

# BYTOVÁ POLITIKA NA MIESTNEJ ÚROVNI

(Metodická príručka pre miestne samosprávy)

Bratislava, máj 2001

## Predslov

V máji 2000 schválila vláda Slovenskej republiky Konceptiu štátnej bytovej politiky do roku 2005 s výhľadom do roku 2010 (ďalej len "Konceptia"). Konceptia predstavuje rámcový dokument, ktorý stanovuje ciele v rozvoji bývania, postupové kroky na ich dosiahnutie, formuluje pôsobnosť štátu, obcí, občanov a súkromného sektoru pri zabezpečovaní bývania s cieľom dosiahnuť vytvorenie vyváženého trhu s bytmi. Konceptia štátnej bytovej politiky nadväzuje na základné programové dokumenty OSN v oblasti bývania – Vancouverskú deklaráciu z roku 1976, Globálnu stratégiu bývania z roku 1988 a Agendu Habitat z Istanbulu z roku 1996, ako aj na účelovú publikáciu EHK OSN "Profily krajín v oblasti bývania – Slovensko" z roku 1999. Všetky tieto dokumenty zdôrazňujú význam aktívnej účasti všetkých partnerov v oblasti bývania pri uspokojovaní potrieb obyvateľov a vytváraní podmienok pre trvalo udržateľný rozvoj a zdôrazňujú nezastupiteľnú úlohu miestnej samosprávy v tejto oblasti.

V tomto duchu a v nadväznosti na Konceptiu Vám ponúkame túto príručku, ktorú práve otvárate. Jej cieľom je poskytnúť samosprávam pomocku pri koncipovaní a príprave miestnej bytovej politiky – teda koncepcie rozvoja bývania ako strategického dokumentu obce v oblasti bývania. Bývanie, jeho dostupnosť a kvalita sú dôležitou súčasťou ekonomického i sociálneho rozvoja každého spoločenstva. Rozhodnutia v tejto oblasti musia zohľadňovať veľké množstvo faktorov a majú dlhodobý vplyv. Preto je potrebné snažiť sa pri tvorbe bytovej politiky o komplexný prístup. Predkladaná príručka sa snaží zhrnúť jednotlivé aspekty, ktoré je potrebné zohľadniť v tejto činnosti. Vychádza jednak zo zahraničných skúseností, ale aj z poznatkov predstaviteľov našich samospráv. Aj keď vieme, že mnohé mestá už koncepcie dokumenty pripravené majú, veríme, že príručka bude prijatá so záujmom a najmä, že sa stane praktickým pomocníkom tých, ktorí sa otázkam bývania na miestnej úrovni venujú vo svojej každodennej práci. Budeme vďační za názory, podnety a komentáre jej čitateľov a užívateľov nielen k tejto publikácii, ale aj k ďalším otázkam týkajúcim sa bývania.

Príručku pripravil odbor koncepcie bytovej politiky podľa stavu právnych predpisov k 10.5.2001. Keďže v tejto oblasti dochádza k mnohým zmenám, aktualizované znenie príloh týkajúcich sa platných právnych predpisov a existujúcich nástrojov podpory financovania bývania budeme uverejňovať na internetovej stránke Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorá má adresu [www.build.gov.sk](http://www.build.gov.sk) a obsahuje aj ďalšie zásadné dokumenty a predpisy ministerstva.

Bratislava, máj 2001

## 1. ÚLOHA MIESTNEJ SAMOSPRÁVY V OBLASTI BÝVANIA

Pôsobnosť v oblasti bývania je tradične rozdelená medzi štát a obce predstavujúce verejný sektor a medzi súkromný sektor – podnikateľskú sféru a občanov. Konkrétne úlohy jednotlivých účastníkov sa však v súvislosti s vývojom ekonomickej a spoločenskej situácie menia.

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2005 s výhľadom do roku 2010 (ďalej len "Koncepcia") konštatuje, že úloha štátu je predovšetkým vo vytváraní potrebného právneho a ekonomického prostredia, stimulujúceho rozvoj bývania. Ako hlavné poslanie obcí v oblasti rozvoja bývania menuje predovšetkým nasledovné úlohy:

- zabezpečovať obstarávanie, schvaľovanie a aktualizovanie územnoplánovacej dokumentácie sídel a zón,
- pripravovať v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou programy rozvoja bývania obce (mesta) ako aj programy obnovy bytového fondu a vytvárať vhodné podmienky pre ich realizáciu,
- koordinovať s účastníkmi procesu rozvoja bývania zabezpečovanie pozemkov a výstavbu technickej infraštruktúry (pozemková politika obce môže pozitívne ovplyvniť využívanie pozemkov v intraviláne vybavených technickou vybavenosťou na výstavbu, je navrhovaná možnosť zvýšenia dane z nehnuteľností, ak sa tak nedeje),
- koordinovať činnosť všetkých účastníkov procesu rozvoja bývania a podieľať sa na ňom,
- skvalitňovať hospodárenie s obecným bytovým fondom,
- vytvárať databázu o stave bývania, bytovom fonde a pod.

Okrem spomenutých úloh v súvislosti s bývaním medzi významné poslanie samosprávnych orgánov patrí aj:

- vytváranie partnerstiev verejného a súkromného sektoru,
- motivácia na uskutočňovanie želaných rozvojových zámerov,
- koordinácia sociálnych a hospodárskych stratégií obce, s cieľom kombinovať komerčné a sociálne orientované programy pre verejné blaho a zvýšenie kvality života,
- osvetová činnosť, zaangažovanie verejnosti na veciach verejných,
- poskytovanie informácií a poradenstva pre občanov vo veciach súvisiacich s bývaním (napr. obnova, správa bytového fondu, vzorové zmluvy, a pod.)

Miestna samospráva teda vystupuje v úlohe formulátora miestnej bytovej politiky, stimulátora miestneho rozvoja a určitého ovplyvňovateľa a kontrolóra aktivít súkromného sektoru. Zrejma je väzba a podmienenosť rozvoja bývania s územným rozvojom.

## 2. TVORBA KONCEPCIE MIESTNEJ BYTOVEJ POLITIKY

Keďže príprava výstavby bytov a jej realizácia má dlhodobý charakter a vyžaduje kontinuálne činnosti je potrebné tento proces zabezpečiť so systémovým prístupom plánovite, s viacročným časovým výhľadom na zodpovedajúcej odbornej úrovni. Tento prístup nadobúda na význame v súčasnosti v nadväznosti na pripravovanú reformu verejnej správy a s tým súvisiace presuny kompetencií z centra na obce a regióny. Tieto zmeny si vyžadujú aj zvýšenie úrovne plánovania a programovania rozvoja bývania na miestnej úrovni. Budú vyžadovať aj dobudovanie inštitucionálnej a personálnej kapacity útvarov, ktoré sa územnému rozvoju a rozvoju bývania venujú.

Aj z týchto dôvodov je nevyhnutné aby každé mesto, resp. obec mala vypracovaný a zastupiteľstvom schválený programový dokument zameraný na rozvoj bývania t.j. "konceptiu miestnej bytovej politiky" alebo "program rozvoja bývania" so strednodobým časovým horizontom na obdobie cca 5 rokov, alebo s dlhodobým časovým horizontom na obdobie 10 až 15 rokov. Tento dokument by mal obsahovať návrhy a postupy na riešenie uspokojovania požiadaviek obyvateľov a domácností na získanie bytu, resp. na zmenu kvality, veľkosti, vlastníckej formy bytu alebo lokality bývania. (Rámcová osnova dokumentu "Konceptia miestnej bytovej politiky je v prílohe č.4)

Konceptia bytovej politiky na miestnej úrovni – miestna bytová politika - by mala mať obdobnú štruktúru ako štátna bytová politika a mala by sa zamerať na:

- miestne problémy v bývaní,
- stanovenie priorít,
- stanovenie každoročných cieľov novej bytovej výstavby,
- určenie každoročných cieľov opráv a obnovy existujúceho bytového fondu so špeciálnym dôrazom na úspory energie a odstraňovanie statických nedostatkov bytových domov,
- vypracovanie programov výstavby pre novostavby a opravu/obnovu,
- analýza finančných možností realizácie navrhnutých cieľov,
- vytvorenie stratégií zvyšovania spolupráce so súkromným sektorom a hospodárskej súťaže na trhu v dodávke služieb pre bývanie,
- vypracovanie a uskutočňovanie koncepcií získavania pozemkov a rozvoj infraštruktúry na podporu rozvoja bývania,
- pomoc domácnostiam s nízkym príjmom a skupinám so špeciálnymi potrebami ako sú starí občania, neúplné rodiny, postihnutí ľudia, ako aj neprispôsobiví obyvatelia, aby žili a bývali v adekvátnych a cenovo dostupných bytoch.

Sústredenie sa na spomenuté otázky umožní samospráve v rámci možností pozitívne ovplyvňovať situáciu na trhu s bytmi. Ponuka a dopyt v oblasti bývania sú lokálnymi faktormi. Predovšetkým ponuka bytov na trhu s novými bytmi a na trhu opätovného predaja reaguje na zmeny v miestnom dopyte – na mieru vytvárania domácností,

príjmovú situáciu obyvateľov, spotrebiteľské preferencie. Miestna bytová politika je preto rovnako nevyhnutnou podmienkou pre praktickú realizáciu štátnej bytovej politiky ako aj pre zaangažovanosť súkromného sektoru v oblasti bývania. Hlavným cieľom takýchto koncepcií by malo byť vytvorenie podmienok pre zabezpečenie zlepšenej dostupnosti a kvality bývania pre obyvateľstvo v rôznych lokalitách. Realizácia miestnych programov bývania by mala viesť k ponuke bytov, ktorá vyhovuje distribúcii príjmov miestneho obyvateľstva.

Pre tvorbu koncepčných dokumentov je dôležitým predpokladom dostupnosť podrobných informácií o existujúcej situácii v bývaní a reálnej potrebe bývania z kvalitatívneho aj z kvantitatívneho hľadiska, spolu s informáciami o príjme domácností a o nákladoch na výstavbu. Bez toho je veľmi ťažké vypracovať zdôvodnené odhady dopytu a potrieb, ako aj stanoviť ciele a priority politiky na nasledujúce obdobie. Vytvorenie adekvátneho systému informácií a monitoringu je nutnou podmienkou pre prípravu komplexných a realistických koncepcií rozvoja bývania. Pri príprave koncepčného a organizačného rámca takýchto databáz existuje potreba užšej spolupráce a koordinácie so všetkými zainteresovanými stranami, ako sú ústredné, regionálne a miestne inštitúcie, katastrálne úrady, realitné agentúry a súkromné inštitúcie, aby sa zabezpečila konzistentnosť dát, harmonizované zostavovanie informácií a zabránilo sa duplicitne práci.

Z metodického hľadiska je tvorba koncepcií a politik cyklický proces, ktorý zahŕňa nasledovné fázy:

- príprava,
- prijatie obecným (mestským) zastupiteľstvom,
- realizácia v spolupráci so súkromným sektorom,
- vyhodnotenie účinnosti,
- aktualizácia.

