

Informácia o vlastníckej štruktúre bytového fondu v SR – stav k 31. 12. 2006

Publikované výsledky zo sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktoré sa uskutočnilo v Slovenskej republike dňa 26. mája 2001, neposkytli presné údaje o vlastníckej štruktúre bytového fondu. Dôvodom bola predovšetkým skutočnosť, že pri bytových domoch sa nezisťovala vlastnícka štruktúra podľa vlastníctva bytu ale podľa vlastníctva domu. Vo výsledkoch sčítania sa to prejavilo tak, že v ukazovateli “druh vlastníctva“ sa uviedla aj položka “kombinácia vlastníkov“, ktorú ďalej nie je možné jednoznačne rozčleniť. Takto uvedené údaje nedali presnú odpoveď na otázku, koľko bytov zostalo obciam a bytovým družstvám po aplikácii zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, t. j. po prevedení bytov do vlastníctva fyzickým osobám – bývalým nájomcom bytov.

Nadväzne na túto skutočnosť, v snahe poznať skladbu bytového fondu, bol v roku 2005 do Programu štátnych štatistických zisťovaní na roky 2006 až 2008 zahrnutý aj **Ročný výkaz o vlastníctve bytového fondu BF (MVR SR) 1-01**. Ide o štátne štatistické zisťovanie organizované a vykonávané Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR k 31. 12. 2006 (resp. ďalej k 31. 12. 2007 a k 31. 12. 2008).

Uvedený výkaz umožnil zistiť v roku 2007 počet bytov, ktoré boli **prevedené** v období od 1. 1. 2005 do 31. 12. 2006 z vlastníctva miest a obcí (nájomné byty) a bytových družstiev (družstevné byty) do vlastníctva fyzických osôb (pôvodných nájomcov) v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 42/1992 Zb. o úpravách majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov. Zároveň tiež umožnil zistiť **skutočné počty bytov**, ktoré boli k 31. 12. 2006 **vo vlastníctve miest a obcí** v prípade nájomných bytov a bytových družstiev v prípade družstevných bytov.

Štatistické zisťovanie bolo uskutočnené v spravodajských jednotkách, ktorými boli mestá a obce s počtom obyvateľov nad dvetisíc a bytové družstvá v týchto sídlach.

Realizácia štatistického zisťovania

Mestské úrady

Dotazník bol zaslaný na mestské úrady do **138 miest** (vrátane Magistrátu hlavného mesta Bratislava a Magistrátu mesta Košice) a do 17 mestských častí v Bratislave. Oslovené boli teda všetky mestá v Slovenskej republike. *Vyplnený výkaz poslalo naspäť všetkých 138 miest a za Bratislavu 17 mestských častí, čo predstavuje návratnosť 100 %.*

Obecné úrady

Okrem miest bol výkaz zaslaný aj na obecné úrady s počtom obyvateľov nad 2 000, čo spolu predstavovalo **255 obcí**. *Vyplnené dotazníky poslali naspäť obecné úrady z 250 obcí, čo predstavuje návratnosť 98,0 %.*

Bytové družstvá

Pri zisťovaní vlastníctva bytového fondu za bytové družstvá bol výkaz rozposlaný na adresy **128 bytových družstiev** (okresné stavebné bytové družstvá, stavebné bytové družstvá, poľnohospodárske bytové družstvá, bytové družstvá, výstavbové bytové družstvá a ľudové bytové družstvá). *Naspäť bolo doručených 108 vyplnených výkazov, čo predstavuje návratnosť 84,4 %.*

Napriek tomu, že návratnosť vyplnených výkazov bola veľmi dobrá (celková návratnosť 95,4 %, t.j. 513 z 538 výkazov), pri tomto štatistickom zisťovaní sa vyskytli niektoré nedostatky, ktoré mohli ovplyvniť zistený stav. Ide najmä o tieto problémové oblasti:

- vzhľadom na to, že v mnohých prípadoch boli údaje pre vyplnenie výkazu poskytnuté od organizácie, ktorá okrem iných spravuje aj obecné nájomné byty, resp. táto organizácia priamo vyplňala tento výkaz, v prípadoch, keď nájomníci bytov zmenili správcovskú organizáciu, alebo si vytvorili spoločenstvo vlastníkov bytov, tieto byty vypadli z evidencie pôvodného správcu a takto aj z poskytnutých údajov o celkovom počte obecných nájomných bytov, resp. bývalých – prevedených nájomných bytov,
- najväčšie problémy celkovo pre spravodajské jednotky predstavoval počet bytov vo vlastníctve fyzickej osoby, t.j. počet bytov, ktoré boli prevedené z vlastníctva miest (v Bratislave mestskej časti) a obcí do vlastníctva fyzických osôb (pôvodných nájomcov bytov) v termíne od 1. 1. 2005 do 31. 12. 2006. Pretože tieto byty sa prevádzajú do vlastníctva občanov – nájomcov prakticky už od roku 1993, neexistuje vyčerpávajúca evidencia o týchto bytoch, v niektorých prípadoch sa vôbec nesleduje izbovitosť, menili sa správcovia týchto bytov, čo už úplne znemožňuje evidenciu a pod. – mnohé

spravodajské jednotky preto uvádzali všetky prevedené byty do vlastníctva fyzickej osoby, t.j. od začiatku prevodov a nielen za posledné dva roky.

