

METODIKA KOMPLEXNEJ OBNOVY SÍDLISK S DÔRAZOM NA OBNOVU BYTOVÝCH DOMOV

Lubomír Jamečný

Článok informuje o metodike komplexnej obnovy sídlisk s dôrazom na obnovu bytových domov, ktorú spracoval tím Ústavu manažmentu Slovenskej technickej univerzity v Bratislave v spolupráci s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

Potreba komplexnej obnovy sídlisk na Slovensku a v ďalších krajinách strednej Európy, je daná nielen nedostatočnou kvalitou ich realizácie v minulosti, novými nárokmi obyvateľstva či demografickým vývojom, ale dnes už aj dosiahnutím hraníc morálneho a fyzického zastarania objektov, sociálneho a infraštruktúrneho vybavenia sídlisk. Problémy s tým súvisiace vo väčšej či menšej miere postihujú skoro 50 % (cca. 2,3 mil.) obyvateľov Slovenska, žijúcich v bytových domoch na sídliskách. Pre zlepšenie podmienok bývania na sídliskách bolo v posledných rokoch mnoho urobené, avšak prax obnovy bytových domov a sídlisk ukazuje veľa problémov vyplývajúcich najmä z chýbajúcej koordinácie jednotlivých aktivít, z nevedomenia si vzájomných súvislostí procesov obnovy, meniacich sa nárokov obyvateľstva a možností využiť rôzne nástroje a zdroje pre odstránenie problémov a pre zlepšenie kvality života na sídliskách. Očakávalo by sa, že komplexnosť problematiky a systémové súvislosti jednotlivých procesov zasahujúcich do rôznych sektorov (životné prostredie, sociálne veci, bezpečnosť, energetika, doprava a pod.) by sa mala odraziť v škále a komplexnosti nástrojov, ktorými by táto problematika mala byť ošetrená. Žiaľ, v podmienkach Slovenska nielenže je táto škála v porovnaní so zahraničím značne obmedzená, ale predovšetkým neexistujú dostatočné systémové väzby medzi jednotlivými nástrojmi (legislatívnymi a inštitucionálnymi, plánovacími a manažérskymi, technicko-realizačnými, ekonomickými a finančnými). Preto bol tímom Ústavu manažmentu Slovenskej technickej univerzity v Bratislave v spolupráci s Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky spracovaný vedeckovýskumný projekt, ktorého výstupom je aj Metodika komplexnej obnovy síd-

lisk s dôrazom na obnovu bytových domov. Cieľom bolo napomôcť integrovanému koncepčnému prístupu k riešeniu obnovy sídlisk a bytových domov, celkovej regenerácie obytného prostredia so zohľadnením technických, ekonomických, ekologických a sociálnych aspektov. Práca pozostávala z troch etáp.

I. etapa:

Analýza súčasného stavu obnovy sídlisk na Slovensku – architektonické, urbanistické, administratívne aspekty a existujúce nástroje plánovania komplexnej obnovy sídlisk

Prvá etapa metodiky sa zameriava na identifikáciu kvalitatívnych a kvantitatívnych parametrov súčasného stavu sídlisk a procesov ich obnovy vrátane identifikácie disponibilných nástrojov jej manažmentu v SR.

Štruktúrou sa rozdelila na:

Analýzu základných dát charakterizujúcich súčasný stav sídlisk a procesy ich obnovy, kde na základe identifikácie východiskovej situácie pre proces obnovy bolo cieľom definovať kvalitatívnu a kvantitatívnu potrebu realizácie procesov obnovy a vytvoriť klasifikačný rámec pre definovanie špecifických metodických postupov pre jednotlivé typy sídlisk vo vzťahu k charakteru ich hmotovo-priestorových a funkčných štruktúr a úlohy v organizme sídla a to z nasledujúcich aspektov:

- spoločnosť, bývajúce obyvateľstvo, zmeny v skladbe, zmeny v nárokoch a modeloch,
- fyzické a funkčné štruktúry sídlisk a bytových domov a ich vzájomné väzby,
- morálna a fyzická životnosť fyzických a funkčných štruktúr sídlisk a bytových domov a miera jej vyčerpania,
- definovanie fundamentálnej potre-

by obnovy a základná kategorizácia obsahu procesu obnovy,

- klasifikácia / typologizácia sídlisk a obytných budov z pohľadu procesov obnovy a definovanie špecifik pre jednotlivé polohy sídliska v štruktúre sídla,
- súčasný stav procesov obnovy,
- inštitucionálny a koncepčný rámec riadenia procesov obnovy, legislatívny a plánovací rámec,
- technicko-technologický rámec procesov obnovy sídlisk.