Pri formulovaní miestnej bytovej politiky je potrebné v prípravnej fáze stanoviť :

- ciele (kvantitatívne, kvalitatívne),
- trendy (demografické, sociálne, administratívne, ekonomické),
- vzťahy s inými rozvojovými dokumentmi (územnoplánovacia dokumentácia obce a vyšších územných celkov, programy regionálneho rozvoja, sociálna politika obce, a pod.),
- vízie a časovú perspektívu (5-10 -15 rokov),
- stratégiu realizácie a jej nástroje, akčný plán a programy,
- scenáre možného vývoja.

Z hľadiska obsahovej štruktúry musí byť akýkoľvek koncepčný materiál členený na:

- analýzu súčasného stavu
- prognózu ďalšieho rozvoja
- formuláciu cieľov a z nich vyplývajúcich konkrétnych úloh

- formuláciu opatrení potrebných na uskutočnenie cieľov jednotlivými účastníkmi

## **2.1 Analýza súčasného stavu, získavanie informácií, prieskum situácie na trhu s bytmi, prognóza ďalšieho vývoja**

Ako už bolo spomenuté, proces tvorby koncepcie bytovej politiky začína analýzou, zberom údajov a poznatkov o obyvateľstve, o bytovej situácii a ich vývoji. Pri príprave podkladov je treba zohľadniť súvisiace fakty pri popise špecifickej miestnej alebo regionálnej situácie. Pozornosť sa venuje:

- bytovému fondu (počtu bytov, jeho vlastnostiam, typom držby, veku, technickému stavu, a pod.),
- obyvateľstvu (počet, tvorba domácností, vekové zloženie, veľkostné zloženie domácností, príjmová situácia, rozdelenie do príjmových skupín, zamestnanosť, a pod.),
- predpoveď vývoja obyvateľstva, tvorby domácností a dopytu po bývaní,
- trhové informácie (ponuka, dopyt, tí, ktorí hľadajú byt, tí, čo sa sťahujú, atď.)

### **2.1.1 Získavanie informácií**

V prvom rade je dôležité určenie informačnej potreby. To znamená určenie takých informácií, ktoré sú naozaj potrebné. Vo všeobecnosti existujú dva typy informácií, ktoré môžu uspokojiť informačné potreby. Prvým typom informácií, jednoduchším na zhromaždenie, sú sekundárne informácie, ktoré už niekde existujú a získali sa na iné účely. Sekundárnymi informáciami môžu byť:

- všeobecná (štátna) štatistika, miestne/regionálne údaje o obyvateľstve (stav, prognóza), migrácii, výstavbe, atď.
- distribučná štatistika (údaje o umiestnení)
- miestny register bytov, kataster nehnuteľností
- evidencia obyvateľstva
- sčítanie ľudu, domov a bytov
- všetky ostatné vlastné zdroje, vládne publikácie, periodické publikácie a knihy a komerčné údaje

Druhým typom informácií sú primárne údaje, ktoré sú zhromažďované priamo za určitým konkrétnym účelom. Na zber primárnych údajov sa používajú rôzne metódy výskumu, napríklad:

- lokálne/regionálne spotrebiteľské prieskumy
- lokálne/regionálne prieskumy dodávateľov

- dotazníkový a anketový prieskum domácností a firiem (príklad dotazníka pre takýto prieskum je v prílohe č.3)
- zisťovanie názoru expertov a odborníkov na určenú problematiku
- modelovanie, simulácia chovania na trhu v budúcnosti
- iné metódy dopytovania a dotazovania

Výberový prieskum orientovaný na spotrebiteľov poskytuje údaje o domácnostiach a ich aktuálnej bytovej situácii. Prieskum môže ďalej poskytovať informácie o:

- charakteristikách domácností (veľkosť, vek, zloženie, príjem, použitie príspevkov, rok prisťahovania sa na súčasné miesto, pôvodné bydlisko)
- aktuálnej bytovej situácii (typ bytu, počet izieb, cena, typ držby)
- pôvodnej bytovej situácii a motívoch pre sťahovanie
- možné plány na presťahovanie v blízkej budúcnosti
- charakteristikách mobilných domácností (začínajúce a tie, čo potrebujú zmenu)
- motívoch pre sťahovanie a smerovanie (faktory príťažlivé a odstredivé)
- želaniach mobilných domácností (typ bytu, počet izieb, cena, typ držby)
- zvláštnych záujmoch pre zvláštne projekty
- chovaní na trhu pri hľadaní iného bytu
- rozdieloch medzi ponukou a dopytom na trhu nehnuteľností (príklad vyhodnotenia je v tabuľke č. 1 v prílohe č.5 )

Získavanie potrebných informácií, ich spracovanie a vyhodnotenie významne pomáha pri strategických a operatívnych rozhodnutiach pri tvorbe cieľov a nástrojov bytovej politiky.

### **2.1.2 Identifikácia cieľových skupín a segmentov trhu**

Identifikácia cieľových skupín a segmentov trhu je dôležitá pre efektívne rozhodovanie o tom, ako rozdeliť trh zákazníkov tak, aby sa bytovou politikou mesta a obce uspokojili práve tie potreby bývania, ktoré sú žiadané a potrebné. V opačnom prípade môže nastať situácia, kedy sú na trhu ponúkané také produkty bývania, o ktoré nie je záujem

Bytový trh je možné rozdeliť na viacero segmentov, ktoré sa odlišujú rôznymi potrebami, želaniami a možnosťami. Rozdelenie trhu do segmentov je možné na základe určitých kritérií segmentácie, ktoré môžu byť:

- geografické kritériá – územný plán, osídlenie jednotlivých častí, hustota osídlenia, predpoklady ďalšieho územného rozširovania na účely bývania

- demografické kritériá – veková štruktúra obyvateľstva, príjmov, domácností, veľkosť rodiny, životný cyklus rodiny (slobodní, rozvedení, manželia bez detí, s deťmi, ovdovení), pohlavie, štruktúra pracovných miest a pracovných príležitostí a pod.
- psychografické faktory – sociálne triedy, životný štýl a pod.

Príkladom najobvyklejšieho spôsobu segmentácie je vytváranie segmentov podľa (predvídaného) počtu obyvateľov podľa vekových skupín. Vypovedá to viacej o bytovej potrebe v jednotlivých skupinách. So zavedením veku ako dôležitého faktoru pri vytváraní cieľových skupín je prechod k ďalším aspektom už jednoduchý. Ak berieme do úvahy aspekty veku, veľkosti domácností a príjmu, môžu vzniknúť viaceré kombinácie cieľových skupín.

<i>Vek</i>	<i>Veľkosť domácnosti</i>	<i>Príjem</i>
mladý	jedna, alebo dve osoby	nízky príjem
stredný	tri a viac osôb	stredný príjem
starší		vysoký príjem

Napríklad je pravdepodobné, že skupiny s nižšími príjmami sa orientujú na segmenty v rozsahu nižších cien. Veľké rodiny sa orientujú na veľké rodinné domy (alebo byty) s dostupnosťou vzdelávacích zariadení, zatiaľ čo starí ľudia dávajú prednosť takému bývaniu, kde je ľahká dostupnosť a služby sú v blízkosti.

Segmentácia trhu v konkrétnych podmienkach jednotlivých obcí a miest môže byť odlišná. Je dôležité stanoviť si najdôležitejšie vlastné kritériá segmentácie. Tieto kritériá môžu rozdeliť trh bytov na niekoľko segmentov, ktoré môžu byť oslovené a uspokojené bytovou ponukou rôznych variácií. Ponuka však taktiež závisí od mnohých faktorov, ktoré musí mesto a obec zohľadniť. Ide najmä o tieto faktory:

- vlastné možnosti a zdroje mesta alebo obce
- možnosti využitia cudzích zdrojov
- štátna bytová politika a formy štátnej podpory rozvoja bývania
- možnosti rozširovania existujúceho bytového fondu
- geografické podmienky na územné rozširovanie mesta a obce, na bytovú výstavbu
- nové stavebné technológie a technický pokrok
- štruktúra stavebných firiem na trhu
- existujúca legislatíva
- iné faktory vplývajúce na uspokojenie jednotlivých segmentov trhu

Príkladom zohľadnenia vytvorenia jednotlivých segmentov na trhu môže byť určenie niektorých aspektov, ktoré formujú ponuku a ktoré ovplyvňujú uspokojenie jednotlivých segmentov. Nižšie sú uvedené niektoré aspekty, ktorými je to možné:

## **Typ bývania**

1. rodinný dom
2. byty (s individuálnou vybavenosťou)
3. byty : ľahko dostupné ( s individuálnou vybavenosťou, napr. pre handicapovaných, starších)
4. byty (so spoločnou vybavenosťou, napr. penzióny pre starších, študentov)

<b>Veľkosť</b>	<b>Cena</b>	<b>Typ držby</b>
1. garsónka, jednoizbový byt	nízka	nájomný
2. dvojizbový byt	stredná	obývaný vlastníkom
3. trojizbový byt	vysoká	družstevný
4. štvor - a viacizbový byt		

Kombináciou týchto aspektov je možné vytvoriť širokú škálu ponuky rôznych typov bývania, ktoré môžu uspokojiť jednotlivé segmenty a ich potreby. Je zrejmé, že sa dá urobiť aj podrobnejšie členenie. Viaceré z týchto skupín však operujú na trhu tým istým spôsobom. Je preto možné aj spájanie, alebo zatriedovanie do menšieho počtu skupín.

Príkladom kombinácie faktorov, ktoré vplyvajú ako na stanovenie segmentov, tak aj na stanovenie ponuky na trhu môžu byť napríklad tieto faktory:

1. začínajúci; tie domácnosti, ktoré hľadajú a chcú byt po prvý krát (vrátane rozvedených),
2. sťahujúci sa: tie domácnosti, ktoré hľadajú *iný* byt, ktorý môže splniť ich aspirácie,
3. sťahujúci sa: tie domácnosti, ktoré hľadajú *iný* byt a uvoľnia svoj súčasný byt
4. migranti z iných oblastí trhu,
5. demolácia obytných domov,
6. zmena funkčného využitia: napr. premena z bytov na kancelárie,
7. úmrtnosť,
8. nová výstavba
9. zmena funkčného využitia, pri ktorej sa získajú byty..

S týmito aspektmi môžeme popísať dynamiku tokov na bytovom trhu. Každá z vyššie spomenutých skupín môže byť zatriedená do cieľových skupín. Dôvodom pre to je snaha získať jasnejší obraz o vzťahoch medzi cieľovými skupinami na strane dopytu a trhovými segmentmi na strane ponuky na strane druhej.

Iným príkladom nástroja, ktorým možno získať prehľad o aktuálnej situácii na trhu na prvý pohľad, je tabuľka vo forme matice popisujúcej vzťah produkt a trh, v ktorej sa kombinujú cieľové skupiny a trhové segmenty (pozri tabuľku č.2 v prílohe č.5).



