

**PRAVIDELNÁ NÁRODNÁ SPRÁVA O ROZVOJI BÝVANIA
V EURÓPSKÝCH KRAJINÁCH – SLOVENSKÁ REPUBLIKA**

DOTAZNÍK 2004

1. Úvod (pohľad na bytovú politiku a základné princípy bytovej politiky v politickom a administratívnom kontexte)

Úlohy vyplývajúce z kompetencií Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky v oblasti bytovej politiky plní sekcia bytovej politiky. Tieto úlohy súvisia s tvorbou a aktualizáciou koncepčných dokumentov štátu – Koncepcie štátnej bytovej politiky a Koncepcie rozvoja bývania. Činnosť sekcie je zameraná taktiež na legislatívnu oblasť – analyzovanie, návrh a aktualizovanie právneho rámca pre bývanie, s ktorým je spojené aj návrh a aplikácia ekonomických nástrojov rozvoja bývania, vypracovanie a uplatňovanie programov rozvoja bývania a správa Štátneho fondu rozvoja bývania. Sekcia spolupracuje so samosprávami miest a obcí pri realizácii zámerov štátnej, regionálnej a miestnej bytovej politiky, neziskovými organizáciami, finančnými, odbornými a záujmovými inštitúciami. Predmetom činnosti sekcie je aj metodicky usmerňovať aktivity týkajúce sa modernizácie, obnovy a revitalizácie bytového fondu a zabezpečovať tvorbu metodických materiálov pre túto problematiku.

Základné aktuálne princípy bytovej politiky sú vyjadrené v dokumente Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2005 s výhľadom do roku 2010, ktorá je rámcovým dokumentom prijatým vládou Slovenskej republiky. Jej súčasťou je Akčný plán rozvoja bývania, ktorý obsahuje jednotlivé úlohy v oblasti podpory a rozvoja bývania, orgány zodpovedné za ich plnenie vrátane požadovaných termínov.

Dokument Koncepcia rozvoja bytovej výstavby je zameraný na problematiku tvorby a rozvoja ekonomických podporných nástrojov bytovej výstavby a definuje základné prístupy k financovaniu bývania, ktoré sú v rámci pravidelnej aktualizácie prehodnocované.

Medzi ďalšie dokumenty, ktoré majú významný vplyv na tvorbu princípov bytovej politiky patrí materiál Profily krajín v sektore bývania – Slovensko, vypracovaný skupinou expertov Výboru pre ľudské sídla EHK OSN a materiál Národná správa o rozvoji ľudských sídiel a bývania v Slovenskej republike, vypracovaný v rámci konferencie Istanbul +5.

2. Súčasnú hlavnú zameranie politiky vlády a inštitucionálne zmeny v oblasti trvaloudržateľného bývania a rozvoja miest (keďže posledne vypracovaná Národná správa pokrývala obdobie do septembra 2001, aktuálne zmeny, ktoré budú uvedené v správe, by mali zaznamenať približne predošlé 2 roky, ale môžu byť tiež uvedené aj tie zmeny, ktoré nastali ešte skôr a majú výrazný dopad ešte v súčasnosti)

2.1 Na ktoré zásadné otázky minister v súčasnosti sústredzuje svoju pozornosť?

Vzhľadom na aktuálnosť témy pán minister, ako aj ďalší predstavitelia vedenia ministerstva, ktorí sa zaoberajú problematikou bývania, sústredujú v súčasnosti svoju

pozornosť najmä na verejný nájomný sektor. Venujú sa prevažne otázkam zvyšovania dostupnosti bývania v tomto sektore a tvorby potrebného legislatívno–ekonomického rámca pre jeho rozvoj.

Predmetom záujmu sú aj možnosti zlepšenia podmienok pre efektívnu správu a údržbu bytového fondu. Cieľom je vytvárať vhodné podmienky pre zabezpečenie pravidelnej údržby a realizáciu modernizácie a obnovy bytových domov.

Jednou z najdôležitejších tém, ktorou sa pán minister a ostatní odborníci v súčasnom období zaoberajú vo všeobecnosti v najväčšom rozsahu, je vytváranie vhodných podmienok a prijateľných finančných schém pre rozvoj bývania v rámci rozpočtovej, úverovej a dotačnej politiky štátu.

2.2 Predmety pracovných diskusií

V rámci pracovných diskusií prebiehajúcich na rôznych odborných úrovniach sú predmetom rokovaní s jednotlivými zainteresovanými partnermi najmä legislatívny rámec pre podmienky, tvorbu a výšku nájomného a podporné programy štátu pre rozvoj bývania.

Hlavnou témou diskusií je zvyšovanie cenovej dostupnosti bývania a tvorba podmienok pre rozvoj vyváženého trhu s bytmi s takou situáciou, v rámci ktorej si každá domácnosť môže nájsť odpovedajúce bývanie z hľadiska priestoru, kvality a ceny.

Problematika, ktorá sa dostáva v poslednom období čoraz viac do popredia v súvislosti s takmer ukončenou privatizáciou verejného nájomného sektora, je oblasť správy a údržby bytového fondu. Medzi otázky, ktoré sa javia ako problémové, patrí výkon správy z hľadiska formy a obsahu jej zabezpečovania a najmä činnosti spojené s realizáciou pravidelnej údržby, ako aj opráv a príp. modernizácie a obnovy bytového fondu.

2.3 Súčasná politika a inštitucionálne zmeny

V predchádzajúcom období nastali určité inštitucionálne zmeny, ktoré sa týkali bývania a bytovej politiky:

- do pôsobnosti Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR prešli v júni 2003 z Ministerstva životného prostredia SR kompetencie týkajúce sa územného plánovania a stavebného poriadku, v rámci ktorých sa zabezpečujú činnosti pre usporiadanie ľudských aktivít v území v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja, pre zabezpečenie trvalého súladu všetkých prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt v území a určujú všeobecné technické požiadavky na výstavbu a pod.,
- v roku 2003 bola spustená reforma štátnej správy, v rámci ktorej prešla časť kompetencií z pôsobností miestnej štátnej správy do pôsobností samosprávy, zrušili sa okresné úrady a časť úloh prešla na špecializovanú miestnu štátnu správu,
- vytvorili sa vyššie územné celky členiace Slovensko na 8 správnych celkov, ktoré sú najvyšším stupňom samosprávy v rámci vytvorených regiónov.

2.4 Nové zákony alebo nariadenia

V súvislosti s procesom tvorby a aktualizácie právneho rámca pre oblasť bývania prinieslo prijatie nasledovných právnych aktov najvýraznejšie zmeny:

- bol novelizovaný Zákon o Štátnom fonde rozvoja bývania, ktorý upravuje poskytovanie zvýhodnených úverov pre vymedzený účel podpory a v prípade obyvateľstva pre limitovanú príjmovú skupinu, so zmenami najmä v oblasti účelov a podmienok poskytovania štátnej podpory od januára 2004,
- od januára 2004 nadobudol účinnosť Výnos o regulácii cien nájmu bytov, ktorý predstavuje ďalší deregulačný krok k liberalizácii nájomného,
- pripravená je novela Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorá vytvorí podmienky pre efektívnejšiu správu bytového fondu vo vlastníctve užívateľa,
- v roku 2002 bol novelizovaný Zákon o obecnom zriadení, ktorý ukladá obciam povinnosť spolupôsobiť pri vytváraní vhodných podmienok na bývanie v obci a obstarávať a schvaľovať miestne programy rozvoja bývania,
- v roku 2002 bola schválená novela Zákona o neziskových organizáciách, ktorá umožnila zriaďovať neziskové organizácie aj za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb v oblasti zabezpečovania bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu a nadväzne na to boli upravené existujúce právne predpisy v pôsobnosti Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR tak, aby tieto organizácie mohli získať finančnú podporu štátu na výstavbu bytov.