SWOT analýzu súčasného stavu sídlisk v Slovenskej republike, procesov obnovy, potenciálov a limitov s reflektovaním rôznorodosti sídlisk a ich, na druhej strane poskytujúce do istej miery zovšeobecnený obraz problematiky obnovy sídlisk. Keďže cieľom bolo identifikovať najdôležitejšie vstupy pre metodiku obnovy štruktúra SWOT analýzy sledovala klasifikáciu sídlisk z dvoch kľúčových aspektov – polohy sídlisk v organizme sídla a rozvojovej dynamiky sídlisk, pričom bola zameraná na fyzické a funkčné štruktúry a procesy obnovy a ich manažment, inštitucionálny a koncepčný rámec a disponibilitu materiálov a technológií pre ich obnovu. Definovanie potenciálov a problémov pre postavenie metodiky vychádzajúc z výsledkov SWOT analýzy.

Definovanie cieľovej kvality procesu obnovy so zadenovaním požadovaných kvalít obytného prostredia sídlisk ako cieľovej kvality.

Spracovanie passportov modelových kategórií sídlisk v SR:

- podľa polohy sídliska v štruktúre sídla – sídliská vnútorné v dotyku s historickým jadrom mesta, priamo napojené na pôvodné zachované historické priestorové štruktúry mesta;



Obr. 1: Príklad passportu sídliska s dynamickou rozvíjajúcou sa/transformujúcou sa štruktúrou

sídliská vnútorné ležiace v centre mesta bez historického jadra, sídliská v okrajových suburbánných polohách mesta; sídliská vo vnútorných, necentrálnych zónach mesta – samostatné relatívne autonómne fungujúce jednotky,

– podľa rozvojovej dynamiky sídliska – sídliská so stabilizovanou štruktúrou; sídliská s dynamickou rozvíjajúcou sa/transformujúcou sa štruktúrou; sídliská s degradujúcou štruktúrou.

Príklad štruktúry passportu prináša obrázok 1.

II. etapa:

Európske a svetové dokumenty v oblasti mestského rozvoja a analýza praxe komplexnej obnovy sídlisk vo vybraných krajinách

Cieľom druhej etapy bolo vytvorenie podkladov pre transfer poznatkov a skúseností z úrovne EÚ a vybraných členských štátov založené na analýzach európskych dokumentov v oblasti mestského rozvoja (Nová aténska charta, Teritoriálna agenda EÚ, Lipská charta, materiály OECD, Toledská deklarácia, Stratégia 2020 a 2030, Územná agenda 2020 a i.) a analýze kľúčových nástrojov pre rozvoj a efektívne spravovanie vo vybraných krajinách EÚ (Nemecko, Česká republika, Anglicko, Holandsko, Nórsko, Maďarsko a Francúzsko). Vychádzajúc z týchto

analýz bol spracovaný prehľad implementácie princípov integrovaného prístupu k mestskému rozvoju.

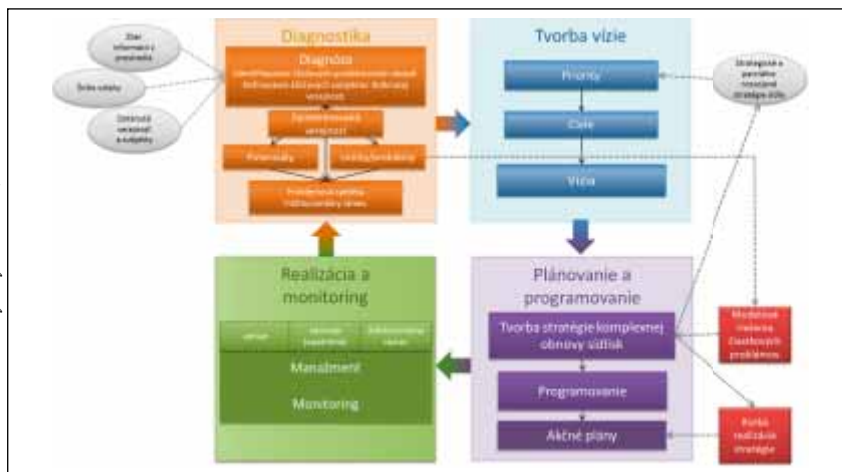
III. etapa:

