



XVII. MEDZINÁRODNÁ ODBORNÁ KONFERENCIA KOBD

# KOMPLEXNÁ OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV 2023

Plán obnovy pre sektor budov



## Zborník konferencie

[www.obnova-domov.sk](http://www.obnova-domov.sk)



**FERDINANDY**  
Consulting Slovakia s.r.o.

## PROFESIONALITA INDIVIDUÁLNY PRÍSTUP

### Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.

Spoločnosť, ktorá poskytuje komplexné služby v oblasti poisťovníctva, so „špecializáciou na poistenie bytových domov“.

#### V našom portfóliu sú :

- ▶ správcovské spoločnosti
- ▶ spoločenstvá vlastníkov
- ▶ bytové družstvá



Pod jednou strechou vám vieme poistiť nielen vašu nehnuteľnosť, ale aj domácnosť, firmu alebo vozový park.



- Vďaka dlhoročným skúsenostiam máme **prehľad o poistnom trhu**.
- Vieme posúdiť vaše existujúce zmluvy a ponúknuť prípadne **výhodnejšie poistenie**.
- Odporúčime Vám produkt, ktorý **najviac vyhovuje vašim požiadavkám a potrebám**.
- Uzatvorené poistné zmluvy budeme **komplexne spravovať**.
- Následná **starostlivosť o klienta** aj po uzatvorení poistnej zmluvy.
- **Bezplatný asistenčný servis** pri likvidácii poistných udalostí alebo iných nárokov.
- Budovanie dlhodobých vzťahov s klientmi na základe **osobného prístupu**.

☎ **NONSTOP klientský servis** : +421 911 500 545  
✉ [agenturaferdinandy@agenturaferdinandy.com](mailto:agenturaferdinandy@agenturaferdinandy.com)

Pokiaľ neviete detailne posúdiť všetky ponuky na poistnom trhu a nevyznáte sa v zmluvných podmienkach alebo pochybujete o výhodnosti svojich existujúcich poistných zmlúv, obráťte sa s dôverou na našu firmu :

Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.  
člen siete INSIA

Tallerova 2/4, 811 02 Bratislava  
[www.ferdinandyconsulting.sk](http://www.ferdinandyconsulting.sk)

**Pobočka/Kancelária :**  
Trieda SNP 88, 040 11 Košice

mobil: +421 908 973 621  
e-mail: [daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com](mailto:daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com)  
[daniel.ferdinandy@insia.com](mailto:daniel.ferdinandy@insia.com)



**XVII. MEDZINÁRODNÁ ODBORNÁ KONFERENCIA KOBD**

# **KOMPLEXNÁ OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV 2023**

**Plán obnovy pre sektor budov**

**20. - 22. november 2023  
Grand hotel Permon**



***Milé kolegyně a kolegovia,  
vážená odborná verejnosť,***

dovoľte mi, aby som Vás oslovil v mene Združenia pre podporu obnovy bytových domov, pri príležitosti XVII. ročníka konferencie „Komplexná obnova bytových domov - KOBD 2032“, pričom tento - krát na aktuálnu tému: PLÁN OBNOVY PRE SEKTOR BUDOVOV.

Tak ako už podtitul konferencie naznačuje, nosnou témou tohtoročnej konferencie bude téma reflektujúca aktivity pri obnove budov v nadväznosti na plán obnovy a odolnosti SR. Inými slovami povedané, popri úsporách energie, ktoré sme vždy vnímali ako cieľ komplexnej obnovy bytových domov, musíme v súčasnom období v prvom rade zabezpečiť bezpečnosť dodávky energie, či už budeme hovoriť o teple, elektrine ako i palivách ako takých. A práve k tomu by mohol vo významnej miere napomôcť aj Plán obnovy a odolnosti SR, kde podstatná časť finančných prostriedkov je alokovaná práve pre obnovu budov a to takmer všetkých druhov.

Napokon sme však radi, že nám súčasná situácia umožňuje sa stretnúť a týmto si Vám dovoľujeme ponúknuť 3 dňovú prezenčnú konferenciu v rozšírenom formáte s 8 ucelenými sekciami zameraných na legislatívu, architektúru, obnovu stavebnej časti ako i TZB, obnoviteľné zdroje energie, v neposlednom rade na financovanie a správu bytového fondu.

Pevne veríme, že po prvých viac ako 15. úspešných rokoch organizovania tejto jedinečnej konferencie v prezenčnej podobe, sa aj tento - krát stretne v príjemnom prostredí Vysokých Tatier, v už tradičnom hoteli Permon v Podbanskom, a budeme naďalej pokračovať v začatej tradícii pravidelného jesenného rokovania odborníkov z viacerých oblastí stavebníctva zameraných na riešenie aktuálnej problematiky komplexnej obnovy bytového fondu v Slovenskej republike.

prof. Ing. Dušan Petráš, PhD.  
odborný garant KOBD 2023

# NOVÉ MODELY NÁJOMNÉHO BÝVANIA ALEBO AKO ĎALEJ?

**doc. Ing. arch. Andrea Bacová, PhD.**  
**Ing. arch. Matej Krempaský**

Fakulta architektúry a dizajnu STU  
Bratislava  
e-mail: [andrea.bacova@stuba.sk](mailto:andrea.bacova@stuba.sk)  
[matej.krempasky@stuba.sk](mailto:matej.krempasky@stuba.sk)

*Segment nájomného bývania na Slovensku je značne poddimenzovaný. Len približne 3 % nájomných bytov sú vo vlastníctve samosprávy. Aby sme dosiahli priemer európskej únie (kde takmer 30% ľudí žije v nájomných bytoch) bolo by potrebné postaviť až 20 tisíc nájomných bytov. Bytová výstavba je momentálne takmer výlučne v rukách súkromných investorov. Trhové ceny bytov sú také vysoké, že si dnes mnohí mladí ľudia, pri sprísnených úverových podmienkach, nemôžu dovoliť zobrať úver.*

*Čo spôsobuje tento stav a ako je možné naštartovať procesy tak, aby štát v budúcnosti vedel poskytnúť nájomné bývanie ako cenovo prístupnejšiu alternatívu k drahým bytom, ktoré sa predávajú za trhovú cenu? Príspevok podáva aktuálnu správu o tejto situácii a poukazuje na pozitívne kroky, ktoré realizujú v tejto oblasti predovšetkým samosprávy miest.*

