



## **STRATEGICKÉ SMEROVANIE ZDRUŽENIA PRE PODPORU OBNOVY BYTOVÝH DOMOV**

### **I. POSLANIE ZDRUŽENIA**

Združenie predstavuje občianske združenie, ktorého činnosť je zameraná na aktivity /legislatívne, poradenské, konzultačné, osvetové, vzdelávacie, edičné .../smerujúce ku zabezpečeniu kvalitnej komplexnej obnovy bytových domov /KOBĐ/ v SR.

Nakoľko existuje stále významný potenciál, cca 50%, neobnovených bytových domov, pričom priemerný vek bytového fondu je 40 - 50 rokov, domnievame sa, že aktivity Združenia budú aktuálne i v ďalšom období, avšak, nemali by sa orientovať výlučne len na obnovu. Práve rozšírenie diapazónu aktivít, napr. na prestavbu bývalej občianskej výstavby /administratívne budovy, školy, materské školy, jasle, ubytovne.../ na bytové domy súvisiace s nájomným bývaním, resp. na výstavbu nových budov na bývanie a to v celej šírke užívania /nájomné byty, ubytovne, sociálne bývanie, internáty.../, ale aj revitalizáciu širšieho urbánneho priestoru na sídliskách.

Tým by sa na strane jednej udržalo hlavné smerovanie Združenia zacielené na bývanie, súčasne sa otvorili nové možnosti popri KOBĐ, a to zmena účelu stavby pre rôzne spôsoby bývania, resp. aj na nové budovy na bývanie. Súčasne to nevyklučuje v prípade potreby aj úpravu názvu Združenia.

## **II. TECHNICKÉ ASPEKTY**

Práve naše Združenie pred cca 10 rokmi ako prvé začalo uplatňovať pojem Komplexná obnova bytových domov /KOBĐ/, kde sa proporcionálne venuje pozornosť tak obnove stavebnej ako i technickej časti budov. Tento trend však už začína urbanistickým a priestorovým plánovaním sídelných celkov, pokračuje architektonickým riešením celej hmoty bytových domov a následne sa zaoberá stavebnou časťou /zateplenie stavebných konštrukcií, výmena otvorových konštrukcií, riešenie balkónov a lódžií../, na čo bezprostredne nadväzuje výmena a modernizácia technických systémov /vykurovanie, vetranie, osvetlenie, príprava teplej vody ale aj rozvody studenej vody, elektriny a plynu, v neposlednom rade výťahy/.

Je zrejmé, že súčasné ponímanie tak obnovy ako i novej výstavby musí reflektovať tie najnovšie materiálové, konštrukčné i technologické prístupy, teda uplatňovať takú materiálovú a technologickú bázu, aby sme boli schopní postupne stavať i obnovovať budovy na bývanie v tzv. nulovom energetickom štandarde. Tento cieľ je bezprostredne pred nami a preto sa musíme viac zamerať na uplatňovanie obnoviteľných zdrojov energie a to hlavne tých, ktoré sú pre Slovensko dostupné, ako energia geotermálnych vôd, slnečného žiarenia, či prostredia /voda, pôda, vzduch../ využívaná tepelnými čerpadlami. Tu však musí zohrať nezastupiteľnú úlohu štát v podobe podporných nárokovateľných programov pre každého!

## **III. ENVIRONMENTÁLNE ASPEKTY**

Ďalšie strategické smerovanie Združenia musí v maximálnej miere zohľadňovať environmentálne prístupy minimálne v tom rozsahu, ako sa v súčasnosti požadujú v rámci posudzovania dopadov stavieb na životné prostredie /EPA/. Vzhľadom na skutočnosť, že budovy sú najväčším spotrebiteľom energie, teda aj primárnych palív, musíme smerovať k zabezpečeniu tzv. nulovej uhlíkovej stopy, čo znamená vylúčiť pri zásobovaní energiou takmer všetky fosílné palivá až na plyn. Súčasne požadovať, aby pri tzv. Lifecycle assesment

