

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2010

schválená uznesením vlády SR č. 636 z 24. augusta 2005

ÚVOD

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2010 je základným východiskovým dokumentom pre vývojový proces v oblasti vytvárania plnohodnotného fungujúceho bytového trhu s cieľom koordinovať podporné opatrenia zo strany štátu v období rokov 2005 – 2010. Dokument predstavuje nevyhnutný nástroj na zabezpečenie základného cieľa, ktorým je vytvorenie trhového prostredia pre poskytovanie bývania umožňujúceho domácnostiam bývať v byte, ktorý zodpovedá nárokom na kvalitu bývania a príjmovej situácii, umožní mobilitu obyvateľstva a v rámci existujúceho fondu uspokojenie dopytu bez nadmerného tlaku na novú výstavbu.

Vychádzajúc zo základných programových dokumentov OSN v oblasti bývania (Vancouverská deklarácia z roku 1976, Globálna stratégia bývania z roku 1988, Agenda Habitat z Istanbulu z roku 1996, účelová štúdia OSN „Profily krajín v oblasti bývania – Slovensko“ z roku 1999), ako aj z dokumentov Slovenskej republiky, ktorými sú najmä koncepcie štátnej bytovej politiky tvorené od roku 1994, štátna bytová politika pre ďalšie obdobie do roku 2010 zohľadňuje národné princípy rozvoja bývania, skúsenosti medzinárodného vývoja a predovšetkým sa približuje k zásadám akceptovaným Európskou úniou. Základné princípy platné pre rozvoj bývania a obnovu bytového fondu sú navzájom prepojené a podporované súvisiacimi dokumentmi ako sú Koncepcia rozvoja bytovej výstavby, Dlhodobá koncepcia bývania pre marginalizované skupiny obyvateľstva a model jej financovania a Koncepcia obnovy budov s dôrazom na obnovu bytového fondu, ktoré boli vládou SR schválené, príp. aktualizované.

Vypracovanie a aktualizácia koncepcie štátnej bytovej politiky na úrovni štátu za posledné desaťročie patrí ku kompetenciám Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktoré ako ústredný orgán štátnej správy tvorbou koncepcie udáva smerovanie štátnej bytovej politiky v nadväznosti na širšie súvislosti sociálno-ekonomického, inštitucionálneho a technického vývoja v krajine.

Cieľom štátnej bytovej politiky je vytvárať rámec pre zapojenie všetkých subjektov procesu rozvoja bývania pri riešení čiastkových úloh, vytvárať priestor pre participáciu všetkých úrovní rozhodovania a posilňovať partnerstvo medzi verejným, súkromným a mimovládny sektorom na horizontálnej i vertikálnej úrovni a to pri rešpektovaní princípov trvalo udržateľného rozvoja.

1. PÔSOBNOSŤ V OBLASTI ROZVOJA BÝVANIA

Pri vytváraní podmienok pre rozvoj bývania pôsobia subjekty občan, štát, obce a súkromný sektor previazane, každý vo svojej pôsobnosti. V trhovom hospodárstve primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania nesie občan.

Pôsobnosť štátu je determinovaná najmä tvorbou potrebného legislatívneho rámca pre jednotlivé subjekty v sektore bývania a tvorbou nevyhnutných ekonomických nástrojov úverovej, subvenčnej a daňovej politiky.

K úlohám štátu patrí najmä:

- podporovať rozvoj bývania vo vzťahu k hospodárskej, sociálnej a environmentálnej politike štátu ako jednu z priorít v štátnych stratégiách a koncepciách;
- vypracovávať koncepciu štátnej bytovej politiky;
- vyčleňovať zodpovedajúci objem finančných prostriedkov na rozvoj bývania zodpovedajúci možnostiam štátneho rozpočtu v jednotlivých rokoch (podieľať sa na financovaní výstavby bytov vo verejnom nájomnom bytovom sektore, odstraňovaní systémových porúch bytových domov, revitalizácie mestských častí a technickej infraštruktúry podmieňujúcej výstavbu a užívanie nových bytov);
- vytvárať systém ekonomických nástrojov v oblasti dotačnej, úverovej a daňovej politiky, ktorý zabezpečí realizovanie zámerov koncepcie štátnej bytovej politiky;
- vytvárať právne prostredie stimulujúce rozvoj bývania a zabezpečovať úpravy tých právnych predpisov, ktoré pôsobia nesyntémovo a vytvárajú bariéry pri rozvoji bývania;
- vytvárať vhodné podmienky pre účasť súkromného sektoru a bankovníctva na všetkých aktivitách súvisiacich s rozvojom bývania a pre fungovanie kapitálového trhu;
- zabezpečovať databázu o situácii v bývaní a monitorovať potreby bývania na celoštátnej a regionálnej úrovni;
- vytvárať podmienky pre zvyšovanie výkonnosti ekonomiky, znižovanie nezamestnanosti a rast reálnych príjmov domácností ako základných predpokladov pre zlepšenie úrovne bývania, jeho dostupnosti pre obyvateľstvo a skracovanie časového obdobia potrebného pre získanie bytu.

Pôsobnosť samosprávnych krajov je v koncepcnej, legislatívnej a vo výkonnej činnosti, ktorá vyplýva z ich úloh pri starostlivosti o všestranný rozvoj svojho územia a potreby svojich obyvateľov podľa zákona NR SR č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov. Medzi základné úlohy pri naplňaní poslania samosprávneho kraja patrí aj rozvoj bývania, ktorému je nevyhnutné venovať primeranú pozornosť. Z toho dôvodu je potrebné pôsobnosti samosprávneho kraja uvedené v § 4 citovaného zákona doplniť o obstarávanie, schvaľovanie a aktualizovanie programov rozvoja bývania samosprávneho kraja a koordináciu činností spojených s výstavbou bytov, ubytovacích zariadení a zariadení sociálnych služieb pre skupiny obyvateľstva ohrozené sociálnym vylúčením a marginalizované skupiny obyvateľstva vo vyššom územnom celku.

Pôsobnosť obcí je zameraná najmä na vytváranie priestorových podmienok v rámci územného rozvoja sídiel pre rozvoj bývania.

Zo strany obcí je potrebné najmä:

- zabezpečovať obstarávanie, schvaľovanie a aktualizovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón;
- spracovávať programy rozvoja bývania obce vrátane programov obnovy bytového fondu v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou ako aj programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce a vytvárať vhodné podmienky pre ich realizáciu;
- koordinovať s účastníkmi procesu rozvoja bývania zabezpečovanie pozemkov a výstavbu technickej infraštruktúry pre výstavbu bytov;
- vytvárať podmienky pre obnovu bytového fondu a revitalizáciu obytných zón a aktívne spolupôsobiť pri zvyšovaní povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav a vzhľad bytového fondu;
- viesť databázu o stave bývania, bytového fondu a potrebe bytov v obci;
- pri rozvoji bývania zohľadňovať konkrétnu potrebu obyvateľstva zisťovanú na základe prieskumov o reálnom dopyte po bývaní v obci;
- skvalitňovať správu a hospodárenie s obecným bytovým fondom;
- vybudovať na obecných (mestských) úradoch najmä väčších miest odborné útvary, ktoré budú mať vo svojej pôsobnosti starostlivosť o rozvoj bývania a poskytovanie informácií a metodickéj pomoci týkajúcej sa hospodárenia s bytovým fondom.

Súkromný sektor má dominantné postavenie pri zabezpečovaní činností spojených s rozvojom bývania a obnovou bytového fondu. Pôsobnosť súkromného sektoru je spojená

najmä s poskytovaním služieb spojených s bývaním a jeho rozvojom a zabezpečením finančných zdrojov pre rozvojové aktivity v bývaní.

Z polohy súkromného sektoru a mimovládneho sektoru, t.j. všetkých účastníkov procesu rozvoja bývania mimo verejného sektoru (napr. inštitúcií finančného trhu, investorov, inžinierskych a projektových organizácií, stavebných firiem, obyvateľstva a iných subjektov ako nadácií, neziskových organizácií a pod.) je potrebné podieľať sa najmä na:

- financovaní rozvoja bývania;
- príprave pozemkov a ich zainvestovaní technickou infraštruktúrou;
- výstavbe bytov a spravovaní bytového fondu;
- poskytovaní ďalších služieb spojených s bývaním a jeho rozvojom;
- správnom užívaní, kvalitnej údržbe a potrebnej obnove bytového fondu, nakoľko súkromný sektor – obyvateľstvo je zároveň konečným užívateľom bytov tvoriacich bytový fond Slovenskej republiky.

Z pohľadu aktivít súkromného sektoru treba postupne odstraňovať bariéry, ktoré bránia jeho širokému uplatneniu pri rozvoji bývania (napr. nízka kúpyschopnosť obyvateľstva).

Jednou z inštitucionálnych foriem, ktorá v zahraničí úspešne pôsobí pri rozvoji bývania, je vytváranie verejno-súkromných partnerstiev. Podpora vzniku takýchto partnerstiev, zameraných napr. na výstavbu bytov, by mohla byť zdrojom úspor verejných financií. Pri realizovaní projektov s privátnym partnerstvom je však potrebné dodržiavať princíp transparentnosti, najmä pri výbere súkromného partnera, súlad s pravidlami vnútorného trhu EÚ, zámer ochrany verejného záujmu a súlad s pravidlami pre štátnu pomoc.

2. ROZVOJ BÝVANIA

Podľa výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktoré sa uskutočnilo k 26. máju 2001 mala Slovenská republika 5 379 455 obyvateľov, 2 071 743 cenзовých domácností a bytový fond tvorilo 1 884 846 bytov, z čoho bolo 1 665 536 trvalo obývaných. Na 1000 obyvateľov pripadalo spolu 350,4 bytov, resp. 309,6 trvalo obývaných bytov. Na 100 cenзовých domácností pripadalo 91,0 všetkých a 80,4 trvalo obývaných bytov. K dosiahnutiu hodnoty 400 bytov na 1000 obyvateľov – priblíženie sa ku krajinám Európskej únie chýbalo v Slovenskej republike ku dňu sčítania približne 267 tisíc bytov.

Podľa odborných prepočtov bude pri zachovaní porovnateľných ekonomických podmienok a intenzite výstavby 2,6 bytov na 1 000 obyvateľov ročne chýbať v Slovenskej republike v porovnaní s kvantitatívnou úrovňou Európskej úrovne do roku 2010 okolo 135 tisíc bytov (príloha č. 2), ktoré bude potrebné zabezpečiť novou výstavbou.

S cieľom odstrániť nedostatok bytov v Slovenskej republike a priblížiť sa v kvantitatívnej úrovni bývania väčšine krajín Európskej únie, je potrebné vytvoriť finančné zdroje a legislatívne a ekonomické podmienky upravovať tak, aby sa vo všetkých formách výstavby okolo roku 2010 dokončovali cca 4 byty na 1 000 obyvateľov ročne.

Nakoľko objem prostriedkov vyčleňovaných zo štátneho rozpočtu do bývania v pomere k rastu výkonnosti ekonomiky sa neustále znižuje (príloha č. 4 tabuľka č. 1), je žiadúce zvyšovať výšku pridelovaných verejných prostriedkov v nadväznosti na rast HDP.

S cieľom zabezpečiť fyzickú a cenovú dostupnosť bývania vo verejnom nájomnom bytovom fonde by rozhodovanie o veľkostných kategóriách bytov malo vychádzať z aktuálneho stavu vývoja demografie a jestvujúcej štruktúry bytového fondu (príloha č. 4 graf č. 2 a graf č. 3). Regulyovanie tohto problému je najmä v pôsobnosti obcí, ktoré zabezpečujú výstavbu nových nájomných bytov pri zohľadnení konkrétnych potrieb svojich obyvateľov.

Miestna samospráva, ako hlavný koordinátor rozvoja bývania v území, by mala pri plánovaní a realizovaní jednotlivých rozvojových politík zachovávať princípy sociálnej inklúzie a vytvárať také podmienky, aby sa pri bývaní maximálne eliminovala segregácia jednotlivých sociálnych spoločenských skupín a bol zabezpečený sociálny mix obyvateľov.

Úroveň bývania nepodmieňuje len nová výstavba, ale významne ju ovplyvňuje aj stav existujúceho bytového fondu. Značná časť bytov v bytových domoch vykazuje nedostatky, ktoré sú spôsobené prekročením životnosti a opotrebovaním stavebných konštrukcií a inštalačných rozvodov, čo znižuje ich úžitkovú hodnotu, zvyšuje prevádzkové náklady a môže viesť k vzniku porúch, ktoré môžu negatívne vplyvať na zdravie obyvateľstva a bezpečnosť užívania stavieb.

Nevyhnutným predpokladom pre udržanie kvalitatívnej úrovne bývania je nielen zabezpečovanie pravidelnej údržby a cyklických opráv bytového fondu, ale pri bytových domoch starších ako 20 rokov aj realizovanie obnovy v potrebnom rozsahu. Špecifický dôraz je potrebné klásť na bytové domy postavené hromadnými formami výstavby a to najmä panelovou technológiou, t.j. cca 778 tisíc bytov, pri ktorých sa zanedbanosť cyklickej údržby,

opráv a obnovy na spoločne užívaných častiach a zariadeniach domov k 1.1.2005 odhaduje približne na 403 312 mil. Sk.

Obnova bytových domov by mala byť realizovaná súčasne s revitalizáciou okolitých priestorov, čo si vyžaduje zvýšenie iniciatívy obecnej samosprávy najmä pri plánovaní a koordinácii spolupráce zainteresovaných subjektov. Výsledkom úsilia by mala byť komplexná obnova obytného prostredia prostredníctvom programov v kompetencii samosprávy. Na tento účel by bolo vhodné využiť aj možnosti podpory z prostriedkov Európskeho fondu pre regionálny rozvoj prostredníctvom iniciatívy Európskeho spoločenstva URBAN, ktorá je práve zameraná na podporu vytvárania a implementácie inovačných modelov rozvoja pre hospodársku a sociálnu regeneráciu miest a mestských častí postihnutých krízou s dôrazom na trvaloudržateľný rozvoj miest.

Ďalším potenciálnym zdrojom rozšírenia bytového fondu sú rekonštrukcie nevyužívaných nebytových priestorov a využitie bytov vyňatých z rôznych dôvodov z bytového fondu. Ide o lacnejšie formy získania bytov ako novou výstavbou, čo súvisí najmä s využitím existujúcej infraštruktúry. Hlavná úloha pripadá miestnym samosprávam, ktoré musia iniciovať tieto procesy v súvislosti s prenesenou kompetenciou stavebného úradu a správcu dane z nehnuteľnosti.

Bytový fond vo vlastníctve obcí by mal byť rozšírený o nájomné byty, ktoré by plnili funkciu náhradných bytov pre nájomníkov, ktorí ešte bývajú v reštituovaných domoch a z hľadiska svojho príjmu splňajú podmienky bývania vo verejnom nájomnom sektore. Pre zabezpečenie bývania pre týchto nájomníkov je potrebné zo štátneho rozpočtu vyčleniť osobitné finančné prostriedky na výstavbu nových nájomných bytov, resp. prestavbu existujúcich nebytových priestorov na bytové účely vo vlastníctve obce.

Požiadavka zabezpečenia trvalo udržateľného rozvoja v oblasti bývania vyžaduje, aby vedecké, výskumné, univerzitné a projektové pracoviská navrhovali nové konštrukcie a technológie stavieb kvalitných bytových a rodinných domov s nízkou cenou a energetickou náročnosťou. Súčasne je potrebné podporovať bytovú výstavbu z hľadiska jej trvalej udržateľnosti – minimalizácia spotreby energie, negatívnych dopadov na životné prostredie, minimalizácia záberov poľnohospodárskej a lesnej pôdy, využívanie domácich surovín, znižovanie nákladov na technickú infraštruktúru, zabezpečovanie sociálneho mixu a zvyšovanie kvality obytného prostredia. Doposiaľ nie je zvýhodňované bývanie na vidieku, najmä v ekonomicky slabších alebo zaostalých regiónoch, čo bráni migrácii obyvateľstva na vidiek alebo aspoň spomaleniu jeho odchodu do miest. Obývanosť existujúceho bytového

fondy na vidieku tvorí pritom kľúčový predpoklad pre zabezpečenie trvaloudržateľného rozvoja vidieckych sídiel.

