

Nepredať! Zveľadiť!

Niekoľko spôsobov,
ako revitalizovať nevyužívané
budovy a areály
vo verejnom vlastníctve

NC

Publikácia **Nepredať! Zveľadiť!** analyzuje situáciu nevyužívaného samosprávneho majetku, konkrétne budov a areálov, ktoré by mohli byť regenerované komunitnými developerskými kolektívami. Sleduje európsky, ale najmä slovenský kontext, jeho zákony a predpoklady. V niekoľkých kapitolách analyzuje existujúce a pripravované projekty po celom Slovensku a hľadá ich spoločné parametre. Následne navrhuje niekoľko spôsobov, ako pripraviť dobrý, komplexný projekt, pričom sa zameriava na architektonickú prípravu, potrebnú dokumentáciu a na právne a finančné aspekty týchto projektov.

V poslednej kapitole zhrňa a predostiera kroky, prostredníctvom ktorých by mohli byť uskutočnené také systémové zmeny, ktoré zabezpečia, aby sa tieto budovy dostávali do správy a užívania spomínaných kolektívov ešte ľahšie. Dnes totiž musia pri svojich odvážnych, komplexných počinoch prekonávať nesmierne prekážky.

Nepredať! Zveľadiť! iniciovala Nadácia Cvernovka v spolupráci s Trnavským samosprávnym krajom. Publikáciu zostavila urbanistka Milota Sidorová. Prispel do nej široký okruh odborníkov a odborníčok z oblasti architektúry, práva, samosprávnych politík, financovania a projektového manažmentu.

Nepredať!

Zveľadiť!

Účel manuálu a cieľová skupina – 16

Tematické zameranie – 16

Štruktúra manuálu – 16

Zhrnutie potenciálu a limitov publikácie – 16

1. Úvod do tematiky – 19

→ 1.1 Zahraničie a Slovensko – 20

1.1.1 Európsky, národný a lokálny kontext – 21

Príležitosti obnovy nevyužívaných budov – 22

Rozvojové programy – 24

1.1.2 Opustené a nevyužívané budovy na Slovensku z pohľadu samospráv – 26

Opatrenia na ľahšiu revitalizáciu – 34

Aktivity miest a krajov – 36

→ 1.2 Právna úprava – 42

1.2.1 Nevyužívaný majetok – 43

1.2.2 Právne formy partnera na nadviazanie spolupráce so samosprávou – 46

Občianske združenie – 46

Nadácia – 47

Nezisková organizácia – 47

Záujmové združenie právnických osôb – 50

Spoločnosť s ručením obmedzeným – 50

Akciová spoločnosť – 51

Rozpočtová organizácia a príspevková organizácia – 51

2. Prehľad súčasnej situácie – 55

→ 2.1. Záujem o znovuvyužitie netradičnými developerskými komunitami a samosprávami – 56

Lokalizácia projektov – 58

Typ organizácie – 58

Typ vlastníka – 59

Vlastná iniciatíva vs. verejná výzva – 59

Dĺžka fungovania – 60

Dĺžka prenájmu – 60

Angažovanosť vlastníka v programovej náplni – 61

Impulz vzniku – potreby lokality – 61

Obsahová náplň – 62

Environmentálne opatrenia – 63

Motivácia na ekologické opatrenia – 64

Príležitosti revitalizácie – 64

Limity revitalizácie – 65

Financovanie – 66

Vzťah s vlastníkom – 67

Potenciál pre zmeny – 67

→ 2.2 Prípadové štúdie – 70

2.2.1 Tabačka Kulturfabrik – 74

2.2.2 Pistoriho palác – 82

2.2.3 Stará tržnica – 90

2.2.4 Nová Cvernovka (škola) – 98

2.2.5 Nová Cvernovka (internát) – 106

2.2.6 Výmenníky – SPOTs – 112

2.2.7 Banská St a nica Contemporary (BSC) – 120

2.2.8 Kultúrno-kreatívne centrum Kláštor – 126

2.2.9 Bývalé Gymnázium Mateja Bela – 132

2.2.10 Arta – 138

3. Ako pripraviť dobrý projekt – 145

→ 3.1 Dočasné užívanie budov zaradených do dubiózneho majetku – 146

→ 3.2 Architektonické aspekty obnovy – 84

3.2.1 Technické náležitosti – 151

Stavebné inžinierstvo a profesie – 151

Stupne a obsah projektovej dokumentácie – 154

Architektonická štúdia – 155

Projektová dokumentácia na územné povolenie – 156

Projektová dokumentácia na stavebné povolenie – 157

Realizačný projekt – 158

Stavba – 158

3.2.2 Čo spraviť pre environmentálne priateľskú rekonštrukciu? – 159

Stavebné materiály – 164

Energetická náročnosť – 165

→ 3.3 Financovanie – 170

3.3.1 Cash flow – 174

3.3.2 Úverový projekt – 175

3.3.3 Jednotlivé spôsoby financovania – 179

Grantové financovanie – 179

Podpora zo strany samosprávy – 181

Dlhové financovanie – 183

Individuálne filantropické alebo investičné financovanie – 184

→ 3.4 Právne aspekty spolupráce na projekte – 186

3.4.1 Nájomná zmluva – 188

3.4.2 Založenie nového subjektu – 189

4. Revitalizácia krok za krokom – 195

→ 4.1 Postup revitalizácie – 196

4.1.1 Iniciatíva zdola (investor mimo samosprávy) – 197

Pred získaním budovy – 197

Počas vyjednávania a uzatvárania zmluvy so samosprávou – 198

Po uzatvorení zmluvy a získaní budovy – 201

4.1.2 Iniciatíva zhora (investorom je samospráva) – 203

Pred začatím projektu – 203

Výber objektu – 203

Mapovanie súčasného stavu a potenciálu: potreby verejnosti a potenciál nájomcov – 205

Posúdenie potenciálu: architektonické varianty a finančná udržateľnosť – 205

Definovanie nového využitia budovy – 207

Evaluácia projektu a flexibilita – 207

5. Podnety na systematickú zmenu a zlepšenia – 209

→ 5.1. Legislatíva – 210

5.1.1 Flexibilnejšia úprava verejného obstarávania – 211

5.1.2 Uplatnenie širšieho zmyslu verejného záujmu v podmienkach súťaže – 213

5.1.3 Rehabilitácia verejno-súkromných partnerstiev: zákonný rámec na vytvorenie spoločného sociálneho podniku – 215

5.1.4 Možnosť zriadenia záložného práva na nehnuteľnosti vo vlastníctve orgánu verejnej správy na účely realizácie projektu verejnoprospešných služieb – 217

→ 5.2 Správa majetku – 218

→ 5.3 Financovanie – 224

6. Záver – 229 / 7. Prílohy – 235

- 7.1 Slovník pojmov – 236
- 7.2 Zoznam skratiek – 236
- 7.3 Zoznam obrázkov – 236
- 7.4. Použité zdroje – 237
- 7.5 O zadávateľoch – 238
- 7.6 Autorky a autori – 238

English abstract

This publication is the result of cooperation between the Trnava Self-Governing Region (TTSK) and the Cvernovka Foundation on their long-term common interest in the issue of unused public properties. It examines the increasingly popular practice of revitalization and reuse of empty public buildings and premises by civic groups or cultural developers, i.e. not by „traditional“ building developers or local / regional governments. We refer to these developers / investors as unconventional because their primary objective is not financial gain, but rather public benefit.

The intent of this publication is to provide insights into procedures for the recovery of unused buildings, and to outline possibilities for improving these processes for the benefit of both investors and local governments. This publication provides a practice overview of the activities of nearly 20 Slovak teams, and analyzes the implementation of 10 projects in extended detail. The subjects of this publication are projects operating primarily in publicly owned properties under local or regional, government or state administration. All the buildings / premises discussed herein had lost their original function 12 months or more prior to the commencement of revitalization, were not in demand, and remained unused. The majority of the properties were assets that the municipality had failed to manage or sell off successfully. The revitalization projects were generally initiated bottom-up, but in a few cases, local governments had initiated the process with a top-down approach.

This publication consists of five parts. Part One provides an overview of the revitalization of public buildings / properties in Slovakia and abroad. Part Two draws from selected case studies in detail. Part Three gives the reader a basic idea of how to undertake a successful revitalization project. Part Four outlines the step-by-step procedure for both civil investors and local governments. Part Five summarizes systemic changes and measures that can minimize the identified obstacles.

This publication has been composed of information drawn from a variety of sources including interviews with project founders, contributions from experts, research materials from the Ministry of Transport and Construction of the Slovak Republic, the City of Bratislava, and internal studies of the Banská Bystrica Self-Governing Region.

We hope to inspire individuals to consider more efficient, environmentally friendly approaches to the management of public properties, an effort that can catalyze extraordinary social and economic value in our cities.

Milí čitatelia, milé čitateľky,

ulice, parky, námestia, ale aj budovy majú ako forma fyzického verejného priestoru mimoriadny význam pre život demokratickej spoločnosti. Mať sa kde stretnúť, diskutovať, vyjadriť svoje stanovisko, protestovať alebo mať kde vyjadrovať umelecké postoje, tvoriť, dobrovoľnícky prispievať a ponúkať pomoc, to sú len niektoré z množstva foriem participácie na občianskom a komunitnom živote, ktoré sú prapôvodnou podstatou demokracie.

V tomto zmysle považujem za dôležitú úlohu verejných inštitúcií „ustrážiť“, aby v prozaickej realite tlakov na efektívnosť a hospodárnosť pri nakladaní s verejnými financiami nedochádzalo k postupnému zmenšovaniu verejného priestoru.

Práve preto, po nástupe do funkcie župana v roku 2017, som sa spolu s novým vedením trnavskej župy rozhodol pozastaviť predaj nehnuteľného majetku Trnavského samosprávneho kraja. Následný audit ukázal, že disponujeme mnohými nevyužívanými nehnuteľnosťami rôzneho typu v rôznom stave.

Vo väčšine prípadov by bol predaj za zlomok hodnoty rýchlou cestou, ako sa zbaviť toho, čo často už roky chátra v dôsledku zdedeného investičného a modernizačného dlhu. Rozhodli sme sa však ísť dlhšou a ťažšou cestou, a v oblasti konverzie nevyužívaného majetku na nové verejné funkcie sme sa spojili s Nadáciou Cvernovka.

Výsledkom našej doterajšej spolupráce je dielo, ktoré práve držíte v rukách. Na moje potešenie, jeho súčasťou je už aj začiatok príbehu prvého

našartovaného projektu – vybudovania kultúrneho a kreatívneho centra Arta v Piešťanoch, v priestoroch nevyužívaného areálu župnej strednej školy.

Som presvedčený, že príklad našej spolupráce bude, vďaka návodu na nasledujúcich stranách tejto publikácie, možné nasledovať a prispeje tak k rozvoju občianskej spoločnosti vo všetkých krajoch Slovenska.



Jozef Viskupič,
trnavský župan

Nadácia Cvernovka

Príbeh Cvernovky je bratislavskej verejnosti pomerne známy. V bývalej bratislavskej cvernovej továrni, ľudovo nazývanej Cvernovka, sa v priebehu niekoľkých rokov usadilo viacero umelcov a kreatívnych ateliérov, ktorí si tam vďaka nízkym nájomom a unikátnemu charakteru priestorov našli ideálne miesto na svoju tvorbu a pôsobenie. Minimálna starostlivosť vtedajších majiteľov Cvernovky sa síce podpísala pod stav, v ktorom sa areál nachádzal, na druhej strane však umelcom umožnil prispôbiť si ho podľa vlastných potrieb. Bývalý priemyselný areál sa tak v relatívne krátkej dobe a organickým spôsobom premenil na neformálne kultúrne a kreatívne centrum s množstvom ľudských a profesionálnych väzieb. Práve tieto podmienky pomohli viacerým tvorcom, absolventom škôl a inovátorom postaviť sa na vlastné nohy, častokrát im dopomohli k úspechu alebo rozvoju svojho kreatívneho potenciálu.

Na tomto základe vznikla aj Nadácia Cvernovka, ktorá sa prirodzene, ale zároveň aj z nevyhnutnosti, stala akýmsi formalizovaným hlasom tejto kreatívnej komunity. Boli to práve inšpiratívne príbehy zo zahraničia a zo Slovenska, ktoré posilnili vôľu umelcov nevzdať sa, pokračovať v tom, čo bolo začaté a udržať tento kreatívny „ekosystém“ pod jednou strechou.

Ako to celé dopadlo, je dnes v menšej či väčšej miere známe aj ľuďom mimo Bratislavy. Ľudia z Cvernovky sa spoločne presťahovali na nové miesto a vytvorili oficiálne kultúrne a kreatívne centrum Nová Cvernovka. Z pôvodného počtu 35 ateliérov je dnes vyše 120 s viac ako 450 profesionálmi z rôznych

oblastí kreatívneho priemyslu a neziskového sektora. Z Novej Cvernovky sa stal úspešný príklad transformácie opustenej budovy vo vlastníctve samosprávy na živé miesto s rôznorodými verejnými funkciami.

Aj keď sa tento príbeh naďalej píše, v tomto momente je jasné, že vďaka odhodlaniu umelcov a ľudí zo samosprávy a najmä vďaka ich vzájomnej dôvere sa vybudovalo niečo nasledovaniahodné. Skúsenosti ľudí z Cvernovky, zachytené v tejto publikácii, majú jediný cieľ. Inšpirovať všetkých, ktorí majú záujem o zlepšovanie prostredia, v ktorom žijeme a vo všeobecnosti budovať dôveru medzi verejným a mimovládny sektorom.

Špeciálne poďakovanie patrí, okrem vedenia Trnavského samosprávneho kraja, najmä ľuďom z Novej Cvernovky, ktorí pri nás stále stoja, ďalej menovite Zuzane Hekel, Zuzane Ivaškovej, Pavlovi Frešovi, vedeniu a poslancom Bratislavského samosprávneho kraja, Rašovi Blažejovi a Janke Vlašičovej, Igorovi Markovi, Borisovi Hrbáňovi, Martinovi Liptákovi, Vladimírovi Vaculíkovi, Zore Jaurovej, Mikulášovi Kresánkovi, partnerom Novej Cvernovky a všetkým našim podporovateľom.



Branislav Čavoj, Viliam Csino,
Šymon Kliman, Boris Meluš,
zakladatelia Nadácie Cvernovka

Úvod

Táto publikácia je výsledkom spolupráce medzi Trnavským samosprávnym krajom (TTSK) a Nadáciou Cvernovka a ich dlhoročného spoločného záujmu o problematiku nevyužívaných majetkov. Mapuje čoraz populárnejšiu prax znovuvyužívania prázdnych budov a priestorov občianskymi kolektívami či kultúrnymi developermi, teda nie tradičnými typmi stavebných developerov alebo samotnými samosprávami. Týchto developerov / investorov označujeme ako netradičných, pretože ich primárnym cieľom nie je finančný zisk, ale verejnoprospešnosť. Publikácia má poskytnúť vhľad do postupov obnovy nevyužívaných budov a načrtnúť možnosti zlepšenia týchto procesov pre samotných investorov i pre samosprávu.

Táto publikácia poskytuje prehľad praxe takmer 20 slovenských kolektívov a podrobnejšie rozoberá realizácie 10 projektov. Dúfame, že i takto inšpirujeme ďalších ľudí k efektívnejšiemu, environmentálne priateľskému prístupu k majetkom, ktoré môžu v našich mestách vytvoriť mimoriadnu spoločenskú a ekonomickú hodnotu.

Účel publikácie a cieľová skupina

Publikácia sa zameriava:

- na zainteresovanú verejnosť, ktorej má za cieľ rozšíriť povedomie o téme nevyužívaných budov a možnostiach ich revitalizácií,
- na potenciálnych investorov a realizátorov obnovy, ktorí hľadajú informácie, inšpirácie, know-how; pre tých bude publikácia vzdelávacím materiálom,
- na zamestnancov úradov, predstaviteľov samospráv, poslancov, pretože každý projekt tohto typu potrebuje na ich strane zapáleného, rozhľadeného, otvoreného človeka, ktorý rozpozná kvality týchto projektov a bude schopný facilitovať ďalší postup.

Tematické zameranie

Predmetom tejto publikácie sú projekty, ktoré sú realizované prednostne na objektoch vo verejnom vlastníctve miestnej a územnej samosprávy či štátnej správy na Slovensku. Všetky budovy/priestory stratili svoju pôvodnú funkciu už dávnejšie (minimálne 12 mesiacov), nebol po nich dopyt a zostali nevyužívané. Často šlo o majetok, ktorého sa samospráva neúspešne pokúšala zbaviť.

Revitalizácie nevyužívaného majetku boli väčšinou iniciované zdola (kultúrnym, kolektívnym developerom), máme však i niekoľko prípadov, keď sa do revitalizácie pustila samotná samospráva – proces bol teda iniciovaný zhora. Funkcie, ktoré tieto znovuvyužívané budovy v prevažnej väčšine majú, sú verejné a verejnoprospešné.

Terminológia môže byť nejednoznačná, zameniteľné sú používané výrazy ako prázdny, opustený, nevyužívaný, dubiózny, chátrajúci či nad/prebytočný majetok. Rozhodli sme sa preto väčšinou používať termín „nevyužívaný“, ktorý pôsobí neutrálne.

Používame viaceré termíny týkajúce sa procesu, ktorým sa premieňa nevyužívaný majetok na využívaný. Tieto termíny aplikujeme zameniteľne: revitalizácia, konverzia, znovuvyužívanie.

Štruktúra publikácie

Publikácia sa skladá z piatich častí. Prvá prináša celkový vhľad do problematiky revitalizácie budov/priestorov na Slovensku i v zahraničí. Druhá časť podrobne mapuje a analyzuje vybrané prípadové štúdiá. Rámčovanie základnej predstavy o tom, ako pripraviť dobrý projekt revitalizácie z rôznych hľadísk, prináša tretia časť. Štvrtá časť podrobne mapuje postupy revitalizácie z pohľadu občianskych investorov a samospráv. Posledná časť navrhuje nové systémové opatrenia, ktoré by identifikované prekážky mohli minimalizovať.

Publikáciu tvoria rôzne zdroje informácií: rozhovory so zakladateľmi projektov, výskumný materiál z Ministerstva dopravy a výstavby SR, Magistrátu hlavného mesta Bratislavy, texty expertov, interný dokument Banskobystrického kraja.

Zhrnutie potenciálu a limitov publikácie

Je to pilotný komplexný materiál, hybrid medzi štúdiou súčasného stavu, manuálom a opatreniami na zmenu legislatívy. Manuálová časť pozostáva z odporúčaní a následne identifikuje opatrenia/ kroky, ktoré by proces revitalizácií nevyužívaných budov uľahčili.

Projekty, tzv. prípadové štúdie, ktorým sa podrobne venujeme, majú rôznu veľkosť, sú v rôznych fázach realizácie a prešli si špecifickou cestou vývoja, a preto nie sú celkom porovnateľné. Práve preto je nutné prihliadať na jedinečné podmienky a kontext, v ktorých sa jednotlivé projekty realizujú. Pokúsili sme sa však z nich vyabstrahovať všeobecný postup, ktorý by bol rámcovo aplikovateľný na široké spektrum prístupov.

1.

Úvod do tematiky

1.1

Zahraníčie a Slovensko

Zuzana Žurkinová
Milota Sidorová

Téma nevyužívaného majetku sa stáva čoraz aktuálnejšou medzi kolektívmi, ktoré hľadajú pre svoje aktivity fyzický priestor, ako aj medzi samosprávami, ktoré takéto majetok vlastní. Určitá miera „nevyužívanosti“ je v mestskom prostredí pri regenerácii a zmene prirodzený a potrebný jav. Ak je však tento prístup príliš rozšírený, ak chátrajú celé ulice alebo budovy, ktorých využitie by mohlo znamenať oživenie celej lokality, má negatívny dopad na mesto ako také a jeho obyvateľov.

Dôvody existencie prázdnych budov sú rôznorodé, súvisia pravdepodobne najmä s ich funkciou a typom vlastníctva. Na Slovensku neexistuje komplexnejší výskum, ktorý by sa venoval dôvodom nevyužívania majetku, isté trendy si však dovoľíme popísať. Realita postsocialistických miest priniesla reštitúcie predtým zoštatnených súkromných majetkov. V praxi často vnímame fakt, že rezidenčné budovy môžu byť prázdne práve z dôvodu nevysporiadaných vlastníckych vzťahov. Čo sa týka nevyužívaného verejného majetku, mestským častiam a mestám bol po zmene režimu v rámci decentralizácie zverený majetok, s čím ruka v ruku prišli aj náklady na prevádzku a údržbu a zodpovednosť. Socio-demografické zmeny majú zase vplyv na mieru využiteľnosti verejného majetku ako sú napríklad školy, nemocnice či kultúrne domy.

V rámci procesu optimalizácie sa samosprávy snažia vyriešiť otázku prebytočného majetku jeho predajom, pričom zo získaných prostriedkov chcú financovať rekonštrukciu iných budov, ktoré majú vo svojom vlastníctve. V prípade neúspechu (napr. suma ponúkaná uchádzačom predstavuje iba zlomok percent znaleckej hodnoty majetku, do súťaže sa nikto neprihlási, atď.) sú však nútené si nehnuteľnosti ponechať vo svojom vlastníctve, vynakladať finančné prostriedky na ich údržbu a ochranu pred vandalizmom, pričom samotné objekty naďalej ostávajú neobsadené a bez využitia.

Vzhľadom na slabú flexibilitu legislatívy, absenciu predošlých skúseností alebo metodológie, samosprávy často nedokážu nájsť nové využitie pre svoj prebytočný majetok. Zároveň sú často kapacitne poddimenzované, čo znamená, že agenda navyše v podobe komplexného auditu majetku alebo vzdelávanie sa v problematike konverzií budov môže byť pre ne ťažko dosiahnuteľná. Svoju rolu zohráva aj proces ustupujúcej industrializácie a silnejúcej globalizácie; množstvo budov a areálov, tzv. brownfieldov,¹ je prázdnych v dôsledku útlmu tradičného priemyslu.

Takisto nastavenie súčasného, výrazne trhového systému podporuje znižovanie zodpovednosti štátu a táto zod-

1. "Brownfield je nehnuteľnosť v už urbanizovanom území, ktorá nie je efektívne využívaná, je zanedbaná, prípadne kontaminovaná, efektívne ju možno využívať až po revitalizácii. Vzniká obvykle ako pozostatok priemyselnej, poľnohospodárskej, rezidenčnej či inej aktivity. Hlavnou príčinou vzniku býva reštrukturalizácia ekonomiky štátu alebo jednotlivých regiónov." Územné plány.sk, Projekty pre Brownfield a ich mapovanie, <www.uzemneplany.sk/zakon/projekty-pre-brownfield-a-ich-mapovanie>

povednosť je buď prenesená na nadnárodné politické inštitúcie (Európska únia) alebo na mimovládny a súkromný sektor.² Občianske iniciatívy, resp. mimovládny sektor v niektorých prípadoch, a nutne len do určitej miery, zastupuje samosprávy v témach, aktivitách a službách, ktorých podstata nie je primárne finančný zisk, ale pridaná hodnota, verejný záujem: pomoc znevýhodneným skupinám obyvateľstva, (neformálne) vzdelávanie, kultúra, umenie, environmentálna udržateľnosť. Poskytnutie fyzického, a teda aj symbolického, priestoru vo svojom verejnom majetku je cestou, ako sa stretnúť na polceste a v ideálnom prípade nadviazať partnerstvo. Samosprávy môžu týmto iniciatívam vytvoriť podmienky na fungovanie, a tak získať bezprecedentnú hodnotu, ktorú by inak vygenerovať nevedeli.

Príležitosti obnovy nevyužívaných budov

Brownfieldy nie sú iba problémom, sú zároveň aj príležitosťou a jednou z foriem skrytých rezerv ekonomiky s nemalým potenciálom. Obnova, resp. ich prestavba, je málokedy ľahká alebo bezriziková, no ich využitie môže prispieť k vytvoreniu nových pracovných miest, posilňovaniu miestnej ekonomiky a tiež k zvýšeniu úrovne daňových príjmov miestnej samosprávy.

Naplnenie nevyužívanej budovy novým obsahom môže z dlhodobého hľadiska priniesť väčší prínos pre lokalitu a jej obyvateľov, než jednorazový finančný zisk, ktorý by do samosprávneho rozpočtu priniesol predaj. Tento prínos je ťažšie kvantifikovateľný, pretože vytvára nelineárny vzťah, ktorý akcentuje aj spoločenskú, kultúrnu a kreatívnu kvalitu podporujúcu komunitný život, teda zlepšenie kvality života. Ďalším pozitívnym dopadom je, že sa potenciálne obmedzuje kriminalita a zvyšuje bezpečnosť okolia týchto nehnuteľností. Návštevníci i obyvatelia budovy a okolia totiž fungujú ako prirodzená sociálna kontrola.³ S tým súvisia dôsledky, ktoré sa dajú kvantifikovať, a to, že vďaka znovuvyužívaniu budovy neklesá jej hodnota ani hodnota okolitých nehnuteľností. Naopak, zaznamenali sme príklady, keď obnova nevyužívanej budovy priniesla okoliu silný rozvojový impulz.⁴

Nájdenie novej funkcie je alternatívou k rozpredaju verejného majetku na súkromné účely na základe najvyššej cenovej ponuky. Zmena účelu budovy v prípade predaja spôsobuje nemožnosť dostatočne kontrolovať obsah a dlhodobosť vhodného zámeru. Pri predaji sa tiež často neberú do úvahy potreby miestnych obyvateľov alebo potreby rozvoja lokality, ktoré by mohli byť podnetom na zadefinovanie nového účelu budovy. Verejný priestor, ktorý slúži občanom, sa týmito krokmi postupne znižuje a degraduje, v dôsledku čoho nielen samospráva, ale i verejnosť strácajú kontrolu nad priestorom, v ktorom žijú. To môže byť sprevádzané zmenšovaním dostupnosti verejných služieb, čo je jedným z dôvodov vyludňovania menej rozvinutých regiónov.⁵

Revitalizácia nevyužívaného majetku prináša možnosť



Banská St a nica Contemporary,
Banská Stiavnica

2. ŠUŠKA, Pavel, Neoliberalizmus ako ideológia, reálny neoliberalizmus a mesto: prípad Bratislava, Forum Historiae, Vol. 8, No. 1, 2014, s.153.

3. Pacheco, Priscila, *How „eyes on the street“ contribute to public safety* [online]. The City Fix, 2015, [cit. 20.2.2020] <thecityfix.com/blog/how-eyes-on-the-street-contribute-public-safety-nossa-cidade-priscila-pacheco-kichler>

4. Napr. *Stará tržnica a Nová Cvernovka v Bratislave, viac v podkapitole 2.2.*

5. Klementová, Ela, Šajgaliková, Mária, Havlík, Juraj, *Manuál revitalizácie prebytočných budov a areálov Banskobystrického samosprávneho kraja*, 2020, interný dokument samosprávy.



Bývalé Gymnázium Mateja Bela, Zvolen

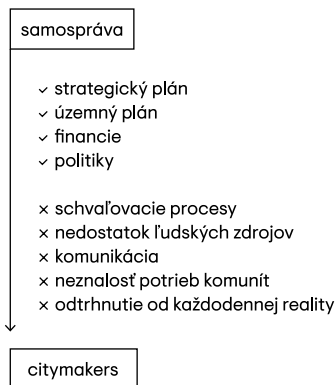
efektívnejšej správy bez nutnosti nákladných investícií zo strany orgánov verejnej správy, a zároveň sa vytvára priestor na naplnenie stratégií verejných politík na regionálnej a lokálnej úrovni. Výsledkom takejto medzisektorovej spolupráce môže byť saturovanie absentujúcich verejných funkcií alebo výrazné zlepšenie dostupnosti a/alebo kvality tých existujúcich (detské ihriská, materské školy, jasle, verejné knižnice, multifunkčné priestory na kultúrne podujatia, predajne lokálnych potravín, trhové miesta, športoviská a pod.)

Ďalším potenciálom tohto typu revitalizácie je aj vzájomné učenie sa partnerov z rôznych sektorov a diverzifikovanie finančných investícií. Medzisektorové partnerstvá sú dôležité, pretože každá strana môže profitovať zo znalostí a kapitálu tých ostatných.

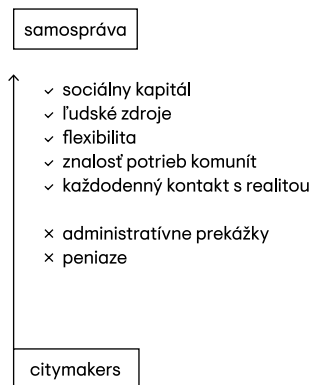
Obr. 1
Výhody a nevýhody na strane samosprávy a občianskej spoločnosti, tzv. citymakers a čo môže priniesť spolupráca, Inštitút plánovania a rozvoje, Praha, Kanceláň participácie, Citymakers workshop, 2017

Inštitút plánovania a rozvoje, Praha, Kanceláň participácie, Citymakers workshop, 2017

Zhora dole



Zdola hore



Na revitalizáciu budov sa dá pozrieť aj z perspektívy environmentálnej udržateľnosti a silnejúcej cirkulárnej ekonomiky.⁶ Táto stavia na predpokladoch zamedzenia spotreby nových výrobkov a materiálov, znovuvyužívania existujúcich produktov a na minimalizovaní logistických tokov – vzdialenosťou medzi výrobcom a spotrebiteľom. Búranie už existujúcich stavieb a výstavba nových má vyššiu environmentálnu stopu, ako keď sa podarí budovu náležite zrevitalizovať. Ide de facto o ekonomiku, ktorá podporuje lokálnu výrobu, spotrebu a znovuvyužívanie existujúcich materiálov, pričom tvorí rozsiahly sektor s pracovnými príležitosťami. Znovuvyužitie budov miestnymi kolektívami predstavuje práve taký príklad lokálnej zamestnanosti, ktorá je priamym dopadom tohto typu projektu. Pre samosprávy, ktoré bojujú s vyludnením či úpadkom verejných služieb, môže byť práve toto mimoriadne silný argument pre nastúpenie vyššie opísanej cesty.

6. Viac sa dočítate na <www.inci.en.sk/cirkularna-ekonomika>

Rozvojové programy

So zámerom zvýšiť vzájomnú súdržnosť regiónov vytvorila Európska únia vytvorila programy, prostredníctvom ktorých prepája rôzne krajiny. Na európskej úrovni existuje viacero programov, ktoré sú zamerané na dočasné využitie opustených budov a priestorov ako nástroja urbánnej regenerácie.

Misiou programu *URBACT* je prepájať mestá a pomáhať im zdieľať dobrú prax.⁷ Je to „nástroj politiky súdržnosti EÚ v rámci cieľa Európska územná spolupráca, ktorý je spolufinancovaný z Európskeho fondu regionálneho rozvoja a národných zdrojov 28 členských štátov EÚ, Nórska a Švajčiarska“⁸. *URBACT Refill*⁹ je sieť, ktorá rámcuje znovuvyužívanie prázdnych priestorov ako hnaciu silu inovácie na lokálnej úrovni. Jedným z desiatich zapojených miest v sieti bola aj Ostrava, kde vznikla kancelária Refillova¹⁰, ktorá funguje ako sprostredkovateľ medzi vlastníckmi prázdnych priestorov a tými, ktorí hľadajú priestor na svoje aktivity. V rámci URBACTu bol takisto vytvorený online nástroj s názvom (Re)making the city, ktorý propaguje a šíri inovatívne prístupy v plánovaní renovácií nevyužitých priestorov. Je to veľký zdroj know-how v oblasti mestských politik.¹¹

Európska komisia mala obdobný projekt *The Stimulating Enterprising Environments for Development and Sustainability (SEEDS)* pre krajiny z regiónu okolo Severného mora.¹²

Podprogram medzinárodnej spolupráce *Interreg Central Europe* zameraný na strednú Európu *Forget Heritage* pomáhal siedmim krajinám zdieľať inovatívne a replikovateľné modely verejno-súkromných partnerstiev, tzv. public-private partnerships (PPP) v snahe zhodnocovať historické budovy pomocou kultúry.¹³ Slovensko sa zapojilo do obdobného podprogramu *Restaura*, kde sa venovali jednej z budov Ekonomickej univerzity.¹⁴

Visegrad fund podporil publikáciu pokrývajúcu rôzne iniciatívy a projekty z priestoru tzv. Vyšehradskej štvorky (V4), ktoré sa nejakým spôsobom venujú téme nevyužívaných priestorov.¹⁵ V rámci iného európskeho projektu Európskej komisie *Lifelong Learning Programme a Leonardo da Vinci Fund* vznikla príručka, ako regenerovať brownfieldy.¹⁶

Početným typom nevyužívaných, chátrajúcich majetkov sú rôzne pamiatky, pochopiteľne z dôvodu finančnej náročnosti úprav a údržby. Ministerstvo kultúry SR vyhlásilo v roku 2019 výzvu na dotácie v podprograme „Komplexná rekonštrukcia národných kultúrnych pamiatok s prioritou ochrany a obnovy“.¹⁷

Určitá miera (krátkodobo) nevyužívaných budov je potrebná, no ak je prekročená, predstavuje chybu v systéme. Tá má svoje príčiny, ktorými sú napríklad socio-ekonomické zmeny, prerozdelenie majetku (a teda povinností) medzi samosprávy, náročné administratívne procesy a nedostatočné ľudské a časové kapacity na hľadanie riešení. Avšak táto chyba v systéme môže byť aj obrovským potenciálom. Revitalizácie nevyužívaných budov ponúkajú priestor na zastavenie degradácie budov a hodnôt lokality, úsporu financií, služby obyvateľom, skvalitnenie prostredia,

7. Na oddelení Mestského rozvoja na Ministerstve dopravy a výstavby SR funguje pracovisko národného kontaktného miesta pre *URBACT*.

8. Viac informácií nájdete o programe URBACT na: <urbact.eu/viac-o-programe-urbact>

9. URBACT Networks, *Refill*, <urbact.eu/Refill>

10. Městský ateliér prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace Ostrava, *Refillova*, <refillova.cz/o-kancelari>

11. URBACT Knowledge Hub, *(Re)making the City*, <remakingthecity.urbact.eu/about.php>

12. Projekt Európskej komisie, *The Stimulating Enterprising Environments for Development and Sustainability*, (SEEDS) <ec.europa.eu/regional_policy/en/projects/belgium/seeds-promotes-temporary-use-and-reuse-of-abandoned-buildings-and-spaces>

13. Program Interreg Central Europe, Projekt *Forget Heritage*, *POLICY HANDBOOK FOR THE REVITALIZATION OF GHOST BUILDINGS IN CENTRAL EUROPE CITIES*, <www.interreg-central.eu/Content.Node/Forget-Heritage/English.pdf>

14. Program Interreg Central Europe, Projekt *Restaura*, *Revitalizácia historických budov prostredníctvom schém PPP (verejno-súkromných partnerstiev)* <www.interreg-central.eu/Content.Node/Project-interim-brochure-final-SVK-version-FINAL.pdf>

15. KÉK – Hungarian Contemporary Architecture Centre, *Vacant Central Europe: Mapping and recycling empty urban properties*, <issuu.com/kekfoundation/docs/vacant_central_europe>

16. Program Lifelong Learning Programme, *Príručka pre regeneráciu brownfieldov BROWNTRANS*, 2013 <fast10.vsb.cz/browntrans/document/Brownfields_handbook_Slovak%20version.pdf>

17. Dotácie Ministerstva kultúry, *Program 1 – Obnovme si svoj dom na rok 2019*, <www.culture.gov.sk/vdoc/827/obnovme-si-svoj-dom-2019-podprogram-16-33e.html>

zabránenie odlivu obyvateľov, a v neposlednom rade sú aj príležitosti na novátorský prístup. Na európskej úrovni existujú rôzne programy, ktoré samosprávam otvárajú možnosti a zvyšujú ich potenciál byť v procese revitalizácie úspešné prostredníctvom prenášania know-how a dobrej praxe medzi krajinami či mestami.

1.1.2 Opustené a nevyužívané budovy na Slovensku z pohľadu samospráv

Problematikou nového využitia a obnovy nevyužitých území, tzv. brownfieldov, v intravilánoch miest sa zaoberá Oddelenie mestského rozvoja Ministerstva dopravy a výstavby SR. Konceptia mestského rozvoja Slovenskej republiky do roku 2030,¹⁹ prijatá vládou SR v roku 2018, „obsahuje v rámci opatrení na štrukturálne zmeny vo fungovaní miest aj úlohu 2.3 „Analyzovať prekážky v zhodnocovaní nevyužívaných a zanedbaných území v intravilánoch miest a navrhnúť podporné opatrenia“. Na účinné spracovanie tejto úlohy bolo potrebné získať informácie o aktuálnom stave problematiky na regionálnej aj miestnej úrovni. Oddelenie mestského rozvoja Ministerstva dopravy a výstavby SR preto formou dotazníka oslovilo samosprávy s cieľom zistiť rozsah ich záujmu a spôsoby, akými sa nevyužívanými a zanedbanými územiami zaoberajú, aké sú ich názory, skúsenosti a potreby.²⁰

Text čerpá z výskumu Ministerstva dopravy a výstavby SR¹⁸

Obr. 2

Miera zapojenia miest do dotazníka.

Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Oddelenie koncepcie bývania a mestského rozvoja, Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných území v intravilánoch miest Slovenska, 2019.



8 VÚC



8 krajských miest



51 z 63
okresných miest



55 z 69
ostatných miest

V decembri 2018 boli oslovené vyššie územné celky (VÚC), v období marec – apríl 2019 boli dotazníkmi oslovené všetky slovenské mestá. Na dotazník odpovedalo všetkých 8 VÚC, z celkového počtu 140 odpovedalo 114 miest, čo je 81,43 %. Do prieskumu sa zapojili všetky krajské mestá, 51 okresných miest z celkového počtu 63 a 55 ostatných miest z celkového počtu 69.

„Pri rozdelení odpovedí respondentov podľa veľkostných kategórií miest je vidieť hranicu, tvorenú veľkostnou kategóriou od 25 000 obyvateľov, nad ktorou sa mestá významnejšie zaoberajú zanedbanými a nevyužívanými územiami.“²¹ „Najväčšie mestá s veľkosťou nad 50 000 sa jednoznačne zhodli na potrebe systematickej podpory štátu vo forme evidencie nevyužívaných území (súhlasný názor vyjadrili aj mestá, ktoré evidenciu majú) aj vo forme rozširovania zručností na ich opätovné využitie. Za rovnako dôležitú považujú finančnú podporu zo strany štátu – komplexnú i čiastkovú na nekomerčné aktivity.“²²

18. Celý materiál nájdete na: <www.mindop.sk/ministerstvo-1/mestske-rozvoj-6/mestske-rozvoj/dokumenty/zistovanie-stavu-a-barier-zhodnocovania-nevyuzivanych-uzemi-v-intravilanoch-miest-slovenska>

19. Konceptiu mestského rozvoja SR do roku 2030 nájdete na: <www.mindop.sk/ministerstvo-1/mestske-rozvoj-6/mestske-rozvoj/dokumenty/koncepcia-mestskeho-rozvoja-slovenskej-republiky-do-roku-2030>

20. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Oddelenie koncepcie bývania a mestského rozvoja, Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných území v intravilánoch miest Slovenska, 2019, s. 5.

