

Informácia o vlastníckej štruktúre bytového fondu v Slovenskej republike k 31. decembru 2008

Od roku 2001, kedy sa k 26. máju uskutočnilo sčítanie obyvateľov, domov a bytov, do roku 2004 neboli v Slovenskej republike dostupné informácie, ktoré by umožnili poznať presnejšie zloženie bytového fondu podľa druhu vlastníctva. Vzhľadom na potrebu poznať presnejšie vlastnícku štruktúru bytov rozhodlo MVRR SR uskutočniť dotazníkový prieskum o vlastníctve bytov k 31.12.2004 u vybraných miest, obcí a bytových družstiev, čím sa zistilo skutočné postavenie bytov v ich vlastníctve.

V nadväznosti na uvedené bol v roku 2005 do Programu štátnych štatistických zisťovaní na roky 2006 až 2008 (Vyhláška ŠÚ SR č. 482/2005 Z. z.) zahrnutý aj *Ročný výkaz o vlastníctve bytového fondu BF (MVRR SR) 1-01*. Ide o trojročné štátne štatistické zisťovanie organizované a vykonávané MVRR SR k 31.12. bežného roka. V roku 2009 prebehlo tretie štatistické zisťovanie o vlastníctve bytového fondu k 31.12.2008.

Daný výkaz umožnil v roku 2009 zistiť postavenie bytov, ktoré boli prevedené v termíne od 1. januára 2008 do 31. decembra 2008 z vlastníctva miest a obcí (nájomné byty) a bytových družstiev (družstevné byty) do vlastníctva fyzických osôb (pôvodných nájomcov) v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona SNR č. 42/1992 Zb. o úpravách majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov a zároveň umožnil zistiť **skutočné postavenie bytov**, ktoré sú k 31.12.2008 **vo vlastníctve právnickej osoby**, t.j. mesta, obce, u Bratislavy mestskej časti v prípade nájomných bytov a bytového družstva v prípade družstevných bytov, vrátane postavenie novopostavených nájomných bytov, resp. družstevných bytov.

Spravodajskými jednotkami k výkazu boli mestá (v Bratislave mestskej časti) a obce s počtom obyvateľov nad dvetisíc a bytové družstvá v týchto sídlach.

Realizácia štatistického zisťovania a návratnosť výkazov

a) Mestské úrady

Dotazník o vlastníctve bytov bol zaslaný na mestské úrady do **138 miest** (vrátane Magistrátu hlavného mesta Bratislavy) a do 17 mestských častí v Bratislave. Oslovené boli všetky mestá v Slovenskej republike.

Vyplnený výkaz poslalo naspä všetkých 138 miest a za Bratislavu 17 mestských astí, o predstavuje návratnos 100,0 %.

b) Obecné úrady

Okrem miest bol výkaz zaslaný aj na obecné úrady do obcí s po tom obyvateľom nad dvetisíc obyvateľov - spolu to bolo **255 obcí**. *Vyplnené výkazy poslali naspä obecné úrady zo všetkých obcí, o predstavuje návratnos 100,0 %.*

c) Bytové družstvá

Pri zisovaní vlastníctva bytového fondu za bytové družstvá bol výkaz rozposlaný na adresy **94 bytových družstiev** (okresné stavebné bytové družstvá, stavebné bytové družstvá, poľnohospodárske bytové družstvá, bytové družstvá, výstavbové bytové družstvá, údové bytové družstvá). *Naspä bolo doručených 94 vyplnených výkazov, o predstavuje návratnos 100,0 %.*

Napriek tomu, že návratnos vyplnených výkazov bola celkovo 100 %, vyskytli sa v nich isté nedostatky a metodické chyby, ktoré bolo potrebné konzultovať a odstrániť so spracovateľmi výkazov.

Po konzultáciách bola väčšina nedostatkov v zisovaní, hlavne o sa týka bytov vo vlastníctve právnickej osoby, odstránená.