## Deficit nájomných bytov

Správa o stave nájomného bývania na Slovensku nie je nijak priaznivá. Konceptia bytovej politiky 2020- 2030 uvádza, že v rámci Slovenska len približne 3% bytov pripadá do správy miest a obcí, pričom Bratislava sa nachádza na chvoste rebríčka okresných miest v počte nájomných bytov na 100 obyvateľov. Pre porovnanie so zahraničím mesto Brno vlastní približne 28-tisíc bytov , čo znamená asi 15 % všetkých bytov. Mesto Viedeň vlastní dokonca viac ako 220-tisíc bytov , respektíve 25 % z celkového počtu. Okrem toho sa vo Viedni nachádza ďalších vyše 200-tisíc bytov, ktoré sú v režime dostupného alebo regulovaného nájmu a sú vo vlastníctve rôznych obecných prospešných bytových spoločností. Ak by mala Bratislava dosiahnuť podobný podiel mestských bytov na celkovom bytovom fonde ako Brno, potrebovala by pri súčasnom počte získať ďalších približne 30-tisíc bytov, respektíve asi 1,5-tisíc bytov každý rok počas nasledujúcich 20 rokov. Verejný nájomný sektor v správe

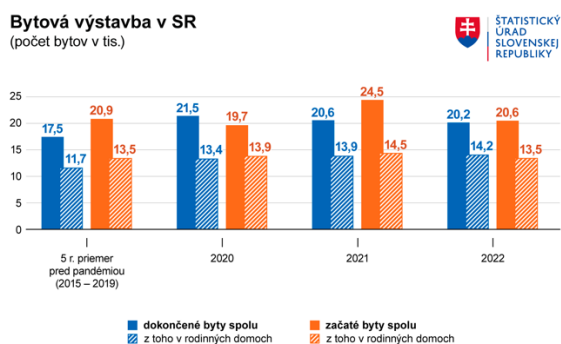
hlavného mesta a mestských častí tvorilo v roku 2018 iba 1 914 bytov, čo nepredstavuje ani 1 % celkového bytového fondu v meste.

Deficit nájomných bytov je teda viac ako obrovský. Ak by sme mali podať bližšie vysvetlenie k hore uvedeným štatistickým údajom, je nutné poznamenať, že nedostatok nájomných bytov na Slovensku a aj v hlavnom meste nevznikol za ostatných 10-20 rokov. Hlavným dôvodom tejto situácie bol prechod viac ako 90 % bytov z celkového bytového fondu do súkromného vlastníctva. Po roku 1989 štát za veľmi výhodných podmienok odpredal štátne i družstevné byty do súkromného vlastníctva. Zbavil sa tak zodpovednosti za tento majetok, ale zároveň tak stratil možnosti na posilnenie i rozvoj nájomného bývania. Východisková rovina sa teda nedá porovnávať ani s Brnom, ktoré si ponechalo podstatne viac majetku, nehovoriac o Viedni, ktorá politiku nájomného bývania rozvíja už od čias Rotes Wien (1919-1934), kedy sociálni demokrati naštartovali politický program výstavby nájomných bytov. Vo Viedni takto vznikli dnes už legendárne

obytné súbory Karl-Marx-Hof, Karl-Seitz-Hof, Metzleinstaler Hof a ďalšie.

Segment nájomného bývania na Slovensku takmer neexistuje, 3% podiel nájomných bytov z celkového počtu bytov je zanedbateľné číslo. Podľa dokumentu Perspektívy rozvoja bývania na Slovensku z roku 2007: „chýbalo na Slovensku vo východiskovom roku 2005 od 229 tisíc do 254 tisíc bytov. V konečnom roku 2025 by mohlo vzhľadom na meniace sa podmienky chýbať celkovo od 382 tisíc do 486 tisíc bytov“. <sup>1</sup> Iné aktuálnejšie dokumenty z nedávneho obdobia uvádzajú optimistickejší scenár pre deficit 220 000 bytov.

Počas výstavby panelových sídlisk v najproduktívnejšom období v 2. polovici 60. rokov sa „hromadnou“ výstavbou stavalo ročne približne 22 000 až 25 000 bytov v bytových domoch. Podľa štatistického úradu SR bolo sa za roky 2020 -2022 priemerne postavilo viac ako 20 tisíc bytov (v bytových i rodinných domoch), pričom v bytových domoch sa za ostatné tri roky postavilo priemerne 6933 bytov, čo je necelá štvrtina výstavby v období panelových domov.



Obr. 1 Počet dokončených a začatých bytov v období rokov: 2020-2022

Prevládajú samozrejme byty realizované súkromným sektorom s cenami nastavenými podľa aktuálnej situácie realitného trhu a nájomné bývanie z tohto objemu tvorí mizivé percento. Pri súčasnom tempe výstavby cca 20 000 bytov (bytové i rodinné domy) ročne, by sme potrebovali na vykrytie deficitu 220 000 bytov 11 rokov!

## Dôsledky

Nedostupnosť cenovo priaznivého bývania vplýva aj na socio-demografický vývoj spo-

ločnosti. Až dve tretiny mladých ľudí vo veku 25-34 rokov bývajú u rodičov v jednom byte, žijú v tzv. mama hoteli. Podľa sčítania 2011 bolo v meste 10% domácností, v ktorých žili rodičia s dieťaťom vo veku 25 rokov a viac. V súčasnosti tvoria ľudia vo veku medzi 18 - 25 rokov takmer 6 % všetkých trvalo bývajúcich obyvateľov Bratislavy a tento podiel má podľa prognóz ďalej rásť na 10 % v roku 2040. Alternatívu mladí ľudia hľadajú v prenajímaní bytov za komerčný nájom a zdieľajú ich potom viacerí. Toto sa týka hlavne mladých ľudí, ktorí sa sťahujú za štúdiom a neskôr prácou mimo svojho trvalého bydliska. Podľa odhadov IFP je v Bratislave 25-tisíc študentov vysokých škôl z iných regiónov, ktorí tvoria takmer 70 % všetkých vysokoškolských študentov v meste. Tí si následne po ukončení štúdia v hlavnom meste často hľadajú prácu a bývanie.

Samostatnou demografickou skupinou sú seniori vo veku nad 65 rokov, ktorých podiel nielen v hlavnom meste, ale na celom Slovensku výrazne stúpa. Starnutie obyvateľstva je spôsobené predlžujúcou sa priemernou dĺžkou života a klesajúcou pôrodnosťou. Táto veková skupina obyvateľstva si vyžaduje špecifickú pozornosť. Rôzne stupne odkázanosti seniorov si vyžadujú nové formy nájomného bývania. S týmto súvisí aj národný projekt deinštitucionalizácie zariadení sociálnych služieb a podpora domácej opatery. Aby však systém komplexne fungoval, je potrebné zabezpečiť dostupné nájomné bývanie aj pre ľudí pracujúcich v službách verejného sektora (zdravotníctvo, školstvo, sociálna pomoc). V tejto súvislosti spracováva Fakulta architektúry a dizajnu národný projekt Podpora univerzálneho navrhovania, ktorého snahou je skúmať nástroje a metódy implementácie univerzálneho navrhovania fyzického prostredia do praxe. Podstatou je plánovať a realizovať obytné prostredie a bytové domy tak, aby vytvárali čo najmenej fyzických prekážok a bariér a aby vyhovovali požiadavkám širokého spektra užívateľov, ktoré sú v čase premenlivé. Čím je budova z hľadiska univerzálneho navrhovania realizovaná kvalitnejšie, tým sa zvyšuje možnosť jej bezpečného užívania takmer neobmedzene. Cieľom je, aby užívatelia nemuseli meniť svoje bývanie z dôvodu fyzickej neprístupnosti obytného prostredia a bytovej budovy. Toto sa však netýka len nájomného bývania, ale bývania všeobecne. Všetky byty bude nutné v krátkej budúcnosti realizovať v zmysle hore uvedenej požiadavky ako upravitel'né.