3. HOSPODÁRENIE S BYTOVÝM FONDOM

Pri sčítaní obyvateľov, domov a bytov v roku 2001 bolo z celkového počtu bytov v Slovenskej republike 75,9 % bytov vo vlastníctve občanov (cca 50 % v rodinných domoch a 26 % v bytových domoch), 14,9 % vo vlastníctve bytových družstiev a vo vlastníctve iných subjektov bolo cca 9,2 % bytov. Podľa odborných odhadov je v súčasnosti vo vlastníctve obcí a štátu cca 3,5 % bytov. Oproti roku 1991 sa podiel obecných a štátnych nájomných bytov znížil o 24 %. V krajinách Európskej únie sa podiel nájomných bytov pohybuje od 19 % do 62 %, pritom verejný nájomný sektor predstavuje v priemere 18 % z bytového fondu.

Byty v bytových domoch sú spravované v súlade so zákonom číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vytvorením spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo uzatvorením zmluvy o výkone správy. V oboch prípadoch sú evidované problémy pri zabezpečovaní služieb správy a hospodárení s touto časťou bytového fondu. Ani novela citovaného zákona č. 367/2004 Z. z., ktorou boli upravené najmä otázky súvisiace s činnosťou spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcovských organizácií, všetky existujúce problémy neodstránila.

Za rozhodujúcu prekážku z hľadiska zabezpečenia potrebnej údržby a obnovy je považované vytváranie zmiešaného vlastníctva v bytových domoch. Za účelom vytvoriť vlastníkom bytov v bytových domoch štandardné podmienky pre hospodárenie so svojím majetkom treba v citovanom zákone stanoviť podmienky a termín ukončenia prevodu vlastníctva bytov pôvodným nájomníkom, vrátane možnosti prevodu vlastníctva bytu na tretiu osobu.

Ďalším predpokladom pre zabezpečovanie efektívnej správy bytových domov je v citovanom zákone ustanoviť povinné vytvorenie spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a povinnosť pre spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. správcu bytového domu vypracovávať dlhodobé plány obnovy bytového domu a v nadväznosti naň finančný plán, z ktorého sa následne odvodí požadovaný objem prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a tým potrebná výška platieb na m² podlahovej plochy bytu mesačne. Nakoľko doterajší vývoj poukazuje na nedostatočnú

odbornú skúsenosť predstaviteľov spoločenstiev so zabezpečením správy bytového domu, bude v budúcom období potrebné uskutočňovať v spolupráci so záujmovými združeniami pre nich školenia a priebežné vzdelávanie vrátane poskytovania metodologickej pomoci.

Napriek skutočnosti, že novela zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby umožnila zabezpečovať bývanie, správu, údržbu a obnovu bytového fondu neziskovými organizáciami, jedným z dôvodov prečo sa vznik neziskových bytových organizácií neuskutočnil v širšej miere je, že zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nedáva možnosť obciam použiť byty vo vlastníctve obce ako majetkový vklad pri zakladaní neziskovej organizácie. Takáto situácia vytvára tlak na potrebu úpravy zákona č. 182/1993 Z. z. tak, aby bolo možné uskutočniť prevod vlastníctva bytov s uzatvorenými nájomnými zmluvami aj na právnickú osobu, ktorú obec založí.

Z uvedeného vyplývajú aktuálne prekážky pre zabezpečovanie efektívnej správy bytových domov, pričom opatrenia na ich odstránenie by mali zahŕňať úpravu predmetného zákona najmä v oblasti povinného vytvorenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, povinnej tvorby dlhodobých plánov údržby a opráv, resp. obnovy, povinného zabezpečovanie technických kontrol stavu objektu a ukončenia pôsobnosti transformačných opatrení súvisiacich s podmienkami prevodu vlastníctva bytov na pôvodných nájomcov.

V súvislosti s postupnou dereguláciou ceny nájmu v bytoch, ktorá sa uskutočňuje od roku 1992, pričom v zmysle zákona č. 68/2005 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, bude tento proces k 1. júlu 2007 ukončený, je potrebné venovať osobitnú pozornosť špecifickým užívateľom bytov v nájomnom sektore, akými sú napr. nižšie príjmové skupiny a marginalizované skupiny, nájomníci bývajúcí v domoch vrátených pôvodným vlastníkom podľa reštitučných zákonov, nájomníci v obecných nájomných bytoch skolaudovaných po 1.2.2001 obstaraných z verejných prostriedkov a pod.

V európskom porovnaní chýba v slovenskom právnom rámci základná právna norma pre oblasť nájomného bývania. Je potrebné spracovať zákon, ktorý podrobne upraví práva a povinnosti prenajímateľov a nájomcov bytov, upraví postup riešenia sporov súvisiacich s výškou a platením nájomného a určí všeobecné podmienky pre hospodárenie s nájomným bytovým fondom. Tento predpis upraví taktiež spôsob a termín platenia nájomného za byty, preddavkov za služby spojené s užívaním bytu a spôsob rozúčtovania cien za služby

poskytované s užívaním bytov, ktorý bude aplikovateľný pre celý bytový fond, nakoľko pre viacero služieb nie je v platnosti žiadny záväzný právny predpis.

Za účelom vytvorenia flexibilnejších podmienok pri poskytovaní bytových náhrad je potrebné upraviť ustanovenie § 712a Občianskeho zákonníka tak, aby sa nevytvárali neriešiteľné problémy napr. pre vlastníkov reštituovaných bytových domov pri poskytovaní bytovej náhrady pôvodným nájomcom vyplývajúce z uplatňovania rozdielnej definície náhradného bytu. Zároveň pre zvýšenie vymožitelnosti práva by sa mala písomná výpoveď nájmu bytu po uplynutí výpovednej lehoty dostať medzi exekučné tituly.

Vo vlastníctve družstiev bolo k 26.5.2001 cca 14,9 % bytov. Nakoľko sa činnosť bytových družstiev riadi podľa zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník), ktorý vymedzuje činnosť družstiev len rámcovo a umožňuje podrobnejšie upraviť činnosť družstva jeho stanovami, môžu jednotlivé družstvá hospodáriť rozdielne a ich činnosť sa stáva ťažko kontrolovateľnou. Z toho dôvodu a aj v záujme širšieho plnenia pôvodných cieľov bytového družstevníctva je potrebné v spolupráci s predstaviteľmi bytového družstevníctva spracovať príslušný právny predpis pre túto oblasť, ktorým by zároveň boli do slovenského právneho rámca prevzaté princípy týkajúce sa stanov európskeho družstevníctva, ktoré 12.5.2003 prijal Európsky parlament.

Rastúce ceny energií vytvárajú tlak na znižovanie energetickej náročnosti budov a tým realizovanie nielen energetickej efektívnej novej výstavby, ale aj účelovej obnovy bytových domov. Rozhodujúcim faktorom pri dodávke energie nie je len jej cena, ale aj spôsob jej rozpočítavania na konečného spotrebiteľa, ktorým sú užívatelia bytového fondu. Z tohto dôvodu je vhodné uložiť Úradu pre reguláciu sieťových odvetví úlohu pripraviť všeobecne záväzný predpis týkajúci sa pravidiel rozpočítavania množstva dodaného tepla v zmysle zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v termíne do konca roku 2007.

Veľký význam ako pre celý stavebný fond, tak aj pre bytový fond bude mať implementácia Smernice 2002/91/EC o energetickej hospodárnosti budov v podmienkach SR. S účinnosťou od roku 2006 sa budú uplatňovať ustanovenia týkajúce sa najmä metodiky výpočtu integrovanej energetickej hospodárnosti budov, uplatňovania minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť nových budov a taktiež veľkých existujúcich budov, ktoré sa významne obnovujú, ustanovenia týkajúce sa energetickej certifikácie a pravidelnej kontroly kotlov a klimatizačných systémov v budovách a zároveň hodnotenia vykurovacích zariadení, v ktorých sú kotly staršie ako 15 rokov.

4. POZEMKY A TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA

Dostupnosť stavebných pozemkov a ich cena výraznou mierou ovplyvňujú bytovú výstavbu. S prechodom k trhovému hospodárstvu sa ceny pozemkov menili v závislosti od požiadaviek trhu a došlo k ich výraznej diferenciacii súvisiacej najmä s veľkosťou sídla a atraktivitou lokality určenej na výstavbu.

Novým zákonom č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, boli zrušené právne predpisy, ktoré ustanovovali povinnosť platiť odvody za záber poľnohospodárskej pôdy. Tým boli odstránené legislatívne aj ekonomické nástroje, ktoré stimulovali investorov aj obce k umiestňovaniu novej výstavby do územia vymedzeného hranicami zastavaného územia obce a redukovali sa problémy so získaním pozemku rozšírením hraníc zastavaného územia obce z dôvodu prísnej ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Nakoľko pozemky vhodné na výstavbu sú prevažne vo vlastníctve fyzických, príp. právnických osôb, vplyv obcí na ich efektívne využívanie je obmedzený. Jedným z nástrojov pre riadenie využitia územia je aj daň z nehnuteľností, ktorú v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady môže obec svojím všeobecne záväzným nariadením zvýšiť alebo znížiť podľa miestnych podmienok v území.

Z dôvodu zabezpečenia racionálneho využívania pozemkov pri výstavbe majú samosprávy dôsledne aplikovať najmä ustanovenia stavebného zákona týkajúce sa územného plánovania. Nakoľko cca 57 % obcí nemá aktuálny územný plán obce, je potrebné už v zadaní pre spracovanie tejto územnoplánovacej dokumentácie alebo pre jej aktualizáciu stanoviť požiadavky na hospodárne využívanie pozemkov a efektívnosť výstavby a to prioritne v rámci hraníc zastavaného územia obce.

Za účelom stimulácie obcí a miest k plánovitému rozvoju sídiel sa odporúča využiť všetky dostupné možnosti finančnej podpory na spracovanie územných plánov obcí vrátane nenávratného finančného príspevku na tvorbu územných plánov zo štrukturálnych fondov Európskej únie.

Jednou z foriem efektívnejšieho využitia pozemkov je aj uprednostňovanie progresívnych foriem zástavby pri plánovanej výstavbe rodinných domov, čím sa zabezpečí zníženie nákladov na technickú infraštruktúru, dosiahne sa zníženie nákladov na výstavbu

bytov, nákladov na vykurovanie bytov a tým sa zvýši aj dostupnosť výstavby pre obyvateľstvo.

Užívanie dokončených bytov závisí na vybudovaní a ich napojení na zariadenia technickej infraštruktúry a to najmä na vodovod, kanalizáciu, čistiareň odpadových vôd, rozvody elektrickej energie prípadne plynu a vybudovaní miestnych komunikácií a verejného osvetlenia. Po privatizácii energetických podnikov sa štát v rámci podpory rozvoja bývania podieľa formou dotácií na spolufinancovaní verejných vodovodov, verejných kanalizácií vrátane čistiarní odpadových vôd a miestnych komunikácií vrátane verejného osvetlenia. Táto forma podpory významne prispieva k rozvoju bývania, preto je potrebné v nej pokračovať. Cieľovým riešením v tejto oblasti však je zabezpečenie rozvoja verejnej technickej infraštruktúry prostredníctvom vlastníkov, resp. prevádzkovateľov distribučných sústav nadväzne na schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu obcí.

5. SOCIÁLNA POLITIKA V BÝVANÍ

Úlohou štátu v rámci sociálnej politiky je vytvárať ekonomické a legislatívne podmienky pre dostupnosť bývania aj domácnostiam so strednými a nízkymi príjmami a pre sociálne ohrozené a marginalizované skupiny obyvateľstva. Najvyššie príjmové skupiny obyvateľstva si bývanie budú obstarávať z vlastných prostriedkov a s využitím zdrojov finančného trhu.

Vývoj príjmovej štruktúry domácností ukazuje, že je naďalej potrebné z verejných zdrojov podporovať zvyšovanie dostupnosti bývania, a to jednak na strane dopytu (podpora výstavby bytov) ako aj na strane spotreby (podpora formou príspevku na bývanie). Nakoľko podľa štatistických zisťovaní (príloha č. 4 tabuľka č. 2) nedisponuje časť obyvateľstva takou výškou príjmu, ktorá by mu umožnila splácať hypotekárny úver, sú tieto domácnosti odkázané na pomoc verejného sektoru. Výstavbu nájomných bytov pre verejný nájomný sektor budú naďalej zabezpečovať najmä obce. Je však potrebné vytvárať podmienky, aby sa do tejto výstavby mohli v širšej miere zapojiť aj neziskové organizácie a tiež bytové družstvá nového typu, ktoré by zabezpečovali výstavbu nájomných bytov pri rešpektovaní princípov verejno-súkromného partnerstva.

V nadväznosti na zachovanie dostupnosti bývania pre sociálne slabšie domácnosti je potrebné upraviť právny rámec pre poskytovanie príspevkov na bývanie tak, aby presne

stanovoval podmienky pre získanie príspevku nadväzne na veľkosť domácnosti, štandard bývania a skutočné výdavky na bývanie.

Bývanie marginalizovaných skupín

Napriek prijatým podporným ekonomickým nástrojom rozvoja bývania určitá časť obyvateľstva má problémy pri riešení svojho bývania. V zmysle Dlhodobej koncepcie bývania pre marginalizované skupiny obyvateľstva a modelu jej financovania, ktorú schválila vláda v januári 2005, sem patria najmä sociálne kategórie občanov, ktoré sa dostávajú do pozície skupín ohrozených sociálnym vylúčením ako napr. občania, ktorí v dôsledku nízkej úrovne vzdelania a kvalifikácie vykonávajú iba príležitostné pomocné práce, prípadne sú bez zamestnania, ľudia s fyzickým alebo mentálnym postihnutím, mládež po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy, starí ľudia, osamelí rodičia s deťmi a mnohohetné rodiny. Ďalej sem patria marginalizované skupiny obyvateľstva, ktoré sa vyznačujú úplným sociálnym vylúčením napr. v dôsledku straty bydliska, dlhodobej nezamestnanosti, závislosti od drog, nedostatočnej sociálnej prispôsobivosti a pod. (príloha č. 3).

Pre tieto skupiny obyvateľstva treba vytvárať podmienky buď pre bývanie v bytoch zodpovedajúceho štandardu alebo v rôznych zariadeniach sociálnych služieb, v ktorých je poskytovaná osobitná sociálna alebo zdravotná starostlivosť a sú zabezpečené aj iné služby v závislosti od druhu a účelu zariadenia.

Do kategórie sociálneho bývania možno zahrnúť:

- nájomné byty vo verejnom nájomnom bytovom sektore vrátane malometrážnych bytov určených napr. ako prvé bývanie pre mladé rodiny s tým, že nárok na takéto bývanie budú mať len domácnosti do stanovenej výšky príjmov;
- byty a iné formy bývania pre domácnosti s nízkymi príjmami a skupiny so špecifickými potrebami, ako napr. byty pre občanov v sociálnej núdzi, s ťažkým zdravotným postihnutím, osamelých rodičov starajúcich sa o maloleté deti, mnohohetné rodiny, občanov po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy, občanov s problémami sociálneho začlenenia a občanov bez prístrešia;
- byty nižšieho štandardu pre neplatičov nájomného a pre marginalizované skupiny obyvateľstva;
- byty pre bývanie starších ľudí, ktorých výstavbu budú koordinovať vyššie územné celky, pričom pri spôsobe financovania a pri výbere budúcich užívateľov sa bude vychádzať z majetkových pomerov budúcich užívateľov.

