

Analýza úrovne nájomného za byty v podmienkach regiónov SR

1. Úvod

Zmenou zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, ktorý schválila Národná rada SR 6.11.2003, sa od 1.1.2004 ustanovila pôsobnosť v oblasti cien nájmu bytov Ministerstvu výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MVRR SR“). Súčasne boli presunuté kompetencie v oblasti regulácie a kontroly cien za nájom bytov z Ministerstva financií SR (ďalej len "MF SR") na MVRR SR.

Pre zabezpečenie uvedených kompetencií vydalo MVRR SR Výnos z 22.12.2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov, v ktorom sa v § 1 určili maximálne mesačné ceny nájmu bytov postavených do 31.1.2001 (ďalej len „staršie byty“) a v § 2 maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z verejných prostriedkov po 1.2.2001 (ďalej len „nové byty“).

MVRR SR ako cenový orgán malo v období od 1.1.2004 do 1.3.2005 plniť okrem iného aj úlohy uvedené v § 20, ods. 2, písm. b) až h) zákona o cenách spojené s reguláciou cien, vykonávaním cenovej kontroly a zabezpečovaním informačného systému pre potreby vyhodnocovania vývoja cien. Do 1.1.2004 a aj od 1.3.2005 má uvedenú zákonnú povinnosť plniť MF SR.

MVRR SR písomne požiadalo MF SR ešte začiatkom roku 2004 o delimitáciu informačného systému v oblasti úrovne nájomného, ktoré vo svojej odpovedi uviedlo, že nedisponuje takýmto informačným systémom. To znamená, že v Slovenskej republike doteraz chýbajú východiskové údaje o dosahovanej úrovni cien nájmu bytov.

Za účelom získať údaje k informačnému systému o úrovni nájomného za byty vykonalo MVRR SR jednorazový prieskum úrovne a vývoja cien nájmu na vybranej vzorke bytov u 54 mestských úradov - vlastníkov obecných nájomných bytov a u 2 vlastníkov služobných bytov a bytov osobitného určenia a to u Colného riaditeľstva SR Bratislava a š.p. Lesy SR Bratislava.

Vo vlastníctve všetkých obcí Slovenskej republiky je v súčasnosti cca 45-50 tisíc bytov, čo je cca 3 % z celkového bytového fondu trvalo obývaných bytov. O niečo menej je ostatných bytov s regulovaným nájomným, kam patria najmä služobné byty, štátne byty, byty osobitného určenia a byty v domoch osobitného určenia.

Prieskum sa vykonal formou vyplnenia cenových informácií na vypracovaných dvoch formulároch na základe vyžiadania MVRR SR, pretože v zmysle zákona č. 18/1996 Zb. o cenách majú všetky fyzické i právnické osoby povinnosť bezplatne poskytovať informácie a údaje, ktoré si cenové orgány vyžadujú pre potreby vyhodnocovania vývoja cien.

Vychádzajúc z dvoch foriem regulácie cien nájmu bytov je analýza zameraná na úroveň nájomného v starších bytoch, pre ktoré platí viacero kritérií na určenie maximálnej ceny nájmu, ako je napr. jeho veľkosť, kategória, vybavenosť bytu a na nové byty, ktoré majú regulovanú maximálnu cenu ročného nájmu určenú do výšky 5 % z obstarávacej ceny bytu.

Okrem úrovne nájomného je súčasťou analýzy aj štruktúra bytov podľa kategórií, počtu obytných miestností a veľkosti podlahovej plochy bytov vo vlastníctve vybraných územne rozmiestnených obcí a dvoch vlastníkov služobných bytov, platobná disciplína nájomcov a miera využívania výšky cien určenej cenovými predpismi.

2. Analýza údajov o výške nájomného v regulovanom bytovom fonde

V analýze sa vychádza z predložených údajov od 54 vlastníkov obecných bytov, medzi ktorými sa nachádzajú 3 mestské časti hlavného mesta SR Bratislavy, 1 mestská časť mesta Košice, 1 krajské mesto, 39 bývalých okresných miest, 9 ďalších väčších miest a 1 obec, čo celkovo predstavuje fond 16 259 nájomných bytov vo vlastníctve obcí.

Údaje od Colného riaditeľstva SR sú z 15 colných úradov a zo š.p. Lesy SR sú informácie od 28 závodov, čo predstavuje súhrnne 2 317 nájomných bytov. Táto reprezentatívna vzorka predstavuje spolu 18 576 nájomných bytov s regulovaným nájomným.

2.1. Byty vo vlastníctve obcí

Podľa prieskumu vo vlastníctve vybraných obcí bolo k 31.12.2000 celkom 38 812 bytov, v roku 2002 to bolo 20 862 bytov, v roku 2003 len 17 421 bytov a k 1. 7.2004 bol dosiahnutý počet 16 259 bytov, čo naznačuje značný úbytok nájomných bytov z dôvodu prevodu bytov na nájomcov.

