

INFORMÁCIA O NÁJOMNOM BÝVANÍ

MESTO - BANSKÁ BYSTRICA

©Vypracoval: PhDr., Mgr. Karol Langstein
v Banskej Bystrici 05/2023

Mesto Banská Bystrica ako väčšina miest v strednej Európe využívalo pri výstavbe nájomných bytov počas druhej polovice dvadsiateho storočia, konštrukčné systémy panelovej výstavby. Toto obdobie bolo charakteristické tým, že rozvoj a zabezpečenie istôt si vyžadovalo zo strany štátu budovať a stavať nové sídliská pre mladé rodiny, tak aby každý kto pracuje mohol aj bývať. Tento trend mal podporovať okrem iného aj demografický nárast a vytvárať podmienky pre včasné uzatváranie manželstiev, ktoré bežne v tom čase boli uzatvárané okolo dvadsiateho roku života novomanželov. Takto štátom budované „**istoty**“ boli po zmene spoločenského systému v roku 1989 zmenené na „**osobnú zodpovednosť**“, kedy sa vlastnícke práva viazané k nehnuteľnostiam predali do rúk vlastníkom – bývalým užívateľom nehnuteľností, prípadne boli zachované stavebné bytové družstvá. Iba miniatúrna časť pôvodného bytového fondu ostala v majetku samospráv (miest a obcí).

1. HISTÓRIA PANELOVEJ VÝSTAVBY - SVET A ČSSR

Vôbec **prvé panelové domy** boli postavené krátko po 1. sv. vojne v **Holandsku**. V rokoch 1926 až 1930 boli na sídlisku Splaneman v **berlínskom** obvode Lichtenberg vybudované prvé dvoj a trojpodlažné panelové domy - s 138 bytmi to bolo prvé nemecké panelové sídlisko. Časť domov však bola zničená počas 2. sv. vojny. Vo **Francúzsku** začala panelová výstavba v roku 1934 v meste Drancy neďaleko Paríža. Panelové domy sa stavali aj vo Švédsku a Fínsku.

Výstavba panelových domov v **západnej Európe** pokračovala aj **po 2. sv. vojne**. Obyvateľmi panelových sídlisk sa však postupne stali najchudobnejšie vrstvy alebo prisťahovalci a zo sídlisk sa postupom času stali getá. Typickým príkladom je sídlisko Pruitt – Igoe v meste St. Louis v **USA** postavené v rokoch 1952 – 55. Jeho problémom sa stala chudoba, kriminalita a vandalizmus, čo viedlo k nechote ľudí sa na sídlisko nasťahovať. Rôzne pokusy o revitalizáciu sídliska sa ukázali ako neefektívne a neúspešné. V dôsledku všetkých týchto skutočností bolo napokon sídlisko v roku 1972 kompletne asanované. Podobné problémy sa vyskytovali aj na predmestiach Paríža.

Panelové sídliská sa stavali aj v **Rakúsku** (Viedeň) a vo **Švédsku**, kde sa v 60. a 70. rokoch postavilo v rámci programu Miljonprogramet okolo 650 000 prevažne panelových domov. V západnej Európe však výstavba panelových obytných domov nikde nedosiahla taký rozsah, ako vo východnom bloku, kde sa paneláky v mestách stali prevažujúcim typom stavieb. V polovici 70. rokov však v západnej Európe z rôznych príčin od výstavby panelových domov upustili.

V **Československu** boli prvé **experimentálne panelové domy** postavené už v **40. rokoch** v **Zlíne** Baťovou stavebnou kanceláriou. Vhodné podmienky pre hromadnú bytovú výstavbu sa vytvorili po znárodnení v roku 1948. Zoštatnili sa majetky, pozemky, vzniklo centralizované hospodárstvo. Vznikli štátne projektové ústavy (Stavoprojekt, Štátny projektový a typizačný ústav), ktoré až do nežnej revolúcie projektovali sídliská, jednotlivé stavebné sústavy, ich regionálne varianty a pôdorysy bytov. Štát a jeho orgány sa stali jediným architektom, urbanistom a staviteľom zároveň. Nastal ideálny priestor pre bezproblémový rozvoj hromadnej bytovej výstavby.

Keďže ešte ani v polovici 50. rokov sa bytová otázka nezlepšila, myšlienka kvalitného bývania pre všetkých sa najmä v krajine s ľavicovou vládou stala populárnou. Štatistiky hovorili jasne: **v roku 1945** bolo na území Slovenska okolo **550 tisíc** bytov. Viac ako **90% z nich bolo v rodinných domoch**. Len 7% malo vodovod, 3,9% kanalizáciu a len 0,4% ústredné kúrenie. Čiže ústredné kúrenie, teplá voda a splachovací záchod boli niečím neznámym. V mestách síce už stáli tehlové pavlačové domy, ale stále bolo treba chodiť po uhlie do pivnice a po vodu, alebo

na toaletu na pavlač. Posun od latríny a uhl'ovej pece k teplému radiátoru a červenému kohútiku bol v oblasti bývania veľkým civilizačným skokom.¹

Éra panelákov prichádza na Slovensko až koncom 50. rokov. **Prvý panelák na Slovensku nazvaný „Montdom“** bol postavený v Bratislave na Kmeťovom námestí 4, 5 na jeseň **1955**. Stojí dodnes a je **technickou pamiatkou**. Prvým panelovým sídliskom bola na prelome 50. a 60. rokov tzv. „Februárka“ v Bratislave pri **Račianskom mýte**. Začiatkom **60. rokov** sa nezadržateľne rozbehla výstavba panelových sídlisk, ktoré výrazne zmenili celkový ráz, štruktúru obyvateľstva a charakter každého väčšieho mesta na Slovensku.

Hromadná panelová výstavba u nás **nabrala úplne opačný kurz ako na Západe**. Panelárne **chrlili panely**, paneláky rástli ako huby po daždi, avšak **občianska vybavenosť zaostávala**. Cesty, chodníky a obchody sa **dokončovali dlho po bytoch**. Napriek tomu sa bývalo. Avšak finančné, časové či technologické podmienky nedovoľovali architektom príliš experimentovať. Podmienkou bolo zabezpečiť základný štandard na bývanie a dosť. Kým ešte v 60. rokoch sa architekti mohli so sídliskom „vyhrať“ (Ružinov v Bratislave), neskôr platilo len jedno - zjednodušiť a zrýchliť celý proces výstavby sídlisk.

Nastal **čas typizácie**, a to od výroby panelov, bytových jadier a ostatných dielov, cez ich transport na stavenisko až po samotnú montáž paneláku. Každá iniciatíva architekta, snaha o zmenu, vylepšenie nebola vítaná. Všetko si vyžadovalo schválenie centrálnymi orgánmi a často sa to vnímalo ako neželané vybočenie z nalinkovanej cesty. Celý systém fungoval a bol nastavený tak, že nebol schopný pružne reagovať na akékoľvek zmeny. No a do toho všetkého sa postupne premietali čoraz viac sa prehlbujúce ekonomické problémy komunistického režimu.

Po roku 1989 dochádza k utlmeniu výstavby panelákov aj u nás. Ešte sa dokončia už rozostavané sídliská (Ťahanovce v Košiciach, Hájik v Žiline, Dlhé Diely v Bratislave a pod.), ale éra hromadnej v výstavby panelákov sa definitívne končí.

Na prvý pohľad sa síce zdá, že všetky paneláky sú rovnaké (na jedno kopyto), líšia sa však od seba ako napríklad autá. Počas tých zhruba 35 rokov panelovej výstavby sa stavebné sústavy vyvíjali, vzhľad panelákov a pôdorysy bytov s nimi. Počas tohto obdobia sa na Slovensku vyvinulo okolo **20 stavebných sústav**. Najviac sa realizovali:

MS 5 a MS 11 – Banská Bystrica, Martin, Čadca, Prievidza

T 06B - a jej krajské varianty ZA, KE, BB, BA, NR, PP, PO

U-65 – Banská Bystrica

P1.14/15 – Bratislava (Petržalka, Dlhé Diely, Devínska Nová ves) Košice (Ťahanovce, KVP,)

Žilina (Solinky), Banská Bystrica (**Sásová**)

PS-82 – krajské varianty PP, ZA, BB, TT

Po páde komunistického režimu sa na panelovú hromadnú výstavbu zosypala veľká kritika. Objektívne bolo čo vyčítať. Urobilo sa veľa chýb, či už z objektívnych (obmedzené finančné, technické a technologické možnosti), alebo subjektívnych príčin (lajdáctvo, nekvalitná práca). Možnosť na odstránenie najväčších nedostatkov je dnes už veľa. Vo veľkom sa zatepluje, vymieňajú sa okná, výťahy, staré rozvody. Životnosť panelákov sa odhaduje na 70 až 90 rokov. Podľa údajov Štatistického úradu býva v panelovom dome prakticky každý

¹ Zdroj: <https://www.akebyty.sk/clanok/Kratko-o-historii-panelovej-vystavby-vo-svete-u-nas-I>

druhý Slovák. V mestách ako Bratislava, Košice sa tieto hodnoty pohybujú až okolo 60 -70 %. Bude preto veľmi zaujímavé sledovať, ako sa príbeh panelákov bude ďalej vyvíjať.²

2. HISTÓRIA PANELOVEJ VÝSTAVBY V MESTE BANSKÁ BYSTRICA

Postupne s reguláciou koryta rieky Hron v prvej polovici 20. storočia, ale aj po druhej svetovej vojne začala výstavba tehlových rodinných domov a nájomných bytoviek. V období 1. Československej republiky tu bol na prelome 20. a 30. rokov postavená vilová štvrť.

