

Zápis zo zasadnutia

Sekcie pre bytovú výstavbu, hospodárskej komisie a Klubu malých podnikateľov ZSPS

Zúčastnení:	Podľa prezenčnej listiny v prílohe
Vedenie:	Ing. Zsolt Lukáč , prezident ZSPS, Ing. Vladimír Jurík , viceprezident a predseda sekcie pre bytovú výstavbu a Klubu malých podnikateľov ZSPS
Dátum:	2. septembra 2013
Miesto:	ZSPS – Viedenská cesta 5, Bratislava
Zapísal:	Ing. arch. Peter Kovačik

Úvod

Zúčastnení prediskutovali predložené aktuálne materiály plnenia projektov Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, a to:

- 1. Analyzovanie súčasných ekonomických nástrojov podpory rozvoja bývania z podnikateľského pohľadu s návrhom nových stimulačných prvkov smerujúcich k oživeniu novej bytovej výstavby a obnovy budov na bývanie – zhotoviteľ: ÚEOS - Komercia, a.s., Inštitút hospodárskej politiky n. o.*
- 2. Vytvorenie manuálu užívania stavby na bývanie – zhotoviteľ: ZSPS, Inštitút hospodárskej politiky n. o.*
- 3. Vytvorenie mechanizmu a metódy hodnotenia kvality stavieb s dôrazom na kvalitu realizovaných budov na bývanie – zhotoviteľ: ZSPS, Inštitút hospodárskej politiky n. o.*

Ing. Zsolt **Lukáč** a Ing. Vladimír **Jurík** vo svojich úvodných vystúpeniach zdôraznili najmä, že:

- dnešné rokovanie je interným prerokovaním vyššie uvedených materiálov v štádiu ich vysokej rozpracovanosti s cieľom prediskutovať ich obsah tak, aby vo finále predstavovali kvalitné splnenie zadania
- predmetné materiály by mali jednoznačným spôsobom vyjadriť názor zväzu na kľúčové aspekty zásadne novej, ministerstvom pripravovanej stratégie bytovej výstavby
- odrážať by mali zväzom dlhodobú a kontinuálne prezentovanú požiadavku na zabezpečenie štátom podporovanej nájomnej bytovej výstavby vrátane komplexnej obnovy budov (priame a nepriame ekonomické nástroje, vstup súkromného kapitálu a legislatívne zabezpečenie novým zákonom o bývaní, atď.).

Mgr. Ľubomír **Nebeský** (MDVRR SR) uviedol, že tieto práce majú slúžiť ministerstvu ako podklad pre spracovanie novej stratégie rozvoja bytovej výstavby a majú dať pre ňu podnety práve zo strany zhotoviteľov stavieb, ktoré budú potom ministerstvom (v spolupráci s ďalšími dotknutými ministerstvami) posúdené, rozpracované a zahrnuté do strategického materiálu či do existujúcej alebo ak to bude potrebné do novej legislatívy. Ako sa vyjadril, ministerstvo v tomto pozorne „počúva“ a má snahu spolu s partnermi vytvoriť komplexnú, sociálne a ekonomicky efektívnu stratégiu podpory bytovej výstavby a obnovy, vrátane rozvoja nájomného sektora a zainteresovania súkromného kapitálu. Uviedol tiež, že považuje za vhodné pokračovať v spolupráci so ZSPS aj v ďalších krokoch pri príprave legislatívy aj formou podobného stretnutia odborníkov na zväze.

Diskusia k jednotlivým bodom:

ad 1 - *Analyzovanie súčasných ekonomických nástrojov podpory rozvoja bývania z podnikateľského pohľadu s návrhom nových stimulačných prvkov smerujúcich k oživeniu novej bytovej výstavby a obnovy budov na bývanie*

Po úvodných slovách riešiteľa Ing. Igora **Kissa**, riaditeľa Inštitútu hospodárskej politiky n. o.:

Peter **Robl**, Knauf Insulation, s.r.o.: pripomenul, že ZSPS spolu ostatnými relevantnými partnermi spracoval materiál „Budovy pre budúcnosť - návrh opatrení pre verejnú politiku v oblasti bývania a verejných budov“ a požiadal, aby bola do materiálu začlenená aj problematika obnovy budov s dôrazom na ich energetickú hospodárnosť.

Ing. Miroslav **Vallo**, riaditeľ ÚEOS - Komercia, a.s.: namietol, že zadanie takúto požiadavku neobsahuje, i keď požiadavka v kontexte riešenej úlohy sa javí ako opodstatnená.

