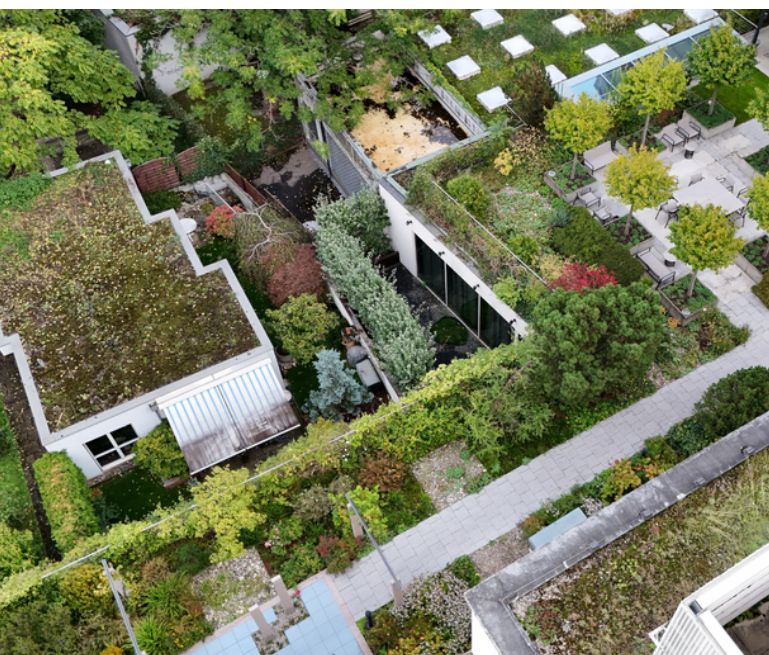




PRIESKUM MESTÁ A OBCE

Pripravenosť slovenských miest a obcí
na obnovu verejných budov
v roku 2025



01	Úvod	03
02	Autori	04
03	Význam prieskumu a kľúčové zistenia	05
04	Respondenti	06
05	Štruktúra dotazníka	07
06	Analýza odpovedí	12
07	Záver	21

ÚVOD

Obnova verejných budov je pre obce a mestá na Slovensku dlhodobou výzvou. V súčasnosti sú municipality pod tlakom pre niekoľko dôvodov. Na jednej strane je to povinnosť zrýchliť obnovu verejných budov a zvýšiť ich energetickú efektívnosť, ktorá vyplýva z rozhodnutí Európskej legislatívy. Na strane druhej ich tlačia do rekonštrukcií a obnov rastúce náklady na energiu a ich zlý technický stav.

Slovenská rada pre zelené budovy (SKGBC) pripravila aj v roku 2025 **prieskum, ktorého cieľom je zmapovať pripravenosť slovenských miest a obcí na obnovu verejných budov**. Prieskum slúži na zhodnotenie aktuálneho stavu a situácie miest a obcí v oblasti obnovy budov, ktoré sú v ich vlastníctve.

Prieskum sme realizovali spolu s Asociáciou prednostov úradov miestnej samosprávy v Slovenskej republike (APÚMS SR) a s Regionálnymi centrami Ministerstva investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR (MIRRI SR) formou krátko dotazníka v mesiaci jún 2025.

Výsledky prieskumu poskytujú cenné podklady pre strategické rozhodovanie a optimalizáciu procesov spojených s obnovou budov v mestách a obciach na Slovensku. Pomenúvajú súčasné výzvy, ktorým čelia miestne samosprávy pri obnove budov, vrátane finančných, technických a administratívnych aspektov.

Z výsledkov prieskumu vyplýva absencia kvalitného dialógu medzi štátom, samosprávami a odborníkmi pri obnove verejných budov. Okrem toho je potrebná systematická a dlhodobá príprava zástupcov miest a obcí na naplnenie vytýčených cieľov, na efektívne čerpanie financií vyčlenených na obnovu verejných budov, ale aj na zavedenie nových nástrojov do praxe, akými sú investičné plány obnovy budov alebo pasporty obnovy budov.

Uvedomujeme si extrémnu záťaž a náročnosť, ktorá pre obce a mestá znamená obnova verejných budov. Ide o zložitý, finančne aj časovo náročný proces. Preto je nevyhnutné mať dostatok informácií o ich pripravenosti, finančných zdrojoch a iných kapacitách. Užitočným krokom by bolo vytvorenie platformy pre vzdelávanie zástupcov miest a obcí a efektívne prepájanie všetkých inštitúcií a subjektov zapojených do obnovy verejných budov.

AUTORI

Asociácia prednostov úradov miestnej samosprávy v Slovenskej republike (APÚMS SR) je dobrovoľné profesijné združenie, ktoré spája, reprezentuje a podporuje vedúcich pracovníkov úradov miestnej samosprávy. Jej cieľom je zlepšovať odbornú úroveň a manažérske schopnosti prednostov na mestských, miestnych a obecných úradoch, podporovať výmenu skúseností a zvyšovať efektívnosť verejnej správy. Prostredníctvom vzdelávacích aktivít, seminárov, konferencií a spolupráce s inými odbornými združeniami sa APÚMS SR snaží zabezpečovať kvalitné riadenie a fungovanie miestnej samosprávy na Slovensku. (www.apums.sk)

Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky (MIRRI SR) je ústredným orgánom štátnej správy, ktorý zodpovedá za koordináciu a realizáciu politík v oblasti regionálneho rozvoja, investícií a informatizácie spoločnosti. Jeho cieľom je podporovať vyvážený a udržateľný rozvoj regiónov, efektívne využívanie európskych a národných finančných prostriedkov a modernizáciu verejnej správy prostredníctvom digitalizácie. MIRRI SR zabezpečuje prípravu a implementáciu stratégií, programov a projektov, organizuje odborné podujatia a spolupracuje s inštitúciami na národnej aj medzinárodnej úrovni. (www.mirri.gov.sk)

Slovenská rada pre zelené budovy (SKGBC) je hlavný ambasádor udržateľnej výstavby na Slovensku. Jej misou je presadzovanie ekologických, ekonomických a sociálnych aspektov udržateľnej výstavby, vzdelávanie a spájanie odbornej a širokej verejnosti a vytváranie odborného dialógu o udržateľnej výstavbe. Cieľom Rady je, aby všetky novopostavené a rekonštruované budovy boli realizované podľa udržateľných štandardov, čím sa zníži spotreba energií, eliminuje vplyv budov na životné prostredie a minimalizuje uhlíková stopa. (www.skgbc.org)



VÝZNAM PRIESKUMU A KLÚČOVÉ ZISTENIA

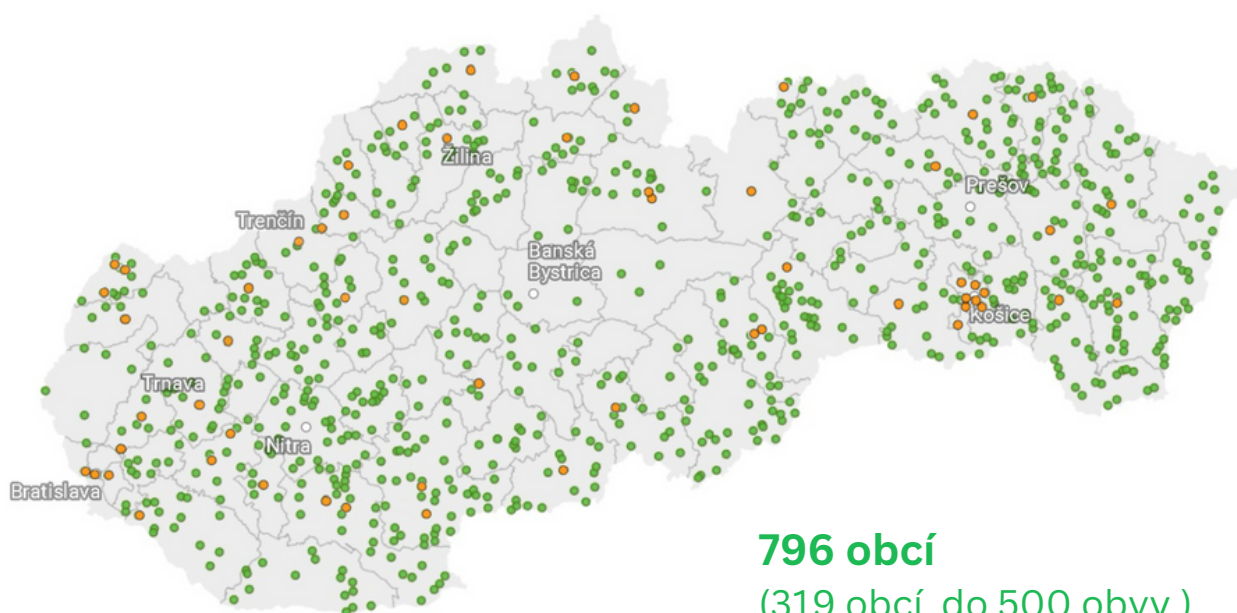
Tento dokument slúži na **zhodnotenie aktuálneho stavu a situácie slovenských miest a obcí v oblasti obnovy budov**, ktoré sú v ich vlastníctve. Poskytuje cenné podklady pre strategické rozhodovanie a optimalizáciu procesov spojených s obnovou budov v mestách a obciach na Slovensku. **Pomenúva súčasné výzvy, ktorým čelia miestne samosprávy pri obnove budov, vrátane finančných, technických a administratívnych aspektov.**

Kľúčové zistenia

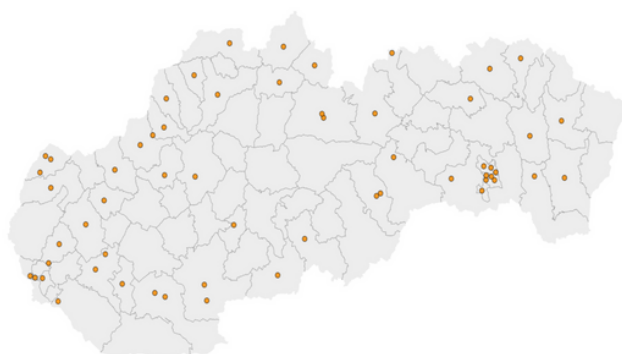
- **Takmer všetky obce a mestá** zapojené do prieskumu **majú vo svojom vlastníctve budovu, ktorá potrebuje obnovu.**
- **V najbližších 3 rokoch plánuje takmer polovica** zapojených miest a obcí **výstavbu, prístavbu alebo nadstavbu verejnej budovy.**
- **Veľká väčšina** slovenských miest a obcí **len uvažuje o výstavbe alebo obnove** verejnej budovy.
- **Najčastejší problém** pri príprave obnovy alebo výstavby verejných budov **je nedostatok financií.**
- Mestá a obce by privítali **predvídateľný harmonogram výziev, ktorý sa bude dodržiavať.**
- **Väčšina slovenských miest a obcí plánuje** pri obnove alebo výstavbe verejných budov **využiť granty t.j. prostriedky štátneho rozpočtu alebo zdroje EU v kombinácii s vlastnými zdrojmi.**
- **Vyššie polovica miest a obcí** zapojených do prieskumu **už za posledné 3 roky realizovala obnovu alebo výstavbu, prístavbu alebo nadstavbu verejnej budovy.**