Ak by sme mali definovať ťažiskové skupiny obyvateľstva, ktoré potrebujú nájomné bývanie, tak sa to týka predovšetkým mladých

<sup>1</sup> Perspektívy rozvoja bývania na Slovensku, Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, Bratislava 2007, ISBN 978-80-8907-13-9, s.9

ľudí vo veku 25-34 rokov, seniorov nad 65 rokov a ľudí pracujúcich v službách verejného sektoru. Presná metodika, podľa ktorej by sa mali v budúcnosti prideľovať nájomné byty však nie je v praxi ešte overená. Zákon 222/2022 Z.z. o štátnej podpore nájomného bývania, ktorý je účinný len od júna 2023 uvádza: „ Vláda ustanoví v nariadení vlády ďalšie kritériá, ktoré musí záujemca spĺňať a ktoré budú zohľadňovať najmä priority vlády ohľadom poskytnutia štátom podporovaného nájomného bývania: vybraným skupinám osôb, pre ktoré je získanie vlastného bývania nedostupné alebo ťažšie dostupné, vybraným profesiám, vybraným vekovým skupinám, vybraným príjmovým skupinám a vybraným skupinám v osobitnom sociálnom postavení. Vláda ustanoví v nariadení vlády pravidlá prideľovania bytov záujemcom, ktorí splnili kritériá ustanovené v súlade s týmto zákonom pre postavenie nájomcu, a to najmä s ohľadom na priority vlády uvedené vyššie.“<sup>2</sup> Je zrejmé, že zákon „ďalšie kritériá“ ešte nerieši.

### **Možnosti riešenia – príklad hl.mesta SR Bratislavy**

**Nájomné bývanie je: štátom podporované dlhodobé bývanie s regulovanou výškou nájomného, pričom sa nejedná o sociálne byty s nižším štandardom pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva. Sú to byty, na ktoré sa vzťahujú dotácie zo štátneho fondu rozvoja bývania a ich výstavba, prideľovanie i užívanie sa riadi osobitnými predpismi a zákonmi.**

Ako naštartovať výstavbu nájomného bývania vôbec nie je jednoduché. Aj keď sa už niekoľko rokov dostáva tento zásadný problém do programov mnohých politických strán, konkrétne výsledky nie sú viditeľné. Koncom roka 2022 médiá zverejnili správu, že vláda odsúhlasila pilotné zmluvy s investormi na zabezpečenie 9000 nájomných bytov. Konkrétne výsledky nevidieť.

Lepšie nasmerovanie a konkrétne riešenia sa snaží Magistrát mesta Bratislavy a jeho pracovníci, ktoré podrobne zmapovali, za ostatné 4 roky, pozemky na území Bratislavy a vytvorili pasport s ich presnejšou špecifikáciou. Podstatné však je, že previazali túto problematiku aj s územným plánom hl.mesta Bratislavy. V júni 2023 prebehol proces zmeny územného plánu – zmena balíka zmien a doplnkov č.08, ktorá schválila pozemky vhodné na výstavbu nájomných bytov. Zme-

na nadobudla platnosť v novembri 2023. Mesto má momentálne 13 pozemkov (7 mestských a 6 súkromných) vhodných pre nájomné bývanie, pre ktoré budú vypísané urbanisticko-architektonické súťaže. V balíku zmien a doplnkov 08 je potenciál pre vznik 3 000 nových bytov.

Táto zmena územného plánu schválila aj metodiku v prospech nájomného bývania. Ide o princíp, ktorý hovorí o tom, že pri zmene územného plánu vzniká nadhodnota súkromnému vlastníkovi, pretože oproti pôvodnému územnému plánu môže postaviť viac bytov. Z nadhodnoty, ktorá vzniká potom musí 5 % obytnej plochy odovzdať hlavnému mestu vo forme nájomných bytov. Tento systém je odskúšaný v zahraničí a zaväzuje súkromných vlastníkov realizovať určité percento nájomných bytov. Dokonca je možné požadovať od developera aj viac - napríklad príspevok k budovaniu verejnej infraštruktúry, verejnú dopravu, občiansku vybavenosť či školské zariadenia. Takýto postup sa snaží mesto uplatniť pri pripravovanej mestskej urbanistickej štúdii Mlynské Nivy.

Nájomné byty môže mesto zabezpečovať vlastnou alebo koncesnou výstavbou. Procesnosť oboch modelov je momentálne veľmi komplikovaná. Oba modely sa mesto snaží v praxi overiť. Pripravuje súťaž na koncesnú výstavbu, kedy mesto poskytne pozemok a vyhlási súťaž na koncesionára – developera, stavebnú firmu.

Jednou z prekážok, ktorú má mesto pri vlastnej výstavbe je parkovacia norma. Pri menších pozemkoch, ktoré vlastní nie je možné umiestniť dostatok parkovacích miest na teréne. Výstavba podzemných garáží extrémne navyšuje náklady a nie je možné potom dodržať výstavbový limit dotácie. Riešením by bolo znížiť normové požiadavky parkovania pri nájomnom bývaní. Okrem toho treba poukázať aj na to, že Bratislava je po Sofii druhé najchudobnejšie európske mesto.

Napriek týmto prekážkam mesto pripravuje ďalšie projekty nájomného bývania. V procese schvaľovania územného rozhodnutia je projekt nájomných bytov na Terchovskej ulici (The Büro s.r.o.), pripravujú sa: prestavba internátu SOU energetického v Záhorskej Bystrici (studeny architekti), mestské nájomné byty na Žitavskej (Supertelier), polyfunkčná zóna Janíkov dvor, Petržalka (Architekti A.B.K.P.Š.). Aktuálne sa realizuje prvý nájomný dom so 104 bytmi na Muchovom námestí (pantograph).

<sup>2</sup> 222/ 2022 Z.z. Zákon o štátnej podpore nájomného bývania, §7bod 4.