Výrazný pokles počtu bytov vo vlastníctve obcí bol zaznamenaný po vydaní zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a tento trend pokračoval aj v rokoch 2000–2002. V roku 2002 stav bytov klesol na 53,8 % oproti roku 2000, kým v rokoch 2002-2003 sa úbytky obecných bytov zmiernili, keď ročný pokles bol len o 8,9%. Tento trend spomaľovania celkového úbytku bytov vo vlastníctve vybraných obcí v období december 2003 až júl 2004 pokračuje a polročne klesá o cca 3% .

Podľa predpokladov obcí by mal trend prevodov bytov na nájomcov pokračovať aj v budúcnosti a počet bytov vo vlastníctve obcí by sa mal znížiť ku koncu roku 2005 na úroveň cca 14 500 bytov, čo predstavuje ich ďalší úbytok.

2.2. Prehľad vývoja počtu bytov vo vlastníctve obcí

Prehľad vývoja počtu bytov vo vlastníctve vybraných obcí v rokoch 2000–2005 podľa krajov zachytáva tabuľka č. 1.

Tabuľka č. 1

Kraj	Stav k 31.12.2000	Stav k 31.12.2002	Stav k 31.12.2003	Stav k 1.7.2004	Predpokladaný stav v roku 2005
Bratislavský	5 168	1 692	1 409	1 363	1 173
Trnavský	3 686	2 249	1 992	1 769	1 480
Trenčiansky	5 993	2 322	1 816	1 833	1 871
Nitriansky	6 490	4 337	3 758	3 488	2 867
Žilinský	4 321	2 609	2 303	2 162	2 017
Banskobystrický	4 313	2 537	2 204	2 075	1 797
Prešovský	5 849	3 298	2 598	2 289	1 999
Košický	2 992	1 818	1 341	1 280	1 284
Slovenská republika	38 812	20 862	17 421	16 259	14 488

Medzi jednotlivými regiónmi sú rozdiely v počte bytov, ktoré sú v dôsledku rozdielnej intenzity prevodov bytov na nájomcov, ako aj z dôvodu rôznej intenzity výstavby nových obecných nájomných bytov. K najvýraznejšiemu poklesu počtu bytov vo vlastníctve obcí došlo v období rokov 2000-2005 v rámci bratislavského kraja na 22,7 %. Najnižší pokles počtu bytov vo vlastníctve obcí bol zaznamenaný v žilinskom kraji na 46,7 %. V trenčianskom a košickom kraji v rokoch 2004-2005 dochádza k stabilizácii obecného bytového fondu, kým u ostatných krajov pokračuje trend diferencovaného absolútneho úbytku bytov vo vlastníctve obcí.

2.3. Charakteristika bytov

Výšku regulovaného nájomného v starších bytoch priamo ovplyvňuje kvalita bytov reprezentovaná ich veľkosťou, kategóriou, vybavenosťou a u nových bytov vychádza výška nájomného z obstarávacej ceny bytu. Preto sa v jednorazovom prieskume získali poznatky a údaje aj o charakteristike bytov z hľadiska ich veľkosti, kvalitatívnej kategórie a výšky obstarávacej ceny bytov. Prehľad o štruktúre bytov podľa počtu obytných miestností za rok 2004 je uvedený v

nasledovnom prehľade, pričom v poslednom stĺpci sú uvedené podiely bytov získané zo sčítania obyvateľov, domov a bytov realizovaného v roku 2001.

	Počty bytov	podiel (%)	podiel (%) v 5/2001
1 izbové byty	6 568	40,4	19,9
2 izbové byty	5 314	32,7	29,4
3 izbové byty	3 833	23,6	42,5
4 izbové byty	520	3,2	7,2
5 a viac izbové byty	24	0,1	1,0
Celkom	16 259	100,0	100,0

Z porovnania údajov za byty podľa počtu obytných miestností zistených v prieskume s údajmi vybranými zo sčítania v roku 2001 možno konštatovať, že v procese prevodov bytov na nájomcov sa vo väčšom rozsahu predávali viacizbové byty, čím sa významne zmenila štruktúra bytového fondu vo vlastníctve obcí. Najvýraznejšie sa zmenil podiel bytov s jednou obytňou miestnosťou, ktorý sa viac ako zdvojnásobil a to z 19,9 % na 40,4 % a naopak u trojizbových bytov podiel klesol zo 42,5 % na 23,6 %. Regionálny pohľad štruktúry bytov podľa počtu obytných miestností poskytuje tabuľka č. 2.

