

Plnenie zámerov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2010

Ú v o d

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2010 bola schválená uznesením vlády SR č. 636 z 24. augusta 2005 so zámerom určiť rámcové zámery bytovej politiky štátu, ako aj konkrétne úlohy v oblasti rozvoja bývania podľa kompetencií jednotlivých ústredných orgánov štátnej správy na obdobie do roku 2010.

Spracovaný materiál hodnotí plnenie zámerov a konkrétnych úloh Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2010 v jednotlivých kapitolách tak, ako boli plnené na základe podkladov poskytnutých jednotlivými ústrednými orgánmi štátnej správy a dostupných podkladov spracovaných gestorom štátnej bytovej politiky – Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR.

1. Pôsobnosť v oblasti rozvoja bývania

V oblasti rozvoja bývania pôsobia občania, štát, obce a súkromný sektor previazane, každý so svojou špecifickou pôsobnosťou. Primárnu zodpovednosť a starostlivosť za obstaranie vlastného bývania v trhovom hospodárstve nesie občan, ktorý je aj užívateľom bytového fondu.

Pôsobnosť štátu je zameraná najmä na koordináciu podporných opatrení zo strany štátu a zdokonaľovanie nástrojov podpory rozvoja bývania, ako aj transformáciu legislatívneho rámca v podmienkach trhovej ekonomiky. V období od schválenia Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2010 boli rozpracované a schválené viaceré právne predpisy a opatrenia, ktoré prispievajú k zlepšeniu legislatívneho prostredia pre rozvoj bývania a vytvárajú podmienky pre zintenzívnenie bytovej výstavby a obnovy bytového fondu na Slovensku tak, ako sa uvádza v ďalších kapitolách. Napriek tomu je potrebné zo strany štátu venovať problematike bývania naďalej zvýšenú pozornosť.

K úlohám štátu patrí okrem legislatívneho rámca aj vyčleňovanie zodpovedajúceho objemu finančných prostriedkov na rozvoj bývania v štátnom rozpočte. Vývoj v tejto oblasti za posledné obdobie je popísaný v časti, ktorá sa zaoberá rozvojom bývania.

Pôsobnosť obcí je v koncepcii smerovaná najmä na vytváranie priestorových podmienok pre rozvoj bývania v rámci územného rozvoja sídiel. Legislatívne sa pritom vyššie uvedené činnosti obcí odvíjajú od ustanovení stavebného zákona a tiež od §4, ods. 3 písm. i) zákona č. 453/2001 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a menia a dopĺňajú sa niektoré ďalšie zákony. V zmysle uvedeného zákona obstarávajú obce okrem iného koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, spolupôsobia pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci a obstarávajú a schvaľujú programy rozvoja bývania obce. S uvedenou pôsobnosťou obcí súvisí aj koordinácia a zabezpečovanie pozemkov, výstavba technickej vybavenosti pre výstavbu bytov, výstavba bytov vo verejnom nájomnom sektore, ako aj skvalitňovanie hospodárenia s obecným bytovým fondom.

V zmysle bodu B.8. uznesenia vlády SR č. 636/2005 vypracovalo Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR Metodický pokyn č. 4/2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja, ktorý upravuje podrobnosti o obsahu a postupe spracovania, schvaľovania a aktualizácie programu rozvoja bývania obce. Materiál je určený pre obce a samosprávne kraje s cieľom ich metodického usmernenia pri vypracúvaní programov rozvoja bývania obce. Znenie metodického pokynu je uverejnené na internetovej stránke MVRR SR www.build.gov.sk.

V zmysle bodu B.2. uznesenia vlády SR č. 636/2005 malo Ministerstvo vnútra SR do 30. 6. 2006 predložiť na rokovanie vlády SR návrh zákona, ktorým sa doplní §4 zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov o pôsobnosť samosprávnych krajov v oblasti obstarávania, schvaľovania a aktualizovania programov rozvoja bývania samosprávneho kraja a koordináciu činností spojených s výstavbou bytov, ubytovacích zariadení a zariadení sociálnych služieb vo vyššom územnom celku. Takýto návrh novely zákona bol síce schválený na rokovaní vlády SR dňa 18. 4. 2007, pri prerokovaní v NR SR však bol text novely zákona zmenený a súčasné platné znenie v zákone č. 445/2008 Z. z., ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v pôsobnosti Ministerstva vnútra Slovenskej republiky v súvislosti so zavedením meny Euro v Slovenskej republike, sa pôsobnosťou samosprávnych krajov v oblasti bývania prakticky nezaobrá.

Súkromný sektor a mimovládny sektor, ako napr. inštitúcie finančného trhu, investori, inžinierske a projektové organizácie, stavebné firmy, neziskové organizácie a obyvateľstvo sa podieľajú najmä na financovaní rozvoja bývania, príprave pozemkov a ich vybavení

technickou infraštruktúrou, výstavbe bytov, spravovaní a obnove bytových domov a poskytovaní ďalších služieb spojených s bývaním.

Rozvoj nájomného bývania je v súčasnosti možné zabezpečiť aj prostredníctvom neziskových organizácií, ktoré zabezpečujú všeobecne prospešné služby v oblasti bývania, správy a obnovy bytových domov. V niektorých slovenských samosprávach sú neziskové organizácie zriadené (hlavné mesto Bratislava má zriadenú neziskovú organizáciu pre výstavbu nájomných bytov – Spoločnosť pre rozvoj bývania, v Martine pôsobí v oblasti zabezpečovania bývania, správy a obnovy bytových domov nezisková organizácia MATRA). Jedným z najdôležitejších cieľov činnosti neziskových organizácií v budúcnosti je výstavba nájomných bytov a obnova bytových domov. Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR upravilo existujúce právne predpisy vo svojej pôsobnosti tak, aby tieto organizácie mohli získať finančnú podporu štátu na výstavbu nájomných bytov. Obdobne vypracovalo vzorový štatút takejto organizácie vrátane systému kontroly hospodárenia a bude pokračovať v zintenzívnení metodickej činnosti a dotváraní právneho rámca pre podporu výstavby bytov prostredníctvom neziskových organizácií.

Jednou z inštitucionálnych foriem, ktorá predstavuje nový prístup v zabezpečovaní nájomného bývania, je príprava verejno-súkromných partnerstiev zameraných na výstavbu a správu nájomných bytov. Takéto projekty sa zatiaľ v Slovenskej republike nerealizovali.

2. Rozvoj bývania

Pokiaľ ide o vybavenosť bytmi, Slovenská republika je stále pod priemerom krajín EÚ v počte bytov na 1 000 obyvateľov (SR cca 367 bytov na 1 000 obyvateľov – odborný odhad k 31. 12. 2008, podľa štatistík EÚ v roku 2004 bol tento počet napr. v Rakúsku 421, Holandsku 422, Dánsku 456 a v Českej republike 438). Vybrané údaje o vybavenosti slovenských domácností bytmi a úvaha o potrebe bytov na obdobie do roku 2015, ktorá je spracovaná na základe predpokladaného vývoja počtu cenových domácností a demografického vývoja, je v prílohe č. 2. Prehľad o počte bytov na 1 000 obyvateľov v jednotlivých krajinách Európskej únie je v prílohe č. 3.

Zámery koncepcie štátnej bytovej politiky boli nadväzne na bod B.1. uznesenia vlády SR č. 636/2005 zohľadnené v rozpočte verejnej správy na roky 2007 – 2010, kde na podporu rozvoja bývania na rok 2007 bolo z prostriedkov štátneho rozpočtu určených 272,81 mil. Eur, z toho na dotáciu v rámci Programu rozvoja bývania 75,07 mil. Eur, pre Štátny fond rozvoja bývania 71,50 mil. Eur, na štátnu prémiiu k stavebnému sporeniu 44,15 mil. Eur a na štátny

príspevok k hypotekárnym úverom bolo určených 22,90 mil. Eur. V roku 2008 bolo na tieto účely vyčlenených 262,22 mil. Eur a pre rok 2009 bolo vyčlenených 270,47 mil. Eur.