Obr. 2 Janíkov dvor, Architekti B.K.P.Š



Obr. 3 Terchovská, The Büro s.r.o.



Obr. 4 Žitavská, Superatelier



Obr. 5 Záhorská Bystrica, Studeny architekti

## Pilotný projekt Muchovo námestie Bratislava

Aktuálnym projektom, ktorý prispieva k rozšíreniu mestského bytového fondu, je práve prebiehajúca výstavba nájomného bytového domu na Muchovom námestí v transformujúcej sa časti Petržalky. Po dlhých rokoch čakania (posledné nájomné byty boli postavené pred deviatimi rokmi), sa tak v Bratislave už onedlho v prvej etape projektu zrealizuje 103 nových nájomných bytov. Magistrátu v minulosti pomohlo najmä to, že zámer komerčného bývania súkromného developera bol na týchto pozemkoch už rozbehnutý. Keď sa mestskej spoločnosti METRO Bratislava a.s. podarilo získať pozemky do opätovného vlastníctva, stačilo už len existujúci projekt z dielne ateliéru Pantograph modifikovať a prispôsobiť svojim potrebám. V dvoch etapách by tak mal vzniknúť súbor pozostávajúci z bytového a polyfunkčného domu priľahlého verejného parku.

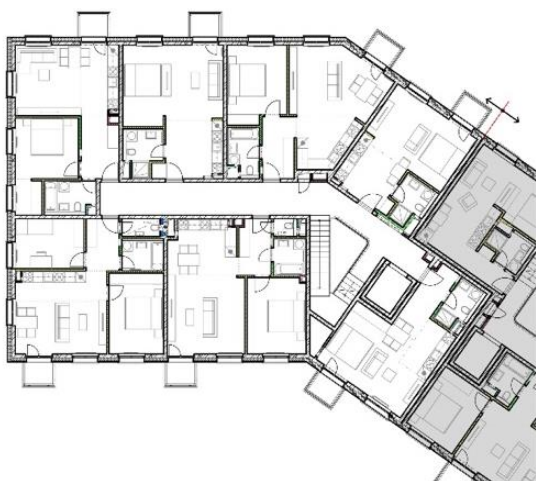


Obr. 6 Muchovo námestie, Pantograph

Realizačná zmluva na výstavbu 1. etapy bola na začiatku projektu podpísaná na 10 183 621,93 eur. Už v dnešnej dobe je ale zrejmé, že sa bude navyšovať. Mimoriadnym úspechom bola v tomto procese profesionálna spolupráca so ŠFRB, Ministerstvom dopravy SR aj s Okresným úradom Bratislava, pri príprave žiadostí a zabezpečenia financovania. Vďaka nej sa podarilo získať zdroje na výstavbu v hodnote 4 427 970,00 eur (49%), vo forme dotácie od Ministerstva dopravy SR a úveru vo výške 2 591 560,00 eur (29%), ktorý mestu poskytol Štátny fond rozvoja bývania. Získať tento úver bolo mimoriadne administratívne náročné, keďže v prvej etape projektu ide o kombináciu štandardných nájomných bytov a náhradných nájomných bytov pre reštituentov v jednom objekte. Oba typy podliehajú iným kritériám schvaľovania a preto je komplikované ich kombinovať v rámci jedného úveru. Zvyšnú hodnotu platí mesto z vlastných finančných zdrojov.



V prvej etape bude vybudovaný 8 podlažný bytový dom s dvoma sekciami so zalomeným pôdorysom s celkovou úžitkovou plochou 5030 m<sup>2</sup>. V bytovom dome sa bude nachádzať 52 nájomných bytov - 22 jednoizbových, 17 dvojizbových, 11 trojizbových a 2 štvorizbové. Určené by mali byť pre potrebné povolania - ľudí v službách verejného sektora (učiteľov, policajtov, hasičov, zdravotné sestry). V druhej sekcii bytového domu je naplánovaných 51 bytov, z toho 23 jednoizbových, 20 dvojizbových, 6 trojizbových a 2 štvorizbové. V tomto prípade ide o náhradné nájomné bývanie pre reštituentov. Pri tomto návrhu bytovej skladby, ako aj v iných zadaniach pre nájomné bývanie vychádza mesto zo zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a zákona 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, kvôli čomu je potrebné, aby návrh rešpektoval ich ustanovenia. Tými sú napríklad maximálna priemerná podlahová plocha všetkých bytov nižšia ako 60 m<sup>2</sup> a zároveň najvyššia možná podlahová plocha bytu 80 m<sup>2</sup>. Po dodržaní všetkých podmienok maximálna výška podpory predstavuje aktuálne 1500 eur na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (v dobe vzniku projektu bola suma nižšia a to 1 350 eur).



Obr. 7 Pôdorys typického podlažia jednej sekcie, Muchovo námestie

Vznik druhej etapy projektu, kde je naplánovaných ďalších 50 bytov a administratívne priestory je podmienený zmenou územného plánu, čo si bude vyžadovať ešte určitý čas. Súčasťou tejto etapy je 8 podlažný bytový dom, ktorý by mal vytvoriť spoločne s prvou etapou hranice mestského bloku. Územný plán v lokalite povoľuje index podlažnej plochy v hodnote maximálne 2,4 pričom projekt počíta s hodnotou 1,81. To v praxi znamená, že mesto nenavrhuje maximálny možný počet podlaží. Zníženie maximálnej zastavanosti, tak priamo znižuje aj zaťaženie existujúcej

dopravnej infraštruktúry. Naopak, tzv. koeficient zelene v územnom pláne je minimálne 0,25 avšak táto hodnota je v projekte navýšená až na 0,50, aby mohla vzniknúť čo najväčšia plocha zelene (verejne prístupný park).

Nepriaznivým požiadavkám na parkovanie pri novej výstavbe sa v tomto prípade podarilo vyhnúť, vďaka dostatočným plochám na parkovanie na mestských pozemkoch v blízkom okolí. Nebýva to však pravidlom, a preto nároky na parkovanie predstavujú vo výstavbe nových nájomných bytov veľké finančné zaťaženie. Užívatelia nájomného domu budú parkovať na uzavretom parkovisku pod električkovým premostením v blízkosti nájomného domu. Na mestských pozemkoch tu budú mať k dispozícii 124 parkovacích miest. Návštevníci budú využívať 14 parkovacích miest pred objektom spoločnosti METRO Bratislava a.s. V okolí projektu vznikne ďalších 60 parkovacích státí, nad rámec, parkovacou normou, požadovaných miest, čo predstavuje ďalší benefit pre občanov bývajúcich v bezprostrednom okolí.