Banská Bystrica sa v rokoch 1949 – 1960 stala sídlom Banskobystrického kraja, potom do roku 1990 Stredoslovenského kraja. Bola politickým, hospodárskym, administratívnym a kultúrnym centrom stredného Slovenska. Banská Bystrica zaznamenala v tomto období značné územné rozšírenie, a zvýšenie počtu obyvateľov mesta, pre ktorých bolo potrebné postaviť byty. Počet obyvateľov sa zvýšil z 13 605 v roku 1950 na 22 529 v roku 1960. V 40.-60. rokoch 20. storočia došlo k výstavbe tehlových sídlisk priamo v okolí intravilánu vlastného historického mesta Na Fortničke, Na Uhlisku, Sídlisko. V rámci Uhliska sa tak začalo s výstavbou sídliska, **ktorá pokračovala v druhej polovici 20. storočia výstavbou už moderných panelových domov**. Sídlisko prevzalo historický názov zaužívaný pre toto územie od 16. storočia – Uhlisko (latinsky „Carbonaria“). Na konci 20. storočia sa tento proces výstavby ukončil. Súčasťou výstavby bola aj občianska vybavenosť – obchody, základná škola, škôlka. Sídlisko Uhlisko tak predstavuje prírodne aj spoločensky osobitný komplex, ktorý je však priamo spojený s jadrom mesta Banská Bystrica prostredníctvom troch mostov cez rieku Hron.³

Pre vytvorenie si obrazu ako staré sú panelové domy v Banskej Bystrici uvádzame nasledovný prehľad:

Sídlisko FONČORDA

V roku **1956** sa na Švermovej ulici postavil prvý panelový dom v Banskej Bystrici typu MS11. Neskôr v roku **1960** sa sídlisko rozšírilo o Okružnú ulicu. V rokoch **1962 – 1967** sa celá dolná časť postavila a skolaudovala. V rokoch **1966 – 1968** sa postavili základné školy a obchodné strediská Mladosť a Úsvit. V rokoch **1969 – 1972** sa definitívne dostavali ulice **Internátna**, **Slnčná** a **Spojová** ulica. V rokoch **1973 – 1979** sa postavila horná časť sídliska ulice **Moskovská**, **Tulská** a **Orenburská**. A do roku **1982** sa postavila celá **THK** ulica spolu so **Šalgotarijánskou**. V 70. rokoch sa sídlisko rozširovalo aj do ulíc **Zelená**, **Tichá** a **Bagarova** ktoré sú v dedinskom charaktere radových domov. Neskôr tu vzniklo stredisko **SHMÚ** a elektrická stanica. V roku **2001** sa sídlisko začalo rozširovať v lokalite **Suchý vrch** a v roku **2013** aj v lokalite nad **Moskovskou** ulicou (**Vršacká** ulica).

Sídlisko SÁSOVÁ

Začalo sa stavať v **70. rokoch minulého storočia** v údolí potoka Jelšovie medzi historickými dedinami. Výstavba sídliska prebiehala v rokoch 1970-1991. Boli to súčasné ulice **Ružová**,

² Zdroj: <https://www.akebyty.sk/clanok/Kratko-o-historii-panelovej-vystavby-vo-svete-u-nas-II>

³ Zdroj: http://materialy.banskabystrica.sk/mestska_rada/2016/2016_10_25/07%20-%20N%C3%A1vrh%20na%20zmenu%20%C3%BAz.%C4%8Dlenenia%20-%20Uhlisko.pdf/Pr%C3%ADloha%20%C4%8D.%202-zd%C3%B4vodnenie%20n%C3%A1zvu.pdf

Beskydská, Fatranská, Gerlachovská a Chabenecká. Pôvodný názov sídliska bol v tejto dobe Rudlová – Sásová.

V roku 1984 sa jeho názov oficiálne zmenil na Sídlisko Osloboditeľov. Podobne ako Fončorda sa oficiálne volala sídlisko Družby. Tento názov sa však nikdy neujal a obyvatelia začali používať pre svoje sídlisko zľudovený historický názov Sásová.

Druhá etapa výstavby sídliska v rokoch **1980 – 1991** sa uskutočnila už v nezastavanom vyvýšenom priestore. Boli to aj súčasné ulice Tatranská, Starohorská, Magurská, Pieninská Inovecká a všetky medzi nimi.

Po výstavbe celé sídlisko na 210 ha malo 25.000 obyvateľov s počtom **bytov 6 390**. Sídlisko je jednou z najľudnatejších častí mesta Banská Bystrica aj v súčasnosti.⁴

Sídlisko RADVAŇ

S výstavbou sídliska Radvaň sa začalo po dokončení väčšiny sídliska Fončorda. Rozdiel bol v tom, že kým sa sídlisko Fončorda stavalo na nezastavanom území – pred výstavbou sídliska Radvaň musela prebehnúť asanácia historickej Radvane a Kráľovej. Samotná **asanácia** Radvane začala v **roku 1975** a už v **roku 1979 stáli prví panelové domy**. V roku **1985 stáli prakticky všetky panelákové domy** nového sídliska Radvaň na asanovanom území vlastných obcí Radvaň a Kráľová.⁵

3. ŠTÁTNA BYTOVÁ POLITIKA do roku 2030

Bytová politika 2030 je výsledkom diskusie v rámci pracovnej skupiny pre prípravu koncepčného dokumentu v oblasti bývania, do ktorej skúsenosťami a poznatkami prispeli zástupcovia akademickej obce a verejnej správy, reprezentanti občianskej spoločnosti, ako aj podnikateľského sektora. Predkladaný materiál je vypracovaný v súlade s princípmi udržateľného rozvoja a vytvára tak rámec pre dosiahnutie pokroku v oblasti bývania. Ministerstvo dopravy a výstavby SR (ďalej len „MDV SR“) je v súlade s § 8 ods. 1 písm. l) zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov ústredným orgánom štátnej správy pre tvorbu a uskutočňovanie bytovej politiky. Vzhľadom na prierezový charakter témy bývania boli identifikované tie zmeny, ktoré je potrebné vykonať v nadrezortnej spolupráci pri rešpektovaní kompetenčnej pôsobnosti jednotlivých ministerstiev. Pre efektívnu realizáciu je dôležitá účinná podpora zo strany ostatných rezortov prostredníctvom ich odvetvových a prierezových politik. MDV SR v úzkej spolupráci s ostatnými vecne príslušnými rezortmi bude zodpovedné za vyhodnocovanie a pravidelnú aktualizáciu dokumentu.

V súlade s princípmi trhovej ekonomiky primárnu zodpovednosť za riešenie svojej bytovej situácie, v závislosti od svojich možností, nesie jednotliviec. Základným poslaním štátu je vytvárať stabilné prostredie posilňujúce zodpovednosť obyvateľov a umožňujúce im bývať podľa ich príjmovej situácie. V každej spoločnosti však existujú skupiny obyvateľov, ktoré vzhľadom na charakter bytu ako tovaru nie sú schopné si samé obstaráť primerané bývanie.

⁴ Zdroj: <https://www.bystricoviny.sk/titulka/vladimir-sklenka-vzniklo-sidlisko-sasova/>

⁵ Zdroj: <https://fr-fr.facebook.com/vladimir.sklenka/posts/s%C3%ADdlisko-radva%C5%88-a-jeho-pr%C3%ADbeh-radva%C5%88-bola-jednou-z-najstar%C5%A1%C3%ADch-obc%C3%AD-meste%C4%8Dkom-v-/897753103647914/>

V súlade s princípom solidarity je potrebné týmto skupinám obyvateľov pomôcť aj prostredníctvom intervencií štátu na trhu s bývaním.

