

Informácia o vlastníckej štruktúre bytového fondu v SR - stav k 31.12. 2007

Vzhľadom na to, že od roku 2001 do 2004 neboli v SR dostupné údaje, ktoré by umožnili poznať reálne zloženie bytového fondu podľa druhu vlastníctva, rozhodlo MVRR SR uskutočniť dotazníkový prieskum o vlastníctve bytov k 31.12.2004 u vybraných miest, obcí a bytových družstiev s cieľom zistiť skutočné počty bytov v ich vlastníctve.

V roku 2005 bol do Programu štátnych štatistických zisťovaní na roky 2006 až 2008 zahrnutý aj *Ročný výkaz o vlastníctve bytového fondu BF (MVRR SR) 1-01*. Ide o trojročné štátne štatistické zisťovanie organizované a vykonávané MVRR SR k 31.12. bežného roka.

Výkaz umožnil zistiť v roku 2008 počet bytov, ktoré boli prevedené v období od 1.01. 2007 do 31.12.2007 z vlastníctva miest a obcí (nájomné byty) a bytových družstiev (družstevné byty) do vlastníctva fyzických osôb (pôvodných nájomcov) v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona SNR č. 42/1992 Zb. o úpravách majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov a tiež umožnil zistiť **skutočné počty bytov**, ktoré boli k 31.12.2007 **vo vlastníctve právnickej osoby**, t.j. mesta, obce, u Bratislavy mestskej časti v prípade nájomných bytov a bytového družstva v prípade družstevných bytov, vrátane počtu novopostavených nájomných bytov, resp. družstevných bytov.

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

Realizácia štatistického zisťovania

a) Mestské úrady

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

Vyplnený výkaz poslalo naspäť všetkých 138 miest a za Bratislavu 17 mestských častí, čo predstavuje návratnosť 100 %.

b) Obecné úrady

Okrem miest bol výkaz zaslaný aj na obecné úrady s počtom obyvateľov nad dvetisíc, čo spolu predstavovalo **255 obcí**.

*Vyplnený výkaz poslali naspäť obecné úrady z 246 obcí, čo predstavuje **návratnosť 96,5 %**.*

c) Bytové družstvá

Pri zisťovaní vlastníctva bytového fondu za bytové družstvá bol výkaz zaslaný na adresy **126 bytových družstiev** (okresné stavebné bytové družstvá, stavebné bytové družstvá, poľnohospodárske bytové družstvá, bytové družstvá, výstavbové bytové družstvá a ľudové bytové družstvá).

*Naspäť bolo doručených 110 vyplnených výkazov, čo predstavuje **návratnosť 87,3 %**.* Napriek tomu, že návratnosť vyplnených výkazov bola veľmi dobrá (celková návratnosť 95,3 %, t.j. 511 z 536 výkazov), vyskytli sa v nich nedostatky a metodické chyby, ktoré mohli ovplyvniť zistený stav. Ide najmä o tieto problémové oblasti:

- vzhľadom na to, že v mnohých prípadoch boli údaje pre vyplnenie výkazu poskytnuté od organizácie, ktorá okrem iných spravuje aj obecné nájomné byty, resp. táto organizácia priamo vyplňala tento výkaz, v prípadoch, keď nájomníci bytov zmenili správcovskú organizáciu, alebo si vytvorili spoločenstvo vlastníkov bytov, tieto byty vypadli z evidencie pôvodného správcu a takto aj z poskytnutých údajov o celkovom počte obecných nájomných bytov, resp. bývalých – prevedených nájomných bytov,
- najväčšie problémy celkovo pre spravodajské jednotky predstavoval počet bytov vo vlastníctve fyzickej osoby, t.j. počet bytov, ktoré boli prevedené z vlastníctva miest (v Bratislave mestskej časti) a obcí do vlastníctva fyzických osôb (pôvodných nájomcov bytov) v termíne od 1.01.2007 do 31.12.2007. Pretože tieto byty sa prevádzajú do vlastníctva občanov – nájomcov prakticky už od roku 1993, neexistuje vyčerpávajúca evidencia o týchto bytoch, v niektorých prípadoch sa vôbec nesleduje izbovitosť, menili sa správcovia týchto bytov, čo už úplne znemožňuje evidenciu a pod. – mnohé spravodajské jednotky preto uvádzali všetky prevedené byty do vlastníctva fyzickej osoby, t.j. od začiatku prevodov a nielen za posledný rok. Celkovo údaje za byty vo vlastníctve fyzickej osoby (prevedené do vlastníctva v termíne od 1.01.2007 do 31.12.2007) je potrebné brať ako orientačné.