21. Tamtiež, s.18

„Najväčšie mestá
s veľkosťou nad
50 000 sa jednoznačne
zhodli na potrebe
systematickej podpory
štátu vo forme evidencie
nevyužívaných území
aj vo forme rozširovania
zručností na ich opätovné
využitie.“



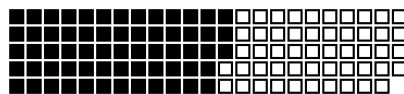


„V doručených vyplnených dotazníkoch sa 63 miest vyjadriilo, že realizovali nejaký projekt revitalizácie, regenerácie či iného zhodnotenia nevyužívaných a zanedbaných nehnuteľností (objektov, lokalít) vo vlastníctve samosprávy, 53 miest má vedomosť o takýchto projektoch realizovaných inými subjektmi v ich meste. Niektoré projekty sú pripravované či realizované v partnerstve samosprávy s iným subjektom. Väčšina projektov realizovaných či spolurealizovaných samosprávami mala funkciu bývania a občianskej vybavenosti alebo oblastí verejných mestských priestorov a komunikácií. Mnoho projektov bolo v oblasti environmentálnej – budovanie a obnova zelenej infraštruktúry, prípadne odstránenie environmentálnych záťaží a skládok odpadu. Obnovených bolo niekoľko kultúrnych pamiatok a niekoľko budov bolo transformovaných na funkciu kultúry. Realizovaných bolo aj 7 projektov v oblasti priemyslu, výroby a služieb. Týkali sa revitalizácie existujúcich industriálnych lokalít a priemyselných parkov.“²³



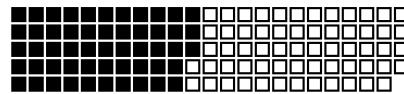
Výmenníky SPOTs, Košice

Obr. 3
Realizovali ste revitalizačný projekt?



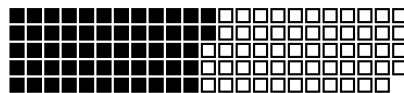
63 z 114 miest

Obr. 4
Máte vedomosť o takýchto projektoch realizovaných inými subjektmi?



53 z 114 miest

Obr. 5
Témou nevyužívaných území sa strategicky zaoberá:



57 z 114 miest



6 z 8 VÚC

Ministerstvo dopravy a výstavby SR,
Oddelenie koncepcie bývania a mestského rozvoja, Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných území v intravilánoch miest Slovenska, 2019.

Témou nevyužívaných území sa strategicky venuje 6 z 8 VÚC a 57 miest zapojených do prieskumu (čo je 50 % z nich). Register nevyužívaných území majú spracované 2 kraje a 10 miest zúčastnených na prieskume. Je však otázne, do akej miery sa táto stratégia premietne do praxe a nakoľko sú dané registre komplexné a aktuálne.

22. Tamtiež, s.21

23. Tamtiež, s.22

„Proces revitalizácie
sťažujú komplikované
vlastnícke vzťahy
a skutočnosť, že existujú
územia, ktorých
riešenie je ľahšie.“

„Obnova zanedbaných
a opustených území
a objektov má potenciál
byť významným
a zmysluplným hýbateľom
rozvoja regiónov,
v kombinácii s ďalšími
faktormi a lokálnymi
zdrojmi.“²⁴



Kultúrno-kreatívne centrum Kľaštor, Rožňava

VÚC považujú za najväčšie prekážky regenerácie nevyužívaných a zanedbaných plôch nevyriešené a príliš rozdrobené vlastnícke vzťahy, potom týmto územiám konkurujú ľahšie riešiteľné územia na nezastavaných plochách, na takéto zásahy im chýbajú financie a negatívne vnímajú nedostatočnú systematickú podporu zo strany štátu. Podobný je aj pohľad miest. Za najväčšie prekážky považujú nedostatok financií a chýbajúcu podporu štátu.

Pléjadu negatívnych javov, ktoré so sebou môžu priniesť nevyužívané majetky a zanedbané územia, predostiera dotazník ministerstva:

- Zníženie cien nehnuteľností v ich susedstve,
- degradácia až zánik kultúrnych a prírodných hodnôt územia,
- celkové zhoršenie imidžu územia, čím sa blokuje zotrvanie existujúcich alebo prílev nových aktivít a teda konkurencieschopnosť,
- sociálno-ekonomická záťaž,
- zhoršenie sociálneho prostredia,
- zhoršenie environmentálnych podmienok územia,
- bariéry v plynulom fungovaní činností na území,
- blokovanie plôch na rozvojové aktivity a ich vytlačanie do nezastavaných území.

VÚC najmarkantnejšie vnímajú zhoršenie environmentálnych podmienok územia (nekontrolované environmentálne záťaže, chátrajúce budovy, neudržiavané plochy a pod.), ako aj zhoršenie sociálneho prostredia (nekontrolovaný vstup nežiaducich osôb, zvýšená kriminalita). V neposlednom rade je to blokovanie plôch na rozvojové aktivity a ich vytlačanie do nezastavaných území.

Mestá negatívne vnímajú hlavne zhoršenie environmentálnych podmienok územia (nekontrolované environmentálne záťaže, chátrajúce budovy, neudržiavané plochy a pod.) a celkové zhoršenie imidžu územia, čím sa blokuje zotrvanie existujúcich alebo prílev nových aktivít, teda konkurencieschopnosť. Za negatívum považujú aj zhoršenie sociálneho prostredia (nekontrolovaný vstup nežiaducich osôb, zvýšená kriminalita). Minimálne 80 respondentov (75 %) súhlasilo s tým, že zanedbané a nevyužívané územia spôsobujú degradáciu až zánik kultúrnych a prírodných hodnôt na danom území a blokovanie plôch na rozvojové aktivity a ich vytlačanie do nezastavaných území.

“Problematika nevyužívaných a zanedbaných území môže zahŕňať aj ďalší faktor, a to hospodársky (pracovné príležitosti, konkurencieschopnosť, hodnota nehnuteľností). Objavenie sa pomerne rozsiahlych opustených a zanedbaných lokalít na územiach miest súvisí so zánikom výrobných podnikov. Ukončené aktivity na takomto území môžu spôsobiť zvýšenie nezamestnanosti a odliv obyvateľov – sociálno-ekonomickú záťaž. Tento aspekt však respondenti vnímali v menšej miere závažnosti. Obnova zanedbaných a opustených území a objektov má potenciál byť významným a zmysluplným hýbateľom rozvoja regiónov, v kombinácii s ďalšími faktormi a lokálnymi zdrojmi.”²⁵

24. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Oddelenie koncepcie bývania a mestského rozvoja, Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných území v intravilánoch miest Slovenska, 2019, s.30

25. Tamtiež, s.30

Opatrenia na ľahšiu revitalizáciu

„Podľa respondentov z VÚC je najpotrebnejšie vytvoriť vhodný právny rámec – daňové znevýhodnenie nevyužívaných nehnuteľností, možnosť vykúpenia, resp. „prepadnutia“ majetku v prípade zanedbávania starostlivosti, kompenzácie za zmenu využívania a pod. Ďalšími opatreniami sú čiastková finančná podpora nekomerčných aktivít a systematický prístup k tejto téme – systematická podpora štátu vo forme evidencie nevyužívaných území, ich následnej propagácie na ekonomické zhodnocovanie, ako aj systematické vyhodnocovanie využívania územia v zmysle udržateľnosti. Najhoršie skóre dosiahla možnosť komplexná finančná podpora zo strany štátu vrátane výkupu, projektovej dokumentácie a realizácie projektov revitalizácie.“²⁶

Naopak, z pohľadu miest bola najpotrebnejšia práve finančná podpora zo strany štátu – či už komplexná (výkup, projektová dokumentácia, realizácia) alebo čiastková na nekomerčné aktivity. Mestám by taktiež pomohla systematická podpora štátu vo forme evidencie nevyužívaných území a ich následnej propagácie na ekonomické zhodnocovanie.

26. Tamtiež, s.12

Obr. 6

Aby sa nevyužívané a zanedbané územia v intravilánoch miest začali zhodnocovať je potrebné/á:

vytvorenie vhodného právneho rámca (daňové znevýhodnenie nevyužívaných nehnuteľností, možnosť vykúpenia, resp. „prepadnutia“ majetku v prípade zanedbávania starostlivosti, kompenzácie za zmenu využívania a pod.)

čiasťková proporciálna finančná podpora nekomerčných aktivít (napr. budovanie zelenej infraštruktúry, podpora komunitných projektov)

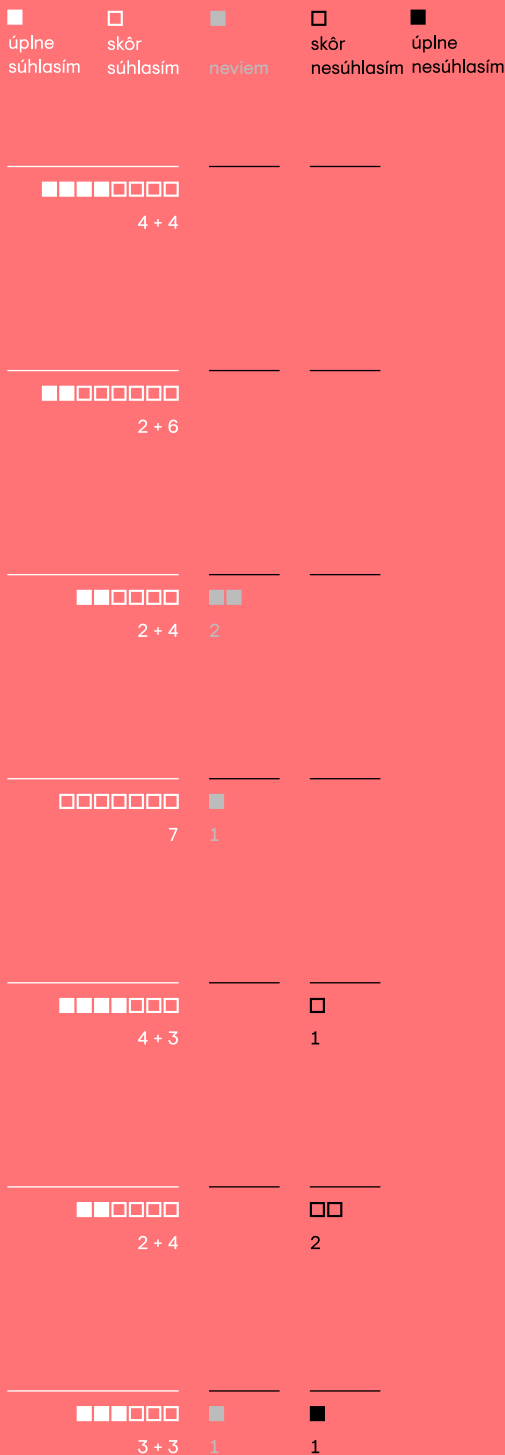
všeobecná medializácia témy a popularizácia smerom k samosprávam, občanom a developerom

systematické vyhodnocovanie využívania územia v zmysle udržateľnosti na miestnej alebo regionálnej úrovni

systematická podpora štátu vo forme evidencie nevyužívaných území a ich následnej propagácie pre ekonomické zhodnocovanie

systematická podpora štátu vo forme rozširovania zručností pre ich opätovné využitie (konferencie, semináre, špecializovaný tréning pre developerov a samosprávy)

komplexná finančná podpora zo strany štátu (výkup, projektová dokumentácia, realizácia)



Odpovede VÚC na blok otázok týkajúcich sa potrebnej podpory pre obnovu zanedbaných a nevyužívaných území. N=8. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Oddelenie mestského rozvoja, Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných území v intravilánoch miest Slovenska, 2019.

Aktivity miest a krajov

To, že iniciatíva nemusí ísť len zdola, si uvedomujú aj predstavitelia rôznych slovenských samospráv. Vo všetkých troch prípadoch, ktoré uvádzame, sa spojili samosprávy s odborníkmi z občianskej spoločnosti.

Trnavský samosprávny kraj (Ľuboš Krajčír)

V Trnavskom samosprávnom kraji vyvíjame viaceré aktivity v oblasti efektívnejšieho hospodárenia s majetkom. Pripravujeme nové zásady hospodárenia s majetkom, ktoré sú momentálne v procese schvaľovania. Od nových zásad očakávame zrýchlenie a zefektívnenie niektorých procesov spojených s hospodárením s majetkom, ako aj riešenie doteraz nepomenovaných problémov súvisiacich napr. s nájomnými či služobnými bytmi.

Z pohľadu predchádzania chátraniu majetku za najzásadnejšie považujeme neustále monitorovanie jeho stavu a využívania, resp. pravidelné posudzovanie a prehodnocovanie tohto využívania aj v dlhodobom kontexte, napr. zohľadňovaním kriviek pôrodnosti, smerovania spoločnosti v oblasti vzdelávania či starnutia obyvateľstva, a to minimálne v 10-ročnom horizonte, ku ktorému je pripravený aj investičný plán.

Táto stratégia je najpotrebnejšia v oblasti školstva. Napríklad budovy určené na poskytovanie sociálnej starostlivosti sú vyťažené na 100 %, preto sa nemusíme sústrediť na hľadanie účelu ich využitia (skôr by sme potrebovali viac vhodných priestorov), ale na hľadanie rezerv v prevádzkových nákladoch, čo v praxi môže znamenať najmä dôraz na znižovanie nákladov pomocou inovátnych technických riešení (nové kotolne a pod.). Kraj má však niektoré školy vyťažené na 40-50 %, teda iba technické riešenie nestačí, ak je prioritou s objektmi hospodáriť rozumne. Aj keby boli žiaci a študenti koncentrovaní do logicky usporiadaných menších celkov v rámci areálu, ostatné priestory je stále potrebné udržiavať. Štátom pridelované normatívy na žiakov a študentov v mnohých prípadoch nie sú postačujúce na pokrytie prevádzkových nákladov. Tieto objekty, ktoré boli v minulosti pomerne veľkoryso vystavané pre potreby vyučovacieho procesu (zohľadňujúc vývoj populácie v minulosti), navyše vyžadujú nemalé investície.

Pre TTSK je podstatné zistiť obsadenosť konkrétnych voľných či potenciálne voľných priestorov v rámci súborov objektov, ktoré majú jeho organizácie v správe, aby ich kraj mohol efektívnejšie ponúkať potenciálnym záujemcom. Preto ďalším zámerom je vytvoriť elektronickú formu databázy zmapovaného majetku a priestorov, ktorá bude prístupná verejnosti. TTSK uvažuje aj o vytvorení tzv. elektronickej služby, ktorá by obyvateľom umožnila objednanie krátkodobého prenájmu priestorov z pohodlia svojho domova. Napríklad prenájom telocvične má stále rovnakú formu, zmluvu s rovnakými náležitosťami, naším



Arta, Piešťany



Arta, Piešťany

Obr. 7

Aby sa nevyužívané a zanedbané územia v intravilánoch miest začali zhodnocovať je potrebné/á :

komplexná finančná podpora zo strany štátu (výkup, projektová dokumentácia, realizácia)

úplne nesúhlasím



skôr nesúhlasím



skôr súhlasím



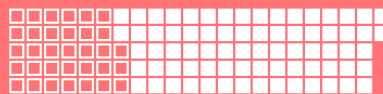
úplne súhlasím



neviem



4%



29% + 66%



1%

čiasťková proporciálna finančná podpora nekomerčných aktivít (napr. budovanie zelenej infraštruktúry, podpora komunitných projektov)



2% + 4%



42% + 49%



4%

systematická podpora štátu vo forme evidencie nevyužívaných území a ich následnej propagácie pre ekonomické zhodnocovanie



1% + 5%



32% + 58%



4%

vytvorenie vhodného právneho rámca (daňové znevýhodnenie nevyužívaných nehnuteľností, možnosť vykúpenia, resp. „prepadnutia“ majetku v prípade zanedbávania starostlivosti, kompenzácie za zmenu využívania a pod.)



2% + 4%



33% + 55%



5%

systematická podpora štátu vo forme rozširovania zručností pre ich opätovné využitie (konferencie, semináre, špecializovaný tréning pre developerov a samosprávy)



1% + 9%



36% + 45%

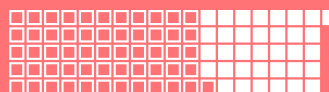


10%

systematické vyhodnocovanie využívania územia v zmysle udržateľnosti na miestnej alebo regionálnej úrovni



3% + 10%



50% + 31%



6%

všeobecná medializácia témy a popularizácia smerom k samosprávam, občanom a developerom



2% + 13%



47% + 32%



5%

Odpovede miest na blok otázok týkajúcich sa potrebnej podpory pre obnovu zanedbaných a nevyužívaných území. N= 112. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Oddelenie mestského rozvoja, Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných území v intravilánoch miest Slovenska, 2019.



zámerom je teda poskytnúť možnosť vytvoriť elektronickú žiadosť na konkrétny termín a k nej v prípade schválenia aj zmluvu. Táto služba by výrazne odľahčila administratívne procesy, ktoré sú v súčasnosti v súvislosti s týmito službami vyžadované.

Nevyhnutné je teda vytvoriť aktuálne a určitým spôsobom automatizované prehľady využívania majetku, aby nim mohli zamestnanci TTSK efektívnejšie narábať skôr, ako sa stane dubióznym²⁷. V prípade dubiózneho majetku pretrváva snaha nájsť preň vhodné/patričné využitie. V prípadoch, keď to nie je možné, kraj navrhuje jeho odpredaj. V roku 2019 spravil TTSK prehľad takého dubiózneho majetku, ktorého predaj bol pozastavený. Došlo k prehodnoteniu jednotlivých položiek zo zoznamu, identifikoval sa potenciál, kde by kraj týmto majetkom mohol určitým spôsobom pomôcť plniť originálne kompetencie župy, ako napríklad v prípade nevyužívaného objektu strednej školy v Piešťanoch (objekt bývalého štátneho podniku Figaro).

Mesto Košice

Mesto Košice získalo titul Európske hlavné mesto kultúry (EHMK) 2013 vďaka projektu INTERFACE 2013. „Investičné projekty EHMK Košice 2013 sa orientovali hlavne na dobudovanie chýbajúcich funkcií kultúrnej infraštruktúry v spojitosti s realizáciou neinvestičných aktivít projektu EHMK – Košice 2013, s akcentom na jej zmodernizovanie a zásadným spôsobom rozvíjajú, inovujú a menia kultúrnu infraštruktúru mesta a regiónu. Sú založené prevažne na transformácii existujúcich budov a areálov na moderné, multifunkčné kultúrne priestory 21. storočia, s ohľadom na integráciu znevýhodnených skupín obyvateľstva, vrátane marginalizovaných rómskych komunít.“²⁸ Projekt mal štyri hlavné témy:

- Budovanie chýbajúcej kultúrnej infraštruktúry v meste,
- rozvoj kreatívneho priemyslu,
- komunitný rozvoj,
- podpora občianskej participácie.

Kľúčovými projektmi boli Kasárne/Kulturpark a SPOTs, ktoré revitalizovali nevyužívané mestské majetky, a tak reflektovali dané ciele EHMK. Aj v rámci ďalšieho projektu EHMK 2013 mesto vybudovalo nový multifunkčný priestor v bývalej plavárni, ktorá bola z technických dôvodov 20 rokov opustená.

Banskobystrický samosprávny kraj

Banskobystrický samosprávny kraj (BBSK) sa rozhodol revitalizovať nevyužívané bývalé 8-ročné Gymnázium Mateja Bela na zvolenskom sídlisku Sekier-Lipovec. Na Oddelení územného plánovania a životného prostredia takisto zriadili tri pozície odborného referenta pre revitalizáciu, špecializujúceho sa na jednotlivé projekty kraja. Ďalší projekt, na ktorom BBSK participo-

27. Slovníková definícia termínu dubiózny je sporný. Avšak v kontexte samosprávy a nevyužívaného majetku je to zaužívaný pojem pre nevyužívaný nehnuteľný majetok, ktorému sa hľadalo využitie štandardnou cestou – verejnou obchodnou súťažou, no zostal bez záujmu. Je to dlhodobý nevyužívaný majetok, ktorý chýtra.

28. Košice 2013: Európske hlavné mesto kultúry, Výročná správa za rok 2013, [online] Cit. 10.12.2019, s.5 <www.cike.sk/wp-content/uploads/2018/12/ke-2013-vyrocnna-sprava-2013-final-1.pdf>

val, bolo oživenie prázdnej prístavby školy v Banskej Štiavnici, tentokrát vďaka iniciatíve zdola – dvomi občianskymi združeniami. Viac si o týchto dvoch projektoch môžete prečítať v kapitole 2.2 venovanej prípadovým štúdiám.

V rámci stratégie nakladania s nevyužívaným majetkom vznikol v BBSK interný materiál – „Manuál revitalizácie prebytočných budov a areálov“.²⁹ Zatiaľ pokrýva prvú časť tohto procesu, a to hľadanie novej funkcie, stavajúc na projekte revitalizácie bývalého gymnázia vo Zvolene. Daná stratégia je postavená na princípe pozitívneho sociálneho dopadu, nie na kritériu priameho finančného zisku. BBSK vidí hlavné ciele revitalizácií nasledovne:

- Nájsť nové využitie prebytočných budov a areálov vo vlastníctve kraja,
- zohľadniť požiadavky stakeholderov a potreby verejnosti formou participatívneho procesu,
- pomôcť identifikovať a osloviť perspektívnych záujemcov o využitie objektu,
- vytvoriť plán finančnej udržateľnosti nového využitia objektu,
- vytvoriť mechanizmus financovania projektu, ideálne bez zadĺženia kraja, resp. so snahou o najvyššiu efektívnosť a optimalizovanie výdavkov,
- realizovať dielo s najlepším možným urbanistickým a architektonickým výstupom,
- maximalizovať sociálny dopad v danej komunite, facilitovať občiansku angažovanosť.³⁰

Mesto Bratislava

Oddelenie územného plánovania a dokumentácie bratislavského magistrátu vypracovalo štúdiu brownfieldov,³¹ ktorá má slúžiť ako podklad pre nový územný plán. V Metropolitnom inštitúte Bratislavy, konkrétne v Útvare tvorby mestských priestorov, zriadili pozíciu, ktorá je určená na koordinovanie rôznych mapovaní a analýz nevyužívaného majetku. Je zrejmé, že viacero samosprávnych útvarov vidí potenciál v prázdnych budovách, či už z urbanistického hľadiska (aby sa mesto zbytočne nerozrasťalo do šírky) alebo zo sociálneho hľadiska (aby sa využili napríklad ako chýbajúce nájomné byty).

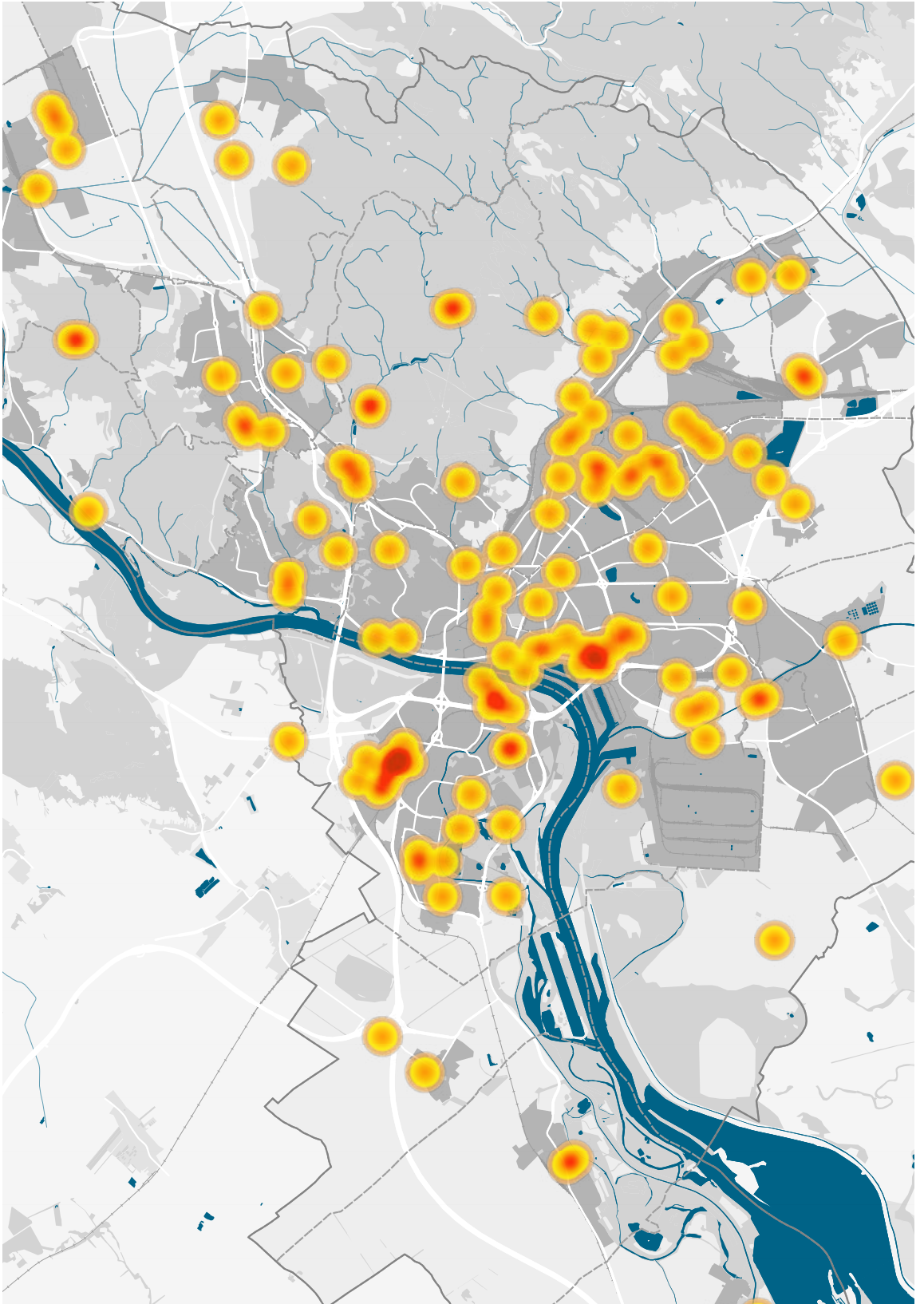
Obr. 8 →

Heatmapa početnosti brownfieldov nad 0,5 ha na území Bratislavy, Oddelenie územného plánovania, Hlavné mesto SR Bratislava, 2020.

29. Dokument je na vyžiadanie na adrese : juraj.havlik@bbsk.sk

30. Klementová, Ela, Šajgaliková, Mária, Havlík, Juraj, Manuál revitalizácie prebytočných budov a areálov Banskobystrického samosprávneho kraja, 2020, interný dokument samosprávy.

31. Bratislava, Úradná tabuľa, Urbanistická štúdia brownfieldy na území Hlavného mesta SR Bratislavy, 2020, <www.bratislava.sk/sk/uradna-tabula/Filter/Detail?NoticeboardId=MAG00BOGFIUB%230&RecordId=2516>



1.2

Právna úprava

Nevyužívaný majetok

Mirek Karas

Po vzniku súčasného samosprávneho členenia prešiel na samosprávne jednotky (obce, mestské časti a samosprávne kraje) majetok, ktorý bol predtým vo vlastníctve štátu.³² V dôsledku spoločenských, právnych a ekonomických zmien sa časť tohto majetku stala pre samosprávu nevyužitelnou. Na druhej strane, samospráva ako správca verejného bohatstva je povinná s týmto majetkom dobre hospodáriť a udržiavať ho, čo v praxi znamená povinnosť vynakladať výdavky na vykurovanie, stráženie a inú údržbu i takých budov, pre ktoré nemá využitie. Možnosť zmeny využitia týchto objektov je navyše obmedzená v dôsledku regulácie majetku, ktorý na samosprávu prešiel tzv. delimitáciou, t. j., ak bol pôvodný účel budovy školstvo, nie je jednoduché tento účel zmeniť na iný, za daných okolností možno i vhodnejší. O takomto nevyužitom majetku samosprávy informujú na verejných zoznamoch, napr. na svojich internetových stránkach. Viazanosť na pôvodný účel majetku sa môže skončiť rozhodnutím zastupiteľstva o zmene účelového určenia, alebo rozhodnutím o vklade tohto majetku do obchodnej spoločnosti alebo na založenie inej právnickej osoby, alebo rozhodnutím o prebytočnosti tohto majetku. Samospráva hospodári so svojim majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku, ktorým môže byť jej rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia;³³ v prípade majetku mesta môže byť správcom i mestská časť.³⁴ Samospráva môže svoj majetok vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti, alebo môže svoj majetok použiť na založenie právnickej osoby.

Samospráva je povinná hospodáriť so svojim a zvereným majetkom v prospech rozvoja svojej samosprávy (mesto, mestská časť, samosprávny kraj), jeho obyvateľov a ochrany a tvorby životného prostredia. Samospráva je povinná svoj majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať, najmä je povinná tento majetok udržiavať a užívať, chrániť pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím, ako aj používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu.“

Samospráva s majetkom hospodári v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom, ktoré schvaľuje zastupiteľstvo. V zásadách hospodárenia s majetkom zastupiteľstvo spresní postupy nakladania s majetkom samosprávy, pričom podmienky nakladania s majetkom môže oproti zákonnej úprave aj sprísniť, nie však zvoľniť. Zásady hospodárenia upravujú aj postup a podmienky prenechávania majetku samosprávy do užívania iným osobám (napr. nájom).

Pri predaji alebo prenájme majetku je samospráva povinná dodržiavať zákonom a svojimi vlastnými zásadami hospodárenia upravený schvaľovací proces. O predaji alebo nájme majetku vyšších hodnôt a ich podmienkach, teda o základných (podstatných) náležitostiach kúpnej alebo nájmovej zmluvy, ktorú chce samospráva uzavrieť, rozhoduje zastupiteľstvo. V týchto prípadoch nie je možné majetok samosprávy predať, resp. prenajať bez schválenia

32. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v zn. n. p.; zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v zn. n. p.; zákon č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v zn. n. p.

33. Zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v zn. n. p.

34. Napr. zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v zn. n. p. spolu so Štatútom Hlavného mesta SR Bratislavy v znení dodatkov

„Samospráva je povinná hospodáriť so svojím a zvereným majetkom v prospech rozvoja svojej samosprávy (mesto, mestská časť, samosprávny kraj), jeho obyvateľov a ochrany a tvorby životného prostredia. Samospráva je povinná svoj majetok zveľadovať, chrániť a zhodnocovať, najmä je povinná tento majetok udržiavať a užívať, chrániť pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím, ako aj používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu.“



Kultúrno-kreatívne centrum Kláštor,
Rožňava

predaja alebo nájmu majetku zastupiteľstvom. Príslušnú zmluvu o predaji resp. nájme majetku za samosprávu následne podpisuje jej štatutárny orgán (starosta, primátor, predseda samosprávneho kraja). Táto zmluva musí byť v súlade s podmienkami predaja resp. nájmu, ktoré schválilo zastupiteľstvo. (Zmluva obsahuje viac konkrétností predajného resp. nájmného vzťahu než uznesenie zastupiteľstva, ale tieto nesmú odporovať základným prvkom právneho vzťahu, ktoré sú obsiahnuté v uznesení zastupiteľstva.)

V prípade, ak by štatutárny orgán podpísal zmluvu, ktorej obsah musel byť schválený zastupiteľstvom a nestalo sa tak, šlo by o tzv. exces, ktorý znamená, že tento prekročil svoje oprávnenie. Taká zmluva je od samého začiatku absolútne neplatná a nemôže byť konvalidovaná (urobená platnou) ani dodatočne.³⁵ Štatutárny orgán je v tomto prípade samospráve osobne zodpovedný za škodu, ktorú jej uzavretím takej zmluvy spôsobil.

Uvedené podmienky uzatvárania zmlúv (teda uskutočňovania právnych úkonov samosprávou) sú dôležité aj z hľadiska následných zmien v už uzavretých zmluvách. Neraz sa stáva, že platnou zmluvou už vytvorený právny vzťah samosprávy a jej partnera si vyžiada zmeny, ktorých potreba vyplynie z praktického fungovania spolupráce (priveľká administratíva, finančná neúnosnosť podmienok pre partnera a pod.). Ak sa majú požadované zmeny dotknúť takých ustanovení zmluvy, ktoré vychádzajú z obsahu uznesenia, ktoré schválilo zastupiteľstvo, nie je možné, aby štatutárny orgán dodatkom k zmluve takéto jej ustanovenia zmenil bez predchádzajúceho uznesenia zastupiteľstva. Keďže vykonanie každej takej zmeny je časovo a administratívne značne nákladná operácia, odporúčam na to pamätať už na začiatku a v čo najväčšej možnej miere obmedzovať také otázky, ktoré by sa nechali na riešenie dodatočne počas trvania zmluvného vzťahu.

Pre úplnosť dodávam, že zmluva alebo jej dodatok, ktorého predmetom je nakladanie s majetkom samosprávy, nadobúda účinnosť až dňom nasledujúcim po jej zverejnení.³⁶ Všeobecne platí, že majetok sa predáva a prenecháva do nájmu za ceny, ktoré sú v tom čase a na tom mieste obvyklé. Z tejto povinnosti však existuje výnimka, a to vtedy, ak zastupiteľstvo rozhodne o nájme z dôvodu osobitného zreteľa. O takomto nájme rozhoduje zastupiteľstvo zvýšeným kvórom, a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť riadne odôvodnený. Táto výnimka ale nič nemení na tom, že musia byť dodržané podmienky v zmysle právnych predpisov upravujúcich tzv. štátnu pomoc. Osobitný zreteľ spomínam preto, lebo bol najrelevantnejší v prípade analyzovaných prípadových štúdií a projektov a podrobnejšie mu bude venovaný priestor v záverečných kapitolách.

35. Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v zn. n. p.

36. Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v zn. n. p.; zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v zn. n. p.

Právne formy partnera na nadviazanie spolupráce so samosprávou

Právny poriadok upravuje niekoľko právnych foriem, ktoré sa javia ako viac či menej vhodné na to, aby založením takejto právnickej osoby nadviazal záujemca spoluprácu so samosprávou. V nasledujúcom texte nájdete ich opis a krátky súhrn výhod a nevýhod z pohľadu projektov, ktorými sa zaoberá táto publikácia.

Občianske združenie

Občianske združenie³⁷ je najjednoduchšou a najviac využívanou právnou formou na tieto účely. Zo všetkých právnych foriem ponecháva zákon pri občianskom združení zakladateľom najväčšiu slobodu pri vytváraní vnútornej štruktúry zakladaného subjektu. Preto je občianske združenie najlepšie prispôsobiteľné požiadavkám zakladateľov. Medzi ďalšie výhody občianskeho združenia patrí neobmedzený rozsah podnikania, ktoré môže popri svojej hlavnej – verejnoprospešnej činnosti vykonávať.

Okrem toho, že občianske združenie môže byť samo držiteľom živnostenských oprávnení, je navyše neobmedzené v zakladaní ďalších právnických osôb, medzi nimi i obchodných spoločností, ktoré môžu podnikáť a teda sebe (sekundárne občianskemu združeniu ako ich spoločníkovi) vytvárať zisk. Členmi občianskeho združenia sa môžu stať aj právnické osoby; nesmú však byť jeho zakladateľmi. V stanovách občianskeho združenia možno upraviť, ako bude naložené s majetkom občianskeho združenia, ktorý zostane po tom, ako sa vykoná likvidácia občianskeho združenia (likvidačný zostatok). Napríklad možno upraviť, že po uspokojení veriteľov zanikajúceho občianskeho združenia sa tento majetok vráti do vlastníctva zakladateľov občianskeho združenia.

Uvedený aspekt môže byť dôležitý v prípade, ak by sa napríklad na zakladaní občianskeho združenia chcela podieľať samospráva a chcela by si vymedziť podmienku, že sa majetok, ktorý do občianskeho združenia vloží (napríklad nehnuteľnosť), po zániku občianskeho združenia vráti späť do jej vlastníctva. Treba upozorniť, že takáto úprava naloženia s likvidačným zostatkom je možná iba pri niektorých druhoch právnických osôb; pri ostatných je osud tohto majetku prísne regulovaný zákonom, ako vyplynie z ďalšieho výkladu.

Príjmy občianskeho združenia, ktoré občianske združenie dosiahlo v rámci vykonávania svojej hlavnej – verejnoprospešnej činnosti, na ktorú bolo založené, nie sú predmetom dane z príjmu.³⁸ Príjmy občianskeho združenia, ktoré občianske združenie dosiahlo v rámci vykonávania podnikania ako vedľajšej činnosti, podliehajú dani z príjmu. Ak občianske združenie popri svojej hlavnej – verejnoprospešnej činnosti aj podniká, príjmy z verejnoprospešnej činnosti účtuje oddelene od príjmov z činnosti podnikateľskej.³⁹ Ustanovenia o dani z pridanej hodnoty sa na občianske združenie vzťahujú obdobne ako na iné subjekty.⁴⁰



Arta, Piešťany

37. Zákon č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov v zn. n. p.

38. Zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v zn. n. p.

39. Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v zn. n. p.

40. Zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v zn. n. p.



Cvernovka, Bratislava



Areál Palma, Bratislava

Nadácia

Nadácia⁴¹ je na rozdiel od občianskeho združenia pomerne zložitá právna forma, ktorej vnútorná štruktúra a činnosť sú prísne regulované zákonom. Orgány nadácie, ich vzťahy, nakladanie s financiami a ďalšie aspekty tejto právnej formy sú upravené v zákone. Možnosť nadácie podnikáť je obmedzená na predmety podnikania: a) prevádzkovanie charitatívnej lotérie, b) prenechanie nehnuteľností do nájmu (bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s nájmom) a c) organizovanie kultúrnych, vzdelávacích, spoločenských alebo športových akcií. Nadácia však môže byť zakladateľom resp. spoločníkom obchodnej spoločnosti, ktorá môže podnikáť bez obmedzenia a vytvárať zisk. (Pri obchodovaní právnickej osoby a jej dcérskej právnickej osoby musia byť dodržané isté podmienky, resp. tzv. transferové oceňovanie). Nadácia ako právna forma je svojou konštrukciou predurčená na kumulovanie a následné prerozdelenie financií. Preto nie je jasné, na čo nie je nadácia vhodná, pokiaľ toto nemá byť predmetom činnosti zamýšľaného subjektu. Pri zániku nadácie môže byť jej likvidačný zostatok prevedený jedine na inú nadáciu alebo obec, v ktorej mala nadácia sídlo. Tento majetok môže byť následne použitý jedine na verejnoprávny účel. Jeho návrat do vlastníctva zakladateľov, na rozdiel napr. od občianskeho združenia, ako som uviedol vyššie, sa nepripúšťa. V otázkach daní platí to, čo bolo uvedené pri občianskom združení.

Nezisková organizácia

Nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby⁴² je pomerne komplikovaná právna forma, ktorá má, podobne ako nadácia, svoju vnútornú štruktúru striktné stanovenú zákonom; na rozdiel od nadácie je však jej štruktúra prispôsobená na aktivity, ktorých podstata spočíva v poskytovaní všeobecne prospešných služieb. Právna úprava nepočíta so zhromažďovaním financií ani s ich prerozdeľovaním, ale naopak, predvída prevádzkovanie nejakého zariadenia, ktoré môže mať predovšetkým zdravotnícky, vzdelávací alebo sociálny charakter.

