✓ Revitalizácie verejných priestranstiev v mestách a obciach

Revitalizácia zanedbaných území v mestách a obciach

➢ Celkom za 4 roky podporila	34 projektov
➢ Celková hodnota projektov	326 184 €,
➢ Celková hodnota podpory z PSS, a. s.	108 148 €

Detské ihrisko Francisciho ulica Levoča 2017

Lučenec 2016

•

Prešov a Vráble 2016

•

Dolný Kubín 2017

ĎAKUJEM ZA POZORNOSŤ

www.pss.sk

02/58 23 11 34
mblanarik@pss.sk