I napriek uvedenému, je potrebné celkové údaje o poto bytov prevedených do vlastníctva fyzických osôb v termíne od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2008 brať ako orientačné.

Výsledky štatistického zisovania – mestské a obecné úrady

Podľa údajov spracovaných z Ročných výkazov o vlastníctve bytového fondu bol počet bytov vo verejnom nájomnom sektore v mestách a obciach s po tom nad dvetisíc obyvateľov **42 699 bytov** (k 31.12.2007 to bolo 43 664 bytov), z toho bolo k 31.12.2008:

- **vo vlastníctve právnickej osoby** (miest a obcí) **39 942 bytov**, o predstavuje 93,54 % z celkového počtu bytov, (k 31.12.2007 to bolo 40 364 bytov)
- **vo vlastníctve fyzických osôb** (t.j. nájomných bytov prevedených v termíne od 1.01.2008 do 31.12.2008 do vlastníctva fyzických osôb) **2 757 bytov**, o tvorí 6,46 % z celkového počtu bytov, (v roku 2007 to bolo 3 300 bytov)

- celkovo bolo prevedených k tomuto termínu z vlastníctva miest a obcí do vlastníctva fyzickej osoby (pôvodného nájomcu bytu) **343 740 bytov**.

Celkovo bolo k 31.12.2008 pod a údajov, spracovaných z Ro ných výkazov o vlastníctve bytového fondu za mestá a obce nad dvetisíc obyvateľov evidovaných 39 942 bytov vo vlastníctve právnickej osoby (miest a obcí), ale sa predpokladá, že v obciach pod dvetisíc obyvateľov (420 obcí), ktorým boli poskytnuté dotácie na výstavbu nájomných bytov môže byť cca 7 000 nájomných bytov a v ostatných obciach SR spolu cca 1 000 - 2 000 nájomných bytov. Spolu je to potom približne **47 942 - 48 942 nájomných bytov**.

Hrubý odhad **trvale obývaných bytov k 31.12.2008 je 1 767 638 bytov** (počet trvale obývaných bytov v roku 2007 je 1 753 199 bytov + 17 184 (prírastok bytov za rok 2008) - 2 745 (úbytok bytov za rok 2008) = **1 767 638 bytov**.

Z celkového počtu trvale obývaných bytov v roku 2008 predstavoval odhadom podiel nájomných bytov vo vlastníctve právnických osôb (miest a obcí) cca **2,71 % až 2,77 %**.

Z hľadiska štruktúry **pod a počet izieb** tvoria z celkového počtu bytov (vo vlastníctve právnickej osoby a prevedených v roku 2008 do vlastníctva fyzickej osoby) 39,18 % jednoizbové byty a garsónky, 33,86 % dvojizbové byty, 24,66 % trojizbové byty, 2,25 % predstavujú štvorizbové byty a 0,05 % päť a viac izbové byty.

Väšina nájomných bytov, ktoré sú vo vlastníctve právnickej osoby (spolu 39 942 bytov) sa nachádza v mestách - 85,54 % a v obciach nad dvetisíc obyvateľov 14,46 % nájomných bytov. Rovnako tiež väšina bytov, ktoré boli prevedené do vlastníctva fyzických osôb - pôvodných nájomcov bytov v termíne od 1.01.2008 do 31.12.2008 (spolu 2 757 bytov) je v mestách - 94,05 %.

Z celkového počtu nájomných bytov vo vlastníctve právnickej osoby (mesta, obce) bolo k 31.12.2008 najviac bytov v Košickom kraji, a to 14,92 % (5 961 bytov) a najmenej 9,68 % (3 866 bytov) v Bratislavskom kraji. V ostatných krajoch sa tento podiel pohyboval od 10,10 % (4 035 bytov) v Banskobystrickom kraji do 14,80 % (5 911 bytov) v Prešovskom kraji.