Zákon predpokladá spoluprácu neziskovej organizácie so štátom alebo samosprávou, pričom priamo upravuje možnosť užívať majetok štátu alebo územnej samosprávy a jej oprávnenie na prijímanie dotácií z verejných zdrojov.

Nezisková organizácia sama nie je obmedzená v predmete podnikania, nesmie sa však podieľať na podnikaní iných osôb, teda o. i. nesmie sa stať zakladateľom obchodnej spoločnosti, resp. spoločníkom v nej. Likvidačný zostatok neziskovej organizácie smie byť prevedený jedine na inú neziskovú organizáciu alebo na nadáciu. Výnimku predstavuje tzv. prioritný majetok, ktorý do neziskovej organizácie vložil štát, a ktorý má byť v rámci likvidácie ponúknutý štátu. V otázke daní na neziskovú organizáciu platí obdobne to, čo bolo uvedené pri občianskom združení.

41. Zákon č. 34/2002 Z. z. o nadáciách a o zmene Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

42. Zákon č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v zn. n. p.





Záujmové združenie právnických osôb

Záujmové združenie právnických osôb⁴³ je právna forma určená výhradne na združovanie sa právnických osôb (PO); zakladateľmi ani členmi záujmového združenia právnických osôb nemôžu byť fyzické osoby (FO). Funkciu záujmového združenia právnických osôb môže naplňať aj občianske združenie, z ktorého by všetci zakladatelia, ktorými môžu byť jedine fyzické osoby, vystúpili, a vstúpili by na ich miesto právnické osoby.

Záujmové združenie právnických osôb je ako právna forma určené na to, aby právnické osoby jeho prostredníctvom realizovali inú ako obchodnú činnosť, hlavne aby presadzovali svoje záujmy alebo sa usilovali o nejaký spoločný cieľ. Tak, ako je to aj pri ostatných druhoch právnických osôb neziskového spektra, ani záujmovému združeniu právnických osôb jeho primárne, neziskové zameranie nebráni, aby sa popri ňom venovalo aj podnikaniu. Pri daňových otázkach platí obdobne to, čo som uviedol pri občianskom združení.

Právna úprava záujmového združenia právnických osôb je (netradične) obsiahnutá v zákone č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v zn. n. p. a je veľmi stručná. Táto skromnosť zákonnej regulácie ponúka široké možnosti pre zakladateľov (resp. členov), aby si štruktúru a fungovanie tohto subjektu naprojektovali podľa svojich potrieb. Podobne ako pri občianskom združení, v stanovách je možné upraviť, aký má byť osud majetku, ktorý sa ako likvidačný zostatok zvýši po likvidácii.

Spoločnosť s ručením obmedzeným

Spoločnosť s ručením obmedzeným,⁴⁴ hoci je podľa svojich pojmových znakov obchodnou spoločnosťou, teda zákonodarcom konštruovaná primárne na účely podnikania, zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v zn. n. p. v § 56 ods. 1 dovoľuje, aby bola založená aj na iný účel, ako je podnikanie. Môže byť teda využitá ako právna forma pre organizáciu, ktorá má za cieľ verejnoprospešnú činnosť. Výhodou spoločnosti s ručením obmedzeným je, že je azda najznámejšou právnou formou medzi súkromnoprávnymi právnickými osobami, čo robí jej štruktúru a fungovanie čitateľnými a prehľadnými pre široký okruh ľudí.

Právna regulácia spoločnosti s ručením obmedzeným ponúka možnosti, ako vhodne nastaviť jej vnútorné fungovanie, konanie navonok, hlasovacie práva, vystupovanie a prístupovanie nových spoločníkov, a dokonca ručenie (hoci v obmedzenej miere) spoločníkmi za jej záväzky. Zákon tiež umožňuje ľubovoľne upraviť spôsob naloženia s likvidačným zostatkom. Nevýhody spoločnosti s ručením obmedzeným sú – ak sa to tak dá povedať – „reputačného“ rázu: V absolútnej väčšine prípadov je táto právna forma využívaná na podnikateľskú činnosť, je na ňu aj primárne určená, a preto – oprávnené – ju verejnosť, zástupcovia samosprávy



Nová Cvernovka, Bratislava

43. § 20f až § 20j zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v zn. n. p.

44. § 105 až § 153 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v zn. n. p.

a v konečnom dôsledku poslanci a ich voliči, vnímajú ako podnikateľský subjekt, ktorého účelom a cieľom je hromadenie zisku. Je to teda reputácia, ktorá je v prípade, ak sa niekto snaží získať podporu na svoj verejnoprospešný projekt, obzvlášť neželaná.

Akciová spoločnosť⁴⁵

Podobne ako spoločnosť s ručením obmedzeným, hoci upravená ako klasický typ obchodnej spoločnosti v zákone č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v zn. n. p., tiež môže byť založená na iný účel než podnikanie, napr. aj na verejnoprospešnú činnosť. Vzťahuje sa na ňu charakteristika, ktorú sme uviedli vyššie pri spoločnosti s ručením obmedzeným.

Rozpočtová organizácia a príspevková organizácia

Rozpočtová organizácia a príspevková organizácia⁴⁶ nemôžu byť použité súkromným sektorom, nakoľko ich môže zriaďovať a/alebo podieľať sa na ich činnosti jedine verejnoprávny subjekt (štát alebo samospráva), pričom tento má ich riadenie a činnosť plne pod kontrolou. Sú rozpočtovo napojené na svojho zriaďovateľa, čo znamená, že hypoteticky by boli použiteľné jedine v tom prípade, ak by sa iniciatívna skupina jednotlivcov dohodla so samosprávou. Napríklad, samospráva založí príspevkovú (alebo rozpočtovú) organizáciu, ktorá týchto jednotlivcov zamestná a dovolí im v jej rámci vykonávať svoju tvorivú alebo inú invenčnú činnosť.

Títo jednotlivci (pôvodcovia myšlienky) však nikdy nebudú mať pod kontrolou riadenie príspevkovej (rozpočtovej) organizácie, lebo tento typ organizácie môže riadiť iba manažment menovaný jej zriaďovateľom. Výhodou ale môže byť to, že dôsledkom rozpočtovej previazanosti so zriaďovateľom je prakticky zaručený pravidelný prísun peňazí. Popri prostriedkoch pochádzajúcich z rozpočtu zriaďovateľa môže príspevková organizácia, na rozdiel od rozpočtovej organizácie, i podnikáť.

Ako som uviedol vyššie, rozpočtová organizácia a príspevková organizácia, na rozdiel od ostatných v tomto texte uvedených právnych foriem, nemôžu byť za žiadnych okolností založené jednotlivcami a teda ani vystupovať ako partner voči samospráve vo veciach, ktorými sa táto publikácia zaoberá. Napriek tomu ich uvádzam, ale z iného dôvodu. Ich charakter som chcel vysvetliť preto, aby si čitateľ vedel ľahšie urobiť predstavu o – doposiaľ existujúcom iba v rovine neschváleného návrhu zákona v Česku – novom druhu právnickej osoby, ktorý má pracovný názov „verejná kultúrna inštitúcia“. Podstatou verejnej kultúrnej inštitúcie má byť kombinácia prvkov klasickej „mimovládnej“ organizácie, napríklad občianskeho združenia, a prvkov príspevkovej organizácie tak, aby výsledný subjekt mal na jednej strane zabezpečené stabilné financovanie z rozpočtu štátu alebo samosprávy, ale zároveň aby bola faktická správa tohto subjektu pone-



Nová Cvernovka, Bratislava

45. § 154 až § 220g zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v zn. n. p.

46. § 21 až § 28 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v zn. n. p.

chaná v rukách nezávislého manažmentu, na ktorého personálne zloženie nemá zriaďovateľ (štát alebo samospráva) prevládajúci vplyv.

Takéto nastavenie ovládania subjektu „verejná kultúrna inštitúcia“ zaručuje jej nezávislosť od vládnucej politickej moci a tiež je zárukou istej continuity a odolnosti voči striedajúcim sa politickým (a často vo veciach činnosti tejto inštitúcie odborne neznalým) vedeniam štátu a samospráv. Ako som uviedol, v Česku sa tento model nepodarilo zaviesť do právneho poriadku, ale jeho text je inšpirujúci aspoň pri úvahách o podobnej iniciatíve u nás na Slovensku.

Obr. 9
Tabuľka usporadúva jednotlivé vyššie menované právne formy podľa rôznych vlastností, ktoré môžu byť pre záujemcu relevantné pri hľadaní optimálnej formy svojho projektu.

právna forma	účel	vnútorná štruktúra	zakladatelia	podnikanie: vlastné	podnikanie: prostredníctvom inej osoby	viazanosť likvidačného zostatku	prístupenie nových členov
občianske združenie	verejnoprospešný, združovanie osôb	◇	len FO, ale PO môžu prístupit'	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X	✓
nadácia	akumulovanie financií a ich distribúcia s verejnoprospešným cieľom	□	FO, PO	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	✓	X
nezisková organizácia	poskytovanie verejnoprospešných služieb	□	FO, PO	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	✓	X
zájmové združenie právnických osôb	združovanie právnických osôb za účelom sledovania spoločného cieľa alebo presadzovania spoločných záujmov	◇	len PO	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X	✓
spoločnosť s ručným obmedzením	podnikanie (dosahovanie zisku), ale môže byť aj verejnoprospešný	□	FO, PO	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X	✓
akciová spoločnosť	podnikanie (dosahovanie zisku), ale môže byť aj verejnoprospešný	□	FO, PO	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X	✓
rozpočtová organizácia	plnenie úloh verejnej správy	□	štát alebo samospráva	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	✓	X
príspevková organizácia	plnenie úloh verejnej správy	□	štát alebo samospráva	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	✓	X

= neobmedzene
 = obmedzene
 = nie

FO = fyzická osoba
 PO = právnická osoba

= pevná
 = flexibilná

2.

Prehľad súčasnej situácie

2.1

Záujem o znovuvyužitie netradičnými developerskými komunitami a samosprávami

Pre potreby tejto publikácie sme v roku 2019 zrealizovali autorský prieskum, v ktorom sme oslovili iniciátorov dvadsiatich projektov zo Slovenska. Tieto sme vybrali na základe ich úspešnosti, veku, veľkosti investícií a regionálneho rozloženia. Cieľom malo byť zistenie spoločných vzorcov vo fungovaní, vo vnímaní výziev a možností zlepšenia stavu. Podmienkou zaradenia do prieskumu bolo dlhodobé fungovanie v priestore, ktorý bol minimálne rok nevyužívaný.

Lokalizácia projektov

Projekty sa nachádzali najčastejšie v krajských mestách, potom v okresných mestách na celom Slovensku a jeden prípad sa objavil v malej obci. Iniciatívy teda vznikali skôr tam, kde je potenciálny dopyt, čo korešponduje aj s výsledkami dotazníka realizovaného Ministerstvom dopravy a výstavby SR.

Uveďte prosím mesto/
lokalitu vášho projektu
Obr. 10



Typ organizácie

Najčastejšie šlo o mimovládne organizácie, najmä občianske združenia, v jednom prípade o neziskovú organizáciu a nadáciu. Samosprávou bolo iniciovaných alebo prevádzkovaných 15 % projektov. Iba jeden subjekt zastupovala neformálna iniciatíva.

Uveďte prosím typ
organizácie, cez ktorú
realizujete Váš projekt
Obr. 11



občianske združenie
70%



nadácia
5%



nezisková
organizácia
5%



mesto
10%



príspevková
organizácia
5%



neformálna iniciatíva
5%

Typ vlastníka

Najčastejšie boli revitalizované budovy vo verejnom vlastníctve, v menšej miere v súkromnom vlastníctve a vo vlastníctve štátnej firmy. Zo získaných odpovedí respondentov vyplýva, že samosprávy mali väčšiu motiváciu vyjsť v ústrety snahám o revitalizáciu budov a vyznievajú prístupnejšie, aj keď rokovania so súkromným majiteľom mohli byť podľa respondentov jednoduchšie a rýchlejšie. Treba ale brať do úvahy predpoklad, že môže existovať viacero subjektov vyvíjajúcich činnosť v budovách v súkromnom vlastníctve, ktoré sme do tejto publikácie nezahrnuli.

Komu patrí budova / priestor, v ktorom vykonávate svoje aktivity?

Obr. 12



mesto
45%



súkromný majiteľ
25%



kraj
15%



ŽSR
15%

Vlastná iniciatíva vs. verejná výzva

Iba 5% respondentov reagovalo na verejnú výzvu, čo poukazuje na absenciu a nezvyk samospráv predkladať ich. Do kategórie „z vlastnej iniciatívy“ boli zahrnuté aj prípady, keď iniciatíva vyšla z mesta a bol využitý jeho majetok.

Ako ste sa k danému priestoru / budove dostali?

Obr. 13



verejná výzva
5%



vlastná
iniciatíva
95%

Dĺžka fungovania

Takmer polovicu tvorili projekty, ktoré fungujú viac než 3 roky, teda mali by byť v inkubačnej dobe, to znamená, že prežili alebo prežívajú počiatočnú transformáciu. Takmer štvrtinu tvorili iniciatívy, ktoré existujú viac než 10 rokov, čo znamená, že prežili svoju transformáciu a sú relatívne udržateľné. Z existencie týchto projektov vyplýva, že určitá tradícia takejto praxe je i na Slovensku.

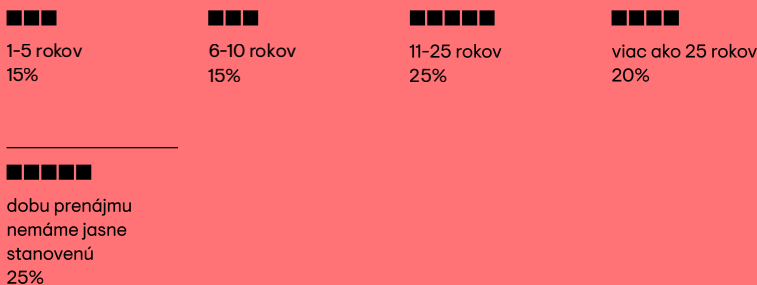
Ako dlho v tomto revitalizovanom priestore / budove fungujete?
Obr. 14



Dĺžka prenájmu

Prenájom na viac než 5 rokov malo 60% projektov. Stanovenú dobu prenájmu nemalo 25% projektov, no väčšinu z nich viedlo mesto alebo príspevková organizácia, čiže prenájom nemusel byť limitovaný.

Na akú dlhú dobu máte priestor prenajatý?
Obr. 15



Angažovanosť vlastníka v programovej náplni

Väčšina projektov vznikla ako odozva na nedostačujúce sociálne, kultúrne a vzdelávacie služby a podmienky v samosprávach. Tretina respondentov uviedla, že hlavným dôvodom realizácie tohto projektu bola túžba zachrániť, revitalizovať budovu. Environmentálne témy riešilo svojimi projektmi 15 % respondentov.

Zasahuje vlastník do
programovej náplne
priestoru?
Obr. 16



nie
100%

Impulz vzniku – potreby lokality

Väčšina projektov vznikla ako odozva na nedostačujúce sociálne, kultúrne a vzdelávacie služby a podmienky v samosprávach. Tretina respondentov uviedla, že hlavným dôvodom realizácie tohto projektu bola túžba zachrániť, revitalizovať budovu. Enviromentálne témy riešilo svojimi projektmi 15 % respondentov.

Má váš projekt za jeden
z cieľov uspokojenie
potrieb alebo riešenie
konkrétneho spoločens-
ského / environmentál-
neho problému danej
lokality a komunity?
Ak áno, prosím špecifi-
kujte dané potreby /
problémy a ich riešenia
Obr. 17



sociálno-
-spoločenský
charakter
80%



kultúra a vzdelanie
50%



architektúra
30%



ekológia /
enviromentalistika
15%

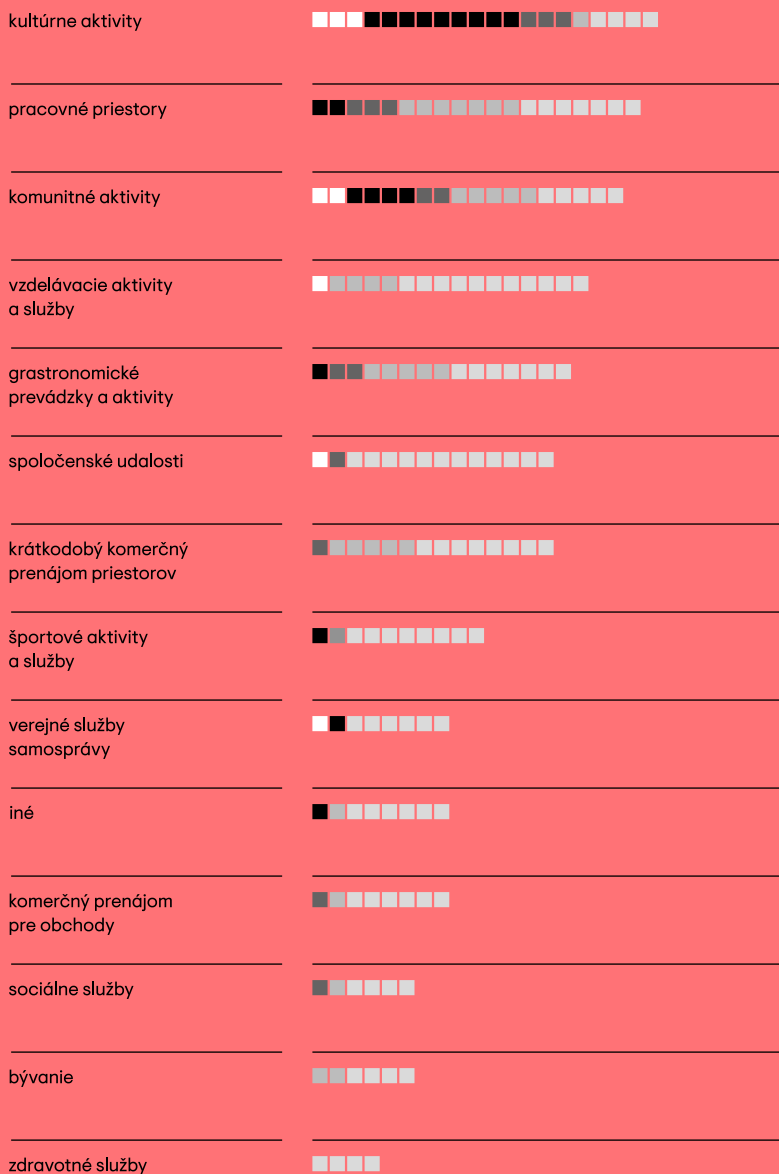
Obsahová náplň

Priestory väčšiny projektov neboli monofunkčné, len 15 % z nich prevádzkovalo iba kultúrne centrum. Najčastejšie šlo o kombináciu kultúrneho, spoločenského a komunitného využitia s gastróm. V tomto prípade boli jednotlivé zložky segmentované medzi 10-25 % obsahu priestoru. Najviac absentovali zdravotnícke služby, komerčný prenájom obchodných priestorov, bývanie a sociálne služby.

Skúste odhadnúť aké percento činností v budove prevádzkujete. Obr. 18

Každé políčko predstavuje jednu odpoveď:

- 75–100% plochy
- 50–75% plochy
- 25–50% plochy
- 10–25% plochy
- 0–10% plochy



Obr. 18: Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, N=20, 2019

Environmentálne opatrenia

Povedomie o environmentálnych riešeniach medzi respondentmi bolo nízke. Je možné, že v projektovom tíme absentoval špecialista (architekt, stavebný inžinier, krajinný architekt), špecializujúci sa na túto tému. Táto úroveň uvažovania bola v rámci rekonštrukcie pravdepodobne vnímaná ako nadštandard. Je to pre nás zaujímavé zistenie, ktoré môže viesť k masívnejšiemu čerpaniu dotácií určených na realizovanie efektívnych environmentálnych riešení pri obnove budov.

Aké opatrenia ste spravili v oblasti ekologickej a energetickej efektivity budovy/priestoru?
Obr. 19



vymenili sme okná za dvojsklá
55%



zrekonštruovali sme hydroizoláciu strechy
45%



pridali sme tepelnú izoláciu strechy
45%



inštalovali sme zariadenia na zadržiavanie dažďovej vody
40%



vymenili sme okná za drevené
35%



inštalovali sme plynový kotel
35%



izolovali sme budovu polystyrénom
25%



iné
35%



vymenili sme okná za plastové
20%



vymenili sme okná za hliníkové
15%



izolovali sme budovu minerálnou vlnou
15%



inštalovali sme elektrické vykurovanie
15%



inštalovali sme tepelné čerpadlo
15%



vytvorili sme zelenú strechu
5%



žiadne
10%

Motivácia na environmentálne opatrenia

Najväčšou motiváciou na environmentálne riešenia boli podľa respondentov nižšie náklady na prevádzku, zdravšie prostredie a zníženie negatívneho dopadu na prostredie.

Aká bola vaša motivácia v prípade, že ste vykonali dané opatrenia?
Obr. 20



nižšie náklady pre prevádzku budovy
65%



zdravšie prostredie pre užívateľa
60%



zníženie dopadu na životné prostredie
55%



splnenie normy
15%



celková rekonštrukcia, kolaudácia budovy
10%



iné
5%

Príležitosti revitalizácie

V čom vidíte pridanú hodnotu revitalizácie dlhodobovo nevyužitého priestoru?
Obr. 21



záchrana budovy
95%



demonštrácia alternatívneho prístupu, že sa dajú veci robiť inak
90%



genius loci
75%



väčšia miera voľnosti a kreatívnych riešení priestoru
70%



väčšia miera angažovanosti komunity
70%



oživenie susedstiev
65%



podpora lokálnej ekonomiky
45%



nižší nájom
40%

Limity revitalizácie

Aké vidíte limity a prekážky v revitalizácii týchto špecifických priestorov?
Obr. 22



vysoké vstupné investičné náklady
65%



nedostatočná podpora zo strany zákonov pre tento typ revitalizačných projektov
65%



energetická a materiálová zastaralosť a tým pádom záťaž budovy a s tým spojené vyššie náklady na prevádzku
65%



nedostatočná podpora projektu zo strany samosprávy či miestnych politikov
60%



celková náročnosť projektu v porovnaní s prenájmom klasických priestorov
45%



nedostatočné organizačné kapacity nášho tímu
45%



potreba neustálej údržby
45%



nedostatočné finančné kapacity nášho tímu pre udržiavanie projektu
40%



nedostatočná znalosť a skúsenosť s právnou stránkou projektov
35%



kommunikácia s vlastníkom budovy je komplikovaná
30%



nejasná budúcnosť budovy, ktorá ohrozuje stabilitu našich plánov
30%



nedostatočná znalosť a skúsenosť prevádzkovaním budovy (správca)
30%



nedostatočná znalosť a skúsenosť s fundraisingom projektu
30%



nedostatočná znalosť a skúsenosť so stavebnou revitalizáciou
30%



zle nastavený biznis plán
25%



ťažké až nemožné podmienky pre získanie úveru zo strany banky
20%



zle nastavený programový plán
15%



lokality budovy nie je príliš zdravá
15%



iné
10%



nedostatočné vyjednávacie a lobingové schopnosti nášho tímu pre podporu projektu
5%



dostupnosť budovy (budova je ťažko dostupná pešo, bicyklom či MHD) predstavuje sťaženie našim klientom
5%



monofunkčnosť lokality (budova sa nachádza v lokalite, kde je nízka občianska vybavenosť, či iné služby)
5%

Financovanie

Najčastejšou formou bola kombinácia investície, dobrovoľnej práce a symbolického nájmu alebo investičného prenájmu.

Ako máte nastavenú spoluprácu s vlastníkom z finančného hľadiska a prostriedkov?
Obr. 23



investujeme vlastnú dobrovoľnú prácu a čas
70%



investovali sme vlastné finančné prostriedky na kompletnú revitalizáciu
35%



prenajímame za symbolickú cenu (napr. 1 euro ročne, 1 euro za m²)
40%



máme tzv. investičný prenájom (prenajímame za symbolickú cenu / zadarmo výmenou za revitalizáciu budovy / priestorov
40%



prenajímame za zníženú cenu
25%



prenajímame za komerčnú cenu
10%



vlastník investoval vlastné finančné prostriedky na čiastočnú revitalizáciu budovy / priestorov
20%



vlastník pokrýva energie na prenájom budovy / priestorov, ktoré využívame
20%



vlastník investoval vlastné finančné prostriedky na kompletnú revitalizáciu budovy / priestorov
10%



iné - EU grant, EU projekt
5%

Vzťah s vlastníkom

Najviac respondentov by prijalo užšiu spoluprácu, lepšiu komunikáciu a väčšiu finančnú podporu zo strany vlastníka.

Je niečo, čo by ste uvítali zo strany vlastníka?
Obr. 24



lepšia komunikácia, užšia spolupráca
45%



finančná podpora
25%



dlhodobejšiu zmluvu, väčšiu istotu dlhodobého prenájmu
10%



väčší prehľad v kultúre
5%



keby správa budovy ostala na vlastníkovi
5%



nie
30%



neviem
5%

Potenciál pre zmeny

Zaujímavým zistením bolo, že najviac respondentov by za daných podmienok projekt nerealizovalo inak. Nastavenie zmluvy by zmenilo 20 % respondentov, a 15 % respondentov videlo potenciál v efektívnejšom financovaní a zložení tímu. Celkovo nízky počet odpovedí poukazuje na nízke povedomie, skúsenosť a nesystémovosť prístupu k týmto typom projektov.

Ak by ste mali znovu zopakovať Váš projekt, čo by ste spravili inak?
Obr. 25



nič
30%



zmluva
20%



lepšie financovanie
15%



viac ľudí
15%



lepšia komunikácia
10%



architektonická štúdiá
5%



všetko
5%

Zhrnutie

- Väčšina iniciatív prichádza z prostredia mimovládnych organizácií a väčšina z nich sú občianske združenia,
- väčšina revitalizovaných budov je vo verejnom vlastníctve, no neboli vyhlásené verejné výzvy; iniciatívy oslovili samosprávy,
- ľudia, ktorí sa do týchto revitalizácií púšťajú, sú obyčajne kreatívni nadšenci, pre ktorých je najdôležitejšia záchrana budovy a riešenie spoločenských potrieb lokality,
- výšku nákladov zisťujú až po čase. Veľa priestoru dávajú dobrovoľníckej práci,
- nevedomujú si environmentálny rozmer rekonštrukcie a prevádzky budov, nepracujú s ním. Je tu potenciál aj na väčšie využívanie fondov,
- učia sa systémom pokus-omyl či od ostatných; medzi projektmi prebieha neformálne vzdelávanie,
- absentuje formálne vzdelávanie a prístup na systémovej úrovni, pilotné spolupráce sú v TTSK a BBSK,
- od vlastníka by privítali vyššiu mieru osvedy a (finančnú) pomoc,
- pomohlo by vzdelávanie v právnej oblasti a v ošetrovaní zmluvných vzťahov.



2.2

Prípadové štúdie

Výber prípadových štúdií v tejto kapitole pozostáva z desiatich slovenských projektov, ktoré majú zásadný kultúrny, komunitný či spoločenský charakter. Líšia sa veľkosťou budovy, tímom, investícií a nachádzajú sa od západu po východ. Pokrývajú rôzne prístupy, zdola aj zhora, od nízkej miery spolupráce s vlastníkom až po úzku spoluprácu. Niektoré fungujú už pár rokov a niektoré sú ešte len v počiatočnej fáze. Tri projekty, ktoré sa ešte len vyvíjajú, sú natoľko inovatívne, že sme ich chceli pokryť už v tomto štádiu. Aspekty, ktoré sme pri jednotlivých prípadových štúdiách skúmali, boli: príbeh – ako sa k budove dostali; aký bol vtedajší politický kontext; ako majú nastavenú spoluprácu s vlastníkom; aké rôzne toky príjmov majú – ako financujú prevádzku a program, potenciál pre zmenu – z čoho sa poučili a čo by chceli zmeniť; a nakoniec miera inovácie – prečo sú relevantné.

Obr. 26
Porovnanie 10 vybraných prípadových štúdií vo viacerých kategóriách, 2020.



Košice	Tabačka
Košice	Výmenníky SPOTs
Bratislava	Pistoriho palác
Bratislava	Stará tržnica
Bratislava	Nová Cvernovka (škola)
Rožňava	KC Kláštor
Banská Štiavnica	Banská St a Nica Contemporary
Bratislava	Nová Cvernovka (internát)
Zvolen	Bývalé Gymnázium Mateja Bela
Piešťany	ARTA

* Uvedené číslo predstavuje iba základný tím.

** Uvedená suma predstavuje len finančné investície do fyzickej rekonštrukcie bez iných investícií ako dobrovoľnícka práca, ai.

typ organizácie	vlastník	dĺžka fungovania	veľkosť budovy	nájom euro / rok	veľkosť tímov*	finančné investície do rekonštrukcie**
občianske združenie	kraj	11 rokov	2 500 m ²	25 000 €	21	1 100 000 €
mestská príspevková organizácia	mesto	11 rokov	1 700 m ²		15	1 350 000 €
mestská časť	mestská časť	9 rokov	1 400 m ²		3	664 718 €
občianske združenie	mesto	7 rokov	6 000 m ²	120 000 €	15	1 320 000 €
nadácia	kraj	4 roky	9 000 m ²	60 417 €	30	1 400 000 €
občianske združenie	mesto	4 roky	1 600 m ²	0 €	13	250 000 €
občianske združenie	kraj	2 roky	764 m ²	1 €	2	14 400 €
nadácia	kraj		8 000 m ²	60 000 €		
s. r. o.	kraj		4 400 m ²			
občianske združenie	kraj		2 900 m ²			

2.2.1

Tabačka Kulturfabrik

Lokalita: Košice, širšie centrum

Dĺžka fungovania: od 2009

Typ organizácie: občianske združenie

Veľkosť budovy: 2 500 m²

Ročný nájom: 25 000 €

Hlavný tím: 21 ľudí

Obsahová náplň: multifunkčné sály, scéna na performatívne umenie, galéria, kino, hudobné štúdio, bistro, bar, hostel, co-working a iné prevádzky



Príbeh

Po rozbehnutí kultúrneho centra v bývalých kasárňach v rámci Európskeho hlavného mesta kultúry 2013 dostalo OZ Bona fide z priestorov výpoveď. Hľadali nový priestor, kam by sa mohli presunúť. Objavili prázdne priestory bývalej tabakovej fabriky vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja, na ktoré vypracovali štúdiu využiteľnosti – revitalizácie. Presvedčili vedenie kraja a od roku 2009 tu budujú kultúrno-kreatívne centrum Tabačka Kulturfabrik.

Politický kontext

Košický samosprávny kraj (KSK) ponúkol občianskemu združeniu prenájom, spočiatku na dobu neurčitú čiže bez záruky, no kolektív tieto podmienky prijal, pretože bol v núdzi. OZ Bona Fide sa naďalej intenzívne usilovalo o zmenu podmienok spolupráce s KSK a naplnenie svojej dlhodobej vízie. Pre vznik kultúrno-kreatívnej fabriky sa ukázalo ako prelomové rozhodnutie KSK podporovať rozvoj kreatívnej ekonomiky v regióne a súčasne investovať do obnovy svojho majetku. Zastupiteľstvo KSK v apríli 2011 schválilo Konceptiu rozvoja kreatívnej ekonomiky⁴⁷ a Tabačka Kulturfabrik sa stala jeho prvým konkrétnym projektom.⁴⁸ Vďaka spolupráci kraja a OZ vo financovaní rekonštrukcie budovy sa Tabačka rozšírila a poskytuje viac služieb a priestoru na kultúru.

Model spolupráce so samosprávou

Spolupráca KSK a OZ Bona fide sa začala v roku 2009 a momentálne prechádza výraznejšími zmenami. Od 2009 do 2012 mali nájomnú zmluvu na dobu neurčitú, no v roku 2012 sa im podarilo získať zmluvu na 10 rokov.

Nemôžu navyšovať výšku nájmu za priestory pre podnájomcov, čo znamená, že na ďalších nájomcoch neprofitujú, čo tvorí záťaž pre finančnú stabilitu kultúrneho centra.

Financovanie

komerčný príjem z prevádzky baru, verejné dotácie prostredníctvom grantových výziev, iná hospodárska činnosť, dobrovoľnícka práca

Potenciál zmeny

Počas celého fungovania sa chcel kolektív Bona fide dopracovať k výhodnejším podmien-

kam, čo sa do určitej miery aj podarilo (dlhodobá zmluva, rozšírenie priestorov, investícia z KSK). Doposiaľ však nedošlo k úprave zmluvy tak, aby sa investície odpočítavali od stanoveného nájmu; nástroj investičného nájmu by umožnil predísť dlhu na energiách. Momentálne má OZ Bona fide dlh na energiách, ktoré od začiatku roku 2019 spláca, no niektorí poslanci túto skutočnosť používajú ako argument proti navrhovaným zmenám v zmluvných podmienkach v prospech OZ. Na druhej strane župan Trnka a iní vidia hodnotu Tabačky ako jedinečnej kultúrnej inštitúcie a chcú pomôcť v jej fungovaní.⁴⁹ V decembri 2019 bol predložený návrh, aby sa existujúci dlh znížil o výšku investícií, no návrh v zastupiteľstve z vyššie spomínaných dôvodov neprešiel.

Miera inovácie a verejného benefitu

Projekt Tabačka Kulturfabrik vytvoril precedens, z ktorého sa poučili ďalší. Významným aspektom Tabačky je existencia priestoru pre nezriaďovanú kultúru, vlastnú kultúrnu produkciu a rôznorodé komunity, vďaka čomu predstavuje jedinečné neštátne kultúrne centrum na východnom Slovensku. Tabačka je partnerom mestotvorných podujatí ako sú napríklad Biela noc, Art film fest či Art&tech days. Je tiež členom medzinárodnej siete kultúrnych centier Trans Halles Europe ako aj slovenskej siete Anténa.

47. Konceptia rozvoja kreatívnej ekonomiky, Košický samosprávny kraj, 2011

48. Tabačka Kulturfabrik, O Tabačke, [online] Cit. 10.10.2019, <www.tabacka.sk/o-tabacke>

49. Zastupiteľstvo KSK, 12.9.2019, <startup.vucke.sk/VideolIndex/zasadnutie_2019-12-09/HerVie/HerVieHtml5.html> doplnení niektorých zákonov v z. n. p.

→
Spoluzakladateľ OZ Bona fide
a umelecký riaditeľ Tabačky Peter Radkoff

↘
Hostel Tabačka

↓
Pohľad do dvora

↓
Vstupné priestory, kde sídli obchod
s výtvarnými potrebami a galéria





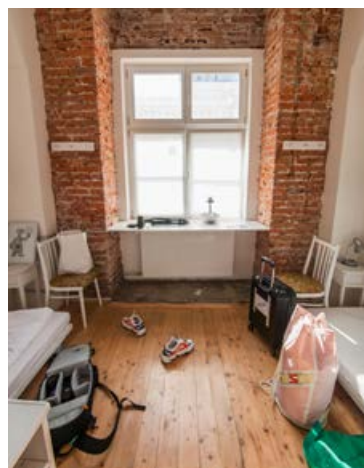




↙ ↘
Pohľad do multifunkčnej sály

↓
V areály Tabačka Kulturfabrik sídli
aj Hostel Tabačka

↓
Podujatie v barovej časti





↑
 Stúdiový priestor pre rezidentov

↗
 Bar a bistro

↑
 Multifunkčná sála

↗
 Pohľad do kinosály

2.2.2

Pistoriho palác

Lokalita: Bratislava, širšie centrum

Dĺžka fungovania: od 2011

Typ organizácie: miestna samospráva

Vlastník: Mestská časť Staré Mesto

Veľkosť budovy: 1400 m²

Hlavný tím: 3 ľudia

Obsahová náplň: kino, multifunkčné sály,
galerijné priestory, kancelárie pre MVO, knižnica





FR&G

1000

The Publishing

ANALIZI I NIGRAMOVNA
ČITANJE S POMOĆI MENIJA
Kako koristiti meni za analizu i nigramovno čitanje

Man

1000

1000



Príbeh

Palác dal postaviť lekárnik židovského pôvodu Felix Pisztory, ktorý mal pohnutý osud. Počas druhej svetovej vojny v paláci sídlilo nemecké veľvyslanectvo, v časoch socializmu tu zriadili Leninovo múzeum. Do roku 2005 sa bočné krídlo paláca ešte využívalo ako Dom zahraničných Slovákov. Odvtedy až do roku 2011 bol prázdny a chátral. V roku 2011 začala Mestská časť Staré Mesto s premenou paláca na kultúrne centrum. Významne im pri tom pomáhalo občianske združenie VIA CULTURA, Inštitút pre kultúrnu politiku pod vedením p. Magdy Vášáryovej. Spolu sa snažili palác využiť ako kultúrne a komunitné centrum pre obyvateľov i návštevníkov Bratislavy. Občianske združenie spolu s mestskou časťou a približne stovkou dobrovoľníkov priestory paláca vypratali, upratali, zbavili ho plesní a otvorili pre verejnosť. S obnovením záhrady pomohli študenti záhradníctva. Neskôr sa v ňom s pomocou organizácie FILM EUROPE podarilo obnoviť prevádzku kina či známu knižnicu založenú na základoch vzácnjej súkromnej zbierky manželov Kalinovcov.

Politický kontext

Tým, že zostala budova opustená, nevyhla sa ani vandalizmu. Príbeh Pistoriho paláca spadá do obdobia od deväťdesiatych rokov minulého storočia až do obdobia finančnej a hospodárskej krízy v rokoch 2008–2011, pre ktoré boli typické tzv. príbehy rodinného striebra, najmä v centre hlavného mesta. Verejné, nevyužívané lukratívne budovy sa nechali z dôvodu údajného nedostatku verejných zdrojov nevyužívané chátrať a následne boli za nízku cenu stanovenú znaleckým posudkom predané rôznym podnikateľom. Tieto predaje často sprevádzali pochybnosti o výške kúpnej ceny, alebo aj o personálnom prepojení kupujúcich na verejnú správu (predávajúcich).

Prostriedky z predaja orgány verejnej správy zvyčajne za pomerne krátky čas spotrebovali, čo len podčiarkuje krátkozrakoosť týchto rozhodnutí. Predajom spomínaných budov si totiž nielen zlikvidovali potenciálne dlhodobé zdroje príjmu, ale zbavili sa objektov, ktoré sa v budúcnosti častokrát ukázali ako potrebné na poskytovanie verejných služieb (napríklad škôlky, zariadenia pre seniorov či administratívne priestory). Verejné inštitúcie tak museli túto potrebu riešiť nákladným prenájmom od súkromných spoločností.

Aj samospráva bratislavského Starého

Mesta v období rokov 2000–2010 predala množstvo podobných budov, napríklad paláce na Hlavnom námestí či na iných miestach pešej zóny. O účelnosti týchto transakcií nechceme špekulovať, ale faktom je, že v čase realizácie projektu Pistoriho paláca disponovala Mestská časť už len zlomkom využiteľného nehnuteľného majetku. V celosti disponovala Zichyho palácom na Ventúrskej ulici (kultúrne centrum), Jurenákovým palácom (budova Miestneho úradu Starého Mesta) a Pistoriho palácom.