Uznesením vlády SR č. 379 zo dňa 20. 5. 2009 bol schválený Vládny program zatepľovania, na ktorého realizáciu boli dodatočne posilnené zdroje vo výške 71 mil. Eur. Program, ktorého vykonávateľom je Štátny fond rozvoja bývania, bol vytvorený ako nový nástroj podpory rozvoja bývania zameraný na zlepšenie energetickej hospodárnosti budov na bývanie – rodinných domov a bytových domov. Okrem významných úspor energie realizácia Vládneho programu zatepľovania prispeje k zmierneniu dôsledkov hospodárskej krízy vytvorením, resp. zachovaním pracovných príležitostí. Práce spojené so zatepľovaním stavieb na bývanie sú náročné na ľudskú prácu, čo vytvára potenciál na tvorbu pracovných príležitostí v rozsahu 3,7 pracovných miest na 33 200 Eur (cca 1 000 000 Sk). Vyčlenené zdroje zo štátneho rozpočtu vo výške 71 mil. Eur znamenajú vytvorenie najmenej 8 000 pracovných príležitostí. V tejto súvislosti treba zdôrazniť, že ide nielen o pracovné miesta počas zatepľovania, ale aj o pracovné miesta pri výrobe stavebných hmôt a materiálov, ktoré sa vyrábajú v prevažnej miere na Slovensku.

V tejto súvislosti je treba skonštatovať, že podiel verejných prostriedkov na podporu bytovej výstavby a bývania k vytvorenému HDP v Slovenskej republike neustále v poslednom období klesá. Ak sa v druhej polovici deväťdesiatych rokov minulého storočia tento ukazovateľ pohyboval v rozsahu 0,72-1,56 % HDP, v priebehu posledných piatich rokov poklesol z 0,54 % v roku 2004 na 0,33 % v roku 2009.

V porovnaní týchto údajov s údajmi iných krajín Európskej únie vyplýva, že Slovensko patrí do skupiny krajín, ktoré verejné zdroje využívajú viac na iné účely ako na podporu bývania. Úroveň 1 % podielu verejných dotácií na bývanie z HDP dosahovali podľa spracovaných štatistík v roku 2004 Česká republika, Dánsko, Fínsko a dokonca vo Francúzsku bola táto úroveň 1,9 %. Prehľad o verejnej podpore bývania v % z HDP v jednotlivých krajinách Európskej únie je v prílohe č. 4.

Rozvoj bývania na Slovensku zaznamenal v poslednom období pozitívne trendy charakterizované najmä zvýšením počtu začatých a dokončených bytov. Podľa údajov, ktoré poskytli obce ako stavebné úrady do zisťovania o bytovej výstavbe Štatistickému úradu SR, sa v roku 2008 začala v Slovenskej republike výstavba 28 321 bytov (vydané stavebné povolenia) a dokončilo sa 17 184 bytov (vydané kolaudačné rozhodnutia). V porovnaní s rokom 2007, keď sa začalo s výstavbou 18 116 bytov, sa počet začínaných bytov zvýšil o 10 205 bytov, t. j. o 56,3 % a predstavuje najviac začínaných bytov za posledných 18 rokov (od roku 1991). Oproti roku 2007 sa v roku 2008 zvýšil počet dokončených bytov, a to z hodnoty

16 473 bytov na hodnotu 17 184 bytov, čo predstavuje nárast o 711 bytov, t. j. o 4,32 %. Aj počet dokončených bytov v roku 2008 predstavuje historicky najvyššiu hodnotu od roku 1991. Z tohto pohľadu je možné hodnotiť bytovú výstavbu v roku 2008 ako najúspešnejšiu v novodobej histórii Slovenskej republiky. Vývoj počtu začatých a dokončených bytov za predchádzajúce roky je v prílohe č. 5.

Intenzita bytovej výstavby dosiahla v roku 2008 hodnotu 3,18 dokončených bytov na 1 000 obyvateľov, čo predstavuje najvyššiu hodnotu za obdobie od roku 1993. Napriek tomu nie sú hodnoty tohto ukazovateľa na takej úrovni ako u väčšiny krajín Európskej únie (napr. v Holandsku 4,0, v Belgicku 4,4, v Dánsku 4,9, v Rakúsku 5,2, vo Fínsku 5,8, vo Francúzsku 6,0). V krajinách, ktoré prešli podobným transformačným procesom ako Slovenská republika, intenzita bytovej výstavby dosiahla hodnoty 2,8 v Poľsku, 3,5 v Slovinsku, 3,2 v Českej republike a 4,3 v Maďarsku (podľa publikácie Housing Statistics in the European Union 2005/2006). Vývoj hodnoty ukazovateľa intenzity bytovej výstavby v Slovenskej republike je v prílohe č. 6, údaje o počte dokončených bytov na 1 000 obyvateľov v jednotlivých krajinách Európskej únie sú v prílohe č. 7.

Pri skúmaní bytovej výstavby v Slovenskej republike v roku 2008 z hľadiska územného členenia je možné konštatovať, že obdobne ako v predchádzajúcich rokoch sa najviac bytov postavilo v Bratislavskom kraji (5 563 bytov), čo predstavuje takmer tretinu z celkového počtu postavených bytov (32,37 %). Druhý najvyšší počet postavených bytov, a to 2 739 bytov je v Trnavskom kraji (15,94 %) a nasleduje Žilinský kraj s 2 138 dokončenými bytmi (12,44 %). Na opačnom konci, s najmenším počtom postavených bytov v roku 2008 sa nachádzajú Banskobystrický kraj s 1 002 bytmi (5,83 %) a Košický kraj s 1 270 dokončenými bytmi (7,39 %).

Obdobné poradie je aj pri počte začatých bytov. Najviac bytov sa začalo stavať v Bratislavskom kraji, a to 8 117 bytov (28,87 % z celkového počtu začatých bytov), nasleduje Trnavský kraj so 4 195 začatými bytmi (14,81 %) a Žilinský kraj s počtom začatých bytov 3 911 (13,81 %). Tradične Banskobystrický (1 741 bytov – 6,15 %) a Košický kraj (1 948 bytov – 6,88 %) sú na opačnom konci tabuľky začatých bytov. Podrobnejšie údaje o vývoji počtu začatých a dokončených bytov v jednotlivých regiónoch sú znázornené v prílohách č. 8 a 9. Z pohľadu vlastníckych foriem začatých a dokončených bytov sa v roku 2008 v rozhodujúcej miere na výstavbe podieľali byty v súkromnom tuzemskom vlastníctve a menším podielom nájomné byty v obecnom vlastníctve. Ostatné formy vlastníctva sú na výstavbe bytov obdobne ako v predchádzajúcich rokoch zanedbateľné.

V roku 2008 sa v súkromnom tuzemskom vlastníctve začalo s výstavbou 24 809 bytov, čo predstavuje 87,6 % z celkového počtu začatých bytov a v obecnom vlastníctve sa začalo s výstavbou 3 398 bytov, čo tvorí 12 %. Ostatné formy vlastníctva predstavujú 0,4 % podiel na začatých bytoch. Podrobnejšie údaje o začatých a dokončených bytoch podľa druhu vlastníctva sú v prílohách č. 10, 11 a 12.

Na skladbe dokončených bytov v roku 2008 sa súkromné vlastníctvo podieľalo 84,54 %, čo predstavuje 14 527 bytov a obecné vlastníctvo tvorilo 15,31 %, čo je 2 631 bytov. Ostatné formy vlastníctva sa na celkovom počte dokončených bytov podieľali 0,15 %.

Grafické znázornenie lokalizovania stavieb nájomných bytov podporených z prostriedkov štátneho rozpočtu v rokoch 1998 – 2008 je v prílohe č 13.