Keď sa táto matica naplní aktuálnymi údajmi, poskytuje dôležité informácie o veľkosti a charaktere bytového fondu a obyvateľstve a o distribúcii jednotlivých domácností v jednotlivých skupinách produktov. To napríklad môže ukázať, že vysoké príjmové skupiny (ešte stále) obývajú byty za nízke ceny.

Výsledky môžu slúžiť ako rámec pre diskusie a vytváranie koncepcií. Keď sa matica naplní s predpokladanými prognózovanými údajmi (na základe trhového prehľadu), poskytuje potrebné informácie pre tvorbu scenárov a rozhodovanie do budúcnosti, ako aj pre tvorbu konkrétnych programov.

## **2.2 Formulovanie cieľov, stanovenie priorít, stratégia realizácie**

Na základe predchádzajúcich analýz a prognózy ďalšieho vývoja a na základe zohľadnenia ďalších koncepčných zámerov a dokumentov obce je potrebné v tomto kroku formulovať konkrétne dlhodobé a krátkodobé ciele obce v oblasti bývania. Situácia v každom sídle je špecifická, s rôznym poradím priorít, preto nie je možné vytvoriť jednoduchý, všeobecne platný model. V zásade však pôjde o:

- stanovenie každoročných cieľov novej bytovej výstavby s ich členením, napr:
- výstavba vo verejnom sektore,
- výstavba v súkromnom sektore,
- zmiešané projekty, aby sa zabránilo segregácii,
- rodinné domy, bytové domy,
- výstavba vybavenosti,
- rozvoj pozemkov, technická infraštruktúra,
- bývanie pre rôzne kategórie (mladí, rodiny, starší),
- určenie každoročných cieľov opráv a obnovy existujúceho bytového fondu so špeciálnym dôrazom na úspory energie a odstraňovanie statických nedostatkov bytových domov, s návrhom postupu pri spolupráci so súkromným sektorom,
- pomoc domácnostiam s nízkym príjmom a skupinám so špeciálnymi potrebami ako sú starí občania, neúplné rodiny, postihnutí ľudia, ako aj neprispôsobiví obyvatelia, aby žili a bývali v adekvátnych a cenovo dostupných bytoch.

Na záver je potrebné stanoviť priority pre uskutočňovanie zámerov a cieľov a navrhnuť stratégiu realizácie (napr. vytvorenie stratégií zvyšovania spolupráce so súkromným sektorom a hospodárskej súťaže na trhu v dodávke služieb pre bývanie; vypracovanie a uskutočňovanie koncepcií získavania pozemkov a rozvoj infraštruktúry na podporu rozvoja bývania, zvýšenie podielu obecných nájomných bytov). Súčasťou stratégie by mal byť akčný plán na nasledujúcich 5 rokov, ktorý by sa mal každý rok aktualizovať. V akčnom pláne je možné formulovať konkrétne programy, spôsoby ich zabezpečenia, potrebnú spoluprácu s inými účastníkmi v oblasti bývania, ako sú družstvá, súkromní investori, stavebné organizácie,

organizovaní vlastníci, organizácie pre starších občanov, pre mladých, organizácie sociálneho zabezpečenia, mimovládne organizácie atď.

Pri návrhu stratégie pre realizáciu bytovej politiky je potrebné zdefinovať dostupné zdroje financovania (pre samosprávu, občanov, podnikateľský sektor), ako aj formy možnej podpory rozvojových zámerov zo strany samosprávy (obecný fond rozvoja bývania, možnosť poskytnutia záruk za úvery, možnosť prenájmu pozemku počas výstavby s cieľom znížiť náklady na výsledný produkt, a pod.). Účinným nástrojom je napríklad pozemková politika obce, ktorou je možné pozitívne vplývať na trh s bytmi a rozvoj obce všeobecne, zvýšiť príťažlivosť pre investorov, a pod. Okrem toho je vhodné pripraviť prehľad dostupných relevantných publikácií, metodických materiálov a dokumentov, ktoré možno pri realizácii zámerov bytovej politiky využiť.

V prílohe č.2 sú uvedené nástroje podpory financovania rozvoja bývania na celoštátnej úrovni a možnosť ich kombinácie.

### **2.3 Podpora participácie, spolupráca verejného a súkromného sektoru, formy možnej podpory zo strany samosprávy**

Účinnosť zvolených postupov miestnej bytovej politiky je závislá jednak na kvalite spracovaných východných podkladov, jednak na spôsobe komunikácie jednotlivých partnerov v procese realizácie zámerov a cieľov. Dôležitou súčasťou aktivít samosprávy z tohto hľadiska je osvetová činnosť a spoluúčasť občanov na riešení aktuálnych otázok obce. Skúsenosť ukazuje, že bez súhlasu a prispenia obyvateľov a súkromného sektoru nie je možné zaistiť úspešnosť pri realizácii koncepcií. Preto by aj koncepcia miestnej bytovej politiky mala byť predmetom prejednávania nielen s jednotlivými dotknutými partnermi, ale aj so širokou verejnosťou.

K vyššej zaangažovanosti prispieva aj vytvorenie informačného centra samosprávy, kde občania a súkromný sektor môže na jednom mieste získať informácie o jednotlivých otázkach územného rozvoja a bývania, možných podporných nástrojoch zo strany štátu a obce, možnostiach financovania jednotlivých rozvojových zámerov, legislatívnych predpisoch, úradných postupoch, a pod.

## **Použitá literatúra**

- Bass, P.L.: Plánovanie rozvoja miest a obcí v podmienkach trhovej ekonomiky, LSGAC, Bratislava, 1998.
- EHK OSN: Profily krajín v sektore bývania – Slovensko, MVRR SR, Bratislava, 1999.
- EHK OSN: Implementation of human settlements policies on urban renewal and housing modernization: Bratislava Case study, United Nations, New York and Geneva, 1999.
- EHK OSN: Strategies to implement human settlements policies on urban renewal and housing modernization, United Nations, New York and Geneva, 1996
- Dublin Corporation et al: Housing in Dublin, Dublin, 1999
- MVRR SR: Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2005 s výhľadom do roku 2010, Bratislava, 2000.
- MVRR SR: Nástroje podpory financovania bývania v pôsobnosti Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja, Bratislava, 2000.
- Noordene, M: Bytový trh. Interný materiál z holandsko-slovenských seminárov pre miestnu samosprávu, Agentúra pre rozvoj a obnovu bývania, Bratislava, 1998.

## Vybrané právne predpisy dotýkajúce sa oblasti bývania

1. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, definuje aspekty, ktoré sa týkajú správy existujúceho bytového fondu a predpisy o technickej infraštruktúre v mestských a vidieckych územiach.
2. Zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov, určil podmienky prevodu štátnych bytov do vlastníctva obcí.
3. Zákon č. 263/1999 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov stanovil rámec pre zabezpečovanie výstavby a opráv obecného nájomného fondu.
4. Zákon č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník – určuje základ pre nájomné zmluvy, výmenu a nájom bytu a ukončenie nájomnej zmluvy. V súčasnosti platné znenie ustanovení Občianskeho zákonníka zvyhodňuje postavenie nájomcu na úkor vlastníkov bytov. Vstupom do nájomnej zmluvy prenajímateľ garantuje nájomníkovi právo užívať byt, pričom je zodpovedný za údržbu bytu počas platnosti zmluvy. Prenajímateľ môže zrušiť nájomnú zmluvu len na základe súhlasu súdu. Ak aj príde k privoleniu súdu k zrušeniu nájomnej zmluvy, obyčajne je prenajímateľ povinný zabezpečiť pre nájomcu náhradné ubytovanie, čo vo väčšine prípadov predstavuje náhradný byt.
5. Zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení zákona č.196/2000 Z.z., vyhláška č.87/1996 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.375/1996 Z.z. v znení vyhlášky MF SR č. 375/1999 Z.z., a opatrenie MF SR č. R-1/2001, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MFSR č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov, reguluje nájomné.
6. Zákon SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami je vo vzťahu k Občianskemu zákonníku osobitnou právnou úpravou. Zákonom sú definované služobné byty, byty osobitného určenia, byty v domoch osobitného určenia a stanovuje podmienky vzniku nájmu tejto kategórie bytov. Upravuje niektoré podmienky súvisiace s bytovými náhradami, so zlúčením a rozdelením bytu, používaním bytu na iné účely ako na bývanie, ako i podmienky spolupráce prenajímateľa s obcou.
7. Všeobecná úprava vlastníckeho práva v Občianskom zákonníku ponecháva úpravu vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom na osobitnom zákone. Tým je zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý má charakter transformačného zákona. Predmetom úpravy citovaného zákona je prevod vlastníckeho práva, ako aj nadväzujúcich právnych vzťahov k bytom a nebytovým priestorom. Zákon upravuje spôsob a podmienky nadobúdania vlastníctva bytov a nebytových priestorov v domoch, ktoré sú vo vlastníctve štátu, obce, bytového družstva, právnických osôb s majetkovou účasťou štátu na doterajších nájomcov. Z finančných prostriedkov získaných prevodom

vlastníctva obecných bytov na nájomcov má obec povinnosť tvoriť fond rozvoja bývania obce.

8. Hlavný legislatívny rámec pre proces územného plánovania a pre stavebné konanie vytvára zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Zákon okrem iného upravuje nomenklatúru stavieb na bývanie (bytové domy byty, obytné miestnosti), ako aj postup povoľovania a kolaudovania stavieb na bývanie. Podľa citovaného zákona akákoľvek stavebná aktivita v bývaní potrebuje tri povolenia: územné rozhodnutie, stavebné povolenie pre výstavbu a kolaudačné rozhodnutie. Tento zákon tiež poskytuje rámec pre územný rozvoj. Definuje ciele a úlohy územného plánovania a potrebné územno-plánovacie materiály. Základným nástrojom územného plánovania pre obec je v zmysle citovaného zákona územný plán sídla, ktorého obstaranie je v pôsobnosti obce.
9. Možnosť rozšíriť hranice zastavaného územia obce (intravilán) so zámerom poskytnúť priestor na rozvoj bytovej výstavby v obci (vrátane nevyhnutnej dopravnej, technickej a občianskej vybavenosti) poskytuje Metodický pokyn Ministerstva pôdohospodárstva SR, ktorým sa určuje postup krajských úradov a okresných úradov pri rozširovaní hranice zastavaného územia obce k 1.1.1990. Návrh môže podať obec len jeden raz v termíne do 30. júna 2005.

## Nástroje podpory financovania bývania

V súčasnosti je na financovanie výstavby nových bytov a obnovu bytového fondu okrem vlastných zdrojov možné využiť viacero možností dlhodobých úverov. Ide o stavebné sporenie, Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) a hypotekárne bankovníctvo.

Najstarším nástrojom je stavebné sporenie podľa zákona SNR č 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov. Aj keď stavebné sporiteľne poskytujú úvery aj právnickým osobám, tento nástroj je v prvom rade zameraný na občanov, pre ktorých je stavebné sporenie zvýhodnené štátnou prémieou.