Zariadenia sociálnych služieb podľa zákona č. 195/1998 Z. z. o sociálnej pomoci v znení neskorších predpisov zriaďujú a prevádzkujú obce, prípadne neziskové organizácie. Vzhľadom na to, že zriaďovanie týchto zariadení rôzneho druhu v každej malej obci by nebolo efektívne, je potrebné, aby ich výstavbu, ako aj výstavbu bytov pre sociálne ohrozené a marginalizované skupiny obyvateľstva usmerňoval a koordinoval s obcami v regióne príslušný samosprávny kraj. Z uvedeného dôvodu je potrebné upraviť pôsobnosť samosprávneho kraja v zákone č. 302/2001 Z. z. o samosprávnych vyšších územných celkoch a doplniť zákon č. 195/1998 Z. z. o sociálnej pomoci v znení neskorších predpisov.

Zabezpečenie východiskových podmienok pre rozvoj bývania u občanov zo sociálne vylúčených komunit je otázkou komplexného prístupu zo strany štátu v spolupráci zainteresovaných rezortov, najmä školstva, kultúry, zdravotníctva, práce, sociálnych vecí a rodiny, zainteresovaných orgánov samosprávy a mimovládnych organizácií pod gestorstvom podpredsedu vlády SR pre európske záležitosti, ľudské práva a menšiny.

V lokalitách s obyvateľstvom v sociálne vylúčených komunitách je potrebné sústavne a dlhodobo vykonávať vzdelávaciu prácu a sociálnu asistenciu a vytvárať podmienky pre zriadenie komunitných centier alebo sociálnych klubov za aktívneho zapojenia sa občanov cieľových komunit.

Pretože prevažná časť obyvateľov sociálne vylúčených komunit je sociálne odkázaná, na riešenie ich bývania prichádza do úvahy bývanie najmä v nájomných bytoch. Vytvorené podporné nástroje umožňujú, aby tieto byty boli stavané do vlastníctva obcí alebo neziskových organizácií. Na základe štatistických zisťovaní a odborných odhadov možno predpokladať, že pre občanov žijúcich v sociálne vylúčených osídleniach je potrebné postaviť 4327 nájomných bytov nižšieho štandardu, čo pri veľkosti bytu 60 m² a obstarávacom náklade podľa Programu rozvoja bývania predstavuje celkové obstarávacie náklady vo výške 2 793 511 tis. Sk. Ďalšie finančné prostriedky vo výške 6 694 560,00 tis. Sk by bolo potrebné investovať do obnovy bytového fondu v sociálne vylúčených osídleniach a na vybudovanie technickej vybavenosti k týmto osídleniam sa predpokladajú finančné náklady vo výške 1 815 830,8 tis. Sk.

Pre roky 2005 a 2006 sa predpokladá na účel riešenia bývania príslušníkov sociálne vylúčených komunit vyčleniť po 200 mil. Sk zo štátneho rozpočtu. Vzhľadom na zložitosť problematiky a obmedzené možnosti štátneho rozpočtu možno predpokladať, že riešenie bývania a začlenenie prevažnej časti týchto občanov do života majoritnej spoločnosti bude reálne v časovom horizonte cca 20 rokov. Z uvedeného dôvodu je potrebné, aby pri príprave

Národného strategického referenčného rámca a ďalších programových dokumentov zainteresované rezorty navrhli a presadzovali možnosť využitia prostriedkov z fondov Európskej únie aj na spolufinancovanie aktivít spojených s rozvojom bývania.

6. NÁSTROJE PODPORY ROZVOJA BÝVANIA

Podporné nástroje a úprava existujúcich legislatívnych a inštitucionálnych podmienok majú umožňovať dostupnosť primeraného bývania aj pre občanov s nízkymi príjmami vrátane skupín obyvateľstva ohrozených sociálnym vylúčením a marginalizovaných skupín obyvateľstva. Pritom je potrebné objektívne a racionálne stanoviť požiadavky na podporu zo štátneho rozpočtu a maximálne využívať súkromné zdroje. Zo štátneho rozpočtu je potrebné do roku 2010 vyčleňovať finančné prostriedky na:

- dotácie na obstarávanie nájomných bytov s limitovaným plošným a cenovým štandardom, určených na bývanie sociálne slabších skupín obyvateľstva;
- dotácie na výstavbu technickej infraštruktúry podmieňujúcej výstavbu a užívanie nových bytov;
- dotácie na odstraňovanie porúch budov na bývanie;
- transfer do Štátneho fondu rozvoja bývania, z prostriedkov ktorého bude podpora poskytovaná predovšetkým občanom s nižšími príjmami a na výstavbu nájomných bytov ako aj na obnovu bytových domov;
- štátnu prémie k stavebnému sporeniu;
- štátny príspevok na úhradu časti úrokov k hypotekárnym úverom;
- realizáciu programu podpory rozvoja bytovej výstavby formou poskytovania bankových záruk za úvery na výstavbu bytových domov.

Zo Štátneho fondu rozvoja bývania je potrebné naďalej podporovať výstavbu bytov do vlastníctva v bytových domoch a v rodinných domoch vo forme výhodných úverov. Nakoľko ide o prostriedky zo štátneho rozpočtu, bude potrebné naďalej úvery poskytovať len domácnostiam s príjmom do určitej výšky a limitovať štandard podlahovej plochy bytu v bytovom dome a v rodinnom dome. Výhodnejšie podmienky čerpania úveru budú naďalej zachované pre úvery poskytované na výstavbu nájomných bytov, na účel kúpy novostavby bytu v bytovom dome a na účely obnovy bytového domu.

Na financovanie výstavby bytov do vlastníctva a výstavby rodinných domov budú domácnosti s príjmami nad stanovenú hranicu využívať okrem vlastných zdrojov ako doplnkový zdroj aj stavebné sporenie, hypotekárne úvery a iné produkty komerčných bánk.

Obnova existujúceho bytového fondu bude financovaná predovšetkým zo zdrojov vlastníkov bytov. Priama účasť štátu formou dotácií bude poskytovaná iba na odstraňovanie systémových porúch bytových domov, ktoré nezapríčinili užívatelia.

Na obdobie do roku 2010 je schválený Program štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery, ktorý v praxi vykazuje svoje opodstatnenie a preto je potrebné aj túto formu nepriamej podpory štátu zachovať na celé uvedené obdobie.

7. BÝVANIE A EURÓPSKA ÚNIA

V oblasti bytovej politiky Európska únia a ani jej inštitúcie nemajú priamu kompetenciu v národných politikách jednotlivých členských krajín. V tejto oblasti je zachovávaný princíp subsidiarity, čo znamená, že EÚ sa problematikou bývania zaoberá len vtedy, ak dosiahnutie stanovených cieľov je možné lepšie prostredníctvom orgánov EÚ, než prostredníctvom jednotlivých členských krajín. Napriek tomu, že bývanie nepatrí medzi oblasti spoločne riadené legislatívou EÚ, je výrazne ovplyvňované právnym rámcom EÚ pre iné problematiky, ktoré priamo zasahujú do oblasti bývania členských štátov.

Vstupom Slovenskej republiky do EÚ sa vplyv nariadení, smerníc a rozhodnutí v spoločne riadených oblastiach na sféru bývania zvýšil. Niektoré priame vplyvy práva EÚ na bytovú politiku členských krajín vychádzajú priamo z legislatívnej tvorby, ako napr.: pravidlá pre verejné obstarávanie, pravidlá poskytovania štátnej pomoci, predpisy o stavebných výrobkoch a materiáloch, energetická politika, profesionálna kvalifikácia a uznávanie oprávnení architektov a projektantov, ručenie vlastností výrobku a služieb a pod.

V rámci aproximácie práva a vplyvom ekonomického prostredia EÚ sa v stavebníctve viac uplatňuje súťaž firiem, čo vytvára tlak na zvyšovanie konkurencieschopnosti podnikov, pohyb pracovných síl, nové formy priemyselnej kooperácie, normy a iné technické špecifikácie stavebných výrobkov. Postupne boli prijaté do slovenského právneho poriadku smernice o stavebných výrobkoch, spôsob harmonizácie noriem a „atestácie zhody“.

Nepriame vplyvy EÚ v oblasti bývania sú rozsiahlejšie. Ide predovšetkým o sociálnu oblasť v oblasti stratégie boja proti sociálnemu vylúčeniu a starostlivosti o zdravotne

postihnuté osoby, regionálnu politiku, imigráciu, politiku v oblasti životného prostredia a trvaloudržateľného rozvoja a samozrejme hospodársku politiku štátu.

Význam legislatívy, smerníc a rozhodnutí EÚ na štátnu bytovú politiku je z hľadiska ich vplyvu na právny rámec, stratégie a programy Slovenska zjavný. V nadväznosti na aproximáciu práva, súčasnú aj pripravovanú legislatívu je potrebné uvážene postupovať pri jednotlivých úpravách právneho rámca, nakoľko bývanie, ako jedna zo základných ľudských potrieb, je ovplyvňované množstvom podmienok.

Doterajšia zahraničná spolupráca v oblasti bývania sa rozvíjala a prebieha na viacerých inštitucionálnych úrovniach. Spolupráca s OECD funguje od vstupu SR do tejto organizácie, pričom v oblasti bytovej politiky asi od roku 2000. V rámci spolupráce s organizáciou UN-HABITAT patrí SR medzi prizvaných pozorovateľov tejto organizácie OSN. Zásadný význam má spolupráca s EHK OSN a to najmä účasť na práci Výboru pre ľudské sídla EHK OSN v segmente bývanie od r. 1994.

Od roku 2002 bolo Slovensko prizvané na každoročné neformálne stretnutia ministrov krajín EÚ zodpovedných za bývanie a napriek tomu, že tieto stretnutia nie je možné považovať za formálne inštitucionalizované, sú v kontexte spoločných diskusií hľadané vhodné jednotné postupy, ktoré by bolo možné aplikovať pri riešení problémov bytových politík jednotlivých členských krajín, napr. v oblasti sociálneho bývania.

V rámci rokovaní sa odporúča naďalej zdôrazňovať potrebu rozšírenia možností čerpania štrukturálnych fondov aj na oblasti spojených s bývaním. Adekvátnu pozornosť je treba venovať komplexnej obnove obytného prostredia, ktorá úzko súvisí so znižovaním energetickej náročnosti budov, zabezpečovaním ekologickej a energetickej efektívnosti stavieb a taktiež záväzkami Slovenska týkajúcich sa znižovania emisií CO₂. Problém obnovy bytových domov postavených hromadnými formami výstavby najmä panelovou technológiou nie je v nadväznosti na akútnu potrebu výšky investície riešiteľný v rámci možností nových členských štátov EÚ. Vzhľadom na existenciu tohto problému vo viacerých členských krajinách EÚ je nevyhnutné venovať adekvátnu pozornosť odstráneniu vysokého stupňa zanedbanosti a to predovšetkým hľadaním riešení v spoločných európskych štruktúrach.

Na riešenie problému vzniku mestských giet je potrebné efektívne kombinovať prostriedky verejných rozpočtov, štrukturálnych fondov EÚ a súkromných zdrojov. Aj keď v súčasnosti nie je možné využívať prostriedky z fondov EÚ priamo na rozvoj bývania, mnohé investície a aktivity podporované z týchto fondov priamo prispievajú k zvyšovaniu

kvality obytného prostredia ako napr. výstavba a rekonštrukcie vodovodov, kanalizácií a ČOV, výstavba a rekonštrukcie zdravotnej, školskej a sociálnej infraštruktúry a pod.

Spolupráca v oblasti bývania a bytovej politiky na úrovni krajín Vyšehradského priestoru je rozvíjaná zo strany Slovenskej republiky najmä pravidelnou výmenou skúseností a informácií so zástupcami partnerských ministerstiev pri stretnutiach na pracovnej úrovni.

V nadväznosti na doterajšie dosiahnuté výsledky zahraničnej spolupráce je potrebné aj v nadchádzajúcom období pokračovať v doterajších aktivitách Slovenska v oblasti bytovej politiky a na základe predchádzajúcich stretnutí a skúsenosti rozširovať spoluprácu o ďalšie formy činností.

Zoznam príloh

1. Analýza vývoja podmienok pre rozvoj bývania v období rokov 2000–2005
2. Úvaha o potrebe bytov
3. Podmienky rozvoja bývania pre niektoré sociálne ohrozené a marginalizované skupiny obyvateľstva
4. Tabuľky a grafy
 - Tabuľka č. 1 – Podpora bytovej výstavby a bývania z verejných prostriedkov
 - Tabuľka č. 2 – Počet domácností podľa výšky čistého mesačného príjmu
 - Tabuľka č. 3 – Veľkostné zloženie dokončených bytov v období od r. 2001 až 3. kvartál 2004
 - Tabuľka č. 4 – Štruktúra dokončených bytov v období od r. 2001 až 3. kvartál 2004 v členení podľa vlastníckych foriem
 - Graf č. 1 – Vývoj počtu začatých a dokončených bytov v rokoch 1994 až 2003
 - Graf č. 2 – Veľkostná štruktúra bytov a domácností
 - Graf č. 3 – Vývoj počtu a veľkosti domácností
5. Plnenie zámerov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2010 a Akčného plánu rozvoja bývania do roku 2005

Analýza vývoja podmienok pre rozvoj bývania v období rokov 2000–2005

1. Pôsobnosť subjektov pri rozvoji bývania

Jedným z východiskových princípov, ktorý vyplýva z prechodu Slovenska transformačným obdobím a uplatňovania trhových princípov, je presun zodpovednosti za obstaranie si vlastného bývania zo štátu na občana. Keďže nízke príjmy obyvateľstva a vysoká miera nezamestnanosti vytvárali a vytvárajú u občanov najväznejšiu bariéru pri obstarávaní si bývania, je potrebné zo strany verejného sektora – štátu, samosprávnych krajov a obcí – vytvárať vhodné podmienky a účinné opatrenia na zabezpečenie dostupnosti bývania pre obyvateľstvo.

Keďže úlohou štátu je vytvárať najmä vhodné legislatívne a ekonomické podmienky pre rozvoj bývania, z jeho strany je potrebné najmä považovať rozvoj bývania vzhľadom na jeho prínosy pre hospodársku, sociálnu a environmentálnu politiku štátu za jednu z priorít v štátnych stratégiách a koncepciách.

Z pohľadu štátu je aj naďalej potrebné vypracovávať koncepciu štátnej bytovej politiky a akčné plány rozvoja bývania, vytýčiť štátne priority, opatrenia a aktivity na ich dosiahnutie a vyhodnocovať účinnosť prijatých opatrení. Vyplývajúce úlohy sú ďalej spojené s vytváraním ekonomických nástrojov štátu v oblasti dotačnej, úverovej a daňovej politiky, ktoré zabezpečia realizovanie zámerov koncepcie, s definovaním verejného (sociálneho) bytového sektora a vytváraním vhodných podmienok obciam pri zabezpečovaní rozšírených činností súvisiacich s rozvojom bývania.

V zmysle zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (samosprávnych krajov) v znení neskorších predpisov boli zriadené samosprávne kraje so špecifikáciou ich úloh a zodpovedností. V rámci rozvoja bývania by mali zastávať významnú úlohu pri zostavovaní programov rozvoja bývania vyššie územné celky (ďalej VÚC), ktorých úlohou bude koordinovať novú výstavbu, monitorovať potrebu bytov, analyzovať súčasné podmienky a navrhovať opatrenia na odstránenie existujúcich problémov v oblasti bývania v príslušnom samosprávnom kraji. Z hľadiska starostlivosti o skupiny obyvateľstva ohrozené

sociálnym vylúčením a marginalizované skupiny je účelné, aby VÚC zabezpečoval koordináciu činností pri zriaďovaní a prevádzkovaní ubytovacích zariadení sociálnych služieb, keďže nie je efektívne ponechať túto činnosť v pôsobnosti každej obce v kraji.

Obciam prislúcha v rámci verejného sektora významné miesto pri vytváraní vhodných podmienok pre obstarávanie si bývania obyvateľstva. Medzi ich úlohy stále patrí koordinovať a podieľať sa na procese rozvoja bývania a pri riešení otázok bývania jednotlivých sociálnych a vekových skupín obyvateľstva, zapájať do hľadania spôsobu najvhodnejšieho riešenia príslušných občanov.