2.5 Zmeny v rozpočte a zmeny v daňových a finančných nástrojoch

V roku 2004 sa uskutočňujú zmeny vo fiškálnej oblasti, ktoré majú za cieľ zvýšiť dlhodobý rastový potenciál slovenskej ekonomiky. Ide predovšetkým o presúvanie váhy z priamych na nepriame dane ako aj o zníženie odvodovej zaťažnosti zamestnávateľov. Okrem týchto opatrení dochádza aj k zmenám v sociálnej oblasti, najmä k zmenám v prídavkoch na deti, vo valorizácii starobných dôchodkov a tiež k zvýšeniu regulovaných cien. Niektoré z uvedených zmien zvyšujú v roku 2004 index spotrebiteľských cien, čo vplýva na hodnotu čistých reálnych príjmov obyvateľov.

V súvislosti so spustením daňovej reformy v januári 2004, ktorá okrem iných zmien zaviedla jednotnú sadzbu dane z príjmov vo výške 19 %, sa vo všeobecnosti neuplatňujú podporné nástroje štátu vo forme daňových stimulov pre oblasť bývania. Zavedené sú určité výnimky ako napr. vyňatie z predmetu dane pri prvom prevode vlastníctva bytu v bytovom dome (privatizácia), oslobodenie prvého vlastníka nehnuteľnosti od dane z nehnuteľností počas piatich rokov od nadobudnutia vlastníctva a pod.

V daňovom systéme je platná od začiatku roka 2004 jednotná sadzba dane z pridanej hodnoty vo výške 19 %, pričom zákon neumožňuje uplatňovať odlišnú sadzbu DPH pre žiadne účely.

V uplynulom období prebehla aj reforma sociálneho systému, v rámci ktorého bolo zrušené poskytovanie príspevku na bývanie podľa samostatného zákona, ale jeho vyplácanie sa realizuje v rámci poskytovania sociálnych dávok podľa Zákona o hmotnej núdzi.

V oblasti zostavovania štátneho rozpočtu sa začalo uplatňovať programové rozpočtovanie, ktoré umožňuje, že nepoužité prostriedky v bežnom rozpočtovom roku možno použiť v nasledujúcom rozpočtovom roku na ten istý účel. Tento systém je vhodný pre projekty v oblasti programu podpory rozvoja bývania.

V Zákone o štátnom rozpočte sú každoročne vyčleňované finančné prostriedky na rozvoj bývania, ktorých objem sa pohybuje okolo 3 % z výdavkov štátneho rozpočtu. Tieto prostriedky sa prerozdeľujú v zmysle schváleného rozpočtu na transfery do Štátneho fondu rozvoja bývania, na programy rozvoja bývania v rámci rozpočtovej kapitoly

Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, na štátnu prémie k stavebnému sporeniu a na štátny príspevok k hypotekárnym úverom. Ekonomické podporné nástroje štátu v bývaní a realizované opatrenia sú smerované najmä do oblasti úverovej politiky a dotačnej politiky.

2.6 Iné zmeny

Žiadne ďalšie zmeny neuvádzame.

2.7 Vývoj očakávaný v strednodobom časovom horizonte

V súvislosti s predpokladaným zvyšovaním kúpnej sily obyvateľstva v nadchádzajúcom období očakávame v strednodobom časovom horizonte priaznivý vývoj na trhu s bytmi v podobe zvýšenie dopytu aj ponuky a s tým spojený rozvoj bývania.

Podľa predošlého vývoja sa očakáva uplatňovanie liberalizovaného nájomného v nájomnom sektore. Cieľom postupných deregulačných krokov vo výške nájomného vo verejných nájomných bytoch bola výška nájomného stanovená na nákladovú úroveň, ktorá by mala umožniť vlastníkom a správcom bytového fondu zabezpečiť správu ale aj primeranú údržbu, opravy a modernizáciu bytového fondu.

Nakoľko prevažná časť verejného nájomného bytového fondu bola prevedená do súkromného vlastníctva nájomníkov a následne bola vytvorená veľká skupina užívateľov bytov–vlastníkov, na ktorých prešli všetky povinnosti vyplývajúce z vlastníctva nehnuteľnosti, predpokladáme, že v nadchádzajúcom období sa bude postupne dotvárať legislatívny rámec pre spoločenstvá vlastníkov bytov.

Vytvorenie vhodných podmienok pre zabezpečenie efektívnej správy ako vo vlastníckom tak aj v nájomnom sektore je súčasťou širšieho rámca podmienok pre obnovu bytového fondu. Problematika modernizácie a obnovy bytového fondu, ako aj okolitého obytného prostredia bude pravdepodobne jednou z dominujúcich tém pri riešení otázok bývania a tvorbe podporných nástrojov.

V najbližšej budúcnosti po rozšírení únie bude tiež prioritnou oblasťou vytvárať podmienky pre implementáciu smerníc Európskej únie a zabezpečovať tak efektívne fungovanie v podmienkach členstva EÚ.

2.8 Významný medzinárodný (európsky) vývoj, ktorého dôsledky sa prejavujú v rozvoji bývania a rozvoji miest (nové návrhy na Smernice EÚ, ťažkosti pri implementácii existujúcich Smerníc EÚ a rozhodnutí Európskeho dvora)

Z hľadiska implementácie Smerníc EÚ do slovenského právneho rámca je viditeľný výrazný dopad v oblasti kvality výstavby a stavebných výrobkov, kde došlo k harmonizácii stavebných predpisov Slovenskej republiky s právom EÚ. Do slovenského práva boli zapracované požiadavky na stavebné výrobky, na preukazovanie zhody a technické osvedčovanie v súlade so Smernicou Rady č. 89/106/EHS o stavebných výrobkoch v znení Smernice č. 93/68 EHS.

Pripravuje sa implementácia Smernice 2002/91/EC o energetickej hospodárnosti budov s cieľom uplatňovania od roku 2006, pričom od roku 2002 platí v SR nová norma

o tepelnej ochrane budov s funkčnými požiadavkami, ktoré sú na úrovni požadovanej v krajinách EÚ.

Dôležitou oblasťou z hľadiska implementácie právnych predpisov bola aj harmonizácia právneho rámca v oblasti základných požiadaviek na stavby a ich premietnutie do všeobecných požiadaviek na výstavbu vrátane budov na bývanie, ktoré sú rozpracované v príslušnom zákone.

3. Hlavné ekonomické ukazovatele a vývoj v oblastiach týkajúcich sa bývania

3.1 Demografické vývojové línie a ukazovatele (vrátane priemernej veľkosti domácnosti), vnútorná a vonkajšia populačná migrácia

Základné štatistické ukazovatele za Slovenskú republiku:

Slovenská republika – rok 2001 ¹⁾	
Počet obyvateľov:	5 379 455
Počet domácností:	2 071 743 ²⁾
Priemerný počet osôb na domácnosť:	2,59
Prírastok (od sčítania v roku 1991):	2,0 %
Hustota obyvateľstva na 1 km ²	110
Počet obcí	2 883

¹⁾ zdrojom uvedených údajov je sčítanie obyvateľov, domov a bytov, ktoré sa uskutočnilo v máji 2001

²⁾ údaj vyjadruje počet cenзовých domácností

Prehľad vybraných demografických vývojových trendov v Slovenskej republike:

Obyvateľstvo

	rok	1997	1998	1999	2000	2001
Obyvateľstvo k 31. 12.	tis. osb	5 388	5 393	5 399	5 403	5 379
z toho ženy	tis. osôb	2 766	2 770	2 774	2 776	2 767
Obyvateľstvo v produktívnom veku – stredný stav	tis. osôb	3 283	3 316	3 346	3 375	3 384
z toho ženy	tis. osôb	1 579	1 593	1 606	1 619	1 624
Stredná dĺžka života						
Muži	roky	68,90	68,63	68,95	69,14	69,54
Ženy	roky	76,72	76,74	77,03	77,22	77,60