RESPONDENTI

Do prieskumu sa zapojilo spolu **854 miest a obcí**. Ide o významnú a reprezentatívnu vzorku z celkového počtu 2 927 miest a obcí evidovaných na Slovensku. V prieskume odpovedali zástupcovia **796 obcí**, z čoho 319 obcí má menej ako 500 obyvateľov. Za mestá svoje odpovede odovzdali zástupcovia **58 miest** a mestských častí.



58 miest
(mestských častí)



ŠTRUKTÚRA DOTAZNÍKA

1. Máte vo vlastníctve Vášho mesta/obce budovu, ktorá potrebuje obnovu? *

☐ áno

☐ nie

1.1. O aký druh budovy ide podľa účelu využitia? (vyberte 1 alebo viac možností, ak máte v meste/obci budovu, ktorá potrebuje obnovu) *

☐ Školské a predškolské budovy

☐ Budovy pre sociálne služby

☐ Budovy určené na využitie pre kultúru

☐ Budovy určené na šport a rekreáciu

☐ Budovy pre zdravotníctvo

☐ Administratívne budovy vrátane mestského/obecného úradu

☐ Nájomné byty

☐ Iné

☐ Nemáme budovu, ktorá potrebuje obnovu

1.2. Ide aj o pamiatkovo chránený alebo historický objekt? (vyberte 1 možnosť) *

☐ áno

☐ nie

2. Plánujete vo Vašom meste/obci výstavbu (prístavbu/nadstavbu) verejnej budovy v najbližších 3 rokoch? *

☐ áno

☐ nie

2.1. O aký druh budovy ide podľa účelu využitia? (vyberte 1 alebo viac možností, ak plánujete výstavbu (prístavbu/nadstavbu) verejnej budovy) *

☐ Školské a predškolské budovy

☐ Budovy pre sociálne služby

☐ Budovy určené na využitie pre kultúru

☐ Budovy určené na šport a rekreáciu

☐ Budovy pre zdravotníctvo

☐ Administratívne budovy vrátane mestského/obecného úradu

☐ Nájomné byty

☐ Iné

☐ Neplánujeme výstavbu (prístavbu/nadstavbu) verejnej budovy

3. V akom štádiu rozpracovanosti je projekt obnovy alebo výstavby (prístavby/nadstavby) Vašej verejnej budovy? (vyberte 1 alebo viac možností) *

☐ Uvažujeme o projekte

☐ Máme hotovú štúdiu

☐ Máme projektovú dokumentáciu

☐ Máme vydané stavebné povolenie

4. S akým problémom sa pri príprave obnovy alebo príprave výstavby (prístavby/nadstavby) verejných budov stretávate najčastejšie? (vyberte 1 alebo viac možností) *

- ☐ Nedostatok financií
- ☐ Nedostatok odborných kapacít
- ☐ Nemáme odborníka na spracovanie žiadosti o grant
- ☐ Zložitosť verejného obstarávania
- ☐ Nemáme odborníka, ktorý by zastrešil proces verejného obstarávania
- ☐ Nemáme pripravenú projektovú dokumentáciu
- ☐ Nestíhame pripraviť dokumentáciu po vyhlásení výzvy

5. Pomohlo by Vám, keby ste mohli získať účelovo viazané externé prostriedky (dotáciu) na prípravu projektovej dokumentácie? *

- ☐ áno
- ☐ nie

6. Pomohlo by Vám, keby ste mohli získať účelovo viazané externé prostriedky (dotáciu) na prípravu energetického auditu? *

- ☐ áno
- ☐ nie

7. Pomohlo by Vám, keby sme mali na Slovensku predvídateľný harmonogram výziev, ktorý sa bude dodržiavať? *

- ☐ áno
- ☐ nie

8. S akým časovým predstihom by bolo pre Vás optimálne dostať informáciu o pripravovanej výzve, tak aby ste mali dostatok času na prípravu?

*

- ☐ 3 mesiace
- ☐ 6 mesiacov
- ☐ 9 mesiacov
- ☐ 12 mesiacov

9. Aké investičné prostriedky plánujete využiť pri obnove alebo výstavbe (prístavbe/nadstavbe) budov vo vlastníctve Vášho mesta/obce? (vyberte 1 alebo viac možností)

*

- ☐ cudzie zdroje – úvery
- ☐ granty – prostriedky štátneho rozpočtu, európske zdroje
- ☐ vlastné zdroje

10. Akú odbornú pomoc by ste uvítali pri príprave obnovy alebo výstavby (prístavby/nadstavby) budovy vo vlastníctve Vášho mesta/obce? (vyberte 1 alebo viac možností)

*

- ☐ v oblasti možností financovania
- ☐ v oblasti prípravy žiadostí o grant
- ☐ v oblasti verejného obstarávania
- ☐ v oblasti stavebno-technických riešení
- ☐ v oblasti predprojektovej prípravy (napr. prítomnosť výskytu azbestu a iných nebezpečných látok)
- ☐ v oblasti prípravy architektonickej súťaže