Mimovládne a súkromnému sektoru pripadá dominantná úloha pri aktivitách rozvoja bývania. Novým subjektom s perspektívou veľkého rozvoja sú neziskové organizácie pôsobiace v oblasti zabezpečovania bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu.

Podľa príkladu zo zahraničia umožňujú fungujúce neziskové bytové organizácie komplexne riešiť problematiku nájomného bývania, výberu nájomného, kvalitnej údržby, kvality mestského života, nadväznosti na rozvojovú stratégiu bytovej výstavby v meste a pod. Odbremeňujú mesto od problémov operatívneho charakteru, ktoré súvisia so starostlivosťou o obecný bytový fond a jeho výstavbu, pričom si mestá súčasne zachovávajú potrebný rozsah kontroly a možnosť usmernenia ich činnosti. Neziskové bytové organizácie preto znamenajú potenciálne lepšiu alternatívu pre správu bytového fondu ako presunutie správy bytov do kompetencie spoločností s ručením obmedzeným.

Pre efektívne zabezpečovanie úloh v polohe jednotlivých ústredných orgánov štátnej správy sa musí postupne zlepšovať legislatívne prostredie tak, aby umožňovalo praktické napĺňanie princípov uvedených v koncepcii.

Vzhľadom na široký záber problematiky bývania a implementácie princípov politiky štátu do praktického použitia bude potrebné naďalej Ministerstvu výstavby a regionálneho rozvoja SR ponechať, príp. doplniť rozhodujúcu právomoc v oblastiach, v ktorých treba jasne definovať jeho centrálnu administratívnu zodpovednosť za formulovanie a uskutočňovanie vzájomne prepojených prvkov, najmä v oblasti nájomného bývania, financovania technickej infraštruktúry, uplatňovania jednotlivých ekonomických nástrojov bytovej politiky a koordinácie programu rozvoja bývania.

2. Charakteristiky a podmienky rozvoja bývania

Podľa odborných prepočtov na základe výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2001 a realizovanej bytovej výstavby tvorilo bytový fond k 31.12.2004 cca 1 936 000 všetkých bytov a z toho cca 1 711 000 trvalo obývaných bytov. Ak uvažujeme s počtom 5 385 000 obyvateľov k 31.12.2004 pripadalo na Slovensku cca 317,8 trvalo obývaných bytov na 1000 obyvateľov a cca 359,5 všetkých bytov na 1000 obyvateľov.

V krajinách EÚ sa v roku 2002 počet všetkých bytov na 1 000 obyvateľov pohyboval v rozmedzí od 341 bytov na 1000 obyvateľov v Írsku, po 510 bytov na 1000 obyvateľov v Španielsku. K dosiahnutiu hodnoty aspoň 400 bytov na 1000 obyvateľov (priblíženie sa ku krajinám EÚ) chýbalo na Slovensku k 31.12.2004 zhruba 216 tisíc bytov.

Za obdobie 2001 až 2004 sa postavilo na Slovensku podľa zisťovaní Štatistického úradu SR celkom 51 106 bytov a ubudlo 5 210 bytov. Z postavených bytov bolo cca 80,7 % bytov do súkromného vlastníctva a približne 17,5 % boli nájomné byty do vlastníctva obcí. Od roku 2001 sa začalo stavať 57 386 bytov. Výstavba však pokračovala vo veľkostnej štruktúre bytov, ktorá nezodpovedá úplne veľkostným kategóriám domácností (príloha č. 4 graf č. 3)

Medzi veľkostnými kategóriami bytov a domácností sa dlhodobo prejavuje veľkostná disproporcia. V SR je viac ako 500 000 jednočlenných domácností, ale len cca 120 000 jednoizbových bytov. Na druhej strane je v bytovom fonde takmer 700 000 trojizbových bytov, ale iba niečo cez 300 000 trojčlenných domácností. Dôsledkom toho je prevládajúci dopyt po malých bytoch na jednej strane a na druhej strane neúmerne zaťaženie malých domácností výdavkami za bývanie vo väčších bytoch, ktoré v dôsledku nedostatku malých bytov nemajú možnosť zmeny. Usmerňovanie tohto problému je nielen v rukách štátu (definície podmienok podpory pre novú výstavbu), ale najmä v kompetencii miestnej samosprávy, ktorá má na základe zistení o miestnych potrebách prijať primerané rozhodnutia v rámci regulačných opatrení plánovania ďalšieho vývoja v oblasti výstavby. Obce by pri príprave výstavby mali zohľadňovať konkrétne potreby svojich obyvateľov aj z hľadiska veľkosti bytov. Za obdobie 2001 až 2004 obce dokončili celkom 8 970 bytov a z toho 5 681 bytov (63,3 %) boli jedno a dvojizbové byty alebo garsónky.

Aj podľa prognózovaného počtu cenových domácností, ktorý vychádza zo základného variantu „Prognózy cenových domácností v SR do roku 2025“, poskytnutého Štatistickým úradom SR, je zrejmy nárast počtu menších domácností.

PROJEKCIA POČTU CENZOVÝCH DOMÁCNOSTÍ							
Rok	Domácnosti s počtom členov						Domácnosti spolu
	1	2	3	4	5	6+	
2005	631887	482780	368028	407051	138342	56292	2 084 379
2006	634169	482929	367189	407685	139232	55734	2 086 939
2007	636326	482985	366280	408239	140095	55166	2 089 091
2008	638455	483022	365358	408777	140951	54596	2 091 160
2009	640546	483032	364416	409291	141799	25024	2 093 108
2010	642584	483005	363448	409773	142634	53448	2 094 891
v %	30,67	23,06	17,35	19,56	6,81	2,55	100,00

Zdroj: Štatistický úrad SR

Avšak s prihliadnutím na skutočnosť, že takmer 80 % bytov sa dokončuje do vlastníctva občanov, sú možnosti regulovania veľkostnej skladby nových bytov obmedzené. Nebolo by vhodné zásahmi štátu neprímerane obmedzovať veľkosť bytov napr. v prípadoch, ak mladí bezdetní manželia chcú mať viacdennú rodinu a ak sa predpokladá, že s rastom životnej úrovne budú rásť aj nároky na kvalitu bývania.

Výška podpory rozvoja bývania z verejných prostriedkov sa znížila z 8 923 mil. Sk v roku 2000 na 7 262 mil. Sk v roku 2004 (príloha č. 4 tabuľka č. 1). Pri zohľadnení rastu cien stavebných prác podľa údajov ŠÚ SR za roky 2000 – 2004 o 29,7 %, sa reálna podpora bývania zo strany štátu v tomto období znížila o 43,9 %. Hrubý domáci produkt Slovenskej republiky sa pritom za roky 2000 – 2004 zvýšil o cca 19 %.

Ak by sa podpora aj intenzita bytovej výstavby udržala na úrovni rokov 2002 – 2004, keď sa dokončovalo približne 2,6 bytov na 1000 obyvateľov, t. j. okolo 14 000 bytov ročne a uvažovalo sa s ročným úbytkom cca 1 300 bytov, predstavoval by čistý prírastok cca 12 700 ročne. S touto intenzitou bytovej výstavby by sa podarilo odstrániť nedostatok bytov v porovnaní s počtom cenzových domácností za 20 rokov, t. j. okolo roku 2024.

Rozhodujúcim limitom pre novú výstavbu sú disponibilné finančné zdroje obyvateľstva ako aj možnosti verejných rozpočtov. Cieľom je aplikovať podporu do rozvoja bývania z verejných zdrojov čo najúčinnejšie s dosiahnutím maximalizácie výsledného efektu, smerovanie má sprístupniť primerané bývanie na bytovom trhu domácnostiam v tých príjmových skupinách, ktoré si ho bez tejto pomoci nemôžu zabezpečiť.

Z oficiálnej informácie (príloha č. 4 tabuľka č. 2), v ktorej nie sú zahrnuté nezistené príjmy zo šedej ekonomiky, vyplýva, že menej ako 50 % obyvateľstva sa môže samostatne postarať o svoje bývanie. S výškou mesačného príjmu cca 7 000 – 8 000 Sk na dospelého člena domácnosti je ešte možné uvažovať so schopnosťou splácať hypotekárny úver. Štátna pomoc sa preto bude musieť diferencovane orientovať na druhú polovicu.

Pritom je potrebné zohľadniť aj ďalšie dôležité spoločenské a ekonomické hľadiská ako diferencované zacielenie finančnej podpory aj rozširovanie existujúcich, resp. zavádzanie ďalších nástrojov, aby si primerané bývanie mohli obstarat' aj marginalizované skupiny obyvateľstva a pri bývaní sa maximálne eliminovala segregácia jednotlivých sociálnych spoločenských skupín. Tieto skutočnosti majú mimoriadny význam na celkovú kvalitu obytného prostredia, jeho vybavenosť, kvalitu a bezpečnosť prostredia, prevádzku a služby, ekológiu a zlepšovanie zdravotných podmienok, celkovú energetickú spotrebu, dopravnú náročnosť, keďže sa prejavuje ich spätný dosah na fyzické a psychické zdravie obyvateľa. Úloha hlavného koordinátora v území prislúcha miestnej samospráve, ktorá ovplyvňuje ďalší vývoj prostredníctvom územného plánovania, programov rozvoja bývania, nariadení a jednotlivých rozvojových politík.

Revitalizácia obytných súborov, skvalitňovanie životného prostredia v nich a prevencia chaotickej zástavby sú dôležitými faktormi pre rozhodovanie investorov. Hodnota bytov v dobrom prostredí v čase rastie, zatiaľ čo hodnota drahých bytov v prostredí so zle vybudovanými cestami, prehustenosťou obytného prostredia, nekvalitným životným prostredím a absenciou zelene môže po čase klesnúť. Podporou rozvoja trvalo udržateľných sídiel sa tiež podporuje záujem investorov investovať do bytovej výstavby. Naopak chaotickej výstavba je v protiklade s dlhodobými záujmami investorov a prirodzene aj fyzických osôb.

3. Východiská obnovy bytových domov

Dostatok bývania nepodmieňuje len nová výstavba. Významne súvisí aj s údržbou a obnovou bytov postavených v existujúcej bytovej výstavbe. Značná časť bytov v bytových domoch vykazuje nedostatky, ktoré sú spôsobené prekročením životnosti a opotrebovaním stavebných konštrukcií a inštalačných rozvodov. Zanedbanosť znižuje ich úžitkovú hodnotu, zvyšuje prevádzkové náklady a môže viesť k vzniku porúch, ktoré môžu negatívne vplyvať na zdravie obyvateľstva a bezpečnosť užívania stavieb. V záujme zamedziť uvedeným nedostatkom je potrebné pristúpiť k obnove bytového fondu a to aj v rámci programov revitalizácie mestských častí, čo si vyžaduje zvýšenie iniciatívy obecnej samosprávy za účelom celkovej koordinácie záujmov a výsledkov.

K dátumu sčítania v roku 2001 bolo v Slovenskej republike v bytových domoch celkom 830 498 bytov, pričom sa asi 74 % z nich nachádzalo v domoch postavených z veľkorozmerových prefabrikovaných panelov. Väčšina z týchto domov (54 % bolo

postavených v rokoch 1960 až 1980) sa bude čím ďalej, tým viac fyzicky a morálne opotrebovať aj z dôvodu existencie systémových porúch nezavinených nájomcami a vlastníkmi týchto bytov, ak nebude obnova realizovaná v širšom meradle. Z toho dôvodu bude potrebné aj naďalej poskytovať nielen štátnu podporu na odstránenie systémových porúch panelových bytových domov, ale aj iné druhy štátnej podpory vo forme výhodných úverov a bankových záruk.

4. Trvaloudržateľný rozvoj v bývaní

Trvaloudržateľný rozvoj (ďalej TUR) sídiel by mal byť odrazom procesu poznávania, vyhodnocovania zdrojov a potenciálov územia a aplikácie princípov TUR v danej komunite, sídle a regióne. V súlade s Národnou stratégiou trvaloudržateľného rozvoja schválenou vládou SR v roku 2001 bolo medzi strategické ciele zaradené aj dosiahnutie vyváženého rozvoja sídelného prostredia a integrácia plánovacích činností a podpora výstavby a údržby stavebného fondu. Na Slovensku pretrváva predovšetkým v stredných a veľkých mestách nedostatok bytov, ktorý z hľadiska TUR regiónov patrí k negatívnym javom (spomaľuje mobilitu obyvateľstva a zhoršuje podmienky zamestnanosti obyvateľov). S nedostatkom bytov súvisí aj úbytok bytového fondu spôsobený chátraním bytov, ich zlučovaním alebo zmenou na nebytové (napr. komerčné) priestory, a veľký počet neobývaných bytov.

Národná stratégia trvalo udržateľného rozvoja Slovenskej republiky zahŕňa hlavné dimenzie TUR (environmentálnu, sociálnu, ekonomickú, inštitucionálnu) pri sledovaní relevantných kapitol Agendy 21 a ukazovateľov TUR a zohľadnení špecifik SR. V rámci stanovenia dlhodobých priorít TUR SR sú v Národnej stratégii trvalo udržateľného rozvoja SR identifikované dlhodobé ciele ako vyspelá občianska spoločnosť, sociálna solidarita a sociálna ochrana, vyvážený územný rozvoj a pod., ktoré majú priamu súvislosť s bývaním. Medzi strategické ciele TUR, ktoré je potrebné v rámci smerovania k vyššie uvedeným dlhodobým prioritám dosiahnuť, patria aj podpora mimovládnych organizácií, záujmových združení a verejnosti v účasti na rozvoji spoločnosti, posilnenie právneho vedomia, výchova a osвета, dosiahnutie vyváženého rozvoja sídelného prostredia a integrácia plánovacích činností, podpora výstavby a údržby stavebného fondu, skvalitnenie životného štýlu obyvateľstva, zmiernenie sociálnych rozdielov v spoločnosti, zvýšenie podpory pre sociálne ohrozené skupiny obyvateľov a rodinu, komplexné zlepšenie postavenia rómskej menšiny,

zníženie podielu využívania neobnoviteľných prírodných zdrojov pri racionálnom využívaní obnoviteľných zdrojov.

5. Správa a hospodárenie s bytovým fondom

Na základe úlohy C.3 z uznesenia vlády č. 736/2002 bol predložený a schválený zákon č. 367/2004 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Jeho cieľom bolo presnejšie stanoviť pravidlá správy bytových domov a zabezpečiť vyššiu efektívnosť služieb správy a údržby bytového fondu. Novela odstránila mnohé problémy a stanovila transparentnejšie pravidlá pre správu bytových domov. V praxi sa však vyskytli viaceré prekážky pre zabezpečovanie efektívnej správy, údržby a opráv bytových domov.

Jednou z výrazných prekážok pre obnovu bytového fondu naďalej ostáva jeho neukončená transformácia vlastníctva. Pri zmiešanom vlastníctve bytového domu, kedy sú vlastníckymi bytov v určitom pomere súkromné osoby (predchádzajúci nájomníci, ktorým bolo prevedené vlastníctvo bytu) a obec alebo bytové družstvo, nie je jednoduché zabezpečiť komplexnú obnovu bytového domu. Zotrúvanie existujúceho stavu neumožňuje prijať efektívne rozhodnutia v oblasti zastavenia chátrania obecných bytov. Po investovaní finančných prostriedkov obce/bytového družstva do opráv môže následne nájomník bytu požiadať o prevod vlastníctva za cenu stanovenú zákonom č. 182/1993 Z. z. Potrebné je zväziť aj fakt, že nestanovením termínu ukončenia privatizácie sa neustále znižuje podiel verejného nájomného sektora na celkovom bytovom fonde.

Po určení termínu ukončenia povinného prevodu vlastníctva bytov na pôvodných nájomníkov je potrebné stanoviť podmienky pre hospodárenie s ostávajúcim obecným bytovým fondom. Riešením je byty v bytových domoch so zmiešaným vlastníctvom ponúknuť na odpredaj za trhovú cenu a za získané peniaze zabezpečiť výstavbu nových obecných nájomných bytov.