Mgr. Ľubomír **Nebeský** (MDVRR SR): sa vyslovil za akceptovanie uvedenej požiadavky.

Ing. Igor **Kiss**, Inštitút hospodárskej politiky n. o.: úlohu ako spracovateľ prijal.

Ing. arch. Pavol **Kollár** STAVMAT IN, spol. s r.o.: Vládne vyhlásenie sa prihlásilo k podpore nájomného bývania. Zákomom NR SR č. 134/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov sa zdá akoby tento záväzok vláda naplnila. (*pozn. Zákon nadobudne účinnosť 1. januára 2014.*)

Namiesto jednoznačnej a všeobecnej priamej podpory stavebníkovi (akémukol'vek a nie len vybranému t.j. obci alebo mestu), nadobúdateľovi alebo nájomníkovi bytu, resp. rodinného domu pomocou odstupňovaného príspevku na bývanie, podpory úverových liniek a presne cielených podpôr na inovácie sa podpora výstavby bytov sústredila na selektívnu podporu tzv. nájomnému bývaníu pre vybrané subjekty. Priama podpora vybraných subjektov podkopáva iniciatívu všetkých, ktorí byty stavajú z vlastných zdrojov, prípadne úverov, devaluje hodnotu bytov tých bytov, ktoré si vlastníci zabezpečovali a zabezpečujú v komerčnom prostredí, a ako každá dotácia kriví prostredie aj charaktery.

Novela zákona starý zlý trend potvrdila. V štátnom rozpočte sú na roky 2013 - 2015 sú na tento účel plánované prostriedky nasledovne: v roku 2013 vo výške 13,55 mil. Eur, v roku 2014 vo výške 19,05 mil. Eur a v roku 2015 vo výške 25,50 mil. Eur - čo je tak málo, že sa bolo škoda novelou zákona sa v Národnej rade zaoberať (v Rakúsku sa ročne vynaloží cca 3 miliardy EUR z verejných zdrojov na podporu bývania - stav jún 2010).

Uvedený zákon možno umožní postaviť zopár bytoviek. Možno vzniknú na miestach, kde vôbec nebudú potrebné, pretože je celkom možné, že dotácia tak, ako vždy sa stane predmetom obyčajného kupčenia. Výsledkom nemôže byť nič iné ako to, že odradí mnohých, ktorí ešte chceli stavať byty vo vlastnej réžii od zbytočného riskovania vlastnými zdrojmi a teda vo svojej podstate je novela kontraproduktívna a ak bola myslená ako podpora bývania, v skutočnosti je brzdou novej výstavby. Výsledkom novely nemôže byť nič iné, ako pokračujúca deformácia trhu a pochovanie biznisu s novými bytmi.

Slová vládneho vyhlásenia, podľa ktorých citujem: *“Viac treba využívať bývanie na vidieku, najmä v ekonomicky slabších alebo zaostalých regiónoch a odstraňovať prekážky brániace migrácii obyvateľstva na vidiek, alebo aspoň vytvárať podmienky k spomaleniu jeho odchodu do miest.”* sa plnia doslova. Nové bývanie ani prácu pre stavbárov jednoducho nečakajme.

Ing. Vladimír **Cvacho**: zhrnul úsilie ministerstva z posledných rokov, upozornil na mantinely, v ktorých sa ministerstvo mohlo ako gestorský rezort pohybovať ako aj na skutočnosť, že podpora nájomnej výstavby v sebe nesie sociálny rozmer, a to s odkazom na reálne finančné príjmy obyvateľstva. Napriek úsiliu, nepodarilo sa doteraz ani reálne začleniť súkromný kapitál do podpory bytovej výstavby. Odporúča orientáciu na nepriame nástroje podpory bytovej výstavby zo strany štátu a zdôraznil význam a úlohu Ministerstva financií SR v tejto oblasti.

Ing. Vladimír **Jurík**: pripomenul, že už pred časom, a to priamo na pôde MDVRR SR upozornil na potrebu koordinácie prípravy Integrovaného regionálneho programu (IROP) na Ministerstve pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR s programom a nástrojmi pripravovanej mestskej politiky, ktorej gestorom je MDVRR SR.