Prirodzený pohyb obyvateľstva

	1997	1998	1999	2000	2001
Živonarodení na 1 000 obyv.	11,0	10,7	10,4	10,2	9,5
Zomretí na 1 000 obyvateľov	9,7	9,9	9,7	9,8	9,7
Prirodzený prírastok na 1 000 obyv.	1,3	0,8	0,7	0,4	-0,2
Saldo sťahovania na 1 000 obyv.	0,3	0,2	0,3	0,3	0,2
Celkový prírastok na 1 000 obyv.	1,6	1,0	1,0	0,7	0,0

Veková skladba obyvateľstva

	1961	1970	1980	1991	2001
v predproduktívnom veku v %	31,5	27,2	26,1	24,9	18,9
v produktívnom veku v %	54,8	56,3	57,5	58,0	62,3
v poproduktívnom veku v %	13,7	16,5	16,4	17,1	18,8
Ekonomicky aktívne obyvateľstvo (tis.)	1 744	1 999	2 485	2 618	2 748

Vnútorne sťahovanie obyvateľov

Rok	1999	2000	2001	1999	2000	2001
Ukazovateľ	Celkový počet sťahujúcich sa osôb			Sťahujúci sa na 1 000 obyvateľov		
V SR spolu	78 965	76 898	79 881	14,6	14,2	14,8
v tom						
z obce do obce v okrese	35 693	35 243	36 757	6,6	6,5	6,8
z okresu do okresu	25 080	24 321	24 995	4,6	4,5	4,6
z kraja do kraja	18 192	17 334	18 129	3,4	3,2	3,4

3.2 Ekonomické trendy a prognóza pre strednodobý časový horizont vrátane úrokov hypotekárnych úverov, miery nezamestnanosti, stavu verejných financií

Prehľad vývoja stavu verejných financií zobrazuje nasledovná tabuľka.

Bilancia príjmov a výdavkov štátneho rozpočtu

Ukazovateľ	2000	2001	2002	2003	2004
Príjmy spolu	213 477	205 353	220 361	235 400	231 957
v tom					
daňové príjmy	173 826	165 074	188 844	215 604	195 238
nedaňové príjmy	16 066	24 746	20 841	12 032	13 007
granty	22 187	13 668	1 657	4 004	22 537
príjmy zo splácania úverov a pôžičiek a z predaja účastín	1 398	1 865	9 018	3 759	1 175
Výdavky spolu	241 125	249 724	268 753	291 437	310 452
v tom					
bežné výdavky	202 736	211 617	233 381	253 472	264 684
kapitálové výdavky	25 410	27 177	29 210	32 529	33 491
poskytovanie úverov a pôžičiek, účasť na majetku	12 978	8 902	2 383	5 435	985
prevod prostriedkov	–	2 028	3 777	–	11 292

Verejné financie určené na bývanie dosahujú každoročne výšku približne 7 mld. Sk, pričom očakávaný strednodobý vývoj by nemal priniesť žiadne výrazné zmeny vo výške pridelených prostriedkov, nakoľko nebolo možné uzavrieť dohodu o úprave výšky o koeficient inflácie.

Z uvedených krátkodobých a strednodobých analýz a prognóz vyplýva, že počnúc rokom 2005 už možno očakávať reálny rast miezd a disponibilných príjmov domácností. V roku 2004 budú ešte prechodne zvýšené náklady domácností, najmä z titulu posledných zásadných úprav regulovaných cien a nepriamych daní. Vzhľadom na stredno- až dlhodobé ciele môže ísť v súčasnosti len o mierne zhoršenie situácie u niektorých skupín

obyvateľov, avšak v rokoch 2005 až 2007 sa už očakáva rast reálnych miezd nad úrovňou 2%, ktorý bude prirodzeným dôsledkom zefektívnenia a posilnenia ekonomiky vplyvom zavádzanie reforiem.

Pravdepodobná priemerná miera inflácie na rok 2004 sa odhaduje vo výške 8,1 % s tým, že jej úroveň bude klesať až po 2,5 % v roku 2007. Pravdepodobný rast (reálny a nominálny) priemernej mesačnej mzdy v národnom hospodárstve sa stanovuje odbornými prepočtami na nominálny rast cca 7,8 % a reálny pokles o 0,3%. Odhadovaná inflácia v roku 2004 (8,1%) je podobne ako v rokoch 2002 a 2003 konzervatívna, čo znamená, že skutočnosť bude pravdepodobne nižšia. Predpovede analytikov komerčných bánk sú väčšinou nižšie.

Miera nezamestnanosti

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003 ¹⁾	2004 ²⁾
%	12,5	15,6	19,2	17,9	18,6	18,5	13,8	14,4

¹⁾ miera nezamestnanosti udáva zverejnený štatistický údaj z októbra 2003

²⁾ odborný odhad – Podľa posledných makroekonomických predikcií, zohľadňujúcich aktuálne vplyvy tak vnútorných ako i vonkajších zmien, očakávaný vývoj

Vývoj miery nezamestnanosti výrazne ovplyvnili najmä zvýšený podiel zahraničných investícií a reforma sociálneho zabezpečenia.

Hypotekárne úvery smerujúce do rozvoja bývania v roku 2004 predpokladáme vo výške cca 15 mld. Sk, pričom v ďalších rokoch očakávame mierny rast v závislosti na vývoji ekonomiky Slovenska. Úrokové sadzby hypotekárnych úverov v roku 2004 predpokladáme na úrovni cca 6 % p.a. bez štátnej bonifikácie a očakávame v nasledujúcich rokoch ich pokles. V roku 2004 štát poskytuje podporu vo forme bonifikácie vo výške 1 % úroku a vývoj naznačuje zníženie tejto štátnej podpory na nula percentuálnych bodov.

3.3 Iné faktory

Neuvádzame žiadne ďalšie faktory.

4. Trendy na trhu s bytmi

4.1 Potreba a dopyt po bývaní (správa o vývoji súčasnej všeobecnej situácie)

4.1.1. Potreba a dopyt v mestách a regiónoch

Súčasná situácia na trhu s bytmi je taká, že dopyt po bývaní nie je nasýtený. Podľa odborných prepočtov uvedených v aktualizácii Koncepcie rozvoja bytovej výstavby, ktorá bola schválená vládou SR v októbri 2003, dosahuje predpokladaný počet chýbajúcich bytových jednotiek, napriek rastu počtu dokončovaných bytov, výšku 255 000.

Vybavenosť obyvateľstva bytmi dosiahla pri sčítaní v roku 2001 hodnotu celkom 350,4 bytov na 1000 obyvateľov a 309,6 trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov. V počte bytov na 1000 obyvateľov sa oproti predchádzajúcemu sčítaniu hodnoty zvýšili, keď v roku 1991 pripadalo 335,4 bytov celkom a 306,7 trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov.

Vybavenosť bytmi na 1000 obyvateľov v Slovenskej republike je porovnateľná s úrovňou v transformujúcich sa krajinách, ale značne zaostáva za vyspelými krajinami západnej Európy, kde sa tento ukazovateľ okolo roku 2000 pohyboval v rozmedzí 400 až 500 bytov na 1000 obyvateľov.

Intenzita bytovej výstavby postupne narastá, keď z hodnoty 1,5 bytu na 1000 obyvateľov v roku 1998 dosiahla 2,6 bytu na 1000 obyvateľov v roku 2002. Pre priblíženie sa potrebám je nevyhnutné, aby sa zvýšila intenzita bytovej výstavby a aby sa v časovom horizonte roku 2010 minimálne dokončovalo v Slovenskej republike 4 až 5 bytov na 1000 obyvateľov ročne (v absolútnom vyjadrení to znamená dokončenie 21 až 27 tis. bytov v roku 2010).