Výsledky štatistického zisťovania – mestské a obecné úrady

Podľa údajov spracovaných z Ročných výkazov o vlastníctve bytového fondu tvorilo bytový fond v mestách a obciach s počtom nad dvetisíc obyvateľov **50 313 bytov**, z toho bolo k 31. 12. 2006:

- **vo vlastníctve miest a obcí 40 191 bytov**, čo predstavuje 79,88 % z celkového počtu nájomných bytov,
- **vo vlastníctve fyzických osôb** (t.j. nájomných bytov prevedených v termíne od 1. 1. 2005 do 31. 12. 2006 do vlastníctva fyzických osôb) **10 122 bytov**, čo tvorí 20,12 % z celkového počtu nájomných bytov a
- celkovo bolo prevedených k tomuto termínu z vlastníctva miest a obcí do vlastníctva fyzickej osoby (pôvodného nájomcu bytu) **337 683 bytov**.

Celkovo bolo k 31. 12. 2006 podľa údajov spracovaných z Ročných výkazov o vlastníctve bytového fondu za mestá a obce nad dvetisíc obyvateľov evidovaných 40 191 bytov vo vlastníctve miest a obcí, ďalej sa predpokladá, že v obciach pod dvetisíc obyvateľov (314 obcí), ktorým boli poskytnuté dotácie na výstavbu nájomných bytov, môže byť cca 4 000 nájomných bytov a v ostatných obciach SR spolu cca 1 000 – 2 000 nájomných bytov. Spolu to predstavuje približne 45 191 – 46 191 nájomných bytov.

Hrubý odhad trvale obývaných bytov k 31. 12. 2006 je 1 738 168 bytov (1 665 536 (počet trvale obývaných bytov k dátumu posledného sčítania) + 80 413 (prírastok bytov za roky 2001-2006) – 7 781 (úbytok bytov za roky 2001-2006) = 1 738 168).

Z celkového počtu trvale obývaných bytov v roku 2006 predstavuje podiel nájomných bytov vo vlastníctve miest a obcí približne **2,6 % až 2,7 %**.

Pre porovnanie v roku 1991 bolo, podľa výsledkov sčítania k 3. 3. 1991, vo vlastníctve vtedajších národných výborov 303 789 bytov, čo predstavovalo 18,8 % z celkového trvale obývaného bytového fondu v roku 1991 (1 617 828 bytov).

Z hľadiska veľkostnej štruktúry **podľa počtu izieb** tvoria z celkového počtu bytov (vo vlastníctve miest a obcí a prevedených v rokoch 2005-2006 do vlastníctva fyzickej osoby)

36,30 % jednoizbové byty a garsónky, 33,30 % dvojizbové byty, 26,94 % trojizbové byty, 3,35 % štvorizbové byty a 0,11 % päť a viac izbové byty. Podiel štvorizbových a päť a viac izbových bytov na celkovom počte bytov je takmer zanedbateľný, keďže tvorí spolu len 3,46 %.

Väčšina týchto nájomných bytov sa nachádza v mestách (až 89,55 %), pričom v obciach nad dvetisíc obyvateľov je 10,45 % nájomných bytov. Rovnako tiež väčšina bytov, ktoré boli prevedené do vlastníctva fyzických osôb – pôvodných nájomcov bytov v termíne od 1. 1. 2005 do 31. 12. 2006 (spolu 10 122 bytov) je v mestách – 90,04 %.

Z celkového počtu nájomných bytov vo vlastníctve miest a obcí k 31. 12. 2006 pripadlo najviac bytov Košickému kraju, a to 15,88 % a najmenej 9,19 % Trnavskému kraju. V ostatných krajoch sa tento podiel pohyboval od 9,72 % v Banskobystrickom kraji po 14,92 % v Prešovskom kraji.

Z veľkostnej štruktúry bytov podľa počtu izieb vyplýva, že vo vlastníctve miest a obcí majú najväčší podiel byty jednoizbové (39,14 %) a dvojizbové (32,92 %). Štvrtinový podiel predstavujú trojizbové byty. Štvorizbové a päť a viac izbové byty spolu reprezentujú len 2,68 % podiel.