ŠFRB bol zriadený zákonom NR SR č. 124/1996 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, ktorý upravuje jeho postavenie a podmienky poskytovania štátnej podpory z prostriedkov ŠFRB. Vykonávacími predpismi sú nariadenie vlády č. 137/2000 Z.z. o programoch rozvoja bývania a vyhláška č. 143/2000 Z.z. o podrobnostiach obsahu žiadosti na poskytnutie podpory z prostriedkov ŠFRB, o technických podmienkach a o dĺžke času uskutočnenia stavby.

Najkratšie zatiaľ funguje systém hypotekárnych úverov podľa zákona č. 21/1992 Zb. o bankách v znení neskorších predpisov, ktorý sa do života uviedol v roku 1999. Dostupnosť hypotekárnych úverov pre obyvateľov je zvýšená bonifikáciou úrokov.

Okrem spomenutých úverových zdrojov sú na podporu financovania bývania dostupné dotačné prostriedky v rámci Programov rozvoja bytovej výstavby, ktorými štát podporuje priamo obce pri financovaní rozvoja bývania. Pravidlá pre poskytovanie dotácií na jednotlivé účely stanovujú Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, resp. zákon o Štátnom fonde rozvoja bývania a jeho vykonávacie predpisy.

Pomoc štátu obciam je možné rozdeliť do troch oblastí:

- výstavba nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore,
- výstavba technickej infraštruktúry podmieňujúcej výstavbu a užívanie bytov,
- obnova bytového fondu.

### A. Výstavba nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore

Pre rozvoj nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore realizovanom mestami a obcami rozlišujeme zo strany štátu dva typy programov v závislosti na forme poskytovania finančných prostriedkov. Oba programy je možné kombinovať.

V prvom type ide o program poskytovania dotácií na výstavbu nájomných bytov. Poskytovateľom týchto dotácií je Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR a zdrojom tohto financovania sú prostriedky zo štátneho rozpočtu a z privatizácie. Podmienky poskytovania tejto dotácie sú upravené v Smernici Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 1/2001, ktorou sa mení a dopĺňa Smernica Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov.

Prijímateľom dotácie môžu byť len mestá a obce. Nájomné byty získané v rámci tejto výstavby sú určené pre občanov, ktorí potrebujú zo strany štátu pomoc a

nie sú schopní svojimi príjmami zabezpečiť si vlastné bývanie. Túto skupinu obyvateľov tvoria domácnosti, ktorých príjmy neprevyšujú trojnásobok životného minima. Vzhľadom na to, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neprevyšujúcu tri roky s výnimkou občanov s ťažkým zdravotným postihnutím, vytvárajú sa podmienky pre zachovanie účelovosti podporovaných nájomných bytov. Poskytnutie dotácie je viazané na dodržanie plošného, cenového a vybavenostného štandardu bytu.

Plošný štandard je stanovený nasledovne:

Druh plochy	Merná jednotka	Typ bytu			
		garsónka	1-izbový	2-izbový	3 a viac-izbový
Bežný štandard					
Podlahová plocha bytu	m <sup>2</sup>	35	40	56	80
Odlišný štandard					
Podlahová plocha bytu	m <sup>2</sup>	0	40	56	0

Vzhľadom na limitované zdroje na realizáciu tohto programu sú obce motivované dosahovať čo najnižšie obstarávacie náklady, ku ktorým je možné poskytnúť vyšší podiel dotácie. Pri výstavbe bytov je možné najvyšší 50 % podiel dotácie poskytnúť, ak priemerný obstarávací náklad na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu v bytovom dome neprekročí 15 400 Sk. Najnižší podiel dotácie je vo výške 30 % obstarávacích nákladov a je ho možné poskytnúť, ak priemerný obstarávací náklad na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu v bytovom dome je v rozpätí od 16 501 do 17 600 Sk. (Údaje platné k 15.5.2001).

Minister môže upraviť dotáciu ak obec realizuje výstavbu bytov odlišného štandardu pre občanov v hmotnej núdzi v rómskych osadách až do 80 % obstarávacích nákladov stavby.

Druhým typom programov sú úverové programy. Ide o program na výstavbu nájomných bytov, ktorý je realizovaný prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania a program záruk za bankové úvery poskytované na bytovú výstavbu.

V programe realizovanom prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania je možné pri výstavbe bytového domu určeného na nájomné bývanie získať výhodný úver vo výške 80 % z obstarávacej ceny maximálne 600 000 Sk na byt s úrokovou sadzbou 4,4 % s lehotou splatnosti do 30 rokov. Byty získané s touto podporou musia byť využívané na nájomné bývanie najmenej po dobu 30 rokov a podlahová plocha jednotlivých typov bytov neprevyší stanovený limit. Na realizáciu tohto programu sa predpokladá v roku 2001 vynaložiť cca 800 mil. Sk.

Z hľadiska konkrétneho financovania výstavby nájomných bytov je pre obce zaujímavá kombinácia uvedených dvoch programov. Na tie obce, ktoré žiadajú o poskytnutie podpory na výstavbu nájomných bytov v bytových domoch, sa v zmysle zákona č. 148/2001 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon NR SR č. 124/1996 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, nevzťahuje požiadavka preukázať, že disponujú aj vlastnými prostriedkami vo výške najmenej 20 % obstarávacej ceny bytov. To umožňuje obciam realizovať výstavbu nájomných bytov v bytových domoch bez vlastných prostriedkov na začiatku výstavby, nakoľko takúto stavbu môžu začať s pomocou úverových prostriedkov od Štátneho fondu rozvoja bývania a dokončiť ju s pomocou dotačných prostriedkov poskytnutých v rámci predmetného programu. Podmienkou poskytnutia týchto štátnych foriem podpory pre obce je okrem iného zabezpečenie vypracovania projektovej dokumentácie vrátane

stavebného povolenia a majetkové vysporiadanie pozemku pre stavbu, čo je možné považovať za prvotný vlastný vklad obce.

Pre názornosť uvedieme príklad účasti jednotlivých zdrojov na financovaní výstavby nájomných bytov pri rozdielnych cenových úrovniach.

**PRÍKLAD:**

*Obec sa rozhodla, že postaví bytový dom so 4 bytmi na prenájom – nájomné byty. Priemerná podlahová plocha bytovej jednotky je 60 m<sup>2</sup>. Obstarávacia cena na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu a obstarávacia cena celého bytového domu je uvedená v tabuľke. Na výstavbu týchto bytov môže využiť nasledovný model financovania*

Cena za 1 m <sup>2</sup> PP (Sk)	Obstarávacia cena BD (Sk)	Dotácia		Úver zo ŠFRB			
		%	Sk	%	Sk	mesačná splátka	ročná splátka
15 400	3 696 000	50	1 848 000	50	1 848 000	9 255	112 120
16 500	3 960 000	40	1 584 000	60	2 376 000	11 899	144 155
17 600	4 224 000	30	1 267 200	70	2 400 000*	12 081	145 611

*\*Úver na výstavbu nájomných bytov je možné poskytnúť do výšky 80 % obstarávacej ceny, najviac 600 000 Sk na byt. V tomto variante si obec musí zabezpečiť vlastné, resp. iné zdroje vo výške 556 800 Sk na dofinancovanie bytového domu.*

V záujme zapojenia bankových zdrojov do financovania bytovej výstavby bol vládou schválený program záruk za bankové úvery poskytnuté na bytovú výstavbu. Bankovú záruku je možné poskytnúť podnikateľovi alebo obci za úvery poskytnuté na výstavbu bytov v bytovom dome. Tieto záruky je možné poskytnúť aj na výstavbu nájomných bytov v bytovom dome. Realizáciu tohto programu zabezpečuje Slovenská záručná a rozvojová banka, š.p.ú. Bratislava v spolupráci s Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR.

## **B. Výstavba technickej infraštruktúry podmieňujúcej výstavbu a užívanie bytov**

Podmienky poskytovania tejto dotácie sú upravené v Smernici Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2/2000, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu technickej infraštruktúry. Prijímateľom dotácie môžu byť len mestá a obce a dotácia sa poskytuje na prvotnú výstavbu alebo dostavbu verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, miestnej komunikácie, verejného rozvodu elektriny a verejného rozvodu plynu. Výška dotácie je limitovaná, je ju možné poskytnúť maximálne do výšky 80 % obstarávacích nákladov stavby, najviac však:

Druh stavby	dotácia na b.j. a RD v Sk	
	Bytový dom	Rodinný dom
Verejný vodovod	12 100	15 400
Verejná kanalizácia (vrátane ČOV)	24 200	31 350
Miestne komunikácie vr. verejného osvetlenia	23 650	41 250
Verejný rozvod elektriny (VN, NN)	8 250	19 250
Verejný rozvod plynu	8 800	27 500
<b>Celkom</b>	<b>77 000</b>	<b>134 750</b>

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR poskytne dotáciu na výstavbu technickej vybavenosti pre jestvujúce alebo navrhované byty v rómskych osadách maximálne do výšky 80 % obstarávacích nákladov stavby, najviac však



<b>Druh technickej vybavenosti</b>	<b>Merná jednotka</b>	<b>Sk</b>
Verejný vodovod	Sk/100m´	156 000
Verejná kanalizácia (vrátane ČOV)	Sk/100 obyv.	404 000
Verejný rozvod elektriny (VN, NN)	Sk/100m´	120 000
Miestne komunikácie vr. verejného osvetlenia	Sk/100m´	88 000
<b>Celkom</b>	-	<b>768 000</b>

### **C. Obnova bytového fondu**

V dôsledku transformácie bytového fondu došlo k výraznému poklesu bytov vo vlastníctve miest a obcí, napriek tomu v súčasnosti tieto vlastnia okolo 6 % bytov z celkového bytového fondu. V prevažnej väčšine ide o starší bytový fond, ktorý vykazuje nedostatky v dôsledku zanedbanej údržby a opráv, ale aj nedostatky vzniknuté v dôsledku použitej technológie.

Pre odstraňovanie tejto zanedbanosti bytového fondu vo vlastníctve obcí rozlišujeme dva typy programov v závislosti na forme poskytovaných finančných prostriedkov.

V prvom type ide o program poskytovania dotácií na odstránenie systémových porúch bytových domoch. Poskytovateľom týchto dotácií je Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR a podmienky poskytovania tejto dotácie sú upravené v Smernici Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 3/2000, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na odstránenie systémových porúch bytových domoch. Prijímateľom dotácie môžu byť aj mestá a obce.

Zámerom tohto programu je poskytnúť dotáciu na odstránenie tých porúch bytových domov postavených, ktoré nie sú zapríčinené zanedbaním údržby opráv, ale ktoré vznikli v dôsledku použitej technológie výstavby.

Dotáciu je možné poskytnúť maximálne do výšky 50 % obstarávacích nákladov stavby, pričom je stanovený aj absolútny limit, ktorý je vzťahovaný na byt, 1 m<sup>2</sup> obvodového plášťa, 1 m<sup>2</sup> zateplovanej plochy obvodového plášťa alebo balkón, v závislosti na type poruchy. Na realizáciu tohto programu sa predpokladá v roku 2001 vynaložiť cca 200 mil. Sk.

