

Ľudský faktor versus obnova bytových domov

V priebehu ostatných niekoľkých rokov viac a viac začali naše šedivé sídliská so zanedbanými bytovými domami získavať novú – veselú, farebnú tvár a často je na prvý pohľad zrejmé, že tieto domy prešli rozsiahlejšou obnovou. A natíska sa tu otázka: „Žeby boli ľudia bohatší ako pred tým? Alebo, žeby došla podpora Európskej únie až do bytových domov?“

Ten, kto má len trochu vedomosť o súčasnej finančnej situácii našich občanov, alebo ten, kto pre niektorý z týchto bytových domov zabezpečoval obnovu, sa určite nad týmito otázkami prinajmenšom pousmeje, ak nie dobre zasmeje. Veru, nejde o žiadne zbohatnutie občanov, ani o nenávratné príspevky z EÚ. To iba vlastníci bytov v týchto bytových domoch dali dohromady rozum a našetrené peniažky, dobre si prepočítali návratnosť investícií a úspory na energiách a pustili sa do obnovy.

Lenže, keď sa ešte lepšie poobzeráte, zistíte, že stále medzi tými obnovenými svietia neobnovené ako majáky. Prečo je to tak? Prečo nemôžu byť všetky domy krásne obnovené? Myslím, že na tieto otázky je hneď niekoľko odpovedí. A postupne sa k nim prepracujeme.

Legislatívne prostredie vlastníctva bytov a nebytových priestorov

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo svojej pôvodnej štruktúre a rozsahu pri nadobudnutí účinnosti v roku 1993, kládol významný dôraz na prevod bytov a nebytových priestorov do osobného vlastníctva pôvodných nájomníkov. Išlo o prevod bytov v bytových domoch, ktoré boli vo vlastníctve miest a obcí (štátne), vo vlastníctve stavebných bytových družstiev, ale aj bytové domy vo vlast-

níctve štátnych podnikov (aj v likvidácii), tzv. podnikových bytov, ktoré týmto zákonom charakter podnikových bytov stratili. Neprevádzali sa iba byty špeciálneho určenia, ktorých charakteristiku zákon taxatívne určoval. Veľmi malú pozornosť zákon v tom čase venoval správe bytového fondu. Vymedzoval iba spôsob správy, a to formou spoločenstva ako právnického subjektu alebo formou výkonu správy správcom.

Ďalšie novely postupne upresňovali a rozširovali ustanovenia zákona tak, ako si to vyžadovala prax, prípadne novelizácia iných zákonov, ktoré s prevodom bytov súviseli. Napr. novela č. 158/1998 Z. z. ustanovila povinnosť posudzovať pôvodné štátne byty prevedené do vlastníctva nových – súkromných právnych subjektov (vzniknuvších transformáciou štátnych podnikov na inú formu) rovnako, ako byty obecne a museli byť prevedené na svojich nájomníkov za rovnakých podmienok, hlavne v súvislosti so spôsobom výpočtu ceny bytu a vymedzením lehoty od podania žiadosti o prevod bytu, do ktorej bol pôvodný vlastník povinný tento žiadateľovi predať. Rozsiahla novela, ktorá už v podstatnej miere presunula váhu zákona z prevodu na správu, bola novela č. 367/2004 Z. z. Ustanovila obsah a rozsah zmluvy o spoločenstve a zmluvy o výkone správy, ustanovila práva a povinnosti vlastníkov, spoločenstiev

a správcov, zakotvila alternatívy rozhodovania o majetku a rámci závažnosti rozhodnutí a pod. Novela č. 268/2007 Z. z. upresnila, okrem iného, oblasť rozhodovania a oblasť povinností správcov. Ďalšia významná novela č. 70/2010 Z. z. postupne rozširovala a upravovala existujúce znenie zákona, a to napr. zosúladením povinností spoločenstiev a správcov súvisiacich s podaním správy o činnosti a hospodárením s fondom prevádzky, držby a opráv a vyúčtovaním plnení do lehoty 31. mája nasledujúceho roku za predchádzajúci rok. Čo je veľmi významné, novela ustanovila, že majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; spoločenstvo je príslušné disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Tak isto to platí aj pre správcov na základe zmluvy o výkone správy. Novela zákona č. 205/2014 Z. z., opäť zaviedla zmeny, ktoré sa týkali rôznych oblastí správy bytového fondu od práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov, právomocí orgánov spoločenstva, rozhodovanie o správe a obnove, povinnosti správcov, podmienky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv, upresnenie rozsahu použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, lehoty ročného vyúčtovania, a ďalšie súvisiace podrobnosti.