11. Realizovali ste v posledných 3 rokoch obnovu alebo výstavbu (*prístavbu/nadstavbu*) verejnej budovy? *

☐ áno

☐ nie

12. Máte budovu vo Vašom meste/obci, ktorú by ste chceli ukázať ako pozitívny príklad obnovy alebo výstavby? *

☐ áno

☐ nie

13. Názov kvalitne obnovenej budovy vo Vašom meste/obci:

14. Máte ambíciu ísť nad rámec bežných obnôv a uchádzať sa o udelenie Prezidentskej zelenej pečate? (www.zelenapecat.sk) *

☐ áno

☐ nie

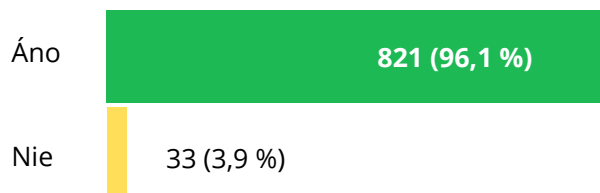
Doplňujúce poznámky respondenta:

ANALÝZA ODPOVEDÍ

Aktuálny stav

1.

Máte vo vlastníctve Vášho mesta alebo obce budovu, ktorá potrebuje obnovu?



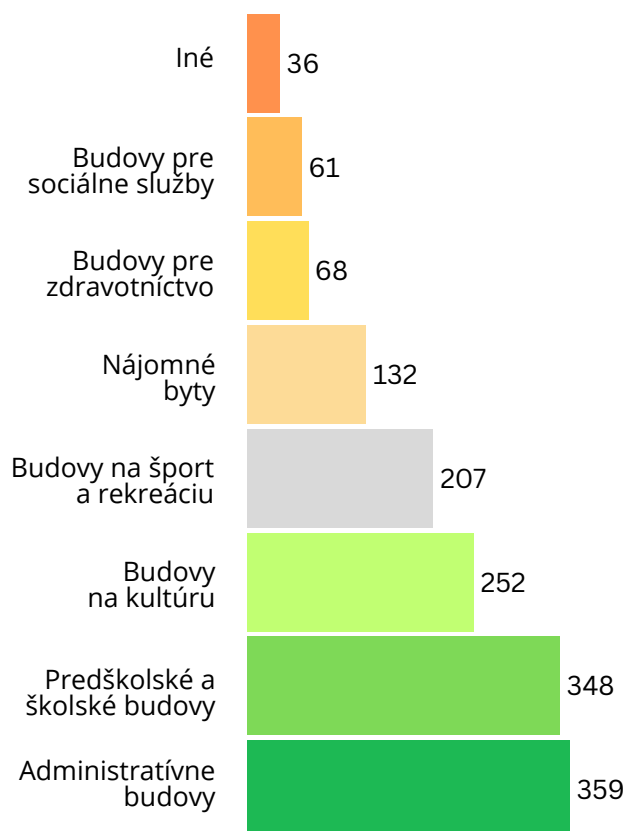
Až **96,1 % (821)** miest a obcí v prieskume uviedlo, že **vlastní budovu, ktorá potrebuje obnovu**.

Obce aj mestá zapojené do prieskumu uviedli, že **potrebujú obnoviť najmä administratívne budovy** vrátane svojho mestského resp. obecného úradu, **školské a predškolské budovy** a **budovy určené na kultúru**. Ako štvrté v poradí nasledovali **budovy určené na šport a rekreáciu**.

Pamiatkovo chránený alebo historický objekt súci na obnovu eviduje **13,5 % (111)** miest a obcí zapojených do prieskumu.

1.1

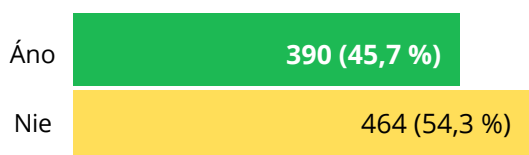
O aký druh budovy ide podľa účelu využitia?



Plánovaná výstavba

2.

Plánujete vo Vašom meste / obci výstavbu (prístavbu / nadstavbu) verejnej budovy v najbližších troch rokoch?



V najbližších troch rokoch plánuje **45,7 % (390)** miest a obcí zapojených do prieskumu výstavbu, prístavbu alebo nadstavbu verejnej budovy. Prevaha negatívnych odpovedí je spôsobená vysokým zastúpením menších obcí.

Vysoké percento záporných odpovedí môže byť spôsobené aj tým, že viac ako polovica zapojených miest a obcí už realizovala v posledných 3 rokoch výstavbu, prístavbu alebo nadstavbu verejnej budovy.