Prax z predchádzajúceho obdobia naznačila, že v prípade zabezpečovania správy domu na základe zmluvy o výkone správy, uzatváraanej medzi jednotlivými vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome a inou fyzickou alebo právnickou osobou oprávnenou na výkon správy, vzniká množstvo problémov. Keďže nie je vytvorené spoločenstvo, za ktoré by poverený zástupca vystupoval pri rokovaníach so správcom jednotne za všetkých vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome, pre jednotlivých vlastníckymi vzniká možnosť

presadzovať najmä vlastné záujmy pri individuálnej komunikácii so správcom. Následné problémy potom vznikajú najmä z dôvodu nedostatku príležitostí na dohodovanie o smerovaní údržby, opráv a obnovy domu a nejednotnosť pri presadzovaní zámerov týkajúcich sa spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva domu, pozemku a príľahlého pozemku k domu. Vhodným riešením by bolo upraviť zákon tak, aby sa pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome stalo povinnosťou vytvorenie spoločenstva.

Prvým predpokladom pre obnovu domu je tvorba a kumulovanie finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv. V zákone by sa preto malo pri stanovovaní minimálnej výšky platby do tohto fondu vychádzať z výšky predpokladaných skutočných nákladov na opravy v dome plánovaných na ďalší kalendárny rok, resp. dlhšie obdobie v zmysle povinného plánu údržby a opráv, resp. obnovy bytového domu. Odsúhlasená ročná platba užívateľov bytov a nebytových priestorov v dome do fondu prevádzky, údržby a opráv by sa podľa odborných prepočtov mohla v optimálnom prípade pohybovať okolo 1,5 % z obstarávacej ceny domu.

Zákonom č. 35/2002 Z. z., ktorým sa s účinnosťou od 1.3.2002 zmenil a doplnil zákon č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby, bolo umožnené zabezpečovať bývanie, správu, údržbu a obnovu bytového fondu neziskovými organizáciami. Takéto neziskové organizácie vznikli v SR len ojedinele. Jedným z dôvodov je, že zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nedáva možnosť obciam použiť byty vo vlastníctve obce ako majetkový vklad pri zakladaní neziskovej organizácie. Preto by bolo vhodné zákon č. 182/1993 Z. z. upraviť tak, aby umožnil prevod vlastníctva bytov s uzatvorenými nájomnými zmluvami aj na právnickú osobu, ktorú obec založí.

Výnos MVRR SR z 22. decembra 2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov úpravou maximálnej ceny nájmu bytu k 10.1.2004 ukončil zásadné kroky deregulácie nájomného. V súčasnosti regulované nájomné pokrýva všetky náklady spojené s obstaraním, správou a prevádzkou bytového fondu a dosiahlo tým nákladovú úroveň.

Zákonom č. 68/2005 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, sa v nadväznosti na programové vyhlásenie vlády SR od 1. júla 2007 bude uplatňovať v oblasti cien nájmu bytov úplná cenová deregulácia. Odbúranie cenovej regulácie umožní odstrániť niektoré problémy nájomného sektora, zároveň je však treba vnímať vplyv tohto kroku aj

v súvislosti s jeho dosahom na sociálne slabšie a marginalizované skupiny obyvateľstva, aj keď sa opatrenie dotýka menej ako 4 % bytového fondu.

Štruktúra bytového fondu podľa spôsobu držby

Rok:	Verejné nájomné (štátne/obecné)	Súkromné nájomné	Vo vlastníctve užívateľa	Družstevné	Iné
1991	27,2	0,0	49,7 ¹⁾	22,3 ²⁾	0,8
2001	3,5	0,3	75,9	14,9	5,7

Zdroj: Štatistický úrad SR – Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 1991, 2001

¹⁾ len v rodinných domoch

²⁾ v rodinných a bytových domoch

Z uvedeného vyplýva, že bude potrebné riešiť problémy nájomníkov bytov a vlastníkov bytových domov, ktoré boli vlastníkom vrátené podľa reštitučných zákonov. Vlastníkom týchto bytových domov, ktorí sú povinní účtovať regulované nájomné, je v zásade obmedzované právo podľa vlastného rozhodnutia hospodáriť a nakladať so svojim majetkom. Preto sa odporúča, aby štát zo štátneho rozpočtu poskytol obciam jednorazovo prostriedky na výstavbu náhradných bytov pre nájomníkov, ktorí ešte bývajú v reštituovaných domoch. Tým by sa umožnilo vlastníkom reštituovaných domov uvoľnené byty ponúknuť novým nájomcom, za nájomné, ktorého výška sa určí dohodou zmluvných strán.

Pri praktickom uplatňovaní ustanovení o nájme bytu v Občianskom zákonníku vznikajú problémy spojené s povinnosťou poskytovania bytových náhrad (napr. pre vlastníkov bytov je prakticky nemožné poskytnúť náhradný byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením a umiestnením primeraný bytu, ktorý sa má vypratať). Preto je potrebné niektoré súvisiace osobitné ustanovenia o nájme bytu v Občianskom zákonníku novelizovať.

Je potrebné poukázať na skutočnosť, že v slovenskom právnom rámci naďalej chýba právny predpis týkajúci sa nájomného bytového sektora, ktorý by komplexne riešil podmienky nájomného vzťahu a práv a povinností zúčastnených strán.

6. Pozemky a technická infraštruktúra

Možno očakávať, že ceny pozemkov budú ďalej stúpať a približovať sa k cenám vo vyspelých krajinách Európskej únie. Najmä vo veľkých mestách a v lukratívnych lokalitách sú už v súčasnosti ceny pozemkov často vyššie ako novostavba rodinného domu. Výstavba v týchto lokalitách je dostupná len pre najvyššiu príjmovú skupinu obyvateľstva. Občania s nižšími príjmami sú z toho dôvodu odkázaní na výstavbu bytov na okrajoch miest a v okolitých obciach, kde ceny pozemkov aj napriek neracionálne veľkým plochám sú dostupnejšie.

Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý nadobudol účinnosť dňom 1. mája 2004, ustanovuje okrem iného ochranu výmery poľnohospodárskej pôdy pred neoprávnenými zábermi na nepoľnohospodárske účely, postup pri zmene druhu pozemku a postup pri odňatí poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Predmetným zákonom boli odstránené legislatívne a ekonomické prekážky pri umiestňovaní výstavby mimo hraníc zastavaného územia obce.

Ak je nevyhnutné umiestniť výstavbu mimo hraníc zastavaného územia obce, nie je už potrebné platiť odvody za záber poľnohospodárskej pôdy, ale treba dodržiavať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy pri jej nepoľnohospodárskom použití ustanovené v § 12 zákona č. 220/2004 Z. z.

Za účelom spoločného postupu pri ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy podľa zákona č. 220/2004 Z. z. vydalo Ministerstvo pôdohospodárstva SR a Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR Spoločné metodické usmernenie pre orgány ochrany poľnohospodárskej pôdy a orgány územného plánovania. Je účelné, aby spolupráca oboch ministerstiev v tejto oblasti pokračovala monitorovaním činnosti príslušných orgánov ochrany poľnohospodárskej pôdy a orgánov územného plánovania.

Nadalej bude potrebné poskytovať štátnu pomoc na výstavbu technickej infraštruktúry podmieňujúcej výstavbu a užívanie nových bytov. V tejto oblasti však bude nutné pri financovaní užšie spolupracovať so sieťovými odvetviami, ktoré by mali podstatne výraznejšie finančne participovať na výstavbe infraštruktúry, keďže neskôr sa im investované prostriedky vrátia formou poplatkov budúcich užívateľov za služby. V tomto smere bude nutné realizovať princípy verejno-súkromných partnerstiev, a tak šetriť štátne finančné zdroje.

7. Sociálna politika v bývaní

Výstavbu nájomných bytov pre verejný nájomný sektor budú nadalej zabezpečovať najmä obce. Je však potrebné vytvárať podmienky, aby sa do tejto výstavby mohli v širšej miere zapojiť aj neziskové organizácie a tiež bytové družstvá nového typu, ktoré by zabezpečovali výstavbu nájomných bytov. Na tieto nájomné byty by sa nevzťahovala možnosť predaja nájomníkom alebo členom družstva.

Podpora štátu by sa mala naďalej poskytovať aj na výstavbu sociálneho bývania a to napr. pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu, osamelých rodičov s deťmi, starších ľudí a občanov zo skupín ohrozených sociálnym vylúčením. Spôsob financovania výstavby zariadení sociálnych služieb pre špecifikované sociálne ohrozené či vylúčené skupiny obyvateľstva podľa § 18 zákona č. 195/1998 Z. z. o sociálnej pomoci v znení neskorších predpisov umožní využiť aj podporu štátu vo forme výhodného úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Nie je účelné zriaďovať tieto špecifické zariadenia v každej obci a ich výstavbu je potrebné koordinovať a usmerňovať v spolupráci obcí a vyšších územných celkov.

Samostatné bývanie nemajú a potrebujú aj mladé rodiny. Preto je aj naďalej potrebné pre tieto domácnosti vytvárať zo strany štátu podmienky pre podporu formou dotácií a výhodných úverov zo ŠFRB na výstavbu nájomných, tzv. štartovacích bytov, ktorých investorom môžu byť obce alebo neziskové organizácie. Keďže pôjde najmä o výstavbu malometrážnych bytov, je naďalej potrebné zachovať v príslušnom predpise MVRR SR stanovený cenový limit a maximálnu podlahovú plochu bytov v bytovom dome. Obdobne je potrebné uplatňovať príjmový limit násobkom životného minima domácností, ktorým sa môžu byty prenajať.

Významným vkladom bytovej politiky štátu do sociálnej oblasti má byť adresné uplatňovanie príspevkov na bývanie domácnostiam s nízkymi príjmami a postupné zdokonaľovanie prijatého systému. To si vyžaduje prehodnotiť súčasnú úpravu príspevku na bývanie a upraviť jeho smerovanie pre občanov v hmotnej núdzi. Z tejto podpory nemôžu byť vylúčené ďalšie ohrozené skupiny obyvateľstva (najmä dôchodcovia, neúplné a viacdtné rodiny). Systém príspevku na bývanie je vo viacerých európskych krajinách menej považovaný za sociálnu dávku a oveľa viac za nástroj bytovej politiky. V nadväznosti na vyššie uvedené princípy sa navrhuje spracovať analýzu s cieľom posúdiť možnosť diferencovanej výšky príspevku na bývanie vo vlastníckom a nájomnom bývaní.

Za účelom efektívnejšieho uplatňovania príspevku na bývanie je vhodné stanoviť primeranú veľkosť (minimálny štandard) podlahovej a obytnej plochy bytu pre jednočlennú domácnosť a zvýšenie týchto plôch pre každého ďalšieho člena domácnosti. Osobitne treba určiť obytné a podlahové plochy bytov pre užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, ktoré musia mať zvýšené plošné výmery niektorých miestností a špeciálne technické úpravy v byte, resp. dome umožňujúce pohyb osôb na invalidnom vozíku. Nadväzne na takto určené veľkosti bytov je potrebné stanoviť diferencované výšky príspevkov na bývanie.

8. Ekonomické nástroje rozvoja bývania

Koncepcia bytovej politiky v minulom období prispela k zavedeniu celého radu nástrojov a podpôr, ktoré mali pozitívny dosah na rozvoj bytovej výstavby a obnovu bytového fondu. Na druhej strane zostal celý rad nedoriešených problémov na úrovni inštitucionálnej, finančnej, legislatívnej a kompetenčnej. Vážnym problémom vytvoreného systému podpôr a nástrojov je však zabezpečenie jeho trvalej udržateľnosti a optimálnej výšky nedostatkových štátnych zdrojov. Nárast požiadaviek na podpory spôsobil, že pravidlá ich poskytovania sa museli v priebehu uplynulého obdobia viackrát meniť. Časté zmeny pravidiel fungovania jednotlivých nástrojov financovania bývania vynútené rozpočtovými obmedzeniami sťažovali dlhodobé ekonomické rozhodovanie v inštitúciách, ktoré ich využívali.

V budúcom období bude potrebné ďalej rozvíjať legislatívne a inštitucionálne podmienky financovania tak, aby motivačne pôsobili na stavebníkov, a aby na finančnom trhu bol dostatok finančných produktov, ktoré by umožnili zvýšiť cenovú prístupnosť bývania pre rôzne príjmové skupiny obyvateľstva. Poslaním nástrojov podpory rozvoja bývania je umožniť:

- odstránenie nedostatku bytov;
- zlepšovanie kvalitatívnej úrovne bývania;
- postupnú komplexnú obnovu bytového fondu v bytových domoch vrátane realizácie technických úprav na zníženie spotreby energií, vytvorenia podmienok pre revitalizáciu mestských častí a trvalo udržateľného rozvoja.

Podporu rozvoja bývania je nutné zamerať v prvom rade na najviac zraniteľné skupiny obyvateľstva. Vzhľadom na skutočnosť, že dosahy rýchlo uskutočňujúcich sa reforiem pociťujú práve tieto skupiny, je potrebné zabezpečiť dlhodobé fungovanie Štátneho fondu rozvoja bývania pri trvalom navrhovaní prostriedkov zo štátneho rozpočtu potrebných na fungovanie tohto fondu.

V druhom rade je túto podporu nevyhnutné smerovať do rozvoja nájomného bytového fondu, ktorého je na Slovensku nedostatok z hľadiska potrieb mobility obyvateľstva. Je potrebné naďalej podporovať výstavbu obecných nájomných bytov pre nižšie príjmové skupiny formou štátnych dotácií. Vytvorený systém štátnej podpory pre výstavbu obecných nájomných bytov sa ukazuje ako efektívny, keďže počet dokončených bytov v tomto sektore každoročne rastie.

V neposlednom rade je potrebné venovať zvýšenú pozornosť otázkam zachovania, resp. zlepšovania stavu existujúceho bytového fondu, ktorý sa z veľkej časti skladá z bytových domov postavených panelovou technológiou, ktorých celkový technický stav nie je z hľadiska súčasných tepelno-technických požiadaviek vyhovujúci.

Keďže nárok štátneho príspevku k hypotekárnym úverom na štátny rozpočet narastá geometrickým radom a v roku 2010 by pohltil všetky predpokladané zdroje smerujúce do bývania, začali sa zavádzať regulujúce opatrenia. Z uvedeného dôvodu je navrhované ďalej túto oblasť z verejných prostriedkov nepodporovať, prípadne podporovať na časovo obmedzené obdobie a iba špecifické skupiny nadobúdateľov bytu (napr. štartovacie byty, mladé rodiny a pod.).

Na základe dosiahnutých výsledkov sa odporúča naďalej zachovať štátnu podporu v systéme stavebného sporenia a vyčleňovať každoročne objem prostriedkov zo štátneho rozpočtu určený na vyplácanie štátnej prémie stavebným sporiteľom. Aj keď výšku a podmienky poskytovania štátnej prémie je vhodné zosúladiť s možnosťami štátneho rozpočtu, zatiaľ je naďalej opodstatnené z hľadiska zachovania stability systému stavebného sporenia udržiavať v ňom aj priateľských stavebných sporiteľov.

Je potrebné pristupovať k podpore bývania z pohľadu regionálnych priorít. Zatraktívnenie lokalít pre pritiahnutie investícií môže, ako ukazujú európske skúsenosti, súvisieť s revitalizáciou obytných súborov. Naopak, ak sa investor mieni usadiť v konkrétnom regióne, je potrebné podporiť výstavbu bytového fondu aj kvôli možnosti zamestnania sa osôb z regiónov s vysokou úrovňou nezamestnanosti.