Výsledky štatistického zisťovania – mestské a obecné úrady

Podľa údajov spracovaných z Ročných výkazov o vlastníctve bytového fondu tvorilo bytový fond v mestách a obciach s počtom nad dvetisíc obyvateľov **43 664 bytov**, z toho bolo k 31.12.2007:

- **vo vlastníctve právnickej osoby** (miest a obcí) **40 364 bytov**, čo predstavuje 92,44 % z celkového počtu nájomných bytov
- **vo vlastníctve fyzických osôb** (t.j. nájomných bytov prevedených v termíne od 1.01. 2007 do 31.12.2007 do vlastníctva fyzických osôb) **3 300 bytov**, čo tvorí 7,56 % z celkového počtu nájomných bytov
- celkovo bolo prevedených k tomuto termínu z vlastníctva miest a obcí do vlastníctva fyzickej osoby (pôvodného nájomcu bytu) **340 983 bytov**.

K 31.12.2007 bolo podľa údajov spracovaných z Ročných výkazov o vlastníctve bytového fondu za mestá a obce nad dvetisíc obyvateľov evidovaných 40 364 bytov vo vlastníctve právnickej osoby (miest a obcí), ďalej sa predpokladá, že v obciach pod dvetisíc obyvateľov (367 obcí), ktorým boli poskytnuté dotácie na výstavbu nájomných bytov, môže byť cca 5 500 nájomných bytov a v ostatných obciach SR spolu cca 1 000 - 2 000 nájomných bytov. Spolu to predstavuje približne **46 864 - 47 864 nájomných bytov**.

Hrubý odhad **trvale obývaných bytov k 31.12.2007** je 1 753 199 bytov /1 665 536 (počet trvale obývaných bytov k dátumu posledného sčítania) + 96 886 (prírastok bytov za roky 2001-2007) – 9 223 (úbytok bytov za roky 2001-2007) = 1 753 199/.

Z celkového počtu trvale obývaných bytov v roku 2007 predstavuje podiel nájomných bytov vo vlastníctve miest a obcí približne **2,67 % až 2,73 %**.

Pre porovnanie v roku 1991 bolo, podľa výsledkov sčítania k 3.03.1991, vo vlastníctve vtedajších národných výborov 303 789 bytov, čo predstavovalo 18,80 % z celkového trvale obývaného bytového fondu v roku 1991 (1 617 828 bytov).

Z hľadiska štruktúry podľa počtu izieb tvoria z celkového počtu bytov (vo vlastníctve právnickej osoby a prevedených v roku 2007 do vlastníctva fyzickej osoby) 38,91 % jednoizbové byty a garsónky, 33,43 % dvojizbové byty, 25,09 % trojizbové byty, 2,515 % štvorizbové byty, 0,07 % päť a viac izbové byty. Podiel štvorizbových a päť a viac izbových bytov na celkovom počte bytov je takmer zanedbateľný, keďže tvorí spolu len 2,585 %.

Väčšina týchto nájomných bytov, ktoré sú vo vlastníctve právnickej osoby (spolu 40 364 bytov) sa nachádza v mestách (až 87,77 %), pričom v obciach nad dvetisíc obyvateľov je

12,23 % nájomných bytov. Rovnako tiež väčšina bytov, ktoré boli prevedené do vlastníctva fyzických osôb - pôvodných nájomcov bytov v termíne od 1.01.2007 do 31.12.2007 (spolu 3 300 bytov) je v mestách - 91,00 %.

Z celkového počtu nájomných bytov vo vlastníctve právnickej osoby (mestá, obce) k 31.12.2007 pripadlo najviac bytov Košickému kraju, a to 15,13 % (6 108 bytov) a najmenej 10,30 % (4 156 bytov) Banskobystrickému kraju. V ostatných krajoch sa tento podiel pohyboval od 10,48 % (4 229 bytov) v Bratislavskom kraji do 14,60 % (5 895 bytov) v Prešovskom kraji.