Návrh metodického postupu prípravy strategických dokumentov obnovy sídlisk s dôrazom na obnovu bytových domov na mestskej úrovni, s dôrazom na integrovaný prístup a realizovateľnosť zámernov

V poslednej etape v kontexte predchádzajúcich zistení bol spracovaný návrh Metodiky komplexnej obnovy sídlisk s dôrazom na obnovu bytových domov v nasledujúcej štruktúre:

- 1 Úvod – význam integrovaného a strategického prístupu v manažmente obnovy.
- 2 Cieľ komplexnej obnovy sídlisk – súčasné a budúce požiadavky na kvalitu obytného prostredia.
- 3 Základná filozofia a ciele manažmentu komplexnej obnovy sídlisk a bytových domov.
- 4 Subjekty procesov obnovy – horizontálna a vertikálna štruktúra.
- 5 Fázy prípravy a realizácie komplexnej obnovy sídlisk a bytových domov vrátane tvorby stratégií.
- 6 Stratégie komplexnej obnovy – obsahové a koncepcné typy stratégií a kritériá pre ich výber.
- 7 Lokálne plány obnovy a akčné plány.
- 8 Väzby manažmentu komplexnej obnovy sídlisk a bytových domov a existujúcich plánovacích, programovacích a projekčných aktivít.
- 9 Nástroje manažmentu komplexnej obnovy sídlisk a bytových domov a systémové súvislosti ich aplikácie.
- 10 Finančný rámec procesov obnovy sídlisk a bytových domov.
- 11 Špecifiká a riziká procesu komplexnej obnovy vo väzbe na typy sídlisk a bytových domov.
- 12 Verejný sektor a jeho zásahy v procese komplexnej obnovy sídlisk a bytových domov.

Osobitná pozornosť bola venovaná piatej časti tejto Metodiky, ktorá prináša detailný *popis modelu postupu prípravy a realizácie komplexnej obnovy sídlisk a bytových domov* obsahujúci nielen kroky postupu, ale aj príklady vhodných metód a nástrojov. Logika postupu zobrazená na obr. 2 sa odvíja od nadväznosti nasledujúcich fáz:



Obr. 2: Základné fázy procesu komplexnej obnovy sídlisk

diagnózy (hodnotenie východiskovej situácie a potreby komplexnej obnovy sídliska a bytových domov hybridných síl obnovy) so zameraním sa na:

- analýzu problémov a hodnôt v prostredí sídliska identifikáciou hybridných síl obnovy, problémov a rozvojových záujmov ako cieľových oblastí aktivít obnovy, definovanie vzťahného priestoru problémov a záujmov, zhodnotenie potenciálov, limitujúcich faktorov pre obnovu, širších vzťahov a súvislostí obnovy v rámci mesta a regiónu a zber dát doplnujúcich informácií pre formovanie stratégie,
- analýzu dotknutých a zainteresovaných obyvateľov a subjektov pre riešenie problémov a zapojenie do procesov komplexnej obnovy (stakeholderov) a inštitucionalizácie vzájomnej spolupráce ich identifikáciou a identifikáciou ich záujmov, identifikáciou kapacít (vrátane spolupráce), problémov a možností zapojenia sa do procesov komplexnej obnovy, inštitucionalizáciou štruktúr spolupráce;

tvorby vízie s dôrazom na:

- definovanie cieľov a alternatív – očakávaných výstupov, definovaním úloh a kontextov vízie v rámci vízií a plánov rozvoja mesta,
- formulovanie vízie – alternatív a scenárov;