Okrem nájomných bytov prinesie projekt aj občiansku vybavenosť a verejný park s rozlohou približne 3.065m<sup>2</sup> (prvá etapa prinesie 2524 m<sup>2</sup>) a s aktivitami pre mládež, rodiny s deťmi či seniorov. Konečnú podobu parku, ako aj využitie priestorov pre občiansku vybavenosť mali možnosť ovplyvniť aj obyvatelia z okolia prostredníctvom verejnej výzvy a online formulárov. Návrh parku je založený na charaktere prirodzenej vegetácie, ktorá by v bežných podmienkach na parcele sama vyrastala. Park sa svojou formou a prvkami nepokúša vytvoriť umelé prostredie, ale svojím čistým a otvoreným priestorom bez rušivých prvkov podporuje voľnosť a umožňuje neobmedzené využitie. Výsadba je tak koncipovaná do nepravidelných zhlukov aby vytvorila vhodný pomer oslnených a tienených plôch aj pre celodenné využitie. Plochy trávniky sú bez prekážok a nebránia voľnému pohybu návštevníkov a rezidentov.



Obr. 8 Muchovo námestie, park

Parter objektu bude okrem vstupných priestorov do bytového domu ponúkať priestory občianskej vybavenosti s rozlohou približne 300 m<sup>2</sup> (200m<sup>2</sup> v prvej etape). Zámerom je vytvoriť živé verejné priestranstvá ktoré budú aktívne prepojené so svojim okolím a podnecovať k spoločenskému životu. Tieto priestory nebudú slúžiť výhradne novým užívateľom domu, ale aj širšiemu okoliu. Plocha strecha projektu by mala byť využívaná ako pobytová terasa prístupná každému obyvateľovi bytového domu. Ku každému bytu v objekte prislúcha aj samostatný balkón.



Obr. 9 Muchovo námestie, parter

## Literatúra

- [1] Hrbáň, B., Freund, M., Mazúr, J.: Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020-2030, Magistrát hlavného mesta Bratislavy v spolupráci s Metropolitným inštitútom Bratislava
- [2] Perspektívy rozvoja bývania na Slovensku, Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, Bratislava 2007, ISBN 978-80-8907-13-9
- [3] 222/ 2022 Z.z. Zákon o štátnej podpore nájomného bývania
- [4] <https://bratislava.sk/blog/spustame-vystavbu-najomnych-bytov-na-muchovom-namesti>

## Záver

Problematika spojená s nedostatkom cenovo dostupného bývania je dnes aktuálnejšia ako kedykoľvek predtým. Aj napriek snahám samospráv budovať nové nájomné byty je zmierňovanie tohto deficitu nedostatočné. Spôsobujú to viaceré faktory, ale predovšetkým nedostatok vlastných finančných zdrojov, ale aj nedostatok pozemkov vo vlastníctve samosprávy, ako je to aj v prípade Bratislavy. Reálnejšie sa preto javia scenáre efektívnej spolupráce verejného a súkromného sektora. Cieľom je spoločne nachádzať stratégie pre realizáciu nových projektov, tak aby vyhovovali a motivovali obe strany k výstavbe regulovaného nájomného bývania.

*Príspevok je zverejnený v rámci národného projektu: Podpora univerzálneho navrhovania č. NFP312040APA3, ktorý sa realizuje vďaka podpore z Európskeho sociálneho fondu v rámci Operačného programu Ľudské zdroje.*

# KÚPEĽNE BYTOVÝCH DOMOV A PREDPRÍPRAVA NA DEBARIERIZÁCIU

**doc. Ing. arch. Ľubica Selcová, PhD.**  
**Ing. arch. Natália Bošková Filová, PhD.**

Fakulta architektúry a dizajnu STU  
Námestie slobody 19, Bratislava  
e-mail: [lubica.selcova@stuba.sk](mailto:lubica.selcova@stuba.sk)  
[natalia.filova@stuba.sk](mailto:natalia.filova@stuba.sk)

*V procese navrhovania je potrebné poznať širokú škálu potrieb rôznorodých užívateľov a prispôbiť im koncept riešenia budov na bývanie. Základnou vlastnosťou univerzálne prístupného prostredia je jeho upraviteľnosť. Predkladaný konferenčný príspevok voľne nadväzuje na minuloročný príspevok „Upraviteľné bývanie - výzva pre bytovú výstavbu“. Konkretizuje požiadavky a odporúčania na funkčnú prístupnosť a použiteľnosť pri návrhu, výstavbe, obnove, úprave a údržbe priestorov kúpeľní bytových domov, keďže len veľmi nízke percento bytov v súčasnosti navrhovaných a realizovaných bytových domoch a žiaden byt v širokom spektre panelových bytových domov neboli navrhované a realizované v upraviteľnom alebo univerzálne prístupnom štandarde.*

## 1. ÚVOD

Adaptabilita/upraviteľnosť je fyzická a priestorová schopnosť bytu alebo iného priestoru zmeniť svoje usporiadanie v prípade potreby, a to aj v súlade s požiadavkami osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu. Významovo širším, ale tiež pre daný účel používaným, je výraz flexibilita.

„Adaptabilné bývanie zohľadňuje a uľahčuje prístupnosť a použiteľnosť obydli pre všetkých ľudí počas celého životného cyklu taktiež s ohľadom na meniace sa potreby obyvateľov, napríklad dočasné úrazy, získané zdravotné poškodenia, zmeny v počte členov domácnosti, alebo dosiahnutie vyššieho veku členov rodiny. Začlenenie prispôsobiteľnosti do architektonického konceptu bytovej budovy umožňuje jednoduché a nákladovo efektívne úpravy bytu“, podľa európskej normy EN 17210:2021 Spoločné európske kritériá prístupnosti zastaveného prostredia. Popisuje základné, spoločné minimálne funkčné požiadavky a odporúčania, ktoré sa dajú použiť v celom spektre zastavaného prostredia, pre prístupné a použiteľné vybudované prostredie podľa princípov „Dizajn pre všetkých“ / „Univerzálny dizajn“, ktoré umožnia spravodlivé a bezpečné používanie širokému okruhu použí-

vateľov vrátane osôb so zdravotným postihnutím.“ [1]

Takmer vo všetkých aktuálnych slovenských legislatívnych predpisoch sú zakotvené požiadavky na „bezbariérové užívanie stavieb“. Najviac ovplyvňujú plošný a dispozičný štandard bytov revidovaná slovenská technická norma STN 734301 Bytové budovy (s platnosťou od 1.2.2021), už spomínaná nová európska norma EN 17210:2021 Spoločné európske kritériá prístupnosti zastaveného prostredia. [3]