Dlhodobým zámerom štátnej bytovej politiky je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie.

Základnou víziou štátu do roku 2030 je dosiahnuť postupné zvýšenie dostupnosti a kvality bývania v SR zameraním sa na zvýšenie cenovej a fyzickej dostupnosti bývania s dôrazom na rozvoj všetkých foriem nájomného bývania. Samozrejmosťou súčasťou tejto vízie je aj zlepšovanie kvalitatívnych vlastností existujúceho bytového fondu.

Pre naplnenie tejto vízie je potrebné vytvárať rámec pre zapojenie všetkých subjektov procesu rozvoja bývania pri riešení navrhovaných úloh, vytvárať priestor pre participáciu všetkých úrovní rozhodovania a posilňovať partnerstvo medzi verejným, súkromným a mimovládny sektorom na horizontálnej i vertikálnej úrovni.

ÚLOHA AKTÉROV V OBLASTI BÝVANIA

Proces transformácie po roku 1989 sa dotkol aj oblasti bývania, predovšetkým zmenou týkajúcou sa prerozdelenia kompetencií všetkých zainteresovaných subjektov (štátu, obcí, súkromného sektoru a občanov). Štát stratil svoju centrálnu úlohu a otázka bývania bola prenesená do súkromnej sféry. Súvisí to samozrejme aj s náhľadom na byt ako tovar, ktorého cena je výsledkom ponuky a dopytu, a teda nie je považovaný za statok verejný. **V súlade s princípmi trhovej ekonomiky je teda najdôležitejším prvkom bytovej politiky jednotlivec, ktorý je primárne zodpovedný za zabezpečenie si zodpovedajúceho bývania. Aktivita každého jednotlivca by mala smerovať k tomu, aby bolo v jeho príjmových schopnostiach si bývanie nielen zabezpečiť, ale aj udržať.**

Štát zohráva naďalej dôležitú úlohu, avšak jeho primárnou povinnosťou je formulovanie bytovej politiky a následná tvorba nástrojov pre umožnenie jej realizácie. Pôsobnosť štátu je tak zameraná najmä na tvorbu vhodných legislatívnych, inštitucionálnych a ekonomických podmienok pre jednotlivé subjekty na trhu s bývaním. Štát vytvára podmienky na zvyšovanie výkonnosti ekonomiky, rast zamestnanosti a rast reálnych príjmov pre domácnosti ako základných predpokladov na zlepšenie úrovne bývania, jeho dostupnosti pre obyvateľstvo a skracovanie časového obdobia potrebného na zabezpečenie vlastného bývania. K ďalším úlohám štátu patrí vyčleňovanie finančných prostriedkov zo štátneho rozpočtu na podporu realizácie bytovej politiky; vedenie dostupných údajov o situácii v oblasti bývania; priebežný monitoring trhu s bytmi, účinnosti a efektivity jednotlivých podporných nástrojov a ich následné úpravy.

Decentralizácia so sebou priniesla posilnenie vplyvu samosprávnych orgánov v rozhodovaní, čím sa významnou mierou posilnila nielen samosprávna funkcia, ale aj zodpovednosť jednotlivých samospráv za rôzne oblasti, rozvoj bývania nevynímajúc. V SR má územná samospráva dve úrovne - obec a vyšší územný celok (ďalej len „VÚC“). V zmysle platného rámca sú obce ako orgány miestnej samosprávy najbližšie k obyvateľovi. **Základnou úlohou obce** podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov. Obce sú zodpovedné za obstaranie koncepcie rozvoja jednotlivých oblastí života obce, teda aj bývania, spolupôsobia pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci a obstarávajú a schvaľujú územnoplánovacie dokumentácie, ako aj programy rozvoja bývania obce. S uvedenou pôsobnosťou obcí súvisí aj koordinácia a zabezpečovanie pozemkov a technickej vybavenosti pre výstavbu bytov, iniciovanie vlastnej výstavby, plnenie úloh v oblasti sociálnych služieb a v neposlednom rade hospodárenie s obecným bytovým fondom. Na obce bola prenesená zodpovednosť za formuláciu a výkon bytovej politiky na ich území.

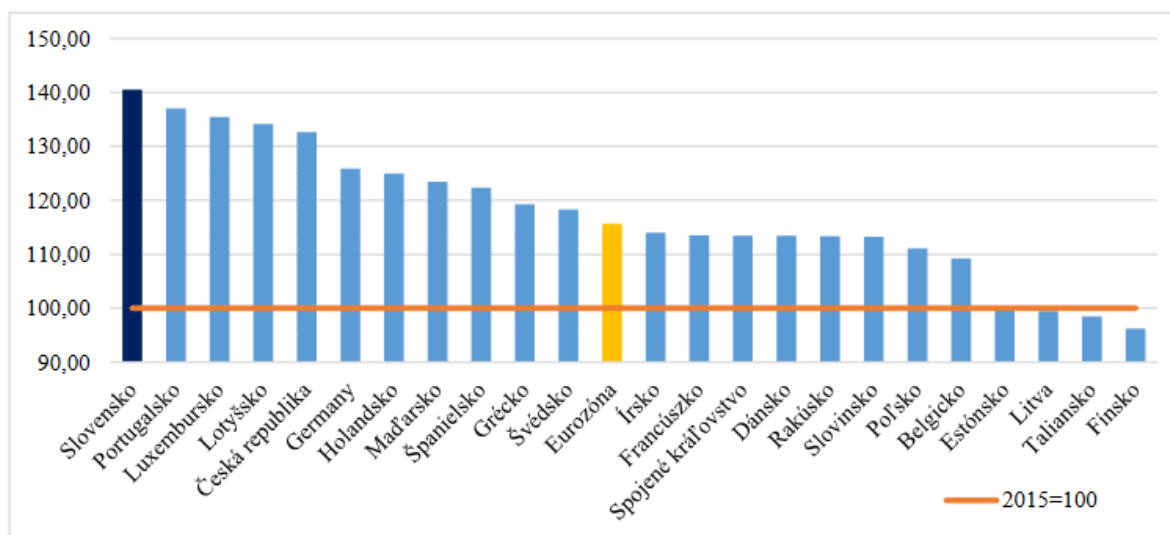
Pôsobnosť VÚC je v koncepcnej, legislatívnej a vo výkonnej činnosti, ktorá vyplýva z ich úloh pri starostlivosti o všestranný rozvoj svojho územia a potreby svojich obyvateľov podľa zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov. VÚC si nevytvárajú konkrétne dokumenty venujúce sa bývaniu, avšak vytvárajú strategické rozvojové dokumenty krajov, v ktorých sa problematiky bývania dotýkajú. VÚC doteraz neboli výrazne aktívne v oblasti rozvoja bývania vo svojom území. Právne vymedzenie ich však predurčuje na to, aby spolupracovali pri koordinácii rozvoja územia a jednotlivých záujmov v ňom, bývanie nevynímajúc.

Súkromný sektor, ktorý reprezentujú napr. bankové a investičné inštitúcie, inžinierske, projektové a stavebné spoločnosti, technologické inovatívne spoločnosti, správcovské spoločnosti, ale zároveň aj subjekty mimovládneho sektora v podobe občianskych združení, nadácií a neziskových organizácií, zastáva významnú úlohu pri činnostiach zabezpečujúcich rozvoj bývania. Tento status vyplýva z prirodzeného postavenia súkromných subjektov na trhu ako hlavných hráčov ekonomického rozvoja krajiny. Medzi základné úlohy, ktoré patria do ich portfólia, je možné zaradiť zabezpečenie financovania bytovej výstavby, investičnú prípravu pozemkov pre predpokladanú výstavbu, projektovú prípravu, stavebnú činnosť, údržbu a spravovanie bytového fondu, hľadanie a navrhovanie alternatívnych riešení v technickej a technologickej časti stavebných procesov a poskytovanie ďalších služieb v oblasti bývania.⁶

CENOVÁ DOSTUPNOSŤ BÝVANIA

Rast cien nehnuteľností však nie je špecifický iba pre našu krajinu, ale je badateľný vo väčšine členských krajín EÚ, ako aj v mnohých ďalších štátoch. To, či je bývanie dostupné, sa dá vyjadriť aj pomerom priemerných cien bytov voči priemerným príjmom obyvateľstva. Pri využití uvedeného môžeme konštatovať, že ceny bytov rastú v súčasnosti oveľa rýchlejšie než príjmy vo väčšine krajín EÚ.