Rozvoj bývania však 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 inštalčných rozvodov, čo znižuje ich úžitkovú hodnotu a zvyšuje prevádzkové náklady stavieb. Nevyhnutným predpokladom pre rozvoj bývania a zvyšovanie, resp. udržanie jeho kvalitatívnej úrovne je okrem výstavby aj zabezpečovanie pravidelnej údržby a opráv bytových domov a realizovanie komplexnej obnovy starších bytových domov s revitalizáciou okolitých priestorov. Niektoré údaje o smerovaní podpory štátu do tejto oblasti sú uvedené v časti, ktorá analyzuje uplatnenie nástrojov podpory rozvoja bývania.

Podpora určitých aktivít súvisiacich s obnovou bývania z prostriedkov Európskeho fondu regionálneho rozvoja je v programovom období 2007 – 2013 možná v rámci Regionálneho operačného programu a Operačného programu Bratislavský kraj, ktoré sú v pôsobnosti Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, a to formou Integrovaných stratégií rozvoja mestských oblastí. V zmysle príslušných nariadení Európskej komisie je v súčasnosti možná podpora obnovy spoločných častí budov a znižovanie energetickej náročnosti budov.

Podpora musí byť smerovaná výhradne v zmysle stratégie operačného programu, ktorú schválila Európska komisia. Nie je možné financovať jednotlivé bytové domy cez samostatné projekty. Oprávnená je len rekonštrukcia bytových domov, ktorá môže byť len jednou z viacerých podporených aktivít realizovaných na vybranom oprávnenom mestskom území. Tieto aktivity musia mať podobu integrovanej stratégie rozvoja mestskej oblasti v zmysle programových a riadiacich dokumentov uverejnených a aktualizovaných na oficiálnej internetovej stránke operačného programu. V prípade Regionálneho operačného programu je na podporu bývania vyhradených 70 mil. Eur z Európskeho fondu regionálneho rozvoja na

obdobie rokov 2007-2013. Riadiaci orgán pre Regionálny operačný program si stanovil za cieľ realizovať 20 projektov integrovaných stratégií rozvoja mestských oblastí do roku 2015.

V prípade Operačného programu Bratislavský kraj je na podporu bývania vyhradených 6 mil. Eur z Európskeho fondu regionálneho rozvoja na obdobie rokov 2007 - 2013. Riadiaci orgán pre Operačný program Bratislavský kraj si stanovil za cieľ zrealizovať 3 projekty integrovaných stratégií rozvoja mestských oblastí do roku 2015.

S cieľom premietnuť do oblasti reálneho bývania výsledky výskumu a vývoja boli k tejto problematike v pôsobnosti Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR v rokoch 2006 – 2008 riešené úlohy zamerané najmä na:

- zlepšenie energetickej hospodárnosti budov, zlepšenie užívateľských vlastností týchto budov a zníženie nákladov na prevádzku a užívanie v dlhodobejšom časovom horizonte, impulz k zvýšeniu povedomia verejnosti pre potrebu zvyšovania energetickej hospodárnosti budov,

- posúdenie legislatívnych a ekonomických možností podpory reprodukcie verejných či súkromných nájomných bytov, návrh zmeny podmienok a úprava platných legislatívnych predpisov v smere zabezpečenia rastu intenzity výstavby nových bytov a obnovy existujúceho bytového fondu na Slovensku a overenie dosahov navrhovaných opatrení v rôznych oblastiach, zvlášť v oblasti verejných rozpočtov a ekonomiky,

- rozšírenie databáz informácií a poznatkov v tých oblastiach bývania, ktoré sú východiskom na formulovanie stratégií a politík rozvoja na celoštátnej a regionálnej úrovni programov rozvoja bývania v rámci celoštátnej a regionálnej úrovne, na voľbu rôznych foriem podpôr rozvoja bývania, na zintenzívnenie investovania do bývania v potrebných oblastiach a prípadne na účelnom odstraňovaní určitých disparít v bývaní medzi regiónmi,

- posúdenie situácie vo vybavenosti domového fondu s bytmi na Slovensku osobnými výťahmi, analýza úrovne plnenia úloh, ktoré tieto výťahy majú zabezpečovať vzhľadom na vyvíjajúce sa predpisy v normatívnej oblasti Európskej únie, vyhodnotenie miery potrebnej obnovy výťahov a návrh riešení finančného zabezpečenia obnovy výťahov,

- zlepšovania tepelno-technických vlastností stavebných konštrukcií, navrhovania a výroby nových stavebných konštrukcií s vyššími úžitkovými vlastnosťami.

3. Hospodárenie s bytovým fondom

Po aplikovaní zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov bolo podľa údajov sčítania k 26. 5. 2001 z celkového počtu bytov v SR 75,9 % bytov vo vlastníctve občanov, z toho cca dve tretiny v rodinných domoch a cca jedna tretina v bytových domoch. Vo vlastníctve bytových družstiev ostalo 14,9 % bytov a vo vlastníctve iných subjektov cca 9,2 % bytov. K 31. 12. 2007 bolo podľa dostupných údajov a odborného odhadu vo vlastníctve obcí (verejný nájomný sektor) už len cca 2,4 % bytov z celkového bytového fondu, čo nepriaznivo vplyva na možnosť mobility pracovných síl. V krajinách Európskej únie sa podiel nájomných bytov pohybuje od 19 % do 62 %, pričom verejný nájomný sektor predstavuje v priemere 18 % z celkového bytového fondu. Nízka dostupnosť nájomného bývania na Slovensku sa konštatuje o. i. aj v materiáli OECD „Ekonomický prehľad Slovenskej republiky“ z februára 2009.

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov o. i. stanovuje aj podmienky pre spravovanie bytov v bytových domoch, a to buď vytvorením spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo zmluvou vlastníkov s právnickou alebo fyzickou osobou o výkone správy.

V bode B.3. uznesenia vlády SR č. 636/2005 bolo ministrom financií uložené „v spolupráci s ministrom výstavby a regionálneho rozvoja SR spracovať a predložiť na rokovanie vlády návrh novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorá odstráni prekážky pri zabezpečovaní efektívnej správy bytových domov a stanoví termín a podmienky ukončenia transformácie vlastníctva bytového fondu“ v termíne do 31. 12. 2006.

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR k plneniu tejto úlohy predložilo Ministerstvu financií SR podklady pre novelizáciu, pripravené v spolupráci s rozhodujúcimi poskytovateľmi služieb spojených so správou bytov, najmä Združením bytového hospodárstva na Slovensku, ako aj Združením spoločenstiev vlastníkov bytov.

Ministerstvo financií pripravilo návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý vláda SR prerokovala a schválila uznesením č. 99/2007 zo 7. 2. 2007. V citovanom uznesení vláda SR zároveň zmenila pôvodné znenie z bodu B.3. uznesenia vlády SR č. 636/2005 tak, že sa z neho vypustili slová „a stanovila termín a podmienky ukončenia transformácie vlastníctva bytového fondu“. Novela zákona bola publikovaná v zbierke zákonov pod číslom 268/2007 Z. z. s účinnosťou od 1. 7. 2007.