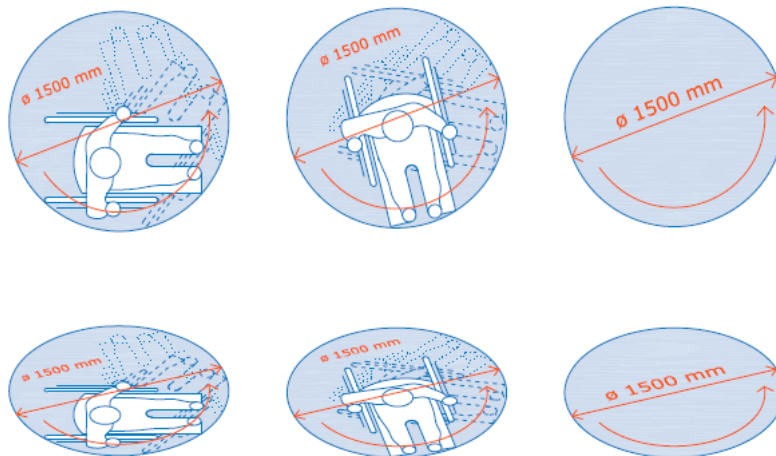
Okrem toho však pracovné skupiny v rámci národného projektu Podpora univerzálneho navrhovania č. Z312041APA3 pripravujú návrhy na vykonávacie predpisy – vyhlášky k novým stavebným zákonom.

## 2. ADAPTABILNÝ DIZAJN

Za hlavný kľúč adaptabilného dizajnu možno naprieč európskymi legislatívnymi predpismi považovať manévrovaciu plochu s priemerom 150 cm, ako prístup k nábytku, zariadeníacim predmetom, priestorom bytu či obytného prostredia všeobecne.

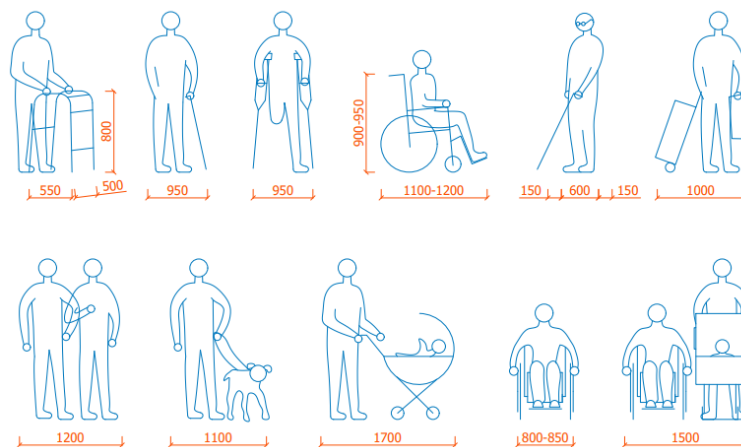
Je to zároveň aj minimálny priestor, ktorý je potrebný pre bezkolízny pohyb užívateľa pohybujúceho sa na mechanickom vozíku (pou-

žívanie elektrického vozíka spravidla vyžaduje väčší priestor, kruh s priemerom 180 cm).



Obr. 1

Hlavný kľúč adaptabilného dizajnu [Autor obrázkov: Natália Bošková Filová a kol. pre pripravované Štandardy upraviteľného bývania] na adaptáciu na zmenu klímy a zaistenie kvality vnútorného prostredia



Obr. 2

Človek je mierkou všetkých prostredí a vecí, ktoré ho obklopujú. Je východiskom limitujúcich rozmerových parametrov a proporcií obytného priestoru. [Autor obrázkov: Natália Bošková Filová a kol. pre pripravované Štandardy upraviteľného bývania]

Čím je vyššia miera všestranného – univerzálneho používania fyzického prostredia, tým je prostredie humánnejšie, kvalitnejšie a bezpečnejšie pre všetkých. Vedná disciplína zaoberajúca sa štúdiom vplyvu rozmerov ľudského tela na tvarovanie a rozmery obytného priestoru, nábytku a zariadení predmetov - aby boli prístupné a použiteľné

pre všetkých ľudí bez rozdielu a bez ohľadu na ich vek, pohybové, či mentálne schopnosti, sa nazýva ergonometria.

### 3. ŠTANDARDY ADAPTABILNÉHO BYTU

Pracovná skupina pre obytné budovy na Fakulte architektúry a dizajnu STU v zložení

doc. Ing. arch. Andrea Bacová, PhD., doc. Ing. arch. Ľubica Selcová, PhD., doc. Ing. arch. Branislav Puškár, PhD., Ing. arch. Natália Bošková Filová, PhD., sa pokračujúco venuje definovaniu minimálnych a optimálnych štandardov upraviteľného /adaptabilného bytu, nakoľko tento pojem v spomínaných slovenských legislatívnych predpisoch stále absentuje. Znak adaptabilného bytu by mali byť obsahom prípravnej aj projektovej dokumentácie stavby a predstavujú súhrn možných úprav, z ktorých možno menovať najpodstatnejšie: súvislá úroveň podlahy medzi jednotlivými priestormi, minimálna šírka dverného krídla 800 mm a manipulačný priestor pred aj za otvorom, funkčné plochy v rámci bytu, odstránenie vzájomnej deliacej nenosnej konštrukcie bez zásahov do vertikálnych inštalácií pre bezbariérové hygienické priestory, zlúčením dvoch pri sebe existujúcich priestorov (kúpeľňa, WC), so základom všetkých úprav pre vytvorenie funkčnej plochy s priemerom minimálne 1500 mm pre manipuláciu s vozíkom.

Z hľadiska potreby zásahov s cieľom debarierizácie, respektíve z hľadiska úprav bytu pre jeho univerzálnu prístupnosť, predstavujú priestory hygienického príslušenstva (kúpeľňa a wc) najproblematickejšie priestory bytu. V prípade absencie zásad univerzálneho navrhovania vo fáze projektovej prípravy sa môže debarierizácia daných priestorov stať nerealizovateľná.

#### **4. UPLATŇOVANIE PRINCÍPOV UNIVERZÁLNEHO DIZAJNU PRI OBNOVE BYTOVÉHO FONDU**

Národný projekt Podpora univerzálneho navrhovania a národný projekt Deinštitucionalizácia zariadení sociálnych služieb - podpora transformačných tímov, pod vedením doc. Ing. arch. Ley Rollovej, PhD. a doc. Ing. arch. Zuzany Čerešňovej, PhD. v rámci Výskumného a školiaceho centra bezbariérového navrhovania CEDA na Fakulte architektúry a dizajnu STU, predstavujú dva komplexné projekty, v rámci ktorých sa menovanej pracovnej skupine podarilo preveriť definované štandardy adaptabilného dizajnu obytného prostredia aj na konkrétnych prípadoch. Sú to modelové štúdie debarierizácie jedného a dvojizbových bytov a spoločenských priestorov – komunitných obývačiek v rámci zariadenia sociálnych služieb v Bratislave – Petržalke. Zariadenie pre seniorov Dom tre-

tieho veku sa nachádza v 12 podlažnom panelovom objekte, ktorý bol vybudovaný ako účelová stavba v konštrukčnom systéme ZTB – Zjednotený typ Bratislava s nosným systémom zloženým z priečných a pozdĺžnych nosných stien s konštrukčnou výškou podlažia 2800 mm so skladbou výlučne jedno – a dvojizbových bytov, prístupných zo stredovej chodby. Komunikačné jadro bytového domu tvoria dve schodiská a štyri výťahy situované v strede pôdorysu podlažia bytového domu.