Graf č.: Pomer cien bytov a príjmov obyvateľov



Zdroj: Medzinárodný menový fond, údaje za 1Q2020

Rastúce ceny bytov v spojení so zmenenými podmienkami získania úveru na bývanie nevyvažuje ponuka cenovo dostupných nájomných bytov na trhu. Ako výsledok privatizácie

⁶ Zdroj: <https://www.mindop.sk/bytova-politika-sr-do-roku-2030>

bytového fondu má SR málo rozvinutý nájomný trh. Ponuka verejných nájomných bytov s regulovaným nájomom je obmedzená. Dopyt po nájomnom bývaní je výraznejší predovšetkým v Bratislave a blízkom okolí, ako aj ďalších krajských mestách. ⁶

Z dostupných dát je možné konštatovať, že cena nájomov bytov v krajských mestách (s výnimkou Prešova) je už takmer porovnateľná s cenami nájomov v Bratislave.

Mesto	Cena (eur/m ²) k 31.12.2018	Cena (eur/m ²) k 31.12.2019	Cena (eur/m ²) k 30.09.2020	Nájom za priemerný 2- izbový byt (50 m ²) v roku 2020
Bratislava	12,3	12,36	11,5	575
Banská Bystrica	8,8	10	10,2	510
Košice	10,4	10,9	10,6	530
Nitra	11,6	11,4	10,6	530
Prešov	8,2	8,6	9,1	455
Trenčín	8	10,4	10,4	520
Tmava	11,2	12	11	550
Žilina	11	11,6	10,8	540

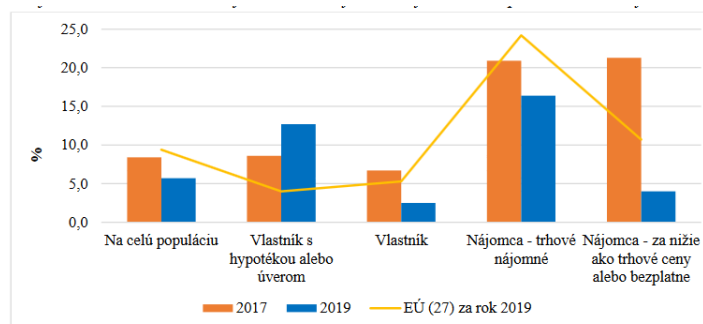
Zdroj: *nehnutelnosti.sk*, vlastné prepočty

Z dlhodobého hľadiska je možné predpokladať, že súčasný pokles cien nájomov je stav prechodný a po skončení obdobia pandémie budú ceny nájomov na trhu opätovne stúpať ako dôsledok opätovne zvýšeného záujmu o tento typ bývania a jeho obmedzeného rozsahu.

VÝDAVKY DOMÁCNOSTÍ NA BÝVANIE

Dostupnosť bývania neovplyvňujú len náklady na jeho zabezpečenie, ale aj následné náklady súvisiace s jeho užívaním. Je možné konštatovať, že bývanie je finančne dostupné vtedy, ak neprímerane nezaťažuje príjem domácnosti. Pre porovnanie v rámci krajín EÚ sa používa indikátor „miera zaťaženia výdavkami na bývanie“. Za nadmernú záťaž je považovaný stav, keď celkové výdavky domácností na bývanie sú vyššie ako 40 % ich disponibilných príjmov (očistených o príspevky na bývanie). Na základe uvedeného žilo v roku 2019 v domácnostiach, kde výdavky predstavovali viac ako 40 % disponibilného príjmu, 5,7 % obyvateľov SR (9,4 % v EÚ). Z hľadiska foriem vlastníctva sa nadmerné zaťaženie výdavkami na bývanie vyskytuje najmenej medzi domácnosťami žijúcimi vo vlastnom byte, ktorých bývanie nie je zaťažené úvermi alebo hypotékami. Na strane druhej existuje výrazne vyššia miera zaťaženia výdavkami na bývanie tých domácností, ktoré žijú v súkromnom nájomnom byte.

Graf : Miera zaťaženia výdavkami na bývanie obyvateľov SR podľa vzťahu k bývaniu

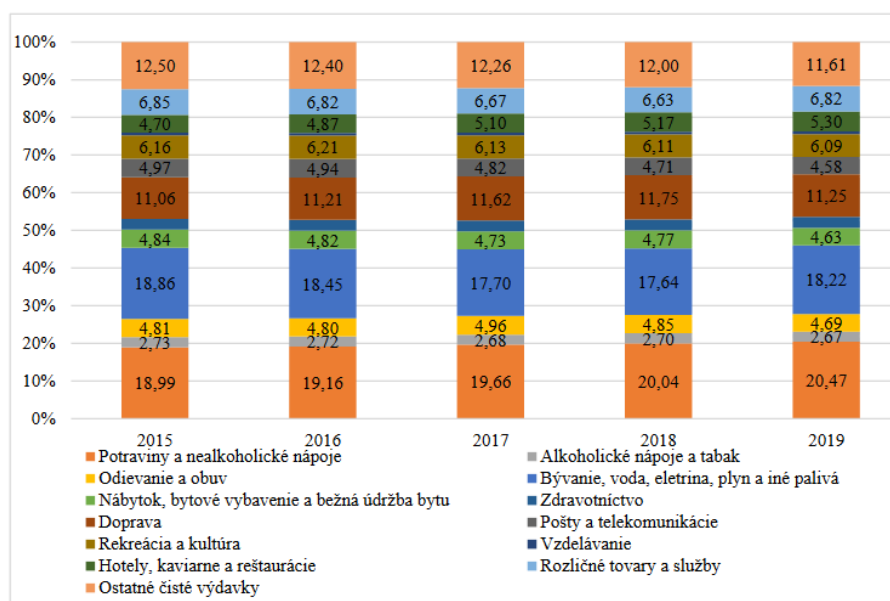


Zdroj: Eurostat (EU-SILC)

Na rozdiel od väčšiny krajín EÚ, bývanie s hypotékou nadmerne zaťažuje obyvateľov SR. Je to priame vyjadrenie faktu, že aj nižšie príjmové skupiny si týmto spôsobom zabezpečujú vlastné bývanie, ako aj rastúcich cien nehnuteľností na bývanie. Z údajov Eurostatu zároveň vyplýva, že nadmerné zaťaženie výdavkami na bývanie výrazne kleslo aj u tých domácností, ktoré žijú v nájomnom byte s regulovaným nájomnom.

Detailnejší pohľad na štruktúru výdavkov slovenských domácností a ich dopadov na účty domácností poskytujú údaje zverejňované ŠÚ SR v rámci výberového štatistického zisťovania „Rodinných účtov“. Údaje rodinných účtov umožňujú analyzovať štruktúru príjmov, výdavkov a spotrebu rôznych typov domácností a zároveň ich premietnuť na regionálnu úroveň. Podľa týchto údajov tvorili v roku 2019 výdavky na bývanie, vodu, elektrinu, plyn a iné palivá 18,22 % podiel zo všetkých výdavkov domácností. Spolu s ďalšími výdavkami ako je nábytok, bytové vybavenie a bežná údržba bytu tvoria 22,84 % podiel zo všetkých výdavkov. Zároveň je možné konštatovať, že po klesaní v uplynulých rokoch sme zaznamenali mierny nárast podielu výdavkov na bývanie z celkových výdavkov domácností. Na základe zverejňovaných údajov je taktiež možné konštatovať, že skupiny obyvateľov s nižšími príjmami sú oveľa viac zaťažené výdavkami na bývanie, čím sa potvrdzuje očakávaný vzorec, že s rastúcim príjmom sa znižuje podiel výdavkov za bývanie na príjmoch.

Graf : Podiel výdavkov podľa účelu na celkových výdavkoch domácností v SR



Zdroj: ŠÚ SR

Najväčšiu váhu vo výdavkoch na bývanie majú výdavky za elektrinu, plyn a iné palivá (62%), za ktorými nasledujú výdavky za vodu a iné služby. Najmenej zastúpené sú výdavky za údržbu. V obciach tvoria dominantnú časť výdavkov na bývanie výdavky za elektrinu, plyn a iné palivá (75%), zatiaľ čo v mestách v menšej miere. Tu sú však zastúpené vo väčšej miere dodávka vody a ďalšie služby.