Text: Ing. Otília Leskovská,

Spoluzakladateľka Združenia pre lepšiu správu bytových domov. Pôsobí ako odborná konzultantka pre správu bytových domov.

Niektoré nové ustanovenia boli prínosom a ozrejmili podrobnosti správy, niektoré priniesli viac nezrovnalostí a niektoré boli zmätočné. Boli definované pojmy, ktoré sa v žiadnych iných zákonoch nevyskytujú, avšak sú potrebné pri definícii správy bytových domov, ako napr. prevádzky, údržba, oprava, rekonštrukcia a modernizácia. Do ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zasiahol aj zákon o správcoch bytových domov č. 246/2015 Z. z., ktorý určil, že predsedom spoločenstva môže byť iba vlastník bytu alebo nebytového priestoru. Veľká novela č. 283/2018 Z. z. mnohé veci v zákone vyjasnila, upresnila a zosúladiť. Najviac je to vidieť v súvislosti s hlasovaním, ktorého podmienky a kvóra sú sústredené na jednom mieste v zákone, čím sa zjednodušilo hľadanie a posudzovanie jednotlivých predmetov hlasovania. Hoci je táto novela účinná iba od novembra 2018, už bola schválená ďalšia (č. 63/2019 Z. z.), maličká rozsahom, veľká významom. Týka sa zákonného záložného práva, ktorého podmienky utvrdila a zvýraznila tým postavenie vlastníkov pri realizácii ich vlastníckeho práva voči dlžníkom.

Aký bol prístup vlastníkov bytov k obnove na začiatku privatizácie ?

Od prevodu prvého bytu do osobného vlastníctva už ubehlo skoro 26 rokov. Vtedy si vlastníci neuvedomovali, že sú **vlastníkmi** a naďalej žili v presvedčení, že niekto (bytový podnik alebo družstvo) sa o ich schátralý a zanedbaný dom postará. Neboli ochotní (či skôr pripravení) investovať do domu ako celku. Pritom samotné byty obnovovali, zveľaďovali a rekonštruovali hneď, ešte im nové listy vlastníctva ani poriadne nevychladli. Stále si akosi nepripúšťali, že sa stali podielovými spoluvlastníkmi jedného celku, ku ktorému ich viaže spoločná povinnosť – starať sa, t. j. prevádzkovať, udržiavať, opravovať, rekonštruovať, modernizovať a obnovovať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a príľahlý pozemok, ak sa pridržíme litery zákona. Očakávali, že štát (obec), ktorý im previedol majetok v zanedbanom technickom stave, nejakým spôsobom prispeje na jeho obnovu, resp. ju zabezpečí. Avšak cena bytov, hlavne obecných, bola relatívne nízka, čo odrádzalo práve zanedbanosť technického stavu bytového fondu. Ak sa vlastníci po nadobudnutí bytov do osobného vlastníctva aj



Bytový dom, ul. SNP, Čadca
Foto: Tomáš Manina

rozhodli niečo opraviť, bolo to iba „plátno dier“, pretože tvorba fondu, slúžiaceho na opravy, údržbu, rekonštrukciu a obnovu, bola nepostačujúca a nezodpovedajúca skutočným potrebám a nákladom. Zároveň tento fond bol jediným zdrojom na financovanie čohokoľvek, čo sa vlastníci rozhodli na dome opraviť. Často si vlastníci vyberali nevhodného dodávateľa na opravu a údržbu (pretože v tomto období nemožno

ešte hovoriť o obnove), obvykle najlacnejšieho, na úkor kvality a garantovanej, resp. negarantovanej záruky na materiál a práce. A v neposlednom rade, ale zároveň možno najdôležitejšiu chybu, robili vlastníci pri nesprávnom výbere svojho „gazdu“ – predsedu spoločenstva alebo správcu, ktorý nemal záujem urobiť nič navyše, iba ďalej zabezpečoval to minimálne, čo dom nevyhnutne potreboval.



Bytový dom, ul. SNP, Čadca
Foto: Tomáš Manina

Kedy sa vlastníci začali spamätávať a obnovovať ?