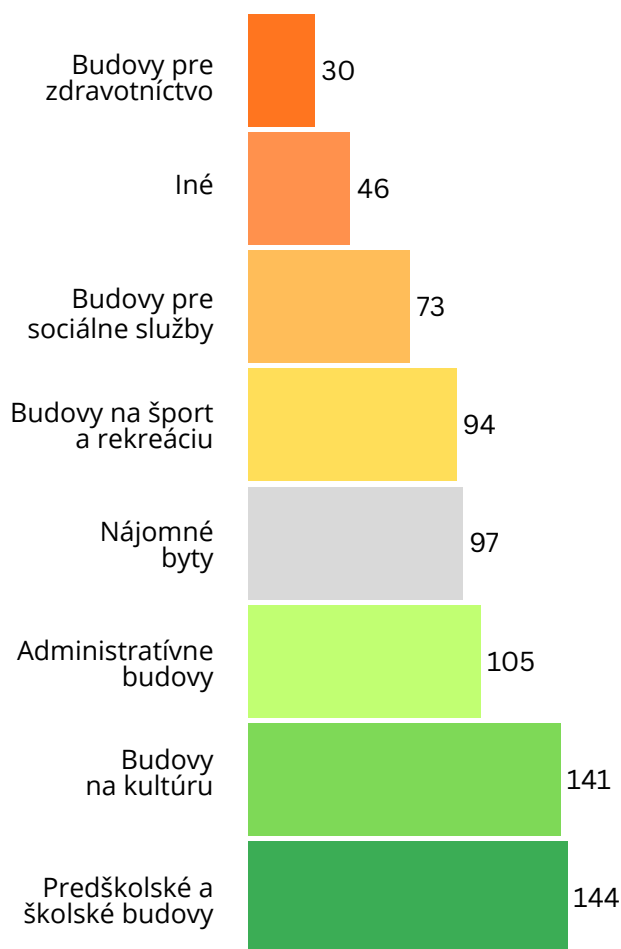
Pozitívnejšie odpovedali **zástupcovia miest a mestských častí**, z nich až **62 % (36)** plánuje výstavbu, prístavbu alebo nadstavbu verejnej budovy v najbližších troch rokoch.

Obce a mestá zapojené do prieskumu plánujú stavať alebo stavebne upravovať **najmä školské a predškolské budovy, budovy určené na kultúru, administratívne budovy vrátane mestského resp. obecného úradu** a tiež **nájomné byty**.

Mestá a mestské časti uviedli ako prvé v poradí **budovy určené na šport a rekreáciu**, ďalšie v poradí sú **školské a predškolské budovy**, nasledované **nájomnými bytmi** a **budovami určenými na kultúru**.

2.1

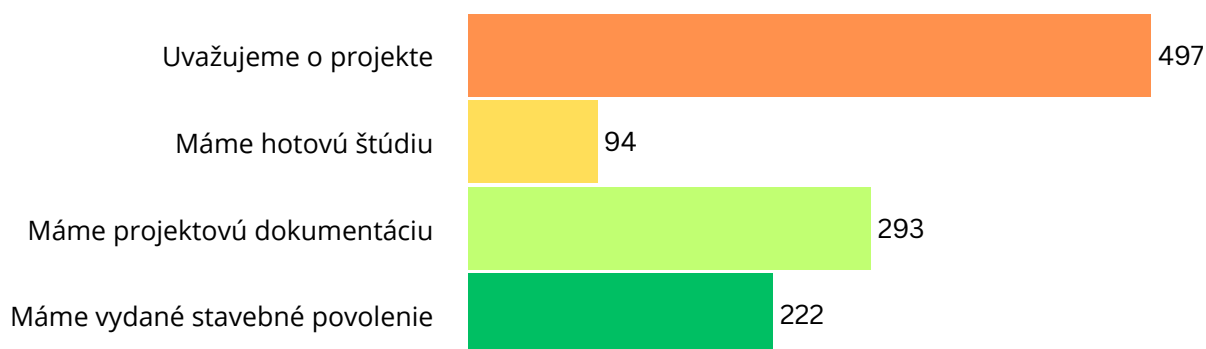
O aký druh budovy ide podľa účelu využitia?



Štádium projektov

3.

V akom štádiu rozpracovanosti je projekt obnovy alebo výstavby resp. prístavby alebo nadstavby Vašej verejnej budovy?



Viac ako polovica (497) miest a obcí zapojených do prieskumu uviedla pri otázke o štádiu rozpracovanosti projektov, že len **uvažuje o výstavbe alebo obnove verejnej budovy**.

Pozitívne hodnotíme **vysoký počet obcí a miest (293) s už hotovou projektovou dokumentáciou a vydaným stavebným povolením (222)** na obnovu alebo výstavbu nejakej verejnej budovy. Dodnes totiž nebola vypísaná výzva, prostredníctvom ktorej by mohli získať účelovo viazané prostriedky na prípravu projektovej dokumentácie.