Podiel výdavkov na bývanie z čistých výdavkov je výrazne vyšší u domácností, ktoré majú na čele osobu mimo trhu práce: domácnosti na čele s nezamestnanou osobou (podiel výdavkov na bývanie vo výške 30,4 %), so starobným dôchodcom (25,8 %) alebo inak ekonomicky neaktívnou osobou (29,2 %). Rovnako to platí aj pre domácnosti špecifického zloženia – vyšší podiel výdavkov za bývanie majú jednočlenné domácnosti (27,8 %),

jednorodičovské domácnosti s deťmi (24 %) a bezdetné domácnosti dvoch dospelých (22 %). Diferenciácia výdavkov na bývanie sa prejavuje aj na regionálnej úrovni. Nadpriemerný podiel výdavkov na bývanie vykazujú domácnosti v Košickom, Banskobystrickom a Nitrianskom kraji. Mierne nad priemerom je aj podiel výdavkov na bývanie v mestách (na rozdiel od menších obcí).⁶

VEREJNÉ NÁJOMNÉ BÝVANIE

Pojem „verejný“ najčastejšie znamená, že nájomné bývanie je vlastnené a poskytované verejnoprávnym subjektom, t. j. najmä obcou. Iným spôsobom nahliadania na pojem „verejný“ je z hľadiska financovania a za verejný je teda považované nájomné bývanie, ktoré je obstarávané s verejnou podporou (či už štátu, ale aj regionálnej a miestnej úrovne) a poskytované za netrhové nájomné (väčšinou regulované). V takejto podobe je v zahraničí za verejný nájomný bývanie považované aj bývanie poskytované neziskovými organizáciami, družstvami alebo inými súkromnými subjektmi. Nie zriedka je tento pojem preto stotožňovaný aj so „sociálnym bývaním“ v závislosti od konkrétnych podmienok danej krajiny.

Kľúčovú úlohu pri využívaní existujúceho modelu financovania zohráva vlastná aktivita obcí a miest, ktoré by mali poznať potreby svojich obyvateľov a podľa nich realizovať miestne bytové politiky. Realizácia takýchto dlhodobých politík výrazne absentuje v samospráve. Pritom miestna bytová politika priamo ovplyvňuje kvalitu života v obci. Miestna bytová politika by mala ponúkať návrhy a postupy na riešenie požiadaviek obyvateľov v oblasti bývania, nielen stanovením vlastných priorít v oblasti novej výstavby a obnovy bytového fondu, ale aj so zohľadnením spolupráce so súkromným sektorom a ďalšími subjektmi. Nevyhnutnou súčasťou takéhoto plánovania samosprávy musí byť samozrejme pozemková politika (využívanie vlastných pozemkov, získavania pozemkov a rozvoj infraštruktúry na podporu rozvoja bývania).⁶

ŠTÁTOM PODPOROVANÉ NÁJOMNÉ BÝVANIE

Slovensko prijalo zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý vymedzuje v oblasti sociálnej politiky štátu s cieľom zabezpečenia cenovo dostupného bývania pre širokú verejnosť, postupmi uvedenými v zákone, identifikuje jednotlivých aktérov na budúcom bytovom portfóliu a pod.

Vláda ustanoví v nariadení vlády (§7) ďalšie kritériá, ktoré musí záujemca spĺňať a ktoré budú zohľadňovať najmä priority vlády ohľadom poskytnutia štátom podporovaného nájomného bývania

- a) vybraným skupinám osôb, pre ktoré je získanie vlastného bývania nedostupné alebo ťažšie dostupné,
- b) vybraným profesiám,
- c) vybraným vekovým skupinám,
- d) vybraným príjmovým skupinám a vybraným skupinám v osobitnom sociálnom postavení.

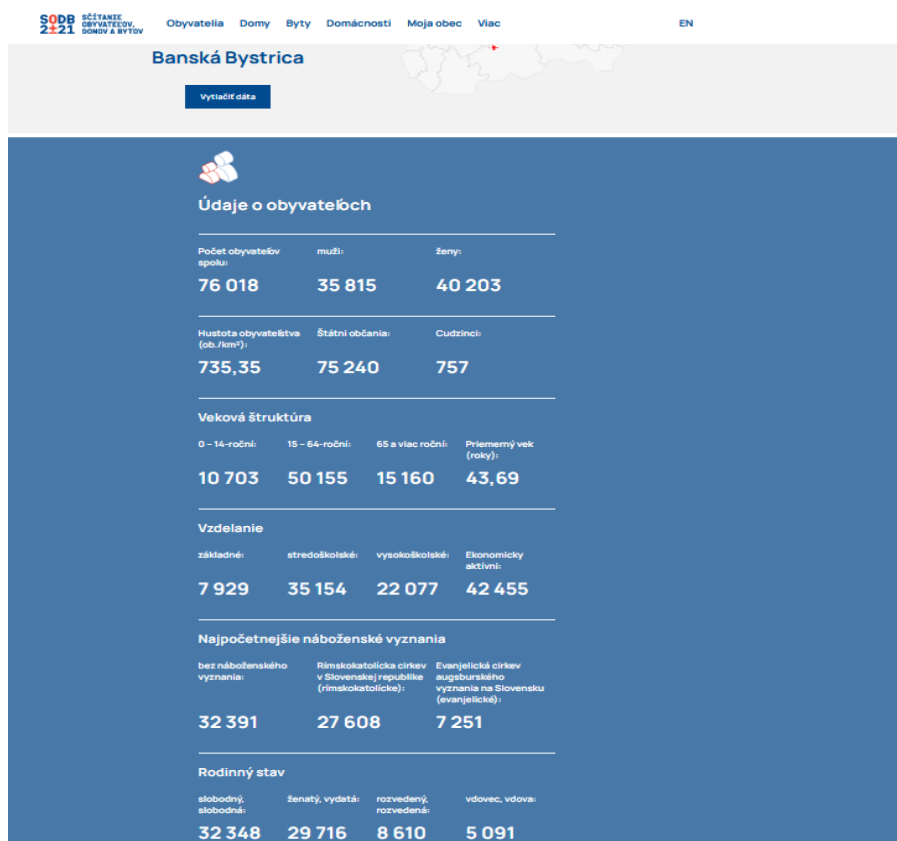
AKO MÁ FUNGOVAŤ SYSTÉM ŠTÁTOM PODPOROVANÉHO NÁJOMNÉHO BÝVANIA

Na začiatku bola snaha priniesť na Slovensko model nájomného bývania, ktorý v zahraničí funguje už roky a je určený nižšej a strednej príjmovej skupine obyvateľov.

Na Slovensku má systém fungovať takto:

- vláda schválila zákon a nariadenie, ktoré určili podmienky pre nájomníkov aj investorov vrátane toho, aké bude najvyššie nájomné, a že sa bude každý rok zvyšovať len o infláciu,
- vznikla Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania,
- podpis investičných zmlúv, kde sa investor okrem iného zaviazal, že bytový dom bude aspoň 25 rokov slúžiť na nájomné bývanie,
- investor skolauduje bytový dom, alebo zahrnie už postavené byty, ktoré nesmú byť staršie ako 5 rokov a sú vybudované v štandarde, ktorý určí Agentúra,
- investor podpíše zmluvu s prenajímateľom – spoločnosťou, ktorá má skúsenosť so správou budov,
- záujemca najskôr prejaví nezáväzný záujem, potom sa prihlási na konkrétny byt,
- systém posúdi splnenie kritérií uchádzačom o nájomné bývanie a odošle mu pozitívnu alebo negatívnu odpoveď,
- prenajímateľ podpíše s uchádzačom nájomnú zmluvu a odovzdá mu kľúče od nového nájomného bytu.