Model spolupráce

Mestská časť otvorila palác na organizovanie vybraných kultúrnych podujatí už v roku 2011. Na výber podujatí zriadila Správnu radu paláca, zloženú zo zástupcov vedenia Mestskej časti a dočasného operátora, spomínaného OZ VIA CULTURA. Rada plnila funkciu jednak projektového koordinátora pre projekt sprístupnenia paláca, no súčasne ako programová rada na schvaľovanie podujatí. Správna rada vypracovala aj prvý cenník pre záujemcov o prenájom priestorov na podujatia, neskôr ho rozšírila o inštitút dlhodobejšieho nájmu na aktivity neziskových organizácií.

O nájom priestorov v paláci najmä na kultúrne podujatia začal byť čoskoro veľký záujem. Správna rada však pri výbere dôsledne dbala najmä na bezpečnosť, a preto povolených podujatí zo začiatku nebolo veľa. Prvým podujatím v paláci bol prestížny Dizajnvíkend.⁵⁰ Projekt bol obrovským úspechom a Dizajnvíkend zostal v paláci ešte ďalších niekoľko rokov, kým sa nezmenil na Designweek – teda dlhšie podujatie, ktoré v už zmenenom paláci – kultúrnom centre so stálym vlastným programom, nemalo miesto. Ďalšími prestížnymi projektmi, ktoré našli miesto v paláci, boli napríklad festival frankofónneho filmu Crème de la crème či prestížna medzinárodná výstava umenia Pekná maľba je za nami. Hodnota diel vystavovaných v paláci v rámci tejto výstavy predstavovala až milión eur.⁵¹

Okrem krátkodobého využitia a kultúrnych podujatí si palác našiel aj stálejších nájomníkov. Kým jeho pravé krídlo slúžilo na veľké podujatia, výstavy a kino, menšie priestory v ľavom krídle obsadili vybrané neziskové organizácie najmä zo sociálnej oblasti, napríklad Divadlo bez domova, Equiteatro, OZ Len TAK TAK a pod. Viaceré z týchto organizácií okrem práce so znevý-

hodnenými ľuďmi priniesli do paláca aj kvalitný a pravidelný kultúrny program a pomohli tak vytvoriť jeho kolorit a identitu.

Financovanie

Bol to mimoriadne ambiciózny plán a náročný proces, hlavne keď berieme do úvahy, že situáciu v Európe výrazne ovplyvňovala najväčšia hospodárska a finančná kríza za posledných 80 rokov. Táto spôsobila výrazný prepád podielových daní, ktorý je zdrojom príjmov samosprávy. Samospráva a spolupracovníci na projekte tak museli zvládnuť sfunkčnenie paláca prakticky bez finančných zdrojov, s pomocou materiálnej podpory⁵² napr. stavebných firiem. Finančné prostriedky samosprávy boli investované výlučne do opravy alarmu a kotla a do rekonštrukcie dvoch toaliet.

Trvalo štyri roky, kým sa otvorila vhodná grantová výzva a Mestská časť Bratislava- Staré Mesto mohla začať v roku 2015 palác systematicky rekonštruovať. Rekonštrukcia trvala dva roky. „Na projekt získala Mestská časť financie z grantov Islandu, Lichtenštajnska a Nórska prostredníctvom Finančného mechanizmu EHP a štátneho rozpočtu Slovenskej republiky, v rámci programu „Zachovanie a revitalizácia kultúrneho a prírodného dedičstva a Podpora rozmanitosti v kultúre a umení v rámci európskeho kultúrneho dedičstva“.⁵³

Pridaná hodnota a miera inovácie

Pistoriho palác je dobrým príkladom toho, ako je možné spravovať verejný majetok participatívnym spôsobom bez straty dispozície s ním. Správcom aj operátorom bola aj zostala samospráva, napriek významnej participácii MVO. Ide o model, v ktorom nevzniká nájom celej budovy v prospech jedného subjektu a nevzniká ani nová entita verejno-súkromného partnerstva. Kultúrno-vzdelávacie centrum je prevádzkované samosprávou a dlhodobé partnerské vzťahy boli resp. sú založené len na zmluvnom základe.

Ukazuje sa, že je dobré začať hoci aj s tesovavou prevádzkou hneď a nečakať na väčšiu finančnú „injekciu“. Tým, že palác začal žiť, dostal sa do povedomia verejnosti a médií, čo utlmilo dlhodobý podprahový tlak na jeho predaj, a zároveň odradilo vandalov (z obavy z prichytenia pri čine, keďže sa v budove už bežne pohybovali ľudia).

Potenciál zmeny

Vo všeobecnosti o ňom možno hovoriť ako projekte, ktorý pri realizácii nesprevádzzali vážnejšie problémy. Napriek tomu uvádzame niekoľko postrehov, ktoré stoja za zmienku:

Pri prenajímaní priestorov na veľké podujatia odporúčame venovať veľkú pozornosť ich odovzdaniu do užívania nájomcom. Odporúčame najmä dôkladnú spoločnú inšpekciu priestorov, pokiaľ ide o zámky, inžinierske siete, alarm a pod. Pri sieťach nestačí skúmať a dokumentovať len ich stav na meračoch, ale tiež samotné polozenie a technický stav inžinierskych sietí a alarmu. Nájomcov odporúčame primerane podrobne poučiť o podrobnostiach využívania majetku a spoločné zistenia ako aj podrobné poučenie kvalitne zachytiť v písomnej podobe. Účelom je, aby sa predišlo náhodným škodám (pri jednom z podujatí organizátori omylom presekli káble alarmu, čo si vyžiadalo kompletnú výmenu siete a výdavky na nápravu predstavovali tisíce eur).

V predstihu, t.j. pred spustením tzv. testovacej prevádzky, taktiež určite odporúčame riešiť komunikáciu s obyvateľmi v bezprostrednom okolí, najmä v budovách v radovej zástavbe v centrách miest, pretože v nich často bývajú seniory. Komunikácia by mala byť osobná, napr. formou hromadného stretnutia priamo na mieste, prípadne sprevádzaná dotazníkmi. Komunikácia prostredníctvom úradnej tabule, miestnych novín či plagátu je dobrým doplnkom, ale samotná je nedostatočná a odvolávať sa na ňu znamená od počiatku riskovať negatívne naladenie voči projektu, ak nie rovno dlhodobú protiaktivitu (petíciu, medializáciu).

50. Tkáčiková, Lucia, „Bývalé Leninovo múzeum oživa. Dizajnom.“, bratislava.sme.sk, 28.9.2011, <bratislava.sme.sk/c/6073574/byvale-leninovo-muzeum-opat-oziva-dizajnom.html>

51. Poistenie diel platil nájomca priestoru, počas niekoľkomesačnej výstavy nedošlo k žiadnemu incidentu.

52. Nefinančná investičná podpora formou tovarov alebo služieb, tzv. in kind investície.

53. Staromestské centrum kultúry a vzdelávania, Štefánikova 25, (Pistoriho palác), História paláca, <www.staremesto.sk/sk/content/pistoriho-palac>



↑
Sála

➤
Pohľad z dvora

↑
Dária Chriaštelová
odborná referentka, Pistoriho palác

➤
Kino Film Europe

↘↘↘↘

Pohľad do rôznych sál v interiéri



2.2.3

Stará tržnica

Lokalita: Bratislava, historické centrum

Dĺžka fungovania: od 2013

Typ organizácie: občianske združenie

Vlastník: Bratislava, Hlavné mesto SR

Veľkosť budovy: 6 000 m²

Ročný nájom: 120 000 €

Hlavný tím: 15 ľudí

Obsahová náplň: trhy, multifunkčná sála, prevádzky





Wino + miód
JUBO MAHR

Próbujcie
LEWIS

Wino + miód
VINKOWIC

Wino + miód
VILIAM JONA

Próbujcie
Jana Zelenski

zelenina
Bela Magyaris



Lubki domniak
mielochy

porok woda
TOMAS NACI

zelenina e
jablka
Zofia Dolera

Wino
ALAN KOCHELA

Wino
KILIER

Wino
KILIER



↑
Námestie Nežnej revolúcie pred Starou
tržnicou

↑ →
Multifunkčné priestory

↗
Zakladatelia občianskeho združenia
Aliancia Stará tržnica

Zľava: Zora Jaurová, Matúš Vallo, Barbara
Zavarská, Gábor Bindics, Martin Jenča,
Illah van Oijen, Mirka Lachká, Denisa Chy-
lová, Lucia Faltinová, Palo Murin, Martin
Giertl



Príbeh

Historická budova tržnice bola roky uzatvorená a využívaná len občasne. Vo februári roku 2012 dostala budovu do správy príspevková organizácia Bratislavské informačné stredisko. V lete toho istého roku sa zmobilizovala skupina odborníkov z rôznych odvetví s motiváciou zlepšiť život v meste práve prostredníctvom návratu života do budovy Starej tržnice; komunitného života do centra mesta. Táto skupina založila občianske združenie Aliancia Stará tržnica (AST).

Politický kontext

Bol to ambiciózny projekt, t.j. žiadal budovu do správy prenájmom podľa osobitného zreteľa. Trvalo viac ako pol roka, kým projekt pripustili na hlasovanie do mestského zastupiteľstva. Na niektorých poslancov projekt nepôsobil legitímne a žiadali verejnú súťaž, ktorú podporovala aj AST. Nakoniec prebehla tzv. pro forma súťaž a v zastupiteľstve hlasovali o dvoch projektoch nového využitia objektu Starej tržnice.⁵⁴ Projekt OZ Aliancie Stará tržnica bol napokon odhlasovaný s podporou vtedajšieho primátora Ftáčnika.

Model spolupráce so samosprávou

Celý proces od nadviazania kontaktu až po zmluvu trval rok. Občianske združenie AST dostalo nájomnú zmluvu na 10 rokov s možným 5-ročným predĺžením. Majú investičný nájom, čo znamená, že výška investícií sa odpočítava od stanoveného nájmu. Investovať musia v súlade s interne nastaveným procesom. Všetky investície musia prejsť správnou radou a sekciou správy majetku. Potom sú plánované investície odsúhlasené na operatívnej porade primátora a následne ich kontroluje dozorná rada a sekcia správy majetku. Investície nad 1000 eur vyžadujú tri cenové ponuky. V dozornej rade figurujú mestskí poslanci a poslankyne, v správnej rade je členom zamestnanec sekcie správy nehnuteľností. V rámci spolupráce môže mesto v Starej tržnici hostiť maximálne 22 podujatí ročne zadarmo.

Financovanie

úver občianskeho združenia AST + úvery jednotlivých prevádzok, komerčný a nekomerčný prenájom, marketing sponzorov, verejné dotácie prostredníctvom grantových výziev, dobrovoľnícka práca

Potenciál zmeny

V tejto prípadovej štúdii zaznelo, že občianski investori častokrát nechcú nevyhnutne prevádzkovať danú budovu, ale skôr ju dramaturgicky zastrešiť. Prenechanie správy majetku/budovy vlastníkovi by im výrazne znížilo nároky na ľudské kapacity tímu. Správa a vytváranie obsahu by mali byť oddelené. Súčasne nastavený systém započítavania investícií je podľa občianskeho združenia administratívne náročný a dal by sa zjednodušiť. K tomu bližšie v kapitole 2.2.4 o modeloch spolupráce.

Miera inovácie a verejného benefitu

Aliancia Stará tržnica funguje na princípe rovnováhy medzi započítateľnou a pridanou hodnotou. Prevádzky, ktoré sídlia v parteri budovy, sú kurátorované; vyberané nielen na základe toho, aký nájom zaplatia, ale aj akú pridanú hodnotu do lokality vedú priniesť a či zapadajú do celkovej koncepcie. Takto napr. piváreň Výčap U Ernóho investovala do zelene a mobiliáru pred prevádzkou, ktoré zároveň aj udržiava. Vináreň Viecha malých vinárov ponúka produkty z trhov, ktoré sa konajú v soboty v Tržnici a takisto podporujú OZ Vagus. Aliancia Stará tržnica bola súčasťou projektu Shared Cities: Creative Momentum (SCCM), ktorý bol európskou kultúrnou platformou formulujúcou aktuálne výzvy európskych miest. V rámci projektu SCCM Aliancia realizovala prípadovú štúdiu Živé námestie, prostredníctvom ktorej pretvorila verejné priestranstvá okolo Starej tržnice.⁵⁵

54. Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy, 7. 2. 2013, [online] Cit. 8.8..2019, <zastupitelstvo.bratislava.sk/data/att/33853.pdf>

55. Viac sa dočítate na: <zivenamestie.sk>





2.2.4

Nová Cvernovka (škola)

Lokalita: Bratislava, rezidenčná časť

Dĺžka fungovania: od 2016

Typ organizácie: nadácia

Vlastník: Bratislavský samosprávny kraj

Veľkosť budovy: 9 000 m²

Ročný nájom: 60 417 €

Hlavný tím: 30 ľudí

Obsahová náplň: ateliéry, multifunkčná sála, co-working, predajne, bistro, bar, hudobné skúšobne, dielne, park



Príbeh

Príbeh Novej Cvernovky sa začal v tzv. starej Cvernovke – bývalej továrni na výrobu nití, kde si vyše 10 rokov prenajímali priestory ľudia prevažne z kreatívnych odvetví. Kúpa novým developerom a neodvratné vysťahovanie z Cvernovky znamenalo, že sa časť vtedajších nájomníkov spojila s tým, že sa do nových priestorov presťahujú spoločne. Štyria z nich sa odhodlali založiť právnu entitu – nadáciu a zastupovať takto ostatných vtedajších nájomníkov. Hľadali podobné, industriálne objekty vhodné na záchranu existujúcej komunity a ekosystému. Nakoniec oslovili Bratislavský samosprávny kraj (BSK), ktorý nadácii ponúkol nepoužívanú bývalú strednú školu, v ktorej založili Novú Cvernovku.

Politický kontext

Politickým spojencom bol vtedajší župan Pavol Frešo, ktorý celý projekt zastrelil a nastavil ako prioritu v agende zamestnancov úradu. Keďže všetci vnímali riziko rozpadu kolektívu starej Cvernovky, celý proces išiel vďaka tejto súčinnosti rýchlejšie, než by bolo za iných okolností bežné a k podpisu zmluvy došlo už po 6 týždňoch. Podpora kultúrno-kreatívneho centra bola cestou ako previesť do praxe deklarovanú kultúrnu politiku kraja.

Model spolupráce so samosprávou

Nadácia Cvernovka má s BSK nájomnú zmluvu na 25 rokov. Zástupcovia župy figurujú v dozornej rade, správnej rade a výkonnej rade. Rekonštrukcie a nájomné zmluvy sa odobrujú vo výkonnej rade. Nájom v súčasnosti platí nadácia formou investícií do majetku (tzv. investičný nájom). Systém započítavania financií bol po odovzdaní skúseností od kolektívu Aliancia Stará tržnica tímu Novej Cvernovky značne zjednodušený. Každoročne príde náhodne vybraný znalec platený BSK a spraví súdno-znalecký posudok, na základe ktorého sa potvrdí výška započítateľných investícií voči nájomu.

Financovanie

úver v sociálnej banke, crowdfunding, prenájom priestorov dlhodobý a jednorazový, verejné dotácie z grantových výziev, dobrovoľnícka práca

Financie z nájmov sú použité primárne na prevádzku a údržbu budovy, na splácanie úverov a v menšej miere investované do rozvoja priestoru. Grantové financie sú použité na program, produkciu, rezidenčný program.

Potenciál zmeny

Daň z nehnuteľnosti pripadá nájomníkovi; pri danej rozlohe predstavuje vysokú sumu a zafažuje nedačný rozpočet. Po dvoch rokoch Nadácia Cvernovka dosiahla kompromis – stále musí túto daň platiť, cca 25 000 eur ročne, no bude sa počítať do investičného nájomu. Druhou zmenou v zmluve bolo získanie druhej budovy – príslušného internátu, k tomu pozri bližšie prípadovú štúdiu v podkapitole 2.2.5. Po dodatku k zmluve sa nadácii budú započítavať investície do budovy školy a internátu spoločne, a teda investície do hoci ktorej budovy sa budú odpočítavať z celkového nájomu za obe budovy, ktorý spolu predstavuje 120 417 eur za rok.

Miera inovácie a verejného benefitu

Nová Cvernovka predstavuje priestor na spoločné fungovanie množstva subjektov z oblasti kreatívneho priemyslu. Nadácia Cvernovka produkuje vlastný kultúrny, vzdelávací a sociálny program. Budovu školy a internátu zo všetkých strán obklopuje areál, ktorý chce nadácia skultivovať a časť z neho otvoriť ako verejný priestor pre všetkých. Verejnosti je sprístupnená komunitná záhrada, provizórne detské ihrisko a momentálne pracujú na vybudovaní parku.



↑
Ateliér Časopriestor

↑
Park, kde sa konajú exteriérové podujatia
Leto pod Palmou

↗
Skrytý bar

→
Tím Nadácie Cvernovka



↑
Záhrada Novej Cvernovky

←
Terasa s výhľadom na Karpaty
a areál Palma

↓
Gastro prevádzka Dvanásť duší

- Kultúrny priestor
- ↘ Proces tvorby parku zo sute
- ↓ Zasadačka
- ↓ Priestor knižnice a klubu čitateľov
- Kabinet Pomalosti







2.2.5

Nová Cvernovka (internát)

Lokalita: Bratislava, rezidenčná časť

Dĺžka fungovania: od 2022

Typ organizácie: nadácia

Vlastník: Bratislavský samosprávny kraj

Veľkosť budovy: 8 000 m²

Ročný nájom: 60 000 €

Hlavný tím: 30 ľudí (spoločne s Novou Cvernovkou)

Obsahová náplň: komunitné bývanie⁵⁶, verejné služby, priestor na rozvoj neziskových organizácií, centrum performatívnych umení, galéria, rezidencie

56. veľký byt s viacerými jednotkami, zdieľané spoločné priestory a sociálne zariadenia



Príbeh

Budova internátu je príľahlou budovou k objektu školy, v ktorej sídli kultúrno-kreatívne centrum Nová Cvernovka. Budovu internátu dostala Nadácia Cvernovka do prenájmu od BSK v roku 2016 s podmienkou, že do roka pripraví pre túto budovu nový obsah. Keďže nemalo ísť len o rozšírenie kultúrno-komunitného centra, nadácia ponúkla ďalšie tri funkcie: dostupné bývanie s prvkami komunitného bývania, tzv. co-living resp. co-housing; priestor na prepájanie mimovládnych organizácií a subjektov kreatívneho priemyslu, tzv. NGO hub; a doplnkové verejné funkcie, ktoré doplnia občiansku vybavenosť lokality, napr. denný stacionár alebo škôlka. Momentálne sú priestory internátu využívané ako ateliéry a ubytovanie pre rezidenčných umelcov.

Model spolupráce so samosprávou

Internát funguje v rovnakom modeli ako budova školy, viac k tomu v kapitole 2.2.3. Naposledy bola zmluva upravená tak, aby boli započítavané investície spočítané za obe budovy.

Financovanie

úver, vlastné imanie nadácie a partnerov; komerčné funkcie kompenzujú tie menej komerčné, hlavný zdroj príjmu: prenájom priestorov



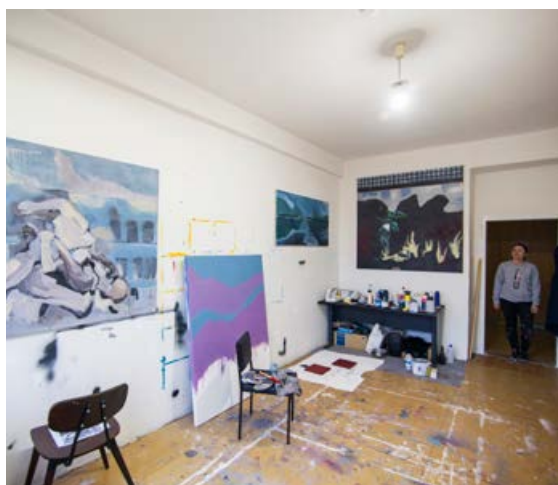
Miera inovácie a verejného benefitu

Na rozdiel od revitalizácie budovy školy chce Nadácia Cvernovka pri budove internátu reagovať na meniace sa klimatické podmienky a vytvoriť energeticky pasívnu budovu.

Ubytovacia časť by mala poskytnúť priestor na pilotný projekt na Slovensku – možnosť štartovacieho a dočasného bývania pre mladých učiteľov, sociálnych pracovníkov či ľudí pracujúcich vo verejnej správe (umelcov alebo kreatívov). Súčasťou tejto časti bude aj projekt Housing first pre ľudí bez domova a priestor na krátkodobé umelecké rezidencie. Nadácia uvažuje aj o verejnom priestore okolo budovy, na ktorom by chceli so zapojením rôznych stakeholderov vytvoriť verejný park a upraviť zostávajúce plochy naokolo.

Súčasťou internátu je aj priestor bývalej telocvičnice, ktorú už teraz využívajú ako rezidenčný priestor tanečníci a performerí bez vlastného priestorového zázemia. Ide o renomovaných umelcov Bratislavského kraja v danom žánri, napr. Debris Company, Nový priestor, Med a prach, Asociáciu súčasného tanca a veľký počet tanečníkov združených v Platforme pre súčasný tanec (PLaST). V budúcnosti sa vďaka spolupráci Nadácie Cvernovka s Platformou pre súčasný tanec a s podporou BSK má tento priestor vyprofilovať ako centrum tanca, performatívnych a vizuálnych umení, ktoré v Bratislave aktuálne chýba. Architektonická štúdiá zvažuje aj možnosť nadstavby nad telocvičňou a vytvorenie galerijného priestoru.





← ← ↑ ↑ ↗ →

Pohľady do ateliérov.



Y F Z P B X G
U X R A 9 U H
M R P E M R 8 Y
8 C 5 0 E K G
V H P C 4 D N
C 9 K 1 0 H U





2.2.6

Výmenníky SPOTs

Lokalita: Košice, sídliská

Dĺžka fungovania: od 2009

Typ organizácie: mestská príspevková organizácia

Vlastník: Mesto Košice

Veľkosť budovy: rôzna – 6 × do 200 m², 1 × 473 m²

Hlavný tím: 15 ľudí

Obsahová náplň: komunitné centrá,
obsah podľa potrieb obyvateľov







Príbeh

Výmenníkové stanice tepla na sídliskách boli postupne nahradené efektívnejšími technológiami a tieto objekty sa tak stali z pohľadu mesta nadbytočnými. Konverzia tzv. výmenníkov na „kultúrne body okraja“ úspešne spĺňa zámer decentralizovať kultúru mimo centra mesta a poskytovať priestor pre komunitu. Medzi rokmi 2009–2013 mesto transformovalo 6 výmenníkových staníc a jednu nevyužívanú škôlku na 4 sídliskách na variabilné priestory, ktoré si obyvatelia môžu „privlastniť“ a zorganizovať v ňom koncert, výstavu, stretnutie, podujatie či workshop. S produkciou, marketingom alebo administratívou podujatia obyvateľom pomáhajú kultúrni mediátori – zamestnanci mestskej príspevkovej organizácie K13, ktorá Výmenníky spravuje.

Politický kontext

Košice sa stali Európskym hlavným mestom kultúry v roku 2013. Projekt INTERFACE sa zamerával na vytváranie novej kultúrnej infraštruktúry a jedným z nástrojov bola práve konverzia nevyužívaných priestorov na nové verejné funkcie. Keďže komunitný rozvoj bola jedna z podmienok EHMK, mesto bolo projektu SPOTs naklonené.

Financovanie

dotácie z európskeho grantu, štátne financie na zabezpečenie 5-ročnej udržateľnosti projektov EHMK, momentálne je projekt financovaný zo schváleného mestského rozpočtu

Miera inovácie a verejného benefitu

Výmenníky sú demonštráciou inovatívneho architektonického prístupu k priemyselným objektom. Niektoré prešli väčšou, iné menšou transformáciou, no všetky sú jedinečným bodom daného sídliska. Napr. výmenník Važecká bol nominovaný na tri rôzne architektonické ceny za realizáciu architektonickým štúdiom Atrium.

Významnou pridanou hodnotou projektu Výmenníky je zameranie na komunitný život na sídliskách. Stúpajúca tendencia angažovaných obyvateľov, ktorí chcú v priestoroch niečo zorganizovať, a návštevnosti na podujatiach poukazujú na fakt, že takéto priestory sú potrebné. Treba tiež brať do úvahy, že tvorba a podpora komunitného života si vyžaduje vytrvalú prácu.

Výmenníky vznikli vďaka európskemu financovaniu. Mestá môžu žiadať o rôzne dotácie na podporu regionálneho rozvoja, viac viac v kapitole 3.3.



← ← ↑

Kultúrni mediátori
Zľava: Peter Olejár, Zuzana Hronská
Hore: Ondrej Jakubčák

→
Vnútrotný drevený skejťový bazén
vo Výmenníku Ludová

↓
Kurz maľovania

↘ ↘
Interiérové priestory

↓
Výmenník Wupertálska je zameraný
na „zelenú komunitu“







2.2.7

Banská Štiavnica Contemporary (BSC)

Lokalita: Banská Štiavnica

Dĺžka fungovania: od 2018

Typ organizácie: občianske združenie

Vlastník: Banskobystrický samosprávny kraj

Veľkosť priestorov: 764 m² ⁵⁷

Ročný nájom: 1 €

Hlavný tím: 2 ľudia

Obsahová náplň: umelecké rezidencie⁵⁸,
grafická dielňa, galéria

57. BSC má v kompetencii ⅓ rozlohy objektu. Zvyšok využíva na svoju činnosť súkromná základná škola Bakomi, s ktorou BSC spolupracuje.

58. Umeľci – rezidenti prichádzajú na tvorivé pobyty do Banskej Štiavnice a priamo na mieste vytvárajú nové diela.





←
Zakladatelia platformy BSC Svätopluk
Mikyta a Zuzana Bodnárová

↓
Rezident

↙
Galerijný priestor PARTER

↘
Ateliér

↓
Spoločenský priestor pre rezidentov



Príbeh

V roku 2008 vzniklo občianske združenie Štokovec, priestor pre kultúru. O rok neskôr získalo na svoju činnosť v Banskej Štiavnici priestorový azyl v stále funkčnej železničnej stanici na periférii mesta. Vznikla tu platforma Banská St a nica Contemporary (BSC), ktorá sa do jesene 2018 v nevyťažných priestoroch železničnej stanice v Banskej Štiavnici venovala organizovaniu rezidenčných umeleckých pobytov, výstav, sympózií a vydávaniu artbookov. BSC začali svoj 11. rok fungovania v nových priestoroch. Na stanici sa zmenila atmosféra⁵⁹ a tak dilema presunu nebola ťažká. Súkromná základná škola Bakomi v rovnakom čase hľadala väčšie priestory pre svoju rozrastajúcu sa školu a partnerstvo s BSC bolo riešením, ako naplniť možnosti ponúkaných objektov. Jedným z nich bola aj 3 roky nevyužívaná, prázdna prístavba gymnázia patriaca BBSK.

Politický kontext

OZ Bakomi spolu s OZ Štokovec vypracovali základný projekt, ktorý predložili na „prvé čítanie“ svojim priateľom. Následne po jeho dopracovaní oslovili poslanca BBSK za mesto Banská Štiavnica, Mikuláša Pála. Ten projekt privítal a proaktívne ho odkomunikoval v komisiách BBSK. Idea vrátenia života do nevyužívanej budovy, ktorá jej majiteľa stojí financie, a jej zhodnotenie, boli rozhodujúcim argumentom. Od prvého predstavenia projektu až po podpis zmluvy trval celý proces 7 mesiacov, urýchlila ho nutnosť otvoriť školský rok 2018/2019 už v týchto priestoroch.

Model spolupráce so samosprávou

Kolektívy OZ Bakomi a OZ Štokovec majú nájomnú zmluvu na 10 rokov. Nemajú stanovenú výšku investícií. Každá z organizácií pracuje samostatne, zároveň vytvárajú príležitosti na prieniky svojej činnosti.

Financovanie

verejné dotácie z grantových výziev, spolupráce s medzinárodnými kultúrnymi inštitútmi, spolupráca s úradom práce, vlastné zdroje, dobrovoľnícka práca

Potenciál zmeny

Z dôvodu urýchlania procesu bola nájomná zmluva vystavená iba medzi BBSK a OZ Bakomi.

OZ Štokovec v zmluve figuruje ako výhradný nájomník určených priestorov, no keďže nebola vystavená trojstranná zmluva, resp. tieto dva subjekty nevytvorili spoločnú právnu entitu, spôsobuje to praktické a administratívne komplikácie – napr. iba OZ Bakomi môže komunikovať so stavebným úradom, atď.

Ak je vlastník nevyužívanej budovy vyšší územný celok a konverzia daného majetku má vplyv na mesto/obec, je dôležitá komunikácia aj s ich predstaviteľmi. Ideálne je nadviazať spoluprácu a vhodne komunikovať o plánoch a výhodách, ktoré takáto transformácia môže do lokality priniesť.

Miera inovácie a verejného benefitu

Iniciatíva „ŠKOLA“ (pracovný názov) ponúka služby/aktivity pre domácich v meste, ktoré je zamerané na turistický ruch. BSC podporuje genius loci mesta, ktoré má umeleckú históriu; je prítiahlivé pre umelcov. Prepojenie umeleckej inštitúcie so vzdelávacím zariadením prináša prospešné prieniky pre obe strany. BSC si vďaka základnej škole vychováva publikum citlivé k umeniu, a BSC sprostredkúva žiakom program.

V roku 2019 BSC na novej adrese zastrešovalo celoročný kultúrno-vzdelávací projekt EDU AIR, ktorý bol výraznou súčasťou titulu MESTO KULTÚRY, ktorý Banská Štiavnica získala – program grantovej schémy Fondu na podporu umenia – pre vizuálne umenie. V rámci hektického roka 2019 sa BSC podarilo otvoriť novú galériu PARTER BSC na mieste bývalých šatní gymnázia a zrealizovať sochársku intervenciu do exteriéru – záhrady okolia budovy.

59. Nevýhodné podmienky ako napríklad zmluva na dobu neurčitú, zrušenie predaja lístkov, ktorý o.z pre ZSSK realizovalo, ale aj otvorenie krčmy v susedstve, ktorú prevádzkuje miestny sympatizant L'SNS





2.2.8

Kultúrno-kreatívne centrum Kláštor

Lokalita: Rožňava, historické centrum

Dĺžka fungovania: od 2016

Typ organizácie: občianske združenie

Vlastník: Mesto Rožňava

Velkosť budovy: 1600 m²

Ročný nájom: 0 €

Hlavný tím: 13 ľudí

Obsahová náplň: zázemie pre občianske združenia, umelcov, a iné; prevádzky fungujúce na báze sociálneho podnikania; rezidenčné ubytovanie; umelecké ateliéry a štúdiá; priestor na kultúrne a vzdelávacie podujatia



Príbeh

OZ Otvor dvor organizovalo podujatia na rôznych miestach a verejných priestranstvách. Preto hľadali stabilný priestor na svoje kultúrne aktivity. Keď im Pamiatkový úrad navrhol objekt bývalého františkánskeho kláštora, zdal sa im príliš veľký, no zároveň ich to nadchlo natoľko, že sa pokúsili budovu od mesta získať do prenájmu.

Model spolupráce so samosprávou

Trvalo 1,5 roka, kým sa kolektívu podarilo presvedčiť poslancov a vyjednať podmienky spolupráce. OZ Otvor dvor má kláštor v prenájme na 20 rokov. Do 5 rokov musia sfunkčnúť 50 % budovy, okrem toho nemajú dlhodobu stanovený nájom. Ten je každoročne vypočítaný ako suma preinvestovaných prác a iných investícií, ktoré svojím charakterom zhodnocujú budovu. Túto sumu vyčísluje pracovná skupina zložená z členov združenia a pracovníkov MsÚ, schvaľuje ju Mestské zastupiteľstvo.

Financovanie

verejné zdroje z grantových výziev, materiálne dary od jednotlivcov a stavebných firiem, spolupráca s úradom práce, dobrovoľnícka práca

Miera inovácie a verejného benefitu

Kolektív OZ Otvor dvor podporuje kultúrny život v meste, ktoré si už dlhšie hľadá novú identitu. Prinášajú diskusie a prednášky s novými témami, ako je napr. verejný priestor, mestský a komunitný rozvoj a inovatívne trendy (napr. co-working), a prevádzkujú činnosti na báze sociálnej ekonomiky.⁶⁰

Už vo fáze fyzickej rekonštrukcie budovy a paralelnej realizácie mäkkých aktivít sa im darí spolupracovať s rôznymi sociálnymi bublinami – študenti/učni, Rómovia, špičkoví/é lektori/ky, lokálni aktivisti, športovci, seniori, dlhodobo nezamestnaní.

Tím KC Kláštor je zatiaľ relatívne úspešný v získavaní prestížnych grantov.

Keďže je budova registrovaná ako národná kultúrna pamiatka, OZ Otvor dvor sa pustilo do náročnej úlohy zrekonštruovať ju pod dohľadom Pamiatkového úradu.

60. Co-working: zdieľané pracovné prostredie





←
Interiérové priestory

↓
Kultúrny priestor

↙
Hlavný tím
Zľava: Richard Petro, Rado Kovács,
Ela Klementová, Tomáš Székely, Mirka
Nogeová, Milo Kováč

↙
Textilná dielňa

↓
Interiérové priestory

↙
Druhá strana
Kancelária tímu Kláštora







2.2.9

Bývalé Gymnázium Mateja Bela

Lokalita: Zvolen, sídlisko

Dĺžka fungovania: od 2022

Typ organizácie: spoločnosť s ručením obmedzeným

Vlastník: Banskobystrický samosprávny kraj

Velkosť budovy: 4 400 m²

Obsahová náplň: zariadenia sociálnych služieb,
komerčné prevádzky – občianska vybavenosť,
vzdelávanie, komunitné aktivity



Politický kontext

BBSK si spravilo základný zoznam nevyužívaného majetku, z ktorého ako jeden z najpálčivejších vyšiel objekt bývalého gymnázia na sídlisku Sekier-Lipovec vo Zvolene, a to z dôvodu chátrajúceho stavu, ale aj obrovského potenciálu pre lokalitu, v ktorej sa nachádza. Poslanec a podpredseda župy Ondrej Lunter je proaktívny a otvorený aktér, ktorý projekt transformácie tohto areálu zastrelil. V tejto aktivite mu pomáhali i krajskí poslanci zo Zvolena.

Financovanie

Kraj založil novú právnu formu- s.r.o. a požiadala o úverové financovanie.

Miera inovácie a verejného benefitu

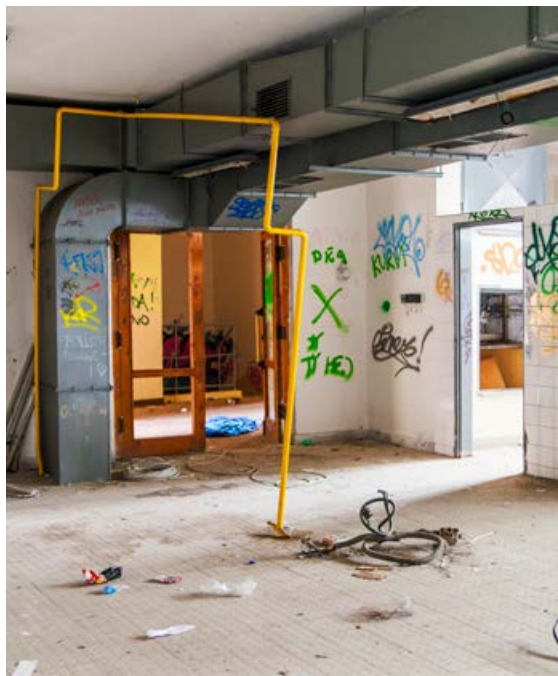
BBSK preukazuje veľkú mieru inovatívnosti, keďže iniciatíva revitalizovať dané gymnázium prišla zhora – z kraja.

Mieru strategickosti a systematickosti pri premýšľaní o novom obsahu dokazuje aj snaha tento postup zachytiť vo forme „manuálu“ a ustanoviť ho ako interný proces. BBSK si najala troch externých odborných partnerov: OZ Punkt na prieskum potrieb obyvateľov lokality, facilitovanie stretnutí s potencionálnym nájomníkmi a následné odporúčania k obsahovej náplni budovy. Druhým partnerom boli Sociálni inovátori, ktorí posudzovali finančnú udržateľnosť rôznych scenárov obsahu. Tretím partnerom bolo architektonické štúdio 2021, ktoré asistovalo aj pri súťaži architektonických návrhov na budúcu rekonštrukciu.



↙
Iniciátor projektu poslanec
a podpredseda župy Ondrej Lunter

↓↓
Interiér pred rekonštrukciou





←
Chodba pred rekonštrukciou

↓
Zrekonštruovaný priestor
telocvične, ktorá už slúži na športové,
kultúrne, spoločenské
či výchovno-vzdelávacie aktivity

↙ ↓
Exteriér Gymnázia







2.2.10

Arta

Lokalita: Piešťany, centrum

Plánované otvorenie: 2020

Typ organizácie: občianske združenie

Vlastník: Trnavský samosprávny kraj

Veľkosť budovy: 2 900 m²

Obsahová náplň: kultúrny priestor, obchod s lokálnym dizajnom, kaviareň, co-working, ateliéry, galéria, ateliér voľnej tvorby, zero-waste zóna



Príbeh

Iniciátori projektu, ktorý chce vrátiť život do bývalej továrne na cukríky, žili mimo Piešťan, no v jednom momente sa rozhodli vrátiť do rodného mesta. Chceli by vytvoriť také podmienky pre mladých ľudí, aby nemuseli odchádzať za príležitosťami a kultúrnym vyžitím preč, prípadne, aby sa vrátili späť. Takisto chcú vytvoriť miesto, ktoré poskytne priestor pre kreatívco, umelcov a bude podporovať rast a rozvoj kreatívneho priemyslu v meste a v kraji. Ich snahy sa stretli s pochopením vlastníka – TTSK, ktorý začal spolupracovať s Nadáciou Cvernovka ako konzultantom procesu revitalizácie tejto budovy.

Politický kontext

TTSK v roku 2017 pozastavil predaj nevyužívaného majetku a následne v roku 2018 vykonal jeho audit. Hľadali alternatívy k predaju a potenciál videli v znovuvyužívaní budov na verejné funkcie. Skupina aktivistov a aktivistiek z Piešťan prejavila záujem o bývalú továreň, následne strednú školu, ktorú chceli pretvoriť na kultúrno-kreatívne centrum.

Model spolupráce so samosprávou

Zastupiteľstvo TTSK v júni 2020 schválilo prenájom súboru objektov aj s pozemkom za účelom vytvorenia kultúrno-kreatívneho centra. V súčasnosti sa finalizuje nájomná zmluva.