Štruktúra bytov podľa počtu obytných miestností v % za rok 2004

Tabuľka č. 2

Kraj	Byty s 1 obytňou miestnosťou	2 izbové byty	3 izbové byty	4 izbové byty	5 a viac izbové byty
Bratislavský	50,8	31,6	15,1	2,5	0
Trnavský	43,8	30,6	24,1	1,4	0,1
Trenčiansky	50,7	27,7	19,7	1,9	0
Nitriansky	26,3	34,8	31,9	6,6	0,4
Žilinský	49,4	25,5	23,2	1,9	0
Banskobystrický	45,7	30,5	21,3	2,4	0,1
Prešovský	41,6	33,8	22,2	2,1	0,3
Košický	22,4	52,0	21,4	4,2	0
SR	40,4	32,7	23,6	3,2	0,1

Z prehľadu vyplýva, že najvýraznejšie rozdiely v štruktúre bytov vo vlastníctve vybraných obcí medzi jednotlivými kraji SR sú u bytov s jednou obytňou miestnosťou, keď najvyšší podiel týchto bytov dosahuje bratislavský kraj 50,8 %, kým v košickom kraji sú malé byty zastúpené v menšom

rozsahu len 22,4 %. Košický kraj naopak má najvyššie zastúpenie 2 izbových bytov v rozsahu 52,0 % a najnižší podiel týchto bytov 25,5 % je v žilinskom kraji.

V sledovaných bytoch podľa počtu obytných miestností bola zistená prieskumom aj podlahová plocha za rok 2004 nasledovne:

	Priemerná podlahová plocha v m ²
1 izbové byty	32,1
2 izbové byty	50,6
3 izbové byty	69,0
4 izbové byty	77,4
<u>5 a viac izbové byty</u>	<u>90,3</u>
Priemerný byt celkom	48,4

Zo zistených údajov o fonde nájomných bytov vo vlastníctve vybraných obcí vyplýva, že priemerný byt pozostával v roku 2004 z 1,92 obytných miestností a dosahoval podlahovú plochu 48,4 m². Oproti stavu pri sčítaní obyvateľstva, domov a bytov v roku 2001 došlo k zmenám v priemernej veľkosti bytov a to k úbytku počtu obytných miestností na byt o 0,49 miestnosti z 2,41 miestností na byt a k poklesu podlahovej plochy o 9,9 m² na priemerný byt z 58,3 m² celkovej podlahovej plochy na byt.

Podľa zistených údajov rozdiely medzi regiónmi existujú vo veľkostnej skladbe bytov určenej počtom obytných miestností a v priemernej podlahovej ploche, čo vidno z tabuľky č. 3.

Priemerná podlahová plocha bytov za rok 2004 v m²

Tabuľka č. 3

Kraj	1 izbové byty	2 izbové byty	3 izbové byty	4 izbové byty	5 a viac izbové byty	Priemerný byt v
Bratislavský	35	53	72	82	0	47,4
Trnavský	34	54	69	79	83	49,3
Trenčiansky	28	51	73	85	0	44,4
Nitriansky	30	46	64	71	93	49,2
Žilinský	31	53	72	84	0	47,3
Banskobystrický	35	54	76	89	94	50,9
Prešovský	34	54	69	91	85	49,9
Košický	27	46	64	68	0	46,6

SR	32	51	69	77	90	48,4
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-------------

Rozdiely v priemernej podlahovej ploche bytov v jednotlivých regiónoch sú rôzne. Vyššia podlahová plocha u bytov s jednou obytnou miestnosťou v bratislavskom a banskobystrickom kraji oproti košickému kraju sú najmä z dôvodu vysokého zastúpenia plošne väčších starších bytov a tiež rozdielom v skladbe bytov a ich rozlohe ako aj rôznymi konštrukčnými systémami používanými pri výstavbe bytových domov.

Ďalšia charakteristika kvality nájomných bytov, ktorá má vplyv na výšku nájomného, je členenie bytového fondu vo vlastníctve obcí podľa kategórií bytov, ktorá v roku 2004 bola nasledovná:

	Počty bytov	podiel (%)	podiel (%) v 5/2001
I. kategória	12 723	78,2	82,7
II. kategória	2 496	15,4	10,8
III. kategória	341	2,1	0,8
IV. kategória	699	4,3	5,7
Byty spolu	16 259	100,0	100,0

Z uvedeného prehľadu možno konštatovať, že v porovnaní s údajmi zo sčítania obyvateľov, domov a bytov realizovaného v roku 2001 došlo len k malým zmenám. Pri prevode do vlastníctva občanov bol najväčší záujem o byty I. kategórie, čím došlo k ich zníženiu vo vlastníctve obcí. Podrobnejšia štruktúra jednotlivých kategórií bytov vo vlastníctve obcí je uvedená v tabuľke č. 4.

Štruktúra kategórií bytov vo vlastníctve obcí v % za rok 2004

Tabuľka č. 4

Kraj	I. kategória	II. kategória	III. kategória	IV. kategória
Bratislavský	82,3	12,6	1,2	3,9
Trnavský	88,9	8,7	0,9	1,5
Trenčiansky	88,5	11,4	0,1	0,0
Nitriansky	79,5	15,9	0,7	3,9
Žilinský	73,1	17,2	1,7	8,0
Banskobystrický	75,6	16,8	4,6	3,0
Prešovský	73,7	17,8	6,5	2,0
Košický	62,3	21,9	0,0	15,8

Slovenská republika	78,2	15,4	2,1	4,3
----------------------------	-------------	-------------	------------	------------

V jednotlivých regiónoch je skladba kategórií bytov rozdielna. V košickom kraji je viac bytov IV. kategórie (až 15,8 %) a naopak v trenčianskom a trnavskom kraji je podiel týchto bytov takmer zanedbateľný a najvyššie podiely sú v najkvalitnejších bytoch I. kategórie.