4. BYTOVÝ FOND v meste Banská Bystrica podľa údajov Štatistického úradu z r. 2021





Údaje o bytoch

Byty:

35 654

Byty v rodinných domoch:

5 380

Byty v bytových domoch:

28 795

Obecné byty:

157

Priemerná podlahová
plocha bytu (m²):

74,53

Byty s vodovodom zo
spoločného zdroja:

34 918

Byty vykurované
plynom:

32 424



Údaje o domoch

Domy:

7 708

Rodinné domy:

5 217

Bytové domy:

1 797

Domy vo vlastníctve fyzickej osoby:

6 103

Domy s
vodovodnou
prípojkou v
dome z verejnej
siete:

7 352

Domy s plynovou
prípojkou:

5 837

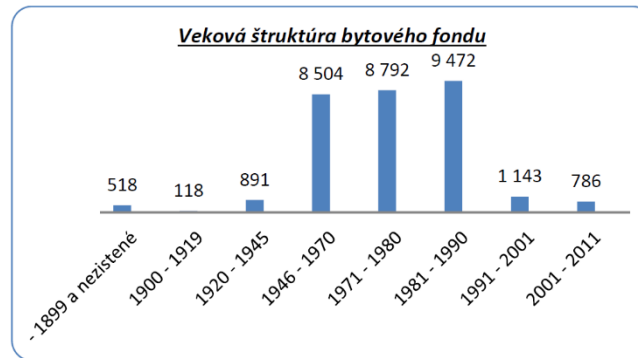
Domy s
prípojkou na
kanalizačnú sieť:

6 279

Obnovené domy:

5 100

Zdroj: <https://www.scitanie.sk/moja-obec/SK0321508438>



Zdroj: SODB 2011, ŠÚ SR

Ďalšie údaje o bytovom fonde, izbovitosti, parametroch bytov a domácností sú uvedené v dokumente mesta Banská Bystrica – „**Program rozvoja bývania mesta Banská Bystrica na roky 2015-2020**“⁷, ktorý by sa mal v tomto roku novelizovať a 02/2023 bola vytvorená Mestom Banská Bystrica pracovná skupina pre aktualizáciu tohto dokumentu, ktorej organizáciou činnosti bude zabezpečovať Odbor architekta mesta.

5. ODSTRÁNENIE SYSTÉMOVÝCH PORÚCH ... AJ TOTO NÁS V BANSKEJ BYSTRICI „DOBEHNE“

Odstránenie systémových porúch súvisí s obnovou bytového domu, najmä takého, ktorý bol postavený hromadnými formami výstavby v rokoch 1948 až 1992 (typy, konštrukčné systémy a stavebné sústavy). **Systémové poruchy, ktorých je 12**, bližšie popisuje a podmienky a požiadavky na ich odstránenie uvádza zákon č. 443/2010 Z. z. v znení zákona č. 134/2013 Z. z. (účinnosť od 1. júla 2013). Pre odstránenie systémových porúch platí aj zákon č. 150/2013 Z. z. uvádzajúci všetkých 12 systémových porúch. Podmienky poskytnutia dotácie na odstránenie systémovej poruchy podľa zákona č. 134/2013 Z. z. platia iba pre polovicu všetkých určených systémových porúch bytových domov.

Systémové poruchy sú také poruchy, ktoré vznikli bez vplyvu užívateľov alebo zanedbanej údržby a sú zapríčinené návrhom stavby, uplatnenými stavebnými materiálmi a technologickými procesmi zhotovenia. Obvykle súvisia so znížením užívateľskej bezpečnosti a môžu viesť k haváriám. Odstránenie systémovej poruchy je čiastkovou obnovou budovy, ktorá sa vždy musí vykonať ako jeden postupový krok.

Čiastkovou obnovou budovy je aj **významná obnova**, ktorá je definovaná zákonom č. 555/2005 Z. z., súvisí so stavebnými úpravami ovplyvňujúcimi zníženie potreby energie pri užívaní budov.

Významnou obnovou budovy podľa zákona č. 555/2005 Z. z. v znení zákona č. 300/2012 Z. z. sú stavebné úpravy existujúcej budovy, ktorými sa vykonáva do jej obalovej konštrukcie v rozsahu viac, ako 25 % jej plochy zateplením jej obvodového a strešného plášťa, výmenou pôvodných otvorových výplní budovy. Významnú obnovu budovy možno uskutočniť naraz

⁷ Zdroj: Program rozvoja bývania mesta Banská Bystrica na roky 2015-2020:

http://materialy.banskabystrica.sk/mestske_zastupitelstvo/2016/2016_06_28/09%20-%20Program%20rozvoja%20b%C3%BDvania%20na%20roky%202015-2020/PRB%202015_textovacast.pdf

alebo postupnými (čiastkovými) stavebnými úpravami. **Významná obnova je čiastkovou obnovou budovy.** Pokiaľ sa významná obnova uskutočňuje postupovými krokmi, každý postupový krok je čiastkovou obnovou budovy.

Táto definícia významnej obnovy je plne v súlade so znením prepracovaného znenia smernice o energetickej hospodárnosti budov č. 2010/31/EÚ. Pri riešení energetickej hospodárnosti nemusí ísť nevyhnutne o celkovú obnovu budovy. Za významnú obnovu sa podľa prepracovaného znenia smernice o energetickej hospodárnosti č. 2010/31/EÚ považujú už stavebné úpravy vykonané na 25 % plochy obalových konštrukcií budovy (plocha strechy, plnej časti obvodového plášťa, plocha otvorových konštrukcií). Významná obnova budovy by sa mala obmedziť na tie časti, ktoré sú z hľadiska energetickej hospodárnosti najdôležitejšie a sú finančne výhodné. Vynaložené náklady by sa mali vrátiť pomocou dosiahnutých úspor energie za primerané časové obdobie súvisiace s očakávanou životnosťou budovy. Zákon č. 555/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov ukladá, že ak je to technicky, funkčne a ekonomicky uskutočniteľné, minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť nových budov musí spĺňať aj existujúca budova po uskutočnení jej významnej obnovy.⁸

Zodpovednosť majú v rukách vlastníci...

V doterajšej praxi sa odstraňujú systémové poruchy z pohľadu energetickej hospodárnosti ale zatiaľ nie z pohľadu konštrukčných systémov. Tak ako sme uviedli v časti História sídlisk v meste Banská Bystrica, najstaršie panelové domy v Banskej Bystrici sa stavali na sídlisku Fončorda, potom Radvaň a Sásová. Podstatné pri poukázaní na potrebu odstraňovania systémových a konštrukčných porúch je potrebné poukázať na vlastníctvo jednotlivých nájomných domov a teda na zodpovednosť jednotlivých vlastníkov bytov a Spoločenstiev vlastníkov bytov. Niektoré už v dnešnej dobe majú spracovaný materiál zaoberajúci sa obnovou bytového domu avšak väčšinou sa jedná o zateplňovanie, renováciu balkónov, výťahov – tak ako sú zo strany štátu uvoľňované cieľené podpory pre bytovú oblasť.

Mnohí si kladú otázky typu : Čo bude, keď panelové domy prekročia svoju životnosť ? Budú tieto byty súce na asanáciu? Kde pôjdu bývať terajší vlastníci? Budú neobývatel'né? Myslíme na to už teraz, a predsa, nie je už neskoro?

Na to aby som Vám poskytol možné riešenia zo sveta, a dal tak možno nádej a inšpiráciu, využijem dostupné zdroje k tejto téme.

„Treba si uvedomiť, že čiastočné a kvalitatívne nedostatočné zákroky sú horšie ako žiadne. Tieto zákroky využívajú nielen vzácny investičný kapitál súčasnosti, ale aj budúcnosti a tým zabraňujú dlhodobým a lepším riešeniam!“

(Ernst Heiduk, Carinthia University of Applied Sciences)

6. OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV

Nové trendy v obnove fasád panelových bytových domov
Publikované 19. apríla 2013 , 26. septembra 2018

⁸ Zdroj: <https://www.stavebnyportal.sk/33/opravy-a-obnova-bytovych-domov-uniqueidmRRWSbk196FPkyDaLfWAPmjV3JLd5Tf7Hy6y0yjTH7t5GVoQftfw/>

Panelové bytové domy sú a na dlhý čas aj ostanú najčastejšou a zároveň nenahraditeľnou formou bývania na našom území. Preto si vyžadujú obnovu, ktorá zabezpečí ich dlhodobú udržateľnosť a prispôbí kvalitu bývania požiadavkám súčasnej spoločnosti.

Mnohé typy panelových bytových domov ponúkajú možnosti ďalšieho rozvoja. Potenciál, ktorý je v súčasnosti nedostatočne využitý, skrýva fasáda. Rozsiahlou obnovou fasády možno výrazne zlepšiť energetickú bilanciu stavby, ale tiež architektonický výraz. V súčasnosti sa obnova fasády limituje iba na zateplenie a plošné farebné riešenia. Primárne sa zameriava na technický stav a opravu porúch spôsobených zanedbanou údržbou, prípadne systémových porúch. Prevádzka, hmota, vizuálne stvárnenie a dlhodobá udržateľnosť ostávajú naďalej v úzadí.