Charakteristickým znakom pre doskové bytové domy v stavebnom systéme ZTB bolo schodisko vystúpené z hmoty domu. Okrem doskových typov sa na území celého Slovenska vyskytuje ešte niekoľko druhov bytových domov v stavebnom systéme ZTB s odlišných dispozičným riešením a rozdielnou výškou objektu, radových alebo bodových, či vežových variant. Takmer všetky varianty majú ďalší charakteristický znak – zapustené lodžie s hĺbkou 1350 mm. [2]

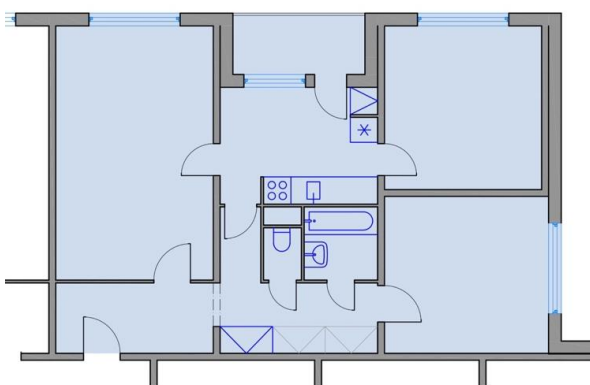
Pri obnove bytového fondu panelových domov všeobecne alebo konkrétne v stavebnom systéme ZTB je nevyhnutné si všimnúť ďalší spoločný znak – hygienické zariadenie, ktorý je charakteristický aj pre ostatné panelové konštrukčné sústavy na Slovensku. Hygienické zariadenie tu pozostáva z priestoru bariérovej minimálnej kúpeľne a minimálneho priestoru wc kabíny.

Pri obnove panelového bytového fondu je dôležité okrem aspektov energetickej efektívnosti a ekonomickej návratnosti, uvedomiť si aj potreby implementácie princípov univerzálneho navrhovania, aby sa obnovené byty stali pre obyvateľov celoživotne obývatel'né, prípadne univerzálne využiteľné pre celé spektrum užívateľov v prípade rôznych foriem nájomného bývania, ako aj už spomínaných foriem bývania s poskytovaním sociálnej služby pre osoby s rôznymi druhmi zdravotného znevýhodnenia.

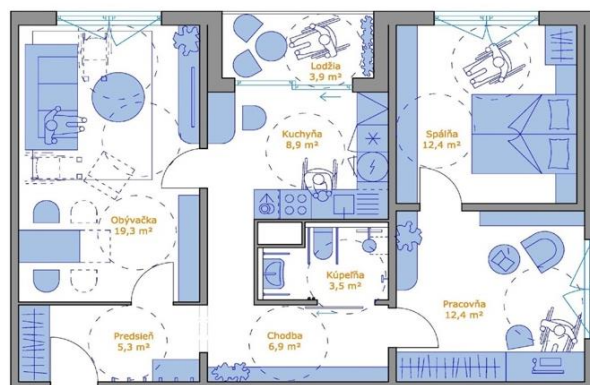
Je nevyhnutné, aby pre bytové domy, ktoré sa rozhodnú pre komplexnú obnovu, pracovali projektanti s aspektom upraviteľnosti bytu, vďaka ktorej bude potrebných minimum finančných prostriedkov k dosiahnutiu jeho bezbariérovosti.



Obr. 3 Zariadenie pre seniorov Dom tretieho veku v Bratislave – Petržalke [Foto: Ľubica Selcová]



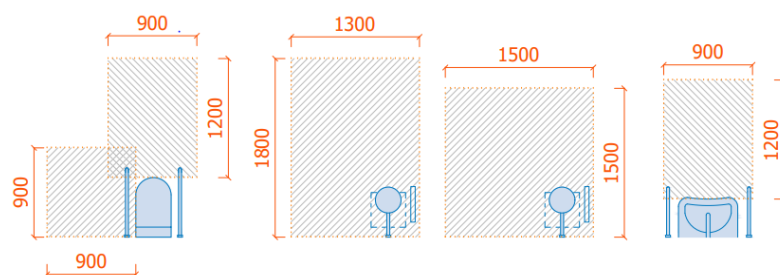
Obr. 4 Najčastejšie opakovaný typizovaný pôdorys bytu v stavebnom systéme ZTB - pôvodný stav [Autor obrázkov: Natália Bošková Filová a kol. pre pripravované Štandardy upravitel'ného bývania]



Obr. 5 Ukážka jednej z viacerých možností adaptácie 3-izbového bytu / 69 m<sup>2</sup> úžitkovej plochy v stavebnom systéme ZTB pre osobu so zhoršenou mobilitou s minimálnymi stavebnými úpravami [Autor obrázkov: Natália Bošková Filová a kol. pre pripravované Štandardy upravitel'ného bývania]

## 5. KÚPEĽŇA V PANELOVOM BYTOVOM DOME A MOŽNOSTI JEJ DEBARIERIZÁCIE

Kúpeľňa a wc kabína v stavebnom systéme ZTB je veľmi podobná rovnakým priestorom v ostatných panelových bytových domoch po celom Slovensku. Nasledovný návrh debarierizácie je modelovým riešením použiteľným aj pre iné stavebné systémy. Pri návrhu boli aplikované potrebné funkčné plochy pre manipuláciu so zriaďovacími predmetmi v súlade so zásadami univerzálneho navrhovania.