V tejto súvislosti je treba poznamenať, že už spomínaný materiál spracovaný OECD vo februári 2009 doslovne konštatuje : „Jedným z faktorov zapríčiňujúcich absenciu súkromného trhu s nájomným bývaním je legislatíva týkajúca sa práv na odkúpenie, ktorá oprávňuje nájomníkov obecných bytov, postavených pred rokom 1998 odkúpiť tieto byty za veľmi priaznivých podmienok. Táto legislatíva by mala byť postupne zrušená alebo by sa predajné ceny mali dostať na úroveň trhových hodnôt.“

Za účelom vytvoriť vlastníkom a správcom bytového fondu také ekonomické podmienky, aby im vlastníctvo a správa tohto majetku nevytvárala ekonomické straty, vykonali sa v predchádzajúcom období určité kroky v deregulácii nájomného, ktoré boli naposledy premietnuté do legislatívy prijatím opatrenia Ministerstva financií SR z 23. 4. 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a opatrenia Ministerstva financií SR z 25. 9. 2008 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií SR z 23. 4. 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Oproti pôvodným predpokladom však k výraznejšiemu posunu pri deregulácii nájomného nedošlo. Tu treba poznamenať, že v už spomínanom materiáli OECD „Ekonomický prehľad Slovenskej republiky“ z februára 2009 sa v tejto súvislosti doslovne uvádza : „V záujme lepšieho zacielenia a zefektívnenia podpory bývania by mala vláda zvážiť zvýšenie nájomného vo verejnom nájomnom sektore, aby sa dostalo bližšie k trhovej úrovni; minimálne nájomníci, ktorí už nespĺňajú kritériá oprávnenosti by mali platiť trhovú výšku nájomného“.

Podľa plánu legislatívnych úloh vlády SR na rok 2007 a v zmysle bodu B.7. uznesenia vlády SR č. 636/2005 malo Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR v termíne do 31. 12. 2007 „v spolupráci s podpredsedom vlády a ministrom spravodlivosti spracovať a predložiť na rokovanie vlády návrh zákona, ktorý upraví podmienky nájomných vzťahov v nájomnom bytovom fonde“. Cieľom zákona malo byť umožniť nájomcom spĺňajúcim vopred nastavené kritériá najmä v bytoch v domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov (reštitúcia), požiadať v určenej lehote o poskytnutie nájomného bytu obstaraného z verejných prostriedkov a následne takto umožniť pôvodným vlastníkom takýchto domov hospodáriť so svojím majetkom a zamedziť obmedzovaniu ich práv. Nová právna norma mala stanoviť aj metódy výpočtu postupného zvyšovania cien za nájom bytov, lehotu a frekvenciu zvyšovania.

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR predložilo vo februári 2008 na rokovanie vlády SR materiál „Návrh zákona o ukončení niektorých nájomných vzťahov a o zmene a doplnení niektorých predpisov“, ktorý bol vypracovaný v spolupráci s Ministerstvom spravodlivosti SR a ktorý vláda SR prerokovala dňa 5. 3. 2008. Konštatovala, že úloha z

bodu B. 7. uznesenia vlády SR č. 636/2005 bola predložením tohto materiálu splnená, ale návrh zákona najmä na základe zásadného nesúhlasu zo strany Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR neschválila. K materiálu prijala uznesenie č. 148/2008, kde uložila ministrovi financií, ministerke práce, sociálnych vecí a rodiny, podpredsedovi vlády a ministrovi spravodlivosti a ministrovi výstavby a regionálneho rozvoja predložiť na rokovanie vlády 12. 3. 2008 návrh postupu pri riešení danej problematiky.

Nadväzne na prijatú úlohu Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR v spolupráci s Ministerstvom financií SR, Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny SR a Ministerstvom spravodlivosti SR vypracovalo materiál „Návrh postupu riešenia súvisiaceho s problematikou deregulácie cien nájmu bytov a na zrušenie úlohy B.5. uznesenia vlády SR č. 636 z 24. 8. 2005“, ktorého prerokovanie bolo vo vláde SR viackrát prerušené z dôvodu odmietavého postoja k návrhu úloh zo strany Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR. K dosiahnutiu dohody došlo až po rokovaní na úrovni podpredsedu vlády SR pre vedomostnú spoločnosť, Európske záležitosti, ľudské práva a menšiny dňa 19. 5. 2008. K uvedenému materiálu prijala vláda SR uznesenie č. 357 z 28. 5. 2008. V bode B. 4. tohto uznesenia uložila ministrovi výstavby a regionálneho rozvoja v spolupráci s ministrom financií, ministerkou práce, sociálnych vecí a rodiny a podpredsedom vlády a ministrom spravodlivosti v termíne do 31. 12. 2008 vypracovať a predložiť na rokovanie vlády návrh koncepcie, ktorá bude riešiť spôsob usporiadania vzťahov súkromných vlastníkov bytových domov a nájomcov bytov dotknutých dereguláciou cien nájmu bytov. Materiál pod názvom „Návrh koncepcie usporiadania vzťahov súkromných vlastníkov bytových domov a nájomcov bytov dotknutých dereguláciou cien nájmu bytov“ bol vo vláde SR prerokovaný a schválený uznesením vlády č. 640/2009.

S cieľom vytvoriť flexibilnejšie podmienky pri poskytovaní bytových náhrad, ktoré stanovuje Občiansky zákonník, bola ministrovi spravodlivosti v bode B.5. uznesenia vlády č. 636/2005 uložená úloha „v spolupráci s ministrom výstavby a regionálneho rozvoja SR predložiť na rokovanie vlády návrh novely Občianskeho zákonníka, ktorou sa upravujú podmienky poskytovania bytových náhrad“ v termíne do 31. 12. 2005. Na základe návrhu MS SR bola uvedená úloha zrušená.

V nadväznosti na úlohu z bodu B.7. citovaného uznesenia vlády SR, podľa ktorej malo ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja v spolupráci s ministerstvom spravodlivosti v termíne do 31. 12. 2007 pripraviť a predložiť na rokovanie vlády návrh zákona, ktorý upraví podmienky nájomných vzťahov v nájomnom bytovom fonde, Ministerstvo spravodlivosti SR navrhlo zosúladiť termíny týchto úloh, aby plnenie úlohy B.5, ktorá je čiastkovou úlohou,

bolo zasadené do kontextu komplexnejších zmien v tejto oblasti. Predseda vlády tejto požiadavke listom č. 8809/2006/KPV OSV vyhovel. Keďže k prijatiu spomínaného zákona nedošlo, prakticky žiadne zmeny v platnej legislatíve v súvislosti s poskytovaním bytových náhrad v poslednom období neboli prijaté. Táto skutočnosť má výrazný vplyv na konanie inštitucionálnych investorov pri rozhodovaní o smerovaní použitia voľných finančných zdrojov do výstavby nových nájomných bytov najmä v súkromnom sektore. V materiáli OECD z februára 2009 sa k tejto problematike doslovne uvádza : „Ďalšou prekážkou pre súkromný prenájom je nadmerná ochrana nájomcov prostredníctvom zmlúv o nájme na neurčitý čas, ktorá nadmerne stabilizuje nájomcov využívajúcich takúto ochranu. V rámci týchto zmlúv musí majiteľ poskytnúť nájomcovi alternatívne bývanie v prípade vypovedania zmluvy o nájme. Súčasná legislatíva na ochranu nájomcov by mala byť postupne zrušená.“

Takmer všetky budovy postavené v minulom storočí vrátane bytového fondu majú nevyhovujúce tepelno-technické vlastnosti, čo je sprevádzané vysokou spotrebou tepla a tým aj zvýšenými nákladmi na vykurovanie. Rastúce ceny energií vytvárajú tlak na znižovanie energetickej náročnosti budov a tým realizovanie nielen energeticky 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. V nadväznosti na ustanovenia zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov vydal s účinnosťou od 1. 1. 2006 Úrad pre reguláciu sieťových odvetví vyhlášku č. 630/2005 Z.z., ktorou sa stanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla.

Na podporu racionalizácie spotreby energie Ministerstvo hospodárstva SR realizuje Program vyššieho využitia biomasy a slnečnej energie v domácnostiach (ďalej len program), ktorý bol vytvorený na základe uznesenia vlády SR č. 383/2007 k návrhu Stratégie vyššieho využitia obnoviteľných zdrojov energie v SR a ktorý je účinný od 20. 4. 2009. V rámci súboru opatrení na zmiernenie následkov hospodárskej krízy vláda SR na tento program vyčlenila 8 mil. EUR. Program sa zameriava na podporu inštalácie kotlov na biomasu a slnečných kolektorov slúžiacich na vykurovanie a ohrev vody pre rodinné a bytové domy. Program vyššieho využitia biomasy a slnečnej energie v domácnostiach má naplniť ciele Stratégie vyššieho využitia obnoviteľných zdrojov energie v SR v oblasti výroby tepla z biomasy a slnečnej energie. Tento program je v súlade s výnosom č. 1/2005 Ministerstva hospodárstva SR o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva SR v znení neskorších

predpisov. Jeho úplné znenie je zverejnené na webovej stránke Ministerstva hospodárstva SR a Slovenskej inovačnej a energetickej agentúry.