9. Vplyv legislatívy Európskej únie na bytovú politiku štátu

Bývanie nie je oblasťou spoločných kompetencií Európskej únie. Aj keď bývanie patrí medzi oblasti riadené na úrovni jednotlivých členských štátov EÚ, je predsa len ovplyvňované množstvom európskych politík, ktorých pôsobnosť má rastúcu tendenciu ako napr. systém Spoločenstva pre štátnu pomoc, daňová politika, energetická politika, atď. V nadväznosti na deklarováný boj únie so sociálnym vylúčením, ktorý sa stal jedným zo základných cieľov, sa čoraz viac hlasov vyjadruje za možnosť poskytovať podporu z európskych zdrojov do oblasti bývania a to predovšetkým prostredníctvom regionálnej politiky.

V oblasti bývania platí princíp subsidiarity, podľa ktorého EÚ zasahuje, len keď je isté, že spoločná činnosť by bola efektívnejšia ako činnosť uskutočňovaná samostatne jednou

alebo dvoma krajinami. Z toho dôvodu sa neaplikuje na záležitosti, ktoré sú riadené výhradne spoločnosťou. Podrobný zoznam týchto kompetencií však neexistuje a rozhranie nie je zreteľné. Výsledkom je fakt, že subsidiarita je dynamický pojem, ktorý umožňuje rozšírenie pôsobnosti únie, keď si to okolnosti vyžadujú a obmedzenie, keď jej pôsobnosť už nie je naďalej oprávnená.

Vplyv zjednocovacích procesov na bytovú politiku v SR nie je ľahké exaktne vymenovať. Dôvody, ktoré viedli a vedú k ekonomickej integrácii európskych krajín, je viera v budúci ekonomický rast. Ak by sa tento predpoklad naplnil, možno očakávať relatívne stabilný trh s bytmi, podporovaný predovšetkým rastom príjmov. Bytová politika v jednotlivých krajinách ako aj na Slovensku bude i naďalej ovplyvnená úrovňou verejných výdavkov, výškou rozpočtového deficitu a infláciou. Nástroje, ktoré môžu štáty (aj SR) použiť, aby posilnili svoju konkurencieschopnosť, sú napr. zníženie štandardu subvencovaného bývania, uvoľnenie systému územného plánovania, podpora verejno-súkromných partnerstiev a pod., ktoré by mohli na jednej strane priniesť zníženie verejných výdavkov, čo by ale na druhej strane prinieslo výrazne negatívne sociálne dôsledky, ako preľudnenosť bytov, nevhodné využívanie pozemkov a celkový rast nerovností medzi regiónmi. Na oblasť bývania bude mať nepochybne veľký vplyv aj jednotná mena a v budúcnosti zjednotené úrokové sadzby hypotekárnych úverov.

Medzi faktory, ktoré ovplyvňujú proces ekonomickej a politickej integrácie vo sfére bývania v členských štátoch, a teda aj na Slovensku, patria:

1. Mobilita (voľný pohyb kapitálu, tovarov, služieb, pracovných síl)

Pohyb finančných zdrojov nadväzuje na proces deregulácie a liberalizácie finančných a kapitálových trhov. Možno v tejto oblasti očakávať dynamickejší rozvoj „cezhraničných“ aktivít finančných inštitúcií a vznik európskych finančných inštitúcií, pričom značný význam by mohol mať vznik Európskej investičnej banky pre bývanie so špecifickým zameraním na poskytovanie prostriedkov do oblasti bývania. Pohyb pracovných síl je jedným zo základných prvkov európskej integrácie, pričom predpokladom dokonalej mobility ľudí je vybudovaný silný nájomný sektor ako privátneho, tak verejného charakteru, ktorý zaručuje dostupnosť bývania v jednotlivých regiónoch.

2. Politika voľnej súťaže a liberalizácia trhu

Odstránenie hraníc medzi členskými krajinami má na stavebný priemysel jednotlivých členských štátov menší vplyv, pretože už pred vstupom SR do EÚ pôsobili niektoré

smernice EÚ v oblasti podpory konkurencieschopnosti stavebného priemyslu. Ide hlavne o oblasť verejného obstarávania, teda výberových konaní zo strany verejného sektora, o kvalifikačné požiadavky a pod. V súčasnosti platia smernice, ktoré zakotvujú povinnosť členských štátov odstrániť bariéry, ktoré bránia rovnakému zaobchádzaniu s podnikateľmi a zmluvnými partnermi z iných krajín.

3. Ekonomický rast

Ako výsledok európskej ekonomickej integrácie môžeme sledovať rýchlejší hospodársky rast a môžeme predpokladať jeho odraz vo sfére bývania, t. j. zvýšenie ponuky a dopytu. Rast HDP vyvoláva rast dopytu, t. j. rast požiadaviek na väčšiu bytovú plochu, lepšiu vybavenosť, viac rodinných domov a pod., čo znamená, že v konečnom dôsledku dôjde k zvýšeniu spotreby v oblasti bývania s následným vplyvom na politiku v oblasti územného plánovania a životného prostredia.

4. Udržanie nízkej inflácie

Ide o jedno z konvergenčných kritérií, o ktorého naplnenie sa členské krajiny usilujú. Očakáva sa, že zjednotené nižšie a menej pohyblivé úrokové sadzby vytvoria stabilnejšie prostredie, ktoré bude priaznivé ako pre spotrebiteľa, tak pre investorov. Nižšia inflácia a nižšie úrokové sadzby majú vplyv na bytovú politiku jednotlivých krajín prostredníctvom nižšieho rastu cien nehnuteľností.

5. Znižovanie vládnych výdavkov

V snahe udržať schodok štátneho rozpočtu čo najnižší, sú uplatňované reštriktívne opatrenia za účelom zníženia rozpočtových výdavkov, čo sa priamo dotýka aj oblasti bývania. Prechod na programové rozpočtovanie vytvára predpoklady pre stanovenie priorít v oblasti vynakladania verejných prostriedkov do bývania. Medzi základné priority štátu v dotačnej politike patrí podpora výstavby verejných nájomných bytov (sociálne bývanie) a realizovanie obnovy bytových domov.

6. Občianstvo a sociálna spravodlivosť

Ekonomická integrácia prináša aj štrukturálne zmeny sprevádzané zvýraznenými sociálnymi rozdielmi medzi jednotlivými príjmovými vrstvami obyvateľstva, pre ktoré v súčasnosti platí riziko ich výrazného prehlbovania. Jedným zo základných princípov EÚ je vyrovnávanie rozdielov medzi regiónmi, ktoré sú viditeľné aj na Slovensku. Na znižovanie týchto rozdielov sú určené aj prostriedky zo štrukturálnych fondov. V mnohých krajinách rastú náklady domácností na bývanie, ceny stavebných prác a materiálov, čo má vplyv na výdavkovú štruktúru domácností.

Dosah existujúcej legislatívy, smerníc a rozhodnutí EÚ na sféru bývania a bytovú politiku krajiny je viditeľný predovšetkým v oblastiach:

- Verejné obstarávanie:

Do nášho právneho poriadku boli transponované príslušné smernice ES/EÚ, celkom 9 smerníc týkajúcich sa tejto problematiky. Zámerom národnej legislatívy ako aj európskych právnych aktov je zabezpečiť takú politiku verejného obstarávania, ktorá donúti obstarávateľov k objektívnemu a spravodlivému systému výberových konaní na výber zmluvných dodávateľov stavebných prác bez protekcionizmu, klientelizmu a korupcie, k plánovaniu potrieb a výdavkov a napokon k hospodárnemu a efektívnemu vynakladaniu finančných prostriedkov využívaním metód verejného obstarávania poskytujúcim priestor pre hospodársku súťaž a konkurenciu a používaním vhodnej voľby kritérií na hodnotenie ponúk.

- Stavebné výrobky:

Európska legislatíva daná smernicou 89/106/EHS je v SR plne akceptovaná zákonom o stavebných výrobkoch a súvisiacou vyhláškou účinnou od 1.4.2004. Zo zákona vyplýva, že stavebné výrobky, pre ktoré je schválená európska harmonizovaná technická špecifikácia a majú označenie CE, sa môžu zabudovávať do stavieb na území SR bez ďalšieho doplnujúceho skúšania. Táto európska smernica bola premietnutá aj do novely stavebného zákona a bola východiskom pre formulovanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu.

- Charta základných ľudských práv:

Slovenská republika ratifikovala medzinárodné dohovory o ľudských právach, ako je Dohovor o ochrane ľudských práv a základných slobôd a Európska sociálna charta. Aj keď nie je v slovenskej ústave považované právo na bývanie za jedno zo základných ľudských práv, prístup k zabezpečeniu bývania pre obyvateľov Slovenska je však jednoznačne vyjadrený v základných dokumentoch štátu týkajúcich sa bytovej politiky.

- Európska stratégia v boji proti sociálnemu vylúčeniu:

Každý člen spoločnosti má právo na sociálne zabezpečenie, čo vyplýva z Ústavy SR a z Európskej sociálnej charty. V súlade s Ústavou Slovenskej republiky má každý, kto je v hmotnej núdzi, právo na zabezpečenie základných životných podmienok. Pod vedením Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR bolo ešte pred vstupom Slovenska do Európskej únie vypracované Spoločné memorandum o inklúzii (JIM), v ktorom bolo bývanie identifikované ako jeden z indikátorov chudoby. Nástrojom boja proti sociálnemu

vyklúčení je aj Program rozvoja bývania schválený vládou SR, v ktorého rámci môže obec alebo nezisková organizácia získať dotáciu na obstaranie obecných nájomných bytov určených pre nízkopríjmové skupiny obyvateľstva.

- Trvaloudržateľný rozvoj miest:

Problematika trvaloudržateľného rozvoja miest nie je v Slovenskej republike sledovaná osobitne, je súčasťou princípov rozvoja územia, ktoré sa týkajú najmä územného plánovania. Oblasť územného plánovania nie je predmetom spoločnej politiky Európskych spoločenstiev. Trvaloudržateľný rozvoj v územnom plánovaní je v právnom rámci Slovenskej republiky zohľadnený v zákone o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.

- Zdravotne postihnuté osoby:

V roku 2001 bol v Slovenskej republike spracovaný a schválený Národný program rozvoja životných podmienok občanov so zdravotným postihnutím vo všetkých oblastiach života, pri ktorého príprave sa vychádzalo aj z dotknutých smerníc Rady Európskej únie a zo smernice Rady 2000/43/ES, ktorá ustanovuje princíp rovnakého zaobchádzania v zamestnaní a zárobkovej činnosti.

Riešenie bývania ľudí so zdravotným postihnutím je v legislatíve SR zohľadnené vo viacerých právnych predpisoch, napr. v zákone o Štátnom fonde rozvoja bývania a v Programe rozvoja bývania. Ďalšia legislatíva, ktorá ovplyvňuje bývanie občanov so zdravotným postihnutím, je napríklad vyhláška k stavebnému zákonu o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a taktiež zákon o sociálnej pomoci.

- Imigrácia:

V Slovenskej republike platí zákon o utečencoch a zákon o azyle, ktoré sú čiastočne aproximované s právom ES/EÚ a dohovormi Rady Európy. Štát pristupuje k migrácii ako k širokospektrálnemu problému, ktorý súvisí s jeho ekonomickými a sociálnymi možnosťami. Opatrenia reagujúce a podmieňujúce vstup cudzincov na územie SR musia nevyhnutne vychádzať a nadväzovať nielen na legislatívne, ale i faktické podmienky pobytu týchto osôb v SR (zamestnanie, bývanie, zdravotnícka starostlivosť, vzdelanie, nadobúdanie majetku a pod.). Pri zabezpečovaní zodpovedajúceho sociálneho ubytovania ministerstvo vnútra, pod ktoré problematika migrácie spadá, spolupracuje s mimovládnyimi organizáciami, ktoré sa podieľajú na vyhľadávaní vhodných ubytovacích kapacít.

- Energetická politika:

Európske kritériá tepelnej ochrany budov vyjadrené v európskych technických špecifikáciách sú prevzaté prostredníctvom revízie slovenskej technickej normy 73 0540 o tepelno-technických vlastnostiach stavebných konštrukcií a budov so zameraním na požiadavky a kritériá z roku 2002. Štyri základné kritériá (kritérium minimálnych tepelnoizolačných vlastností stavebnej konštrukcie, kritérium výmeny vzduchu, hygienické a energetické kritérium) sú vyjadrené vo vyhláske o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. Právnou normou, ktorá sa týka procesu tepelnej ochrany a energetickej hospodárnosti budov, je smernica Európskeho parlamentu a Rady 2002/91/ES o energetickej hospodárnosti budov. Táto smernica má byť transponovaná do právneho rámca členských krajín do 4.1.2006.

10. Zahraničná spolupráca v bývaní

Doterajšia zahraničná spolupráca v oblasti bývania sa rozvíjala a prebieha na viacerých inštitucionálnych úrovniach. Je potrebné uviesť najmä spoluprácu OECD, UN-HABITAT a EHK OSN.

S organizáciou OECD funguje spolupráca od vstupu SR do OECD, v oblasti bytovej politiky asi od r. 2000. Odborníci na bytovú politiku sa pravidelne zúčastňujú pracovných workshopov organizovaných OECD s účasťou bankového sektoru a úradníkov relevantných ministerstiev. Na týchto stretnutiach prevažujú diskusné témy viažuce sa k metódam a nástrojom financovania bývania.

V rámci spolupráce s organizáciou UN-HABITAT patrí SR medzi členov Riadiacej rady tejto organizácie OSN. Hlavným predmetom činnosti tohto združenia je formulácia všeobecných deklarácií o rešpektovaní odsúhlasených princípov pri rozvoji ľudských sídiel v rámci celého sveta. Slovensko sa zúčastňuje na podujatiach k problematike ľudských sídiel: HABITAT 1996 - City Summit - Istanbul, 2001 - Istanbul+5 v New Yorku, 2004-Urban Forum- Barcelona.

Zásadný význam na formovanie princípov bytovej politiky Slovenska má spolupráca s EHK OSN a to najmä účasť na práci Výboru pre ľudské sídla EHK OSN v segmente bývanie od r. 1994. Slovensko sa zúčastňuje na odborných podujatiach organizovaných EHK OSN, využíva poznatky formované v rôznych publikáciách a metodických pomôckach, ktoré EHK OSN v spolupráci s odborníkmi z celej Európy publikuje. Medziiným Slovensko

privítalo aj technickú pomoc pri vypracovaní štúdie „Profil krajiny v sektore bývania– Slovensko“, ktorá tvorila východiskový materiál pri formulovaní princípov štátnej bytovej politiky.

Od r. 2002 bolo Slovensko prizvané na každoročné neformálne stretnutia ministrov krajín Európskej únie zodpovedných za bývanie, ktorých riadnym členom sa stalo v r. 2004 po vstupe SR do EÚ. V rámci ministerských konferencií, ktoré sú zamerané na rozličné témy bytovej politiky, sa predstavitelia vlád členských štátov zameriavajú na pomenovanie hlavných problémov v rozvoji bývania a hľadanie možných spoločných riešení vzniknutých otázok. Výsledkom tejto spolupráce sú nielen výmena skúseností a informácií o základných nástrojoch rozvoja bývania a štatistické publikácie týkajúce sa bývania na celoeurópskej úrovni, ale aj odporúčania pre spoločný prístup k riešeniu rôznych dôležitých otázok v oblasti bývania na úrovni štátu. Túto formu zahraničnej spolupráce nie je síce možné považovať za formálne inštitucionalizovanú, vzhľadom na skutočnosť, že bývanie nepatrí medzi problematiky spoločne riadené legislatívou Európskej únie, napriek tomu sa stretnutia uskutočňujú na pravidelnej báze od r. 1981. Aktuálnym cieľom vzájomných dohovorov je otvorenie možnosti využitia štrukturálnych fondov a ich čerpanie na účely spojené s bývaním a revitalizáciou sídiel. V posledných obdobiach boli témy konferencií zamerané na hľadanie odporúčaní pre spoločné riešenie problémov v oblasti zabezpečenia trvalo udržateľného rozvoja miest, realizovania trvalo udržateľnej obnovy vysokopodlažných bytových domov a taktiež reštrukturalizácie a revitalizácie obytných štvrtí.