Celkový počet bytov prevedených z vlastníctva miest a obcí do vlastníctva fyzických osôb k 31. 12. 2006 na Slovensku predstavoval **337 683 bytov**.

V čase od 1. 1. 2005 do 31. 12. 2006 bolo do vlastníctva fyzických osôb prevedených **10 122 nájomných bytov**. Z tohto počtu bytov bol najvyšší podiel prevedených bytov v Košickom kraji, a to 17,15 % a najnižší 9,90 % v Trenčianskom kraji. V ostatných krajoch sa tento podiel pohyboval od 10,59 % v Nitrianskom kraji do 14,44 % v Trnavskom kraji.

V priemere za Slovenskú republiku bolo najviac, až 34,78 % prevedených do vlastníctva fyzických osôb dvojizbových bytov, 33,60 % trojizbových bytov a 25,01 % jednoizbových bytov a garsóniek.

Vo všeobecnosti môžeme konštatovať, že počet bytov vo vlastníctve miest a obcí klesá, najmä pod vplyvom aplikácie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom naopak stúpa zastúpenie bytov vo vlastníctve fyzických osôb.

Výsledky štatistického zisťovania – bytové družstvá

Podľa údajov spracovaných z Ročných výkazov o vlastníctve bytového fondu tvorilo bytový fond bytových družstiev (presnejšie povedané bytov obstaraných v rámci družstevnej bytovej výstavby) **125 018 bytov**, z toho bolo k 31. 12. 2006:

- vo vlastníctve bytového družstva **89 278 bytov**, čo predstavuje 71,41 % z celkového počtu bytov,
- vo vlastníctve fyzických osôb – pôvodných užívateľov bytov (t.j. družstevných bytov prevedených od 1. 1. 2005 do 31. 12. 2006 do vlastníctva fyzických osôb) **35 740 bytov**, čo tvorí 28,59 % z celkového počtu bytov a
- celkovo bolo prevedených k tomuto termínu z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva fyzickej osoby (pôvodného užívateľa bytu) **268 081 bytov**.

Z celkového počtu trvale obývaných bytov v roku 2006 predstavuje podiel družstevných bytov vo vlastníctve bytových družstiev približne **5,14 %**.

Pre porovnanie v roku 2001 bolo, podľa výsledkov sčítania bytov, domov a domácností v roku 2001, vo vlastníctve bytových družstiev cca 247 900 bytov, čo predstavovalo 14,9 % z celkového trvale obývaného bytového fondu v roku 2001 (1 665 536 bytov).

Z hľadiska veľkostnej štruktúry **podľa počtu izieb** tvoria z celkového počtu bytov (vo vlastníctve bytových družstiev a prevedených v rokoch 2005-2006 do vlastníctva fyzickej osoby) až 62,52 % trojizbové byty, 18,10 % dvojizbové byty, 10,79 % jednoizbové byty a garsónky, 8,45 % predstavujú štvorizbové byty a 0,14 % päť a viac izbové byty.

Zo štruktúry bytov podľa počtu izieb vyplýva, že vo vlastníctve bytových družstiev majú najväčší podiel byty trojizbové (64,52 %) a byty dvojizbové (17,27 %), do vlastníctva fyzických osôb (2005-2006) bolo rovnako prevedených najviac trojizbových bytov (57,55 %) a dvojizbových bytov (20,17 %), celkovo je štruktúra bytov podľa počtu izieb v oboch prípadoch veľmi podobná.

Z celkového počtu bytov vo vlastníctve bytového družstva bolo k 31. 12. 2006 najviac bytov v Košickom kraji, a to 20,79 % a najmenej 4,23 % v Bratislavskom kraji . V ostatných krajoch sa tento podiel pohyboval od 7,33 % v Žilinskom kraji do 16,46 % v Prešovskom kraji.

Z celkového počtu bytov prevedených z vlastníctva bytových družstiev do vlastníctva fyzických osôb (v termíne od 1. 1. 2005 do 31. 12. 2006) bol najväčší podiel bytov v Bratislavskom kraji (22,46%) a najmenší 5,42 % v Nitrianskom kraji. V ostatných krajoch sa tento podiel pohyboval od 7,46 % v Banskobystrickom kraji do 15,86 % v Nitrianskom kraji.

Podľa údajov spracovaných z Ročných výkazov o vlastníctve bytového fondu možno konštatovať, že počet bytov vo vlastníctve bytových družstiev klesá (podobne ako pri bytoch vo vlastníctve miest a obcí), hlavne pod vplyvom aplikácie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom naopak stúpa zastúpenie bytov vo vlastníctve fyzických osôb.