Uvedené kritériá ako je veľkosť bytu a kategória bytu sú základom pre určenie cien nájmu starších bytov vo vlastníctve obcí. Pre byty nové je rozhodujúca obstarávacia cena bytu, v ktorej by mali byť obsiahnuté súhrnne všetky kritériá, platné pre určenie ceny nájmu starších bytov.

Podľa informácií poskytnutých v prieskume o bytovom fonde vo vlastníctve vybraných obcí bolo zo všetkých 16 259 bytov 13 409 bytov starších, čo je 82,5 % a 2 850 bytov nových, t.j. 17,5 %. Celkový počet nových bytov, v porovnaní s dokončenými obecnými bytmi v období rokov 2001 až 2004, predstavuje podiel 31,8 %, čo je dostatočne reprezentatívne zastúpenie. Podľa Štatistického úradu SR vo vlastníctve obcí sa postavilo v roku 2001 – 1 079 bytov, v roku 2002 – 2 397, v roku 2003 – 3 966 bytov a 1 528 bytov v roku 2004, čo je spolu **8 970** bytov.

Priemerná obstarávacia cena jedného nového bytu postaveného po 1.2.2001, v súhrne z predložených údajov z prieskumu dosiahla hodnotu 809 561 Sk a priemerná cena za m² podlahovej plochy bytu 16 400 Sk. Počty týchto bytov podľa jednotlivých krajov a diferencované obstarávacie ceny v krajoch sú uvedené v tabuľke č. 5. Z údajov uvedených v tabuľke možno konštatovať, že pomerne nízka aktivita vo výstavbe obecných nájomných bytov bola zaznamenaná v bratislavskom a košickom kraji. V nitrianskom kraji bola dosiahnutá absolútne najvyššia priemerná obstarávacia cena bytu, a v prepočte na m² podlahovej plochy bytu bola najvyššia cena v bratislavskom kraji.

Počty nových bytov a obstarávacie ceny bytov vo vlastníctve obcí

Tabuľka č. 5

Kraj	Počet bytov	Obstarávacia cena bytu v Sk	Obstarávacia cena v Sk na m ²
Bratislavský	133	979 395	19 866
Trnavský	401	752 742	17 082
Trenčiansky	212	673 243	16 633
Nitriansky	631	995 239	16 345
Žilinský	451	733 733	16 165
Banskobystrický	329	759 591	15 500
Prešovský	556	721 665	15 738

Košický	137	893 084	16 608
Slovenská republika	2 850	809 561	16 400

Z pohľadu rozlíšenia, komu sú pridelené byty vo vlastníctve obcí, bola štruktúra bytov v roku 2004 nasledovná:

Druh bytu	Počet bytov	podiel (%)
Obecné (použiteľné bez obmedzení)	14 900	91,6
z nich byty nové, vyčlenené pre potreby územných celkov	21	
Služobné	73	0,5
Osobitného určenia	630	3,9
<u>Byty v domoch osobitného určenia</u>	<u>656</u>	<u>4,0</u>
Byty celkom	16 259	100,0

Štruktúra bytov vo vlastníctve obcí v % za rok 2004

Tabuľka č. 6

Kraj	Obecné	Služobné	Byty osobitného určenia	Byty v domoch osobitného určenia
Bratislavský	62,2	0,6	19,2	18,0
Trnavský	94,5	1,0	4,5	0,0
Trenčiansky	96,7	0,0	2,4	0,9
Nitriansky	90,7	0,2	3,3	5,8
Žilinský	95,6	0,2	2,7	1,5
Banskobystrický	96,1	1,2	0,0	2,7
Prešovský	92,3	0,2	2,9	4,6
Košický	99,3	0,5	0,2	0,0
SR	91,6	0,5	3,9	4,0

Podľa uvedeného členenia bytov najväčší podiel obecných bytov existoval v roku 2004 v košickom kraji, najmenší v bratislavskom kraji. Naopak podstatne priaznivejšia situácia je pri získaní bytu v dome určenom na výkon opatrovateľskej služby v bratislavskom kraji ako v košickom alebo v trnavskom kraji, kde takáto možnosť neexistuje vôbec.

3. Úroveň nájomného

V roku 2004 dosiahlo podľa vybranej vzorky vlastníkov obecných bytov regulované nájomné bytu v priemere mesačne hodnotu 1 347 Sk a v prepočte na podlahovú plochu bytu bola dosiahnutá mesačná hodnota nájomného 27,90 Sk na m².