Spolupráca v oblasti bývania a bytovej politiky na úrovni krajín vyšehradského priestoru je rozvíjaná zo strany Slovenskej republiky najmä pravidelnou výmenou skúseností a informácií so zástupcami partnerských ministerstiev pri stretnutiach na pracovnej úrovni. Snahou je získať dôležité poznatky pre zabezpečenie rozvoja bývania, ktorý má v rámci tohto priestoru mnohé spoločné črty a uplatniť niektoré prístupy vhodné pre riešenie problémov vyskytujúcich sa v zoskupených štátoch. Priestor pre výmenu informácií bol rozšírený aj o usporiadanie konferencie krajín V4 o problematikách súvisiacich s bývaním v Bratislave v r. 2003, pričom snahou bolo zachovať periodicitu týchto stretnutí na pracovnej úrovni.

Úvaha o potrebe bytov v SR

Podľa výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktoré sa uskutočnilo k 26. máju 2001 bolo v Slovenskej republike 5 379 455 obyvateľov, 2 071 743 cenzových domácností (ďalej len „CD“) a 1 884 846 bytov, z toho 1 665 536 trvalo obývaných a 219 310 neobývaných bytov. To znamená, že k dátumu sčítania pripadalo na 1000 obyvateľov celkom 350,4 bytov a 309,6 trvalo obývaných bytov. Aj keď sa kvantitatívna úroveň bývania od sčítania v roku 1991 zvýšila (v roku 1991 pripadalo na 1000 obyvateľov 335,4 bytov a 306,7 trvalo obývaných bytov), stále zaostáva za úrovňou vyspelých štátov Európy.

V krajinách EÚ sa podľa publikácie Housing Statistics in the European Union 2003 v roku 2002 pohyboval ukazovateľ počtu bytov na 1 000 obyvateľov (celkový bytový fond) od 341 bytov/1000 obyvateľov v Írsku po 510 bytov/1000 obyvateľov v Španielsku. Napr. Dánsko dosiahlo hodnotu 470, Francúzsko 503, Holandsko 417, Rakúsko 412 a Fínsko 499 bytov na 1 000 obyvateľov.

Na dosiahnutie kvantitatívnej úrovne bývania zrovnateľnej s krajinami Európskej únie, t. j. mať k dispozícii okolo 400 bytov/1000 obyvateľov by bolo potrebné mať k dátumu sčítania cca 2 151 782 všetkých bytov. K dosiahnutiu tejto úrovne chýbalo cca 266 936 bytov.

Za obdobie 2001 až 2004 sa postavilo na Slovensku podľa zisťovaní Štatistického úradu SR celkom 51 106 bytov a ubudlo 5 210 bytov. Z postavených bytov bolo cca 80,7 % do súkromného vlastníctva a približne 17,5 % predstavovali nájomné byty postavené do vlastníctva obcí. Od roku 2001 sa začalo zároveň s výstavbou (vydané stavebné povolenia) 57 386 bytov.

Bytový fond k 31.12.2004 potom tvorilo cca 1 711 000 trvalo obývaných bytov a 1 936 000 všetkých bytov. Pri prepočítaní na tisíc obyvateľov (cca 5 385 tisíc obyvateľov) potom k 31.12.2004 pripadalo na Slovensku cca 317,8 trvalo obývaných bytov a cca 359,5 všetkých bytov na 1000 obyvateľov. K dosiahnutiu hodnoty 400 bytov na 1000 obyvateľov a priblíženiu sa ku krajinám EÚ chýbalo k uvedenému dátumu zhruba 216 tisíc bytov (do úvahy berieme celkový bytový fond).

Podľa základného variantu „Prognózy cenzových domácností v Slovenskej republike do roku 2025“ Štatistického úradu SR bolo pre rok 2004 prognózovaných 2 081 469 CD. Ak vychádzame z tohto počtu a uvažujeme, že každá domácnosť by mala mať k uvedenému

dátumu vlastný byt, potom k zabezpečeniu takéhoto stavu chýbalo cca 150 tisíc bytov (ak uvažujeme s celkovým bytovým fondom) a okolo 374 tisíc bytov (ak počítame len s bytmi trvalo obývanými). Tieto počty sa však znížia pri zohľadnení 3 % až 5 % chceného spolunažívania cenzových domácností.

Ak zohľadníme počty začínajúcich bytov a dosahovaný úbytok bytového fondu za posledné obdobie, súčasné ekonomické a legislatívne podmienky a rovnakú, prípadne o niečo vyššiu podporu bytovej výstavby zo strany štátu, možno predpokladať, že počet dokončovaných bytov ročne by sa za týchto podmienok od roku 2005 do roku 2010 pohyboval v intervale 14 – 17 tisíc bytov a úbytok by za uvedené obdobie dosiahol okolo 7 000 bytov (zhruba 1 300 bytov ročne). To by znamenalo, že stav bytového fondu by mohol dosiahnuť za tohto predpokladu v roku 2010 okolo **1 780 tisíc** trvalo obývaných a **2 011 tisíc** všetkých bytov.

Opierajúc sa o prognózované údaje ŠÚ SR (obyvateľstvo – stredný variant: 5 359 611 obyvateľov a CD – základný variant: 2 094 891 CD; najpravdepodobnejšie trendy vývoja), potom by v roku 2010 malo pripadať zhruba **332 trvalo obývaných bytov / 1000 obyvateľov** a **375 všetkých bytov / 1000 obyvateľov**. Zároveň by na 100 CD pripadalo okolo 85 trvalo obývaných a 96 všetkých bytov. K dosiahnutiu úrovne 400 bytov na 1000 obyvateľov by chýbalo ešte cca 135 tisíc bytov (celkový bytový fond).

Vychádzajúc z predchádzajúcich prepočtov, s cieľom odstrániť nedostatok bytov a priblížiť sa v kvantitatívnej úrovni bývania väčšine krajín EÚ, bolo by vhodné legislatívne a ekonomické podmienky rozvoja bývania upravovať v období rokov 2005 – 2010 tak, aby sa rozsah dokončovaných bytov postupne zvyšoval a okolo roku 2010 sa dokončovalo cca 25 tisíc bytov ročne, t. j. 4 až 5 bytov na 1 000 obyvateľov. Takto by sa kvantitatívna úroveň bývania priblížila k hodnote 385 až 390 bytov na 1000 obyvateľov, čo by bolo porovnateľné s úrovňou, ktorú dosiahla väčšina krajín Európskej únie v roku 2000.

Podmienky rozvoja bývania pre niektoré sociálne ohrozené a marginalizované skupiny obyvateľstva

Riešenie bývania skupín ohrozených sociálnym vylúčením, resp. marginalizovaných skupín obyvateľstva je možné riešiť prioritne v rámci sociálneho bývania, bývanie veľmi úzko špecifikovaných sociálne ohrozených či vylúčených skupín obyvateľstva by malo byť zabezpečované vo forme zariadení sociálnych služieb.

1. Bývanie pre ťažko zdravotne postihnutých občanov

Zabezpečenie bývania pre občanov s ťažkým zdravotným postihnutím je v súčasnosti primerane riešené smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov. Podľa tejto smernice min. 1% bytov, najmenej však 1 byt, musí spĺňať podmienky vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických podmienkach na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu. V prípade, že obec potrebuje viac bytov pre občanov s ťažkým zdravotným postihnutím, môže v rámci prípravy výstavby zabezpečiť aj vyšší podiel takýchto bytov. Okrem dotácie z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa vyššie uvedenej smernice môže investor získať na výstavbu bytov v bytovom dome aj výhodný dlhodobý úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania a nenávratný príspevok až do výšky 100 000,- Sk na byt.

Pre občanov so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 a v prílohe č. 3 zákona č. 195/1998 Z. z. o sociálnej pomoci v znení neskorších predpisov, ktorí sú schopní viesť samostatný život s pomocou inej osoby, sú na bývanie vhodné štandardné byty v bytových domoch. Je potrebné, aby mestá a obce zabezpečovali aj výstavbu a pridelovanie bytov pre občanov so zdravotným postihnutím a poskytnutím potrebnej starostlivosti vytvorili

týmto občanom podmienky chráneného bývania, nakoľko takéto bývanie je finančne menej náročné ako bývanie v špecializovaných zariadeniach.

2. Bývanie pre starších občanov

S postupným starnutím obyvateľstva začína narastať problém s riešením bývania starších ľudí. Základným princípom pre uspokojovanie potrieb a požiadaviek bývania starších ľudí je vytváranie podmienok, aby starší ľudia mohli čo najdlhšie bývať v byte, alebo aspoň v lokalite, v ktorej bývali počas svojej ekonomickej aktivity. S tým cieľom je potrebné zo strany obcí venovať zvýšenú pozornosť priebežnému zlepšovaniu kvality opatrovateľských služieb. Odporúča sa zapájať do opatrovateľských služieb blízkych príbuzných a susedov, čo sa ukazuje ako najschodnejšie riešenie z hľadiska psychických dosahov na starších ľudí, adekvátnych výsledkov aj vynakladaných finančných prostriedkov.

Pre starších občanov so zhoršeným zdravotným stavom, ktorí už nemôžu bývať v štandardnom byte, treba vytvárať možnosti na ich presťahovanie sa do domovov – penziónov pre dôchodcov, alebo do bytov v domoch osobitného určenia s opatrovateľskou službou. Tieto zariadenia okrem bytovej časti musia mať aj priestory pre stálu zdravotnú a opatrovateľskú službu a tiež priestory pre zabezpečenie ďalších služieb spojených s bývaním starších ľudí, ako napr. možnosť stravovania, upratovania, čistenia šatstva a pod.

Starší ľudia, ktorí sú odkázaní na priebežnú zdravotnú starostlivosť vrátane zabezpečenia stravy, upratovania a nevyhnutných hygienických úkonov, resp. sú imobilní, by mali mať vytvorené podmienky na ubytovanie v domovoch dôchodcov.

Náklady spojené s ubytovaním, stravovaním a službami okrem zdravotnej starostlivosti by mali byť stanovené na ekonomickom ale neziskovom princípe s tým, že uhrádzať ich bude ubytovaný občan.

3. Bývanie pre mládež po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy

Pre bývanie mladých dospelých bez prístrešia, ktorí ukončili ústavnú alebo ochrannú výchovu po dovŕšení plnoletosti a nemajú vytvorené podmienky pre návrat do pôvodného rodinného prostredia, je potrebné postupne vybudovať sieť ubytovacích zariadení, v ktorých by mladí ľudia mohli bývať po určitý stanovený čas, kým si nenájdu zamestnanie a vhodné

bývanie. Zariadenia by mali mať formu slobodárni alebo menších bytov, resp. tzv. domov na pol ceste. V zariadeniach by sa mala okrem bývania poskytovať i ďalšia odborná pomoc zameraná na získavanie návykov, zručností a schopností potrebných na vstup do samostatného života, hospodárenie s finančnými prostriedkami, začleňovanie sa do pracovného procesu a pomoc pri vytváraní vlastného rodinného prostredia.

Odporúčanou alternatívou je vytvorenie vhodných priestorov pri týchto zariadeniach, v ktorých by mladí ľudia mohli získavať potrebnú kvalifikáciu pre uplatnenie sa na pracovnom trhu, ako napr. remeselné zručnosti, vedenie domácnosti, výpočtová technika, jazykové kurzy a pod.

4. Bývanie osôb s problémami sociálneho začlenenia

Bývanie tejto marginalizovanej skupiny občanov je potrebné riešiť formou zriaďovania ubytovní, útulkov, resocializačných stredísk, domov na pol ceste buď novou výstavbou, alebo prestavbou existujúcich nevyužívaných objektov. Zariadenia musia pritom spĺňať požiadavky stanovené vyhláškou Ministerstva zdravotníctva SR č. 505/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú najnižšie hygienické požiadavky na byty v bytových domoch, hygienické požiadavky na ubytovacie zariadenia a náležitosti prevádzkového poriadku ubytovacích zariadení. Vzhľadom na rôznu štruktúru ubytovaných („bezdomovci“, osoby po výkone trestu, osoby závislé od drog a pod.) a osobité problémy pri ich začleňovaní do života v spoločnosti a do pracovného procesu, je potrebné dôsledne kontrolovať dodržiavanie prevádzkového poriadku ubytovacieho zariadenia (domový poriadok). Pre ubytovaných je potrebné zabezpečiť poradenskú činnosť prostredníctvom sociálnych pracovníkov, príp. psychologov.

5. Bývanie pre osamelých rodičov s deťmi

Medzi skupiny ohrozené sociálnym vylúčením patria i dysfunkčné a neúplné rodiny s deťmi, ktoré nemajú zabezpečené primerané bývanie. Za účelom podpory rodinnej solidarity, zabezpečenia podmienok pre výchovu a zdravie detí a zlepšenia starostlivosti o rodinných príslušníkov je potrebné zo strany obcí a štátu i naďalej venovať pozornosť podpore bývania pre osamelých rodičov s deťmi formou sociálnych nájomných bytov, resp. domovov pre osamelých rodičov. Tieto budú určené pre osamelých rodičov (najmä matky)

s deťmi, ktorých život alebo zdravie sú ohrozené, alebo je ohrozená výchova, psychický, fyzický a sociálny vývin maloletých, alebo osamelej tehotnej ženy, ktorá sa ocitla v sociálnej núdzi stratou rodinného prostredia.

6. Zriadenie zariadení sociálnych služieb a financovanie ich výstavby

Zariadenia sociálnych služieb podľa §18 zákona č. 195/1998 Z.z. o sociálnej pomoci v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky zriaďuje samosprávny kraj a obec. Vzhľadom na to, že zriadenie zariadení sociálnych služieb rôzneho druhu v každej malej obci by nebolo efektívne, je potrebné, aby výstavbu týchto zariadení, ako aj výstavbu bytov pre sociálne ohrozené a marginalizované skupiny obyvateľstva usmerňoval a koordinoval s obcami v regióne príslušný samosprávny kraj. Zriadenie a samotnú výstavbu uvedených zariadení a bytov zabezpečujú obce, príp. neziskové organizácie.

Na obstaranie zariadení sociálnych služieb, ktoré sú určené pre starších občanov, osoby bez domova, osamelých rodičov, občanov v hmotnej núdzi, neprispôsobivých občanov, neplatičov nájomného a občanov s problémami sociálneho začlenenia, je možné poskytnúť výhodný dlhodobý úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 80 % obstarávacích nákladov stavby na 20 rokov s nízkou úrokovou sadzbou.

Financovanie bývania pre osoby, ktorým skončila ústavná starostlivosť v detskom domove alebo v domove sociálnych služieb pre deti je riešené možnosťou poskytnutia výhodného dlhodobého úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania na získanie nového alebo kúpu staršieho bytu vo výške do 100 % obstarávacích nákladov.