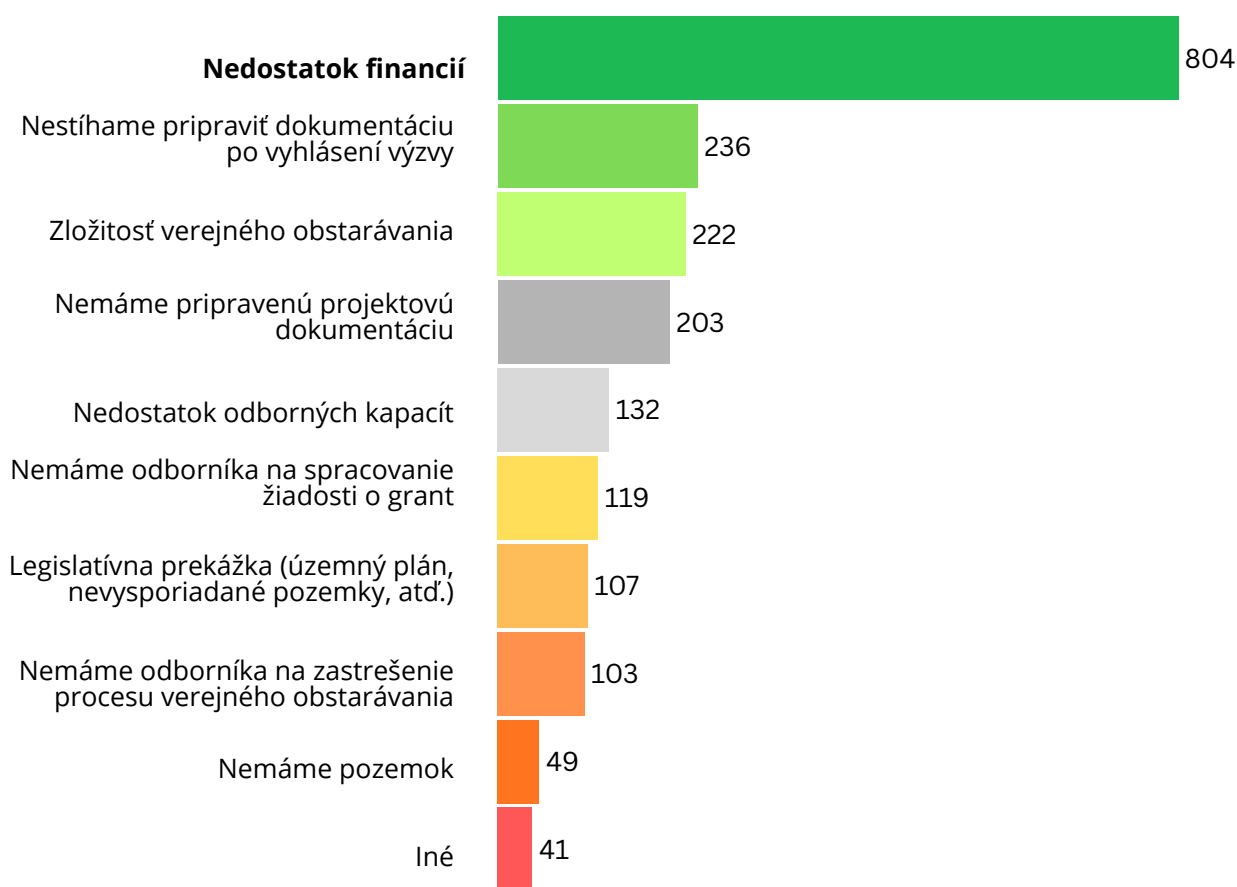
Ak sa pozrieme **len na mestá a mestské časti** – tak práve tie v prieskume uviedli, že majú **najviac projektov s hotovou projektovou dokumentáciou (34)**.



Najvýznamnejšie prekážky

4.

S akým problémom sa pri príprave obnovy alebo výstavby resp. prístavby alebo nadstavby verejných budov stretávate najčastejšie?



Takmer všetky (804) obce a mestá zapojené do prieskumu uviedli **nedostatok financií ako najčastejší problém** pri príprave obnovy alebo výstavby resp. prístavby alebo nadstavby verejných budov.

Druhou najčastejšie uvádzanou prekážkou je **nedostatok času na prípravu dokumentácie po vyhlásení výzvy**. Tretia najčastejšie uvádzaná prekážka je **zložitosť verejného obstarávania**, za ktorou nasleduje **nepripravená projektová dokumentácia**.

Mestá a mestské časti ďalej uvádzajú **legislatívne prekážky** akými sú územný plán, nevysporiadané pozemky, atď. Naopak **obce uvádzajú nedostatok odborníkov a odborných kapacít** rôzneho druhu.

Privítali by dotácie

5.

Pomohlo by Vám, keby ste mohli získať účelovo viazané externé prostriedky (dotáciu) na prípravu projektovej dokumentácie?



6.

Pomohlo by Vám, keby ste mohli získať účelovo viazané externé prostriedky (dotáciu) na prípravu energetického auditu?



Takmer všetky mestá a obce (821) zapojené do prieskumu uviedli, že by im pomohlo, ak by mohli získať účelovo viazané externé prostriedky (dotáciu) na prípravu projektovej dokumentácie.

Takmer identicky odpovedali aj v prípade účelovo viazaných externých prostriedkov (dotácie) na prípravu energetického auditu. Takýto druh dotácie by privítalo až **808 miest a obcí** zapojených do prieskumu.

Predvídateľnosť výziev

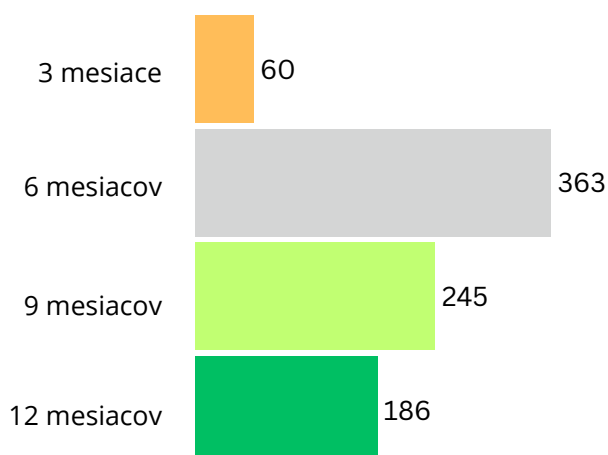
7.

Pomohlo by Vám, keby sme mali predvídateľný harmonogram výziev, ktorý sa bude v našej krajine dodržiavať?