Mgr. Ľubomír **Nebeský**: v reakcii na predrečníka informoval, že kapitolu týkajúcu sa mestskej politiky do IROP spracovala Sekcia bytovej politiky a mestského rozvoja MDVRR SR a celý materiál bude odborne a verejne prerokovaný.

ad 2 - Vytvorenie manuálu užívania stavby na bývanie

Ivana **Dudášová**, Inštitút hospodárskej politiky n. o. v krátkosti priblížila prístup a spôsob spracovania materiálu a zdôraznila jeho praktický význam.

Ing. Vladimír **Jurík**: podľa poznatkov zo svojej praxe potvrdil potrebu a význam takého materiálu a upozornil ministerstvo na potrebu zafixovať používanie manuálu ako povinnosti, pretože správne užívanie stavby sa vráti vlastníkovi stavby v podobe znížených nákladov na odstraňovanie závad a vyššieho bytového komfortu.

Prof. Ing. Zuzana **Sternová**, PhD., riaditeľka Technického a skúšobného ústavu stavebného, n.o.: úvodom pripomenula, že ústav má 60 ročné bohaté skúsenosti z hodnotenia kvality na stavbách a inšpekčnej činnosti. K predmetnému materiálu uvádza, že:

- je veľmi dobré, že sa zaradila takáto problematika na riešenie; pred mnohými rokmi bola vydaná pomôcka bytovými družstvami;
- treba používať terminológiu, ktorá vyplýva zo stavebného zákona (napr. nie budova na bývanie alebo obytná budova, ale bytová budova; nie objekt, ale budova);
- schéma budovy je veľmi zjednodušená a bolo by potrebné podrobnejšie členenie;
- nepostačuje z hľadiska potreby užívania (najmä údržby a cyklických opráv) zjednodušené členenie (určitá podrobnosť bola spracovaná v sprava z riešenia Analýza potreby finančných zdrojov na obnovu bytového fondu, objednávateľ MVRR SR, 2004);
- nie je možné uvádzať spoločne životnosť pre celú stavebnú konštrukciu, lebo v jej skladbe sa zabudovávajú stavebné výrobky (materiály) rôznej životnosti a preukazovanie zhody resp. teraz potvrdzovanie nemennosti parametrov sa požaduje pre rôzne stavebné výrobky použité na jednej stavebnej konštrukcii;
- ak sa jedná o stavebnú konštrukciu vytvorenú z niekoľkých vrstiev alebo komponentov je tam aj viac výrobcov
- nepostačuje uvedenie údržby (opäť pre rôzne stavebné výrobky v skladbe), ale aj potreba cyklických opráv;
- zateplenie je súčasťou príslušnej stavebnej konštrukcie; skladá sa z viacerých komponentov.

Ing. Martin **Barbierik**, VENTANA s.r.o.:

- Nevidím dôvod udávať pri každej konštrukcii životnosť a záruku. Dodávateľ dáva záruku na dielo a je jeho povinnosť sa s prípadnými vadami vysporiadať.
- Uvádzať len základné konštrukcie hrubej stavby. Prakticky nie je možné vydefinovať požadované údaje pre podrobné povrchové úpravy – obklady, dlažby, podlahy tiež pre zariadenie predmety zdravotníckej a pod. Dnes, keď robíme v podstate každý byt na mieru, zdá sa mi príliš byrokratické a málo praktické popisovať každý obklad, dlažbu, umývadlo, sifón a pod. v každom jednom byte.
- Dôraz by som kládol na druhú a tretiu kapitolu, ostatné zjednodušiť

- Celkovo si myslím, že je to dobrá myšlienka, ktorá má hovoriť hlavne o spôsobe údržby a ochrany jednotlivých konštrukcií a dielov stavby. Manuál ale musí byť jednoduchý a zrozumiteľný pre ľudí – neodborníkov, ktorým má slúžiť. Preto musí byť krátky a len s podstatnými informáciami.

ad 3 - Vytvorenie mechanizmu a metódy hodnotenia kvality stavieb s dôrazom na kvalitu realizovaných budov na bývanie

Ing. Milan **Plevák**, Stavebná fakulta Bratislava: uviedol materiál a zdôraznil, že kvalita stavby je podmienená všetkými činnosťami od prípravy stavby až po jej realizáciu a kolaudáciu.

Ing. arch. Pavol **Kollár** (a viacerí prítomní): z materiálu nie je zrejmý prínos a zmysel takto koncipovaného materiálu, ktorý sa zaoberá hodnotením projektanta stavby, zhotoviteľa stavby a jeho dodávateľov, a to podľa kritérií, ktoré sú miestami nemerateľné, resp. len subjektívne hodnotiteľné.