Obr. 6

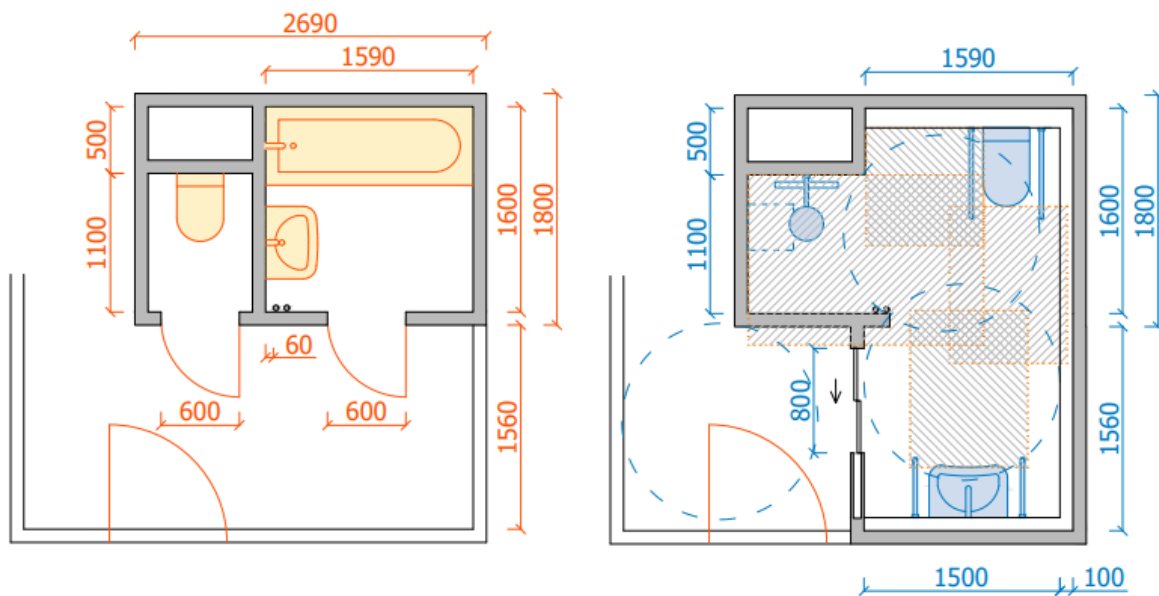
Požadované optimálne rozmery pre zariaďovacie predmety v bezbariérovej kúpeľni [Autor obrázkov: Natália Bošková Filová a kol. pre pripravované Štandardy upravitel'ného bývania]

Z priestorového hľadiska ani po vybúraní deliacej steny medzi jestvujúcou kúpeľňou a kabínou wc nevznikol priestor s dostatočnou manévrovacou plochou medzi zriaďovacími predmetmi, preto bolo nevyhnutné pre zabez-

pečenie možnosti používania osobou na vozíku kúpeľňu zväčšiť do pôdorysného tvaru písmena L a použiť posuvné dvere. Inštalčné rozvody v jadrách v Dome tretieho veku boli niekoľko mesiacov pred debarierizá-

ciou nahradené novými, ktoré však ešte neboli prispôbosené budúcej debarierizácii kúpeľne a potrebe nového napojenia inštalácii. Z toho dôvodu odporúčame pri obnove a výmene roz-

vodov inštalácií v bytovom dome už počítať s budúcim možným napojením zariadení predmetov v bezbariérových riešeniach kúpeľní.



Obr. 7

*Pôdorys kúpeľne v stavebnom systéme ZTB v Dome tretieho veku pred a po debarierizácii. [Autori riešenia: Ľubica Selcová a Natália Bošková Filová]*

V procese návrhu boli rešpektované nasledovné postupy priestorového riešenia v súlade so zásadami univerzálneho navrhovania:

- Spojenie oddelenej toalety a kúpeľne do jedného priestoru kúpeľne.
- Nahradenie dvoch dverí širokých 600 mm jednými dverami so šírkou 800 mm.
- Zariadenie prvky v kúpeľni sú situované tak, aby čo najviac zodpovedali potrebám univerzálneho navrhovania, avšak kvôli stiesneným rozmerom ide o kompromisné riešenie. Pre vytvorenie ideálnej bezbariérovej kúpeľne by bolo potrebné jej rozšírenie na úkor susedných priestorov, a teda väčší zásah do dispozície bytu.
- Pre lepšiu manipuláciu v priestoroch kúpeľne je možné použiť stropný zdvihač s koľajnicou pod stropom kúpeľne, vedúcou zo susediaceho priestoru chodby s tzv. prehupom cez zárubeň.
- Do kúpeľne je vhodné osadiť tlačidlo privolávajúce pomoc v prípade núdze, ak obyvateľ bytu nepoužíva iné zariadenie, napríklad náramok.



Obr. 8

*Pôvodný stav kúpeľne v Dome tretieho veku pred jej debarierizáciou [Foto : archív zariadenia DTV Bratislava – Petržalka]*



Obr. 9

*Ukážka rekonštrukcie a debarierizácie kúpeľní pre klientov so zníženou schopnosťou pohybu v zariadení pre seniorov - Dom tretieho veku podľa návrhu autoriek príspevku [Zdroj : facebook : Bratislava – mesto pre všetkých, Podstránka hlavného mesta SR Bratislavy, dostupné online:*

*[https://www.facebook.com/bratislavamestoprevsetkych/posts/pfbid02w8ATarnjHeKyW7eFdjPrVe6GHpvBKriEGfjDFym4qHGkJ3Bx6FsavjqVqhAeSqLI?locale=sk\\_SK](https://www.facebook.com/bratislavamestoprevsetkych/posts/pfbid02w8ATarnjHeKyW7eFdjPrVe6GHpvBKriEGfjDFym4qHGkJ3Bx6FsavjqVqhAeSqLI?locale=sk_SK)*



Obr. 10

*Debariérizovaná kúpeľňa v zariadení pre seniorov - bytovom dome stavebného systému ZTB, v plnej miere rešpektujúca priestorové potreby ľudí na vozíku. Nové zriaďovacie predmety a bezvaničkový sprchový kút bolo nevyhnutné napojiť na jestvujúce inštaláčne jadro, kvôli čomu bolo potrebné zvýšiť úroveň podlahy oproti úrovni podlahy v predsieni za pomoci krátkej nenápadnej rampy. [Foto: Ľubica Selcová ]*

V prípade správneho osadenia zriaďovacích predmetov do jestvujúceho inštaláčneho jadra sme požiadali o odbornú radu doc. Ing. Janu Peráčkovú, PhD., špecialistu pre technické, technologické a energetické vybavenie stavieb:

“V prerábanej kúpeľni, je problém s pripojením na existujúcu kanalizáciu, keďže je potrebné dostať sa pripájacím potrubím DN 100 (od WC) do odpadového (zvislého) potrubia a pri exis-

tujúcej polohe šachty. Maximálne do vzdialenosti 4,0m je možné vypádovať pripájacie potrubie nad podlahou od WC do šachty, a to len v predstene (min 220 mm hĺbka predsteny), dodatočne postavenej, ktorá uberie z podlahovej plochy, a to hlavne kvôli potrubiu kanalizácie od WC. Zriaďovacie predmety sú pripojené do troch jednoduchých odbočiek nad sebou: najvyššie je pripojené umývadlo do odbočky 110/50-87,5 °, záchodová misa do