Tab. č. 1: Podpora bytovej výstavby a bývania z verejných prostriedkov - ročné prehľady

Názov	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Podpora bytovej výstavby a bývania - zdroje celkom (A+B+C)	3 996,60	3 927,20	7 758,00	9 662,00	11 080,00	8 336,40	6 078,00	8 923,30	7 985,15	8 752,78	8 901,23	7 262,10
Podpora bytovej výstavby a bývania zo štátneho rozpočtu (A+B)	3 996,60	3 427,20	7 758,00	8 645,00	9 008,00	7 836,40	5 815,00	8 201,30	7 985,15	8 752,78	8 274,34	7 262,10
A) Podpora bytovej výstavby celkom:	1 610,00	1 227,20	4 158,00	6 025,00	6 288,00	6 196,40	4 215,00	7 432,10	7 271,85	7 838,78	7 380,34	6 839,40
a) dokončenie stavieb z býv. KBV a program rozv. byt. výst.	760	0	300	300	140	360	430	545	1 800,00	1 899,40	1 514,92	985,00
aa) školy	.	.	111	136,2	140	130	130	145	0	167,4	.	.
ab) technická vybavenosť	0	.	150,6	162,3	0	230	300	250	950	582	127	140
ac) domovy dôchodcov	.	.	38,4	1,5	0	0	0	.	.	.	.	.
ad) nájomné byty	.	.	.	.	.	.	.	150	850	1 150,00	1 387,92	845,00
b) štátna prémie k stavebnému sporeniu	850	1 227,20	1 776,00	2 900,00	3 000,00	3 030,00	2 500,00	2 600,00	2 036,00	2 850,00	2 670,00	2 580,00
c) štátny fond rozvoja bývania	0	0	0	800	1 660,00	2 800,00	1 200,00	3 791,00	2 700,00	2 262,80	2 490,00	2 519,40
d) služobné byty	0	0	0	200	0	0	0	200	200	470,08	215,42	0
e) majetková ujma	0	0	2 082,00	1 825,00	1 488,00	6,4	0	4,1	.	4	.	0
f) bonifikácia hypotekárnych úverov	0	0	0	0	0	0	85	100	127,2	226,5	490	745
g) program záruk	0	0	0	0	0	0	0	92	338,65	0	0	10
h) odstraňovanie systémových porúch	.	.	.	.	.	.	.	100	70	126	0	100
B) Podpora bývania celkom:	2 386,60	2 200,00	3 600,00	2 620,00	2 720,00	1 640,00	1 600,00	769,2	713,3	914	894	422,7
a) dotácie k výrobe tepla pre bývanie	2 240,00	2 100,00	3 500,00	2 500,00	2 600,00	1 600,00	1 600,00	200	.	.	0	0
b) zateplenie bytových domov	106,6	71	70	80	80	0	0	0	0	.	0	0
c) meranie a regulácia (MH SR)	40	29	30	40	40	40	0	0	0	.	0	0
d) príspevok na bývanie	0	0	0	0	0	0	0	569,2	713,3	914	894	422,7
C) Mimosročnočtové zdroje na program rozv. byt. výst. celkom:	0	500	0	1 017,00	2 072,00	500	263	722	0	0	626,891	0
a) FNM a MSPNM SR	0	500	0	1 000,00	2 000,00	500	263	722	0	0	626,891	0
b) úroky z prostriedkov uložených v PKB	0	0	0	17	72	0	0	0	0	0	0	0

Pozn.: Spracované na základe schváleného štátneho rozpočtu, resp. rozpočtových opatrení MF S

Tab. č. 2: Počty domácností v roku 2000 a 2002 v intervaloch rozdelenia podľa čistého mesačného príjmu na osobu

Čistý mesačný príjem na osobu	Relatívny počet (%)	Kumulovaný počet (%)	Relatívny počet (%)	Kumulovaný počet (%)
	rok 2002		rok 2000	
do 3000	12,1	12,1	3,7	3,7
3001 – 4000	10,7	22,8	11,2	14,9
4001 – 5000	10,2	33,0	19,2	34,1
5001 – 6000	12,0	45,0	23,2	57,3
6001 – 7000	12,2	57,2	16,0	73,3
7001 – 8000	9,1	66,3	8,9	82,2
8001 – 9000	7,4	73,7	5,5	87,7
9001 – 10 000	5,6	79,3	4,2	91,9
10 001 – 11 000	5,3	84,6	4,7	96,6
11 001 – 12 000	4,0	88,6		
12 001 – 13 000	2,9	91,5	2,3	98,9
13 001 – 14 000	1,8	93,3		
nad 14 000	6,7	100,0	1,1	100,0
spolu	100,0		100,0	

Pozn.: Spracované z podkladov Štatistického úradu SR a na základe podkladov Štatistického úradu SR

Tab. č. 3: Veľkostné zloženie dokončených bytov v období od r. 2001 do r. 2004

Rok	Počet dokončených bytov	1-izbové a garsónky	2-izbové	3-izbové	4-izbové	5 a viac izbové
Bytový fond celkom						
2001	10 321	864	1 335	2 266	2 873	2 983
2002	14 213	1 570	2 164	3 468	3 979	3 032
2003	13 980	1 570	2 555	4 271	3 311	2 273
2004	12 592	874	1 816	3 548	3 733	2 621
Spolu	51 106	4 878	7 870	13 553	13 896	10 909
%	100,0	9,6	15,4	26,5	27,2	21,3
Z tohto vo vlastníctve obcí						
2001	1 079	439	453	172	14	1
2002	2 397	800	809	753	35	0
2003	3 966	928	1 457	1 523	29	29
2004	1 528	317	478	713	20	0
Spolu	8 970	2 484	3 197	3 161	98	30
%	100,0	27,7	35,6	35,3	1,1	0,3

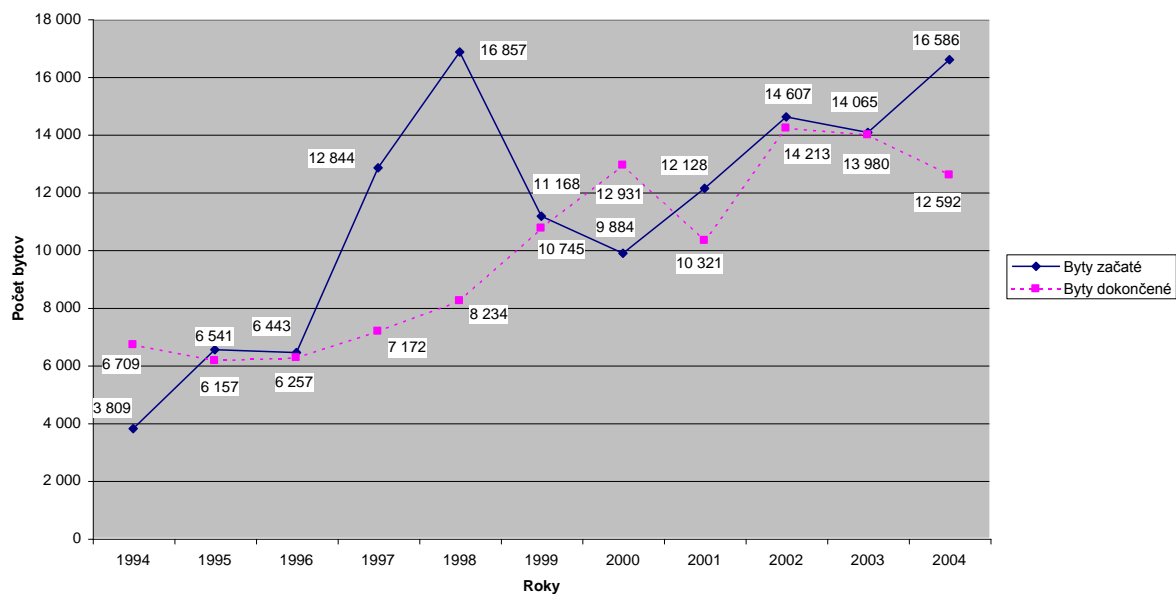
Poznámka: Údaje sú spracované z podkladov Štatistického úradu SR

Tab. č. 4: Štruktúra dokončených bytov v období od r. 2001 do r. 2004 v členení podľa vlastníckych foriem

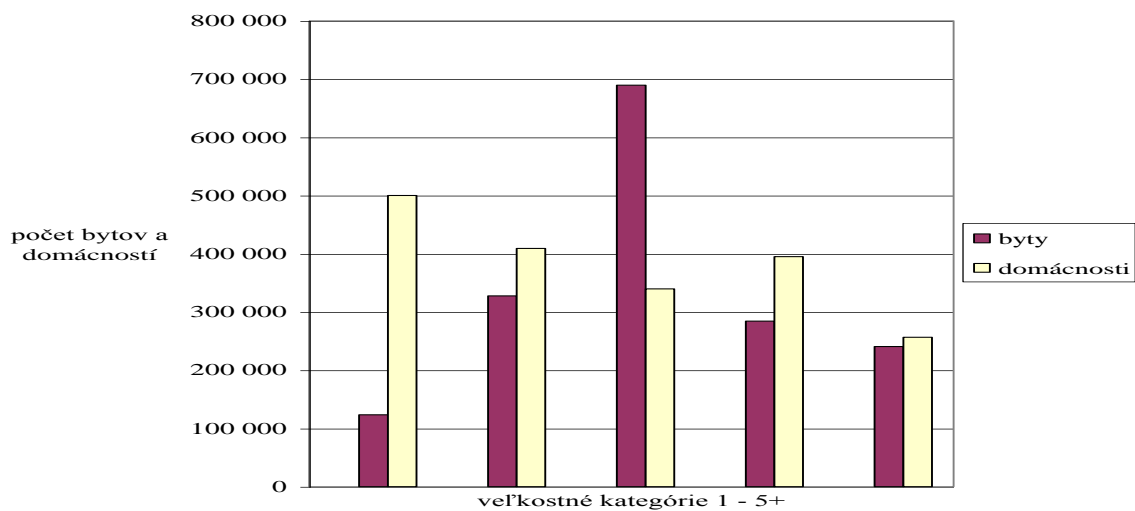
Druh vlastníctva	Dokončené byty			
	2001	2002	2003	2004
Súkromné tuzemské	8 940	11 452	9 909	10 960
Družstevné	52	267	64	77
Štátne	122	32	26	18
Obecné	1 079	2 397	3 966	1 528
Ostatné	128	65	15	9
Spolu	10 321	14 213	13 980	12 592

Pozn.: Údaje sú spracované z podkladov Štatistického úradu SR

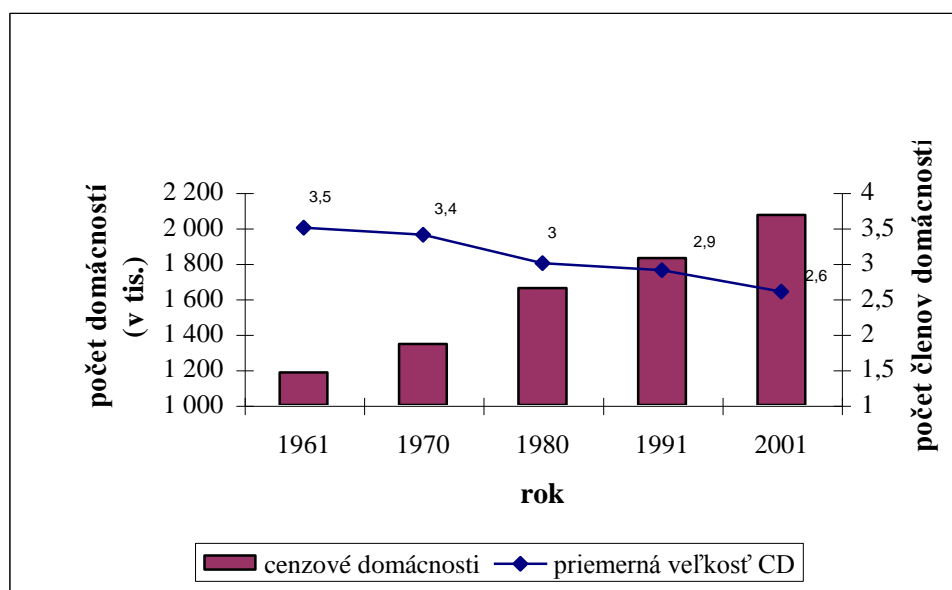
Graf č. 1: Vývoj počtu začatých a dokončených bytov v rokoch 1994 až 2004



Graf č. 2: Veľkostná štruktúra bytov a domácností



Graf č. 3: Vývoj počtu domácností a ich priemernej veľkosti



Plnenie zámerov Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2010 a Akčného plánu rozvoja bývania do roku 2005

Koncepciu štátnej bytovej politiky do roku 2005 s výhľadom do roku 2010 schválila vláda SR dňa 24.5.2000 svojím uznesením č. 355/2000. V časti koncepcie vo forme Akčného plánu rozvoja bývania do roku 2005 boli konkretizované úlohy operatívneho charakteru, zamerané najmä na tvorbu legislatívnych predpisov a formovanie ekonomického prostredia v podmienkach rozvíjajúcej sa trhovej ekonomiky na toto obdobie.

Vo februári 2001 bola na rokovanie vlády SR predložená Informácia o plnení úloh Konceptie rozvoja bytovej výstavby a Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2005 s výhľadom do roku 2010, ktorú vláda SR vzala na vedomie dňa 7. februára 2001.

V júni 2002 vláda SR uznesením č. 736/2002 schválila Správu o plnení zámerov Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2010 a Akčného plánu rozvoja bývania do roku 2005. Predmetným uznesením bol aktualizovaný Akčný plán rozvoja bývania do roku 2005 a schválené rámcové zámery bytovej politiky na ďalšie obdobie.

V júni 2003 bola na rokovanie vlády SR predložená Informácia o plnení zámerov Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2010 a Akčného plánu rozvoja bývania do roku 2005, ktorú vláda SR vzala na vedomie dňa 20. augusta 2003.

V období od schválenia predmetného materiálu sa podarilo splniť viacero zámerov a cieľov určených v koncepcii a prijať 11 nových alebo novelizovaných právnych predpisov, ktoré prispeli k formovaniu transparentného legislatívneho prostredia pre rozvoj bývania a vytvorili vhodné podmienky pre zvyšovanie intenzity bytovej výstavby a obnovy bytového fondu. Ide najmä o tieto zmeny:

- je vytvorený takmer ucelený systém podporných nástrojov štátu, upravený právnymi predpismi, s diferencovaním a možnou kombináciou viacerých druhov podpory podľa výšky príjmu občana;
- vykonala sa postupná deregulácia nájomného tak, že maximálna regulovaná cena nájmu bytu od roku 2004 už dosahuje nákladovú úroveň a pokrýva vlastníkom bytov náklady spojené s obstaraním, správou a prevádzkou bytového fondu;
- občanom v hmotnej núdzi sa poskytujú príspevky na bývanie;

- od 1.1.2001 nadobudol účinnosť a obce podľa potreby využívali Metodický pokyn Ministerstva pôdohospodárstva SR pre postup pri rozširovaní hranice zastavaného územia obce k 1.1.1990, ktorý umožnil v odôvodnených prípadoch rozšíriť hranice zastavaného územia obce na účely bytovej výstavby a súvisiacej vybavenosti;
- novelizáciou zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách bolo umožnené pozemky vo vlastníctve štátu určené v záväznej časti územného plánu obce na výstavbu nájomných bytov previesť do vlastníctva obce a ak túto výstavbu budú zabezpečovať neziskové organizácie alebo bytové družstvá, vypožičať im uvedené pozemky na 99 rokov;
- od 1.9.2001 nadobudla účinnosť novela Občianskeho zákonníka (zákon č. 261/2001 Z. z.), ktorou sa zrovnoprávnilo postavenie nájomníkov a vlastníkov bytov a bola odstránená nadmerná ochrana nájomníka;
- v Národnej rade SR bol zákonom č. 35/2002 Z. z. novelizovaný zákon č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby, ktorý od 1.3.2002 umožnil zabezpečovať aj bývanie, správu, údržbu a obnovu bytového fondu prostredníctvom neziskových organizácií. Tento zákon umožnil samosprávnym orgánom a ďalším zainteresovaným subjektom zriaďovať neziskové organizácie s pôsobnosťou v rozvoji bývania;
- prijatím zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady bolo v rámci procesu uskutočňovania fiskálnej decentralizácie samosprávam umožnené stanovovať výšku dane z nehnuteľností podľa miestnych podmienok v území;
- zvýšila sa intenzita bytovej výstavby a v rokoch 2001 až 2004 sa dokončilo priemerne 12 800 bytov ročne, čo predstavuje cca 91 % z počtu stanoveného v zámeroch koncepcie;
- v jednotlivých rokoch sa na rozvoj bývania vyčleňovali finančné prostriedky podľa možností štátneho rozpočtu.

Uvedenými krokmi a opatreniami boli vytvorené základné ekonomické a legislatívne podmienky podporujúce rozvoj bývania – zohľadňujúce princípy trhového hospodárstva. Napriek mnohým pozitívam a prínosom, ktoré sa dosiahli od účinnosti koncepcie, existujú

a objavujú sa tiež nové problémy a úlohy, ktoré je v oblasti bývania potrebné riešiť už v podmienkach plnohodnotného členstva SR v Európskej únii.