8.

S akým časovým predstihom by bolo pre Vás optimálne dostať informáciu o pripravovanej výzve, tak aby ste mali dostatok času na prípravu?



Až 98 % (841) miest a obcí zapojených do prieskumu by na Slovensku privítalo **predvídateľný harmonogram výziev, ktorý sa bude dodržiavať**.

Zaujímavé sú odpovede o optimálnom časovom predstihu a dostatočnom čase potrebnom na prípravu k jednotlivým výzvam. **Väčšina obcí a miest** zapojená do prieskumu by prijala, keby bola informovaná o pripravovaných výzvach **aspoň s 6-mesačným predstihom**.

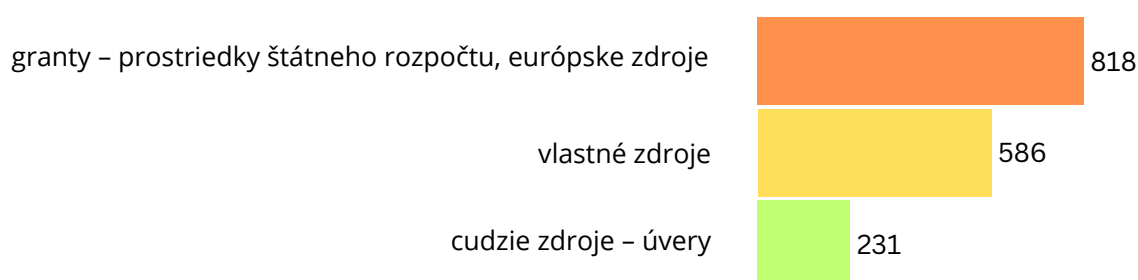
Takmer tretina (29 %) by privítala aj **9-mesačný časový predstih** a takmer štvrtina (22 %) dokonca **12-mesačný časový predstih**, aby mali dostatok času na prípravu podkladov potrebných na výzvy. Mestá aj obce odpovedali takmer identicky.

Na Slovensku síce existuje harmonogram výziev, no väčšina obcí a miest má problém s hľadaním relevantných informácií. Obsah harmonogramu sa často líši od obsahu a popisu samotných výziev.

Financovanie

9.

Aké investičné prostriedky plánujete využiť pri obnove alebo výstavbe resp. prístavbe alebo nadstavbe budov vo vlastníctve Vášho mesta alebo obce?



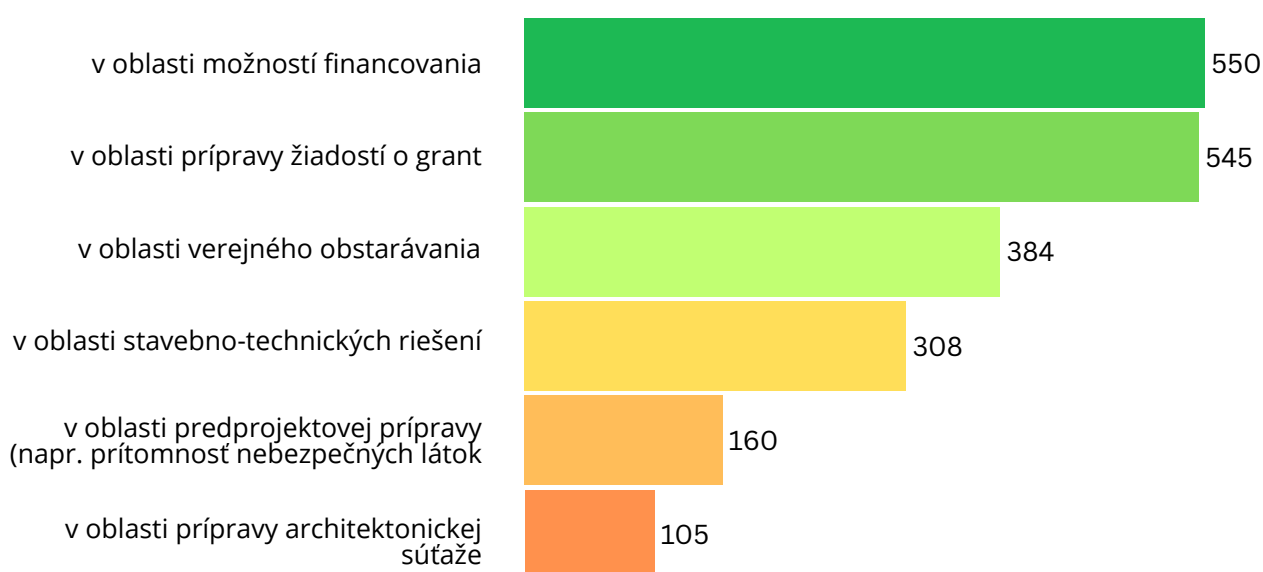
Väčšina miest a obcí plánuje využiť pri obnove alebo výstavbe resp. prístavbe alebo nadstavbe verejných budov **granty t.j. prostriedky štátneho rozpočtu alebo zdroje EÚ** v kombinácii s vlastnými zdrojmi.

Obce a mestá využívajú pri obnove a výstavbe verejných budov aj úvery, ktoré získavajú za zvýhodnených podmienok. Pod cudzími zdrojmi sa rozumeli akékoľvek iné zdroje, okrem uvedených. **Pomer používania vlastných a cudzích zdrojov je pri obciach aj mestách takmer identický.**

Potrebujú pomoc

10.

