

Milan Lipka ŠFRB má 30 rokov

29.9.2026 - | Incheba

Dnes už nestačí iba financovať. Musíme byť partnerom.

Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) si v tomto roku pripomína 30 rokov od svojho vzniku. Za ten čas sa stal jedným zo základných nástrojov štátu na podporu bývania na Slovensku. Jeho generálny riaditeľ Milan Lipka však hovorí, že samotné výhodné financovanie už dnes nestačí. Fond sa podľa neho musí viac otvoriť samosprávam, pomáhať im už pri príprave projektov a hľadať nové riešenia pre nájomné, študentské či sociálne bývanie. „Úlohou našej generácie nie je systém, ktorý funguje, zahodiť. Našou úlohou je posunúť ho ďalej,“ hovorí.

ŠFRB oslavuje 30 rokov. Je to vek, keď už možno celkom dobre bilancovať. Čo podľa vás fond za tie tri desaťročia znamenal pre Slovensko?

Predovšetkým stabilitu. Za tridsať rokov sa menili vlády, ekonomické podmienky, úrokové sadzby aj situácia na trhu s bývaním, ale potreba ľudí bývať zostala. A ŠFRB bol celé toto obdobie jedným zo stabilných nástrojov, prostredníctvom ktorých štát podporoval výstavbu a obnovu bývania.

Keď cestujem po Slovensku, vidím výsledky tejto práce prakticky v každom regióne. Nájomné bytové domy, obnovené bytové domy, zariadenia sociálnych služieb. Za každým projektom sú však v prvom rade ľudia. Rodiny, mladí ľudia, seniori, ľudia pracujúci v regiónoch.

Práve to je podľa mňa najväčší význam ŠFRB. Nie číslo v tabuľke, ale to, čo za tým číslom reálne vzniklo.

Keď sa na rozvoj bývania na Slovensku pozrieme zo širšej historickej perspektívy, ktoré momenty považujete za najdôležitejšie?

Vidím tam tri zásadné míľniky.

Prvým bolo obdobie masovej bytovej výstavby najmä v 60., 70. a 80. rokoch. Štát vtedy vo veľkom budoval nové byty a celé sídliská. Môžeme dnes diskutovať o architektúre či kvalite niektorých riešení, ale faktom zostáva, že práve v tomto období vznikla významná časť bytového fondu, v ktorom Slováci bývajú dodnes.

Druhým zásadným míľnikom bol rok 1996 a vznik Štátneho fondu rozvoja bývania. Po transformácii ekonomiky a útlme pôvodného systému štátnej bytovej výstavby bolo potrebné vytvoriť nový spôsob podpory. ŠFRB priniesol princíp dlhodobého návratného financovania. Peniaze sa teda prostredníctvom splácaných úverov vracajú späť do systému a môžu opakovane pomáhať financovať ďalšie bývanie.

Tretím míľnikom bolo obdobie približne od roku 2000, keď sa začal systematicky rozvíjať model podpory obecného nájomného bývania kombináciou dotácie zo štátneho rozpočtu a zvýhodneného úveru zo ŠFRB. Tento model umožnil mestám a obciam opäť aktívnejšie vstúpiť do bytovej výstavby.

Tento systém teda funguje viac ako dve desaťročia. Potrebuje podľa vás zmenu?

Je to dobrý systém a svoju životaschopnosť už dokázal. Ale svet okolo nás sa za dvadsať rokov výrazne zmenil. Máme iné ceny stavebných prác, pozemkov, iné energetické požiadavky,

demografický vývoj a často aj úplne iné potreby miest a obcí.

Preto hovorím, že úlohou našej generácie nie je systém, ktorý funguje, zahodiť. Našou úlohou je posunúť ho ďalej.

A práve o to sa snažíme od roku 2024.

Čo sa teda od roku 2024 v ŠFRB zmenilo?

V prvom rade filozofia, ako sa pozeráme na žiadateľa.

Nechceme byť iba inštitúciou, kam mesto, obec alebo iný žiadateľ prinesie hotový projekt, odovzdá žiadosť a čaká, či ju schválime. Chceme byť pri projekte skôr.

Ak má starosta pozemok a vie, že v obci potrebuje dvadsať alebo štyridsať nájomných bytov, ale nevie, ako má projekt nastaviť, našou úlohou podľa mňa nie je čakať dva roky, kým nám donesie dokumentáciu. Mali by sme mu vedieť pomôcť už na začiatku.

Preto sme výrazne posilnili komunikáciu so samosprávami, stretávanie v regiónoch a predbežné konzultácie. Žiadateľ môže svoj projekt konzultovať ešte pred podaním žiadosti a tieto konzultácie poskytujeme bezplatne.