Fasáda je najvýraznejšou časťou každej stavby. Napovie mnoho o jej architektonickom riešení a často odzrkadľuje jej funkciu a vnútorné členenie. Predovšetkým to platí v prípade panelových bytových domov. Mnohé nedostatky panelového domu sa vo veľkej miere odvíjajú od stavu jeho opláštenia. Ide o technické poruchy, napríklad praskliny či poruchy lodžií, o nízku energetickú úsporu, ale aj o samotný architektonický výraz budovy. Fasáda má výrazný dosah aj na charakter okolia a prevádzku budovy. Má však značný potenciál a jej obnova môže minimalizovať, prípadne odstrániť spomenuté negatíva a zvýšiť životnosť a kvalitu bývania v panelových domoch. Obnova vonkajšieho obalu panelového domu zohráva v rámci významnej obnovy dôležitú rolu. Zášahom do plášťa sa zmení vizuálna stránka budovy, zlepšia tepelnotechnické vlastnosti budovy, čím sa znížia náklady na energiu, ochráni sa konštrukcia budovy, môže sa zmeniť jej objemové a tým aj dispozičné riešenie.

V obnove fasád sú v súčasnosti rozsiahle medzery, keďže sa praktizuje iba kontaktné zateplenie, ktoré ušetrí priemerne 35 % nákladov na energiu. Ceny energie sa každý rok zvyšujú a rovnakým tempom sa menia aj nároky spoločnosti na kvalitu bývania. Preto sa treba zamerať na dlhodobé riešenia. Riešenia, ktoré majú budúcnosť, či už z hľadiska architektonického výrazu, udržateľnosti, šetrnosti k životnému prostrediu, alebo aj energetickej úspory.

Nové trendy v obnove fasád možno sledovať vo vyspelých európskych krajinách už niekoľko rokov. Ide o renováciu, ktorá približuje kvalitu panelových domov k novostavbám. Obnovené panelové domy spĺňajú prísne kritériá energeticky pasívnych (nulových, alebo aj aktívnych) domov a vytvárajú kvalitné prostredie na bývanie. Existujú viaceré príklady a rôzne prístupy k obnove fasády panelových bytových domov. Obnovovať možno dvomi základnými koncepčnými metódami, určenými na základe hmotového riešenia a finančnej, respektíve technickej náročnosti:

- plošná obnova,
- obnova zásahom do objemu.

Častejšou formou je plošná obnova, pod ktorou sa rozumie obnova zachovávajúca pôvodnú hmotu stavby. Je časovo menej náročná a ekonomicky výhodná. Jej realizácia nevyžaduje zložité procesy od schvaľovania až po samotnú konštrukciu. Príkladom plošnej obnovy je zateplenie, obklad, výmena prefabrikovaných fasádnych dielov, farebné riešenie (omietka, farba), škárovanie, zasklenie lodžií a výmena výplní otvorov.

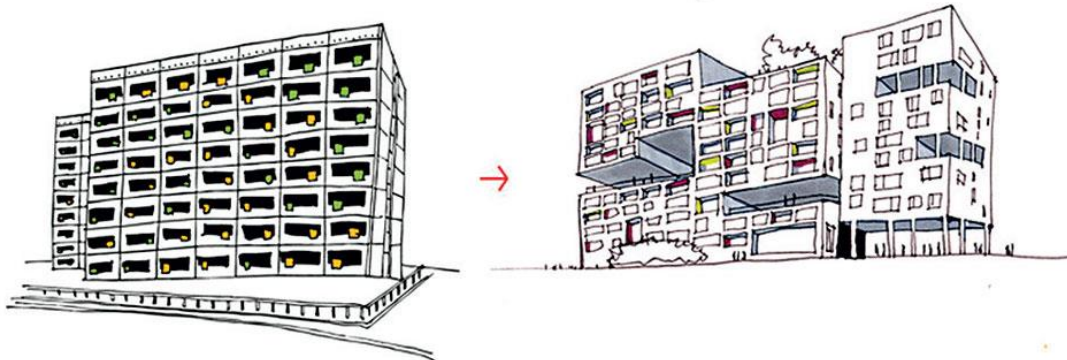
Vlastnosti a cenu stavby výrazne ovplyvňuje použitý materiál. Najčastejšími materiálmi, vhodnými na revitalizáciu fasády sú tepelnoizolačné materiály, omietky a obklady. Všetky materiály možno kombinovať, čím sa obnova prispôbí individuálnym požiadavkám na estetiku, energetickú efektívnosť a finančné náklady.

Na aplikáciu tejto metódy obnovy panelových domov v našich podmienkach treba použiť technológiu, ktorá by umožnila uskutočniť rozsiahlu rekonštrukciu počas prevádzky v čo najkratšom čase a s minimálnym obmedzením obyvateľov domu.

Riešením je prefabrikácia. Aplikovaním prefabrikovaných fasádnych systémov možno pomerne rýchlo zrealizovať premenu panelového domu s veľkými tepelnými stratami na modernú architektúru s energetickou úsporou pohybujúcou sa približne na úrovni 90 %. Dobrým príkladom takejto obnovy je realizácia rakúskeho ateliéru Arch+more v Linzi z roku 2007 (obr. 2). Dom z 50. rokov 20. storočia je obalený prefabrikovanými viacvrstvovými fasádными panelmi so zaskleným povrchom. Tieto panely majú vzduchovú medzeru na akumuláciu teplého vzduchu, otvory na prívod a odvod vzduchu na nútené vetranie a priehľadné časti s integrovaným tieniacim systémom. Táto metóda rekonštrukcie nie je technicky náročná, prináša architektonickú kvalitu a zároveň pasívny štandard so spotrebou tepla na úrovni 15 kWh/(m² . rok).



Obr. 2 Obnova bytového domu v Linzi – použité prefabrikované fasádne panely, dosiahnutá úspora energie 90 %



Obr. 3 Štúdia obnovy zásahom do hmoty panelového bytového domu od poľského ateliéru WWAA



Obr. 4 Štúdia obnovy obvodového plášťa, ktorá výrazne mení charakter aj dispozíciu bytového domu, Lacaton, Vassal, Druot.

Panelové bytové domy na Slovensku nevyhovujú súčasným požiadavkám a ich obnova je nevyhnutná. Vo väčšine prípadov prevládajú len parciálne riešenia bez výhľadu do budúcnosti. Panelové bytové domy tvoria veľký podiel z celkového počtu bytov a je takmer nemožné ich všetky nahradiť novostavbami. Preto sa musí nájsť cesta k dlhodobému udržaniu ich životnosti aj v 21. storočí.

Nasledovné dva príklady sú ocenené projekty, ktoré získali **Európsku cenu za architektúru**



Jeden z domov pred rekonštrukciou a po nej. Rozdielom nie je iba nová fasáda. Foto – Philippe Ruault

V 60. rokoch minulého storočia sa paneláky nestavali iba v Petržalke a v socialistickom Československu. Vznikali aj na Západe a tiež boli gigantické.

Napríklad ako štvrť Le Grand Parc vo francúzskom Bordeaux. Na ploche šesťdesiatich hektárov vyrástlo spolu až 4000 bytov.

Pôvodne sa do nich nasťahovalo množstvo mladých rodín s deťmi, časom však celá štvrť začala starnúť, a to sa netýkalo iba architektúry. Rodiny sa odsťahovali do krajších štvrtí, v panelákoch sa zdvojnásobil počet ľudí v dôchodkovom veku a Le Grand Parc, štvrť pomenovaná podľa centrálného parku, začala pustiť.

Dnes je opäť na výsluní.

Rekonštrukcia trojice blokov na tomto sídlisku totiž **získala európsku cenu** za architektúru – Mies van der Rohe Award 2019. A obyvatelia 530 bytov dostali totálne novú kvalitu bývania.



⁹ Zdroj: <https://www.asb.sk/biznis/obnova-bytovych-domov/nove-trendy-v-obnove-fasad-panelovych-bytovych-domov>

Panelové domy boli postavené v štvrti Le Grand Parc v Bordeaux v rokoch 1959 – 1975. Autorom sídliska bol Jean Royer. Tieto tri domy – G, H a I mali byť pôvodne zdemolované, ale napokon prešli rekonštrukciou. Foto – Philippe Ruault

Identické domy už s novou fasádou, ktorá každý byt rozšírila o 3,8 metra. Foto – Philippe Ruault



Každý z bytov získal nový priestor 2,8 metra zimnej záhrady a 1 meter ako balkón. Celý priestor sa dá prepojiť otvorením posuvných dverí. Foto – Philippe Ruault



Z tradičného panelákového bytu je zrazu niečo úplne iné. Foto – Philippe Ruault



Pred rekonštrukciou a po nej. Tam, kde bolo kedysi iba okno, je dnes veľkorysý vstup do nového priestoru. Foto – Philippe Ruault ¹⁰

¹⁰ Zdroj: https://dennikn.sk/1440678/pozrite-sa-ako-vo-francuzsku-prerobili-stare-panelaky-ziskali-europsku-cenu-za-architekturu-foto/?ref=tit1&fbclid=IwAR26zey1vLpxutNFDhtjIYkVstSyxtKK_d-nLPDs22bEACLUwWMTZDGkGB4



Panelový dom DeFlat Kleiburg, ktorý získal európsku cenu za architektúru. Foto – Marcel van der Burg

Mies van der Rohe Award – európska cena architektúry ide do Holandska, kde architekti prerobili jeden z najväčších panelových domov.