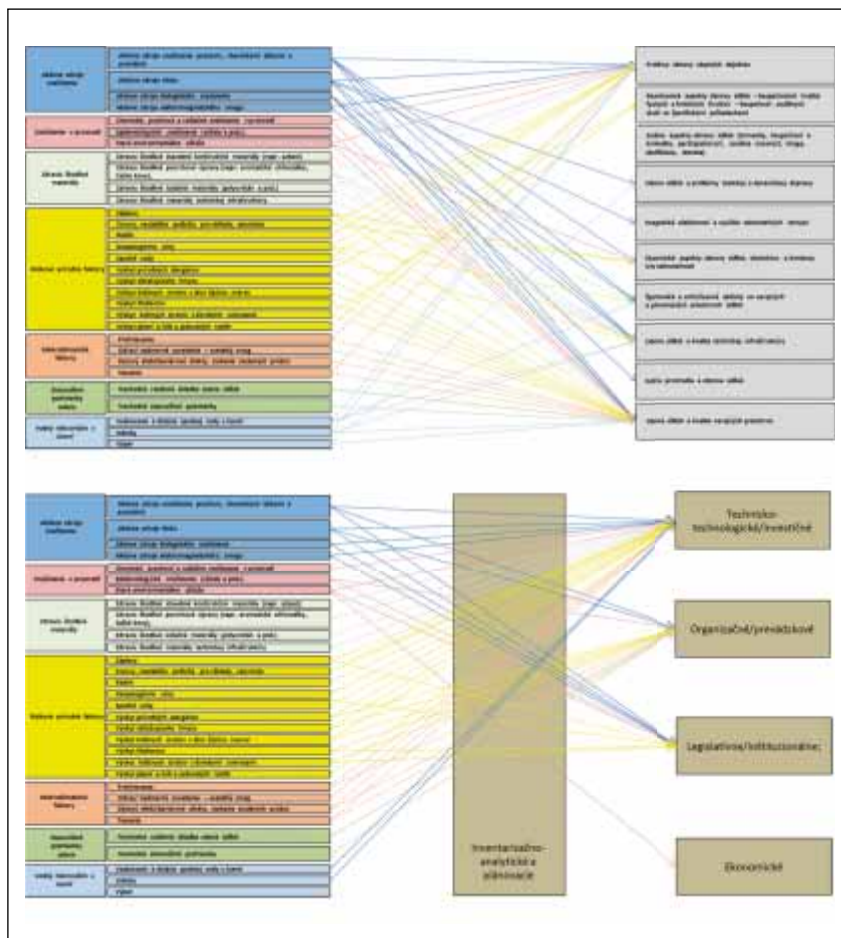
plánovania a programovania zahŕňajúce:

- strategické plánovanie formou mediácie záujmov dotknutých a zainteresovaných obyvateľov a subjektov, formou definovania spoločných

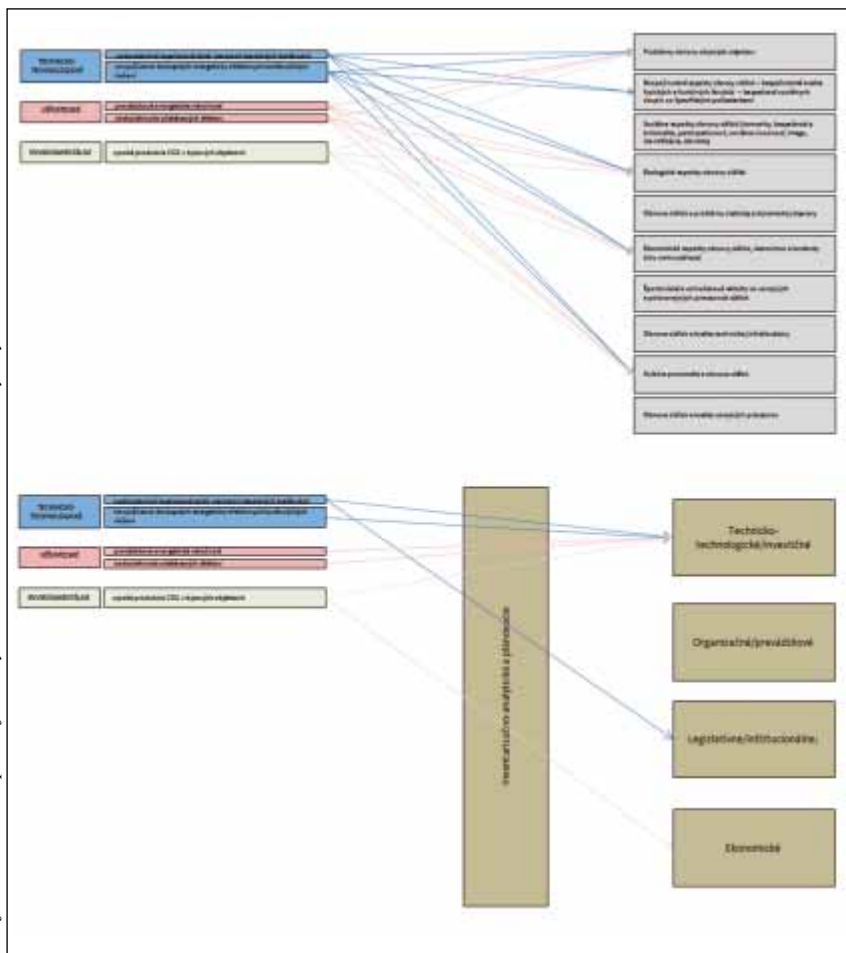
cieľov a priorit, generovania alternatívnych stratégií, hodnotenia možných alternatív a výberom stratégie, rozpracovania zvolenej stratégie vo formovaní plánu a formou inštitucionalizácie plánov,