Financovanie

úver si zoberie OZ Iniciatíva Arta, investícia TTSK do opráv nehnuteľnosti, každoročná dotácia kraja na činnosť kultúrno-kreatívneho centra

Miera inovácie a verejného benefitu

Projekt Arta je ďalším príkladom, keď sa stretla iniciatíva zhora – TTSK, s tou zdola – OZ Iniciatíva Arta. Projekt je ešte v procese, no demonštruje angažovanosť a otvorenosť krajskej samosprávy k úzkej spolupráci. Cieľom zriadenia novej kultúrnej inštitúcie, kreatívneho a kultúrneho centra s významom pre široké okolie, je vybudovať priestor na podporu a prepájanie aktivít jednotlivcov a zoskupení zameraných na rozvoj nezriadenej a inovatívnej kultúry, kreatívneho priemyslu, umenia, vzdelávania, občianskej spoločnosti a lokálnej ekonomiky. Podstatným je sociálny a verejnospoločenský rozmer projektu.

Vznikne kultúrno-kreatívne centrum, ktoré bude spadať pod nezriaďovanú kultúru. Kraj však plánuje centrum podporovať, a aj touto formou podporovať rozvoj kultúry na svojom území. Znovuvyužitie rozľahlej budovy spolu s vnútroblokmi v historickej časti mesta by malo diverzifikovať služby poskytované v centre pre obyvateľov aj návštevníkov Piešťan. Vznik nezávislej kultúrnej inštitúcie, ktorá doteraz v Piešťanoch absentuje, vyplní dieru na trhu.

↙
Priestory jedálne, ktoré sú momentálne využívané na podujatia

↓
Zakladatelia OZ Iniciatíva Arta
Zľava: Pavol Pilař, Peter Dvorský,
Dominika Rusnáková





↖
Susedské stretnutie na dvore

↑
Náhľad do dobového zariadenia
kuchyne

↑
Vernisáž v poulicnej galérii Vitrínky

←
Pohľad do dvora





3.

Ako pripraviť dobrý projekt

3.1

Dočasné užívanie budov zaradených do dubiózneho majetku

Hoci centrom záujmu tejto publikácie sú rekonštrukcie a znovuvyužívanie opustených samosprávnych budov, mnohokrát je dočasné využitie dobrým prechodným krokom ku komplexnejšiemu a dlhodobejšiemu projektu. Môže ísť napríklad o využitie budovy na víkendové akcie pre verejnosť alebo spoznávanie priestoru. Poskytnutie dubiózneho majetku na dočasné užívanie má pre vlastníka viaceru výhod.

10 výhod dočasného užívania:

- 1. Nie je potrebné čakať na celý proces zmeny účelu⁶¹,
- 2. nehnuteľnosť slúži verejnosti ihneď,
- 3. preverí sa, či je nehnuteľnosť vhodná na odhadovanú / navrhovanú funkciu,
- 4. preverí sa, či bude zo strany verejnosti záujem o odhadovanú /navrhovanú funkciu („či ľudia budú chodiť“),
- 5. možnosť formulovať podmienky pre užívateľov priebežne a „vychytať muchy“, takže je možné ich neustále zdokonaľovať,
- 6. preverí sa, či je nehnuteľnosť bezpečná, technicky vhodná, odhalia sa prvé úskalía užívania,
- 7. otestuje sa mechanizmus technickej a programovej správy potenciálnych operátorov (správcov) budovy),
- 8. budova prestáva strácať hodnotu, a naopak, zhodnocuje sa,
- 9. budova začína produkovať (pravidelný) príjem,
- 10. budova prestáva chátrať, začína žiť a spolu s ňou aj jej okolie.

⁶¹. repurposing: zmena účelu

Predtým, ako dáte budovu do dočasného užívania, myslite na tieto opatrenia:

- Vykonať revízie energií a sietí, urobiť základnú technickú inšpekciu a test sietí,
- vykonať drobné opravy, úpravy interiéru a exteriéru,
- zriadiť orgán, ktorý bude objekt spravovať a transparentne rozhodovať o jeho veciach: 1. projektová rada (pre postup pri dočasnom užívaní), 2. programová rada (pre programový obsah; schvaľuje zámery užívania priestoru),
- určenie zodpovedných osôb za jednotlivé zložky projektu, tvorba zmluvy alebo iné zákonné uchopenie,
- manažment dobrovoľníckych brigád (personálne, dodávateľsky),
- začať pracovať na štatúte budúcej inštitúcie (novej entity, ktorá má sídliť v nevyužívanej budove), prípadne vytvoriť verziu 1.0 pre dočasné užívanie,
- vypracovať cenník,⁶²
- nastaviť plán komunikácie s občanmi, najmä so susedmi nehnuteľnosti, a dôsledne ich informovať o tom, čo sa bude s budovou diať a ako to ovplyvní ich kvalitu života.

62. Ako napr. v prípade Pistoriho paláca, pozri <www.staremesto.sk/data/MediaLibrary/53/53406/Cennik_SKCaV_Stefanikova_Pistoriho_palac.pdf>

3.2

Architektonické aspekty obnovy

Martin Šichman
Ingrid Konrad

Slovo architektúra je pôvodne odvodené od gréckeho slova arkhitekton = architekt, ktoré vzniklo spojením arkhi = vrchný, vedúci a tekton = tesár, tvorca, staviteľ. Bol to človek, ktorý spájal prácu mnohých remeselníkov do súrodého celku. Vytvoril návrh stavby na základe požiadaviek investora a aktuálnych esteticko-filozofických teórií, konštrukčne vyriešil stavbu a staral sa o to, aby bola postavená správne. Najstaršia zachovaná architektonická teória sa nazýva De architectura, pochádza od Vitruvia z prvého storočia nášho letopočtu a hovorí o tom, že architektúra musí byť trvácna, praktická a krásna. Táto estetika zasahuje do tvaru pôdorysu, hrúbok stien, stavebných objemov, veľkosti okenných otvorov a iných. Statika, konštrukcia a funkčnosť budovy preto musia súvisieť s jej estetikou. Úlohou architekta v tejto teórii je nájsť riešenie, ktoré harmonicky spája všetky tieto kvality do súrodého celku.

Stavebné inžinierstvo a profesie

Nároky na funkčnosť, trvácnosť a použitie stavebných materiálov sa menia a rastú. V súčasnosti sa zvyšujú nároky na použité stavebné materiály a procesy z hľadiska použitej energie, ich udržateľnosti a recyklovateľnosti. Nielen pri novostavbách, ale aj pri rekonštrukciách spolupracuje architekt s viacerými profesiami; so stavebnými inžiniermi, krajinnými architektmi, s odborníkmi na energetické koncepty a v špeciálnych prípadoch aj s odborníkmi na pamiatkovú ochranu.

Architekt v dnešnej dobe nedokáže uchopiť všetky aspekty stavebníctva, a preto musela vzniknúť samostatná profesia stavebného inžiniera. Architekt navrhuje invenčné hmotovo-kompozičné, materiálové a estetické riešenie so zameraním na funkčno-prevádzkové vzťahy. Spolu so stavebným inžinierom navrhujú konštrukčné a technologické riešenie a bezpečnosť stavby. Pod vedením stavebného inžiniera potom pracujú úzko špecializované profesie ako statik, inžinier protipožiarnej ochrany, energetik, elektrotechnik, zdravotník, svetlotechnik, a iné. Architekt v spolupráci so stavebným inžinierom dohliadajú na vzájomné súvislosti jednotlivých vstupov týchto profesií a ich dobrá spolupráca je zárukou hladkého a úspešného priebehu stavby.





Stupne a obsah projektovej dokumentácie

Nehnutelný majetok by sa dal klasifikovať nasledovne, keďže každá kategória prechádza špecifickými procesmi projektovej prípravy a povolovania stavby:

- Areál (viacero objektov a voľné nezastavané priestranstvo),
- Objekt (celá budova) a príľahlý pozemok,
- Parter budovy (niveleta verejného priestoru – jednopodlažný alebo dvojpodlažný parter objektu),
- Objekty do 25 m² (drobné stavby do 25 m² podľa § 139b Zákona č. 50/1976 Zb. (o územnom plánovaní a stavebnom poriadku – stavebný zákon),
- Verejný priestor (park, záhrada, voľné priestranstvo so zeleňou alebo bez nej)

Bežné udržiavacie práce, ako opravy fasády a súčastí striech, odkvapových žlabov a odtokových zvodov, opravy a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií, oplotenia, vnútorných konštrukcií a ich povrchov, stavebných prvkov ako napr. okien, dverí a schodiskových zábradlí a pod. vrátane údržby a opráv technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby, si nevyžadujú stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnému úradu.

Pri zásahoch do fasády, zmenách rozvodov alebo zásahov do konštrukčného riešenia a statiky stavby je už potrebné stavebné povolenie. Dokumentácia k stavebnému povoleniu je popísaná nižšie. Dokumentáciu potrebnú na rekonštrukciu na ohlášku, aj dokumentáciu na zmenu účelu využitia stavby je potrebné konzultovať na miestnom stavebnom úrade.

Spolupráca týchto disciplín vedie k vypracovaniu projektovej dokumentácie, ktorá má viacero stupňov rozsahu a podrobnosti i v prípade rekonštrukcií starších či historických budov a areálov, hlavne v prípade, že dochádza k zmene pôvodnej funkcie. Hoci každá budova si vyžiada špecifický prístup, nasledujúci text vás prevedie potrebnou dokumentáciou, ktorú budete v maximálnom variante potrebovať. Okrem iného sa pokúsi naceniť dokumentáciu v jednotlivých fázach a priblížiť aj jej časový rámeč.

Trvanie vypracovania ako aj cena dokumentácie sú odhadom pre rekonštrukciu budovy s plochou zhruba 10 000 m². Na porovnanie, objekt Novej Cvernovky vrátane internátu má približne 12 000 m². Na presnejšie nacenenie projekčných prác odporúčame použiť cenník projektových prác.⁶³ Trvanie aj cena závisí od rozsahu projektu a jeho náročnosti. Čím je projekt menší, tým je cena dokumentácie v percentách z investičného zámeru väčšia. Cenu stavby / investičného zámeru je možné vypočítať podľa projektovej dokumentácie. Čím je dokumentácia podrobnejšia, tým je cena presnejšia. Bez dokumentácie je rozptýl odhadu veľký, preto neodporúčame rekonštruovať budovu bez projektovej dokumentácie.⁶⁴



Nová Cvernovka, Bratislava

63. Napr. UNIKA alebo stránku www.honorar.sk.

64. m² môže stáť od 500 eur na m² pri polo-svojpomocnej rekonštrukcii do nie veľmi energeticky efektívneho štandardu až po 2500 eur na m² kvalitnej ekologickej novostavby.

Architektonická štúdia

Túto časť vypracuje architekt, predstavuje najvšeobecnejšiu štúdiu, ako by budova po prestavbe mala vyzerat a fungovať. Jej kvalitné spracovanie trvá 3-6 mesiacov. Jej cena obyčajne predstavuje 0,3-0,8% z investičného zámeru, čo je približne 11% z celkovej ceny dokumentácie. Pri naceňovaní stavby podľa tohto stupňa dokumentácie bude odchýlka odhadu ceny zhruba 25%.

A. SPRIEVODNÁ SPRÁVA

B. SÚHRNNÉ RIEŠENIE STAVBY

- B.1 Popis riešenia
- B.2 Urbanistický koncept (mierka 1:500-1:200)
- B.3 Architektonický koncept
- B.4 Krajinársko-architektonický koncept

C. DOKUMENTÁCIA STAVEBNÝCH OBJEKTOV

- C.1 Architektonicko-stavebné riešenie (mierka 1:200-1:100)
- C.2 Funkčno-prevádzkové riešenie
- C.3 Energeticko-technologické riešenie
- C.4 Vizuálno-materiálové riešenie
- C.5 Konštrukčné riešenie

Projektová dokumentácia na územné rozhodnutie

Rovnako ako v predošlom bode, aj túto časť dokumentácie vypracuje architekt. Jej príprava obyčajne trvá 3-6 mesiacov a jej cena predstavuje približne nahradiť 0,5-1,2 % z investičného zámeru, čo je asi 19% z celkovej ceny dokumentácie.

Pri naceňovaní stavby podľa tohto stupňa dokumentácie bude odchýlka odhadu ceny zhruba 20%.

A. SPRIEVODNÁ SPRÁVA

B. SÚHRNNÉ RIEŠENIE STAVBY

- B.1 Súhrnná technická správa
- B.2 Výkresy (mierka 1:1000 – 1:500)
- B.3 Urbanistické riešenie
- B.4 Krajinársko-architektonický koncept

C. DOKUMENTÁCIA STAVEBNÝCH OBJEKTOV

- C.1 Architektonicko-stavebné riešenie (mierka 1:500-1:200)
- C.2 Krajinársko-architektonický koncept
- C.3 Svetlotechnické posúdenie
- C.4 Ochrana pred hlukom
- C.5 Posúdenie vplyvov na ovzdušie
- C.6 Pripojenie na inžinierske siete

Projektová dokumentácia na stavebné povolenie

Túto časť dokumentácie vypracuje stavebný inžinier, pričom jej spracovanie trvá 4-6 mesiacov. Jej cena je cca nahradit' 0,9-2,8% z investičného zámeru, čo je približne 36% z celkovej ceny dokumentácie. Pri naceňovaní stavby podľa tohto stupňa dokumentácie bude odchýlka odhadu ceny zhruba 10%.

A. SPRIEVODNÁ SPRÁVA

B. SÚHRNNÉ RIEŠENIE STAVBY

- B.2 Výkresy (mierka 1:1000 – 1:200)
- B.3 Protipožiarne zabezpečenie stavby
- B.4 Projektové hodnotenie energetickej hospodárnosti

C. DOKUMENTÁCIA STAVEBNÝCH OBJEKTOV

- C.1 Architektonicko-stavebné riešenie (mierka 1:200-1:50)
- C.2 Nosné konštrukcie – statika – úpravy, kotvenia
- C.3 Zdravotechnická inštalácia
- C.4 Vykurovanie
- C.5 Vzduchotechnika
- C.6 Umelé osvetlenie a vnútorné silnoprúdové rozvody
- C.7 Ústredné a vnútorné slaboprúdové rozvody
- C.8 Bleskozvod
- C.9 Plynoinštalácia
- C.10 Meranie a regulácia
- C.11 Pripojenie na inžinierske siete
- C.12 Plán architektonicko-krajinárskych úprav

D. DOKUMENTÁCIA PREVÁDZKOVÝCH SÚBOROV

- Fotovoltické zariadenie – aktívny náhradný zdroj

E. PROJEKT ORGANIZÁCIE VÝSTAVBY

F. CELKOVÉ NÁKLADY STAVBY

G. DOKLADY – PROJEKTOVÉ ENERGETICKÉ HODNOTENIE

Realizačný projekt

Realizačný projekt je prehĺbením projektu na stavebné povolenie, popisuje konkrétne riešenia materiálov a zariadení. Pomáha predchádzať nedorozumeniam na stavbe a je podkladom na presné nacenenie stavebných prác. Nie je vyžadovaný legislatívou, to znamená, že sa dá stavať aj bez neho, ak sa napríklad dohodnete s projektantom, že vám vypracuje podrobnejší projekt na stavebné povolenie.

Poslednú časť dokumentácie opäť vypracuje stavebný inžinier. Trvá približne 4-6 mesiacov a jej cena je 0,8-2,0% z investičného zámeru čo je približne 34% z celkovej ceny dokumentácie. Pri naceňovaní stavby podľa tohto stupňa dokumentácie bude odchýlka odhadu ceny zhruba 5%.



Nová Cvernovka, Bratislava

Stavba

Na začiatku realizácie stavby vstupuje do procesu stavebný dozor. Profesne je to stavebný inžinier, ktorý kontroluje a koordinuje samotné vykonávanie stavby podľa projektovej dokumentácie. Je ideálne, ak architekt kontroluje stavbu podľa potreby 1 až 10-krát mesačne, pričom stavebný dozor vykonáva túto činnosť denne.

Vzniká nám trojuholník spolupráce medzi investorom, architektom (stavebným inžinierom a projektantom) a stavebným dozorom. Stavebný dozor informuje o reálnom priebehu stavby, nevyhnutných zmenách a dodávateľoch. Architekt rieši vzniknuté zmeny a kontroluje dodržiavanie projektového zámeru. Investor kontroluje celkový rozpočet a harmonogram stavby. Spoločne riešia všetky zmeny, aktuálne problémy a výber dodávateľov. Rovnako ako pri projektovej fáze, aj tu je podmienkou úspechu dobrá a korektná komunikácia.

Skúsenosti z praxe potvrdzujú, že základom úspešného projektu a realizácie stavby je dobrý tím. I s ohľadom na to, že väčšina občianskych investorov nemá aktívnu skúsenosť s architektonickou obnovou, je dobré si preveriť členov tímu hneď na začiatku, profesne aj ľudsky. Na projekte, ktorý je zlomkom ceny investície, odporúčame nešetriť, pretože rozhoduje o úspechu celej investície. Rovnako nadšenie a zápal pre tento typ projektov vie byť zdrojom výslednej kvality a úspory zdrojov.

3.2.2

Čo spraviť pre environmentálne priateľskú rekonštrukciu?

Koncom dvadsiateho storočia sa v architektúre ako nové kritérium oprávnene objavil pojem udržateľnosti. Architektúra a stavebníctvo sú totiž jedným zo štyroch hlavných prispievateľov ku globálnemu otepľovaniu. O dôležitosti environmentálneho aspektu v architektúre hovoria čísla jej podielu na globálnej produkcii CO². Stavebný priemysel je zodpovedný za 11 % produkcie skleníkových plynov. Prevádzka budov spotrebúva energiu, ktorej výroba je zodpovedná za 28 % globálnej produkcie skleníkových plynov.⁶⁵ Stavebníctvo je tiež zdrojom tvorby obrovského množstva odpadu a odčerpávania zdrojov prírodného prostredia. Napriek urgencii nie je ešte stále táto téma v debatach o architektúre a stavebníctve samozrejmosťou. Na Slovensku sa environmentálne povedomie postupne zvyšuje, a to nielen vďaka filozoficko-spoločenskému uchopeniu témy a vôli celkovo zdravo žiť, ale aj kvôli legislatívnym zmenám a zvyšovaniu cien energií.

Ako sa ale ukázalo v našom prieskume projektov na Slovensku, kolektívy, ktoré revitalizovali budovy, sa environmentálnym opatreniam dostatočne nevenovali. Najčastejším opatrením bola totiž výmena okien. Riešenie energeticky úspornej budovy je ale komplexná záležitosť, preto je lepšie si proces naplánovať a postupne získavať finančné prostriedky, než voliť jednoduché riešenie, ktoré je už v čase realizácie nedostatočné, a navyše environmentálne nevhodné (napr. populárne dodatočné zatepľovanie polystyrénom).



Nová Cvernovka, Bratislava



Výmenníky SPOTs, Košice

65. UN Environment, Global Status Report 2017 <www.worldgbc.org/sites/default/files/UNEP%20188_GABC_en%20%28web%29.pdf>; U.S. Energy Information Administration, International Energy Outlook 2017, <[www.eia.gov/outlooks/ieo/pdf/0484\(2017\).pdf](http://www.eia.gov/outlooks/ieo/pdf/0484(2017).pdf)>

Pri rekonštrukcii stavieb je potrebné zohľadniť nasledovné faktory

A. HODNOTA LOKALITY

- Poloha v rámci obce/mesta, blízkosť mestských plôch zelene, parkov, záhrad a pod.,
- dopravná infraštruktúra – napojenie lokality na MHD, pešie trasy a cyklotrasy, car sharing a bike sharing,
- analýza lokality z hľadiska vybavenosti,
- kultúrna alebo symbolická hodnota objektu alebo areálu,
- poloha v pamiatkovej zóne.

B. HISTORICKÁ HODNOTA⁶⁶

- Objekt/areál sa nachádza v pamiatkovej zóne alebo je národnou kultúrnou pamiatkou⁶⁷,
- stavba je pamätihodnosťou⁶⁸,
- objekt je hoden ochrany, napr. priemyselné dedičstvo a pod.⁶⁹

C. TECHNICKÝ STAV BUDOVY A POZEMKU

- Stav pozemku – výškové členenie a niveleta, terénne depresie, skladba podlažia, jeho schopnosť prirodzene zadržiavať zrážkovú vodu a pod. Analýza z hľadiska citlivosti územia na dopady zmeny klímy, akými sú prehrievanie v letných mesiacoch, privalové dažde, extrémne suchá,
- zelená infraštruktúra – zeleň a prírodné plochy, zelené fasády,
- spevnené plochy a ich kvalita, resp. to, ako prepúšťajú zrážkovú vodu, systém odvodnenia budovy a pozemku,
- spodná stavba a jej kvalita, vlhkosť v podzemných podlažiach alebo v prízemnom podlaží,
- technický stav strechy, zatekanie, použité materiály a ich stav,
- technický stav obvodového plášťa a okenných otvorov, priečok,

- technický stav prevádzkových zariadení, hygienických zariadení a pod.,
- technická infraštruktúra – napojenie na siete.

D. HODNOTA STAVBY Z PREVÁDZKOVÉHO HL'ADISKA

- Poloha vstupov a dopravnej obsluhy územia v rámci verejného priestoru a príľahlých komunikácií,
- analýza dispozičného riešenia v súvislosti s požiadavkami na obnovenie pôvodnej funkcie,
- analýza dispozičného riešenia v súvislosti s požiadavkami na konverziu funkčného využitia,
- analýza technického vybavenia,
- plánovanie obnovy, prestavby, dostavby.

65. UN Environment, Global Status Report 2017 <www.worldgbc.org/sites/default/files/UNEP%20188_GABC_en%20%28web%29.pdf>; U.S. Energy Information Administration, International Energy Outlook 2017, <[www.eia.gov/outlooks/ieo/pdf/0484\(2017\).pdf](http://www.eia.gov/outlooks/ieo/pdf/0484(2017).pdf)>

66. Ak má stavba historickú hodnotu, je možné požiadať o finančnú dotáciu napr. z Programu 1 – Obnovme si svoj dom Ministerstva kultúry SR.

67. <www.pamiatky.sk/sk/page/zoznam-vyhlasenych-nkp>

68. Bratislavský zoznam: <muop.bratislava.sk/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=600176&id_ktg=1056>

69. Genius loci je silná hodnota, ktorá podporuje zachovanie stavby ako takej, jej povrchov, materiálóvú skladbu, architektonický detail. Vtedy rekonštrukcia plní aj kultúrno-spoločenský aspekt.





Na výpočet environmentálneho dopadu existuje viacero systémov. V rámci našej legislatívy sa na stavebné povolenie vyžaduje výpočet energetickej efektivity, čo je relatívne jednoduchý, ale funkčný výpočet. Presnejší a detailnejší výpočet predstavuje nemecký výpočet PHPP⁷⁰, ktorý sa používa na certifikáciu a návrh pasívnych domov. Medzi celosvetovo používané certifikáty patria napríklad americký LEED a britský BREEAM⁷¹, ktoré už berú do úvahy aj použité stavebné materiály a hodnotia celkový dopad stavby na životné prostredie.



O environmentálnej stránke architektúry môžeme uvažovať v dvoch hlavných témach:

- Použité stavebné materiály,
- energetická náročnosť prevádzky budov.

Stavebné materiály

Prístup k rekonštrukcii by mal vychádzať z použitia recyklovateľných materiálov – najlepšie prírodných materiálov a primárne z lokality, v ktorej sa stavba nachádza. Dovozy materiálov z cudziny je v súčasnosti svojím nárokom na dopravu neprijateľným a aj cenovo náročným riešením. Každý materiál má svoj príbeh, napríklad oceľ treba vyťažiť ako rudu, potom spracovať, transportovať a následne vytvarovať. V každom kroku je do atmosféry uvoľňovaný CO₂. Kilogram novej ocele vytvorí zhruba 3 kg CO₂, pri recyklovanej oceli dosahujeme produkciu zhruba 2 kg CO₂.

Vhodným výberom materiálov vieme podstatne znížiť ich uhlíkovú stopu a záťaž na životné prostredie. Použitie dreva je z environmentálneho hľadiska väčšinou najvhodnejšie, pretože pri jeho spracovaní sa síce CO₂ produkuje, ale v menšom množstve, ako ho v sebe materiál uloží. Ďalej platí, že drevo vieme nahradiť novou výsadbou stromov. Drevo je považované za univerzálny materiál. Dokáže fungovať ako statický prvok, povrchová úprava aj izolácia. V spojení s nepálenou tehlou dokáže zlepšiť kvalitu ovzdušia aj v interiéri. Tým získava popularitu u ľudí preferujúcich zdravý životný štýl. Použitím prírodných či recyklovateľných materiálov sa znižuje negatívny dopad na životné prostredie, a zvyšuje sa kvalita prostredia budovy.



Nová Cvernovka, Bratislava

70. Ďalšie informácie pozri na <iepd.sk/ponuka/software>

71. Ďalšie informácie pozri na <www.breeam.com> ; <www.usgbc.org/leed>

Materiál / Tvorba uvoľneného
CO₂ pri tvorbe 1kg nového materiálu (kg)

Oceľ (nerez)	→	3,80
Hliník	→	2,20
Med'	→	2,20
Betón	→	0,12
Pórobetón	→	0,44
Tehla	→	0,30 – 0,50
Keramická kachlička	→	0,61
Sklo	→	1,23
Sadrokartón	→	1,97
Drevené hranoly	→	-1,42
Preglejka	→	-0,47
OSB doska	→	-1,48
Polystyrén	→	3,30
PUR pena	→	4,20
Minerálna vlna	→	3,15
Drevovláknitá izolácia	→	-1,00

Obr. 27

Tabuľka uvoľneného CO₂ v kilogramoch na jeden kilogram vyrobeného materiálu.⁷² Poznámka: pri drevených produktoch bolo od CO₂ uvoľneného výrobou odpočítané množstvo CO₂, ktoré materiál vsebe ukladá.

72. Ruuska, Antti (ed.), Carbon footprint for building products: ECO₂ data for materials and products with the focus on wooden building products, VTT TECHNOLOGY 115, 2013. <www.vtt.fi/publications/index.jsp>, <www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2013/T115.pdf>

Energetická náročnosť

Aj pri rekonštrukciách budov je dôležité dosiahnutie nízkoenergetického štandardu použitím alternatívnych zdrojov energie na prevádzku budovy, napr. pri osvetlení, spotrebe vody, pri kúrení, chladení či vetraní. Tzv. zelené budovy sú budovy, ktoré už vo fáze plánovania, realizácie stavby i vo fáze samotnej prevádzky nezaťažujú životné prostredie.

Alternatívnymi zdrojmi energie sú napr. veterné turbíny, slnečná energia (kolektory, fotovoltaika), geotermálna energia – tepelné čerpadlá, biomasa či kombinovanie viacerých druhov energie. Optimalizáciu energetickej náročnosti prevádzky budovy vieme dosiahnuť niekoľkými intervenciami.

Hmotovo-kompozičné riešenie a orientácia budovy a jej častí podľa svetových strán

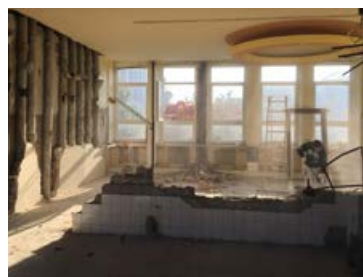
Najvhodnejším tvarom z hľadiska energetiky plášťa je gúľ. Má najlepší pomer povrchu k obostavanému objemu. Stavby gúľ sú však veľmi náročné a nákladné, preto sa stavajú budovy v tvare kociek a kvádrov. Kompromisom medzi optimálnym tvarom a možnosťami realizácie sú lomené fasády. Pri prevádzke budovy prinášajú dobré konštrukčné a tepelno-technické riešenia veľké úspory energie. K šetreniu energie môžu viesť optimalizujúce zmeny dispozičného riešenia z hľadiska nastavenia, napr. masívnych stenových prvkov na akumuláciu tepla počas dňa a jeho distribúciu v nočných hodinách a pod. Materiály a tvarovanie fasád, tienenie okenných otvorov inteligentnými tieniacimi prvkami a pod. sú ďalšími možnosťami, ako ovplyvniť energetickú bilanciu budov.

Umiestnenie okenných otvorov

Okná a presklené časti fasády determinujú energetickú náročnosť stavby. Ich výmena v súčasných projektoch na Slovensku predstavuje často jediné energeticky úsporné opatrenia. V prípade zásadnejšej intervencie, než je ich výmena, môžeme premyslieť ich umiestnenie. Slnko je v lete na oblohe vyššie, v zime zasa nižšie. Rozumným tvarovaním a umiestnením presklenených častí fasády sa dá zabezpečiť tienenie v lete a solárne zisky v zime. Ak to nie je možné, je potrebné sa sústrediť na exteriérové tienenie.

Použité materiály

Vhodným použitím materiálov vieme zabezpečiť dostatočné izolačné vlastnosti obálky⁷³ budovy. Spolu s použitím okien majú izolácie obvodového plášťa najväčší vplyv na jej energetickú efektívnosť. Pri izoláciách treba brať do úvahy reguláciu vlhkosti, v čom sú bežne používané syntetické materiály ako polystyrén alebo polyuretán menej efektívne. Najlepšie vlastnosti dosahujú drevovláknité izolácie, pokiaľ to ale finančné možnosti nedovolia, v nadzemných častiach plášťa budovy odporúčame použitie minerálnej vlny.



Nová Cvernovka, Bratislava

73. Obálka budovy: fasáda, strecha, podlahy

Charakteristika okenných materiálov

Plast	→ neekologické → farebne nestabilné → lacné
Drevo	→ ekologické → vysoká miera údržby
Hliník	→ trvácne → nízka údržba
Oceľ	→ trvácne → nízka údržba
Drevohliník	→ trvácne → nízka údržba → ekologické

Obr. 28

Hrubá charakteristika okenných materiálov. Materiály sú zoradené od najlacnejšieho po najdrahší.



Nová Cvernovka, Bratislava

Technologické zariadenia

Efektívny zdroj tepla je ďalšou dôležitou otázkou, nad ktorou sa môžeme zamyslieť pri rekonštrukcii budov, keďže tie boli v minulosti často napojené na centrálnu kúrenie. Tepelné čerpadlo je ako zdroj tepla a chladu energeticky najzaujímavejším riešením, pretože teplo ani chlad nevyrába, len ho získava z okolia. Má mimoriadne vysokú účinnosť.

Nesprávnym vetraním v zime stráca budova množstvo tepla, je preto žiaduce použiť rekuperačnú jednotku,⁷⁴ ktorá využije teplo odchádzajúceho, vydychaného vzduchu na ohrev čerstvého, privádzaného.

V budove zároveň stále zabezpečuje čerstvý vzduch. V lete sa budova cez deň prehrieva a v noci ochladzuje. Existujú zariadenia fungujúce na báze zmeny skupenstva látok,⁷⁵ ktoré dokážu roztápaním (napr. parafínu) uskladniť prebytočnú tepelnú energiu a potom ju v noci uvoľniť. Vyrábajú sa vo forme interiérových podhládov alebo zariadení napojených na riadené vetranie.

Zariadenia na zadržiavanie a použitie dažďovej vody sú ďalším opatrením na možnú úsporu. Hoci energiu spotrebovanú priamo v budove nešetria, tieto opatrenia šetria používanie pitnej vody, a preto znižujú spotrebu energie na prípravu a dopravu pitnej vody do budovy. Majú aj iné environmentálne výhody, napr. používanie zadržanej zrážkovej vody na polievanie zelených plôch alebo integráciu tzv. šedej vody do splachovacieho systému hygienických zariadení. Zadržiavanie zrážkovej vody na pozemku a zväčšenie plôch prírodného terénu prispieva k zlepšeniu mikroklimy a ochladzovaniu priestoru okolo budovy, čo má aj priamy vplyv na spotrebu energie pri ochladzovaní budovy v letných mesiacoch. Prírodný terén spolu so zeleňou sú v zimných mesiacoch ochladzované menej ako spevnené plochy, čím znižujú aj spotrebu energie na vykurovanie budovy.

74. Rekuperácia vzduchu je spätné získavanie energie (tepla) z odpadového vzduchu.

75. Pozri napr. <www.heatventors.com>

Dodatočné zdroje energie

Medzi populárnymi riešeniami dodatočných zdrojov energie nachádzame solárne panely, ktoré vyrábajú energiu v čase, kedy je potrebná, teda cez deň. Dobre dopĺňajú tepelné čerpadlá najmä v letnom období, kedy dodávajú maximálnu energiu v čase potreby najväčšieho chladenia. Počas nocí a zamračených dní je vhodná ich kombinácia s veternými elektrárnami. Tie majú dobrý pomer cena/výkon, ale sú citlivejšie na osadenie z hľadiska aerodynamiky, ich výkonu, infrazvuku a stroboskopického efektu. Na strechy budov odporúčame osádzať najmä turbíny s vertikálnou osou rotácie, ktoré sú menej hlučné.

Väčšina týchto opatrení má v kontexte zvyšujúcich sa cien energií aj výrazný ekonomický prínos, a preto sa i u nás začínajú používať čoraz častejšie. Niekedy nie je možné realizovať všetky naraz, je ale dobré pripraviť si maximálny plán energetickej optimalizácie a postupne ho realizovať. Veľa z týchto zariadení totiž možno prevádzkovo dopĺňať a zvyšovať tak ich efektívnosť. Je preto potrebné myslieť na ne už vopred a komplexne.



3.3

Financovanie

Bolo by klišé začať tým, že všetko sa točí okolo financií. Ambíciou tejto časti nie je vyzdvíhať ani preceňovať ich význam, najmä popri iných aspektoch nevyhnutných na rozbeh vášho (verejno-prospešného) projektu, aktivity či iniciatívy. Je však overenou pravdou, že téma financií a financovania vás bude sprevádzať pri všetkých vašich krokoch a je potrebné mať v nej jasno.

Cieľom tejto časti je predovšetkým orientácia v základných pojmoch a krokoch súvisiacich s nastavovaním ekonomiky projektov. Kvôli zjednodušeniu predpokladajme, že ste nositeľom myšlienky, ktorú by ste radi oživilí a viete o niektorom z nevyužitých priestorov či objektov vo vlastníctve samosprávy.⁷⁶

Hneď na začiatku treba myslieť na niekoľko základných vecí:

- Čo je cieľom (alebo cieľmi) projektu? Je to základná otázka, ktorá musí byť od začiatku jednoznačne zodpovedaná a musí byť neskôr súčasťou zakladacích dokumentov vašej organizácie, iniciatívy alebo subjektu. Bez jej zodpovedania sa nedajú definovať plánované aktivity a tým pádom ani ich finančná stránka.
- S akým typom verejných (resp. verejnoprospesných) činností rátate? Majú tieto aktivity aj komerčný potenciál, je prípadne možné popri týchto aktivitách realizovať aj komerčnú činnosť?
- Ľudské zdroje. Koľko ľudí a s akými zručnosťami bude tieto aktivity spravovať, aká je hrubá predstava o tíme/spolupracovníkoch a organizačnej štruktúre (príklad)?
- Aké ďalšie prostriedky budú nevyhnutné na realizáciu aktivít (prevádzku)?
 - Technika, materiálové vstupy,
 - know how (súvisí s typom ľudí v tíme, s externými spolupracovníkmi, garanciami či členstvom v strešných organizáciách),
 - priestory – v akom stave sa nachádzajú a aká výška vstupnej investície bude potrebná,
 - iné prostriedky.

V tejto časti zdôrazňujeme nevyhnutnosť získania predstavy o výške vstupnej investície. To znamená približne vedieť, koľko bude stáť rekonštrukcia, revitalizácia alebo adaptácia priestoru. Od nej sa bude následne odvíjať hľadanie spôsobov financovania, a tie v konečnom dôsledku ovplyvnia ekonomiku projektu v zmysle nákladov na prevádzku a realizáciu aktivít. V tejto súvislosti je vyžadovaná aspoň minimálna súčinnosť zo strany samosprávy – sprístupnenie priestorov na obhliadku priestoru architektom, projektantom či iným stavebným profesionistom a dodanie existujúcej dokumentácie s informáciou o skutkovom stave, ak nejaká existuje.⁷⁷ Výsledkom zhodnotenia situácie by mal byť

76. Viac v kapitole 1.2 Legislatívny stav na Slovensku

77. Vzhľadom na možnú poddimenzovanosť pracovníkov na oddelení správy majetku je ideálne uskutočniť čo najmenej obhliadok, ale tak, aby boli čo najefektívnejšie



rozpočet alebo „investičný plán“. Ten vznikne na základe nacenenia „výkazu výmer“.⁷⁸ alebo profesionálnym odhadom. Následne si treba ujasniť:

- Ktoré práce a v akom objeme ste schopní realizovať dobrovoľnícky (projektové práce, stavebné úpravy...)?
- Disponujete nejakým objemom vlastných prostriedkov?
V prvom rade treba zhodnotiť výšku vlastného kapitálu, do ktorého možno rátať prostriedky od formálnych či neformálnych členov – komunity, budúcich užívateľov priestorov alebo adresátov realizovaných aktivít.
- Máte možnosť získať formu komunitného či iného grantu alebo prostriedky prostredníctvom crowdfundingu? Organizácie s históriou môžu mať výhodu, ale v konečnom dôsledku rozhoduje skôr sila myšlienky a spôsob prezentácie.
- Existuje spôsob, ako získať podporu od partnerov? Ide napríklad o zľavy či inú podporu od dodávateľov stavebných prác, materiálov a zariadenia pri rekonštrukcii či adaptácii priestorov, prípadne od potenciálnych obsahových partnerov projektu, aktivít a programu v budúcnosti (súkromný sektor, jednotlivci).

Po zodpovedaní si týchto otázok je možné dospieť k informácii o výške potrebných cudzích – teda návratných, či investičných prostriedkov. (pozn.: vo všeobecnosti platí, že tejto skutočnosti sa netreba zľaknúť ani v prípade, že realizované aktivity alebo program budú mať prevažne nekomerčný charakter).

78. Dokument s položkovitým vyjadrením jednotlivých stavebných a montážnych prác v merných jednotkách

3.3.1

Cash flow⁷⁹

Cash flow (CF) tabuľka je alfou a omegou nielen na získanie financovania z externých zdrojov, ale aj pre vlastnú predstavu o fungovaní a udržateľnosti projektu. Primárne slúži na prehľad o príjmoch a výdavkoch spojených s realizáciou aktivít na mesačnej báze. Je založený na spísaní všetkých príjmových položiek (príjem z nájmu, vstupného, predaja služieb alebo tovaru atď.) a výdavkových položiek (prevádzkové náklady – personálne, režijné, materiálové, energetické, splátky úverov, poplatky, dane a pod.) do jednej tabuľky a na ich sledovaní/predikcii v rámci istého časového obdobia (mesiace a roky).

Pri predvídaní sa treba držať zásady konzervatívnosti a uveriteľnosti – ak predpokladáte konkrétnu výšku príjmu z činností, musí byť predstava založená na triezvom zhodnotení vášho potenciálu (najmä v oblasti grantového financovania a jeho dlhodobosti treba byť opatrný, čiže pokiaľ neexistuje konkrétna zmluva alebo prísľub, radšej s grantom rátať netreba) a reálnej nákladovosti projektu.

Mesačné sledovanie príjmov a výdavkov je dôležité kvôli kritickým obdobiam, na ktoré je lepšie pripraviť sa vopred. Je tiež podstatné rátať s platom kľúčových ľudí zodpovedných za projekt – dobrovoľnícka práca sa dá vykonávať dlhodobo len veľmi obmedzene.