Jeden úžasne múdry pán energetik na odbornom seminári na otázku z pléna – „Ako mám donútiť vlastníkov v dome, aby boli ochotní investovať?“, namiesto odpovede vybral zo svojej diplomatyky peňaženku a zamával ňou pred plénom. Nepovedal k tomuto gestu nič, ale všetci sme si uvedomili jednoduchosť jeho odpovede. On ďalej vysvetľoval: „ Ak stál jeden GJ tepla 27 korún, čert ho ber, zaplatili sme ho kedykoľvek a vôbec nás netrápilo, že teplo vyšlo von oknom. Ak sa však cena toho istého GJ vyšplhala na

niekoľkonásobok (a všetci dobre vieme, že sa aj vyšplhala), ale príjmy vlastníkov a užívateľov bytov takýmito skokmi nerástli, museli sa začať obzerať po možnostiach šetrenia týmto teplom. Možnostiach, ktoré síce sú na začiatku investične nákladné, avšak na druhej strane znižujú prevádzkové náklady na byt a dom, a to práve je cieľom obnovy bytového fondu.

S rastom cien médií však našťastie išli ruka v ruku aj pozitívne zmeny v našej legislatíve, hlavne v prístupe štátu k problematike obnovy bytového fondu.

Po komplexnej diagnostike technického stavu bytového fondu, a to konkrétne na každú stavebnú sústavu a konštrukčný systém, štát vytvoril možnosť získať dotáciu (nevratný príspevok) na odstránenie systémovej poruchy cez vtedajšie Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, a to vo výške až 50 percent celkových investičných nákladov vyčíslených na odstránenie týchto porúch. Štát vytvoril možnosť získať výhodný úver (toho času aj s nulovou úrokovou sadzbou) zo Štátneho fondu rozvoja bývania, ktorý doplnil rozsah podpory štátu, ktorá bola zameraná hlavne

na výstavbu bytov a domov, ale aj na podporu pri obnove bytových domov s bytmi v súkromnom vlastníctve. Zároveň aj súkromné banky a stavebné sporiteľne spoznali vo vlastníkoch bytov kvalitných investorov a rozšírili ponuku svojich produktov o možnosť získania úveru aj spoločnostvám a správcami bytových domov. Ručenie za úvery sa zabezpečuje fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorého tvorbu ukladá zákon a je tým pádom vymožitelná až k jednotlivým vlastníkom. Tiež je ručenie možné poistením bytového domu na reálnu hodnotu. Vlastníci sa časom naučili posudzovať a porovnávať kvalitu jednotlivých zhotoviteľov, ktorých počet aj ponuka služieb sa na trhu markantne rozšírila a skvalitnila.

Aký je ideálny postup pri obnove domu?

Neexistuje všeobecne záväzná poradie jednotlivých opatrení, ktoré je treba na dome realizovať. Všetko sa odvíja od konštrukčného systému a stavebnej sústavy, v ktorej je bytový dom postavený, od veku stavby a jej technického stavu, od kvality použitých stavebných materiálov a dodržania predpísaných technológií pri výstavbe, atď.

Kde a ako začať, je na zväžení a rozhodnutí vlastníkov. Ale to, čo všetko je treba zrealizovať, sa dá zhrnúť do nasledovných bodov:

- Úsporné opatrenia na elimináciu spotreby elektrickej energie (zónové osvetlenie spoločných priestorov, selektívne privolávanie výťahov, úsporné žiarovky a pod.).
- Hydraulické aj termostatické vyregulovanie sústavy tepelných zariadení (vykurovacej sústavy domu), čo aj ukladá zákon.
- Eliminácia tepelných strát celého obvodového plášťa (obvodové steny, strecha, suterén) vrátane výplňových konštrukcií (okná, dvere).
- Používanie kvalitných materiálov, kvalitných zariadení a meracej techniky.
- Rekonštrukcia a obnova zdvíhacích zariadení – výťahov ako VTZ.
- Výmena, resp. obnova inštalovaných rozvodov (studená a teplá voda, kanalizácia, rozvod plynu, rozvod elektrickej energie, rozvody tepla).
- Využitie solárnej energie na ohrev teplej vody.

A v neposlednom rade:

- Atomizácia dodávky tepla z centrálnych zdrojov, hoci táto sa realizuje na náklady výrobcu alebo dodávateľa

tepla na základe energetickej koncepcie miest a obcí, ktorej prijatie majú mestá a obce v zákonom stanovenej povinnosti.

- Výstavba vlastných zdrojov tepla s podporou obnoviteľných zdrojov v rámci daných podmienok v legislatíve.