Požiadavkou s vysokou prioritou v oblasti obnovy budov je dosiahnuť postupné znižovanie energetickej spotreby budov. Hodnotenie potreby energie pre budovy v súčasnosti nadväzuje na požiadavky súvisiace so smernicou č. 2002/91/ES, ktorá bola implementovaná do právnych predpisov v SR prijatím zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Úlohy súvisiace so zlepšovaním energetickej hospodárnosti budov sú zahrnuté v Koncepcii energetickej hospodárnosti budov do roku 2010 s výhľadom do roku 2020, schválenej uznesením vlády SR č. 384 z 11. 6. 2008. Najdôležitejšou úlohou vyplývajúcou z koncepcie energetickej hospodárnosti budov je pripraviť „Dlhodobý program systémového uplatnenia nových inovatívnych opatrení energetickej hospodárnosti budov na roky 2011 – 2020“.

4. Pozemky a technická infraštruktúra

Dostupnosť stavebných pozemkov a ich cena výraznou mierou ovplyvňujú bytovú výstavbu. V nadväznosti na ustanovenia zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov môžu obce ako správcovia dane z nehnuteľností tento inštitút využívať ako účinný nástroj na riadenie využívania územia. V tejto súvislosti sa v materiáli OECD „Ekonomický prehľad Slovenskej republiky“ z februára 2009 konštatuje: „Daň z nehnuteľností, ktorú stanovujú obce, je veľmi nízka a vychádza z cien, ktoré sú zastarané. Táto skutočnosť motivuje k investovaniu do kúpy bytu pred inými spôsobmi investovania a je procyklická, keďže efektívna sadzba dane klesá so stúpajúcimi cenami nehnuteľností. Daň z nehnuteľností by mala byť zvýšená na neutrálnu úroveň a táto by sa mala odvíjať od skutočných trhových hodnôt nehnuteľností.“

Užívanie dokončených bytov závisí od ich napojenia na zariadenia technickej infraštruktúry, najmä na rozvody vody, elektrickej energie, kanalizáciu s čistením odpadových vôd, rozvody plynu, príp. miestne komunikácie.

Pokiaľ ide o energetické zariadenia, pri schválení „Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2010“ bola ministrom hospodárstva SR v bode B.6 uznesenia vlády SR č. 636/2005 uložená úloha „v spolupráci s ministrom výstavby a regionálneho rozvoja vykonať analýzu účinnosti zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike z hľadiska zabezpečenia rozvoja distribučných

sústav v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou obcí a v prípade potreby navrhnuť príslušnú úpravu zákona“ v termíne do 31. 3. 2006. Ministerstvo hospodárstva SR spracovalo analýzu, v ktorej konštatovalo, že od transformácie distribučných spoločností sa zlepšila situácia v rozvoji distribučných sietí, pričom náklady na ich rozvoj sú zahrnuté do oprávnených nákladov a táto skutočnosť je zohľadnená Úradom pre reguláciu sieťových odvetví pri schvaľovaní regulovanej ceny. Ministerstvo hospodárstva SR za čas účinnosti zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike (od 1. 1. 2005) nezaznamenalo žiaden podnet na úpravu zákona z hľadiska potrieb rozvoja distribučných sústav a sietí pre dodávku elektriny a plynu. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti zo záverov a vyhodnotenia analýzy nevyplynuli žiadne návrhy na zmeny legislatívneho rámca v oblasti rozvoja distribučných sietí. Okrem zdrojov vlastníkov sa čiastočne na rozvoj distribučných sietí využívajú aj prostriedky štátneho rozpočtu. V rámci vládou schváleného Programu rozvoja bývania sa takto podporila výstavba niektorých zariadení technickej vybavenosti (verejný vodovod, verejná kanalizácia vrátane čistiarnie odpadových vôd, miestne komunikácie vrátane verejného osvetlenia) podľa platných právnych predpisov MVRR SR o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

Dôležitým nástrojom racionálneho využívania krajiny je územné plánovanie. V súlade s ustanoveniami stavebného zákona mestá a obce s počtom viac ako 2000 obyvateľov sú povinné mať územný plán, ostatné obce sú povinné mať túto územnoplánovaciu dokumentáciu za určených podmienok. Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR vytvára informačný systém o územnom plánovaní na základe podkladov obcí, z ktorého vyplýva, že k 31. 3. 2009 z celkového počtu 2 923 obcí na Slovensku malo územnoplánovaciu dokumentáciu 1 535 obcí, t. j. cca 53 %. Z uvedeného počtu malo územnoplánovaciu dokumentáciu 740 obcí s počtom obyvateľov do 1 000, 425 obcí s počtom obyvateľov 1 001 až 2 000 a 360 obcí s počtom obyvateľov nad 2 000.

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR podporuje územný rozvoj obcí a miest. Podľa výnosu ministerstva č. MVRR-2005-3856/38753-41:1809/M z 8. 8. 2005 o poskytovaní dotácií na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí a miest (ďalej len „výnos“) rezort od roku 2006 zo svojho rozpočtu priamo poskytuje dotácie na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí a miest.

Doručené žiadosti z miest a obcí celého Slovenska vyhodnocuje komisia vymenovaná ministrom výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa stanovených kritérií a podľa jej návrhu minister schvaľuje výšku dotácií na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie konkrétnych obcí.

V období rokov 2006-2008 bol vyčlenený pre tento účel nasledovný objem finančných prostriedkov, ktoré boli poskytnuté obciam:

- rok 2006 celkom 1,0 mil. Sk (cca 33 194 Eur) poskytnutých pre 7 obcí,
- rok 2007 celkom 1,9 mil. Sk (cca 63 068 Eur) poskytnutých pre 16 obcí,
- rok 2008 celkom 7,0 mil. Sk (cca 232 357 Eur) poskytnutých pre 32 obcí.

V roku 2009 bolo na MVRR SR zaslaných 80 žiadostí, z ktorých komisia odporučila ministrom výstavby a regionálneho rozvoja SR poskytnúť z celkového objemu 232 357 Eur dotáciu pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie pre 36 obcí.

5. Sociálna politika v bývaní

Podľa koncepcie štátnej bytovej politiky je úlohou štátu v rámci sociálnej politiky vytvárať ekonomické a legislatívne podmienky pre dostupnosť bývania občanom s nízkymi a strednými príjmami a zabezpečiť dostupnosť bývania aj sociálne ohrozeným a marginalizovaným skupinám obyvateľstva.

V súčasnosti je zo strany štátu vytvorený systém podporných nástrojov v rozvoji bývania, ktorý je diferencovaný podľa príjmovej štruktúry domácností. Pre strednú príjmovú skupinu sa umožňuje, aby si byty do vlastníctva v bytových a rodinných domoch občania zabezpečovali s podporou štátu prostredníctvom úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania, stavebného sporenia a hypotekárnych úverov.

Pre občanov s nízkymi príjmami (do trojnásobku životného minima) sa v rámci platných nástrojov štátu podporuje výstavba nájomných bytov vo verejnom nájomnom bytovom sektore do vlastníctva obcí a neziskových organizácií. V súlade s Výnosom MVRR SR č. V-2/2008 z 21. 11. 2008, ktorým sa mení a dopĺňa výnos MVRR SR č. V-1/2006 zo 7. 12. 2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania môžu obce a neziskové organizácie pri dodržaní cenového limitu a plošného štandardu bytov dostať dotáciu až do výšky 30 % z obstarávacích nákladov stavby. S týmto systémom podpory sa môžu stavať byty bežného štandardu napr. pre prvé bývanie mladých rodín, starších ľudí, byty pre občanov s ťažkým zdravotným postihnutím a pod. vo veľkostnej štruktúre podľa konkrétnych potrieb príslušnej obce.