Nová Cvernovka, Bratislava

79. V preklade tabuľka príjmov a výdavkov; avšak termín cash flow je zľudovený a bežne používaný aj v slovenskom jazyku.



Nová Cvernovka, Bratislava

Je to dokument so základnými informáciami o plánovanom projekte so súborom príloh/podkladov preukazujúcich jeho životaschopnosť, ktorý slúži banke na zhodnotenie návratnosti poskytnutých finančných prostriedkov. Obsahuje predovšetkým predikciu cash flow, predikciu účtovnej súvahy (vypracovanie sa odporúča v spolupráci s účtovníkom) a samozrejme dostatok realistických a podložených informácií o projekte a plánovaných aktivitách.

Súčasťou dodaných podkladov bývajú zväčša nájomné zmluvy s budúcimi nájomníkmi alebo zmluvy o budúcej zmluve, podporné stanoviská (letter of intent) od stakeholderov alebo partnerov, prípadne konkrétne dohody či zmluvy, alebo akékoľvek iné dokumenty preukazujúce ekonomický potenciál projektu. V rámci procesu získavania návratných finančných prostriedkov treba počítať s auditom banky, ktorý sa týka ľudí zodpovedných za projekt (analýza osobných záväzkov a ekonomickej situácie).





Zhrnutie

- Majte jasnú predstavu o veľkosti projektu a o jeho charaktere,
- zistite nároky nehnuteľnosti, ktorú chcete využívať, aby ste vedeli pripraviť investičný a prevádzkový plán,
- vytvorte si skladbu investície – dobrovoľnícka práca, vlastné prostriedky, pomoc od partnerov, cudzie zdroje,
- pripravte si prehľadnú tabuľku cash flow a spíšte si jednoduchý dokument so zásadnými informáciami o projekte (ideálne aj v prípade, ak nežiadate o úver).

Jednotlivé spôsoby financovania

Všeobecne sa predpokladá, že vaša činnosť bude mať verejnoprospešný charakter. Či už pôjde o komunitne ladený projekt, projekt založený na tvorbe kultúrneho programu a umenia, na sociálnej práci alebo projekt s cieľom zvelaďovať svoje prostredie (prípadne o kombináciu viacerých), vždy je nevyhnutné myslieť aj na praktickú stránku, a tou je práve financovanie. Platí, že pomáhať ľuďom, okoliu či svetu viete najlepšie iba vtedy, ak bude váš projekt udržateľný.

V praxi to znamená, že sa nebudete v prehnanej miere spoliehať na granty a neskončíte pri prvom neúspešnom pokuse o ich získanie (viac v časti o grantoch) a dôslednejšie si premyslíte pokrytie vašich verejnoprospešných aktivít príjmami z podnikateľskej činnosti. Ak ste mimovládna organizácia (nezisková organizácia, občianske združenie, nadácia), neznamená to, že nemôžete tvoriť zisk, ale to, že ho musíte ďalej použiť v súlade s vašim verejno-prospešným poslaním.

Grantové financovanie

Pod týmto pojmom rozumieme získanie nenávratných prostriedkov určených na konkrétny, vopred avizovaný účel so všeobecnou podmienkou spätnej kontroly ich použitia – zväčša formou finančného a obsahového vyúčtovania. Poskytovať nenávratné prostriedky môže v trhovom hospodárstve ktorýkoľvek subjekt – verejná správa vrátane samosprávy, zahraničné a medzinárodné inštitúcie a celky (Európska únia, Nórske kráľovstvo a pod.), súkromné spoločnosti a mimovládny sektor. Nenávratné prostriedky môžu poskytovať aj jednotlivci, a to formou darov, ktoré majú zväčša voľnejšie podmienky. Ich použitie sa však vo všeobecnosti musí riadiť legislatívnou úpravou a nariadeniami.

Granty sa môžu poskytovať na jednorazové aktivity a projekty, majú však aj formu dlhodobej a systémovej podpory (napríklad tzv. prevádzkové granty). Ich najväčšou výhodou je predovšetkým ich nenávratnosť, účelnosť a častokrát rozsah (dokážu financovať aj veľké a investične nezaujímavé projekty). Nevýhodou však zvykne byť administratívna náročnosť, nízka časová, prípadne obsahová flexibilita a vo väčšine prípadov aj ich jednorazovosť. V tomto zmysle platí, že nimi nedokážete dlhodobo vykrývať náklady spojené s vašou činnosťou. Pozor si treba dať aj na účel a záväzky vyplývajúce z grantových zmlúv – žiadať o prostriedky má zmysel vtedy, keď sa účel grantu prepája s cieľom vami zamýšľanej činnosti. Určite treba rátať s istou ľudskou kapacitou, ktorá sa bude venovať fundraisingu – teda vyhľadávaniu grantových výziev, písaniu žiadostí, komunikácii s donatorom a administrácii vyúčtovaní.

Príklady výziev v rámci Európskych štrukturálnych a investičných fondov (EŠIF) podľa možného účelu využitia stavby⁸⁰

Nasledujúci prehľad ukazuje príklady výziev z minulých rokov, ktoré sa budú možno opakovať. Je to veľká finančná injekcia, avšak treba rátať s tým, že predstavujú administratívnu záťaž.

Kultúra a kreatívny priemysel:

Integrovaný regionálny operačný program (IROP):

- [IROP-PO3-SC31-2019-49](#) – Zakladanie kreatívnych centier (centralizovaná podpora) a podpora dopytu po kreatívnej tvorbe (emerging talents)⁸¹

Operačný program Výskum a inovácie:

- [OPVaI-MH/DP/2017/4.1.1-07](#)⁸² – Výzva na predkladanie žiadostí o poskytnutie nenávratného finančného príspevku, zameraná na podporu MSP v oblasti kreatívneho priemyslu v Bratislavskom kraji
- [2017/00018](#)⁸³ – Podpora MSP v oblasti kreatívneho priemyslu v Bratislavskom kraji
- [2017/00031](#)⁸⁴ – 3.1 Stimulovanie podpory udržateľnej zamestnanosti a tvorby pracovných miest v kultúrnom a kreatívnom priemysle prostredníctvom vytvorenia priaznivého prostredia na rozvoj kreatívneho talentu a netechnologických inovácií
- [2018/00100](#)⁸⁵ – Podpora výskumno-vývojových kapacít v oblasti digitálneho Slovenska a kreatívneho priemyslu

Operačný program Ľudské zdroje:

- [OP LZ NP 2016/3.1.1/01](#)⁸⁶ – Zapojenie nezamestnaných do obnovy kultúrneho dedičstva

Sociálne veci, vzdelávanie a bývanie:

Operačný program Ľudské zdroje:

- [OPLZ-PO6-SC611-2018-2](#)⁸⁷ – Zlepšené formy bývania v obciach s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunit s prvkami prestupného bývania
- [OPLZ-PO6-SC612-2016-1a](#)⁸⁸ – Výzva zameraná na výstavbu a rekonštrukciu MŠ
- [OPLZ-PO6-SC613-2016-2](#)⁸⁹ – Rekonštrukcia a výstavba komunitných centier
- [OPLZNP-PO5-2016-2](#) – Komunitné centrá v mestách a obciach s prítomnosťou MRK



Nová Cvernovka, Bratislava

⁸⁰ IT monitorovací systém pre štrukturálne fondy a Kohézny fond ITMS2014+, kde sa dajú vyhľadávať plánované a vyhlásené výzvy podľa rôznych filtrov. Pozri <www.itms2014.sk> Viac informácií o európskych štrukturálnych fondoch nájdete na: <ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes/european-structural-and-investment-funds_sk>

⁸¹ Ukončená 9.12.2019.

⁸² Ukončená 29.9.2017.

⁸³ Ukončenie neurčené.

⁸⁴ Ukončenie september 2019.

⁸⁵ Ukončené október 2018.

⁸⁶ Ukončené 1.8.2016.

⁸⁷ Ukončenie neurčené.

⁸⁸ Ukončené 3.11.2017.

⁸⁹ Ukončené 20.5.2019.



Nová Cvernovka, Bratislava

Zdravotníctvo:

Integrovaný regionálny operačný program (IROP):

→ [IROP-PO2-SC212-2019-43⁹⁰](#) – Výzva na predkladanie žiadostí o nenávratný finančný príspevok za účelom integrácie primárnej zdravotnej starostlivosti formou budovania centier integrovanej zdravotnej starostlivosti pre projekty udržateľného mestského rozvoja

Podpora zo strany samosprávy

Ak získate do užívania nehnuteľnosť vo vlastníctve samosprávy, treba myslieť na to, že samospráva (jej úradnícka či politická reprezentácia) bude vaším partnerom. Rozsah spolupráce by mal súvisieť s mierou a formou podpory, ktorú vám samospráva deklaruje a poskytne. Tá bude naopak s veľkou pravdepodobnosťou závisieť od toho, ako bude váš projekt vyhodnotený z hľadiska verejnoprospešného prínosu a súladu s verejnými politikami a strategickými dokumentmi samosprávy. Odporúčame získať aspoň základný prehľad (napr. v kultúrnej, sociálnej či vzdelávacej oblasti).

Formy podpory, ktoré viete získať zo strany samosprávy:

- Štandardným spôsobom je možnosť zapojiť sa do grantových schém samosprávy (do tých sa môžete zapojiť aj bez formálneho vzťahu so samosprávou). Tieto bývajú vyhlasované zväčša raz ročne a s podobným rámcom použitia prostriedkov,
- pri užšej spolupráci je vhodnejšia systemová a dlhodobejšia podpora – napríklad prevádzkový grant rámcovaný dlhším obdobím, definovaný v rozpočte samosprávy, resp. na základe všeobecne záväzného nariadenia. Tento spôsob sa v praxi zatiaľ vyskytuje zriedkavo, napriek tomu, že takáto forma podpory by umožňovala zvýšenie kvality a stability verejnoprospešných aktivít a projektov – predpokladom je samozrejme vysoká miera transparentnosti a vzájomnej dôvery. Takáto podpora môže mať podobu priamych finančných prevodov – v prípade existencie vzájomnej zmluvy (nájomná zmluva, zmluva o spolupráci,⁹¹ prípadne môže mať podobu príspevku, napríklad v prípade vzniku spoločného subjektu,⁹²
- akákoľvek finančná podpora zo strany verejnej správy bude podliehať právnym predpisom upravujúcich štátnu pomoc.⁹³ Jej princípom je zabrániť zvýhodňovaniu subjektov v hospodárskej/konkurenčnej súťaži. Zákonné podmienky štátnej pomoci môžu, ale nemusia byť problémom pri realizácii podnikateľských aktivít, ktorých zmyslom je práve pokrývanie

90 Ukončené 27.5.2019.

91 Zmluvy o spolupráci vo všeobecnosti neodporúčame z dôvodu ich charakteru – vnímame to tak, že nejde o systémovú podporu verejnoprospešných projektov, ktoré sú častokrát účelové a so slabšou verejnou kontrolou. V týchto projektoch nie sú vždy jednoznačne odčítateľné kritériá, na základe ktorých subjekt podporu získava a akým spôsobom bude v čase vyhodnocovaná efektívnosť, či zmysluplnosť poskytovaných prostriedkov.

92 Viac v kapitole 1.2 Legislatívny stav na Slovensku

93 Najmä Zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov



nákladov verejnoprospešnej činnosti. Je dôležité, aby mali projekty vopred definovaný spôsob použitia takto poskytnutých prostriedkov. Odporúčame tiež podporu zo strany samosprávy dohodnúť hneď v úvode rokovania a nežiadať o ňu neskôr,

- samotná podpora môže mať v prípade zmluvného vzťahu aj nasledovnú podobu:
 - Zvýhodnené nájomné. Samospráva dokáže znížiť nájomné v rámci legislatívnych možností alebo vlastných nariadení, prípadne ho znížiť výnimočne, ak je schválené na základe osobitného zreteľa (napr. nájom za symbolické 1 euro, ktorý musí byť odhlasovaný $\frac{3}{5}$ väčšinou všetkých poslancov v samosprávnom zastupiteľstve).
 - Systém zápočtu investície oproti nájomnému. V prípade, ak investujete do majetku samosprávy, nájomné by sa malo odpočítavať z investície (objektívne vyhodnotenej znaleckým posudkom).
 - Ponechanie niektorých nákladových položiek v réžii samosprávy (napríklad daň z nehnuteľnosti, strážna služba, iné...).

Dlhové financovanie

Financovanie prostredníctvom bankového úveru alebo investičných peňazí by nemalo byť ostrakizované ani v prípade verejnoprospešných a sociálnych projektov. Aj na Slovensku sa postupne (aj keď stále pomaly) vytvára podhubie na financovanie projektov so spoločenským dopadom, tzv. social impact projects.

Súvisí to predovšetkým so zmenou celospoločenskej paradigmy, ktorá sa už nesústreďuje na extenzívny ekonomický rast, skôr na udržateľný rast spojený s dosahovaním spoločenského blahobytu. Oficiálna politika Európskej únie sa napríklad pretavila do vytvorenia systémových nástrojov, ktorých cieľom je podporovať projekty so spoločenským dopadom aj inými spôsobmi ako rozpočtovými transfermi národným orgánom, ako napríklad formou podpory poskytovania bankových záruk. Banka, ktorá nezanedbáva svoju spoločenskú zodpovednosť, má teda možnosť podporiť aj projekty s menším komerčným potenciálom pri minimalizácii svojho rizika.

Poskytovanie bankových záruk Európskeho investičného fondu v rámci programu EaSI. Banky sú ako sprostredkovateľské subjekty častokrát efektívnejším poskytovateľom prostriedkov na financovanie menších projektov alebo projektov v rámci sociálneho podnikania ako verejné inštitúcie, a to vzhľadom na prepracovaný systém hodnotenia rizika a ekonomického potenciálu, resp. udržateľnosti projektov pri posudzovaní zámerov.⁹⁴ Vzhľadom na nižší ekonomický výtlak projektov so spoločenským presahom sú práve poskytnuté záruky zo strany EaSI vhodnou kompenzáciou za vyššie riziko, resp. za nižšiu finančnú návratnosť.⁹⁵

94 Poskytujú úvery do 350 000 eur

95 viac v letáku: <www.eif.org/news_centre/publications/eif_flyer_easi_en.pdf>

Výhodou oproti iným formám financovania môže byť nižšia administratívna záťaž, realistickejšie zhodnotenie (finančnej) udržateľnosti projektu, prípadne rôzne formy poradenstva (banka má vždy väčší záujem pomáhať vám pri dosahovaní úspechu vzhľadom na vložené prostriedky). V prípade, že banka vášmu projektu uverí – najmä na základe dodaných podkladov – môže váš projekt získať dlhodobé financovanie s výhodnejšími podmienkami (nižším úrokom a/alebo dlhšou dobou splácania) oproti komerčným úverom.

Individuálne filantropické alebo investičné financovanie

Ak hovoríme o investičných formách financovania projektov, vychádzame zo širšej definície investície – to znamená, že neberieme do úvahy len jej finančnú podobu. Všeobecne platí, že získané prostriedky od individuálnych donorov/investorov predpokladajú filantropický charakter týchto peňazí. Vo vyspelých demokraciách a ekonomikách má filantropické financovanie verejnoprospešných projektov dlhodobú tradíciu. Takéto financovanie sa v tomto zmysle nepovažuje za finančnú investíciu, ale skôr za investíciu do (spoločenskej) hodnoty. Poskytované prostriedky majú zväčša podobu nenávratného daru viazaného na konkrétny účel.

Na Slovensku táto tradícia zatiaľ z rôznych dôvodov vo väčšom rozsahu neexistuje. Existuje však predpoklad, že sa bude postupne vytvárať prostredie, v ktorom ľudia s dostatkom disponibilných finančných prostriedkov budú podporovať projekty so spoločenským presahom. V tejto chvíli je však relevantné vnímať ich skôr z pohľadu filantropických investorov, než donorov. Investovanie do verejnoprospešných projektov bude vždy menej atraktívne vzhľadom na potenciál finančného výnosu, je však zaujímavé z pohľadu kombinácie návratnosti prostriedkov a získanej hodnoty. V prípade projektov s verejnoprospešnou funkciou, založených na udržateľnom ekonomickom modeli (vedia si na svoje činnosti zarobiť), má za istých okolností a podmienok zmysel pokúšať sa o adresné oslovenie filantropicky založených jednotlivcov. Veríme však, že v budúcnosti bude donorský charakter prevažovať nad tým investičným.

V rámci praktického smerovania tejto kapitoly zhrnieme niekoľko spôsobov získavania nenávratných a návratných (investičných) prostriedkov na financovanie neziskových aktivít, resp. projektov so spoločenským presahom. Všetky tieto spôsoby spadajú do oblasti fundraisingu. Tento pojem vo všeobecnosti odkazuje na proces identifikácie individuálnych donorov a investorov, korporátnych, verejných či neziskových subjektov a ich oslovovania so zámerom získania účelovo viazaných alebo voľných finančných prostriedkov. Zároveň však obsahuje aj systematickú stránku – priebežnú starostlivosť a komunikáciu, dohľad nad zmluvnými plneniami, vyhodnocovania, reporting a vyúčtovanie.



Nová Cvernovka, Bratislava

Samostatnou časťou fundraisingu je kolektívne financovanie (tzv. crowdfunding, crowdsourcing), čiže získavanie prostriedkov na nové projekty od veľkého počtu zúčastnených strán, pričom predpokladom je predstavenie silnej myšlienky a ponuky „odmeny“ pre prispievateľov v prípade úspechu zbierkovej kampane. Odmenou môže byť čokoľvek, závisí to len od vlastnej kreativity. Na Slovensku už existujú viaceré možnosti kolektívneho financovania aj v online prostredí, dokonca aj platformy na kolektívne investičné financovanie, pri ktorom býva štandardnou odmenou finančný výnos (zväčša v podobe fixného úroku). Dá sa povedať, že ide o istú alternatívu, ktorá je konkurencieschopná voči bankovému financovaniu, a jej výhodou býva väčšia flexibilita, ktorá je dôležitá najmä pri nových alebo menej štandardných projektoch.

Okrem vyššie spomenutých možností spolupráce so súkromným sektorom (granty, dary, investičné prostriedky) sú jedným z možných spôsobov kofinancovania aj nefinančné partnerstvá s dodávateľmi služieb a tovarov alebo sponzoring. Tieto formy sú nápomocné v rôznych situáciách, je však pri nich nevyhnutné rátať s poskytnutím mediálneho plnenia.

3.4

Právne aspekty spolupráce na projekte

V priebehu komunikácie partnera a samosprávy, a to tak v štádiu prípravy projektu ako aj v štádiu jeho uskutočňovania, zaznieva kľúčové slovo – spolupráca. Charakteristickým prvkom spolupráce je uvedomovanie si faktu, že k spolupráci sa partneri odhodlajú z dôvodu, že od spoločne zosúladenej činnosti s partnerom očakávajú prospech, ktorý prichádza s návrhom verejnoprospešného projektu za samosprávou, robí tak s cieľom uspokojiť v prvom rade svoje – či už materiálne alebo duchovné – potreby. Preto je legitímne, ak si (aj) samospráva kladie podmienky a má na spoločný projekt požiadavky.

Je potrebné, aby s tým partner počítal, a aby pri príprave projektu myslel na to, čo prinesie projekt samospráve, a predovšetkým, či to, čo jej má projekt priniesť, vníma aj samotná samospráva ako cenný prínos. Je vhodné zohľadniť programové priority aktuálneho vedenia samosprávy a brať zreteľ na to, či a v akej miere je výsledok projektu komunikovateľný na verejnosti tak, aby ho mohli činitelia, ktorí ho podporili, predostrieť svojim voličom ako (aj) svoju zásluhu. Uvedené, hoci sa nemusí stretnúť so sympatiami čitateľa, reflektuje každodennú skutočnosť a autor tohto textu ju nechce prehliadať, pretože bez zachovania úcty ku každodennej realite by bol tento text nepoužiteľný.

V zásade prichádzajú do úvahy dva základné modely spolupráce:

- Uzavretie nájomnej zmluvy, ktorou samospráva nevyužívanú nehnuteľnosť prenecháva do užívania partnerskej verejnoprospešnej organizácii alebo
- samospráva a verejnoprospešná organizácia spoločne ako zakladatelia založia nový právny subjekt, ktorý bude následne projekt realizovať.

3.4.1 Nájomná zmluva

V nájomnej zmluve⁹⁶ sa samospráva s partnerom dohodne, že mu dá do nájmu (odplatne prenechá do užívania) budovu, ktorá je (aj ostane) vo vlastníctve samosprávy, a ktorú bude môcť partner počas presne stanovenej doby nájmu využívať na svoje aktivity. Druh týchto aktivít si strany obvykle dohodnú v nájomnej zmluve z dôvodu, že samospráva má záujem ponechať si kontrolu nad druhom aktivít, ktoré sa v jej priestoroch budú alebo nebudú realizovať, a to z programových, ale i reputačných dôvodov.

V nájomnej zmluve sa strany môžu dohodnúť, že nájomné bude partner platiť formou investícií (zhodnotenia) budovy, pričom v nájomnej zmluve sa určí výška nájomného za časovú jednotku a systém, ktorým bude nájomca vykazovať investície, ich ocenenie a následné započítanie proti pohľadávke na nájomnom pre prenajímateľa. Uvedené sa zvykne realizovať prostredníctvom orgánu zriadeného na tento účel (Správna rada a Dozorná rada v prípade projektu Stará tržnica), alebo prostredníctvom povereného zástupcu prenajímateľa (napríklad Nová Cvernovka). Povoľovanie stavebných úprav a povoľovanie podnájmov jednotlivých častí budovy podnájomníkom (konečným užívateľom budovy, napr. ateliérom) sa vykonáva tiež prostredníctvom špeciálneho, na to zriadeného orgánu, ako je napríklad Výkonná rada v prípade Novej Cvernovky.



Kultúrno-kreatívne centrum Kláštor, Rožňava

96 Ak ide o nájom celej nehnuteľnosti, použije sa pri nájomnej zmluve § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v zn. n. p., a ak ide o nájom súboru miestností, použije sa pri nájomnej zmluve popri prv uvedenom aj zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a apodnájme nebytových priestorov v zn. n. p.

Založenie nového subjektu

Založením nového subjektu – právnickej osoby, napríklad záujmového združenia právnických osôb, občianskeho združenia alebo spoločnosti s ručením obmedzeným – vstupujú samospráva a partner do užšieho spoločenstva, než pri nájme. Aj keď pomer rozhodovacích práv v tomto novom subjekte je možné dohodnúť podľa vôle oboch, teda symetricky (obaja majú rozhodovacie práva 1:1) alebo asymetricky (jeden člen sa vzdá časti rozhodovacích práv v prospech druhého), ale už samotný fakt, že navonok vystupujú pod jedným názvom, obnáša vyššie nároky na vzájomnú dôveru a spoluprácu.

Dôvera samosprávy k partnerovi je podstatná najmä v modeloch, v ktorých sa samospráva rozhodne preniesť väčšinu rozhodovacích práv na partnera, a tým sa čiastočne alebo úplne vzdá kontroly nad majetkom, ktorý vložila do vlastníctva novozaloženého subjektu. (V takom prípade sa môže samospráva rozhodnúť, že majetok pre istotu do vlastníctva novozaloženého subjektu nevloží, ale prenajme mu ho.)

Autor textu ale predpokladá, že modely, pri ktorých sa samospráva sama vzdá rozhodovacích práv v projekte, na ktorom sa (najmä finančne) podieľa, budú ojedinelé, ak vôbec nejaké. V terajšej právnej úprave môže byť vstup do takéhoto projektu vnímaný ako priečiaci sa povinnosti samosprávy dobre hospodáriť s majetkom a najmä ako politicky nepopulárny krok. Na tom nič nemení ani vyššie spomenutá možnosť návratu majetku ako likvidačného zostatku späť do vlastníctva zakladateľa – samosprávy. Na to, aby nejaký likvidačný zostatok existoval, musel by totiž v okamihu likvidácie majetok subjektu prevyšovať jeho záväzky do tej miery, aby nebolo potrebné nehnuteľnosť speňažiť na uhradenie dlhov.

Zohľadniac spoločenské a právne prostredie na Slovensku, možno tento bod uzavrieť tak, že najpravdepodobnejší model spoločného subjektu bude ten, v ktorom bude mať každý polovicu rozhodovacích práv alebo väčšinu rozhodovacích práv bude mať samospráva. Samospráva ako subjekt, od ktorého sa očakáva v prvom (a asi aj v druhom) rade najmä financovanie, má príliš výhodnú rokovaciu pozíciu na to, aby sa svojich rozhodovacích práv vzdala. Je pravda, že to prináša aj negatíva, najmä preto, že samosprávy často nevedia samy podobný projekt vytvoriť. Ale aj neschválenie úpravy zákona o verejných kultúrnych inštitúciách v Česku⁹⁷ ukazuje, že občianska spoločnosť v našom zemepisnom priestore zatiaľ nie je v stave, v ktorom by sa bola ochotná vzdať kontroly nad nakladaním so svojím majetkom v prospech nezávislého manažmentu. Pritom, aj v prípade, ak by sa vzdala kontroly nad činnosťou subjektu z pozície jeho riaditeľa, stále je úplne legi-



Kultúrno-kreatívne centrum Kláštor, Rožňava

97 Viac nájdete na: www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7&CT=797&CT1=0





tímne, aby si zachovala aspoň kontrolu nepriamu prostredníctvom dozorného orgánu, v ktorom by mala personálnu väčšinu (napr. v dozornej rade), a ktorý by bol oprávnený skúmať hospodárenie subjektu.

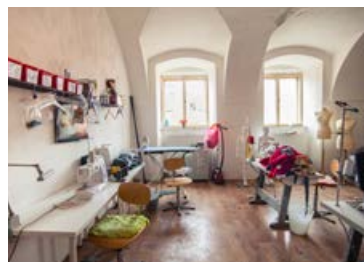
Pre obidve vyššie načrtnuté skupiny modelov platí, že pri projektovaní formy spolupráce by sa mali strany zaoberať aj praktickými otázkami, ktoré spoločný projekt prinesie v oblasti verejného obstarávania. Zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v zn. n. p. prakticky posúva subjekt do pozície verejného obstarávateľa vtedy, keď je subjekt z väčšej časti financovaný alebo kontrolovaný samosprávou, alebo keď samospráva vymenúva alebo volí viac ako polovicu členov jeho riadiaceho alebo kontrolného orgánu (uplatní sa v prípade modelov v druhej možnosti spolupráce uvedenej vyššie).

Nemožno zabudnúť ani na to, že subjekt bude povinný postupovať ako verejný obstarávateľ aj v prípadoch, keď samospráva poskytne subjektu viac ako 50 % finančných prostriedkov na dodanie tovaru, uskutočnenie stavebných prác a na poskytnutie služieb (uplatní sa v prípade modelov nájomnej zmluvy uvedenej vyššie, ak bude partner popri tom, že bude ako nájomca užívať majetok samosprávy, poberať od samosprávy aj nejakú formu finančnej podpory). Status verejného obstarávateľa predstavuje pre subjekt nárast administratívnej agendy. Okrem toho, postup vo verejnom obstarávaní vyžaduje odborne zdatnú osobu, ktorú subjekt mnohokrát nemá k dispozícii. Preto môže byť nevyhnutnosťou zamestnanie alebo objednanie služieb od špecialistu na verejné obstarávanie alebo dohodnúť realizáciu verejného obstarávania prostredníctvom špecializovaného útvaru pre verejné obstarávanie, ktorý má zriadený každá samospráva.

Ďalšia povinnosť, ktorú spolupráca so samosprávou prináša, je povinnosť partnera registrovať sa v registri partnerov verejného sektora.⁹⁸

Dôležitou otázkou, ktorou sa bude samospráva pri vstupovaní do každého projektu zaoberať, je posúdenie, či navrhovaný model spolupráce nebude predstavovať nedovolenú štátnu pomoc. Podľa článkov 107 až 209 Zmluvy o fungovaní Európskej únie⁹⁹ sa za nedovolenú štátnu pomoc považuje taká pomoc, ktorá potenciálne narušuje hospodársku súťaž tým, že zvyhodňuje určitý podnik a (zároveň) ovplyvňuje obchod medzi členskými štátmi. Zo zákazu nedovolenej štátnej pomoci Zmluva o fungovaní Európskej únie popri ďalších výnimkách uvádza výnimku, ktorou je pomoc na podporu kultúry a zachovania kultúrneho dedičstva, ak takáto pomoc neovplyvňuje podmienky obchodovania a hospodárskej súťaže v Únii v rozsahu, ktorý odporuje spoločným záujmom.

Popri výnimkách, uvedených v samotnej Zmluve o fungovaní Európskej únie, ďalšie výnimky sú uvedené v osobitných právnych predpisoch, ako je v našom prípade napr. aktuálna štátna pomoc *de minimis*¹⁰⁰ a štátna pomoc podľa Nariadenia Komisie (EÚ) č. 651/2014 o vyhlásení určitých kategórií pomoci za zlučiteľné s vnútorným trhom podľa článkov 107 a 108 zmluvy. Za štátnu pomoc sa v problematike, ktorú rieši táto publikácia,



Kultúrno-kreatívne centrum Kláštor, Rožňava

98 Podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v zn. n. p.

99 Konsolidované znenie Zmluvy o fungovaní Európskej únie č. 2016/C 202/01)

100 Podľa Nariadenia Komisie č. 1407/2013 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc *de minimis*.

dá považovať akékoľvek poskytnutie či už finančných prostriedkov alebo inej finančne ocenítej výhody zo strany samosprávy partnerovi. Predtým, ako samospráva vstúpi do zmluvného vzťahu s partnerom, môže požiadať Protimonopolný úrad SR o stanovisko, či je navrhovaný model spolupráce dovolenou štátnou pomocou.

Hodno poznamenať, že vklad majetku samosprávy do právnickej osoby pri jej zakladaní sa za štátnu pomoc nepovažuje. Ak by ale samospráva, hoci aj svojej vlastnej („dcérskej“) právnickej osobe poskytla financie alebo iný majetkový prospech, nevyhla by sa posudzovaniu, či tým neporušuje zákaz nedovolenej štátnej pomoci.

4.

Revitalizácia krok za krokom

4.1

Postup revitalizácie

Iniciatíva zdola (investor mimo samosprávy)

Milota Sidorová
Zuzana Žurkinová
Ela Klementová
Juraj Havlík
Mária Šajgaliková

V tejto kapitole uvádzame okruhy rád a otázok, ktoré potenciálnym investorom pomôžu lepšie nastaviť projekt a tímové kapacity. Ilustrujú tiež, ako sa pohybovať v samosprávnom procese a kontakte s predstaviteľmi samosprávy.

Pred získaním budovy:

- Zoznámte sa s kontextom budovy: Kto je vlastník budovy, správca budovy, existuje ťarcha, vecné či právne bremeno? Aký je technický stav budovy? Je budova environmentálne znečistená? Ak áno, dokážete zaistiť prostriedky na jej dekontamináciu?
- Vytvorte naratív a argumenty: Prečo chcete budovu získať a oživiť? Aká je pridaná hodnota práve vášho projektu revitalizácie budovy pre susedstvo, samosprávu, politickú reprezentáciu? Čím je budova unikátna, ako nadväzuje na historický či súčasný kontext mesta?
- Pripravte projekt: Podrobne zdokumentujte alebo získajte východiskovú situáciu budovy (aj fotograficky). Toto vám bude slúžiť ako referenčný bod do budúcnosti a budete vedieť oveľa lepšie kvantifikovať váš zásah do nej. Aké sú vaše ciele revitalizácie? Aký je plánovaný obsah a funkcie budovy? Premyslite si financovanie, požadovanú spoluprácu s vlastníkom a harmonogram realizácie.
- Zostavte projektový tím: Premyslite si nevyhnutné pozície v tíme a rovnako aj to, kto z vášho tímu bude tvoriť širší kruh. Ak môžete, investujte do profesionálov – ušetrí vám to množstvo problémov. Premyslite si práce pre dobrovoľníkov a komunitu. Získajte ich.
- Zanalyzujte úzky aj širší kontext: Kto sú hlavní aktéri/stakeholderi v danej lokalite a v kontexte mesta, obce? Aké majú záujmy? Aké partnerstvá by ste mohli nadviazať?
- Určte si obsahovú náplň: Spravte si prvotnú trhovú analýzu či prieskum záujmu potenciálnych nájomcov, funkcií a služieb v lokalite. Premyslite si programovú náplň – dbáte na vyváženie komerčných a verejnoprospešných činností? Viete zaistiť

tím zodpovedný za jednotlivé časti programu či nájomcov produkujúcich tento program?

- Architektonická štúdiá: Zdokumentujte budovu v architektonickej štúdii a projekte, zhodnoťte rozsah potrebných úprav a rekonštrukcií – primárnych a druhotných a potrebu re-kolaudácie. Pripravte si projekt s postupnými fázami realizácie.
- Financovanie:
 - Podľa projektu rekonštrukcie a prevádzky definuje výšku investície,
 - pripravte finančný plán,
 - pripravte finančnú stratégiu, teda to, ako zaistiť potrebné zdroje financovania. Aké spôsoby financovania svojho projektu použijete? Potrebujete bankový úver, verejné zdroje (medzinárodné a lokálne grantové výzvy, investície zo strany samosprávy, in-kind investície? Môžete prevádzkovať zárobkovú činnosť: komerčné aktivity a prenájom priestorov? Môžete využiť crowdfunding či získať darcov?

Počas vyjednávania a uzatvárania zmluvy so samosprávou

V tejto časti sa sústreďíme na postup krokov a obsah vyjednávania s reprezentantmi a reprezentantkami samosprávy.

- Nadviažte spoluprácu: Zanalyzujte si politickú atmosféru samosprávy. Aké sú priority, politiky samosprávy a ako na ne odpovedá váš projekt? Akú šancu máte so svojím projektom na získanie zmluvy a investícií? Poznáte štruktúru samosprávy a kompetencie jednotlivých oddelení?
- Predstavte projekt zainteresovaným hráčom samosprávy:
Nájdite aspoň jedného kompetentného človeka, ktorý bude vášmu projektu dôverovať a nadchne preň aj ostatných. Ak je to možné, predstavte projekt *in situ*, *na tvári miesta*.
 - vedenie samosprávy (starosta/ka, primátor/ka, župan/ka)
 - zastupitelia a zastupiteľky samosprávy (miestni, mestskí, krajskí poslanci a poslankyne, členovia a členky príslušných komisií)
 - oddelenia: správa majetku a investícií, právne oddelenie, oddelenie kultúry
 - iné oddelenia podľa potreby/organizačnej štruktúry: na čo bola budova využívaná pôvodne – napr. oddelenie školstva v prípade Novej Cvernovky, pre potenciálne eurofondy: odbor stratégie, územného rozvoja a riadenia projektov

Obr. 29

Ilustratívny príklad Novej Cvernovky – ako schematicky vyzerala spolupráca s Bratislavským samosprávnym krajom.



Bývalé Gymnázium Mateja Bela, Zvolen

Mapa procesu príklad Novej Cvernovky

ZRÝCHLENÝ PROCES:

→ 6 týždňov

PRVÝ KONTAKT:

→ župan Pavol Frešo prevzal záštitu nad projektom a stanovil ho ako prioritu

POD VEDENÍM:

→ riaditeľa úradu BSK Valeriána Potičného

ZAPOJENÉ ODBORY:

→ odbor investičných činností, správy majetku a verejného obstarávania

→ odbor kultúry a cestovného ruchu

→ právne oddelenie

→ odbor stratégie, územného rozvoj a riadenia projektov
(pre potenciálne čerpanie eurofondov)

KOMISIE:

→ finančná komisia

→ komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

→ komisia životného prostredia, regionálneho rozvoja a územného plánu

→ komisia kultúry

→ komisia dopravy

→ komisia školstva, športu a mládeže

- Získajte politickú podporu pre svoj projekt: Je vysoko pravdepodobné, že na získanie zmluvy budete potrebovať hlasovanie lokálneho zastupiteľstva. Venujte dostatočnú pozornosť tomu, aby ste projekt predstavili jeho poslancom a poslankyniam.
- Predložte projekt do relevantných komisií: Na získanie politickej podpory bude zásadné získať kladné stanovisko zainteresovaných komisií. Váš projekt môže byť pripomienkovaný a odporučený na opätovné predloženie do komisií. Rátajte s dostatočnými časovými a ľudskými kapacitami na túto fázu.
- Predložte projekt do zastupiteľstva na hlasovanie: Keď ste pre projekt získali kladné stanoviská komisií, čaká vás posledný krok. Podrobné dokumenty je zvyčajne potrebné predložiť do zastupiteľstva minimálne tri týždne vopred. Rátajte však s tým, že v realite tieto dokumenty číta len málo zastupiteľov a zastupiteľiek. Preto je dôležité o projekte informovať iným spôsobom. Zorganizovali ste mediálnu prezentáciu projektu, predstavili ste projekt počas kultúrnych akcií, zorganizovali ste prezentáciu špeciálne pre miestnych reprezentantov a reprezentantky?
- Predmet rokovanií:
 - Dĺžka nájmu: Koľko rokov je minimálna dĺžka nájmu, ktorá by vám zabezpečila návratnosť investícií?
 - Výška nájmu a forma nájmu: Ako budete platiť za energiu? Kto bude platiť daň z nehnuteľnosti? Budú sa vám do nájmu započítavať investície? Aký je systém započítavania? Kto bude investície kontrolovať? Budú v ňom figurovať i rozvojové aktivity (napríklad projektová dokumentácia na možné inovácie?) Môžete získať financie z ďalšieho prenájmania priestorov?
 - Obsahová náplň projektu: Ktoré aktivity a činnosti môžete prevádzkovať?
 - Forma spolupráce s vlastníkom: Aký bude model spolupráce? Vyžaduje si projekt vytvorenie novej právnej entity alebo vám bude stačiť nájomná zmluva? Vyžaduje si projekt vytvorenie správnej rady, výkonnej rady alebo dozornej rady? Aké bude zloženie týchto rád: budú ju tvoriť poslanci/kyne alebo zamestnanci samosprávy – odborníci?
- Právna entita: Záujemca o spoluprácu so samosprávou vystupuje voči samospráve ako právnická osoba; na účely rokovaní so samosprávou sa preto odporúča, aby si iniciatívna skupina jednotlivcov založila právnickú osobu, ktorá bude následne oficiálnym partnerom na rokovaniach so samosprávou. Do úvahy prichádza niekoľko právnych foriem,¹⁰¹ pričom každá z nich prináša isté výhody a nevýhody, samozrejme, každý prípad je osobitý a vhodnú právnu formu treba zvoliť podľa toho,



Bývalé Gymnázium Mateja Bela, Zvolen

101 Pozri kapitolu 1.2 Súčasný legislatívny rámec na Slovensku obsahuje i popis možných právnych foriem.

aké vzťahy majú byť medzi členmi tímu, aké aktivity sa v rámci projektu majú robiť, z akých zdrojov majú byť čerpané financie na činnosť tejto organizácie...