Druhým typom programu je úverový program, ktorý je realizovaný prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania a ide o program obnovy bytového domu. Do tohto programu je možné zaradiť žiadosti na obnovu bytového domu staršieho ako 30 rokov. Obnovou bytového domu sa rozumie súčasne uskutočňovanie stavebných úprav, tepelnej ochrany a odstránenie statických nedostatkov na jednom bytovom dome.

V rámci tohto programu je možné získať výhodný úver s úrokovou sadzbou 4,4 % s lehotou splatnosti do 20 rokov vo výške 80 % z obstarávacej ceny maximálne 2 500 Sk na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu pre stavebnú úpravu a 1 500 Sk na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu pre tepelnú ochranu. V prípade odstraňovania systémových porúch absolútny limit nie je stanovený. Na realizáciu tohto programu sa predpokladá v roku 2001 vynaložiť cca 40 mil. Sk. V súlade s princípmi poskytovania podpory zo

Štátneho fondu rozvoja bývania je možné požiadať o podporu na účely obnovy aj samostatne, avšak pri iných úverových podmienkach.

Vyššie uvedené informácie poskytujú len základný prehľad o možnostiach financovania jednotlivých úloh miest a obcí v rozvoji bývania. Podrobnejšie informácie, ako aj postup pri predkladaní žiadostí, vzory žiadostí a metodické pokyny sú obsiahnuté na internetovej stránke Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR [www.build.gov.sk](http://www.build.gov.sk).

Prehľad týchto programov a možností podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania sú uvedené v nasledovných tabuľkách (údaje platné k 15.5.2001).

## 1. Štátny fond rozvoja bývania

### 1.1. Podpora z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania

<b>Právna úprava</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. zákon NR SR č. 124/1996 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona NR SR č. 1/1997 Z.z., zákona NR SR č. 76/2000 Z.z. a zákona č. 148/2001 Z.z.</li> <li>2. nariadenie vlády SR č. 137/2000 Z.z. o programoch rozvoja bývania</li> <li>3. vyhláška MVRR SR č. 143/2000 Z.z. o podrobnostiach obsahu žiadosti na poskytnutie podpory z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania, o technických podmienkach a o dĺžke času uskutočnenia stavby</li> </ol>	
<b>Účel podpory</b> (§ 5 ods. 1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>a) výstavba bytu v bytovom dome,</li> <li>b) výstavba bytu v rodinnom dome,</li> <li>c) výstavba zariadenia sociálnych služieb,</li> <li>d) tepelná ochrana bytového domu a rodinného domu,</li> <li>e) zmena dokončenej stavby bytového domu a rodinného domu,</li> <li>f) odstránenie statických nedostatkov bytového domu,</li> <li>g) kúpa novostavby bytu,</li> <li>h) dokončenie rozostavanej stavby technickej vybavenosti k bytom bývalej KBV.</li> </ol>	
<b>Žiadateľ o podporu</b> (§ 7)	a) fyzická osoba	<ul style="list-style-type: none"> <li>- občan Slovenskej republiky,</li> <li>- trvalý pobyt na území SR,</li> <li>- vek 18 rokov</li> <li>- vlastný pravidelný príjem</li> </ul>
	b) právnická osoba	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sídlo na území SR</li> </ul>
<b>Druh podpory</b> (§ 8 ods. 1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>a) úver,</li> <li>b) nenávratný príspevok,</li> <li>c) úhrada časti úroku zo stavebného úveru poskytnutého stavebnou sporiteľňou</li> </ol>	
<b>Výška podpory</b> (§ 9)	a) úver	<ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 80 % obstarávacej ceny</li> <li>- lehota splatnosti do 30 rokov</li> <li>- ročná úroková sadzba vo výške diskontnej sadzby vyhlásenej Národnou bankou Slovenska (v súčasnosti 8,8 %)</li> </ul>
	b) nenávratný príspevok	<ul style="list-style-type: none"> <li>- v rozsahu do 50 % obstarávacej ceny, max. od 50 tis. do 100 tis. Sk v závislosti od izbovosti bytu,</li> <li>- ak žiadateľ obstaráva bývanie pre občana s ťažkým zdravotným postihnutím (bezbariérový byt)</li> </ul>
	c) úhrada časti úroku z úveru	<ul style="list-style-type: none"> <li>- úver poskytnutý stavebnou sporiteľňou, ktorý nepresiahne 80 % obstarávacej ceny,</li> <li>- výška bonifikácie – rozdiel medzi úrokovou</li> </ul>

---

sadzbou úveru zo stavebnej sporiteľne a úrokovou sadzbou vo výške 50 % diskontnej sadzby.

---

**Podmienky poskytnutia podpory (§ 10)**

- Žiadateľ pri podávaní žiadosti preukáže najmä
- zabezpečenie vlastných prostriedkov vo výške najmenej 20 % z obstarávacej ceny účelu, na ktorý požaduje podporu (s výnimkou obcí na nájom. byty)
  - dodržanie limitu podlahovej plochy bytu pri výstavbe, resp. kúpe novostavby bytu (80 m<sup>2</sup> byt v bytovom dome a 120 m<sup>2</sup> byt v rodinnom dome),
  - dodržanie limitu príjmu domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok, t.j. max. 3,5-násobok životného minima domácnosti žiadateľa,
  - schopnosť splácania úveru,
  - zabezpečenie záväzku (záložné právo na nehnuteľnosť, 2 ručiteľia, poistenie úveru),
  - splnenie odvodových povinností, atď.
- 

**Postup pri poskytovaní podpory (§ 11)**

1. Žiadateľ predkladá písomnú žiadosť ŠFRB prostredníctvom odboru regionálneho rozvoja a iných odvetvových vzťahov okresného úradu príslušného podľa miesta stavby.
2. Okresný úrad overí úplnosť náležitostí žiadosti a do 14 dní odo dňa jej podania ju zašle ŠFRB.
3. ŠFRB žiadosť zaradí do evidencie žiadostí podľa účelu a programu rozvoja bývania v poradí podľa dátumu jej doručenia na fond.
4. O poskytnutí podpory rozhodne ŠFRB do 90 dní odo dňa doručenia žiadosti.
5. ŠFRB po posúdení žiadostí zašle žiadateľovi do 30 dní návrh zmluvy o poskytnutí podpory, resp. oznámenie o neposkytnutí podpory.

## 1.2. Prehľad podpôr poskytovaných z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania

ÚČEL	Žiadateľ	ÚVER				BONIFIKÁCIA	NENÁVRATNÝ PRÍSPEVOK
		Výška úveru	Splatnosť	Úrok	Diskont		
Výstavba bytu v RD alebo BD	FO	80% OC, max. 350 000 Sk	do 20 rokov	4,4%	50%	80% OC, max. 600 000 Sk/byt	len pre občana s ŤZP
Kúpa bytu	FO	80% OC, max. 350 000 Sk	do 20 rokov	4,4%	50%		
Výstavby bytu v BD	PO	40% OC, max. 5 500 Sk/m <sup>2</sup> PP bytu	do 20 rokov	8,8%	100%	X	
Výstavba zariadenia sociálnych služieb	FO,PO	60% OC, max. 3000 Sk/m <sup>2</sup> PP	do 20 rokov	8,8%	100%	X	X
Tepelná ochrana bytu	FO,PO	80% OC, max. 1 500 Sk/m <sup>2</sup> PP bytu	do 10 rokov	6,6%	75%	X	X
Zmeny dokončenej stavby	FO,PO	80% OC, max. 2 500 Sk/m <sup>2</sup> PP bytu	do 10 rokov	8,8%	100%	X	len pre občana s ŤZP
Odstránenie statických nedostatkov	FO,PO	80% OC	do 20 rokov	6,6%	75%	X	X
KBV	PO	80% OC	do 10 rokov	8,8%	100%	X	X
PROGRAMY	Žiadateľ	Výška úveru	Splatnosť	Úrok	Diskont	Bonifikácia	Nenávratný pr.
Program pre mladých občanov do 35 rokov	FO	80% OC, max. 600 000 Sk	do 30 rokov	3,6%	40%	80% OC, max. 600 000 Sk/byt	len pre občana s ŤZP v rozsahu do 50% OC, max. 50 000 Sk na garž., 60 000 Sk na 1-izb., 80 000 Sk na 2-izb. a 100 000 Sk na 3 a viac-izb. byt
Program na výstavbu nájomných bytov	FO,PO	80% OC, max. 600 000 Sk	do 30 rokov	4,4%	50%	X	
Program pre občanov s ťažkým zdravotným postihnutím	FO	80% OC, max. 600 000 Sk	do 30 rokov	4,4%	50%	80% OC, max. 600 000 Sk/byt	
Program na výstavbu zariadení sociálnych služieb	obec	60% OC, max. 3000 Sk/m <sup>2</sup> PP	do 20 rokov	6,6%	75%	X	X
Program mobility	PO	80% OC, max. 600 000 Sk	do 30 rokov	4,4%	50%	X	len pre občana s ŤZP
Program obnovy bytového domu, v tom:							
tepelná ochrana	FO, PO	80% OC, max. 1 500 Sk/m <sup>2</sup> PP bytu	do 20 rokov	4,4%	50%	80% OC max. 2 500 Sk/m <sup>2</sup>	X
zmeny dokončenej stavby	FO, PO	80% OC, max. 2 500 Sk/m <sup>2</sup> PP bytu	do 20 rokov	4,4%	50%		len pre občana s ŤZP
odstránenie statických nedostatkov	FO, PO	80% OC	do 20 rokov	4,4%	50%		X
<b>Vysvetlivky:</b>	FO - fyzická osoba		OC - obstarávacia cena stavby			PP - podlahová plocha	
	PO - právnická osoba		ŤZP - ťažké zdravotné postihnutie				

## 2. Programy rozvoja bytovej výstavby

### 2.1. Program poskytovania dotácií na výstavbu nájomných bytov

#### Právna úprava

Smernica Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 1/2001, ktorou sa mení a dopĺňa Smernica Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov v zmysle Usmernenia MVRR SR č.203/500-2000 z 27.9.2000, ktorým sa mení príloha č.2 a č.4 Smernica MVRR SR č.8/1999