Na trhu s bytmi je vplyv dostupnosti nájomných bytov výrazným indikátorom dostupnosti bývania. Za obdobie medzi rokmi 1991– 2001 došlo následkom privatizácie k výraznej zmene vlastníckej štruktúry bytového fondu. Podľa odborných odhadov podiel nájomných bytov na Slovensku klesol na hodnotu cca 4% z celkového počtu bytov.

Obyvateľstvo v obciach podľa veľkosti (%)

Z celkového počtu obyvateľstva bývalo v obciach s počtom obyvateľov	1961	1970	1980	1991	2001
do 1 999	48,0	42,7	33,2	30,7	30,6
2 000 – 4 999	22,3	20,4	16,6	13,2	13,8
5 000 – 9 999	9,2	8,6	7,5	6,6	6,9
10 000 a viac	20,5	28,3	42,7	49,5	48,7

Z tohto dôvodu bude v strednodobom časovom horizonte podpora štátu smerovaná najmä do vytvárania podmienok pre rozvoj nájomného bývania, či už vo verejnom alebo súkromnom sektore. Priame dotácie štátu a zvýhodnené úvery, ktoré štát poskytuje samosprávam za účelom výstavby nájomných bytov sú od tohto roka pridelované na základe priority bytovej politiky kraja. Táto podmienka znamená, že žiadosti o poskytnutie dotácie sú posudzované podľa priorít bytovej politiky kraja, ktoré aplikujú koncepciu štátnej bytovej politiky na podmienky kraja so zreteľom na výstavbu bytov realizovaných v súvislosti s prípravou významnej investície a realizovaných v obciach s mimoriadne rýchlym rastom zamestnanosti.

4.1.2. Očakávané zmeny v potrebe a dopyte bývania v strednodobom horizonte

Vzhľadom na vládou schválené koncepčné dokumenty štátu, v ktorých je vyjadrená myšlienka podpory výstavby nájomných bytov, budú ekonomické nástroje smerované a upravované podľa požiadaviek tohto sektora. Najväčší očakávaný rozvoj bude v územiach s najvyššie rastúcou mierou zamestnanosti, teda v regiónoch, do ktorých smerujú investičné aktivity zahraničných investorov so zvýšenou potrebou zamestnancov.

4.1.3. Informácie o rozličných segmentoch bytového fondu (byty vo vlastníctve užívateľa, sociálne nájomné – alebo prenajímané verejným sektorom, ak je to výstižnejší popis, súkromné nájomné, družstevné a iné formy) alebo pre špeciálne potreby určitej časti populácie (staršie osoby, postihnuté osoby a bezdomovci), pomer zastúpenia domácností v každom segmente, informácie o schémach

v krajine určených na podporu rôznych foriem držby, napr. nadobudnutie bývania pre nízkopříjmové skupiny a akékoľvek ďalšie informácie týkajúce sa štruktúry bytového fondu

Štruktúra bytového fondu podľa spôsobu držby – podľa údajov zo sčítania obyvateľov, domov a bytov

Rok	1991	2001
Verejné nájomné (štátny/obecný)	27,2	3,7
Súkromné nájomné	0,0	0,1
Vo vlastníctve užívateľa	49,7	75,9
Družstevné	22,3	14,9
Iné	0,8 ¹⁾	5,4 ¹⁾

¹⁾ byty podnikové, zahraničných organizácií, cudzích štátnych príslušníkov a nezistené

Zámerom štátu je podporné nástroje v rozvoji bývania modifikovať tak, aby diferencovali podporu štátu pre jednotlivé formy výstavby určené pre príslušné príjmové skupiny obyvateľstva:

- pre občanov s nízkymi príjmami realizovať výstavbu nájomných bytov vo verejnom nájomnom bytovom sektore s využitím prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácií zo štátneho rozpočtu v kombinácii s prostriedkami obcí, resp. iných investorov na báze neziskovosti,
- pre strednú príjmovú skupinu domácností umožňovať nadobudnutie bytu do vlastníctva v bytových a rodinných domoch s podporou štátu prostredníctvom úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania, stavebného sporenia a hypotekárnych úverov,
- pre najvyššie príjmové skupiny obyvateľstva vytvoriť podmienky pre nadobudnutie bývania z vlastných prostriedkov a s využitím zdrojov finančného trhu.

4.1.4. Miera neobsadených bytov v bytovom fonde (v ktorom sektore a v oblasti), popis tých špecifických situácií, v ktorých je počet prázdnych/neobsadených bytových jednotiek koncentrovaný v určitých častiach krajiny

Vývoj neobývaného bytového fondu

	1961	1970	1980	1991	2001
Miera neobývaných bytov (%)	0,06	2,98	5,51	8,54	11,63

Rozmiestnenie neobývaných bytov podľa druhu domu – podľa sčítania v roku 2001

počet neobývaných bytov v bytovom fonde	219 310	11,63 %
z toho		
v bytových domoch	40 090	18,3 %
v rodinných domoch	175 115	79,8 %
v ostatných budovách	4 105	1,9 %

U všetkých bytov, ktoré boli pri sčítaní neobývané, sa zisťovali dôvody ich neobývanosti. Z roztriedenia neobývaných bytov podľa dôvodov, pre ktoré neboli obývané, je možné vidieť, že dôvody sa presne zistili u 53 % neobývaných bytov. Z

„iných“ a „nezistených“ dôvodov bolo spolu neobývaných 47 % z neobývaného bytového fondu.

Dôvody neobývanosti bytu

Dôvod	počet bytov	podiel v %
zmena užívateľa	15 205	6,9
určený na rekreáciu	44 705	20,5
uvoľnený na prestavbu	13 386	6,1
nespôsobilý na bývanie	28 872	13,1
neobývaný po kolaudácii	4 604	2,1
v pozostalostnom alebo súdnom konaní	9 447	4,3
„iné“	93 967	42,8
„nezistené“	9 142	4,2
celkom	219 310	100,0

Možno predpokladať, že byty, ktoré boli neobývané z dôvodu zmeny užívateľa, prestavby, boli po kolaudácii alebo sa o ich vlastníkovi rozhodovalo v pozostalostnom alebo súdnom konaní, čo predstavovalo spolu 42 642 bytov, sa postupne, následne po pominutí dôvodu, pre ktorý boli neobývané, vrátia do trvalo obývaného bytového fondu.

Tie neobývané byty, ktoré podľa zistení pri sčítaní neboli spôsobilé na bývanie (pre spustnosť, zlý technický stav) alebo boli využívané na rekreačné účely bez príslušného povolenia na zmenu účelu užívania stavby, čo tvorilo 73 577 bytov, sa na trvalé bývanie s veľkou pravdepodobnosťou už nevrátia.

Presné príčiny neobývanosti bytov a tým aj možnosti ich ďalšieho využitia sú nejasné u tých neobývaných bytov, u ktorých sa uviedli „iné“ dôvody alebo sa ich dôvody nezistili. Zo štruktúry zverejnených informácií o bytoch neobývaných z „iných“ a „nezistených“ dôvodov je možné konštatovať, že tieto sa líšia podľa toho, či sú umiestnené v trvalo obývaných domoch alebo neobývaných domoch. Možno konštatovať, že vzhľadom na charakter neobývanosti bytov z „iných“ a „nezistených“ dôvodov v trvalo obývaných bytových domoch tieto byty boli pri sčítaní takmer všetky vhodné na bývanie. Je možné, že v skutočnosti boli obývané. Vlastníci týchto bytov alebo nájomcovia, resp. podnájomcovia alebo správcovia buď sčítacie tlačivá nevyplnili alebo sa sčítací komisári do bytov vôbec nedostali. Je preto vysoko pravdepodobné, že časť týchto bytov je ponúkaná na trhu a využívaná ako nájomné byty v súkromnom nájomnom sektore.