Chcem, aby sa postupne zmenilo aj vnímanie ŠFRB. Z inštitúcie, ktorá financuje projekty, na partnera, ktorý pomáha projekty dostať do reality.

Prečo je pre vás také dôležité chodiť priamo do regiónov? Nestačí zverejniť podmienky a čakať na žiadosti?

Nestačí, nakoľko potreby jednotlivých regiónov na Slovensku sú veľmi rozdielne.

Za stolom v kancelárii nevidíte, že v jednej obci chýbajú byty pre mladé rodiny, inde potrebujú udržať učiteľov, zdravotníkov alebo ďalších ľudí nevyhnutných pre fungovanie mesta. Niekde majú pripravený pozemok, ale chýba projekt. Inde majú budovu, ktorú by vedeli prestavať.

Preto považujem osobné stretnutia so starostami a primátormi za veľmi dôležité. Keď poznáte konkrétny problém, oveľa ľahšie dokážete hľadať konkrétne riešenie.

A presne toto má podľa mňa robiť moderná štátna inštitúcia.

Nájomné bývanie je jednou z tém, ktoré zdôrazňujete najviac. Prečo?

Pretože dostupné nájomné bývanie už dávno nie je iba sociálna otázka. Je to aj ekonomická a regionálna téma.

Ak chce mesto udržať mladých ľudí, potrebuje im ponúknuť perspektívu bývania. Ak chce nemocnica získať zdravotnú sestru, škola učiteľa alebo mesto ďalších pracovníkov, dostupné bývanie môže byť veľmi dôležitým faktorom pri ich rozhodovaní, či v regióne zostanú.

Vlastné bývanie zároveň nemusí byť jedinou správnou cestou pre každého človeka v každej životnej situácii.

Preto považujem kvalitný obecný nájomný sektor za jednu z dôležitých súčastí zdravého trhu s bývaním.

A obce sú v tomto nenahraditeľné. Ony najlepšie poznajú svoju komunitu a vedia, aký typ bývania potrebujú.

Obce však často hovoria, že príprava bytového projektu je zložitá a trvá dlho. Dá sa im v tomto pomôcť?

Musíme.

Jednou z vecí, na ktorých sme v poslednom období pracovali, je katalóg typových riešení nájomných bytových domov. V roku 2026 sa rozprávame o 16 architektonických štúdií v rôznych veľkostiach a konfiguráciách, pripravených tak, aby sa s nimi dalo ďalej projektovo pracovať. V ďalších rokoch plánujeme katalog stále rozširovať.

Myšlienka je jednoduchá. Prečo by každá obec na Slovensku musela začínať úplne od nuly?

Ak jej dokážeme ponúknuť kvalitný základ, ktorý si prispôsobí konkrétnemu pozemku a svojim potrebám, môžeme jej ušetriť čas aj peniaze a zároveň urýchliť cestu od rozhodnutia zastupiteľstva k samotnej výstavbe.

Typové riešenia preto nechceme uzamknúť niekde v zásuvke. Majú byť praktickým nástrojom pre mestá a obce.

Nie je však úlohou ŠFRB predovšetkým požičiavať peniaze? Nevzdalujete sa tým od pôvodného poslania fondu?

Práve naopak. Peniaze majú význam iba vtedy, ak vďaka nim vznikne dobrý projekt.

Samozrejme, základným poslaním ŠFRB zostáva financovanie. To sa nemení. Ale podľa mňa by bola škoda, keby sme tridsať rokov skúseností redukovali iba na spracovanie úverovej žiadosti.

Máme obrovské množstvo skúseností s tým, čo pri projektoch funguje, kde vznikajú problémy, na čom žiadatelia najčastejšie stroskotajú. Toto know-how by sme mali dávať späť mestám, obciam a ďalším žiadateľom.

Ak im dokážeme pomôcť pripraviť lepší projekt, v konečnom dôsledku tým chránime aj verejné peniaze.

ŠFRB dnes podporuje oveľa širšie spektrum oblastí ako iba nájomné byty.

Áno. Nájomné bývanie je veľmi viditeľná téma, ale nie je jediná.

Veľký význam má obnova existujúcich bytových domov. Práve bytový fond zo 60., 70. či 80. rokov dnes potrebuje modernizáciu. A nie je to len o krajšej fasáde. Ide o energetickú hospodárnosť, technický stav, výťahy, rozvody, bezpečnosť a v konečnom dôsledku aj náklady domácností na bývanie.

Ďalšou významnou oblasťou sú zariadenia sociálnych služieb. Aj tam je obrovská potreba nových kapacít a obnovy existujúcich zariadení.