Z veľkostnej štruktúry bytov podľa počtu izieb vyplýva, že vo vlastníctve miest a obcí majú najväčší podiel byty jednoizbové (39,88 %) a dvojizbové (33,46 %). Do vlastníctva fyzických osôb bolo prevedených najviac trojizbových bytov (35,39 %) a dvojizbových bytov (33,09 %).

Celkový počet bytov prevedených z vlastníctva miest a obcí do vlastníctva fyzickej osoby (pôvodného nájomcu bytu) od začiatku transformácie vlastníctva v deväťdesiatych rokoch minulého storočia do 31.12.2007 na Slovensku predstavoval **340 983 bytov**.

V termíne od 1.01.2007 do 31.12.2007 bolo do vlastníctva fyzických osôb prevedených **3 300 nájomných bytov**.

V priemere za Slovenskú republiku bolo až 35,39 % prevedených bytov do vlastníctva fyzických osôb trojizbových bytov, 33,09 % dvojizbových bytov a 27,09 % jednoizbových a garsóniek.

Výsledky štatistického zisťovania – bytové družstvá

Podľa údajov spracovaných z Ročných výkazov o vlastníctve bytového fondu tvorilo bytový fond bytových družstiev (presnejšie povedané bytov obstaraných v rámci družstevnej bytovej výstavby) **91 819 bytov**, z toho k 31.12.2007:

- **vo vlastníctve právnickej osoby** (*bytového družstva*) **80 834 bytov**, čo predstavuje 88,04 % z celkového počtu bytov,
- **vo vlastníctve fyzických osôb** – pôvodných užívateľov bytov (t.j. družstevných bytov prevedených od 1.01.2007 do 31.12.2007 do vlastníctva fyzických osôb) **10 985 bytov**, čo tvorí 11,96 % z celkového počtu bytov a
- od začiatku transformácie vlastníctva v deväťdesiatych rokoch minulého storočia do 31.12.2007 bolo z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva fyzickej osoby (pôvodného užívateľa bytu) celkovo prevedených **279 066 bytov**.

Z celkového počtu trvale obývaných bytov v roku 2007 predstavuje podiel družstevných bytov vo vlastníctve právnických osôb (bytových družstiev) približne **4,61 %**.

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

Z hľadiska veľkostnej štruktúry **podľa počtu izieb** tvoria z celkového počtu bytov (vo vlastníctve bytových družstiev a prevedených v roku 2007 do vlastníctva fyzickej osoby) až 64,75 % trojizbové byty, 17,18 % dvojizbové byty, 9,99 % jednoizbové byty a garsónky, 7,96 % predstavujú štvorizbové byty a 0,13 % päť a viac izbové byty.

Zo štruktúry bytov **podľa počtu izieb** vyplýva, že vo vlastníctve bytových družstiev majú najväčší podiel byty trojizbové (65,20 %) a byty dvojizbové (16,85 %), do vlastníctva fyzických osôb (v roku 2007) bolo rovnako prevedených najviac trojizbových bytov (61,43 %) a dvojizbových bytov (19,56 %), celkovo je štruktúra bytov podľa počtu izieb v oboch prípadoch veľmi podobná.

Z celkového počtu bytov vo vlastníctve právnickej osoby (bytového družstva) bolo k 31.12.2007 najviac bytov v Košickom kraji, a to 20,38 % (16 477 bytov) a najmenej 3,75 % (3 033 bytov) v Bratislavskom kraji. V ostatných krajoch sa tento podiel pohyboval od 7,21 % (5 825 bytov) v Žilinskom kraji do 16,17 % (13 067 bytov) v Prešovskom kraji.

Z celkového počtu bytov prevedených z vlastníctva bytových družstiev do vlastníctva fyzických osôb (v termíne od 1.01.2007 do 31.12.2007) bol najväčší podiel bytov v Košickom

kraji, a to 19,69 % (2 163 bytov) a najmenší 6,60 % (725) v Bratislavskom kraji. V ostatných krajoch sa tento podiel pohyboval od 9,07 % (996 bytov) v Žilinskom kraji do 15,20 % (1 670 bytov) v Prešovskom kraji.

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