/LCA/, hodnotení počas doby životnosti, boli zabezpečené požadované hodnoty emisií v celom procese. Súčasne popri vonkajšom životnom prostredí musíme zabezpečiť pri výstavbe či obnove aj kvalitné vnútorné prostredie, teda obytné prostredie. Dnes by mala byť v nich samozrejmosťou tepelná, svetelná i akustická pohoda, súčasne však i kvalita vnútorného vzduchu. Tieto zložky vnútorného prostredia významne ovplyvňujú pohodu, spokojnosť no najmä zdravie ich užívateľov. Práve to je ten hlavný dôvod KOBD, teda zabezpečenie kvality života pri optimálnych energetických vstupoch a primeranej ekonomickej efektívnosti. Inými slovami povedané, nestaviame budovy pre to aby sme v nich šetrili energiu, ale preto, aby sme sa v nich cítili príjemne.

#### **IV. EKONOMICKE ASPEKTY**

Problematika financovania či už KOBD, alebo výstavby nových BD, má niekoľko rovín. V prvom rade je to udržanie aspoň takých finančných príspevkov od štátu ako je to v súčasnosti, zároveň s minimálnymi úrokovými sadzbami a maximálnymi dĺžkami úverov so zohľadnením preplatenia tzv. systémových porúch. Práve kombinácia viac - zdrojového financovania aj z finančných inštitúcií, s podporou vlastných zdrojov z fondu prevádzky a údržby, je základným predpokladom úspešnosti takýchto projektov. V neposlednom rade sa dostávajú do povedomia aj nové aktivity tzv. Energy Performance Contracting /EPC/, kde sa významné finančne nezávislé spoločnosti aktívne podieľajú na obnove a modernizácií bytového fondu.

Na strane druhej, celý systém financovania musí byť uskutočnený aj so zreteľom na ekonomickú efektívnosť realizovaných energeticky úsporných opatrení. Inými slovami, musíme uplatňovať také racionalizačné opatrenia, ktoré budú súčasne i nákladovo optimálne. Jedná sa o riešenia, pri ktorých ekonomická návratnosť investície je aspoň na úrovni predpokladanej doby technickej životnosti jednotlivých materiálov, konštrukcií a technológií.

V neposlednej rade, toto by mal byť jeden z argumentov pre dotačnú politiku štátu v prospech masívneho nasadzovania OZE, v opačnom prípade to môže výrazne

negatívne ovplyvniť všetky uvedené zámery. Tu by sa mala vo výraznejšej miere uplatniť synergia efektu energetických úspor a finančnej garancie racionalizačných opatrení. V tomto procese by v budúcnosti mohli zohrať významnú úlohu i developeri.

## V. ĽUDSKÉ ZDROJE

Všetky uvedené aspekty sú navzájom sa prelínajúce, avšak tým rozhodujúcim je vždy ľudský činiteľ a to na všetkých miestach procesu výstavby či KOBD. Nech už budeme hovoriť o projektovej činnosti, autorskom či stavebnom dozore, alebo realizácii stavebného diela, vždy na prvom mieste bude človek. Jeho štúdiom nadobudnuté vzdelanie, v praxi získané a overené zručnosti, vzťah k práci a predmetnému dielu, od čoho bude v neposlednej rade závisieť aj výsledok celkového stavebného procesu. Preto alfou a omegou ďalšieho napredovania procesu výstavby a KOBD bude mať zabezpečené na všetkých miestach investičného procesu odborne zdatných ľudí s požadovanou kvalifikáciou, v špecifických prípadoch overenou skúškou odbornej spôsobilosti na SKSI, alebo certifikátmi rôznych druhov a úrovní.

Tento personálny fenomén sa musí však s rovnakou vážnosťou uplatňovať nielen v stavebnom procese, ale aj následne pri správe bytového fondu. Aj tu musí platiť požiadavka kvalifikácie na výkon funkcie v predmetnej oblasti, zameraný hlavne na opravy, údržbu a servis, ale aj na facility manažment súvisiaci so správnym užívaným bytového domu.

Strategické smerovanie združenia bolo schválené na valnom zhromaždení 21. novembra 2018.

V Martine, 29.12.2018



Prof. Ing. Dušan Petráš, PhD.  
prezident združenia