Marginalizované skupiny obyvateľov tvoria rôzne kategórie sociálne odkázaných občanov, o ktorých bývanie sa musí postarať spoločnosť. Pre niektoré úzko špecifikované skupiny občanov je potrebné naďalej vytvárať podmienky na ich umiestnenie v rôznych

zariadeniach sociálnych služieb, kde je poskytovaná aj osobitná sociálna, resp. zdravotná starostlivosť. Zariadenia sociálnych služieb však nie sú primárne určené na bývanie a nie sú nástrojom riešenia bytovej otázky marginalizovaných skupín obyvateľstva. Marginalizované skupiny obyvateľstva sú v prevažnej miere tvorené sociálne vylúčenými komunitami z dôvodu neprispôsobivosti, neschopnosti sociálnej adaptácie, dlhodobej nezamestnanosti, resp. marginálnej pozície celého osídlenia. Z hľadiska všetkých sociálnych ukazovateľov sú najpočetnejšou a špecifickou marginalizovanou skupinou na Slovensku príslušníci sociálne vylúčených rómskych komunít.

Na riešenie bývania prevažnej väčšiny marginalizovaných skupín obyvateľstva prichádza do úvahy bývanie v nájomných bytoch nižšieho štandardu, ktorých výstavbu zabezpečujú obce v súlade s vyššie uvedeným výnosom MVRR SR; za obdobie realizácie Programu rozvoja bývania bolo postavených a odovzdaných do užívania cca 3 000 takýchto bytov. Na ich realizáciu je možné získať dotáciu do výšky až 80 % obstarávacích nákladov, pričom 20 % by malo byť vytvorených prácou budúcich nájomcov. Lokalizácia výstavby by nemala prehlbovať priestorovú a sociálnu segregáciu, ale mala by byť prostriedkom integrácie dotknutej komunity. Nižší štandard vybavenia bytu musí zodpovedať minimálnym požiadavkám, ktoré sú stanovené nariadením vlády SR č. 353/2006 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia. Za účelom usmernenia miestnych samospráv pri výstavbe nájomných bytov nižšieho štandardu zabezpečilo MVRR SR spracovanie metodologickej publikácie „Postupy prípravy a vzorové projekty výstavby nájomných bytov nižšieho štandardu“, ktorej súčasťou je 9 vzorových projektových riešení, ktoré zohľadňujú špecifiká bývania marginalizovaných skupín obyvateľstva a zodpovedajú stanoveným kritériám pre poskytnutie štátnej dotácie. Materiál je dostupný na internetovej stránke MVRR SR www.build.gov.sk.

Významným nástrojom zvyšovania miery zamestnanosti je aj úroveň pracovnej mobility, ktorá je vo veľkej miere ovplyvňovaná aj obmedzenou dostupnosťou nájomného bývania. V rámci nástrojov aktívnej politiky trhu práce sa rozšíril počet nástrojov podporujúcich pracovnú mobilitu. V súčasnosti Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR uplatňuje v rámci aktívnych opatrení na trhu práce upravených zákonom č. 5/2004 Z. z. o službách zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nástroje na podporu pracovnej mobility prostredníctvom príspevku na dochádzku za prácou, príspevku na presťahovanie za prácou a príspevku na dopravu do zamestnania. V roku 2007 bol príspevok na dochádzku za prácou poskytnutý 11 362 občanom v celkovej

hodnote 42 200 285,- Sk (cca 1 400 793 Eur) a v roku 2008 to bolo pre 12 002 občanov v celkovej hodnote 43 320 177,- Sk (cca 1 437 966 Eur). V roku 2008 bol príspevok na presťahovanie za prácou poskytnutý v 7 prípadoch v celkovej hodnote 87 343,- Sk (cca 2 899 Eur).

Jedným zo sociálnych opatrení, ktorým sa realizuje a podporuje bývanie sociálne ohrozených, ako aj sociálne marginalizovaných skupín obyvateľstva, je legislatívne opatrenie vo forme príspevku na bývanie, ktorý sa poskytuje občanom v hmotnej núdzi a fyzickým osobám, ktoré sa s občanom v hmotnej núdzi spoločne posudzujú podľa zákona č. 599/2003 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Príspevok na bývanie je 52,12 Eur mesačne, ak ide o jedného občana v hmotnej núdzi a 83,32 Eur mesačne, ak ide o občana v hmotnej núdzi a fyzické osoby, ktoré sa s občanom v hmotnej núdzi spoločne posudzujú. Za oprávnenú osobu sa na účely príspevku na bývanie považuje vlastník bytu, vlastník rodinného domu, nájomca bytu, nájomca rodinného domu alebo nájomca obytnej miestnosti v zariadení určenom na trvalé bývanie. Za bývanie sa na účely príspevku na bývanie považuje aj bývanie spojené s poskytovaním starostlivosti v zariadení sociálnych služieb celoročne a bývanie v byte alebo rodinnom dome, v ktorom má občan v hmotnej núdzi a fyzické osoby, ktoré sa s občanom v hmotnej núdzi spoločne posudzujú, právo doživotného užívania. Priemerný mesačný počet poberateľov príspevku na bývanie bol 80 017 v roku 2006, 114 673 v roku 2007 a 98 300 v roku 2008.

S cieľom stanovovať podmienky pre získanie príspevku na bývanie v nadväznosti na veľkosť domácnosti, typ, štandard bývania a skutočné výdavky na bývanie bolo ministerke práce, sociálnych vecí a rodiny v bode B.4. uznesenia vlády SR č.636/2005 uložené do 30. 11. 2005 *„spracovať analýzu s cieľom posúdiť možnosť diferencovanej výšky príspevku na bývanie vo vzťahu k vlastníckemu a nájomnému bývaniu“*. Uznesením vlády SR č. 124 zo dňa 15. 2. 2006 bola uvedená úloha na základe návrhu MPSVR SR zrušená.

V súvislosti s účinnosťou príspevku na bývanie treba uviesť, že v materiáli OECD „Ekonomický prehľad Slovenskej republiky“ z februára 2009 sa konštatuje : „ Na druhej strane príspevky na bývanie sú pomerne malé, keďže kritériá na ich poskytovanie sú veľmi prísne (oprávnení poberať ich sú len tí, ktorí sú v hmotnej núdzi) a samotné dávky sú tiež nízke. Keďže poberatelia príspevku na bývanie stratia oprávnenie poberať dávky, keď začnú pracovať, súčasná schéma je z pohľadu zamestnanosti demotivačná.....Všeobecnejšie, verejný nájomný sektor by mal byť cielenejší a príspevky na bývanie by sa mali rozšíriť tak, aby sa zvýšila mobilita pracovnej sily. Príspevky na bývanie by mali byť k dispozícii tým, ktorí

pracujú (ktorí sú však chudobní) a príspevok by mal odrážať miestne náklady na bývanie, aby sa podnietil pohyb smerom k rýchlo rastúcim (a nákladným) oblastiam krajiny.“

6. Nástroje podpory rozvoja bývania

Podporné nástroje rozvoja bývania v rámci Koncepcie štátnej bytovej politiky do r. 2010 majú umožňovať dostupnosť primeraného bývania aj pre občanov s nízkymi príjmami vrátane skupín obyvateľstva ohrozených sociálnym vylúčením a marginalizovaných skupín obyvateľstva. Finančnú podporu je možné získať cez úverovú a dotačnú politiku.