4.2 Ponuka bývania (správa o vývoji súčasnej všeobecnej situácie)

4.2.1 Faktory vplývajúce na rovnováhu ponuky a dopytu a aktivity namierené na splnenie požiadaviek dopytu

Vzhľadom na situáciu v oblasti bývania je možné konštatovať, že na Slovensku existujú oblasti, kde je ponuka bytov na trhu v rovnováhe s dopytom po bývaní. Ide najmä o oblasti s vyššou mierou zamestnanosti a teda s najvyššou kúpnu silou obyvateľstva. V rámci takýchto regiónov dochádza k zvyšovaniu cien nájomov v súkromných nájomných bytoch, ktoré sú voľné a ponúkané na trhu.

Nakoľko je reálny dopyt výrazne limitovaný kúpyschopnosťou obyvateľstva, cieľom podporných nástrojov štátu je vhodným spôsobom ovplyvňovať cenovú dostupnosť bývania.

Údaje o počte začatých, dokončených a rozostavaných bytov v Slovenskej republike

Rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003 ⁴⁾
Začaté ¹⁾	16 857	11 168	9 884	12 128	14 607	10 047
Dokončené ²⁾	8 234	10 745	12 931	10 321	14 213	8 261
Rozostavané ³⁾	46 780	47 342	44 270	45 905	46 271	41 294

¹⁾ Počet bytov, na ktoré bolo vydané stavebné povolenie

²⁾ Počet bytov, na ktoré bolo vydané kolaudačné rozhodnutie

³⁾ Rodiel začínajúcich a dokončených bytov

⁴⁾ údaj vyjadruje počet bytov za 3 štvrťroky 2003 (január–september 2003)

Rozvoj bytovej výstavby v rozhodujúcej miere podmienili postupne prijaté a legislatívne upravené podporné ekonomické nástroje zo strany štátu, a to stavebné sporenie, hypotekárne úvery a tiež systém podpôr, ktorý bol vytvorený v pôsobnosti Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR – úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie poskytované na výstavbu nájomných bytov, na prípravu územia a výstavbu technickej vybavenosti.

Nepriaznivý vplyv na intenzitu bytovej výstavby majú nízke priemerné príjmy obyvateľstva a vysoká miera nezamestnanosti, ktoré občanom limitujú možnosť obstarat' si vlastné bývanie. Táto skutočnosť priamo súvisí s výkonnosťou ekonomiky štátu a nadväzne aj s možnosťami štátneho rozpočtu vyčleňovať dostatočnú a stabilnú výšku prostriedkov na rozvoj bývania.

4.2.2 Trendy v novej bytovej výstavbe, podľa spôsobu financovania alebo formy vlastníctva a podľa mestskej a regionálnej oblasti, vrátane intenzity výstavby na 1 000 obyvateľov

Štruktúra dokončených bytov podľa spôsobu vlastníctva v rokoch 1997–2002

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Spolu	7 172	8 234	10 745	12 931	10 321	14 213
vo vlastníctve obecnom	1 858	1 350	827	662	1 079	2 397
družstevnom	953	548	673	107	52	267
ostatnom	349	194	317	326	250	97
súkromnom	4 012	6 142	8 928	11 836	8 940	11 452

Napriek tomu, že intenzita bytovej výstavby postupne narastá, chýba v Slovenskej republike okolo 255 tisíc bytov. Intenzita bytovej výstavby dosiahla v roku 2002 výšku 2,6 bytu na 1 000 obyvateľov. Zámerom je dosiahnuť intenzitu bytovej výstavby rovnajúcu sa 4 až 5 dokončeným bytom na 1000 obyvateľov v časovom horizonte roku 2010, t. j. dokončenie 21 až 27 tisíc bytov v roku 2010.

Predpokladaný počet novopostavených bytov

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2004 – 2015
Byty celkom	16 000	17 000	18 500	20 000	21 000	22 500	24 000	27 000	269 000
z toho nájomné byty	3 200	3 400	3 700	4 000	4 200	4 500	4 800	5 400	53 800
byty do vlastníctva	12 800	13 600	14 800	16 000	16 800	18 000	19 200	21 600	215 200

Najväčší objem bytovej výstavby je realizovanej v blízkosti hlavného mesta a v priemyselne vyvinutých regiónoch s vysokou mierou zamestnanosti. Tento trend bude pravdepodobne pokračovať aj v nadchádzajúcom období.

Predpokladaná potreba finančných prostriedkov na výstavbu nových bytov

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015
Byty celkom	34 967	39 753	46 289	53 545	60 158	68 967	78 714	124 200
z toho nájomné byty	4 007	4 555	5 304	6 136	6 894	7 903	9 020	14 232
byty do vlastníctva	30 960	35 198	40 985	47 409	53 264	61 064	69 694	109 968

Predpokladaná potreba finančných prostriedkov na výstavbu v predchádzajúcej tabuľke uvedených bytov je prepočítaná v cenovej úrovni zohľadňujúcej predpokladaný vývoj ekonomiky v SR. Ministerstvo financií SR uvažuje so 7,5 %-nou mierou inflácie, avšak vzhľadom na postupné približovanie cien k cenovej úrovni krajín Európskej únie možno predpokladať, že miera inflácie bude v ďalších rokoch na úrovni 7%.

Pri súčasnom modeli financovania by všetky predpokladané výdavky zo štátneho rozpočtu na rozvoj bývania mali smerovať do výstavby nájomných bytov vo verejnom sektore. Vzhľadom na vývoj na trhu hypotekárnych úverov, je zrejmé, že bez zavedenia regulujúcich opatrení by si v roku 2010 vyžiadali všetky predpokladané zdroje smerujúce do rozvoja bývania.

Vzhľadom na skutočnosť, že objem finančných prostriedkov vyčleňovaných v štátnom rozpočte pre oblasť rozvoja bývania je obmedzený, je nevyhnutné pristúpiť k smerovaniu poskytovania podpory zo strany štátu tým, ktorí to najviac potrebujú, t.j. na sociálne bývanie.

4.2.3 Popis všetkých ťažkostí, ktoré sa vyskytujú pri novej bytovej výstavbe

Jedným z výrazných problémov vyskytujúcich sa pri rozvoji bývania je obmedzená dostupnosť stavebných pozemkov na novú bytovú výstavbu. Čiastočný prínos priniesla od roku 2001 možnosť rozšíriť hranice zastavaného územia obce, ak sú pozemky v hraniciach tohto územia vyčerpané.

Značné prekážky sa vyskytujú v dostupnosti stavebných pozemkov vybavených s príslušnou technickou infraštruktúrou, na ktorých by zároveň boli vysporiadané vlastnícke vzťahy, ktoré sa k pozemku viažu.

Z hľadiska cenovej dostupnosti bytov nie je na trhu s bytmi dostatočná ponuka relatívne lacnejších bytov, ktoré by tvorili napr. prvé bývanie pre mladé rodiny, bývanie pre starších a pod. V súčasnej ponuke novopostavených bytov chýba širšie zastúpenie bytov s menšou rozlohou.

Pri novej bytovej výstavbe rozhodne nepredstavuje problém nedostatok kvalitných projektových riešení alebo realizátorov stavieb, tiež ani použitie moderných materiálov alebo nových technológií výstavby.

4.2.4 Vývoj v údržbe a modernizácii bytového fondu

Bytový fond na Slovensku patrí k najmladším v Európe.

Vek bytového fondu

Obdobie výstavby	Bytový fond celkom (%)	Byty v bytových domoch (%)
do 1945	11,5	3,7
1945 – 1960	15,1	9,5
1960 – 1970	20,1	19,2
1970 – 1980	25,6	34,4
1980 – 1990	21,0	28,6
Od 1990	6,7	4,6

Z hľadiska vybavenosti i plošného štandardu má bytový fond na Slovensku veľmi dobrú úroveň, pretože až 95 % bytov je s ústredným kúrením, teplou úžitkovou vodou, kúpeľňou a WC. Úrovňou zabudovaného štandardu je v porovnaní s ostatnými európskymi štátmi na poprednom mieste.