→ Práva a povinnosti z oboch strán

- Spolufinancovanie: Žiadate okrem nájmu aj inú formu dotácií? Ide o jednorazovú alebo kontinuálnu investíciu? Týka sa rekonštrukcie či prevádzky obsahu? Môže byť preukázaná napríklad i odpustením platieb za energiu, atď.¹⁰²
- Spolupráce: Aká bude spolupráca so susedmi, dôležitými stakeholdermi v lokalite či inými politickými subjektmi?
- Harmonogram: Aké bude načasovanie jednotlivých etáp a aké práva a povinnosti to prináša pre obe strany? Predkladáte možnosť postupného obsadzovania budovy, opráv alebo realizujete všetko naraz? Ako plánujete časovanie PR a mediálnej kampane? Ako vás ovplyvňujú deadline grantových schém?
- Možnosť meniť zmluvné podmienky: Zo skúseností iniciátorov/realizátorov projektov v tejto publikácii sa ukázalo, že väčšina z nich po nejakom čase (väčšinou po prvej sezóne) potrebovala upraviť zmluvné podmienky. Je možné, že až po čase zistíte reálny stav budovy, zmeníte systém financovania či personálne kapacity. Myslite na dostatočnú flexibilitu ešte pred uzatvorením zmluvy.

Po uzatvorení zmluvy a získaní budovy

- Rekonštrukcia: Priestory, ktoré boli dlhšie nevyužívané, sú často v zlom technickom stave. Bude potrebné rekonštruovať priestory do takej miery, aby boli aspoň užívateľsky schopné alebo dokonca meniť dispozície, aby lepšie vyhovovali novým funkciám. Treba myslieť aj na možnú potrebu zmeny účelu využitia objektu.
- Prvá sezóna: Prinesie so sebou množstvo poznatkov a zistení. Možno bude kvôli lepšiemu fungovaniu nutná revízia programu, financií a stavu budovy.
- Evaluácie: Pomôžu lepšie nastaviť podmienky do budúcnosti, napr. bude možná zmena zmluvy.



Arta, Piešťany

102 Pozri kapitolu 3.3. Financovanie.



Iniciatíva zhora (investorom je samospráva)

Text vychádza z interného dokumentu BBSK¹⁰³

O všetkých týchto krokoch dostatočne informujte nielen zainteresované oddelenia, komisie, ale aj poslancov a poslankyne. Získate si ich na svoju stranu a uľahčíte si proces schvaľovania náročného projektu.

Pred začatím projektu

- Audit nevyužívaného majetku: Viete, ktoré budovy by bolo najvhodnejšie čím skôr oživiť z dôvodov výdavkov na údržbu a/alebo negatívneho dopadu a negatívnych asociácií v spoločnosti? Máte tento audit a aktualizujete ho?
- Náplň/funkcia: Je v lokalite preferencia monofunkčnej alebo viacúčelovej budovy/komplexu? Máte zmapované potreby obyvateľov v lokalite? Máte aspoň hrubú analýzu lokality z hľadiska dostupnosti služieb?
- Máte náplň a partnerov do danej budovy? Ak máte partnera, ktorý môže prevziať vedenie projektu a zodpovednosť za budovu, šance na úspech revitalizácie sa zásadne zvyšujú. Je tento partner vierohodný? Neexistuje tu stret záujmov? Máte s ním predchádzajúcu spoluprácu či históriu? Nejde o schránkovú firmu? Ak máte partnerov, môžete sa pustiť do tvorby projektu. Ak ich nemáte, skúste investovať do participatívneho prieskumu potrieb a aktérov v lokalite. Môžete tiež vyhlásiť otvorenú výzvu na partnerstvo v projekte. Tieto sú popísané v nasledujúcich fázach.

Výber objektu

Zdôvodnenie výberu budovy/komplexu by malo byť prienikom predbežného zhodnotenia nasledovných kritérií:

- Majetkovo-právne vzťahy: Sú pozemky pod objektom a v jeho okolí vysporiadané?
- Technický stav budovy/komplexu: Do akej miery je rekonštrukcia stavebne a finančne náročná? Čo ste v budove spravili a čo plánujete spraviť? Aký je jej kontext?
- Lokalita: Aké potreby verejnosti by mohol objekt naplňať? Aké sú priority samosprávy?

103 Klementová, Ela, Šajgalíková, Mária, Havlík, Juraj, Manuál revitalizácie prebytočných budov a areálov Banskobystrického samosprávneho kraja, 2020, interný dokument samosprávy. (Text vychádza z interného dokumentu BBSK)

Hodnota: Má objekt špeciálnu hodnotu, ktorú treba chrániť? Má pre danú lokalitu symbolickú hodnotu? Je to národná kultúrna pamiatka, technická pamiatka či pamätihodnosť? Tu treba myslieť najmä na technickú a finančnú náročnosť rekonštrukcie.

- **Potenciál:** Môže mať objekt/projekt inú pridanú hodnotu (odlišnú od pôvodného využitia)? Existuje nejaký potenciál, ktorý by pomohol budove/projektu dosiahnuť vašu víziu?

Následná tvorba projektového zámeru a plánu by mala konkretizovať celkové ciele revitalizácie a odhadovaný časový plán jeho napĺňania. Zámer by mal odôvodňovať výber objektu a zohľadňovať tiež:

- rozvojové dokumenty lokality (MČ/obce) vrátane širších väzieb (VÚC, región)
- odporúčania kľúčových aktérov
- dôležité aspekty miesta (demografické, socioekonomické, dopravné a pod.)
- Vytvorte pracovnú skupinu projektu a určte vedúceho zamestnanca: Pracovnú skupinu projektu by mohli tvoriť zamestnanci samosprávy z rôznych oddelení, napr. oddelenia správy majetku, investičného oddelenia, ekonomického oddelenia, oddelenia styku s verejnosťou, hlavný/á architekt/ka mesta, vedúci/a rozvoja mesta, odborníci/čky na participatívne plánovanie, finanční/é konzultanti/ky, architekti/ky. Projektový/á manažér/ka zabezpečí potrebnú kontinuitu v projekte a partnerstvo na vašej strane. Dôležité je predstaviť tohto/túto zamestnanca/kyňu, vysvetliť jeho/jej úlohu už existujúcim relevantným oddeleniam, od ktorých bude vyžadovaná spolupráca. Je to zložitý proces, ktorý vyžaduje koordináciu a súčinnosť viacerých ľudí.



Bývalé Gymnázium Mateja Bela, Zvolen

Mapovanie súčasného stavu a potenciálu: Potreby verejnosti a potenciál nájomcov

- Zmapujte situáciu: Investujte do participatívneho prieskumu potrieb obyvateľov v lokalite, zistíte, ktoré typy služieb tam existujú, resp. ich prípadný nedostatok. Viete nejakú z týchto služieb zabezpečiť sami ako aktívny prevádzkovateľ?
- Nastavte si kritériá: Aké funkcie by ste v budove ideálne chceli mať a aké sú naopak neprípustné? Ktoré typy nájomcov by ste preferovali, ktoré naopak nie? Buďte objektívni v konkretizovaní kritérií. Nechajte si poradiť odborníkmi v tejto oblasti.
- Iniciujte verejnú výzvu: Hľadajte partnerov v mimovládnom a súkromnom sektore. Venujte dostatočné kapacity medializácii tejto výzvy. Buďte transparentní pri výbere nájomníkov. Zorganizujte iniciačný workshop, v ktorom predstavíte víziu, potreby budovy a kde sa budete môcť zoznámiť s potenciálnymi záujemcami a zistiť vzájomnú kompatibilitu.

Posúdenie potenciálu: Architektonické varianty a finančná udržateľnosť



Nová Cvernovka, Bratislava

- Zadajte či spracujte architektonickú overovaciu štúdiu: Potenciál budovy priamo závisí aj od jej aktuálneho technického stavu a od povahy potrebných zásahov v prípadoch rôznych foriem revitalizácie (zateplenie, prestavba, búranie, dostavba, úprava okolitého areálu, vybudovanie parkovacích miest a pod.). Preto sú pri posudzovaní potenciálu budovy a variantov novej revitalizácie dôležité podklady od architektov a spolupráca s nimi. Preferujte zmiešané tímy architektov, krajinných architektov, kultúrnych manažérov, ekonómov a odborníkov na sociálne začlenenie. Všetky tieto aspekty sú veľmi dôležité pre budúci vzhľad budovy/komplexu.
- Zadajte či spracujte štúdiu finančnej udržateľnosti.¹⁰⁴ Ekonomické hľadisko tvorí dôležitý pilier hodnotenia potenciálu budúceho využitia budovy. Posúdenie ekonomickej udržateľnosti je súčasťou procesu zvažovania variantov perspektívneho využitia budovy a príslušných areálov. Výsledkom je posúdenie modelu ekonomickej udržateľnosti celého objektu a jednotlivých záujemcov o nájom v objekte. V prípade hľadania verejnoprospešného využitia priestorov tvorí ďalšie argumenty pri zvažovaní aj analýza spoločensky alebo sociálne prospešného dopadu celého projektu. Zamyslite sa nad financovaním.

104 Pozri kapitolu 3.3. Financovanie projektu.



Definovanie nového využitia budovy

Nové využitie budovy by malo byť optimálnym riešením pre konkrétny objekt – to znamená prienikom všetkých vstupných analýz, aby bola udržateľnosť plánovanej revitalizácie dostatočne vyargumentovaná s ohľadom na všetky zainteresované strany. Toto rozhodnutie sa môže finalizovať v diskusii na miestnej, mestskej či krajskej úrovni alebo v jednotlivých odborných komisiách, kým finálny návrh nového využitia budovy postupuje ďalej na schvalovanie zastupiteľstvom:

- Právna entita: Pred žiadaním o financovanie prichádza na rad téma založenia právnej entity. Každá situácia je individuálna, preto je podstatné prekonzultovať možnosti a vybrať tú najvhodnejšiu formu.¹⁰⁵ Pokiaľ samospráva nechce budovu prevádzkovať, môže ju po revitalizovaní odovzdať do správy externému subjektu, s ktorým podpíše nájomnú zmluvu alebo vytvorí novú právnu entitu, napr. ZZPO.

Evaluácia projektu a flexibilita

- Evaluácia: Do projektu ste investovali nemalé kapacity, jeho úspešnosť je preto kľúčová. Najmite si odborníkov, prípadne zadajte úlohu evaluovať úspešnosť projektu vedúcemu zamestnancovi či pracovnej skupine. Takto budete môcť flexibilne reagovať na meniace sa podmienky. O výsledkoch evaluácie informujte predstaviteľov samosprávy a politickú reprezentáciu.

¹⁰⁵ Pozri kapitolu 1.2. Súčasný legislatívny rámec na Slovensku.

5.

Podnety na systematickú zmenu a zlepšenia

5.1

Legislativa

Flexibilnejšia úprava verejného obstarávania

Zuzana Stanová

Legislatíva by mala reagovať na nové spoločenské výzvy a nové formy realizácie verejných služieb a adaptovať sa tak, aby umožnila pružnejšie a efektívnejšie nastaviť podmienky spolupráce samosprávy s inými subjektmi, napr. prostredníctvom rôznych foriem verejno-súkromného partnerstva. Ako najnaliehavejšia sa javí potreba úpravy obchodných verejných súťaží, najmä pokiaľ ide o:

- Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku,
- uplatnenie širšieho zmyslu verejného záujmu v podmienkach súťaže.

Ak samospráva skutočne vyčerpá všetky možnosti využitia majetku vlastnými kapacitami, spoľahlivé a presné stanovenie hodnoty nehnuteľného majetku je kľúčové na jeho efektívne a udržateľné využitie prostredníctvom externého subjektu (napr. nájomca, účastník zámeny). Súčasná úprava znaleckých posudkov sa javí ako neefektívna a nepresná a nedokáže včas a kvalitne reagovať na zmeny na realitnom trhu (dopyt, ponuka, dostupnosť financovania) v danej lokalite (investičné zámery v bezprostrednom okolí, zhoršenie dostupnosti dopravy). Okrem toho je nevyhnutné upraviť legislatívu týkajúcu sa oceňovania nehnuteľností tak, aby zohľadňovala tieto aspekty:

- Bezprostredné okolie nehnuteľnosti. Pri posudzovaní bonity lokality už nie je rozhodujúca prestíž obce/mestskej časti, ale kvalita bezprostredného okolia samotnej nehnuteľnosti. To znamená, že budova v prestížnej mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, ktorá je ale v tesnom susedstve čističky odpadových vôd, v prostredí opustených priemyselných areálov, s množstvom environmentálnych záťaží (nelegálne smetiská, kanalizačný zberač a pod.) a bez akýchkoľvek verejných služieb v okolí, nie je možné vnímať ako atraktívnu nehnuteľnosť, ako napríklad v inej, prestížne vnímanej lokalite.
- Bezprostredné okolie s ohľadom na možné zámery využitia (v rámci limitov daných kolaudačným rozhodnutím a územným plánom). Je to relevantné najmä vtedy, keď je predpoklad, že pôvodný účel uvedený v kolaudačnom rozhodnutí sa v súčasnosti nejaví ako vhodný vzhľadom na to, že charakter okolia, štruktúra obyvateľstva či služby sa výrazne zmenili.
- Výška investícií potrebných na udržateľnú realizáciu zámeru. Priestor či budova, v ktorej sa podnikateľské zámery nenapl-

nia, stráca svoju hodnotu, čo má za následok depriváciu a zníženie atraktivity celej lokality.

→ Pôvodná funkcia nehnuteľnosti verzus vhodné a potrebné funkcie v súčasnosti v danej lokalite. Kaštieľ v odľahlej obci, pôvodne určený na vzdelávanie, si v dnešných podmienkach sotva udrží túto funkciu. Ak podmienky verejnej obchodnej súťaže nebudú zohľadňovať možnosti nových funkcií, zostane budova pravdepodobne dlhodobo nevyužitá.

V prvom rade je nevyhnutné zohľadniť skutočnosť, že nehnuteľnosti vo vlastníctve verejných inštitúcií už dnes nemusia byť takým lukratívnym majetkom ako v minulosti. Lukratívne a konkurencieschopné nehnuteľnosti pôvodne vo verejnom vlastníctve boli dávnejšie predané do súkromných rúk (napr. paláce na Hlavnom námestí v Bratislave), a preto budovy, ktoré sú dnes predmetom obchodných verejných súťaží, majú väčšinou dispozíciu nepoužiteľnú na akékoľvek moderné funkcie a sú zaťažené významným modernizačným dlhom.¹⁰⁶ Konkurencieschopnosť týchto budov v ostatnom období významne zhoršil aj trend business a shopping centier s komplexnými službami, kvalitou technológií, moderným dizajnom, flexibilitou či bezproblémovou dostupnosťou a parkovaním. Podobný je pohľad aj na tzv. *rodinné striebro* verejných inštitúcií – spomínané nehnuteľnosti v pamiatkových rezerváciách. V dnešnej konkurencii v segmente kancelárskych a obchodných priestorov sa nedá očakávať ich likvidnosť za cenu podľa znaleckého posudku. Dôvodom nie je len potreba finančne náročnej rekonštrukcie týchto objektov pod prísny dohľadom pamiatkových úradov, ale aj nevhodné svetlotechnické parametre historických budov, slabé až žiadne možnosti parkovania, obvykle malá úžitková plocha či nevhodná a ťažko meniteľná vnútorná dispozícia. V prípade inak lukratívnych stavebných pozemkov sú týmito faktormi napríklad okolie kanalizačného zberača, ochranné pásmo vodného zdroja či bezprostredná blízkosť komunikácie 1. alebo 2. triedy. Legislatíva týkajúca sa oceňovania nehnuteľností s týmito faktormi nepracuje a v tejto oblasti zrejme neexistuje ani relevantná komunálna prax, o ktorú by sa dalo oprieť. Samosprávy majetok scudzujú vo verejných súťažiach a na základe vlastných zásad nakladania s majetkom, avšak ísť do radikálnejších postupov, ako je napr. zníženie najnižšej požadovanej ceny pod hranicu polovice sumy stanovenej znaleckým posudkom (po tretej neúspešnej súťaži) sa zrejme nikto neodváža. Majetok tak ostáva nepredajný a nevyužitý.¹⁰⁷

Je síce potrebné existenciu tejto možnosti oceniť, ani táto ale nepredstavuje efektívny nástroj oceňovania dubiózneho majetku. Výsledkom často je, že majetok sa nedarí predať ani prenajať, s čím je spojený celý rad nepríjemných následkov. Tieto sa prejavujú najmä ako výdavky v situácii, keď samospráva rátala s príjmami (napr. náklady na súťaž, strážnu službu, poistenie proti vandalizmu, temperovanie a pod.), pričom majetok sa stále znehodnocuje.



Banská St a nica Contemporary,
Banská Štiavnica

¹⁰⁶ Modernizačným dlhom rozumieme stav väčšinou desaťročia trvajúcej absencie jednak základnej stavebno-technickej údržby budovy (s výnimkou sanácie havarijných stavov v nevyhnutnom rozsahu) a rovnako absencie akýchkoľvek zásadnejších rekonštrukcií budovy či už stavebných (azbest na streche alebo v obvodovom plášti, chýbajúca tepelná izolácia či izolácia proti vlhkosti, staré okná, až po narušenie statiky budovy) alebo technologických (staré vykurovanie a elektrina, vodovodné potrubie, kanalizácia), ktorý má za následok taký stavebno-technický stav budovy, ktorý výrazne limituje možnosti jej užívania z hľadiska hospodárnosti a bezpečnosti, resp. môže dôjsť k jej vyradeniu z užívania. Modernizačný dlh má nezriedka za následok také znehodnotenie budovy, že jej rekonštrukcia z ekonomických dôvodov stráca zmysel.

¹⁰⁷ Ako napríklad v prípade pozemkov na ulici Nad Lomom, Bratislava – Staré Mesto, 2012, <www.staremesto.sk/data/MediaLibrary/10/10435/MZ_20120925_018_nadlomom.pdf>

5.1.2

Uplatnenie širšieho zmyslu verejného záujmu v podmienkach súťaže

Platná a účinná úprava obchodnej verejnej súťaže ráta aj s možnosťou flexibilného nastavenia podmienok (v prípade nájmu), t.j. jednotlivým prvkom ponuky, ktoré budú predmetom hodnotenia, priraduje rôznu váhu v percentuálnom vyjadrení. V praxi je tak možné nastaviť podmienky či už so 100 % zameraním na výšku nájmu alebo mieru posudzovania rozdeliť percentuálne medzi účel, výšku nájmu či referencie. Stále však ako dominantné kritérium významne prevláda výška nájmu. Táto skutočnosť vychádza z historickej skúsenosti a je ovplyvnená jednak nedôverou, snahou o prevenciu proti nehospodárnemu využívaniu majetku (napr. v minulosti lacné predaje spriazneným osobám), ale i obavou z možného rozdielného vnímania situácie orgánmi kontroly a auditu. Problémom je, že viaceré z nich neposkytujú metodické usmernenia vopred, a preto každá kreativita v tomto smere predstavuje riziko pokuty od kontrolného orgánu.¹⁰⁸



Banská St a nica Contemporary,
Banská Štiavnica

Hoci sa najvyšší nájom ako jediné kritérium môže samospráve na prvý pohľad javiť ako hospodárne nakladanie s majetkom, v skutočnosti to ale môže dopadnúť inak, napr:

- Do súťaže sa nikto neprihlási,
- víťazný subjekt s najvyššou ponukou nakoniec odmietne uzavrieť zmluvu,
- subjekt s najvyššou ponukou uzavrie zmluvu, po krátkom čase ale prestane uhrádzať nájomné alebo inak závažne poruší zmluvu a priestor zostane na roky zablokovaný z dôvodu súdneho sporu o neplatnosť zmluvy, vypratanie, resp. obe.¹⁰⁹

Je nevyhnutné si uvedomiť, že verejným záujmom nie je len využívať majetok na kompetencie samosprávy alebo ho „speňažiť“, ale uvažovať v širšom kontexte. Verejná správa má síce v kompetencii správu majetku, ale to považujeme za minimum jej povinností, a nie jej cieľ.

Nehnutelný majetok verejnem vlastníctve by mal slúžiť v prvom rade na verejnoprospešné účely, a to bez ohľadu na to, či ich verejná inštitúcia poskytuje sama, prostredníctvom organizácie vo svojej zriaďovateľskej pôsobnosti či v spolupráci s iným subjektom, za predpokladu, že si zachová nad nehnuteľným majetkom rozhodujúce kontrolné právomoci.“

108 Napr. Úrad pre verejné obstarávanie (ÚVO), Najvyšší kontrolný úrad (NKÚ), Ministerstvo financií Slovenskej republiky (MF SR)

109 Napr. priestory kaviarne Propeller, či spor Hl. mesta Bratislava a spol. Synaphea o Kúpele Grossling v Bratislave.



Rehabilitácia verejno-súkromných partnerstiev: zákonný rámec na vytvorenie spoločného sociálneho podniku

S ohľadom na uvedené je preto potrebné prestať spochybňovať zmluvné či inštitucionálne formy spolupráce medzi subjektmi verejného a neverejného sektora, ale naopak vylepšovať ich, poučiť sa z minulých chýb a zapracovať nové schémy spolupráce do legislatívy. Nevyhnutným predpokladom je úzka spolupráca s orgánmi kontroly a auditu.

Optimálne je začať využívať existujúce možnosti zákonnej úpravy (zmluvy o spolupráci s finančným plnením alebo bez neho či spoločné entity ako záujmové združenie právnických osôb, miestne akčné skupiny, neziskové organizácie, nadácie a pod.), i zlepšiť ich využívanie prostredníctvom zabezpečenia kvalitného a spoľahlivého výkladu týchto noriem v spolupráci s gestorom (príslušným ministerstvom) a orgánmi kontroly. Práve tieto si pri kontrolách zvyknú normy interpretovať rozdielne, prípadne ukladať sankcie, čo spôsobuje nedôveru najmä samospráv vo využívanie týchto inštitútov a ich spochybňovanie aj v očiach poslancov a poslankyň zastupiteľstiev.

„Nehnutel'ný majetok vo verejnom vlastníctve by mal slúžiť v prvom rade na verejnoprospešné účely, a to bez ohľadu na to, či ich verejná inštitúcia poskytuje sama, prostredníctvom organizácie vo svojej zriaďovateľskej pôsobnosti či v spolupráci s iným subjektom, za predpokladu, že si zachová nad nehnuteľným majetkom rozhodujúce kontrolné právomoci.“

Možnosť zriadenia záložného práva na nehnuteľnosti vo vlastníctve orgánu verejnej správy na účely realizácie projektu verejnoprospešných služieb

Napriek tomu, že legislatíva dnes štandardne neumožňuje zriaďovať záložné právo na nehnuteľnosti vo vlastníctve obcí a vyšších územných celkov,¹¹⁰ súčasne ale vytvára rámec na výnimky z tohto pravidla. Pri predmetných nehnuteľnostiach je však najskôr potrebné zmeniť účel využitia (na čo je potrebné uznesenie príslušného zastupiteľstva a rozhodnutie príslušného stavebného úradu), čo sa pri nájme alebo zmluve o spolupráci na niekoľko rokov nejaví ako prezieravé. Neraz sa totiž ukázalo, že vzhľadom na dynamiku demografie boli budovy pôvodne určené ako dubiózny majetok¹¹¹ odrazu potrebné na svoj pôvodný účel, ktorý však už bol medzitým zmenený. Z uvedených dôvodov majú poslanci často obavy pristúpiť k takému razantnému kroku, akým je zmena účelu, a to nielen z dôvodu zriadenia záložného práva na nehnuteľnosti, ale aj z dôvodu realizácie projektu svojho de facto nájomníka.

Ako vhodnejšia sa javí úprava, ktorá by umožňovala zriadenie záložného práva na nehnuteľnosti aj bez zmeny ich účlu, respektíve ich vkladu do spoločnej právnickej osoby (s iným verejným alebo neverejným subjektom) v kompetencii príslušného zastupiteľstva uznesením schváleným nadpolovičnou alebo kvalifikovanou väčšinou prítomných poslancov a poslankýň.

110 §8 ods. 1 a 4 Zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku VÚC a §7a ods. 1 a 4 Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

111 Za dubiózny sa označuje majetok, ktorý prešiel súťažami a nikto nemá o jeho kúpu záujem, a tak zostáva nevyužívaný.

5.2

Správa majetku

Vychádzajúc z praxe ostatných dekád je nutné konštatovať, že kľúčovou kategóriou, v ktorej je potrebné vykonať zmeny, je výklad a správna aplikácia (resp. pochopenie a výkon) dvoch zákonných pojmov:

- Verejný záujem a
- hospodárne a efektívne nakladanie s majetkom verejnej správy (t.j. štátnej správy a samosprávy).

Považujeme za nevyhnutné reformovať úrady, interné dokumenty a pracovné postupy tak, aby zohľadňovali verejný záujem v celej jeho komplexnosti. Dnes sa na túto otázku pozeráme veľmi zúžene. Príčiny tohto stavu možno hľadať v nedôvere úradníkov k efektívnym verejno-súkromným partnerstvám, ktoré v minulosti vyvolali napríklad netransparentné a svojvoľné nakladanie s verejným majetkom, ako aj v obavách úradníkov z možného potrestania, keď použijú iný postup, ako je ten najprísnejšie zaužívaný. Ťažisko verejného záujmu vykonávaného verejnou inštitúciou by pritom nemalo spočívať v „papierovo“ najvýhodnejšej správe majetku, ale v udržateľnom rozvoji a v zvyšovaní kvality života občanov vo všetkých relevantných oblastiach.

Na každú verejnú inštitúciu sa vzťahujú tieto typy legislatívy:

1. predpis, ktorým bola inštitúcia zriadená, vrátane účelu jej zriadenia¹¹²
2. súvisiaca odvetvová legislatíva (zákony, vyhlášky, výnosy, opatrenia, legislatíva EÚ...)
3. všeobecné predpisy v oblasti verejnej správy¹¹³

Vo všeobecnosti preto platí, že verejná inštitúcia ctí a dodržiava všetky svoje zákonné povinnosti bez toho, aby nejakú z uvedených oblastí preferovala. Často však vzniká stav, pri ktorom je verejná inštitúcia tak významne koncentrovaná na dodržiavanie všeobecných predpisov, že jej uniká zmysel svojho zriadenia. Tento stav potom občania hodnotia ako stav, keď sa nič nebuduje, nezlepšuje, nemení sa k lepšiemu.

Práve fyzickým prejavom tohto stavu sú napríklad chátrajúce verejné budovy či priestranstvá, zníženie dostupnosti verejných služieb alebo zníženie atraktivity a chátranie celých mestských štvrtí.¹¹⁴ Dôvodom je, že všeobecné postupy podľa bodu 3 sú neefektívne alebo sa javia ako nepoužiteľné, a na hľadanie kreatívnejšieho postupu v medziach zákona chýba úradníkom skúsenosť, odvaha, podpora nadriadených či metodická opora kontrolných orgánov.

Verejný záujem, a to aj pri správe majetku, je potrebné chápať širšie. Rovnako treba širšie vykladať pojmy hospodárnosť a efektívnosť. Verejný záujem spočívajúci v efektívnom a hospodárnom nakladaní s verejným majetkom by nemal končiť pri predaji a prenájme, teda de facto stratou kontroly nad týmto majetkom. Jeho ambíciou by malo byť získavanie benefitov (stabilný príjem

112 Napr. Zákon 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, ale aj zákon č. 114/2000 Z.z. o Slovenskej filharmónii, Zákon č.330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách, Zákon č. 542/1990 Zb. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve atď.

113 Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní, Zákon č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, Zákon č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy atď.

114 Socio-ekonomická analýza hlavného mesta SR Bratislavy, 2012.

do rozpočtu) a zhodnocovanie predmetného majetku, optimálne s dlhodobou perspektívou. Predaj majetku, aj keď zrealizovaný transparentnou súťažou za najvyššiu ponúknutú cenu, nemusí ani zďaleka predstavovať ten najhospodárnejší a najefektívnejší spôsob nakladania s ním. Dôvodmi môžu byť vyššie spomínaná neatraktivnosť nehnuteľnosti (modernizačný dlh, zanedbaná štvrt a pod.) alebo „krátkozrakosť“ predaja, teda nedostatočné zohľadnenie všetkých okolností v dlhodobom horizonte. Takýto predaj, aj keď transparentný, môže tak byť dokonca v rozpore s verejným záujmom, pretože z dlhobehjšieho hľadiska poškodí dobré podmienky poskytovania verejných služieb.

Známe sú príklady lacno predaných školských objektov z dôvodu aktuálneho výpadku príjmov samosprávy. Tieto budovy chýbali už o niekoľko rokov, kedy opäť narástol počet škôlkarov a školopovinných detí. Treba si uvedomiť, že nie je jednoduché znovu nadobudnúť či postaviť tieto objekty. Nesmieme tiež zabúdať i na komplexnosť procesu zaraďovania nového školského zariadenia do celoštátnej siete. Lepším riešením by bolo teda objekty nepredávať, ale prenajať ich na iný, dočasný účel.¹¹⁵

Podobná situácia môže nastať v prípade verejnej obchodnej súťaže na prenájom priestoru. Je potrebné tiež vyvarovať sa situácií, v ktorých:

- sa do súťaže sa nikto neprihlási,
- víťazný subjekt s najvyššou ponukou nakoniec odmietne uzavrieť zmluvu a druhá ponuka je výrazne nevýhodnejšia,
- subjekt s najvyššou ponukou uzavrie zmluvu, po krátkom čase prestane uhrádzať nájomné alebo inak závažne poruší zmluvu a nahnuteľnosť zostane na roky zablokovaná z dôvodu súdneho sporu o neplatnosť zmluvy, vypratanie, resp. obe.

Výsledkom nie je iba nepríjemný a obvykle zdĺhavý súdny spor, ktorý má dopad na personálnu a rozpočtovú stránku verejnej inštitúcie. Oveľa výraznejší je dopad na samotný predmetný nehnuteľný majetok, ktorý v dôsledku sporu:

- chátra a rýchlo sa znehodnocuje (napr. vlhkosť, havárie, vandalizmus...),
- neprináša očakávaný príjem do rozpočtu, ale naopak, generuje výdavky,
- nevyužíva sa na daný verejný účel, a ten je preto potrebné realizovať v inom priestore.

V prípade úspechu v spore môže inštitúcia očakávať:

- ďalšie súdne konanie o vypratanie priestorov, prípadne exekučné konanie o vypratanie,
- nákladná rekonštrukcia týchto priestorov, vrátane novej projektovej dokumentácie a náročné verejné obstarávanie na zhotoviteľa,



Banská St a nica Contemporary,
Banská Štiavnica

115 Povaha a náročnosť týchto procesov závisia od pôvodného účelu využitia budovy a účelu, na ktorý môže byť, dočasne či trvale, vo verejno-súkromnom partnerstve využívaná. Obvykle je však možné nájsť zmluvnú formu vhodnú na to, aby mohla budova dočasne slúžiť na iný účel, a to v súlade so zákonom.

„Známe sú príklady lacno predaných školských objektov z dôvodu aktuálneho výpadku príjmov samosprávy. Tieto budovy chýbali už o niekoľko rokov, kedy opäť narástol počet škôlkarov a školopovinných detí.

Treba si uvedomiť, že nie je jednoduché znovu nadobudnúť či postaviť tieto objekty.

Nesmieme tiež zabúdať i na komplexnosť procesu zaradovania nového školského zariadenia do celoštátnej siete. Lepším riešením by bolo teda objekty nepredávať, ale prenajať ich na iný, dočasný účel.“

→ v prípade dohody o ukončení nájmu hrozí spor o kompenzáciu za stavebné zásahy vykonané nájomcom počas nájmu.

Vzhľadom na tieto skutočnosti odporúčame:

- prístupovať ku krokom, ktorými inštitúcia de facto stráca kontrolu nad svojim majetkom, IBA VÝNIMOČNE (predaj, zmluva o prenechaní do užívania a pod.), resp. po dôslednom zvážení všetkých faktorov (dlhodobý komerčný prenájom),
- v prípade nájmu uzatvárať zmluvy formou notárskej zápisnice, ktorá je priamo exekučným titulom (t.j. umožní ukončiť nájomný vzťah a vypratať nájomcu z priestorov bez nutnosti dlhého súdneho sporu o neplatnosť zmluvy a vypratanie),
- v prípade nedostatku prostriedkov na notárske zápisnice zakomponovať súhlas nájomcu s vypratáním na jeho náklady v prípade ukončenia zmluvy (bez potreby podať žalobu o vypratanie) aspoň do nájomných zmlúv,
- dôsledne v nájomných zmluvách upraviť mechanizmus riešenia kompenzácie nákladov za prípadné nevyhnutné stavebné úpravy realizované nájomcom v objekte pre prípad súdneho sporu,
- na tzv. originálne koncepty využitia priestorov vypracované záujemcami z radov expertov (napr. Stará tržnica) nerobiť klasickú súťaž s kritériom najvyššej ceny, ale súťaž návrhov, resp. priame rokovanie na základe verejnej prezentácie zámeru a schválenia zastupiteľstvom.

Ak verejná inštitúcia nevie nájsť pre objekt vhodné využitie v rámci vlastných kapacít, vo všeobecnosti odporúčame hľadať iné právne formy využitia nehnuteľného majetku, napríklad jeho externalizáciu prostredníctvom predaja alebo nájmu.

Odporúčame najmä:

- vytvárať verejno-súkromné partnerstvá, klastre, sociálne podniky či záujmové združenia právnických osôb (napr. partnerstvá na inštitucionálnom alebo zmluvnom základe),
- podporovať verejné súťaže formou súťaže návrhov alebo verejnými prezentáciami zámerov v zastupiteľstvách, ich orgánoch, resp. pred odbornou verejnosťou.



5.3

Financovanie

V oblasti financovania projektov je nevyhnutné urobiť niekoľko zmien vedúcich k zlepšeniu podmienok fungovania a k zabezpečeniu ich dlhodobej udržateľnosti na strane samospráv, ako aj na strane ľudí stojacich za verejnoprospešnými projektmi. V oboch prípadoch ide v prvom rade o zmenu paradigmy, pri ktorej stoja proti sebe dva odlišné svety s protichodnými záujmami. Ak má byť akýkoľvek projekt úspešný, je potrebné ho postaviť na spolupráci a dôvere týchto strán.

Je namieste očakávať, aby vedenie samospráv a ich politická reprezentácia dôkladne zvážili zámer a podmienky, na základe ktorých pôjdu do spolupráce alebo spolufinancovania. Kľúčovým faktorom, ktorý by mal vplývať na rozsah podpory a poskytnuté výhody, je miera, nakoľko projekt naplňa stratégiu sociálnej, kultúrnej, vzdelávacej politiky alebo inú rozvojovú ambíciu samosprávy. V týchto prípadoch je dôležité, aby daný projekt získal status tzv. osobitného zreteľa a rozhodla o ňom väčšina poslancov v zastupiteľstve. Nejde pritom len o získanie výhodnejšieho postavenia, ale aj o dlhodobú legitimitu projektov. To, čo dokáže následne premeniť deklarovanú podporu na tú reálnu, sú konkrétne podmienky – dĺžka nájmu, výška a podmienky platby nájomného. V tomto smere platí, že čím je nájmom výhodnejšie, tým je priestor na poskytovanie verejnoprospešnej služby väčší. Samospráva pri naceňovaní výšky nájomného zväčša postupuje na základe vypracovaného znaleckého posudku. Je potrebné, aby zodpovední pracovníci v tomto smere pristupovali ku kategorizácii projektov a ich funkcií flexibilnejšie. Verejnoprospešné, resp. sociálne inovatívne projekty v snahe o svoju udržateľnosť v sebe častokrát kombinujú komerčné a neziskové prvky. Ako celok však dokážu mať výrazne pozitívny vplyv na svoje okolie a v konečnom dôsledku poskytovať širší rozsah verejnoprospešných služieb s dlhodobejším potenciálom.

Tieto aspekty by mali byť dôsledne premyslené a malo by sa na ne prihliadať aj pri zadaniach na vypracovanie znaleckých posudkov. V rámci nahliadania na tieto hybridné modely¹¹⁶ s verejnoprospešnými funkciami v oblasti kultúry, kreatívneho priemyslu, vzdelávania, komunitného rozvoja, sociálnej oblasti alebo občianskej angažovanosti je tiež potrebné prihliadať okrem potrieb samosprávy aj na aktuálnu socio-ekonomickú situáciu v lokálnom a národnom meradle.¹¹⁷ V tomto zmysle je nevyhnutná priebežná aktualizácia stratégie verejných politík samosprávy a častokrát i vôľa a ambícia samosprávy ísť aj nad rámec zavedených postupov a pravidiel, napríklad formou zmeny všeobecne záväzných nariadení.

Relevantným a systémovým opatrením môže byť v tomto smere poskytnutie dlhodobej prevádzkovej dotácie, ktorá ide nad rámec krátkodobej a jednorazovej podpory v grantových schémach a je transparentnejším nástrojom ako napr. individuálna Zmluva o spolupráci. Akákoľvek podpora podlieha posúdeniu pravidiel hospodárskej súťaže, aj preto je dôležité nastaviť si mechanizmus a podmienky finančnej podpory jednoznačne hneď na začiatku. Jednou z možností podpory je aj spoločné zabezpečenie výkonu

116 Model fungovania, v ktorom sa spája verejnoprospešné s komerčným.

117 Ako príklad nedostatku pri existujúcej legislatíve a z nej vyplývajúcich opatrení na podporu kreatívneho priemyslu, ktoré sú neproporčné k rozsahu a významu tohto sektora na celkovom blahobyte krajiny.

služieb, resp. nákladová optimalizácia (napríklad neprenesenie povinnosti platiť daň z nehnuteľnosti na nájomcu, zabezpečenie strážnej služby v rámci vysútažených výkonov pre samosprávu atď.), ak sa dodrží podmienka transparentnosti a systémovosti.

Pri téme bankového a investičného financovania platí, že čím väčší bude dopyt po financovaní sociálne inovatívnych projektov zo strany mimovládneho sektora, tým vyšší bude predpoklad alokácie väčších zdrojov a zvýšenie konkurencie na strane finančných inštitúcií, poskytovateľov a investorov. V konečnom dôsledku tak mimovládny sektor môže využívať výhodnejšie podmienky (nižšie úrokové sadzby, dlhšie lehoty splatnosti, prípadne celkové uľahčenie podmienok financovania).

Sektoru by pomohol väčší podiel domácich filantropických donorov a zároveň postupná zmena v nastavení filantropicky uvažujúcich investorov, ktorí sa rozhodujú o využití disponibilných zdrojov, pričom kľúčovým faktorom pre nich nie je len finančný výnos, ale aj pridaná spoločenská hodnota projektov. V niektorých oblastiach sa dokonca dá uvažovať o podobných nástrojoch, ako v prípade „startupových“ projektov formou tzv. zárodkového alebo štartovacieho kapitálu, pričom investor, skupina investorov alebo finančná inštitúcia získava aj podiel na rozhodovaní v projekte. Táto možnosť je však v súčasnosti stále neprebádanou zónou, hodnotou budúceho skúmania.

Zásadné by bolo prijatie úpravy v oblasti donorstva resp. sponzorstva tak, aby si obchodné spoločnosti takéto výdavky mohli zahrnúť do daňových výdavkov. Podobná úprava funguje dlhé roky napr. v USA a má dramaticky pozitívny vplyv nielen na fungovanie, ale aj na samotnú existenciu väčšiny verejnosprospešných projektov realizovaných mimovládny charitatívnymi organizáciami. V prostredí Slovenskej republiky máme takúto právnu úpravu odnedávna v oblasti športu.