- programovanie – spracovaním programov a akčných plánov komplexnej obnovy sídlisk a bytových domov;
- realizácie a monitoringu:**
- realizáciou programov a akčných plánov, manažmentom sídliska, monitorovaním realizácie stratégie a jednotlivých programových činností a stálym monitoringom kvality obytného prostredia/kvality života na sídlisku.

V Metodike boli akcentované tiež špecifické oblasti komplexnej obnovy sídlisk a bytových domov vrátane ich popisu, analýz súvislostí kľúčových problémov a čiastkových problematík komplexnej obnovy sídlisk, identifikácie kľúčových problémov pre riešenie v rámci stratégií komplexnej obnovy návrhu možných riešení a inovátnych nástrojov. Príklady je možné vidieť na obr. 3 a 4.



Obr. 3: Príklad problémovej mapy: Ekologické aspekty obnovy sídlisk vrátane energetickej efektívnosti a využitia obnoviteľných zdrojov – Vzťahnosť kľúčových problémov ku čiastkovým problematikám komplexnej obnovy sídlisk



Obr. 4: Príklad problémovej mapy: Ekologické aspekty obnovy sídlisk vrátane energetickej efektívnosti a využitia obnoviteľných zdrojov – Kľúčové problémy a dostupné nástroje ich riešenia

Pre túto časť Metodiky bola zvolená forma **problémových máp** v štruktúre:

a) Problémy obnovy obytných objektov

Bytové domy tvoria najdôležitejšiu časť štruktúry sídlisk. Obnova samostatných bytových objektov preto zohráva jednu z kľúčových úloh pri komplexnej obnove celého sídliska. Osobitne sa v tejto časti artikulujú problémy, ako sú:

- technicko-konštrukčné problémy nosných konštrukcií,
- technické problémy,
- dispozičné problémy,
- užívateľské problémy,
- iné problémy,
- námety nad rámec existujúcich nástrojov.

b) Obnova sídlisk a bytových domov a kvalita verejných priestorov

Verejné priestory predstavujú významnú súčasť sídlisk. Ich dôležitosť umocňuje fakt, že sú vo väčšine prípadov verejne prístupné tak obyvateľmi síd-

liska, ako aj návštevníkmi. Primárne spoluurčujú vnímateľnú kvalitu celého sídliska. Zvláštna pozornosť sa venuje oblastiam, ako sú:

- vizuálne aspekty,
- funkčné aspekty,
- územno-technické a komunikačné aspekty,
- sociálno-inštitucionálne aspekty,
- námety nad rámec existujúcich nástrojov.

c) Kultúra prostredia a obnova sídlisk

Kultúra prostredia, v ktorom žijeme, v našom konkrétnom prípade kultúra sídlisk je oblasť, ktorá nie je pri rekonštrukciách veľmi diskutovaná, pričom ale tvorí dôležitý rozmer nášho života. Kultúra prostredia sa týka nielen rozmeru fyzického, ale aj sociálneho, ktoré je zložitejšie uchopiteľné. Do problematiky kultúry prostredia zasahuje aj oblasť rozvoja lokálnej ekonomiky, sociálnej integrácie kvality života život-

ného prostredia, dostupnosti a mobility, či správy verejného majetku. Dôraz sa kladie na aspekty, ako sú:

- fyzický priestor – fyzická štruktúra, vizuálne a estetické pôsobenie, dostupnosť, bezbariérovosť, degradácia,
- sociálne aspekty – spoločenské hodnoty, kultúra prostredia, sociálna inklúzia,
- funkčný priestor: monofunkčnosť vs. polyfunkčnosť, kolízia/súlad jednotlivých funkcií, prírodné prostredie, občianska vybavenosť.

d) Obnova sídlisk a kvalita technickej infraštruktúry

Technická infraštruktúra (TI) tvorí kompletné technické zabezpečenie územia zahŕňajúce komplexnú technickú obsluhu územia, ktorú tvoria čiastkové energetické, informačné alebo ďalšie špecifické systémy. Jednotlivé prvky TI významne zasahujú do života celej spoločnosti tým, že ovplyvňujú životné prostredie, vytvárajú limity v podobe rôznych ochranných, bezpečnostných a hygienických pásiem, ale na druhej strane vytvárajú podmienky pre fungovanie všetkých ostatných subsystémov v spoločnosti. Osobitná pozornosť sa venuje problémovým okruhom, ako sú:

- technické a technicko-konštrukčné problémy TI,
- estetické problémy,
- užívateľské problémy.

e) Obnova sídlisk a problémy statickej a dynamickej dopravy

Doprava tvorí nosnú kostru celej krajiny, jej regiónov, sídel a jeho častí, teda aj sídlisk. Bez logického usporiadania a hierarchie komunikácií nemôže sídlisko fungovať. Na dynamickú zložku dopravy nadväzuje doprava statická, ktorá je v priestore sídlisk dominantne zastúpená nadzemnými parkoviskami a garážami, vo výnimočných prípadoch, najmä pri novej výstavbe, aj podzemnými garážami. V tabuľkovej forme je spracovaný prehľad aspektov a problémov statickej a dynamickej dopravy, ich systémové súvislosti, ktorým je nutné venovať zvýšenú pozornosť, a vybrané nástroje na ich následné riešenie v štruktúre:

- spoločné problémy dynamickej a statickej dopravy: absencia generelov dopravy, konfliktnosť rôznych druhov dopravy, technické zabezpečenie dopravných stavieb a objektov, bezbariérové prostredie,

→ špecifické problémy spojené so statickou dopravou a jej prevádzkou v území: nedostatok parkovacích miest, vyhradené parkovacie miesta, bezpečnosť jednotlivých zložiek dopravy, kvalita parkovacích miest.

f) Sociálne aspekty obnovy sídlisk

Udržateľnosť každého systému je daná aj mierou jeho vnútornej súdržnosti. Súdržnosťou (kohéziou) nazývame schopnosť systému „držať pokope“, odolávať vonkajším tlakom a rôznym situačným nerovnováham. Vzájomné spolupôsobenie viacerých subsystémov pôsobiach v území sídlisk (ekonomický, sociálny, ekologický, kultúrny) kladie vysoké nároky na vyladenie ich väzieb a vzájomného pôsobenia, a to najmä s ohľadom na:

→ sociálnu súdržnosť (kohézia),
→ identitu a image,
→ kriminalitu a bezpečnosť.

g) Ekologické aspekty obnovy sídlisk vrátane energetickej efektívnosti a využitia obnoviteľných zdrojov

Ekologická kvalita je kľúčovou pre kvalitu života, zvlášť významnou v obytnom prostredí. Pri obnove bytových domov samotných často uchádza pozornosť okrem iného preto, že riešenie väčšiny ekologických problémov presahuje rámec objektu bytového domu. Preto sú jednou z najdôležitejších oblastí pre riešenie v rámci komplexných stratégií obnovy sídlisk. Súčasťou tejto problematiky je tiež energetická hospodárnosť a využitie obnoviteľných zdrojov energie. Ku kľúčovým bodom patria:

→ aktívne zdroje znečistenia v území,
→ znečistenie v prostredí,
→ zdraviu škodlivé materiály,
→ rizikové prírodné faktory,
→ mikroklimatické faktory,
→ stanovištné podmienky zelene,
→ vodný režim v území,
→ technicko-technologické problémy energetickej efektívnosti,
→ užívateľské problémy,
→ environmentálne problémy.

h) Bezpečnostné aspekty obnovy sídlisk

Potreba (fyzickej i sociálnej) bezpečnosti je v človeku hlboko zakorenená a tvorí významnú zložku kvality života. Problematika bezpečnosti v rámci sídlisk je v súčasnosti značne podceňovaná, resp. nie je vnímaná komplexne.

V prostredí sídlisk je nevyhnutné brať zvláštny dôraz na špecifické skupiny obyvateľov a pri akýchkoľvek revitalizačných zásahoch poznať ich špecifické potreby pre bezpečné užívanie prostredia s ohľadom na ich fyzické a mentálne obmedzenia. Z hľadiska bezpečnosti do popredia vychádzajú:

→ bezpečnosť z hľadiska fyzickej štruktúry,
→ bezpečnosť z hľadiska funkčnej štruktúry,
→ bezpečnosť z hľadiska dopravy.