Po prvý raz nevyhrala nová stavba, ale rekonštrukcia starej. Bol to jeden z najväčších panelákov v celom Holandsku. Kleiburg, celá hradba uniformných bytov, ktoré azda najdlhšie zo všetkých vo svojom okolí odolávali renovácii. Ostatné bloky sa začali rekonštruovať ešte v deväťdesiatych rokoch. Všetci sa chceli zbaviť strohosti a vniesť do svojho panelu trochu viac ľudskosti a odlíšiť sa od ostatných. Nie vždy to však dopadlo dobre. Kleiburg čakal a urobil dobre. A namiesto toho, aby sa odlišoval, staval na to, v čom bol vždy najlepší – na jednoduchú strohosť.

7. PREHĽAD NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE MESTA BANSKÁ BYSTRICA A MBB,a.s.

OSV SKI malo k 31.12.2022 v správe **86** nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica. V porovnaní s rokom 2021 sa stav nezmenil, nakoľko počas roka 2021 neboli odpredané žiadne byty na ulici Podháj 51-53 v zmysle zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zároveň sme nezískali, ani výstavbou ani kúpou, žiadne nájomné byty do vlastníctva.

Spoločnosť MBB a.s. vlastní **184** nájomných bytov na Medenej, Kráľovohol'skej a Rudohorskej ul., Banská Bystrica (ŠFRB) a **44** nájomných bytov na Internátnej 12, Banská Bystrica, ktoré OSV-SKI v rámci svojej kompetencie obsadzuje v zmysle pravidiel stanovených vo VZN č. 5/2019.

Prehľad nájomných bytov k 31.12.2022

Nájomný dom	Počet bytových jednotiek	Vlastník bytu	ŠFRB	Pohotovostné	Internátna
Sládkovičova 38-44	13	Mesto B. Bystrica	13		
Šalgotárjárska 2A-2D	40	Mesto B. Bystrica	40		
Švermova 45A	16	Mesto B. Bystrica		16	
Podháj 51-53	11	Mesto B. Bystrica	Zahájený odpredaj v minulosti		
Okružná 5	1	Mesto B. Bystrica	Reštitúcia – náhrada		
Mládežnícka 23	1	Mesto B. Bystrica	Reštitúcia – náhrada		
Cesta ku Smrečine 7	2	Mesto B. Bystrica	Reštitúcia – náhrada		
Moskovská 40	1	Mesto B. Bystrica	Reštitúcia – náhrada		
Družby 13	1	Mesto B. Bystrica	Reštitúcia – náhrada		
SPOLU za Mesto BB	86				
Medená 1-11	90	MBB,a.s.	90		
Rudohorská 27	64	MBB,a.s.	64		
Kráľovohoľská 20-22	30	MBB, a.s.	30		
Internátna 12	44	MBB, a.s.			44
SPOLU za MBB a.s.	228				
SPOLU nájomných bytov	314		237	16	44
			Spolu nájomných bytov 297 (bez bytov v odpredaji a reštitučné náhrady)		

Prehľad počtu žiadateľov o nájomné byty zaradené do evidencie k 30.1.2023 podľa preferencie izbovosti:

Izbovitosť	Počet žiadateľov
Garsónka	9
1 – izbový byt	77
2 – izbový byt	128
3 – izbový byt	47
4 – izbový byt	3
5 – 6 izbový byt	0
SPOLU:	264 žiadostí
Z toho je 7 žiadostí na bezbariérový byt.	

Najväčší záujem o malometrážne byty a záujem je hlavne o dvojizbové byty, nasledujú jednoizbové byty a početnosťou izieb nasledujú trojizbové byty, v rámci bytov stavaných s podporou ŠFRB. Je to ovplyvnené aj skladbou žiadateľov o byt v ktorej dominujú žiadatelia žijúci osamote prípadne s jednou ďalšou osobou..

Prehľad podľa trvalého pobytu žiadateľa k 30.1.2023: Trvalý pobyt v Meste Banská Bystrica...202
Trvalý pobyt mimo Mesta B.Bystrica..... 62

Členenie žiadateľov k 30.1.2023:

	Spolu žiadateľov	Z toho sám žiadateľ	Z toho manželia/pár	Sám rodič s dieťaťom	Pár s deťmi	Žiadatelia nad 60 r. z celkového počtu	Vekový priemer
1 – izb.	86	67	6	12	1	37	54,92 r.
2 – izb.	128	41	14	54	19	37	48,18 r.

3 – izb.	47	5	4	30	8	5	46,02 r.
4 – izb.	3	0	1	0	2	2	56,33 r.
spolu	264	113	25	96	30	81	51 rokov

Zdroj: Mgr. Debnárová (OSV SKI MsÚ BB)

V rámci prehľadu žiadateľov o byt stavaný za podpory ŠFRB, ktorí skompletizovali svoje žiadosti a splnili podmienky legislatívy a VZN Mesta Banská Bystrica sú žiadosti podľa rokov posúdenia v nasledovných počtoch k 10.05.2023 (zverejnené na webe mesta)¹¹.

ROK	Počet žiadateľov o byt ŠFRB	Poznámka
2012	3	Dôvodom dlhodobého „neriešenia žiadosti“ sú nasledovné opakujúce sa dôvody: <ul style="list-style-type: none"> ✓ žiadosť na konkrétny byt a lokalitu, ✓ nevhodnosť poschodia alebo iný dôvod na odmietnutie hodný zreteľa, ✓ udalosti v rodine, ktoré ovplyvnili žiadosť ✓ zmena podmienok príjmových ✓ zmena lokality, izbovosti a iných podstatných údajov v žiadosti pri zachovaní pravidiel, ✓ potreba bezbariérovosti vzhľadom na vzniknutú situáciu a pod.
2014	2	
2015	10	
2016	15	
2017	15	
2018	25	
2019	39	
2020	39	
2021	35	
2022	60	
2023	27	

Mesto Banská Bystrica ako prijímateľ štátnej pomoci ŠFRB bolo zviazané mesačne štátu vracať finančné prostriedky a nasledovná tabuľka vyjadruje prehľad o bytových domoch v ktorých už boli povinnosti splatené a tým naznačuje

Prehľad o bytoch stavaných za podpory ŠFRB v meste Banská Bystrica

Lokalita	Posledná splátka štátneho úveru mesiac/rok	Výška mesačnej splátky za nájomný dom	Poznámka
PT Medená	1/2021	4.773,32€	Výška posl. spl. 4.767,90€
Sládkovičova	Nebol poskytnutý úver. Iba dotácia. (Riešilo mesto, nie MBB).		
Rudohorská	9/2021	6.196,87€	Výška posl. spl. 6.191,89€
Kráľovohoľská	9/2021	3.323,31€	Výška posl. spl. 3320,45€
Šalgótarjanska	17.09.2035	3253,67€	Riešilo mesto, nie MBB.

K 01.05.2023 predstavujú ušetrené sumy nasledovné objemy:

Medená 138.426 € (majetok MBB a.s.), Rudohorská 123.937€ (majetok MBB a.s.), Kráľovohoľská 66.466€ (majetok MBB a.s.), čo predstavuje celkom sumu 328.829 € - ktorú už nemusia vracať štátu od mesiaca jej splatenia a tieto prostriedky by sa mali vkladať do bytovej politiky na základe rozhodnutia riadiacich orgánov spoločnosti a záujmu mesta.

¹¹ Zdroj: <https://cdn.banskabystrica.sk/2023/05/Poradovnik-ziadatelov-o-najomny-byt-s-podporou-SFRB-k-10.5.2023.pdf> alebo <https://www.banskabystrica.sk/zivot-v-meste/socialna-pomoc/zoznam-ziadatelov-o-najomne-byty-bytovej-nahrady/>