

Informácia

o údajoch zistených z prihlasovania nájomcov bytov v bytových domoch súkromných vlastníkov

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR má v zmysle bodu B.4. uznesenia vlády SR č. 357/2008 spracovať a predložiť na rokovanie vlády SR návrh koncepcie spôsobu usporiadania vzťahov súkromných vlastníkov bytových domov a nájomcov bytov dotknutých dereguláciou cien nájmu bytov.

Pre účely kvantifikácie počtu bytov, ktorých sa návrh koncepčného riešenia má dotýkať, sa na základe opatrenia MF SR z 25. 9. 2008 č. 02/R/2008 mali prihlásiť nájomcovia bytov, ktorí spĺňajú podmienky stanovené citovaným opatrením Ministerstva financií SR, do 31. 12. 2008 na Ministerstve výstavby a regionálneho rozvoja SR. Tlačivo na prihlásenie bolo dostupné od 30. 9. 2008 na internetovej stránke Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, informácia o prihlasovaní bola viackrát zverejnená v médiách a o súčinnosť pri informovaní verejnosti o tejto skutočnosti Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR požiadalo ZMOS - Združenie miest a obcí Slovenska, ÚMS - Úniu miest Slovenska, primátorov krajských miest a prednostov krajských stavebných úradov.

Z podkladov, ktoré boli doručené na Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR je možné konštatovať nasledovné zistenia:

K 31.12. 2008 Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR evidovalo 887 prihlásených nájomcov bytov. V čase od 1. 1. 2009 do 20. 1. 2009 bolo na Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR doručených ďalších 36 prihlásení od nájomcov bytov. Celkové zhodnotenie získaných informácií sa teda dotýka všetkých podkladov, ktoré boli na Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR doručené do 20. 1. 2009. Podľa týchto podkladov je možné konštatovať, že riešenie spôsobu usporiadania vzťahov nájomcov a súkromných vlastníkov bytových domov sa dotýka 923 bytov, v ktorých žije 2 311 nájomcov a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom.

Celková podlahová plocha týchto bytov je 65 887 m², čo predstavuje priemernú podlahovú plochu 71,38 m². V jednom byte v priemere býva 2,5 obyvateľa. Podľa lokalizácie sú tieto byty umiestnené v 31 sídlach na území Slovenskej republiky, pričom podrobnejšie údaje o lokalitách a počtoch bytov sú v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka č. 1: Počet bytov v jednotlivých mestách, mestských častiach a obciach

Por. Číslo	Mesto, mestská časť, obec	Počet bytov	Por. Číslo	Mesto, mestská časť, obec	Počet bytov
1	Banská Bystrica	11	14	Nitra	3
2	Banská Štiavnica	1	15	Nové Mesto n/V	1
3	Bratislava	706	16	Pezinok	1
	<i>Bratislava I.</i>	527	17	Piešťany	4
	<i>Bratislava II.</i>	44	18	Poprad	5
	<i>Bratislava III.</i>	98	19	Prešov	6
	<i>Bratislava IV.</i>	20	20	Pucov	1
	<i>Bratislava V.</i>	17	21	Púchov	1
4	Cífer	7	22	Šahy	38
5	Harichovce	2	23	Tatranská Lomnica	5
6	Hlohovec	4	24	Tatranská Lesná	1
7	Komárno	9	25	Trenčín	30
8	Košice	11	26	Trnava	16
9	Levice	1	27	Vrbové	2
10	Malacky	4	28	Vysoké Tatry	10
11	Martin	1	29	Záhorská Ves	1
12	Modra	1	30	Zvolen	3
13	Moravany n/V	1	31	Žilina	36
	Spolu				923

Z uvedeného vyplýva o. i. zistenie, že najväčšia koncentrácia takýchto bytov je v hlavnom meste SR Bratislava, kde sa prihlásilo 706 nájomcov, a to najmä v mestskej časti Bratislava I. Regionálne lokalizovanie bytov podľa jednotlivých krajov je nasledovné:

Tabuľka č. 2: Počet bytov v jednotlivých regiónoch Slovenska

Región	Počet bytov v jednotlivých regiónoch	Percentuálne zastúpenie bytov v jednotlivých regiónoch
Bratislavský	713	77,25
Nitriansky	51	5,53
Žilinský	38	4,12
Trnavský	34	3,68
Trenčiansky	32	3,47
Prešovský	27	2,93
Banskobystrický	15	1,63
Košický	13	1,41
Spolu	923	100,00

Z doručených podkladov od jednotlivých nájomcov bolo možné ďalej získať údaje o veku nájomcov, počte osôb žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom, podlahových plochách užívaných bytov ako aj o výške nájomného.

Pokiaľ ide o vekovú štruktúru nájomcov bytov, viac ako 75 % nájomcov je starších ako 51 rokov, pričom nájomcov do veku 40 rokov je len niečo viac ako 9 %. Prehľad nájomcov podľa vekových kategórií je nasledovný:

Tabuľka č. 3: Počet bytov prihlásených nájomcov podľa vekových kategórií

Vek nájomcu (v rokoch)	Počet bytov	Percentuálne zastúpenie bytov
do 40	84	9,10
od 41 do 50	138	14,95
od 51 do 65	395	42,80
nad 65	306	33,15
Spolu	923	100

Analýza štruktúry bytov podľa počtu osôb žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom preukázala, že z celkového počtu 923 bytov je viac ako 78 % domácností (bytov), v ktorých žijú 1 – 3 osoby, zvyšok sú domácnosti s počtom 4 – 8 osôb, pričom počet domácností s počtom 6 – 8 osôb je zo štatistického prehľadu marginálny.

Pokiaľ ide o priemerné podlahové plochy bytov, z analýzy vyplýva skutočnosť, že tieto sú výrazne vyššie ako bežný priemer v nájomnom bytovom fonde v SR, pričom v extrémnych prípadoch podlahová plocha bytov dosahuje až 140 – 178 m². Prehľad o počtoch osôb žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom a prislúchajúcich bytoch, ako aj o podlahových plochách bytov je v nasledovných tabuľkách:

Tabuľka č. 4: Počet osôb bývajúcich v spoločnom byte s nájomcom a podlahová plocha bytov

Počet osôb bývajúcich v byte vrátane nájomcu	Počet bytov	Celkový počet osôb	Celková podlahová plocha bytov v m ²	Priemerná podlahová plocha bytu v m ²
1	235	235	13 257,72	56,42
2	277	554	19 403,23	70,05
3	215	645	16 613,38	77,27
4	131	524	10 654,92	81,34
5	44	220	4 009,26	91,12
6	17	102	1 535,73	90,34
7	1	7	92,00	92,00
8	3	24	321,17	107,06
Spolu	923	2311	65 887,41	71,38

Tabuľka č. 5: Počet bytov podľa podlahovej plochy bytu

Podlahová plocha bytov v m2	Počet bytov
do 35	71
36 - 45	104
46 - 55	91
56 - 65	124
66 - 80	233
81 - 100	173
101 a viac	127
Spolu	923

Z podkladov o obývaných bytoch je možné získať údaje o výške nájomného bez úhrad za služby spojené s užívaním bytu. Priemerná výška mesačného nájomného predstavuje 85,82 € (2 585,55 Sk).

Získané podklady vytvárajú informačnú základňu pre rozhodovanie o ďalšom riešení problematiky vzťahov nájomcov a súkromných vlastníkov bytových domov.