<b>Cieľ programu</b>	Vytvoriť podmienky na oživenie výstavby nájomných bytov, určených na bývanie sociálne slabých skupín obyvateľstva.																														
<b>Predmet programu</b>	a) výstavba nových a dostavba rozostavaných nájomných bytov, b) obnova historicky cenného bytového domu s bytmi v meste alebo obci, zapísanej v zozname svetového kultúrneho dedičstva UNESCO, c) prestavby nebytovej stavby na nájomné byty.																														
<b>Forma podpory</b>	Dotácia																														
<b>Žiadateľ o podporu</b>	mesto alebo obec																														
<b>Výška podpory</b>	<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">NOVÁ VÝSTAVBA</th></tr><tr><th>Obstarávací náklad na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu v BD</th><th>Maximálny podiel dotácie</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2" style="text-align:center"><b>Bežný štandard</b></td></tr><tr><td>do 15 400 Sk</td><td>50 %</td></tr><tr><td>od 15 401 do 16 500 Sk</td><td>40 %</td></tr><tr><td>od 16 501 do 17 600 Sk</td><td>30 %</td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align:center"><b>Odlíšny štandard</b></td></tr><tr><td>do 7 000 Sk</td><td>50 %</td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align:center"><b>PRESTAVBA</b></td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align:center"><b>Bežný štandard</b></td></tr><tr><td>do 11 000 Sk</td><td>50 %</td></tr><tr><td>od 11 001 do 12 000 Sk</td><td>40 %</td></tr><tr><td>od 12 001 do 13 200 Sk</td><td>30 %</td></tr><tr><td colspan="2" style="text-align:center"><b>Odlíšny štandard</b></td></tr><tr><td>do 5 200 Sk</td><td>50 %</td></tr></tbody></table>	NOVÁ VÝSTAVBA		Obstarávací náklad na 1 m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu v BD	Maximálny podiel dotácie	<b>Bežný štandard</b>		do 15 400 Sk	50 %	od 15 401 do 16 500 Sk	40 %	od 16 501 do 17 600 Sk	30 %	<b>Odlíšny štandard</b>		do 7 000 Sk	50 %	<b>PRESTAVBA</b>		<b>Bežný štandard</b>		do 11 000 Sk	50 %	od 11 001 do 12 000 Sk	40 %	od 12 001 do 13 200 Sk	30 %	<b>Odlíšny štandard</b>		do 5 200 Sk	50 %
NOVÁ VÝSTAVBA																															
Obstarávací náklad na 1 m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu v BD	Maximálny podiel dotácie																														
<b>Bežný štandard</b>																															
do 15 400 Sk	50 %																														
od 15 401 do 16 500 Sk	40 %																														
od 16 501 do 17 600 Sk	30 %																														
<b>Odlíšny štandard</b>																															
do 7 000 Sk	50 %																														
<b>PRESTAVBA</b>																															
<b>Bežný štandard</b>																															
do 11 000 Sk	50 %																														
od 11 001 do 12 000 Sk	40 %																														
od 12 001 do 13 200 Sk	30 %																														
<b>Odlíšny štandard</b>																															
do 5 200 Sk	50 %																														
<b>Podmienky poskytnutia podpory</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- minister výstavby a regionálneho rozvoja určí na základe predloženého rozpočtu stavby výšku dotácie do 80 % obstarávacích nákladov stavby na obnovu historicky cenného bytového domu</li><li>- minister môže upraviť výšku dotácie, ak žiadateľ realizuje výstavbu bytov odlišného štandardu pre občanov v hmotnej núdzi v rómnych osadách až do 80% obstarávacích nákladov stavby</li><li>- dodržanie limitu podlahovej plochy bytov,</li><li>- dodržanie limitu nákladov,</li><li>- nájomné byty budú prenajímané občanom s mesačným príjmom neprevyšujúcim trojnásobok životného minima,</li><li>- ak žiadateľ eviduje žiadosť o pridelenie bezbariérového bytu, 1 % bytov (najmenej 1 byt) musí spĺňať podmienky bezbariérovosti,</li><li>- žiadateľ môže rozhodnúť, že max. 10 % bytov prideli do užívania fyzickým osobám, ktorých mesačný príjem presahuje trojnásobok životného minima, ale takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko-sociálne potreby územného celku,</li><li>- žiadateľ obdrží dotáciu na výstavbu nájomných bytov ak:<ol style="list-style-type: none"><li>1. má splnené predchádzajúce záväzky voči štátu,</li><li>2. má splnené odvodové povinnosti,</li><li>3. pred poskytnutím dotácie nepožiadala o vydanie kolaudačného rozhodnutia</li></ol></li></ul>																														

stavby, atď.

<b>Postup pri poskytovaní podpory</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Žiadosť preberá príslušný okresný úrad, ktorý ju overí a zašle krajskému úradu.</li><li>2. Krajský úrad sústreďí overené žiadosti a zoradí ich podľa poradia dôležitosti. Vybrané žiadosti zašle ministerstvu.</li><li>3. Minister na základe žiadostí a odporúčania krajského úradu rozhodne o poskytnutí dotácie do výšky predložených požiadaviek.</li><li>4. Rozhodnutie o poskytnutí dotácie oznámi písomne krajskému úradu.</li><li>5. Žiadateľ vyberie zhotoviteľa stavby.</li><li>6. Na základe žiadosti a zmluvy ministerstvo poskytne žiadateľovi dotáciu.</li></ol>
---------------------------------------	---

## 2.2 Program poskytovania dotácií na výstavbu technickej infraštruktúry

<b>Právna úprava</b>	Smernica Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2/2000, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu technickej vybavenosti
<b>Cieľ programu</b>	Vytvoriť podmienky na spolufinancovanie výstavby alebo dostavby technickej vybavenosti, súvisiacej s výstavbou a užívaním bytov.
<b>Predmet podpory</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>a) verejný vodovod,</li><li>b) verejnú kanalizáciu,</li><li>c) miestne komunikácie,</li><li>d) verejný rozvod elektriny,</li><li>e) verejný rozvod plynu.</li></ol>
<b>Forma podpory</b>	dotácia
<b>Žiadateľ o podporu</b>	mesto alebo obec
<b>Výška podpory</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>a) Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky poskytne dotáciu <b>na prvotnú výstavbu alebo dostavbu technickej vybavenosti súvisiacej s výstavbou a užívaním bytov</b> maximálne do výšky 80% obstarávacích nákladov stavby, najviac však</li></ol>

Druh stavby	Dotácia na b.j. a RD v Sk	
	Bytový dom	Rodinný dom
Verejný vodovod	12 100	15 400
Verejná kanalizácia (vrátane ČOV)	24 200	31 350
Miestne komunikácie vr. verejného osvetlenia	23 650	41 250
Verejný rozvod elektriny (VN, NN)	8 250	19 250
Verejný rozvod plynu	8 800	27 500
<b>C e l k o m</b>	<b>77 000</b>	<b>134 750</b>

b) Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky poskytne dotáciu **na výstavbu technickej vybavenosti pre jestvujúce alebo navrhované byty v rómskych osadách** maximálne do výšky 80% obstarávacích nákladov stavby, najviac však

Druh technickej vybavenosti	Merná jednotka	Sk
Verejný vodovod	Sk/100 m´	156 000

Verejná kanalizácia (vrátane ČOV)	Sk/100 obyv.	404 000
Verejný rozvod elektriny (VN, NN)	Sk/100 m´	120 000
Miestne komunikácie vr. verejného osvetlenia	Sk/100 m´	88 000
<b>C e l k o m</b>	<b>-</b>	<b>768 000</b>

<b>Podmienky poskytnutia podpory</b>	Mesto alebo obec obdrží dotáciu na výstavbu technickej vybavenosti, ak <ol style="list-style-type: none"> <li>1. má splnené predchádzajúce záväzky voči štátu,</li> <li>2. má splnené odvodové povinnosti,</li> <li>3. pred poskytnutím dotácie nepožiadala o vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby, atď.</li> </ol>
<b>Postup pri poskytovaní podpory</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>7. Žiadosť preberá príslušný okresný úrad, ktorý ju overí a zašle krajskému úradu.</li> <li>8. Krajský úrad sústreďí overené žiadosti a zoradí ich podľa poradia dôležitosti. Vybrané žiadosti zašle ministerstvu.</li> <li>9. Minister na základe žiadostí a odporúčania krajského úradu rozhodne o poskytnutí dotácie do výšky predložených požiadaviek.</li> <li>10. Rozhodnutie o poskytnutí dotácie oznámi písomne krajskému úradu.</li> <li>11. Žiadateľ vyberie zhotoviteľa stavby.</li> <li>12. Na základe žiadosti a zmluvy ministerstvo poskytne žiadateľovi dotáciu.</li> </ol>

### 2.3 Program poskytovania dotácií na odstránenie systémových porúch bytových domov

<b>Právna úprava</b>	Smernica Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 3/2000, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na odstránenie systémových porúch bytových domov v zmysle Usmernenia MVRR SR č.203/500-2000 z 27.9.2000, ktorým sa mení výška príspevku podľa čl.5 Smernice MVRR SR č.3/2000
<b>Cieľ programu</b>	Vytvoriť podmienky na odstránenie tých porúch bytových domov postavených panelovou technológiou, ktoré nie sú zapríčinené zanedbaním údržby a opráv, ale ktoré vznikli v dôsledku použitej technológie výstavby.
<b>Predmet podpory</b>	Odstránenie poruchy <ol style="list-style-type: none"> <li>a) keramzitbetónových obkladových dielcov z ľahkých plnív na bodových domoch sústavy ZT,</li> <li>b) obkladových betónových dielcov z ľahkých plnív na bodových domoch v sústave T06B-KE,</li> <li>c) vystupujúcich konštrukcií schodísk a lodžií u sústavy ZTB, alebo balkónov sústav ZT, BA, LB (MB), MS-5, MS-11, T-11 až T-16, T06B BA, T06B NA, T06B ZA, T06B BB,</li> <li>d) obvodového plášťa zo spínaných pórobetónových dielcov stavebných sústav P1.15, SpM P1.15 a PS82-TT,</li> <li>e) stykov obvodového plášťa sústavy P1.14, SpM P1.14 a PS82 s výnimkou PS82-TT.</li> </ol>
<b>Forma podpory</b>	Dotácia
<b>Žiadateľ o podporu</b>	mesto, obec, stavebné bytové družstvo, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správca bytového fondu, ak spravuje byty, ktorých vlastníckmi sú fyzické osoby.

**Výška podpory** Dotácia sa môže poskytnúť do výšky 50% obstarávacích nákladov stavby, najviac však

Druh systémovej poruchy	Merná jednotka (MJ)	Dotácia na MJ (v Sk)
poruchy keramzitbetónových obkladových dielcov z ľahkých plnív na bodových domoch sústavy ZT	1 byt	16 000
poruchy obkladových betónových dielcov z ľahkých plnív na bodových domoch v sústave T06B-KE	1 byt	9 000
poruchy vystupujúcich konštrukcií schodísk a lodžii u sústavy ZTB, alebo balkónov sústav ZT, BA, LB (MB), MS-5, MS-11, T-11 až T-16, T06B BA, T06B NA, T06B ZA, T06B BB	1 byt - u sústavy ZTB	6 000
	1 balkón u ostatných sústav	8 000
poruchy obvodového plášťa zo spínaných pórobetónových dielcov stavebných sústav P1.15, SpM P1.15 a PS82-TT	1 m <sup>2</sup> zatepľovanej plochy obvodového plášťa	650
poruchy stykov obvodového plášťa sústavy P1.14, SpM P1.14 a PS 82 s výnimkou PS –TT	1 m <sup>2</sup> plochy obvodového plášťa	250

**Podmienky poskytnutia podpory** - preukázanie nevyhnutnosti realizácie stavby posudkom, ktorý vypracovala odborné spôsobilá osoba.  
- stavba sa musí realizovať spôsobom, ktorý preukázateľne odstráni poruchu.