Regulované nájomné podľa poskytnutých podkladov obcí dosiahlo u 13 409 starších bytov výšku 1 132 Sk mesačne, v prepočte na podlahovú plochu hodnotu 23,50 Sk na m² a u 2 850 nových bytov výšku 2 360 Sk mesačne, čo v prepočte na podlahovú plochu je 47,80 Sk na m².

Z uvedeného vyplýva, že u starších bytov predpísané nájomné za byt a aj v prepočte za m² podlahovej plochy bytu je podstatne nižšie oproti novým bytom, v ktorých je už dosiahnuté nájomné pokrývajúce náklady spojené so správou, prevádzkou a opravami bytového fondu, tzv. nákladové nájomné.

Na výšku dosahovanej úrovne nájomného v bytoch vo vlastníctve obcí okrem kritérií, podľa ktorých sa jeho výška určuje, má vplyv aj miera využitia možnosti predpísania nájomného, pretože cena nájmu bytu určená výnosom nášho ministerstva je maximálna. To znamená, že vlastník bytu nemusí účtovať maximálnu cenu nájmu bytu, ale môže uplatniť aj nižšiu cenu za nájom bytu tak, aby pokrývala náklady spojené so správou, prevádzkou a údržbou bytového fondu. Za staršie byty v roku 2004 podľa poskytnutých údajov bola miera využitia predpísania nájomného 76,5 %. To znamená, že obce nevyužili možnosť uplatnenia maximálne možnej ceny nájmu za obecné byty, ale najmä z dôvodu sociálnej situácie nájomcov predpisovali nižšie nájomné, v priemere do úrovne 3/4 maximálne možného nájomného.

Miera využitia možnosti uplatnenia maximálnych cien nájmu za nové byty sa zistila v úrovni podielu 69,9 %.

Znížená miera uplatnenia maximálnych cien nájmu u nových bytov je z dôvodu určovania nižšieho nájomného, pretože maximálna cena nájmu u týchto bytov je podstatne vyššia.

Priemerná výška predpísaného mesačného nájomného podľa veľkosti bytov vo vlastníctve obcí v roku 2004 je uvedená v nasledovnom prehľade:

- | | |
|-------------------|--|
| – 1 izbové byty | 912 Sk/byt, 912 Sk/miestnosť a 28,40 Sk/m ² |
| – 2 izbové byty | 1 392 Sk/byt, 696 Sk/miestnosť a 27,50 Sk/m ² |
| – 3 izbové byty | 1 899 Sk/byt, 633 Sk/miestnosť a 27,50 Sk/m ² |
| – 4 izbové | 2 267 Sk/byt, 567 Sk/miestnosť a 29,30 Sk/m ² |
| – 5 a viac izbové | 2 311 Sk/byt, 462 Sk/miestnosť a 25,60 Sk/m ² |

Z hľadiska porovnania výšky mesačného nájomného podľa počtu obytných miestností vychádza najvyššie nájomné v 1 izbových bytoch s nájomným 912 Sk, a najnižšie nájomné je v 5 a viac izbových bytoch s nájomným 462 Sk na obytnú miestnosť a na podlahovú plochu 25,60 Sk na m².

Platobná disciplína nájomcov bola tak ako v predchádzajúcich rokoch nepriaznivá. Za rok 2003 za 13 409 starších bytov vo vlastníctve obcí predstavovalo skutočne vybraté nájomné ročne len 121 087 481 Sk, oproti celkovej sume predpísaného nájomného vo výške 156 810 208 Sk, čo je 77 % a zostatok sú nedoplatky na nájomnom.

Dobrá platobná disciplína, s výnimkou niekoľkých málo bytov s nižším štandardom, je u nových bytov, kde napriek značne vyššiemu nájomnému, nedoplatky sa podľa informácií obcí vyskytujú len výnimočne.

3.1. Regionálne rozdiely v nájomnom

Regionálne porovnanie výšky cien nájmu obecných bytov za rok 2004 je presnejšie v prepočte na m² podlahovej plochy bytu. Z toho dôvodu v súhrne za staršie aj nové byty je v tabuľke č. 7 uvedené porovnanie výšky nájomného na byt a na podlahovú plochu bytu.

Prehľad výšky mesačného nájomného v bytoch vo vlastníctve obcí v roku 2004

Tabuľka č. 7

Kraj	Nájomné v Sk/byt	Odchýlka od priemeru v Sk	Nájomné v Sk/m²	Odchýlka od priemeru v Sk
Bratislavský	1 514	177	31,90	4,30
Trnavský	1 271	- 66	25,80	- 1,80
Trenčiansky	1 122	- 215	25,30	- 2,30
Nitriansky	1 463	126	29,80	2,20
Žilinský	1 399	2	29,60	2,00
Banskobystrický	1 193	- 144	23,50	- 4,10
Prešovský	1 510	173	30,20	2,60

Košický	1 154	- 193	24,80	- 2,80
Slovenská republika	1 347	0	27,90	0

Rozdiely priemerného nájomného za byt na vybranej vzorke bytov vo vlastníctve obcí v roku 2004 medzi regiónmi sa pohybovali vo výške od 1 122 Sk do 1 514 Sk, čo predstavuje 1,35 násobok, v prepočte na podlahovú plochu bytu to bolo od 23,50 Sk na m² do 31,90 Sk na m². Najnižšie nájomné na byt v absolútnej výške sa dosiahlo v trenčianskom kraji, najvyššie v bratislavskom kraji. Pri prepočte na m² podlahovej plochy najnižšie nájomné bolo vykázané za byty vo vlastníctve obcí v banskobystrickom kraji a najvyššie v bratislavskom kraji.