Z pohľadu krajov došlo v roku 2008 v porovnaní s rokom 2007 k miernemu zvýšeniu počtu bytov v Trnavskom kraji (o 92 bytov), v Trenčianskom kraji (o 49 bytov),

v Nitrianskom kraji (o 34 bytov), v Žilinskom kraji (o 18 bytov), v ostatných krajoch došlo k faktickému zníženiu po tu bytov vo vlastníctve právnickej osoby.

Z ve kostnej štruktúry bytov pod a po tu izieb vyplýva, že v o vlastníctve miest a obcí majú najvä ší podiel byty jednoizbové (40,01 %) a byty dvojizbové (33,94 %).

Z celkového po tu bytov prevedených z vlastníctva miest a obcí do vlastníctva fyzických osôb (v termíne od 1.01.2008 do 31.12.2008) bol najvä ší podiel bytov v Bratislavskom kraji, a to 15,23 % (420 bytov) a najmenší 9,90 % (273 bytov) v Banskobystrickom kraji. V ostatných krajoch sa tento podiel pohyboval od 10,59 % (292 bytov) v Nitrianskom kraji do 14,87 % (410 bytov) v Prešovskom kraji.

V priemere za Slovenskú republiku bolo až 33,84 % prevedených bytov do vlastníctva fyzických osôb trojizbových a 32,64 % dvojizbových.

Podrobnejšie údaje sú zobrazené v prílohovej asti materiálu.

Výsledky štatistického zis ovania – bytové družstvá

Pod a údajov spracovaných z Ro ných výkazov o vlastníctve bytového fondu tvorilo bytový fond bytových družstiev (presnejšie povedané bytov obstaraných v rámci družstevnej bytovej výstavby) **80 879** bytov (k 31.12.2007 to bolo 91 819 bytov), z toho bolo k 31.12.2008:

- **vo vlastníctve právnickej osoby** (bytového družstva) **64 356 bytov**, o predstavuje 79,57 % z celkového po tu bytov, (k 31.12.2007 to bolo 80 834 bytov) a
- **vo vlastníctve fyzických osôb** - pôvodných užívate ov bytov (t.j. družstevných bytov prevedených v termíne od 1.01.2008 do 31.12.2008 do vlastníctva fyzických osôb) **16 523 bytov**, o tvorí 20,43 % z celkového po tu bytov, (v roku 2007 to bolo 10 985 bytov)
- od za iatku transformácie bolo z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva fyzickej osoby (pôvodného užívate a bytu) k dátumu 31.12.2008 celkovo prevedených **295 589 bytov**.

Z celkového po tu trvale obývaných bytov v roku 2008 (odhad 1 767 638 bytov) predstavoval podiel družstevných bytov vo vlastníctve právnických osôb - bytových družstiev (64 356 bytov) cca **3,64 %**.

Pre porovnanie pod a výsledkov s íťania bytov, domov a domácností v roku 2001, bolo vo vlastníctve bytových družstiev cca 247 900 bytov, o predstavovalo 14,90 % z celkového trvale obývaného bytového fondu v roku 2001 (1 665 536 bytov) .

Z h adiska ve kostnej štruktúry **pod a po tu izieb** tvoria z celkového po tu bytov (vo vlastníctve bytových družstiev a prevedených v roku 2008 do vlastníctva fyzickej osoby) až 64,74 % trojizbové byty, 17,0 % dvojizbové byty, 10,05 % jednoizbové byty a g arsónky, 8,1 % predstavujú štvorizbové byty a 0,10 % pä a viac izbové byty.

Z ve kostnej štruktúry bytov **pod a po tu izieb** vyplýva, že vo vlastníctve bytových družstiev majú najvä ší podiel byty trojizbové (65,08 %) a byty dvojizbové (16,68 %), do vlastníctva fyzických osôb (v roku 2008) bolo rovnako prevedených najviac trojizbových bytov (63,45 %) a dvojizbových bytov (18,24 %). Celkovo je štruktúra bytov pod a po tu izieb v oboch prípadoch ve mi podobná.