Napriek tomu vykazuje najmä bytový fond v bytových domoch nedostatky, ktoré sú spôsobené prekročenou životnosťou, zanedbanou údržbou a opotrebením stavebných konštrukcií, ale najmä inštalačných rozvodov. To znižuje úžitkovú hodnotu bytov, zvyšuje prevádzkové náklady a môže viesť k vzniku porúch ohrozujúcich zdravie obyvateľov a bezpečnosť užívania. Všetky uvedené dôvody vedú k zvýšenej potrebe realizácie opráv.

V záujme odstrániť uvedené nedostatky, zachrániť existujúci bytový fond, predĺžiť jeho životnosť a tiež umožniť úspory energií sa preto pristupuje k obnove bytového fondu so zámerom postupne ju rozvinúť do revitalizácie mestských častí.

Obnova bytového fondu sa bude v prevažnej miere realizovať z vlastných zdrojov vlastníkov a z úverových zdrojov (stavebné sporenie, hypotekárne úvery). Pri odstraňovaní systémových porúch bytových domov sa zabezpečí účasť štátu v podobe priamej dotácie.

Podľa odborných odhadov je potrebná celková investícia do obnovy bytového fondu vo výške približne 50 mld. Sk, ktorá by umožnila zrealizovať obnovu asi u 1 mil. bytových jednotiek, z toho približne 600 tisíc bytov v bytových domoch. Potreba nákladov na uskutočnenie komplexnej obnovy v prepočte na jednu bytovú jednotku sa mení v súvislosti od typu budovy od približne 450 až po 650 tisíc Sk v závislosti od plochy obvodového plášťa, plochy otvorových konštrukcií, plochy strechy a ostatných spoločných konštrukcií a technického zariadenia pripadajúceho na jeden byt, v závislosti najmä od podlažnosti.

4.2.5 Predaj sociálnych nájomných bytových jednotiek (prevod do osobného vlastníctva)

V súčasnosti ešte stále prebieha proces privatizácie bytového fondu, teda prevod vlastníctva bytov z obcí na bývajúcich nájomníkov, ktorý začal 1. septembra 1993 a termín ukončenia tohto procesu nie je určený. Povinnosť privatizovať verejný bytový fond majú zo zákona štát, štátne podniky, obce, družstvá a iné verejné organizácie. Pôvodní nájomníci bytov, ktorí sa stali vlastníkami-užívateľmi majú možnosť voľby, akým spôsobom zabezpečia správu bytového domu. Môžu vytvoriť spoločenstvo vlastníkov alebo uzatvoria zmluvu o výkone správy s inou fyzickou alebo právnickou osobou.

Privatizácia

Počet sprivatizovaných bytov od roku 1989 ¹⁾	r. 2000
Verejných nájomných (obecných, štátnych) bytov	248 393
Družstevných bytov	104 497

¹⁾ výberové zisťovanie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR

Dôsledkom mohutnej privatizácie vznikol veľmi silný vlastnícky sektor, ktorý podľa posledných štatistických zisťovaní predstavuje takmer 80 % podiel z celého bytového fondu. Vzhľadom na vývoj v tejto oblasti sa dá predpokladať, že v blízkej budúcnosti bude proces privatizácie ukončený a bude prevedené vlastníctvo všetkých bytov, o ktoré je záujem.

V súvislosti s privatizáciou sa podstatne zvýšil rozsah problémov spojených s údržbou, opravami a modernizáciou, príp. obnovou takto nadobudnutých bytov. Na nových vlastníkov prešli všetky povinnosti vyplývajúce z vlastníctva nehnuteľnosti, medzi ktoré patrí aj zabezpečovať nevyhnutnú údržbu a opravy, na ktoré však v mnohých prípadoch chýbajú finančné prostriedky. V tomto sektore bývania potom narastajú problémy spojené s chátraním bytového fondu.

4.3 Financovanie bývania (uviesť základné údaje v tejto oblasti)**4.3.1 Investície do bývania (bývanie ako podiel z národných verejných výdavkov a bývanie ako podiel z príjmu domácnosti, napr. výdaje na hypotéku a nájom, ktoré by pritom nemali zahŕňať výdaje ako sú poplatky za vodu, plyn, dane z majetku a poistenie)****Ročné štátne výdavky do bývania**

	2000	2001	2002	2003	2004
Prostriedky štátneho rozpočtu vyčlenené na rozvoj bývania (mil. Sk)	6 283	7 333	7 667	6 904	7 120
V % ako podiel z ročného štátneho rozpočtu	2,6	2,9	2,8	2,8	2,5

Objem ročných štátnych výdavkov do bývania dosahuje výšku okolo 3 % z výdavkov štátneho rozpočtu. Tento objem by mal byť zachovaný aj v ďalšom období, aj keď jeho výška nebude upravovaná o výšku inflácie, čo by umožnilo priblížiť sa úrovni dosahovanej vo vyspelých krajinách Európskej únie.

Príjem a náklady na bývanie

Čistý priemerný príjem domácnosti (SKK na os. a mes.)	7 085	
Čistý priemerný príjem domácnosti (€ na os. a mes.) ¹⁾	173	
Podiel z priemerného čistého príjmu na:	v SKK	v %
Údržbu, opravy	172	2,4
Nájom	114	1,6
Služby ³⁾	1 067	15,6

¹⁾ prepočet podľa kurzu SKK ku dňu 8.1.2004

²⁾ zahŕňa výdavky na elektrinu, plyn, palivá, teplú úžitkovú vodu a ústredné kúrenie a ostatné bytové služby

Podrobné štatistické údaje pre všetky položky výdavkov nie sú dostupné, uvedené údaje sú z najaktuálnejšieho zverejneného štatistického zisťovania – za 3. kvartál 2003.

4.3.2 Verejné výdavky na bývanie: popis podpôr a dotácií a ich ročný objem (rozlíšenie podpôr a dotácií na kapitálové investície a daňové alebo iné príspevky/stimuly pre domácnosti za výdavky na bývanie)

Ročné národné výdavky do bývania (%)

Štátny rozpočet	2003	2004
Objem výdavkov do bývania ako percento zo štátneho rozpočtu	2,8	2,5
Z ktorých:		
Dotácie na novú výstavbu	18,3	16,48
Dotácie na obnovu bytového fondu	0	1,4
Úvery (Štátny fond rozvoja bývania)	30,1	35,4
Bonifikácia úrokov	5,9	10,5
Príspevky na bývanie	10,9	0,01
Prémie k zmluvám stavebného sporenia	32,3	36,2
Príspevok na obstarávanie služobných bytov pre zamestnancov štátnej správy	2,5	0,0
Bankové záruky	0,0	0,1
	100 %	100 %

Dotácie na novú výstavbu sú zamerané na poskytovanie finančných prostriedkov do oblasti obstarávania nájomných bytov pre sociálne slabšie skupiny občanov, na prípravu územia a na výstavbu technickej vybavenosti (verejné rozvody vody, verejná kanalizácia a miestna komunikácia) podmieňujúcej výstavbu a užívanie novopostavených bytov.

Dotácie na obnovu bytového fondu sú poskytované na odstraňovanie porúch bytových domov postavených panelovou technológiou, ktoré nie sú zapríčinené zlou údržbou alebo vplyvom užívateľa, ale vznikli ako dôsledok nesprávneho návrhu, riešenia detailov, použitých materiálov alebo technológií. V rámci tohto dotačného programu sa za určitých podmienok poskytujú aj finančné prostriedky na zateplenie bytového domu. Výška dotácie sa stanovuje na základe dvoch parametrov, ktorým je podiel z obstarávacích nákladov (do 50 %) a výška nákladov na m² podlahovej plochy bytu.