Oblasť úverovej politiky

Uvedená oblasť zahŕňa tri hlavné systémy financovania rozvoja bývania:

- a) stavebné sporenie,
 - b) Štátny fond rozvoja bývania
 - c) hypotekárne úverovanie.
- a) Systém stavebného sporenia bol zavedený v roku 1992 prijatím zákona SNR č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení. Stavebné sporenie funguje na princípe sporenia na určitú cieľovú sumu, pričom cyklus sporenia je spravidla 6 rokov. Stavebný úver spolu so štátnou prímou a nasporenou sumou možno použiť na kúpu bytu alebo rodinného domu, výstavbu rodinného domu, modernizáciu, rekonštrukciu a údržbu bytu alebo rodinného domu, obstaranie stavebného pozemku a na obstaranie a rekonštrukciu nebytových priestorov na byt. Zákom č. 658/2007 Z. z., ktorým sa menil a dopĺňal zákon SNR č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov, sa v súlade s Programovým vyhlásením vlády SR, v ktorom sa vláda zaviazala pokračovať v podpore stavebného sporenia s cieľom zlepšenia prístupu k bývaniu najmä mladým rodinám, vytvorili podmienky nielen na výstavbu nájomných bytov, ale aj podmienky na zvýšenie obnovy a revitalizácie bytového fondu s cieľom zefektívniť jeho prevádzku – znížiť energetickú náročnosť, predĺžiť jeho životnosť a zvýšiť štandard bývania rozšírením poberateľov štátnej prémie o spoločenstvá vlastníkov bytov.
- b) Štátny fond rozvoja bývania bol zriadený zákonom NR SR č. 124/1996 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, ktorý nadobudol účinnosť v máji 1996. V súčasnosti jeho fungovanie upravuje zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov. Tento zákon spolu s vykonávacími predpismi upravuje

podmienky poskytovania štátnej podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania pre rozširovanie a zveľaďovanie bytového fondu.

- c) Hypotekárne úvery predstavujú ďalší spôsob finančného zabezpečenia bytovej výstavby. Podľa zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je hypotekárny úver definovaný ako dlhodobý úver s lehotou splatnosti najmenej 4 roky a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti (aj rozostavanej). Zákonom č. 644/2006 Z. z., ktorým sa menil a doplňal zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov bol v rámci hypotekárneho bankovníctva zavedený nový produkt „hypotekárny úver pre mladých“, kde sa formou bonifikácie úrokovej sadzby podporuje možnosť ľahšieho získania hypotekárneho úveru mladým rodinám s nízkymi príjmami na nadobudnutie, výstavbu alebo rekonštrukciu a obnovu svojho bývania.

K vyššie uvedeným trom oblastiam úverovej politiky je smerované v už viackrát citovanom materiáli OECD z februára 2009 nasledovné konštatovanie : „Investície do vlastníctva bytov sú tiež podporované rôznymi schémami dotácií úrokových sadzieb na hypotéky, prémiami za vklady na účty v stavebnej sporiteľni a poskytovaním úverov za priaznivé úrokové sadzby prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania. Aj keď boli v posledných rokoch tieto subvencie znížené, vláda by mala naďalej znižovať dotácie na podporu súkromného vlastníctva bytov.“

Oblasť subvenčnej politiky

Predmetná oblasť je úzko previazaná s oblasťou úverovej politiky, keďže už spomínané tri hlavné piliere úverového systému závisia od systému štátnych dotácií, resp. príspevkov.

a) V súlade so zákonom o stavebnom sporení poskytuje štát každému sporiteľovi dotáciu - štátnu prémiiu k stavebnému sporeniu. Na tento účel sa každoročne zo štátneho rozpočtu vyčleňujú osobitné prostriedky.

b) Od roku 1996 sa Štátnemu fondu rozvoja bývania poskytujú priame dotácie zo štátneho rozpočtu a dotácie z predaja štátnych dlhopisov. Fond je koncipovaný ako obrátkový. Z uvedeného vyplýva, že pre vytvorenie základného kapitálu sa počíta s dotáciami od štátu a po vytvorení dostatočného kapitálu sa fond odpojí od štátneho rozpočtu a bude úplne autonómny.

c) V štátnom rozpočte sa každoročne vyčleňujú finančné prostriedky na Program rozvoja bývania, v rámci ktorého je možno poskytnúť dotácie na obstarávanie nájomných bytov, prípravu územia a výstavbu technickej vybavenosti a odstraňovanie systémových porúch bytových domov a na Program štátnej pomoci rozvoja bytovej výstavby realizovanej formou poskytovania bankových záruk za úvery (bankové záruky).

d) V oblasti hypotekárneho úverovania sú poskytované štátne príspevky k hypotekárnym úverom smerujúcim do oblasti bývania.

Čerpanie finančných prostriedkov podľa jednotlivých druhov podpory v roku 2008

V rámci Programu rozvoja bývania sa v roku 2008 zo štátneho rozpočtu vyčerpali finančné prostriedky vo výške 1 846 857 tis. Sk (cca 61,3 mil. Eur) a tým sa podporilo celkom 615 stavieb.

- A. **Dotácie na obstarávanie nájomných bytov** - podpora bola poskytnutá na 192 bytových stavieb s 3 408 obecnými nájomnými bytmi.
- B. **Dotácie na výstavbu technickej infraštruktúry** - realizovalo sa 122 stavieb technickej vybavenosti, ktorými sa podporila výstavba, resp. užívanie 2 610 bytov.
- C. **Dotácie na odstraňovanie systémových porúch** - dotácie boli poskytnuté pre 301 stavieb s odstránením systémových porúch na 16 026 bytoch.

V rámci podporných nástrojov v oblasti úverovej politiky bola poskytnutá podpora zo Štátneho fondu rozvoja bývania, štátna prémie na stavebné sporenie, štátny príspevok na úhradu časti úrokov k hypotekárnym úverom a bankové záruky za úvery na výstavbu bytových domov.

- D. **Štátny fond rozvoja bývania** - v roku 2008 bolo ŠFRB doručených 1 759 žiadostí s celkovou výškou požadovanej podpory 6 632 738 tis. Sk (cca 220,2 mil. Eur), z ktorých bola priznaná podpora pre 1 271 žiadostí s celkovým objemom podpory 4 706 290 tis. Sk (cca 156,2 mil. Eur). K 31. 12. 2008 odstúpil ŠFRB do banky celkom 1 325 zmlúv s celkovou výškou poskytnutej podpory 4 809 212 tis. Sk (cca 159,6 mil. Eur) , čím sa podporila výstavba 4 381 nových bytových jednotiek, výstavba 84 miest v zariadení sociálnych služieb a obnova 6 475 už jestvujúcich bytov. Z celkovej zmluvnej podpory bola pre účel výstavby bytu v rodinnom dome, bytovom dome a polyfunkčnom dome priznaná podpora 1 047 288 tis. Sk (cca 34,8 mil. Eur) a pre účel výstavby nájomného bytu 2 871 865 tis. Sk (cca 95,3 mil. Eur). Z celkového počtu 4 381 podporených nových bytových jednotiek bolo pre účel výstavby bytu v rodinnom

dome, bytovom dome a polyfunkčnom dome podporených 973 bytov a pre účel výstavby nájomného bytu bolo podporených 3 302 bytov.