Akú odbornú pomoc by ste uvítali pri príprave obnovy alebo výstavby resp. prístavby alebo nadstavby budovy vo vlastníctve Vášho mesta alebo obce?



Väčšina slovenských miest a obcí zapojených do prieskumu **by privítala odbornú pomoc v oblasti možností financovania a v oblasti prípravy žiadosti o grant.** Tieto dve oblasti dominujú pred odbornou pomocou v oblasti verejného obstarávania a pomocou v oblasti stavebno-technických riešení. Pomoc odborníkov by mestá aj obce privítali tiež v oblasti predprojektovej prípravy a prípravy architektonickej súťaže.

Potenciál a ambície

11.

Realizovali ste v posledných 3 rokoch obnovu alebo výstavbu resp. prístavbu alebo nadstavbu verejnej budovy?



12.

Máte budovu vo Vašom meste alebo obci, ktorú by ste chceli ukázať ako dobrý príklad obnovy prípadne výstavby verejnej budovy?



V posledných troch rokoch realizovalo **53 % (454)** miest a obcí zapojených do prieskumu obnovu alebo výstavbu verejnej budovy.

Mestá a mestské časti uviedli, že až **86 %** z nich realizovalo obnovu alebo výstavbu verejnej budovy za posledné 3 roky.

Takmer polovica (**45 %**) miest a obcí zapojených do prieskumu by chcela ukázať svoju obnovenú alebo postavenú verejnú budovu ako pozitívny príklad. V prípade miest a mestských častí ide až o 71 % miest zapojených do prieskumu. Takmer všetky aj uviedli o aké budovy ide – väčšinou sú to materské školy, základné školy, domy smútku, zvonice, kultúrne domy alebo obecné úrady.

13.

Máte ambíciu ísť nad rámec bežných obnôv a uchádzať sa o udelenie Prezidentskej zelenej pečate? (www.zelenapecat.sk)

O udelenie Prezidentskej zelenej pečate prejavilo záujem **22 % (189)** miest a obcí zapojených do prieskumu. Mestá a mestské časti sú ambicióznejšie. Z nich až **38 % (22)** uviedlo že by išli aj nad rámec bežných obnôv a zabojovali by o prezidentskú pečať.

ZÁVER

Pri zisťovaní aktuálneho stavu a situácie slovenských miest a obcí v oblasti obnovy budov v ich vlastníctve sme odhalili viaceré cenné informácie a skutočnosti, ktoré môžu byť nápomocné pri strategickom rozhodovaní a optimalizácii procesov spojených s obnovou verejných budov na Slovensku.

Kľúčové zistenia

- **Takmer všetky obce a mestá** zapojené do prieskumu **majú vo svojom vlastníctve budovu, ktorá potrebuje obnovu.**
- **V najbližších 3 rokoch plánuje takmer polovica** zapojených miest a obcí **výstavbu, prístavbu alebo nadstavbu verejnej budovy.**
- **Veľká väčšina** slovenských miest a obcí **len uvažuje o výstavbe alebo obnove** verejnej budovy.
- **Najčastejší problém** pri príprave obnovy alebo výstavby verejných budov **je nedostatok financií.**
- Mestá a obce by privítali **predvídateľný harmonogram výziev, ktorý sa bude dodržiavať.**
- **Väčšina slovenských miest a obcí plánuje** pri obnove alebo výstavbe verejných budov **využiť granty t.j. prostriedky štátneho rozpočtu alebo zdroje EU v kombinácii s vlastnými zdrojmi.**
- **Vyššie polovica miest a obcí** zapojených do prieskumu **už za posledné 3 roky realizovala obnovu alebo výstavbu, prístavbu alebo nadstavbu verejnej budovy.**

Miestne samosprávy čelia pri rekonštrukcii budov mnohým výzvam. Medzi ne patria finančné, technické a administratívne výzvy. Prieskum poukazuje na **potrebu niekoľkých významných opatrení na zlepšenie situácie na Slovensku.**

POĎAKOVANIE

Ďakujeme za pomoc a prejavenu dôveru všetkým zástupcom miest a obcí, ktorí sa zúčastnili nášho prieskumu. Bez ich ochoty a úprimnej snahy podeliť sa o informácie z praxe by realizácia tohto prieskumu o obnove verejných budov nebola možná. Naša vďaka patrí aj štátnym inštitúciám a ministerstvám, ktoré zastrešujú a podporujú udržateľnú výstavbu, rekonštrukcie verejných budov, uhlíkovú neutralitu a ochranu klímy.

KONTAKTY



Ing. Miroslav Zliechovec
člen predstavenstva SKGBC

miroslav.zliechovec@skgbc.org



Ing. Henrieta Kiššová
manažérka SKGBC

henrieta.kissova@skgbc.org



Tatiana Vetešková
stážistka SKGBC

tatiana.veteskova@student.lut.fi

**Slovenská rada pre zelené budovy
Slovak Green Building Council (SKGBC)**

Vajnorská 8/A
831 04 Bratislava

www.skgbc.org

**Ministerstvo investícií, regionálneho
rozvoja a informatizácie Slovenskej
republiky (MIRRI SR)**

Pribinova 25
811 09 Bratislava

www.mirri.gov.sk

**Asociácia prednostov úradov miestnej
samosprávy v SR (APÚMS SR)**

Kukučínova 1672/21
921 01 Piešťany

www.apums.sk