Rozdiely vo výške medzi možným a skutočne predpísaným nájomným vidno v tabuľke č. 8:

Miera výšky predpísaného z maximálneho mesačného nájomného v bytoch vo vlastníctve obcí v roku 2004

Tabuľka č. 8

Kraj	Maximálne ceny nájmu v Sk/byt	Predpísané nájomné v Sk/byt	Miera využitia možností max. cien nájomného %
Bratislavský	1 790	1 514	84,6
Trnavský	2 048	1 271	62,1
Trenčiansky	1 212	1 122	92,6
Nitriansky	2 064	1 463	70,9
Žilinský	1 841	1 399	76,0
Banskobystrický	1 706	1 193	70,0
Prešovský	1 958	1 510	77,1
Košický	1 532	1 154	75,3
Slovenská republika	1 811	1 347	74,4

Pri posudzovaní možností využitia maximálnych cien nájmu bytov a skutočne predpísanej úrovne nájomného, „najsociálnejšie“ sa prejavujú prenajímatelia obecných nájomných bytov v trnavskom kraji (62,1 %), banskobystrickom kraji (70,0 %). Naopak v najvyššej miere využívajú cenové predpisy v predpisovaní výšky nájomného v trenčianskom kraji (92,6 %) a v bratislavskom kraji (84,6 %). Pri analyzovaní absolútnej výšky priemerného mesačného predpísaného nájomného najvyššie mesačné nájomné vykazuje bratislavský kraj 1 514 Sk na byt, najnižšie trenčiansky kraj 1 122 Sk na byt. Regionálny pohľad na vývoj úrovne nájomného v rokoch 2003 a 2004 podľa krajov za byty vo vlastníctve vybraných obcí uvádza nasledujúca tabuľka.

Vývoj úrovne nájomného vybranej skupiny bytov

Tabuľka č. 9

Kraj	Predpísané mesačné nájomné v 2003 v Sk	Predpísané nájomné za júl 2004 v Sk	Index 2004/2003
Bratislavský	1 111 020	1 511 079	1,4
Trnavský	838 688	1 087 730	1,3
Trenčiansky	1 130 394	1 308 827	1,2
Nitriansky	1 649 120	2 099 898	1,3
Žilinský	1 898 256	2 105 756	1,1
Banskobystrický	1 259 483	1 405 143	1,1
Prešovský	1 786 900	2 279 887	1,3
Košický	495 668	547 646	1,1
Slovenská republika	10 169 528	12 345 966	1,2

Z prehľadu vyplýva, že k najvýraznejším úpravám nájomného v bytoch vo vlastníctve obcí došlo v krajoch v západnej časti Slovenska. Najnižšie zvýšenie priemerného nájomného v porovnaní rokov 2003 a 2004 sa zaznamenalo u vybraných obcí žilinského, banskobystrického a košického kraja.

Úroveň platobnej disciplíny nájomného v bytoch vo vlastníctve obcí v roku 2003 podľa regiónov Slovenska a porovnanie nezamestnanosti je uvedené v tabuľke č. 10.

Úroveň platobnej disciplíny nájomcov v bytoch vo vlastníctve obcí v roku 2003 a nezamestnanosti

Tabuľka č. 10

Kraj	Predpísané nájomné v roku 2003 v tis. Sk	Inkasované nájomné v roku 2003 v tis. Sk	Miera plnenia platieb nájomného v %	Evidovaná nezamestnanosť podľa údajov ŠÚ SR v %
Bratislavský	15 640	13 179	84	4,0
Trnavský	12 452	10 475	84	11,1
Trenčiansky	17 229	10 715	62	9,9
Nitriansky	32 580	27 347	84	19,9
Žilinský	18 548	15 929	86	13,2

Banskobystrický	21 455	14 442	67	22,8
Prešovský	22 908	16 361	71	19,6
Košický	15 998	12 639	79	22,2
Slovenská republika	156 810	121 087	77	15,6

Z regionálneho pohľadu platobná disciplína v oblasti nájomného za byty vo vlastníctve obcí v roku 2003 bola najvyššia v žilinskom kraji, najnižšia v banskobystrickom kraji.