- E. **Štátna prémie k stavebnému sporeniu** - pre rok 2008 boli zo štátneho rozpočtu na poskytovanie štátnej prémie k stavebnému sporeniu vyčlenené finančné prostriedky vo výške 1 420 000 tis. Sk (cca 47,1 mil. Eur), rozpočtovými opatreniami MF SR bola táto čiastka znížená o 257 200 tis. Sk (cca 8,5 mil. Eur) na 1 162 800 tis. Sk (cca 38,6 mil. Eur). Celkové skutočne čerpané finančné prostriedky na štátnu prémie k stavebnému sporeniu v roku 2008 boli vo výške 1 162 187,8 tis. Sk (cca 38,6 mil. Eur). V priebehu roka si stavebné sporiteľne nárokovali finančné prostriedky vo výške 1 159 097,1 tis. Sk (cca 38,5 mil. Eur), ktoré im boli na jednotlivé účty poukázané. Keďže skutočný nárok na štátnu prémie bol vyšší ako poskytnutý preddavok, bola stavebným sporiteľňam ešte poukázaná suma vo výške 3 090,7 tis. Sk (cca 1,03 mil. Eur). V priebehu roka 2008 boli na výdavkový účet ministerstva poukázané vratky, t.j. finančné prostriedky zasielané stavebnými sporiteľňami mesačne počas roka, z dôvodu nedodržania podmienok poskytnutia štátnej prémie v celkovej výške 27 596,25 tis. Sk (cca 9,2 mil. Eur).
- F. **Štátny príspevok k hypotekárnym úverom** - pre rok 2008 boli zo štátneho rozpočtu na poskytovanie štátneho príspevku k hypotekárnym úverom a štátneho príspevku pre mladých k hypotekárnym úverom vyčlenené finančné prostriedky vo výške 720 000 tis. Sk (cca 23,9 mil. Eur), rozpočtovými opatreniami MF SR bola táto čiastka znížená o 130 000 tis. Sk (cca 4,3 mil. Eur) na 590 000 tis. Sk (cca 19,6 mil. Eur). Hypotekárne banky si nárokovali finančné prostriedky vo výške 587 392,9 tis. Sk (cca 19,5 mil. Eur). V priebehu roka 2008 boli na výdavkový účet Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR poukázané vratky, t.j. finančné prostriedky, ktoré sú zasielané na výdavkový účet hypotekárnymi bankami mesačne počas roka z dôvodu nedodržania podmienok poskytnutia štátneho príspevku vo výške 2 198 tis. Sk (cca 0,7 mil. Eur).
- G. **Program záruk** - v štátnom rozpočte na rok 2008 boli na realizáciu programu záruk vyčlenené nové finančné prostriedky vo výške 100 mil. Sk (cca 3,32 mil. Eur), ktoré boli presunuté na realizáciu iných zámerov v rozvoji bývania. Oprávnené projekty, ktoré je možné realizovať podľa programu záruk, sú projekty na opravu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytových domov. V roku 2008 bolo schválených 33 žiadostí o poskytnutie bankovej záruky v celkovom objeme 104 088,7 tis. Sk (cca 3,46 mil. Eur), čím bola podporená obnova 1

321 bytov. Úvery boli poskytnuté s lehotou splatnosti 4 až 15 rokov. Rozhodujúci podiel predstavovali bankové záruky za úvery nad 70 000 Sk (cca 2 326 Eur) na byt.

V súlade s možnosťami štátneho rozpočtu boli v roku 2009 vyčlenené do oblasti rozvoja bývania finančné prostriedky v celkovej výške 270,47 mil. Eur a ich smerovanie do jednotlivých oblastí bolo nasledovné :

-	výstavba a obnova bytového fondu v rámci Programu rozvoja bývania	60,25 mil. Eur
-	bežný transfer pre Štátny fond rozvoja bývania	66,96 mil. Eur
-	štátna prémie k stavebnému sporeniu	49,79 mil. Eur
-	štátne príspevky k hypotekárnym úverom	23,90 mil. Eur
-	príjmy ŠFRB	69,57 mil. Eur
<hr/> SPOLU		270,47 mil. Eur

7. Bývanie a Európska únia

Bývanie nepatrí medzi oblasti spoločne riadené legislatívou Európskej únie. Napriek tejto skutočnosti je táto oblasť výrazne ovplyvňovaná právnym rámcom pre iné problematiky. Ako príklad je možné uviesť smernicu 2002/91/EC o energetickej hospodárnosti budov, ktorá je implementovaná do právneho rámca SR zákonom č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov.

Obdobným spôsobom sú do právneho rámca SR implementované aj iné smernice, napr. v oblasti verejného obstarávania, poskytovania štátnej pomoci, stavebných výrobkov a materiálov, harmonizácii noriem, uznávaní oprávnení odborne spôsobilých osôb a podobne.

Vplyv právneho rámca Európskej únie na oblasť bývania je však širší, keďže sa do právneho rámca SR premietajú aj princípy spoločných riešení, napr. v sociálnej oblasti, regionálnej politike, životnom prostredí a hospodárskej politike.

Dôležitým prvkom pri vytváraní vhodného legislatívneho, inštitucionálneho a ekonomického prostredia pre rozvoj bývania je medzinárodná spolupráca, ktorá sa rozvíja na viacerých inštitucionálnych úrovniach. Ide predovšetkým o spoluprácu na úrovni Európskej únie, spoluprácu v rámci medzinárodných organizácií a inštitúcií a spoluprácu bilaterálnu a regionálnu.

Spolupráca na úrovni Európskej únie je zameraná najmä na spracovanie podkladov za Slovenskú republiku, účelovo zameraných na aktuálne témy rozvoja bývania v rámci

pravidelných stretnutí ministrov zodpovedných za bývanie. Nemenej dôležitou je problematika možnosti čerpania štrukturálnych fondov na niektoré aktivity spojené s bývaním. V tejto oblasti sa v roku 2006 podarilo pre tie členské štáty, ktoré pristúpili k Európskej únii k 1. 5. 2004 (a teda aj pre Slovenskú republiku), vytvoriť Nariadením Európskeho parlamentu a rady č. 1080/2006 podmienky pre čerpanie prostriedkov z Európskeho fondu regionálneho rozvoja (EFRR) aj na oblasti spojené s bývaním, ktoré sú fyzicky zničené alebo sociálne vylúčené, alebo ktorým fyzické zničenie alebo sociálne vylúčenie hrozí a pritom ide o bývanie pre viaceré rodiny. Výdavky sa obmedzujú na budovy, ktoré vlastní orgány verejnej správy alebo neziskoví prevádzkovatelia a sú určené pre domácnosti s nízkym príjmom alebo ľudí s osobitnými potrebami. Výdavky na takéto aktivity pritom môžu byť maximálne 3 % zo sumy EFRR pridelenej na dotknuté operačné programy alebo 2 % z celkovej sumy EFRR. Okrem uvedenej skutočnosti je možné štrukturálne fondy Európskej únie využívať aj na aktivity, ktoré zvyšujú kvalitu obytného prostredia prostredníctvom investícií do infraštruktúry.

V rámci spolupráce s medzinárodnými inštitúciami a organizáciami v oblasti bývania sa Slovenská republika podieľa na činnosti a aktivitách najmä Európskej hospodárskej komisie Organizácie spojených národov (EHK OSN), Organizácie pre hospodársku spoluprácu a rozvoj (OECD) a UN – HABITAT. V rámci bilaterálnej a regionálnej spolupráce sa rozvíjajú vzájomné kontakty s cieľom výmeny skúseností a prevzatia dobrých príkladov v oblasti rozvoja bývania, a to najmä s krajinami vyšehradského priestoru, ale aj ďalšími krajinami Európskej únie.

Z á v e r

V období od schválenia Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2010 sa podarilo splniť viacero zámerov a konkrétnych úloh tak, ako je uvedené, ktoré sa o. i. premietli do súčasného právneho rámca, a tak prispeli k formovaniu transparentnejšieho legislatívneho prostredia pre rozvoj bývania a vytvorili vhodnejšie podmienky pre zvyšovanie intenzity bytovej výstavby a obnovy bytového fondu. Napriek tomuto konštatovaniu, pozitívam a prínosom, ktoré sa dosiahli v predchádzajúcom období, existujú v oblasti bývania mnohé problémy, ktoré je potrebné riešiť v ďalšej etape vývoja spoločnosti v súlade s princípmi trhového hospodárstva v podmienkach plnohodnotného členstva Slovenskej republiky v Európskej únii.