A otvorili sme aj tému ubytovacích domov a študentského bývania. Ak hovoríme o dostupnom bývaní, musíme sa naň pozeráť oveľa širšie než iba cez klasický bytový dom.

Prečo práve študentské bývanie?

Pretože problém dostupnosti bývania sa nezačína až vo chvíli, keď si mladý človek založí rodinu.

Vysoké školy dnes súťažia o študentov a kvalita ubytovania je jedným z faktorov, podľa ktorých sa mladí ľudia rozhodujú. Mnohé internáty potrebujú zásadnú obnovu a univerzity potrebujú finančné možnosti, ako svoje ubytovacie kapacity modernizovať alebo rozširovať.

Aj tu môže byť ŠFRB súčasťou riešenia.

A má to ešte širší rozmer. Ak chceme, aby mladí ľudia študovali a neskôr zostávali pracovať na Slovensku, musíme sa pozeráť aj na prostredie, ktoré im vytvárame.

Keď hovoríte o novej etape ŠFRB od roku 2024, čo považujete zatiaľ za najdôležitejšiu zmenu?

Asi to, že sme sa viac otvorili.

ŠFRB bol vždy odbornou a stabilnou inštitúciou. Mojou ambíciou je k tomu pridať ešte jednu vlastnosť – aby bol dostupný.

A dostupnosť nemyslím iba finančne.

Myslím tým, aby starosta vedel, komu má zavolať. Aby žiadateľ vedel, že sa môže pred podaním žiadosti poradiť. Aby sme mu vedeli povedať nielen to, čo nemôže, ale predovšetkým hľadať spôsob, ako sa jeho zámer dá uskutočniť v súlade s pravidlami.

Štátna inštitúcia podľa mňa nemá byť prekážkou na ceste k dobrému projektu. Má byť odborným partnerom.

Čo dnes podľa vás najviac brzdí rozvoj dostupného bývania na Slovensku? Sú to peniaze?

Peniaze sú dôležité, ale nie sú jediný problém.

Veľkou témou je pripravenosť projektov. Od prvotného zámeru cez pozemok, projektovú dokumentáciu, povolenacie procesy až po samotnú realizáciu je to dlhá cesta.

Potrebujeme preto pracovať na viacerých veciach naraz – stabilnom a predvídateľnom financovaní, jednoduchších procesoch, kvalite projektovej prípravy aj lepšom prenose skúseností medzi samosprávami.

Nemá význam mať peniaze pripravené na účte, ak nemáme dostatok kvalitne pripravených projektov.

A práve tu vidím veľký priestor aj pre ŠFRB.

Čo by ste teda chceli dosiahnuť v nasledujúcich rokoch?

Chcem, aby sme mali čo najväčšiu zásobu kvalitne pripravených projektov po celom Slovensku.

Aby sme nečakali, že raz príde žiadosť, ale aktívne pracovali s mestami, obcami, univerzitami či poskytovateľmi sociálnych služieb na tom, čo chcú v najbližších rokoch vybudovať.

Chcem pokračovať v zjednodušovaní procesov, v konzultáciách, v digitalizácii a v hľadaní nástrojov, ktoré žiadateľom skrátiť cestu od myšlienky k realizácii.

A predovšetkým chcem, aby ŠFRB zostal finančne stabilnou inštitúciou, ktorá tu nebude riešiť

bývanie iba jedno volebné obdobie, ale ďalšie desaťročia.

Bývanie sa totiž nedá plánovať na štyri roky.

ŠFRB oslavuje 30 rokov. Čo by ste chceli, aby o ňom ľudia povedali pri štyridsiatom výročí?

Že sme nezostali stáť.

Tridsať rokov je dôvod byť hrdý na to, čo sa podarilo, ale nesmie to byť dôvod uspokojiť sa.

Bol by som rád, keby sme o desať rokov mohli ukázať ďalšie tisíce nájomných bytov, kvalitnejší existujúci bytový fond, nové a obnovené zariadenia sociálnych služieb, modernejšie študentské bývanie a predovšetkým mestá a obce, ktoré budú vedieť svoje projekty pripravovať rýchlejšie a jednoduchšie.

Ak sa nám podarí, že ľudia budú ŠFRB vnímať ako inštitúciu, ktorá im nielen poskytla financovanie, ale pomohla dobrý projekt skutočne uskutočniť, budem to považovať za úspech.

Pretože na konci dňa nerozhoduje počet vybavených žiadostí.

Rozhoduje počet ľudí, ktorí vďaka nim získali lepšie miesto na život.

<https://www.incheba.sk/aktuality/milan-lipka-sfrb-ma-30-rokov>