Rozdiely v miere uplatňovania výšky nájomného za byty vo vlastníctve obcí a v platobnej disciplíne nájomcov sa všeobecne spájajú s úrovňou nezamestnanosti v príslušných regiónoch. Nezamestnanosť uvedená v predchádzajúcej tabuľke za rok 2003 potvrdzuje túto skutočnosť, pretože v krajoch s vyššou nezamestnanosťou (napr. banskobystrický kraj) bolo v zásade predpisované nižšie nájomné v porovnaní s maximálne možným a zároveň boli dosiahnuté aj väčšie podiely neplatičov nájomného. Naopak bratislavský kraj s najnižšou mierou nezamestnanosti má najmenej neplatičov nájomného a patrí medzi kraje, v ktorých sa vo zvýšenej miere uplatňujú možnosti predpisovania vyššieho nájomného.

4. Charakteristika služobných a štátnych bytov

Údaje poskytnuté z Colného riaditeľstva SR sú za 119 bytov a zo š.p. Lesy SR sú za 2 198 bytov. Vzhľadom na to, že informácie za jednotlivé regióny Slovenska neposkytol š.p. Lesy SR, úroveň a vývoj nájomného podľa regiónov sa mohol vypracovať len za byty Colného riaditeľstva SR, ktoré majú prevažne charakter služobných bytov.

A. Colné riaditeľstvo SR

Z celkového počtu 119 bytov sa v roku 2005 uvažuje s ich poklesom na cca 100 bytov z dôvodu odpredaja pôvodným nájomcom a nepredpokladá sa prírastok nových bytov.

Štruktúra uvedených 119 bytov bola v roku 2004 nasledovná:

- 88,2 % služobné byty,
- 4,2 % byty osobitného určenia,
- 7,6 % štátne byty.

Takmer všetky byty sú I. kategórie, t. j. 98,3 %, len 1,7 % sú byty II. kategórie. Percentuálna skladba a priemerná podlahová plocha všetkých bytov z pohľadu počtu obytných miestností bola v roku 2004 nasledovná:

– 1 izbové	14,3 %	68,6 m ²
– 2 izbové	26,9 %	56,5 m ²
– 3 izbové	51,3 %	76,1 m ²
– 4 izbové	5,9 %	87,4 m ²
– 5 a viac izbové	1,6 %	132,5 m ²

B. Š.p. Lesy Slovenskej republiky

Z celkového počtu 2 198 bytov sa v roku 2005 predpokladá pokles bytov na 1 828, pričom ide o odpredaj bytov nájomcom a tiež sa uvažuje s minimálnym prírastkom 4 nových bytov.

Štruktúra 2 198 bytov bola v roku 2004 nasledovná:

- 38,8 % služobné byty,
- 61,2 % štátne byty.

Byty I. kategórie tvoria len 23,3 %, kým najväčší podiel 70,3 % predstavujú byty II. kategórie, prevažne z dôvodu chýbajúceho ústredného kúrenia najmä v hájovniach. Byty III. kategórie sú zastúpené podielom 4,1 % a IV. kategórie 2,3 %.

Skladba všetkých bytov z pohľadu počtu izieb a veľkosti podlahovej plochy bola v roku 2004 nasledovná:

– 1 izbové byty	3,2 %	33,5 m ²
– 2 izbové	25,4 %	63,1 m ²
– 3 izbové	51,8 %	80,2 m ²
– 4 izbové	16,8 %	88,7 m ²
– 5a viac izbové	2,8 %	119,2 m ² .

4.1. Úroveň nájomného

Ak sa hodnotia byty oboch vlastníkov, čo je v súhrne 2 317 bytov, priemerné mesačné nájomné v roku 2003 bolo dosiahnuté vo výške 1 263 Sk na byt a v roku 2004 vo výške 1 842 Sk na byt, čo predstavuje nárast 1,46. Priemerné mesačné nájomné v roku 2004 predstavovalo 24,05 Sk na m² podlahovej plochy.

A. Colné riaditeľstvo

Z celkového počtu 119 bytov s regulovaným nájomným bolo 61 starších bytov a 58 nových bytov. U starších bytov v roku 2003 predpísané nájomné dosahovalo v priemere výšku 978 Sk na byt a

12,90 Sk na m² podlahovej plochy bytu. V roku 2004 toto nájomné dosahovalo v priemere výšku 1 870 Sk na byt a 24,60 Sk na m² podlahovej plochy. Výška maximálneho nájomného v roku 2004 podľa výnosu nášho ministerstva mohla dosiahnuť výšku 2 214 Sk na byt a 29,10 Sk na m² podlahovej plochy. To znamená, že colné správy predpisovali nižšie nájomné ako im umožňoval výnos, keď predpísané nájomné dosiahlo úroveň 84,5 % z maximálnych cien.

Výška skutočného nájomného v nových bytoch v roku 2004 dosiahla výšku 2 070 Sk na byt a 31,20 Sk na m² podlahovej plochy. Maximálna cena nájmu bytu podľa výnosu v roku 2004 mohla dosiahnuť výšku až 4 589 Sk na byt a 69,10 Sk na m² podlahovej plochy. V priemere colné správy predpisovali nájomné na 45,1 % maximálnej ceny nájmu bytu.