Úvery zo štátneho rozpočtu sa poskytujú prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania na rozširovanie a zveľaďovanie bytového fondu. Na základe zákona o Štátnom fonde rozvoja bývanie je možné poskytnúť podporu fyzickým osobám, ktoré spĺňajú podmienku, že ich ročný príjem nepresahuje určený limit, a aj právnickým osobám, zároveň však musí byť splnená podmienka, že podlahová plocha bytu nepresahuje zákonom stanovený limit.

Štátny príspevok k hypotekárnym úverom sa poskytuje fyzickým osobám na úvery do výšky 2 500 000 Sk na byt. V roku 2003 sa poskytoval štátny príspevok vo výške 2,5 percentuálneho bodu. V roku 2004 dosahuje výška bonifikácie úrokov k hypotekárnemu úveru 1 %.

Príspevok na bývanie sa poskytuje ako dávka sociálnej pomoci a len fyzickej osobe, ktorá si o túto formu štátnej pomoci zažiada. Podmienkou uznania nároku na vyplatenie príspevku na bývanie je občan v hmotnej núdzi a fyzické osoby, ktoré sa s občanom v hmotnej núdzi spoločne posudzujú, pričom príspevok patrí len na jednu adresu.

Štátna prémie k stavebnému sporeniu sa poskytuje stavebnému sporiteľovi, ktorým je fyzická osoba. V roku 2003 sa poskytovala štátna prémie k stavebnému sporeniu vo výške 20 % ročného vkladu najviac však vo výške 3 000 Sk. Podľa zákona o štátnom rozpočte je pre rok 2004 schválená ročná štátna prémie k stavebnému sporeniu vo výške 15 % ročného vkladu, najviac však vo výške 2 500 Sk.

4.3.3 Tendencie v cenách bytov a vo výške nájmov (podľa kategórie)

Vývoj cien bytov je priamo prepojený a odráža vzťah ponuky a dopytu na trhu s bývaním. Je zrejmé, že v oblastiach, kde je potreba bytov vyššia a na trhu nie je dostatočný počet ponúkaných bytov, cena bývania sa zvyšuje. K takejto situácii dochádza najmä v oblastiach s vyššou cenou práce a ekonomicky silných regiónoch, kde sa cena zvyšuje a bývanie sa môže stať pre nižšie príjmové skupiny obyvateľstva cenovo nedostupným. V oblastiach, kde je ponuka bytov vyššia ako reálna potreba, cena dosahuje prijateľnejšiu úroveň.

V Slovenskej republike rozlišujeme tri základné druhy nájomného, ktoré sa uplatňujú v závislosti od typu nájomného bývania. V súkromnom nájomnom sektore sa používa neregulované (voľné, trhové) nájomné, ktorého výška sa samozrejme mení v závislosti od lokality a štandardu bytu. Od roku 2001 sa uplatňuje v nájomných bytoch postavených s účasťou verejných zdrojov nákladové nájomné, ktorého ročná výška môže byť maximálne 5 % z obstarávacích nákladov bytu. Tento druh nájomného sa používa v nájomných bytoch, ktoré postavili mestá a obce po roku 2001 s pomocou štátnej dotácie a umožňuje samosprávam pokryť náklady spojené s údržbou a opravami bytového fondu. Regulované-nákladové nájomné sa uplatňuje vo verejných nájomných bytoch, v ktorých boli nájomné zmluvy uzatvorené ešte pred rokom 2001. V súčasnosti dosiahlo regulované nájomné svoj výškový limit, nakoľko sa už uskutočnili potrebné deregulačné kroky. Nájomné bolo postupne zvyšované a teraz by malo pokrývať všetky prevádzkové náklady domu, ale aj výdavky na opravy a údržbu domu. Jeho výška však neumožňuje kapitalizáciu pôvodnej investície, čím sa nevytvárajú prostriedky na ďalší rozvoj bývania.

4.3.4 Výdavky domácnosti na bývanie vyjadrené ako percento z príjmu domácnosti podľa desiatín príjmu

Pre túto oblasť nie sú dostupné žiadne relevantné údaje zo štatistických zisťovaní ani odborných odhadov.

4.3.5 Náklady na bytovú výstavbu (priemerná cena na m², miera inflácie ceny výstavby)

Náklady na bytovú výstavbu a následne aj cena bytu sa líšia v závislosti od viacerých faktorov – od druhu investora, lokality, realizátora stavby, použitých materiálov a technológií atď. Najvýraznejšie rozdiely sú viditeľné v členení podľa toho, pre ktorý sektor je bývanie určené.

Vo verejnom nájomnom sektore, teda v tých bytoch vo vlastníctve obcí, ktoré sú podporované a regulované štátom, sa obstarávacía cena bytu pohybuje okolo 20 tisíc Sk/m². Táto výška predstavuje výškový limit nákladov, ktorý keď nie je prekročený, umožňuje obci získať štátnu podporu vo forme dotácie. Náklady sa posudzujú podľa predloženého rozpočtu, do ktorého sa nezapočítavajú náklady na obstaranie pozemku, projektovej dokumentácie a technickej vybavenosti. Ročne sa za týchto podmienok zrealizuje do 20 % nových bytov z celkovej novej bytovej výstavby.

Pri výstavbe bytov zo súkromných zdrojov sa cena pohybuje v rozmedzí od 30 – 40 tisíc Sk/m² v závislosti najmä od lokality kde sa výstavba nachádza. Táto cena však pokrýva aj finančné prostriedky investora vynaložené na kúpu stavebného pozemku, obstaranie projektovej dokumentácie a aj vybudovanie technickej infraštruktúry.

Výška inflácie je zohľadnená aj vo výške cien stavebnej produkcie, nakoľko náklady sa zvyšujú o mieru inflácie, ktorá sa v súčasnosti pohybuje okolo 7 %.

4.3.6 Hypotéky (počet, typ a úrokové sadzby)

Na Slovensku pôsobí 10 bankových inštitúcií, ktoré poskytujú hypotekárne úvery. Hypotekárne úverovanie patrí k najdynamickejšie sa rozvíjajúcemu zdroju financovania rozvoja bývania. Od roku 1999 je realizovaná podpora zo strany štátu vo forme bonifikácie úrokovej miery hypotekárnych úverov, ktoré sú poskytnuté fyzickým osobám.

Vývoj hypotekárneho úverovania na bývanie

Rok	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Výška hypotekárnych úverov na bývanie v mil. Sk	570	1 446	3 903	9 250	18 938	15 000 ²⁾
Dopad na štátny rozpočet – výška štátneho príspevku v mil. Sk	80	100	127	226	490 ¹⁾	775 ³⁾

¹⁾ výška štátneho príspevku podľa schváleného štátneho rozpočtu na rok 2003

²⁾ odhad objemu hypotekárnych úverov čerpaných v roku 2004

³⁾ predpokladaný objem štátneho príspevku k poskytnutým úverom pre rok 2004

Hypotekárne úvery je možné podľa zákona poskytovať na obdobie maximálne 30 rokov, ale podľa komerčných bánk sa lehota splatnosti pohybuje v priemere okolo 15 rokov. Hypotekárny úver je možné poskytnúť v objeme do 70 % z celkovej hodnoty investície. Úrokové sadzby pre hypotekárne úvery smerujúce do rozvoja bývania sa v roku 2003 pohybovali v rozpätí 7 až 9 % bez štátneho príspevku. Štátny príspevok k hypotekárnym úverom sa poskytuje fyzickým osobám na úvery v objeme do 2,5 mil. Sk na byt. V roku 2003 sa poskytoval štátny príspevok vo výške 2,5 percentuálneho bodu, na rok 2004 je schválená štátna bonifikácia úroku vo výške 1 %. Úrokové sadzby však majú klesajúcu tendenciu, čo je pozitívne, nakoľko vývoj naznačuje, že sa aj bez štátneho príspevku približujú ostatným systémom, ako je napr. stavebné sporenie.