Ak sú v súčasnosti vytvorené možnosti a podporné programy na obnovu bytových domov, prečo už nie sú obnovené všetky?

A tu sa dostávame ku koreňu veci a začíname nachádzať odpovede na otázky položené na začiatku príspevku, a tým je **L U D S K Ý F A K T O R**.

- Nezáujem o nové (starší občania, za neprázdnení alebo prenajímajúci vlastníci)
- Neochota konať (čakanie na „niekoho“, kto to urobí za nás)
- Znevažovanie snahy jednotlivca (podozrievanie z úplatkárstva, podrývanie autority)
- Nemožnosť „vynútenia si“ ochoty investovať do spoločného majetku (vlastník ani nepríde na schôdzu)
- Voľba nesprávneho človeka
- Voľba nesprávneho postupu

Opýtajte sa predsedu spoločenstva či správcu, ktorý „vybehal“ štátnu dotáciu v hodnote poldruha milióna pre dom, vybehal stavebný úver, zrealizoval obnovu domu v hodnote niekoľko stoviek tisíc eur, či by sa ešte raz pustil do takého niečoho. Určite by v prvom momente zaváhal, keď si spomenie, čo všetko musel preskakať. A to nehovorím o úradoch. To hovorím o ľuďoch v dome, o vlastníkoch, ktorým bytový dom ako taký patrí.

Pritom máme úžasné výsledky z domov, kde sa obnova už realizovala. Sú to úspory na teple minimálne 30 percent a pri komplexných obnovách aj viac ako 60 percent nákladov pred obnovou. A to hovorí samo za seba. Je nevyhnutné si uvedomiť, že tak, ako zo dňa na deň rastú ceny energií (a dole určite nepôjdu), rovnako rastú aj ceny materiálov a prác. To, čo sa dnes dá realizovať za sto tisíc, zajtra už stojí sto päťdesiat. Na jednej strane ľudia plačú nad tým, aké nekresťanské peniaze musia platiť za teplo a ďalšie médiá, ale už nechcú počuť o tom, že keby polovicu z týchto peňazí dali do fondu opráv, druhá polovica by im na médiá bohato postačovala.

Ako ľudí zmeniť?

Niektorí pesimisti tvrdia, že musia vymrieť aspoň tri generácie, aby sa niečo zmenilo k lepšiemu. Ja som však optimista a bývam v obnovenom dome, k čomu som sama prispela svojím dielom. A nelutujem. Práve preto si myslím, krásne farebné, čisté a v neposlednom rade energeticky úsporné domy (a niektoré vybavené obnoviteľnými zdrojmi), inšpirujú a motivujú stále viac vlastníkov a v nemalej miere aj peňaženka, ktorou pán energetik zamával pred svojimi poslucháčmi.

Ako doceliť vzbudenie záujmu? Možno aj nasledovne:

- Osveta a vzdelávanie širokej občianskej verejnosti
- Semináre k vybraným témam
- Školenia volených funkcionárov v dome
- Dni otvorených dverí
- Prezentácia pozitívnych výsledkov na konferenciách odbornej verejnosti
- Prezentácia pozitívnych výsledkov v masmédiách širokej verejnosti
- Poukazovanie na negatíva a chyby pri nesprávnom postupe na každej úrovni
- Poukazovanie na poruchy pri nedorozumení technológii, zlom výbere dodávateľa, nesprávny výber materiálov (zariadení)
- Upozorňovanie na zodpovednosť za spôsobenú škodu
- Tvorba legislatívnych zmien odborníkmi znalými problematiky (nie politicky)
- Presadzovanie legislatívnych zmien na základe potrieb z praxe
- A v neposlednom rade – občan/vlastník, ako konečný spotrebiteľ, ktorý pozná svoje práva, ale aj svoje povinnosti

Čo povedať na záver?

Záverom mi dovoľte jedno staré príslovie:

Každé more má svoj breh, iba ľudská hlúposť je bezbrehá...

Tých vlastníkov, ktorí vo svojich domoch realizovali, alebo sa rozhodli realizovať opatrenia na úsporu energií alebo obnovu bytového domu sa už toto príslovie netýka. Dokázali svoju múdrosť a dobrý vzťah k vlastnému majetku. Dokázali, že sú dobrými hospodármi.

A tým, ktorí váhajú, odkazujem:

Nebudte hlúpi! Vaša peňaženka sa Vám odvdáči.