Z celkového po tu bytov vo vlastníctve právnickej osoby (bytového družstva) bolo k 31.12.2008 najviac bytov v Košickom kraji, a to 21,53 % (13 857 bytov) a najmenej 3,56 % (2 293 bytov) v Bratislavskom kraji. V ostatných krajoch sa tento podiel pohyboval od 5,91 % (3 804 bytov) v Žilinskom kraji do 17,58 % (11 316 bytov) v Prešovskom kraji.

Z celkového po tu bytov prevedených z vlastníctva bytových družstiev do vlastníctva fyzických osôb (v termíne od 1.01.2008 do 31.12.2008) bol najvä ší podiel bytov v Banskobystrickom kraji, a to 20,16 % (3 331 bytov) a najmenší 4,48 % (741 bytov) v Bratislavskom kraji. V ostatných krajoch sa tento podiel pohyboval od 8,67 % (1 432 bytov) v Trnavskom kraji do 16,46 % (2 720 bytov) v Košickom kraji.

Podrobnejšie údaje sú zobrazené v prílohovej ásti materiálu.

Záver

Bytový fond vo vlastníctve miest a obcí (s po tom nad dvetisíc obyvateľov) a bytových družstiev k 31.12.2008 a vo vlastníctve fyzických osôb, ktorým boli prevedené byty z vlastníctva právnických osôb - miest, obcí a bytových družstiev v termíne od 1.01.2008 do

31.12.2008, predstavoval pod a výsledkov spracovaných z Ro ných výkazov o vlastníctve bytového fondu **spolu 123 578 bytov** (k 31.12.2007 to bolo 135 483 bytov), z toho:

- **vo vlastníctve právnickej osoby** (t.j. vo vlastníctve miest, obcí a bytových družstiev) **104 298 bytov**, o predstavuje 84,40 % z celkového po tu bytov zistených zo štatistického šetrenia, (k 31.12.2007 to bolo 121 198 bytov)
- **vo vlastníctve fyzických osôb** (t.j. nájomných bytov a družstevných bytov prevedených v termíne od 1.01.2008 do 31.12.2008 do vlastníctva fyzických osôb) **19 280 bytov**, o tvorí 15,60 % z celkového po tu bytov zistených zo štatistického šetrenia, (v roku 2007 to bolo 14 285 bytov)
- od za iatku transformácie bolo celkovo prevedených k termínu 31.12.2008 z vlastníctva miest a obcí a bytových družstiev do vlastníctva fyzickej osoby (pôvodného nájomcu bytu - užívate a bytu) **639 329 bytov**.

Bytový fond pod a **druhu vlastníctva** tvorili k 31.12.2008 z celkového po tu 123 578 bytov v **84,40 % byty vo vlastníctve právnických osôb** (32,32 % vo vlastníctve miest a obcí a 52,08 % vo vlastníctve bytových družstiev) a v **15,60 % byty vo vlastníctve fyzických osôb** (prevedených z vlastníctva miest, obcí a bytových družstiev do vlastníctva fyzických osôb v termíne od 1.01.2008 do 31.12.2008).

Z celkového po tu trvale obývaných bytov v roku 2008 predstavuje odhadom **podiel nájomných bytov vo vlastníctve právnických osôb** (miest a obcí) cca **2,71 % až 2,77 %** (pri zarátaní približne 8 000 až 9 000 alších odhad ovaných nájomných bytov), **podiel družstevných bytov vo vlastníctve právnických osôb** (bytových družstiev) predstavuje cca **3,64 %**.

Z údajov zistených štatistickým zis ovaním, a ich porovnaním s predchádzajúcimi zis ovaniami môžeme konštatova , že **bytový fond vo vlastníctve miest a obcí** s po tom nad dvetisíc obyvateľov sa v sledovanom období **stabilizoval** a nedochádza k výraznejšiemu prechodu vlastníctva na fyzické osoby. Naproti tomu, **bytový fond vo vlastníctve bytových družstiev klesá** a prichádza k výraznejším prechodom vlastníckeho práva na fyzické osoby (pôvodných nájomcov bytov).