Negatívnym znakom tohto systému z pohľadu verejných výdavkov je geometrickým radom narastajúci nárok na štátny rozpočet, ktorý bez zavedenia regulačných opatrení by v priebehu niekoľkých rokov pohltil všetky zdroje smerujúce do rozvoja bývania.

4.4 Kvalita bývania (popísať hlavnú súčasnú politiku vlády a inštitucionálne zmeny v oblasti trvaloudržateľného bývania a rozvoja miest)

4.4.1 Kvalita bytového fondu (vek bytových jednotiek, počet izieb, počet kúpeľní, počet osôb na izbu a základné vybavenie bytových jednotiek ako sú napr. hlavné elektrické pripojenia na sieť, ústredné kúrenie, dodávka plynu, dodávka vody a kanalizačná sieť)

Nakoľko v predchádzajúcich kapitolách sú uvedené niektoré údaje týkajúce sa bytového fondu, tu uvádzame niektoré doplňujúce údaje získané zo sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2001.

Základné údaje o bytovom fonde

Rok: 2001	Počet jednotiek
Celkový bytový fond (všetky bytové jednotky)	1 884 846
Celkový bytový fond - trvalo obývané byty	1 665 536
Celkový počet bytov v bytových domoch	857 747 ¹⁾
Celkový počet bytov v rodinných domoch	820 042

¹⁾ údaje odborného odhadu, ktoré sú odvodené z databázy bytových domov, v ktorej je vedených približne 93,5 % všetkých bytov v bytových domoch

Byty v domoch (%)

Rok	1961	1970	1980	1991	2001
rodinné domy	62,1	70,4	58,5	50,2	49,2
bytové domy	17,8	28,1	40,8	47,3	49,9
ostatné budovy	20,1	1,5	0,7	0,4	0,9

Bytové jednotky podľa veľkosti

Podlahová plocha	Bytový fond celkom
Do 20 m ²	4,9
20 - 40 m ²	19,0
40 - 60 m ²	41,1
60 - 80 m ²	17,9
80 - 100 m ²	9,5
>100 m ²	7,6
	100%

Počet izieb v byte	Bytový fond celkom
1	7,4
2	19,7
3	41,4
4	17,1
5 +	14,4
	100%

Technológia bytovej výstavby

Technológia výstavby	Bytový fond celkom	Byty v bytových domoch
Veľkorozmerové prefabrikované panely + monolitický betón ¹⁾	37,1	73,6
Tehlové murivo	46,4	22,5
Drevo	1,0	0,1
Iné	15,5	3,8
	100%	100%

¹⁾ technológia monolitického betónu sa uplatňovala v kombinácii s prefabrikátmi, preto sú tieto budovy vedené spolu s prefabrikovanými

Veľkosť domácností (%)

Počet osôb v domácnosti ¹⁾	Bytový fond celkom
1	19,1
2	20,0
3	17,7
4	22,5
5 +	20,7
	100%

¹⁾ počet osôb bývajúcich v byte (v jednej alebo viacerých cenových domácnostiach)

Vybavenie bytov (%)

Rok	1961	1970	1980	1991	2001
kanalizačnou prípojkou	–	32,9	46,2	55,8	60,2
plynovou prípojkou	7,2	16,8	33,5	51,6	74,8
vodovodom v byte	32,5	59,1	82,3	91,8	94,7
teplou vodou z mimobytového zdroja	–	17,4	36,1	54,5	62,2
ústredným (diaľkovým) kúrením	7,4	23,6	46,2	74,7	76,3

Katégorie bytov (%)

Rok	1961	1970	1980	1991	2001
I.	7,4	23,1	46,2	75,9	77,8
II.	10,3	15,1	18,8	9,3	11,8
III.	5,0	11,4	12,8	4,9	2,9
IV.	77,3	50,4	22,2	9,9	7,5

Bytové kategórie vyjadrujú:

Byty I. kategórie sú byty s ústredným (diaľkovým) kúrením a s úplným alebo čiastočným základným príslušenstvom.

Do II. kategórie sú zahrnuté byty bez ústredného (diaľkového) kúrenia s úplným základným príslušenstvom alebo byty s ústredným kúrením bez základného príslušenstva.

Do III. kategórie patria byty bez ústredného (diaľkového) kúrenia alebo len s kúpeľňou, alebo len so splachovacím záchodom.

V IV. kategórii sú byty bez základného príslušenstva.

Základným príslušenstvom bytu sa rozumie vlastná kúpeľňa alebo sprchovací kút s tečúcou vodou v byte alebo v dome mimo bytu a vlastný splachovací záchod v byte alebo v dome mimo bytu.

4.4.2 Technický rozvoj a nové prístupy, vrátane minimálnych štandardov v stavebných predpisoch, ktoré sa uplatňujú pre celú bytovú výstavbu

Problematika kvality výstavby z hľadiska trvaloudržateľného rozvoja je riešená v stavebných predpisoch postupnou harmonizáciou s právom EÚ. V tom zmysle je to súčasťou politiky vlády. Harmonizácia v danej oblasti sa dotýka:

- základných požiadaviek na stavby a ich premietnutia do všeobecných požiadaviek na výstavbu vrátane budov na bývanie, ktoré sú rozpracované v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,
- požiadaviek na stavebné výrobky, na preukazovanie zhody a technické osvedčovanie v súlade so Smernicou Rady č. 89/106/EHS o stavebných výrobkoch v znení Smernice č. 93/68 EHS, ktoré sú rozpracované v zákone č. 90/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov a súvisiacom vykonávacom predpise.

Cez vedu a výskum sa v súčasnosti rieši úloha „Kvalita života...“ zameraná najmä na kvalitné riešenie vnútorného prostredia budov.

4.4.3 Súčasný prístup a tendencie v trvalodržateľnej bytovej výstavbe a rozvoji miest (energia, spotreba a úspora vody, nové ukážkové projekty, označovanie stavebných materiálov eko-štitkom)

Environmentálne posudzovanie výrobkov v súlade s procesom v EÚ je súčasťou Programu rozvoja technických nástrojov v systéme starostlivosti o životné prostredie v rezorte Ministerstva životného prostredia SR na roky 2003 – 2006. Vo väzbe na dokumenty EÚ (Zelená kniha COM (2001) 68 – konečná verzia) má byť v SR tiež podporené uplatňovanie environmentálnych dobrovoľných registrácií, certifikácií (environmentálny manažment) a environmentálneho označovania výrobkov a tiež podporené používanie výrobkov priaznivých pre životné prostredie (ochrana spotrebiteľa).

Z hľadiska úspor energie pre bytové i vybrané nebytové budovy, a tým aj zásadné úspory CO₂ sa pripravuje implementácia Smernice 2002/91/EC o energetickej hospodárnosti budov s cieľom zavedenia od januára 2006. Výsledkom i u nás budú energetické certifikáty nových i existujúcich budov, ktoré dosiahnu kritériá potrebných nízkych energetických charakteristík.

4.4.4 Hlavné problémy týkajúce sa zdravotnej závadnosti budov (napr. azbest, radón, otrava olovom, atď.) a politiky namierené na riešenie týchto problémov

Problematika zdravotnej závadnosti budov z hľadiska použitia nebezpečných látok, najmä azbestu, radónu a olova je riešená v zákone č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia v znení neskorších predpisov a súvisiacich vykonávacích predpisoch, ktorý je tiež harmonizovaný s právom EÚ. V zákone sú definované požiadavky na zabezpečenie radiačnej ochrany, požiadavky na vnútorné prostredie budov, na ochranu zdravia pred hlukom a vibráciami. Dané právne predpisy sú jedným zo záväzných podkladov pre posudzovanie základných požiadaviek na stavby a preukazovanie zhody stavebných výrobkov v intenciách zákona č. 90/1998 Z. z. o stavebných výrobkoch.