**Postup pri poskytovaní podpory**

1. Žiadosť preberá príslušný okresný úrad, ktorý ju overí a zašle krajskému úradu.
2. Krajský úrad sústreďí overené žiadosti a zoradí ich podľa poradia dôležitosti. Vybrané žiadosti zašle ministerstvu.
3. Minister na základe žiadostí a odporúčania krajského úradu rozhodne o poskytnutí dotácie do výšky predložených požiadaviek.
4. Rozhodnutie o poskytnutí dotácie oznámi písomne krajskému úradu.
5. Žiadateľ vyberie zhotoviteľa stavby.
6. Na základe žiadosti a zmluvy ministerstvo poskytne žiadateľovi dotáciu.

## 2.4 Program podpory rozvoja bytovej výstavby realizovanej formou poskytovania bankových záruk za úvery

**Právna úprava** Program podpory rozvoja bytovej výstavby realizovanej formou poskytovania bankových záruk za úvery schválený uznesením vlády SR č. 673 z 11. augusta 1999

**Cieľ programu** Vytvoriť podmienky na oživenie hromadnej bytovej výstavby

**Účel programu** Poskytnutie bankovej záruky za úver určený na

1. výstavbu bytov alebo dostavbu rozostavaných bytov najmä v nájomnom bytovom dome,
2. výstavbu a dokončenie vodovodu, kanalizácie vrátane ČOV, komunikácií vozidlových a peších, plynu a elektrickej energie, ktorá podmieňuje užívanie bytov v bytových domoch a rodinných domoch

**Forma podpory** banková záruka, ktorá sa vzťahuje na istinu úveru

**Príjemca podpory** malý podnikateľ, stredný podnikateľ, obec

**Výška bankovej záruky**

- max. do výšky 65 % oprávnených nákladov na obstaranie hmotného investičného majetku
- max. výška bankovej záruky je 60 mil. Sk,
- max. doba platnosti bankovej záruky je 36 mesiacov odo dňa vystavenia záručnej listiny.



---

<b>Podmienky poskytnutia podpory</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- dodržanie účelu programu záruk,</li><li>- splnenie predchádzajúcich záväzkov voči SZRB, štátu, ŠFRB, MVRR SR,</li><li>- splnenie odvodových povinností,</li></ul>
<b>Postup pri poskytovaní podpory</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Žiadateľ predkladá žiadosť o bankovú záruku prostredníctvom úverujúcej banky.</li><li>2. Úverujúca banka zašle potvrdenú žiadosť Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, š.p.ú. (SZRB)</li><li>3. SZRB žiadosť posúdi a postúpi ju na rozhodnutie Komisie pre výber projektov.</li><li>4. Po rozhodnutí o poskytnutí bankovej záruky SZRB vystaví a zašle záručné dokumenty úverujúcej banke a žiadateľovi.</li><li>5. Rozhodnutie o neposkytnutí bankovej záruky za úver SZRB písomne oznámi úverujúcej banke a žiadateľovi.</li></ol>

## **Dotazník o bývaní, bytovej situácii a plánoch na presťahovanie sa (dotazník je spracovaný podľa Noordene- Marco polo Advies)**

Pomocou tohto dotazníka je možné analyzovať do hĺbky bytovú problém. Je dôležité, aby každý, kto dotazník dostane, spolupracoval. Výsledky tohto prieskumu sú prísne anonymné. Nekladie sa otázka o mene a adrese. V tomto prieskume to nemá zmysel.

**Keď je otázka s viacerými možnosťami, vyplňte zakrúžkovaním vhodnej odpovede:**

**Príklad: Máte v úmysle presťahovať sa ?**

1. **áno**
2. **nie**

## **DOTAZNÍK O VAŠEJ BYTOVEJ SITUÁCII**

1. **Aké je Vaše PSČ?** (prosím vyplňte)

+-----+ +-----+

---

2. **Koľko rokov obývate tento byt ?** (prosím vyberte jednu odpoveď)

1. menej ako 1 rok
  2. 1 až 3 roky
  3. 3 až 6 rokov
  4. 7 až 10 rokov
  5. dlhšie ako 10 rokov
- 

3. **Aký typ bytu obývate ?** (prosím vyberte najviac dve odpovede)

1. individuálny rodinný dom
  2. rodinný dvojdom
  3. radový rodinný dom
  4. byt na prízemí v bytovom dome
  5. byt do 4. poschodia v bytovom dome
  6. byt vyššie ako na 4. poschodí v bytovom dome
  7. iný .....
- 

4. **Koľko izieb má byt** (prosím doplňte)

.....izieb

---

5. **Aký je spôsob držby ?** (prosím vyberte jednu možnosť)

1. byt vo vlastníctve užívateľa
2. družstevný byt
3. obecný/verejný nájomný byt
4. nájomný byt v súkromnom vlastníctve

5. byt vo vlastníctve podniku alebo organizácie  
6. iná kategória  
6. **Ak je byt vo vlastníctve, čo je cena, za ktorú by ho bolo možné predat' ?** (prosím vyberte jednu odpoveď')
1. menej ako 1 000 000 Sk
  2. 1 000 000 až 1 500 000 Sk
  3. 1 500 000 až 2 000 000 Sk
  4. 2 000 000 až 3 000 000 Sk
  5. viac ako 3 000 000 Sk
- 

7. **Ak je byt nájomný, aké je momentálne mesačné nájomné (bez služieb)** (prosím doplňte)

..... Sk mesačne

---

8. **Aká bola Vaša predchádzajúca bytová situácia ? (pred tým, než ste sa nast'ahovali do súčasného bytu)** (prosím vyberte jednu odpoveď')

1. bývanie s rodičmi /inou rodinou/priateľmi
  2. ako spolubývajúci
  3. samostatne v nájomnom byte
  4. samostatne v družstevnom byte
  5. ako vlastník bytu
  6. iné .....
- 

9. **Bývali ste v tejto istej obci/meste ?** (prosím vyberte jednu odpoveď')

1. áno, býval som v tejto obci / meste
  2. nie, býval som v inej obci /meste, ale v tomto regióne
  3. nie, býval som v inom regióne
- 

10. **Ste spokojný s Vaším bývaním** (prosím vyberte jednu odpoveď')

1. áno
  2. nie
- 

11. **Ste spokojný s úrovňou údržby ?** (prosím vyberte jednu odpoveď')

1. veľmi spokojný
  2. spokojný
  3. nie nespokojný/nie spokojný
  4. nespokojný
  5. veľmi nespokojný
- 

12. **Koľko ste ochotný a schopný platiť (nájomné/splátky) za byt, ktorý je pre Vás uspokojivý?** (prosím vyberte jednu odpoveď')

1. o 25% viac
  2. 25 až 50% viac
  3. 50 až 75% viac
  4. 75 až 100% viac
  5. viac ako dva krát toľko
-

## OTÁZKY O PLÁNOCH NA SŤAHOVANIE

**13. Máte v pláne prest'ahovať sa?** (prosím vyberte jednu odpoveď)

1. Áno
  2. Nie, zostanem tu
- 

Ak nemáte v pláne sťahovať sa, môžete pokračovať otázkou 24.  
Ak máte v pláne sťahovanie, odpovedzte aj na nasledujúce otázky.

**14. Kedy sa chcete sťahovať?** (prosím vyberte jednu odpoveď)

1. v priebehu roka
  2. za 1 - 2 roky
  3. v priebehu 2 - 4 rokov
  4. ešte neviem
- 

**15. Hľadáte v súčasnosti aktívne iný byt ?** (prosím vyberte jednu odpoveď)

1. Nie, nehľadám
  2. Áno, hľadám
- 

**16-1. Môžete uviesť dôvod pre sťahovanie ?** (Vyberte zo všetkých odpovedí najviac päť)

Vlastnosti Vášho súčasného bytu:

1. byt je príliš malý
2. byt je príliš veľký
3. byt je príliš drahý
4. byt je nedostatočne udržiavaný
5. byt nie je primerane vybavený
6. chcem vlastný byt

Aspekty okolitého prostredia

7. monotónnosť štvrte
8. nedostatok ihrísk
9. nedostatok obchodov
10. zlá údržba štvrte
11. chovanie iných obyvateľov štvrte
12. nedostatočná bezpečnosť pre hry detí
13. nie bezpečná štvrť
14. zlá verejná doprava
15. nedostatok zariadení starostlivosti o deti

Iné dôvody

16. osobné okolnosti (zmeny v domácnosti, rozvod, atď.)
  17. pre prácu alebo štúdium
  18. iný dôvod, menovite .....
  19. neviem
-

## 16-2. Čo je najdôležitejší dôvod ?

..... (vyplňte číslo z otázky 16-1)

---

### 17. Aký typ bytu chcete (ktorý je v súlade s Vašimi požiadavkami a viete zaň zaplatiť)? (prosím vyberte jednu odpoveď)

1. radový dom
  2. dvojdom
  3. individuálny rodinný dom
  4. byt na prízemí bytového domu do 4 podlaží
  5. byt v bytovom dome na poschodí (do 4. poschodia)
  6. byt v bytovom dome na poschodí (vyššie ako 4. poschodie)
  7. byt v podkroví
  8. iný .....
- 

### 18. Koľko izieb musí mať tento byt? (prosím vyberte jednu odpoveď)

1. 1 izbu
  2. 2 izby
  3. 3 izby
  4. 4 izby
  5. 5 a viac izieb
- 

### 19. Aký má byť typ držby ? (prosím vyberte jednu odpoveď)

1. Chcem nájomný byt
  2. Chcem obývať vlastný byt
  3. Chcem družstevný byt
- 

### 20. Ak si chcete prenajať byt, koľko môžete akceptovať ako maximálne mesačné čisté nájomné? (prosím vyplňte)

..... Sk mesačne

---

### 21. Ak by ste chceli kúpiť, koľko ste ochotný a schopný zaplatiť ? (prosím doplňte)

..... Sk

---

### 22. Kde by ste chceli bývať ? (prosím vyberte jednu odpoveď)

1. v tejto istej štvrti
  2. iná štvrť v tejto obci/ meste  
menovite .....
  3. mimo tejto obce/ mesta, v tomto regióne
  4. mimo tento región
- 

### 23. Ak ste plánovali presťahovať sa z tejto štvrte, ale Váš nový byt by bolo možné ponúknuť tu, zostali by ste v tejto štvrti ? (prosím vyberte jednu odpoveď)

1. áno
  2. nie
  3. ešte neviem
-

## ZÁVEROM NIEKOĽKO OTÁZOK O VAŠEJ OSOBE

**24. Aká je veľkosť Vašej (vlastnej) domácnosti ?** (prosím vyplňte)

..... osôb

---

**25. Aké je zloženie Vašej domácnosti?** (prosím vyberte jednu odpoveď)

1. samostatne bývajúci
  2. sám s dieťaťom (deťmi)
  3. manželský pár bez detí
  3. manželský pár s deťmi
  4. iné, menovite.....
- 

**26. Aký je Váš vek ?** (prosím vyberte jednu odpoveď)

1. mladší ako 25 rokov
  2. 25 - 34 rokov
  3. 35 - 44 rokov
  4. 45 - 54 rokov
  5. 55 - 64 rokov
  6. 65 - 74 rokov
  7. 75 rokov a viac
- 

**27. Aký je čistý mesačný príjem Vašej domácnosti ?** (prosím vyberte jednu odpoveď)

1. menej ako 6 000 Sk
  2. 6 000 až 8 000 Sk
  3. 8 000 až 12 000 Sk
  4. 12 000 až 16 000 Sk
  5. 16 000 až 22 000 Sk
  6. 22 000 a viac
- 

**28. DOPLŇUJÚCE POZNÁMKY**

V tomto dotazníku sa spomínalo viacero okruhov otázok. Možno Vám niečo chýbalo, alebo chcete urobiť poznámku.