Priemerné skutočné nájomné za mesiac u starších aj nových bytoch v súhrne podľa počtu izieb bolo nasledovné:

– 1 izbové byty	2 200 Sk na byt,	2 200 Sk na miestnosť a 32,10 Sk na m ²
– 2 izbové byty	1 747 Sk na byt,	874 Sk na miestnosť a 30,50 Sk na m ²
– 3 izbové byty	1 871 Sk na byt,	624 Sk na miestnosť a 24,60 Sk na m ²
– 4 izbové	3 071 Sk na byt,	768 Sk na miestnosť a 35,10 Sk na m ²
– 5 a viac izbové	2 599 Sk na byt,	520 Sk na miestnosť a 19,60 Sk na m ²

B. š.p. Lesy Slovenskej republiky

Všetky byty s regulovaným nájomným vo vlastníctve š. p. Lesy SR, ktorých bolo v roku 2004 2 198, sú staršie byty. U týchto bytov v roku 2003 výška skutočného nájomného dosahovala v priemere 1 250 Sk na byt a 16,25 Sk na m² podlahovej plochy bytu. V roku 2004 predpísané nájomné bolo v priemere vo výške 1 835 Sk na byt a 23,90 Sk na m² podlahovej plochy bytu. Výška maximálneho nájomného v roku 2004 mohla dosiahnuť 1 916 Sk na byt a 24,90 Sk na m² podlahovej plochy bytu. Pri porovnaní maximálnych cien nájmu a predpísanej výšky nájomného možno konštatovať, že v tejto skupine bytov priemer predpísaného nájomného dosahuje úroveň 95,8 % maximálnych cien určených výnosom.

Priemerné mesačné nájomné podľa počtu izieb bolo v roku 2004 nasledovné:

– 1 izbové byty	910 Sk na byt,	910 Sk na miestnosť a 27,10 Sk na m ²
– 2 izbové byty	1 537 Sk na byt,	769 Sk na miestnosť a 24,40 Sk na m ²
– 3 izbové byty	1 938 Sk na byt,	646 Sk na miestnosť a 24,20 Sk na m ²

Zo schválenej novely zákona o cenách vyplýva, že cena nájmu bytu po 1.7.2007 už nebude regulovaná. Zmena kompetencií cenového orgánu presunom z MVRR SR na MF SR od 1.3.2005 ovplyvnila pôvodnú predstavu o zabezpečení informačného systému pre potreby vyhodnocovania cien nájmu bytov formou rezortného štatistického výkazu MVRR SR. Na základe uvedených skutočností sekcia bytovej politiky MVRR SR nenavrhuje takéto riešenie pre zabezpečenie informačného systému hodnotenia cien nájmu bytov, pretože tvorbu informačného systému musí zabezpečovať od 1.3.2005 MF SR. Navyiac príprava rezortného štatistického výkazu a zisťovanie úrovne cien by bolo finančne náročné a tiež by bolo z našej strany obtiažne získať potrebné údaje, pretože vlastníci bytov majú povinnosť bezplatne poskytovať informácie len pre cenové orgány.

Analýza úrovne nájomného za byty v podmienkach regiónov SR preukázala najmä nasledovné:

1. Predpísaná výška nájomného za byty nie je určovaná vlastníckmi, resp. poverenými správcami na hornej hranici maximálnej ceny nájmu bytu určenej vo Výnose MVRR SR z 22.12.2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov, ale jej miera využitia je u starších bytov na 76,5% a u nových bytov na 69,9%. Vzhľadom na to nie je predpoklad, že po 1.7.2007, kedy podľa ostatnej novely zákona o cenách nebude už uplatňovaná regulovaná cena za nájom bytov, dôjde k vysokému nárastu nájomného.
2. Miera nezamestnanosti ovplyvňuje výšku nájomného a aj nárast pohľadávok voči neplatičom. V regiónoch s vyššou nezamestnanosťou je predpisované v zásade nižšie nájomné v porovnaní s maximálne možným a tiež sú v nich dosiahnuté vyššie podiely neplatičov ako v oblastiach s nižšou mierou nezamestnanosti. Najnižšia nezamestnanosť je v bratislavskom kraji, ktorý má najmenej neplatičov a aj vo zvýšenej miere uplatňuje možnosti predpisovania vyššieho nájomného.
3. Platobná disciplína nájomcov je tak ako v predchádzajúcich rokoch nepriaznivá. Za 13 409 starších bytov vo vlastníctve obcí predstavovalo skutočne vybraté nájomné ročne len 121 087 481 Sk, oproti celkovej sume predpísaného nájomného vo výške 156 810 208 Sk, čo je 77% a zostatok 35 722 727 Sk sú nedoplatky na nájomnom. Dobrá platobná disciplína, s výnimkou niekoľkých málo bytov nižšieho štandardu, je u nových bytov, kde aj napriek značne vyššiemu nájomnému, nedoplatky sa vyskytujú len výnimočne.