i) Ekonomické aspekty obnovy sídlisk, vlastníctvo a kontexty trhu nehnuteľností

Ekonomické aspekty komplexnej obnovy sídlisk tvoria základnú kostru celého procesu a sú kľúčové pre naštartovanie procesov obnovy, a to i z pohľadu ďalšieho rozvoja a udržateľnosti týchto procesov. Problematika vlastníctva zohráva veľmi dôležitú úlohu pri každom projekte, ktorého sa zúčastní rozličná skladba vlastníkov. Práve problémy spojené s vlastníctvom a neschopnosťou vzájomnej dohody sú najčastejšou „brzdou“ realizácie akejkolvek iniciatívy. Problémy degradácie sídlisk sa výrazne odzrkadľujú na poklese atraktivity týchto obytných prostredí z pohľadu obyvateľov i potenciálnych investorov. V závislosti od rozsahu degradácie sú následne ovplyvňované i okolité objekty a pozemky, a to najmä čo sa týka imidžu prostredia, cien nehnuteľností a dopytu po nich. V tomto kontexte sú kľúčovými:

→ ekonomické aspekty,
→ vlastnícke problémy,
→ trh nehnuteľností.

j) Športoviská a voľnočasové aktivity vo verejných a poloverejných priestoroch sídlisk

Športoviská a zariadenia pre voľnočasové aktivity vo verejných a poloverejných priestoroch sídlisk tvoria nadväznú, resp. doplnkovú funkciu dominantnej obytnej funkcie. Najčastejšie sa tieto zariadenia a plochy nachádzajú ako súčasť vybavenia základných a stredných škôl. Takéto ihriská sú pre obyvateľov prístupné buď s obmedzením vo vybraných časových úsekoch, bez obmedzenia, alebo verejnosti nie sú prístupné vôbec. Na sídlisku sa môžu nachádzať aj rôzne iné druhy športovísk, ktoré sú zastrešené a ich využitie obyvateľmi závisí od vnútorného

režimu daného športoviska. Údržba je zlomovým momentom, ktorý rozhoduje o tom, či dané športovisko bude fungovať len v čase dobrého technického stavu, alebo v prípade príkladnej údržby bude slúžiť obyvateľom a návštevníkom neobmedzene. Ku ťažiskovým faktorom v tomto kontexte patria:

→ využiteľnosť priestoru: časová, priestorová, spôsobová,
→ funkčné aspekty: nadväzná/doplňujúca občianska vybavenosť, monofunkčnosť a polyfunkčnosť zariadení, zeleň a prírodné prvky,
→ dostupnosť: pešia, individuálna, hromadná,
→ bezpečnosť: únikové východy, rozptylové plochy, údržba, veľkosť a kapacita.

Zhrnutie v nadväznosti na návrh metodiky

Byty na sídliskách sú v podmienkach Slovenska v úplnej väčšine vo vlastníctve ich obyvateľov, čo pri obnove bytových domov prináša špecifické problémy v procesoch rozhodovania, financovania, ale aj koordinácii realizácie obnovy. V prostredí sídlisk však máme okrem vlastníkov a užívateľov bytov ešte celé množstvo iných subjektov – vlastníkov a prevádzkovateľov zariadení občianskej vybavenosti a iných funkčných zariadení, vlastníkov pozemkov, prevádzkovateľov technickej infraštruktúry, správcov domov, záujmové skupiny a občianske združenia atď. Veľká časť týchto subjektov je procesmi sídlisk dotknutá a stávajú sa rozhodujúcimi nielen pre realizáciu vlastnej obnovy, ale hlavne pre udržateľnosť dosiahnutej kvality sídliska. Práve jej udržateľnosť je treba považovať za kľúčovú úlohu pri plánovaní a realizácii obnovy. Keďže mnohé z týchto subjektov nielen ovplyvňujú možnosti realizácie obnovy, ale táto im prináša priamo úžitok, je ich účasť nielen na plánovaní, ale aj realizácii obnovy žiaduca. Ich aktívna účasť a združenie zdrojov v prospech komplexnej obnovy však nemusia byť vždy bezproblémové a existencia premyslenej stratégie na strane verejného sektora (zahŕňajúca zapojenie širokej škály subjektov) môže byť kľúčom k ich aktivizácii. Prax ukazuje, že úspešne zvládnuté komplexné obnovy sídlisk boli vždy vedené jasnou stratégiou, re-

flektujúcou tak úroveň poznania a lokálne špecifiká, ako aj reálne časové, priestorové, technické, kapacitné a finančné možnosti.