Máte jednu alebo viac poznámok? (prosím vyberte jednu odpoveď)

1. áno ---> prosím dopíšte poznámky pod tento odsek
  2. nie ----> koniec dotazníka
- 

**POZNÁMKY**

**Ďakujeme za spoluprácu**

**Dotazník bude zbierať?...../je možné poslať na adresu:.....**

## Koncepcia miestnej bytovej politiky

### Rámcová osnova dokumentu

#### A. Analýza súčasnej úrovne bývania

##### 1. Zhodnotenie stavu bytového fondu

###### a) kvantitatívne údaje o bytovom fonde

- počty bytov podľa druhu vlastníctva (obecné, družstevné, fyzických osôb, iných subjektov) a užívania (vlastné bývanie a prenájom) v členení:
  - v bytových domoch
  - v rodinných domoch
  - v iných budovách

###### b) kvalitatívna stránka bytového fondu

- veková skladba,
- veľkosť bytov podľa izbovosti, obytnej a podlahovej plochy,
- technické vybavenie bytov (spôsob vykurovania, vybavenosť hygienickými zariadeniami, napojenie na plyn, el. energiu, verejný vodovod, spôsob odkanalizovania),
- materiál obvodových a nosných múrov,
- údaje o počte zateplených bytov.

##### 2. Zhodnotenie využívania bytového fondu

- počty trvale obývaných bytov,
- počty trvale neobývaných bytov a dôvody ich neobývania,
- porovnanie izbovosti bytov s počtom osôb užívajúcich byt,
- porovnanie počtu bytov s počtom domácností a zbilancovanie prebytku resp. nedostatku bytov,
- zhodnotenie kvantitatívnej úrovne bývania v počte bytov na 1000 obyvateľov v sídle,
- zbilancovanie, ktorých bytov je prebytok a akých nedostatok.

#### B. Demografický vývoj a prognóza

##### 1. Demografický vývoj za predchádzajúcich 10 rokov

- počet obyvateľov, veková štruktúra, migrácia,
- vývoj počtu a veľkosti domácností,
- sobášnosť.

##### 2. Demografická prognóza na nadchádzajúcich 5 a 10 rokov

- predpokladaný vývoj obyvateľstva, migrácie a počtu domácností s trvalým pobytom v sídle.

#### C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

- príjmová situácia obyvateľstva, rozdelenie do príjmových skupín,
- počet nezamestnaných v sídle,
- predpoklady vývoja pracovných príležitostí v sídle a regióne,
- predpoklady vývoja zamestnanosti a príjmov obyvateľstva,
- zhodnotenie možností a finančnej účasti obyvateľstva pri obstarávaní bývania.

- možnosti financovania obecného nájomného sektoru a obnovy obecných nájomných bytov

#### D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania

1. Vyčíslenie súčasného nedostatku (prebytku) bytov v porovnaní s počtom domácností.
2. Vyčíslenie potreby bytov v 5 resp. 10 ročnom výhľade (v porovnaní s programom vývoja domácností, resp. s korekciou na základe požiadaviek domácností alebo prieskumu).
3. Rozčlenenie vyčíslenej potreby bytov podľa veľkosti bytov, vlastníckej formy a druhu bývania (nájomné bývanie, bývanie vo vlastnom byte v bytovom dome, v rodinnom dome, ďalšie formy bývania, zvláštne skupiny).
4. Reálne zbilancovanie očakávanej obnovy bytového fondu v 5 ročnom a 10 ročnom výhľade (počty bytov, finančná náročnosť) s prihliadnutím na plánovitú revitalizáciu obytného prostredia v jednotlivých okrskoch sídla.

#### E. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery

1. Posúdenie dostupnosti pozemkov pre rozvoj bývania podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie (územného plánu sídla, zóny, urbanistickej štúdie, zastavovacieho plánu a pod.).
2. Posúdenie nárokov na výstavbu technickej infraštruktúry v jednotlivých lokalitách.
3. Návrh najvhodnejších lokalít pre výstavbu a opatrení na ich prípravu (príprava geometrických plánov, výkup pozemkov, zabezpečenie projektov).

#### F. Rámcové ciele bytovej politiky na obdobie 10 rokov

1. Kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov v členení:
  - rodinné domy,
  - verejný nájomný sektor, v tom štartovacie byty pre mladé rodiny,
  - súkromný nájomný sektor,
  - osobitné formy bývania (byty pre starších občanov, neprispôsobivých občanov, neplatičov nájomného, slobodárne a pod.).
2. Ciele v obnove bytového fondu a revitalizácii obytného prostredia.
3. Príprava lokalít pre bytovú výstavbu a ich zainvestovanie technickou infraštruktúrou.
4. Opatrenia na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom.
5. Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov z bodu 1 až 4.

#### G. Program rozvoja bývania na 5 rokov

1. Kvantifikácia plánovanej výstavby (podľa štruktúry) na jednotlivé roky.
2. Návrh lokalít určených na výstavbu (vychádzať z územného plánu sídla) a postupu výstavby – etapizácia na jednotlivé roky.
3. Návrh zabezpečenia technickej infraštruktúry – kvantifikácia finančných nákladov a určenie zdrojov financovania.
4. Návrh cieľov v obnove bytového fondu na jednotlivé roky.
5. Stratégia uskutočňovania cieľov, časový harmonogram postupových krokov:
  - a) schválenie programu rozvoja bývania obecným zastupiteľstvom, vrátane rozhodnutia o tom či výstavbu bude organizovať obec, alebo iná inžinierska organizácia na zmluvnom základe,



- b) stanovenie každoročných cieľov vo výstavbe,
- c) zabezpečenie geometrických plánov,
- d) časový postup výkupu pozemkov,
- e) termíny zabezpečovania projektovej dokumentácie na výstavbu v jednotlivých rokoch,
- f) návrh zabezpečovania finančných zdrojov,
- g) stanovenie termínov začínania a dokončenia stavieb technickej infraštruktúry,
- h) stanovenie termínov začínania a dokončenia bytových stavieb (prípadne aj stavieb občianskej vybavenosti) v jednotlivých rokoch,
- i) začínanie a dokončenie obnovy objektov bytových domov vo vlastníctve obcí.

#### H. Aktualizácia programov rozvoja bývania

1. Každoročne v 4. štvrtroku aktualizovať program rozvoja bývania na nasledujúci rok a ďalšie 4 roky v nadväznosti na dosiahnuté výsledky v bežnom roku.
2. Program rozvoja bývania na nasledujúci rok (resp. dva roky) pripraviť vo forme konkrétnych projektov začínajúcich stavieb, ktoré budú podkladom pre uplatňovanie a poskytnutie štátnej podpory.

## Príklad vyhodnotenia dotazníkovej akcie (pozri aj prílohu č.3)

**Tabuľka č.1 Rozdiely medzi ponukou a dopytom na nasledujúcich päť rokov**

	dopyt tí, čo začína- jú	dopyt sťahujú- ci sa	dopyt migrá- cia (prílev)	ponuka sťahujú- ci sa	ponuka úmrtnosť	ponuka migrácia (odlev)	výsledok (ponuka mínus dopyt)
<b>nájomné bývanie</b>							
rodinný dom nízka cena	219	439	23	129	52	33	-467
rodinný dom vysoká cena	33	190	5	45	10	11	-162
byty bez výťahu	77	51	145	550	24	95	396
byty s výťahom	5	25	17	88	41	3	85
bývanie pre seniorov	0	509	6	61	35	0	-419
malé byty pre mladých	121	44	33	99	17	20	-62
<b>vo vlastníctve</b>							
RD nízka cena	54	160	23	143	12	0	-82
RD stredná cena	0	24	17	96	10	10	75
RD vysoká cena 23	116	18	67	1	18	-71	
individuálny dom	0	51	24	55	28	9	17
radový nízka cena	47	211	4	36	28	28	-170
radový vysoká cena	0	114	24	93	14	28	-3
byt nízka cena	22	20	20	313	0	0	252
byt stredná cena	0	91	38	67	59	64	60
bývanie pre seniorov	0	0	52	0	3	10	-39
<b>spolu</b>	<b>601</b>	<b>2045</b>	<b>449</b>	<b>1842</b>	<b>334</b>	<b>329</b>	<b>-590</b>

Pozn.: Keby sa uskutočnili všetky plány na sťahovanie, napätie medzi ponukou a dopytom by bolo také, ako ukazuje tabuľka, ktorá ukazuje celkový nedostatok 590 bytov. Ako je možné z tabuľky vidieť, tento výsledok zahŕňa nadbytok v niektorých kategóriách a nedostatok v iných.

### Príklad nástroja, ktorým možno získať prehľad o aktuálnej situácii na trhu

Príkladom takéhoto nástroja je tabuľka vo forme matice popisujúcej vzťah produkt a trh, v ktorej sa kombinujú cieľové skupiny a trhové segmenty. V uvedenom príklade v tabuľke č.2 nie sú využité všetky segmenty (napr. vlastnícky sektor).

Keď sa táto matica naplní aktuálnymi údajmi, poskytuje dôležité informácie o veľkosti a charaktere bytového fondu, o obyvateľstve a o distribúcii jednotlivých domácností v jednotlivých skupinách produktov.

Výsledky môžu slúžiť ako rámec pre diskusie a vytváranie koncepcií. Keď sa matica naplní s predpokladanými prognózovanými údajmi (na základe trhového prehľadu), poskytuje potrebné informácie pre tvorbu scenárov a rozhodovanie do budúcnosti

Tabuľka č. 2 Matica vyjadrujúca vzťah medzi produktmi a trhom

	Cieľové skupiny						Spolu	Charakteristiky produktu					
	Mladí		Rodiny		Seniori			č.	cena	veľ- kosť	technický stav	kvalita prostredia	atď.
	nízky príjem	vysoký príjem	nízky príjem	vysoký príjem	nízky príjem	vysoký príjem							
<b>Produkty (nájomné)</b>													
byty nízka cena													
byty stredná cena													
byty vysoká cena													
<b>rodinný dom nízka cena</b>													
rodinný dom stredná cena													
rodinný dom vysoká cena													
<b>bývanie pre starých nízka cena</b>													
bývanie pre starých stredná cena													
bývanie pre starých vysoká cena													
<b>tí, ktorí (doteraz) nebývajú</b>													
<b>Spolu</b>													
Predpoveď (nárast/pokles)													
Ašpirácie													
atď..													