Prof. Ing. Zuzana **Sternová**, PhD.: vzhľadom na skutočne dosahovanú kvalitu realizovaných stavieb je to veľmi potrebná problematika na riešenie, avšak:

- nie je jasné, kto má kontrolu vykonávať;
- nesporné, že je potrebné zvýšiť aj kvalitu projektovej dokumentácie, avšak predpoklad, že sa v danom prípade jedná o preberanie zhotovovaného diela;
- mali by existovať kontrolné a skúšobné plány (existuje napr. pre zateplovanie kontaktnými tepelnoizolačnými systémami podľa STN 73 2901: 2008) s vymedzením preberania jednotlivých prác (uzlov);
- požiadavky sú stanovené na jednotlivé komponenty a z hľadiska základných požiadaviek na stavby;
- kritériá sú preto postavené veľmi zjednodušene a v mnohých prípadoch nesplnenie kritéria znamená nutnú požiadavku na odstránenie nedostatku (kritické, podstatné a nepodstatné nedostatky);
- bodové hodnotenie, tak ako je navrhnuté, dostatočne nevystihuje hodnotenie kvality nielen jednotlivých stavebných konštrukcií, ale aj komponentov ich tvorby; požadovanie skvalitnenia práce je nedostačujúce, lebo je potrebné požadovať odstránenie nedostatkov, ktoré vyplývajú z nezhody so základnými požiadavkami na stavby, právnymi predpismi, všeobecnými technickými požiadavkami na stavby a technickými normami.

Ing. Martin **Barbierik**:

- Z materiálu mi nie je celkom jasné, kto bude hodnotenie vykonávať.
- Samotné hodnotenie je dobrá myšlienka, ale druhý krok predbieha prvý. Takéto hodnotenie bude mať význam, keď budú v príslušných zákonoch presadené také ustanovenia, ktoré odstránia základné nedostatky procesov výstavby – nekvalitný projekt a bez autorského dozoru, zlý výber dodávateľa podľa existujúceho nezmyselného zákona, neodborní ľudia „kvalifikovaní“ podľa existujúceho živnostenského zákona, nekvalitné výrobky „certifikované“ podľa existujúceho preukazovania zhody, atď.
- Ak bude napravený tento prvý krok výrazne podporím písomné hodnotenie kvality zrealizovaného diela. Dokonca si myslím, že tak ako má každý výrobok od múky po auto na obale meno výrobcu a rok výroby, tak by mala byť na každom stavebnom diele malá medená tabuľka s vyrytým menom projektanta, stavebného zhotoviteľa a roku výstavby alebo rekonštrukcie.

Ing. Miroslav **Molčan**, SEMOS, spol. s r.o.: poukázal na zložitosť prípravy a výstavby, a preto aparát posudzovania kvality stavieb tak ako je predložený nepostihuje komplexnosť vzájomne

podmienенých krokov, ktoré predurčujú kvalitu odovzdaného diela. Predovšetkým chýba nateraz základná legislatíva, nový stavebný zákon a vykonávacie vyhlášky, na ktoré sa musí akékoľvek posudzovanie kvality stavieb opierať.

Záver:

Ing. Vladimír **Jurík**:

- podtrhol význam slov zástupcu ministerstva o tom, že spolupráca s ministerstvom bude pokračovať i ďalších krokoch pri príprave legislatívy, a to aj formou podobného stretnutia odborníkov – opäť u nás na Zväze.
- poďakoval prítomným za ich podnety a názory, ktoré vedenie a sekretariát ZSPS premietnu do diskutovaných úloh prostredníctvom rokovania s ich spracovateľmi. Požiadala prítomných, aby v prípade že sa tak rozhodnú, svoje vystúpenie doplnili, resp. spresnili a poslali zapisovateľovi e-mailom do pondelka 9. septembra t.r.

Pozn. zapisovateľa: v stanovenom termíne túto možnosť využili prof. Ing. Zuzana **Sternová**, PhD., Ing. arch. Pavol **Kollár** a Ing. Martin **Barbierik** a tento zápis ich v plnom rozsahu na príslušných miestach uvádza.

V Bratislave, 9. september 2013

Ing. arch. Peter **Kovačik**, v.r.
Riaditeľ sekretariátu
ZVÁZ STAVEBNÝCH PODNIKATEĽOV SLOVENSKA
0903 434 051
kovacik@zsps.sk