Požiadavky, rovnako ako fyzická a funkčná štruktúra sídlisk, sa neustále a čoraz rýchlejšie menia. Prostredie, ktoré je výstavbou sídliska, či jeho obnovou vytvárané a pretvárané, spravidla rámcuje život jeho obyvateľov niekoľko desaťročí. Preto je veľmi dôležité, aby boli pri formulovaní cieľov komplexnej obnovy sídlisk sledované tri základné princípy:

1. cieľová kvalita obytného prostredia sídlisk musí odrážať nielen súčasné, ale aj očakávané budúce požiadavky jeho užívateľov;
2. fyzické a funkčné štruktúry sídliska, ktoré sa formujú v procese jeho obnovy, musia byť natoľko flexibilné, aby boli v priebehu ich životnosti adaptovateľné na nové požiadavky užívateľov;
3. ciele, ktoré majú byť v procese komplexnej obnovy sledované musia vychádzať zo zhodnotenia súčasných a očakávaných problémov sídliska, byť formulované v spolupráci medzi dotknutými subjektmi, štruktúrované a hierarchizované tak, aby smerovali k naplneniu vízie budúcej kvality a aby priniesli pridanú hodnotu pre každého účastníka procesu obnovy.

Sprostredkovanie spoločnej dohody pri stanovovaní cieľov obnovy sídlisk a bytových domov a v ich rámci definovanie a presadenie verejného záujmu je jednou zo základných úloh verejného sektora. Verejný sektor premieta verejný záujem do cieľových parametrov prostredníctvom všeobecne platných noriem a štandardov definovaných na celoštátnej úrovni v legislatívnych dokumentoch (zákon, vyhláška, nariadenie) a prostredníctvom regionálne, resp. lokálne špecifických noriem a štandardov zakotvených do právneho prostredia záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. V územnoplánovacej dokumentácii je možné právne zakotviť najmä materiálnu časť obnovy sídlisk a bytových domov ako výsledok dohody dosiahnutej v negociačnom procese dotknutých subjektov. Rozhodujúcu úlohu však zohráva spoločná stratégia obnovy ako plánovací dokument, formulujúci spoločenskú dohodu o cieľoch, postupe ich dosiahnutia, zdrojoch pre obnovu ako aj úlohách jednotlivých subjektov v procese obnovy.

Základným nástrojom na zabezpečenie efektívnej a komplexnej obnovy sídlisk sledujúc jej všeobecné a špecifické ciele je kvalitný manažment obnovy. Úspešné príklady manažmentu komplexnej obnovy sídlisk sú založené na myšlienke, že jeho hlavnou úlohou

nie je zabezpečovať komplexne všetky aktivity obnovy, ale naštartovať a koordinovať širokú škálu procesov obnovy, ktorých nositeľmi sú najrôznejšie subjekty spojené spoločne definovanými, alebo osvojenými cieľmi obnovy. Dobrý manažment obnovy by mal iniciovať a realizovať aktivity v rôznych oblastiach uskutočňované rôznymi subjektmi od majiteľov bytov, cez prevádzkovateľov technickej infraštruktúry až po poskytovateľov sociálnych a komerčných služieb. Navyše proces obnovy sídliska je permanentný proces, keďže je súčasťou prirodzených životných cyklov jednotlivých súčastí a sídliska ako celku. Oslabenie alebo prerušenie tohto neustáleho procesu vedie k potrebe výraznejšieho zásahu verejného sektora a jeho opätovné naštartovanie v podobe komplexnej obnovy sídliska. Návrh metodiky je prostredníctvom hlavných cieľov a definovaním manažmentu komplexnej obnovy sídlisk a bytových domov krokom ku naštartovaniu koordinácie širokej škály procesov obnovy.

Použitý zdroj:

FINKA, M. a kol. *Metodika komplexnej obnovy sídlisk s dôrazom na obnovu bytových domov*. Bratislava. MDVaRR SR/Ústav manažmentu STU v Bratislave, SPECTRA Centrum excelencie EU pri STU v Bratislave, 2012.

Ing. Lubomír Jamečný

Ústav manažmentu

Slovenská technická univerzita v Bratislave

ENGLISH ABSTRACT

A methodology of the general renovation of housing estates with an emphasis on apartment blocks, by Lubomír Jamečný

This article describes a methodology for the general renovation of housing estates emphasizing the renovation of apartment blocks, as worked out by the Institute of Management of the Slovak Technical University in cooperation with the Ministry of Transport, Construction and Regional Development of Slovakia.