V iných verejnosprospešných oblastiach možnosť mimovládnej organizácie prijať sponzorský dar tak, aby bol pre sponzora daňovým výdavkom, síce existuje, avšak je zastropovaná na sume 20 000 eur na jednu charitatívnu organizáciu (entitu). Takáto úprava obstojí pri organizáciách, ktoré fungujú na dobrovoľníckej báze a popri práci organizujú charitatívne podujatia (napr. charitatívne koncerty, behy, trhy, podujatia pre deti a pod.), ale nie je spôsobilá pokrývať verejný záujem, pokiaľ ide o verejnosprospešné zariadenia prevádzkované MVO s celoročnou prevádzkou (napr. kultúrne centrá, komunitné centrá, poradenské centrá, rozličné zariadenia poskytujúce sociálne služby alebo sociálnu pomoc). Uvedený limit je potrebné uvoľniť, zvlášť vtedy, keď je partnerom projektu, či dokonca formálnou súčasťou novovzniknutej inštitúcie samospráva (napr. v prípade komunitného centra prevádzkovaného novovzniknutým združením).

Tieto skutočnosti je potrebné si uvedomiť najmä v prípadoch (ale nie len!), keď vďaka partnerstvu samosprávy a neziskového sektora vzniká nová inštitúcia, zriadená na plnenie všeobecne prospešných účelov (teda nie hocijakých, ale presne tých, ktoré má na zreteli napríklad zákon o dani z príjmov).¹¹⁸ Ich existencia a pre-



Nová Cvernovka, Bratislava

118 §50 ods. 5 zákona č. 595/2003 Z.z. (Zákon o dani z príjmov)

vádzka pre občanov je teda vo verejnom záujme, pričom obvykle tento model spolupráce verejno-súkromného partnerstva nastáva vtedy, keď samospráva sice pocituje verejný záujem v poskytovať predmetné služby a plniť predmetné účely, avšak:

- nemá k tomu dostatok financií,
- nedisponuje špecifickou expertízou alebo ju nedokáže sama pokryť v požadovanej intenzite a hĺbke,
- má pritom nehnuteľný majetok, na ktorého zveľadenie nemá dosť prostriedkov, a ktorý je vhodný na predmetný účel, resp. službu, ktorú samospráva potrebuje.



Nová Cvernovka, Bratislava

Finančné prostriedky zo sponzorského vzťahu, ktoré by si mohol donor/sponzor zaradiť medzi daňové výdavky a znížiť si tak daňový základ, by v konečnom dôsledku tak či tak končili vo verejnom sektore, pričom neopomenuteľné sú ďalšie verejné benefity, ktoré by takáto možnosť priniesla, napríklad:

- Poskytovanie nových verejnoprospešných služieb pre občanov, na ktoré štát resp. samospráva sama nemá kapacity,
- zveľadenie chátrajúceho majetku (samosprávy, resp. inej verejnej inštitúcie),
- zlepšenie dostupnosti služieb, miestneho rozvoja a rozvoja zamestnanosti,
- nepriamo zveľadenie a zatraktívnenie lokality v susedstve nehnuteľnosti,
- zníženie resp. prevencia kriminality v lokalite.

Za samostatnú zmienku stojí fakt, že pre väčšinu sponzorov a donorov z korporátneho sektora, najmä z korporácií, ktoré sú slovenskými pobočkami zahraničných matiek, je práve z dôvodu nemožnosti zahrnúť si sponzoring vo verejnom záujme do daňových výdavkov, poskytovanie sponzoringu prakticky nemožné, a preto zostávajú len pri asignačnej dani (resp. niektorí pri charitatívnej reklame, ktorej rámec však nepostačuje). Asignačná daň je ale momentálne len vo výške jedného percenta zo zaplatenej dane, a predstavuje tak len zlomok oproti možnostiam, ktoré by otvorilo prijatie komplexnej úpravy sponzoringu, resp. donorstva.

To znamená, že ak by mali firmy legálnu možnosť darovať finančné prostriedky verejnoprospešným organizáciám a dar si zahrnúť do nákladov, ich podpora všeobecne prospešných účelov a služieb by sa dramaticky zvýšila. Tým by sa pre verejnosť výrazne zvýšila dostupnosť a udržateľnosť týchto služieb.

6.

Záver

„Príbeh Novej Cvernovky ukázal, že je možné nastaviť vzťah medzi samosprávou a mimovládny sektorom, ktorý je postavený na dôvere. Keď sa zhodnú na spoločnom ciele, ktorý je vo verejnom záujme, tak prečo by mali mať postavený vzťah na nedôvere.“

Samosprávy majú povinnosť so svojím majetkom dobre hospodáriť, využívať ho v prospech rozvoja samosprávy a takisto ho chrániť. V dôsledku dramatických spoločenských, právnych a ekonomických zmien ostatných 30-tich rokov, ako aj zmenou demografie a spôsobu života v mestách, nie je prekvapujúce, že samosprávy túto povinnosť nedokážu či nevedia dostatočne naplniť. To, čo bolo v minulosti bežnejšou praxou, teda majetok predať či poskytnúť na prenájom s nízkou pridanou hodnotou, de facto stratou majetku a kontroly nad ním, sme sa v tejto publikácii snažili problematizovať a poukázať na spôsoby, ako tomu predísť. Pozorovanie prípadov praxe v zahraničí ale i na Slovensku spája jedno: medzisektorové partnerstvo. V istých prípadoch môže samospráva nadviazať spoluprácu s mimovládny sektorom alebo vytvoriť internú kapacitu na nájdenie novej funkcie nevyužívaného majetku.

Nevyužívané budovy predstavujú potenciál, ktorý si čím ďalej tým viac uvedomujú samosprávy aj občianske iniciatívy. V Európe existuje viacero dotačných, podporných programov a projektov, ktoré znovuvyužitie majetku a ochranu verejného záujmu chápu ako udržateľný nástroj a prístup v kontexte komunitného a ekonomického rozvoja a ochrany životného prostredia. Tieto programy pomáhajú v prepájaní samospráv a odovzdávaní dobrej praxe.

Ani na Slovensku už táto téma nie je samosprávam neznáma, hoci stále vnímame nedostatok systematizovaných, prakticky využiteľných vedomostí. Košice sú jedným z prvých priekopníkov, ako verejné opustené budovy pretvoriť na kultúrny a komunitný obsah. Stimulom bol európsky program Európske hlavné mesto kultúry. Výskum Ministerstva dopravy a výstavby SR z roku 2019 ukázal, že témou nevyužívaných území sa dnes strategicky venuje 6 z 8 VÚC a 57 miest zapojených do prieskumu (čo je približne polovica miest Slovenska). Na úrovni krajov sme najlepšie príklady praxe a pilotných projektov našli predovšetkým v Trnavskom a Banskobystrickom samosprávnom kraji. Systematizujú prax opätovného využitia svojho majetku a ich vedomosti boli nenahraditeľné aj pri tvorbe tejto publikácie.

Ako vyplynulo z nášho prieskumu, väčšina revitalizovaných budov s cieľom ich spoločenského, kultúrneho a ekonomického rozvoja iniciovali predstavitelia občianskych/kultúrnych kolektívov. Hoci boli budovy a areály v majetku mesta či kraja, neboli na ich prenájom vyhlásené verejné výzvy, k projektom sa pristupovalo na úrovni konkrétnej iniciatívy.

Ľudia, ktorí sa do týchto revitalizácií púšťali, uvádzali ako svoje najčastejšie dôvody záchranu budovy a doplnenie spoločenských potrieb lokality. Tímy zväčša neboli profesionalizované v oblastiach ako environmentálne priateľská obnova budov, financie či právo. Tieto vedomosti si kolektívy dopĺňali samostatne a uvedomovali si ich deficit.

Spomenuté trendy potvrdzuje aj analýza 10 prípadových štúdií, ktorá ukázala, že iniciatívy pristupovali k revitalizácii budov svojsky a aj spolupráca s danou samosprávou bola jedinečná, v mnohom bezprecedentná. Mladšie iniciatívy sa inšpirovali od tých starších, napr. vo veci vyčíslovania nájmu alebo v spôsoboch, ako napísať presvedčivý projekt. Z dôvodu nedostatku systematizovaných vedomostí a procesov si aj samosprávy museli prejsť svoju cestu pokusov a omylov. Všetky prípadové štúdie poukázali na to, že spolupráca vyžadovala na oboch stranách veľkú dávku dôvery a otvorenú myseľ. Výsledky, najmä starších projektov, však už preukázali pozitívne dopady na obyvateľov susedstiev miest i samosprávy.

Konverzia budovy je náročný proces a vyžaduje si starostlivú prípravu. V štvrtej kapitole sme načrtli najdôležitejšie, nie však všetky oblasti, ktoré si investori alebo samosprávy musia premyslieť a procesne zvládnuť. Mimoriadne dôležitá je architektonická náročnosť revitalizácie, pretože práve tá určuje, do akej miery bude náročná projektová dokumentácia, financovanie a dopady na životné prostredie. Hoci sme v tomto aspekte medzi súčasnými kolektívami zistili veľké nedostatky, vnímame to zároveň aj ako možnosť a výzvu, pretože veľa európskych finančných príležitostí smeruje k energeticky a environmentálne priateľskej obnove verejného majetku.

Neoddeliteľnou súčasťou projektov je financovanie a vypracovanie finančného plánu,

cashflow, rešerš možných zdrojov financovania, ako je napríklad úver, podpora samosprávy, crowdfunding, granty, materiálna podpora alebo sponzori. Po predložení projektov a informovaní zainteresovaných predstaviteľov samosprávy nasleduje vyjednávanie, dohoda a podpísanie zmluvy, v ktorej treba pokryť mnoho aspektov spolupráce od výšky nájomného po organizačnú štruktúru a náplň budovy.

Ak takúto revitalizáciu iniciuje subjekt mimo samosprávy, bude musieť prejsť procesom vypracovania projektu, kde zodpovie základné otázky týkajúce sa účelu, financovania, tímu, získania podpory zo strany samosprávy – od predsedu/predsedačky, zamestnancov až po poslancov. V prípade, že iniciátorom znovuvyužitia budovy je samotný vlastník a nemá vopred premyslenú náplň, prvým krokom je spraviť si audit majetku, potom prejsť k mapovaniu potrieb verejnosti, tzv. participatívneho plánovaniu budúcej funkcie a následne k architektonickej štúdii, ktorá zohľadní výstupy z tohto prieskumu. Následne, ak na to nemá vlastné kapacity, mal by hľadať vhodných partnerov na správu a riešenie programu budovy.

Na zjednodušenie procesu konverzií budov a zefektívnenie správy nevyužívaného majetku by boli, okrem zdieľania dobrej praxe s kompetentnými a zainteresovanými ľuďmi, potrebné zmeny na úrovni legislatívy a financovania. Napríklad by to mohli byť flexibilnejšia úprava verejného obstarávania, uplatnenie širšieho zmyslu verejného záujmu v podmienkach súťaže, rehabilitácia verejno-súkromných partnerstiev: zákonný rámec na vytvorenie spoločného sociálneho podniku alebo možnosť zriadenia záložného práva na nehnuteľnosti vo vlastníctve orgánu verejnej správy na účely realizácie projektu verejnoprospešných služieb.

Prospešná by bola aj zmena vnímania správy majetku nad technokratický rámec. V súčasnosti je už možné vyhnúť sa predaju majetku. Namiesto toho by bolo vhodné podporovať verejné súťaže formou súťaží návrhov, verejné prezentácie zámerov v zastupiteľstvách, ich orgánoch, resp. pred odbornou verejnosťou či hľadanie a povolenie dočasného využitia budov.

Finančná spolupráca zo strany samosprávy by mohla byť orientovaná na nástroje ako dlhoročne zvýhodnený nájom, stabilná finančná dotácia namiesto jednorazového grantu či možnosť pre občianskych investorov vo vhodnej miere skĺbiť komerčné a nekomerčné aktivity. Tieto by mohli projektu pomôcť stabilizovať sa a zvýšili by potenciál verejnoprospešnosti služieb budovy pre susedstvo, mesto či dokonca krajinu.

Náročnosť procesu je jedným z faktorov, prečo sa tieto typy projektov v samosprávach berú ako záťažové. Samosprávy očakávajú väčšiu ústretovosť všetkých dotknutých aktérov a štátnych orgánov, hlavne v znížení byrokracie, možnostiach konzultácií pred spustením projektu, v pružnejšej komunikácii, v skrátení lehôt napríklad zo strany pamiatkových úradov, stavebných úradov, regionálnych úradov verejného zdravotníctva a ďalších.



7.

Prílohy

7.1 Slovník pojmov

BROWNFIELD – je nehnuteľnosť v už urbanizovanom území, ktorá nie je efektívne využívaná, je zanedbaná, prípadne kontaminovaná, efektívne ju možno využívať až po revitalizácii. Vzniká obvykle ako pozostatok priemyselnej, poľnohospodárskej, rezidenčnej či inej aktivity. Hlavnou príčinou vzniku býva reštrukturalizácia ekonomiky štátu a jednotlivých regiónov.

CASH FLOW – peňažný tok, rozdiel medzi príjmami a výdavkami za dané časové obdobie.

CITYMAKERS – sú predstavitelia občianskej spoločnosti, ktorí sa z vlastnej iniciatívy a viac-menej svojpomocne snažia vyriešiť lokálny, spoločenský problém.

DUBIOZNY MAJETOK – označuje nevyužívaný majetok, ktorý prešiel verejnými obchodnými súťažami a nikto nemá o jeho prenájom či kúpu záujem, a tak zostáva nevyužívaný. Dubiozny majetok často chátra, pretože vlastník sa ho chcel zbaviť, a keď zostáva v jeho vlastníctve, nie je jeho prioritou starať sa oň.

NEVYUŽIVANÝ MAJETOK – je majetok, ktorý dlhodobo (aspoň rok) nemá využitie. Je to neutrálny pojem pre prázdne, opustené, chátrajúce budovy a priestory.

OBČIANSKY INVESTOR/KULTÚRNY DEVELOPER – je v kontexte stavebníctva netradičný developer/investor, ktorého hlavným zámerom je investovať do občianskej spoločnosti a kultúry a tak ju rozvíjať.

REVITALIZÁCIA, KONVERZIA, ZNOVUVYUŽÍVANIE ČI REPURPOSING – sú pojmy, ktoré popisujú proces navrátenia častokrát novej funkcie do nevyužívanej budovy/priestoru.

STAKEHOLDER – zainteresovaný aktér

7.2 Zoznam skratiek

BBSK – Banskobystrický

samosprávny kraj

BSC – Banská St a nica Contemporary

EHMK – Európske hlavné mesto kultúry

FO – fyzická osoba

KSK – Košický samosprávny kraj

MČ – mestské časti

MF SR – Ministerstvo financií

MVO – mimovládna organizácia

Slovenskej republiky

NC – Nadácia Cvernovka

NKÚ – Národný kontrolný úrad

PO – právnická osoba

TTSK – Trnavský samosprávny kraj

ÚVO – Úrad pre verejné obstarávanie

VÚC – vyšší územný celok

7.3. Zoznam obrázkov

OBR. 1

Výhody a nevýhody na strane samosprávy a občianskej spoločnosti, tzv. citymakers a čo môže priniesť spolupráca, Inštitut plánovania a rozvoje, Praha, Kancelár participácie, Citymakers workshop, 2017.

OBR. 2

Miera zapojenia miest do dotazníka. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Oddelenie koncepcie bývania a mestského rozvoja, Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných území v intravilánoch miest Slovenska, 2019, s. 9, 14.

OBR. 3

Počet miest, ktoré realizovali projekt revitalizácie, regenerácie či iného zhodnotenia nevyužívaných a zanedbaných nehnuteľností (objektov, lokalít) vo vlastníctve samosprávy. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Oddelenie koncepcie bývania a mestského rozvoja, Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných území v intravilánoch miest Slovenska, 2019, s. 22.

OBR. 4

Počet miest, ktoré majú vedomosť o takýchto projektoch realizovaných inými subjektmi v ich meste. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Oddelenie koncepcie bývania a mestského rozvoja, Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných území v intravilánoch miest Slovenska, 2019, s. 22.

OBR. 5

Odpovede miest a VÚC na otázku či téma nevyužívaných a zanedbaných území bola zahrnutá do prípravy rozvojových dokumentov. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Oddelenie koncepcie bývania a mestského rozvoja, Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných území v intravilánoch miest Slovenska, 2019, s. 10, 15.

OBR. 6

Odpovede VÚC na otázku „Aby sa nevyužívané a zanedbané územia v intravilánoch miest začali zhodnocovať je potrebné/á“, N=8, Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Oddelenie koncepcie bývania a mestského rozvoja, Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných území v intravilánoch miest Slovenska, 2019, s. 12.

OBR. 7

Odpovede miest na otázku „Aby sa nevyužívané a zanedbané územia v intravilánoch miest začali zhodnocovať je potrebné/á“, N=112, Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Oddelenie koncepcie bývania a mestského rozvoja, Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných území v intravilánoch miest Slovenska, 2019, s.17.

OBR. 8

Heatmapa početnosti brownfieldov nad 0,5 ha na území Bratislavy, Oddelenie územného plánovania, Hlavné mesto SR Bratislava, 2020.

OBR. 9

Tabuľka usporadúva jednotlivé vyššie menované právne formy podľa rôznych vlastností, ktoré môžu byť pre záujemcu relevantné pri hľadaní optimálnej formy svojho projektu.

OBR. 10

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Uvedte prosím mesto/lokalitu vášho projektu, N=20, 2019

OBR. 11

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Uvedte prosím typ organizácie, prostredníctvom ktorej realizujete váš projekt, N=20, 2019

OBR. 12

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Komu patrí budova/priestor, v ktorom vykonávate svoje aktivity?, N=20, 2019

OBR. 13

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Ako ste sa k danému priestoru/budove dostali?, N=20, 2019

OBR. 14

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Ako dlho v tomto revitalizovanom priestore/budove fungujete? , N=20, 2019

OBR. 15

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Na akú dlhú dobu máte priestor prenajatý? , N=20, 2019

OBR. 16

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Zasahuje vlastník do programovej náplne priestoru? , N=20, 2019

OBR. 17

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Má váš projekt za jeden z cieľov uspokojenie potrieb alebo riešenie konkrétneho spoločenského/ environmentálneho problému danej lokality a komunity? Ak áno, prosím špecifikujte dané potreby/problémy a ich riešenia, otvorená otázka, N=20, 2019

OBR. 18

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Skúste odhadnúť, aké percento – podiel činnosti v priestore/budove prevádzkujete, otázka s výberom viacerých možností, N=20, 2019

OBR. 19

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Aké opatrenia ste spravili v oblasti ekologickej a energetickej efektivity budovy/

priestoru?, otázka s výberom viacerých možností, N=20, 2019

OBR.20

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Aká bola vaša motivácia v prípade, že ste vykonali dané opatrenia?, otázka s výberom viacerých možností, N=19, 2019

OBR. 21

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, V čom vidíte pridanú hodnotu revitalizácie dlhodobu nevyužitého priestoru?, otázka s výberom viacerých možností, N=20, 2019

OBR. 22

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Aké vidíte limity a prekážky v revitalizácii týchto špecifických priestorov?, otázka s výberom viacerých možností, N=20, 2019

OBR. 23

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Ako máte nastavenú spoluprácu s vlastníkom z finančného hľadiska a prostriedkov?, otázka s výberom viacerých možností, N=20, 2019

OBR. 24

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Je niečo, čo by ste uvítali zo strany vlastníka?, otvorená otázka, N=20, 2019

OBR. 25

Sidorová, Žurkinová, dotazníkový prieskum, Ak by ste mali znovu zopakovať Váš projekt, čo by ste spravili inak?, otvorená otázka, N=20, 2019

OBR. 26

Porovnanie 10 vybraných prípadových štúdií vo viacerých kategóriách, 2020.

OBR. 27

Tabuľka uvoľneného CO₂ v kilogramoch na jeden kilogram vyrobeného materiálu. Poznámka: pri drevených produktoch bolo od CO₂ uvoľneného výrobou odpočítané množstvo CO₂, ktoré materiál v sebe ukladá.

OBR. 28

Hrubá charakteristika okenných materiálov. Materiály sú zoradené od najlacnejšieho po najdrahší.

OBR.29

Ilustratívny príklad Novej Cvernovky – ako schematicky vyzerala spolupráca s Bratislavským samosprávnym krajom.

7.4. Použité zdroje

Bratislava, Úradná tabuľa, *Urbanistická štúdia brownfieldy na území hlavného mesta SR Bratislavy*, 2020, <www.bratislava.sk/sk/uradna-tabuľa/Filter/Detail?NoticeboardId=MAG00B0G-F1UB%230&RecordId=2516>

European Investment Fund, *The Employment and Social Innovation*, <www.eif.org/news_centre/publications/eif_flyer_easi_en.pdf>

Inštitút cirkulárnej ekonomiky, o.z., *Cirkulárna ekonomika*, <www.incien.sk/cirkularna-ekonomika>

IT monitorovací systém pre štrukturálne fondy a Kohézny fond ITMS2014+, <www.itms2014.sk>

KĚK – Hungarian Contemporary Architecture Centre, *Vacant Central Europe: Mapping and recycling empty urban properties*, <issuu.com/kekfoundation/docs/vacant_central_europe>

Klementová, Ela, Šajgalíková, Mária, Havlík, Juraj, *Manuál revitalizácie prebytočných budov a areálov Banskobystrického samosprávneho kraja*, 2020, interný dokument samosprávy.

Košický samosprávny kraj, *Koncepcia rozvoja kreatívnej ekonomiky*, 2011.

Košice2013: Európske hlavné mesto kultúry, *Výročná správa za rok 2013*, [online] <www.cike.sk/wp-content/uploads/2018/12/ke-2013-vyrocnna-sprava-2013-final-1.pdf>

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy, 7. 2. 2013, <zastupitelstvo.bratislava.sk/data/att/33853.pdf>

Materiál na zasadnutie miestnej rady a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva, Mestská časť Staré Mesto - Bratislava, 18.09.2012, <www.staremesto.sk/data/MediaLibrary/10/10435/MZ_20120925_018_nadlalom.pdf>

Městský ateliér prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace Ostrava, *Refillova*, <refillova.cz/o-kancelari>

Ministerstvo kultúry, Dotácie Ministerstva kultúry, *Program 1 – Obnovme si svoj dom na rok 2019*, <www.culture.gov.sk/vdoc/827/obnovme-si-svoj-dom-2019-podprogram-16-33e.html>

Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Oddelenie mestského rozvoja, *Zisťovanie stavu a bariér zhodnocovania nevyužívaných území v intravilánoch miest Slovenska*, 2019. <www.mindop.sk/ministerstvo-1/mestsky-rozvoj-6/mestsky-rozvoj/dokumenty/zistovanie-stavu-a-barier-zhodnocovania-nevyuzivanych-uzemi-v-intravilanoch-miest-slovenska>

Ministerstvo dopravy a výstavby SR, *Koncepcia mestského rozvoja SR do roku 2030, 2018*, <www.mindop.sk/ministerstvo-1/mestsky-rozvoj-6/mestsky-rozvoj/dokumenty/koncepcia-mestského-rozvoja-slovenskej-republiky-do-roku-2030>

Osobný rozhovor, Peter Radkoff, Košice, 3.8.2019.

Osobný rozhovor, Gábor Bindics, Bratislava, 17.6.2019.

Osobný rozhovor, Zuzana Bodnárová, Banská Štiavnica, 21.8.2019.

Osobný rozhovor, Rado Kovács, Tomáš Székely, Rožňava, 22.8.2019.

Osobný rozhovor, Boris Meluš, Branislav Čavoj, Šymon Klíman, Bratislava, 4.7.2019.

Osobný rozhovor, Matúš Binc, Gabriela Mišurová, Soňa Marcinová, Košice, 3.8.2019.

Osobný rozhovor, Zuzana Hekel, Bratislava, 2.6. 2019.

Pacheco, Priscila, How „eyes on the street“ contribute to public safety. The City Fix, 2015, <thecityfix.com/blog/how-eyes-on-the-street-contribute-public-safety-nossa-cidade-priscila-pacheco-kichler>

Program Interreg Central Europe, Projekt Forget Heritage, *POLICY HANDBOOK FOR THE REVITALIZATION OF GHOST BUILDINGS IN CENTRAL EUROPE CITIES*, <www.interreg-central.eu/Content.Node/Forget-Heritage/English.pdf>

Program Interreg Central Europe, Projekt Restaura, Revitalizácia historických budov prostredníctvom schém PPP (*verejno-súkromných partnerstiev*) <www.interreg-central.eu/Content.Node/Project-interim-brochure-final-SVK-version-FINAL.pdf>

Projekt Európskej komisie, *The Stimulating Enterprising Environments for Development and Sustainability, (SEEDS)* <ec.europa.eu/regional_policy/en/projects/belgium/seeds-promotes-temporary-use-and-reuse-of-abandoned-buildings-and-spaces>

Projekt Živé námestie, Bratislava, 2019, <zivenamestie.sk>

Ruuska, Antti (ed.), *Carbon footprint for building products: ECO2 data for materials and products with the focus on wooden building products*, VTT TECHNOLOGY 115, 2013. <www.vtt.fi/publications/index.jsp>, <www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2013/T115.pdf>

Senátní návrh zákona o veřejných kulturních institucích a o změně některých zákonů (zákon o veřejných kulturních institucích), Praha, 2016, <www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7&CT=797&CT1=0>

Sidorová, Milota, Žurkinová, Zuzana, dotazníkový prieskum, 2019. Staromestské centrum kultúry a vzdelávania/Pistoriho palác, Štefánikova 25, Bratislava, *Cenník*, <www.staremesto.sk/data/MediaLibrary/53/53406/Cennik_SKCaV_Stefankova_Pistoriho_palac.pdf>

Staromestské centrum kultúry a vzdelávania, Štefánikova 25, (Pistoriho palác), História paláca, <www.staremesto.sk/sk/content/pistoriho-palac>

Šuška, Pavel, Neoliberalizmus ako ideológia, reálny neoliberalizmus a mesto: prípad Bratislava, Forum Historiae, Vol. 8, No. 1, 2014.

Tabačka Kulturfabrik, O Tabačke, <www.tabacka.sk/o-tabacke>

Tkáčiková, Lucia, „Bývalé Leninovo múzeum oživa. Dizajnom.“, bratislava.sme.sk, 28.9.2011, <bratislava.sme.sk/c/6073574/byvale-leninovo-muzeum-opat-oziva-dizajnom.html>

UN Environment, Global Status Report 2017 <www.worldgbc.org/sites/default/files/UNEP%20188_GABC_en%20%28web%29.pdf>

U.S. Energy Information Administration, International Energy Outlook 2017, <[www.eia.gov/outlooks/ieo/pdf/0484\(2017\).pdf](http://www.eia.gov/outlooks/ieo/pdf/0484(2017).pdf)>

URBACT Knowledge Hub, (Re)making the City, <remakingthecity.urbact.eu/about.php>

URBACT Networks, Refill, <urbact.eu/Refill>

Územné plány.sk, Projekty pre Brownfield a ich mapovanie, <www.uzemneplany.sk/zakon/projekty-pre-brownfield-a-ich-mapovanie>

7.5 O zadávateľoch

NADÁCIA CVERNOVKA

Nadáciu Cvernovka založili v roku 2015 Branislav Čavoj, Viliam Csino, Šymon Kliman a Boris Meluš za účelom zveľadenia kultúrnej, spoločenskej a materiálnej hodnoty bývalého priemyselného areálu Cvernovkej továrne v Bratislave. Cvernovka sa počas siedmich rokov svojho fungovania stala výrazným kultúrnym a spoločenským bodom na mape Bratislavy. Po tom, čo sa developer YIT Slovakia nestotožnil s plánom vybudovať kreatívne centrum v Pradiarni, sa musel zámer zmeniť. Idea a potenciál Cvernovky dnes fungujú v inej štvrti a budove, ktorá pokračuje vo vytváraní kreatívneho priestoru aj pre širokú verejnosť. <nadaciacvernovka.sk>

TRNAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ

Trnavský samosprávny kraj je jedným z ôsmich samosprávnych krajov v Slovenskej republike, základným poslaním ktorých je starostlivosť o všestranný rozvoj svojho územia a potreby svojich obyvateľov. V rámci svojich kompetencií, originálnych aj tých prenesených na kraje zo štátnej správy, sa stará o výstavbu a údržbu ciest II. a III. triedy, zabezpečuje prímestskú autobusovú dopravu, stará sa o rozvoj stredného školstva, o poskytovanie služieb sociálnej starostlivosti, zdravotníctvo, rozvíja regionálnu kultúru a ďalšie oblasti života obyvateľov kraja. Jednotiacou prioritou súčasného vedenia Trnavského samosprávneho kraja je zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja kraja. V ekonomickej oblasti to znamená cieľ znižovať zadĺženie rozumným hospodárením a rozpočtovaním, a tým otvárať priestor na primerané investičné a rozvojové aktivity. V praxi to znamená napríklad rozvoj systému duálneho vzdelávania, na budovanie siete cyklotrás, na rozsiahlú rekonštrukciu Divadla Jána Palárika v Trnave, ktoré sa opäť stáva vlajkovou kultúrnou inštitúciou s presahom za hranice kraja, na zásadnú obnovu techniky určenej na správu a údržbu ciest, a mnohé ďalšie. Trnavský kraj sa pri naplňaní svojich cieľov nespolieha vždy len na osvedčené alebo štandardné riešenia a systematicky sa usiluje aj o inovatívne riešenia, z ktorých sa mnohé následne osvedčili aj v celoslovenskom kontexte. Z takýchto úspechov možno spomenúť zavedenie služby „Autobus na zavolanie“ vo vybraných obciach s nízkym počtom cestujúcich, alebo otvorenie nového zariadenia sociálnych služieb v Galante, ktoré je orientované aj na klientov s „novodobými“ neurologickými diagnózami, ako napríklad Alzheimerova a Parkinsonova choroba, skleróza multiplex či epilepsia. Popri ekonomike a investíciách do

dlhodobého rozvoja kraja je pre Trnavský kraj mimoriadne dôležitá aj procesná stránka fungovania krajskej samosprávy. Úrad TTSK vychádza pri svojej činnosti z konceptu tzv. otvoreného vládnutia. Nastavenie transparentných rozhodovacích procesov, zavádzanie možností participácie obyvateľov na tvorbe verejných politik, nastavenie etických štandardov práce úradníkov i volených predstaviteľov župy, realizácia plnohodnotného participatívneho rozpočtu a ďalšie nástroje otvoreného vládnutia sú zároveň praktickým vyjadrením krajského motta „Spolu tvoríme kraj“. <www.trnava-vuc.sk>

7.6 Autorky a autori

MILOTA SIDOROVÁ (HLAVNÁ EDITORKA)

Facilitátorka, plánovačka, moderátorka, analytička, networkerka a feministka v službe spravodlivejšieho a inkluzívneho mestského plánovania. V minulosti koncipovala a viedla veľké medzinárodné projekty venujúce sa zlepšovaniu kvality mestského plánovania. Je častou zosťavovateľkou a editorkou publikácií, ktoré systematicky inovujú mestské plánovanie a politiky. Od novembra 2019 je vedúcou Kancelárie participatívneho plánovania v Metropolitnom inštitúte Bratislava. <www.milotasidorova.com>

ZUZANA ŽURKINOVÁ sa venuje výskumným projektom na témy spojené s občianskou spoločnosťou v mestách. Spoluzaložila občianske združenie Spiace miesta – platformu pre tému nevyužívaných budov. <www.spiacemiesta.sk>

BRANISLAV ČAVOJ je vyštudovaný ekonóm, absolvent Ekonomickej univerzity v Bratislave, ktorý v rokoch 2005–2016 pôsobil v prostredí reklamných agentúr na rôznych pozíciách. V roku 2015 spoluzakladal Nadáciu Cvernovka a stal sa jej oficiálnym správcou. Zodpovedá v nej za oblasť financií a správy, a v spolupráci s ďalšími členmi aj za jej strategické smerovanie.

ZUZANA STANOVÁ je právnička a fundraiserka, ktorá má niekoľkoročné skúsenosti zo všetkých stupňov samosprávy, zo štátnej správy, aj z mimovládneho sektora. Špecializuje sa na efektívne a udržateľné využívanie nehnuteľného majetku verejnej správy vo verejnom záujme, vrátane alternatívnych spôsobov jeho využitia. Stála pri viacerých pilotných projektoch v tejto oblasti na Slovensku, napr. Pistoriho palác, Stará tržnica, Domec, či neskoršie projekty Nová Cvernovka a Arta. Rozbiehala tiež Metropolitný inštitút Bratislava ako jeho prvá riaditeľka. Spoluzaložila OZ Fallopia zamerané na ochranu životného prostredia. <www.fallopia.net>

MIREK KARAS absolvoval odbor právo na PraF UK v Bratislave. Pracuje ako advokát so zameraním na právo mimovládnych neziskových organizácií a stavebné právo.

MARTIN ŠICHMAN je architekt, venuje sa predovšetkým ekologickej architektúre. Jedným zo základných princípov jeho tvorby je presvedčenie, že fyzikálne alebo prírodné deje vedú návrh k prirodzeným estetickým kvalitám a zaujímavejším priestorovým riešeniam. Zapojením fyzikálnych dejov do fungovania budov sa tak snaží o zlepšenie kvality obytného prostredia a zníženie negatívnych environmentálnych následkov. Jeho činnosť zahŕňa navrhovanie rodinných domov (slamák, nadzemák, Lubov dom, L1,LX), výstavníctvo (SNG, Detské múzeum, Foto roka) v rámci platformy oximoron, pedagogickú činnosť (FA STU BA, ARCHIP PRG) a vynález kyvadlovej veternej elektrárne S.P.E.A.R. v spoločnosti archee.

JURAJ HAVLÍK vyštudoval urbánnu sociológiu na Fakulte sociálnych štúdií MU v Brne. Pôsobí ako hudobník, iniciátor a koordinátor umeleckých projektov, organizátor kultúrnych podujatí, aj ako aktivista. V roku 2010 inicioval záchranu amfiteátra v Banskej Bystrici a dnes spolu s O.Z. za! amfiteáter v ňom koordinuje Letné kino. Od leta 2019 pracuje ako odborný referent pre revitalizáciu v Úrade Banskobystrického samosprávneho kraja.

ELA KLEMENTOVÁ vyštudovala sociológiu na Fakulte sociálnych štúdií na MU v Brne. Spoluzakladala centrum Konekt, ktoré sa venuje mladým ľuďom vo Zvolene a ich systematickejšej podpore v meste. Z pozície zamestnankyne Banskobystrického samosprávneho kraja sa od jesene 2018 rokovenovala pilotnému projektu revitalizácie nevyužívanej budovy vo vlastníctve BBSK. Aktuálne pracuje pre Kultúrno-kreatívne centrum Kláštor v Rožňave.

MÁRIA ŠAJGALIKOVÁ vyštudovala žurnalistiku na Filozofickej fakulte UK v Bratislave a má bohaté skúsenosti získané v novinárskej a marketingovej práci. Pôsobila v samospráve, štátnej správe aj v neziskovom sektore. Špecializovala sa na reklamnú a mediálnu činnosť, organizovanie a moderovanie podujatí. Od novembra 2018 pracuje na oddelení kultúry Úradu Banskobystrického samosprávneho kraja ako odborná referentka pre kultúru.

LUBOŠ KRAJČÍR je riaditeľom Odboru správy majetku a investičných činností na Úrade Trnavského samosprávneho kraja.

INGRID KONRAD študovala architektúru v Bratislave a vo Viedni. Má za sebou 15 rokov pedagogickej a prednáškovej činnosti na Fakulte architektúry TU vo Viedni na tému krajinná architektúra a verejné priestory v kontexte zastavaného a nezastavaného priestoru. V rámci výuky na projektoch intenzívne spolupracovala s verejnou správou. Je spoluautorkou filmu Brány do mesta o predmestiach Viedne a Bratislavy a publikácie Správa o životnom prostredí Viedne a Bratislavy. Má vlastný ateliér v Dolnom Rakúsku, vo Viedni a v Bratislave. Má tiež skúsenosti so samosprávou ako členka Komisie výstavby, územného plánovania, životného prostredia a dopravy pri MČ Bratislava-Vajnory. Od roku 2011 je hlavnou architektkou Hlavného mesta SR Bratislava.

NEPREDÁŤ! ZVELADIŤ!

Niekoľko spôsobov, ako revitalizovať nevyužívané budovy a areály vo verejnom vlastníctve

ZOSTAVILA:

Milota Sidorová

AUTORSKÝ KOLEKTÍV:

Zuzana Žurkinová, Milota Sidorová, Branislav Čavoj,
Mirek Karas, Martin Sichman, Zuzana Stanová, Ľuboš
Krajčír, Ela Klementová, Juraj Havlík, Mária Šajgalíková,
Ingrid Konrad

PROJEKTOVÁ KOORDINÁCIA:

Zuzana Žurkinová

EDIČNÝ TÍM:

Milota Sidorová, Zuzana Žurkinová, Boris Meluš,
Branislav Čavoj, Šymon Kliman, Viliam Csino

FOTOGRAFIE:

Michal Líner, Tibor Czitó (78-79, 80, 81), Mišenka Plantážnik
(84-85, 89), Nora a Jakub (92-93, 96-97), archív Stará
Tržnica (94), Dáša Šimeková (94), Andrea Gašpárová (129),
archív Nová Cvernovka

GRAFICKÝ DIZAJN:

Kristína Uhráková

DÁTOVÉ VIZUALIZÁCIE:

Waldek Węgrzyn

JAZYKOVÉ KOREKcie:

Rado Kovács

TLAČ:

Tiskárna Helbich, Brno

Vydala Nadácia Cvernovka v spolupráci
s Trnavským samosprávnym krajom
Bratislava, 2020

**SRDEČNE ĎAKUJEME VŠETKÝM,
KTORÍ SA NA TVORBE PUBLIKÁCIE PODIEĽALI
ČI JU PRIPOMIENKOVALI:**

Kataríne Andrášiovej, Gáborovi Bindicsovi,
Zuzane Bodnárovej, Petrovi Radkoffovi,
Dominike Rusnákovej, Matúšovi Bincovi,
Gabriele Mišurovej, Soni Marcinovej,
Tomášovi Székelyovi, Radovi Kovácsovi,
Darii Chriašteľovej, Zuzane Hekel.

HLAVNÝ PARTNER:

Trnavský samosprávny kraj

V spolupráci s Banskobystrickým
samosprávnym krajom

© Nadácia Cvernovka 2020

ISBN 978-80-973690-0-2 (brožované)

ISBN 978-80-973690-1-9 (online, pdf)

!

Prešli sme dlhú cestu. Od obdobia štátneho vlastníctva, cez desaťročia divokej privatizácie, až k opätovnému hľadaniu verejného záujmu. Budovy, ktoré boli kedysi továrňami, školami či skladmi, môžu dnes nájsť nové využitie. Nemusia teda všetky skončiť rozpadom alebo ako rezidenčné štvrte. Môžu práve samosprávy rozoznať iné typy kolektívnych investorov, ktorí by svojmu mestu či štvrti mohli vdýchnuť iný, komunitný impulz?

V čase, kedy samosprávy disponujú minimom verejného majetku, je rozhodovanie o každej budove či areáli zásadnou otázkou. Nepredať! Zveľadiť! je pilotnou publikáciou, ktorá vás prevedie komplexnosťou témy regenerácie nevyužívaného verejného majetku v prospech miestnych či lokálnych komunit.