PREŠOVSKÁ UNIVERZITA V PREŠOVE
FAKULTA MANAŽMENTU

Predmet: *Hospodárska politika*

Seminárna práca

ŠTÁTNA BYTOVÁ POLITIKA

Meno a priezvisko: Martin Mach
Meno a priezvisko vyučujúceho: Ing. Renáta Madzinová
Ročník: III – MVSaR - ŠPZ
Školský rok: 2005/2006
Semester: zimný
mmmax@pobox.sk

OBSAH

ÚVOD 3

1 KONCEPCIA ŠTÁTNEJ BYTOVEJ POLITIKY 2005 – 2010 4

1.1 Analýza súčasného stavu 4

1.2 Subjekty pôsobenia na rozvoj bývania a ich úlohy 5

2 OBNOVA EXISTUJÚCEHO BYTOVÉHO FONDU 6

3 SOCIÁLNA POLITIKA V BÝVANÍ 7

3.1 Marginalizované skupiny 8

4 ALOKÁCIA NÁSTROJOV PODPORY ROZVOJA BÝVANIA 9

ZÁVER 11

ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV 12

ZOZNAM TABULIEK A GRAFOV 16

ÚVOD

Uspokojivá úroveň bývanie patrí k základným ľudským potrebám a jej existencia alebo neexistencia veľmi výrazne vplýva na celkovú pohodu života človeka, pocit bezpečnosti a jeho relatívnu nezávislosť. Úlohou štátu v tejto oblasti je prostredníctvom aktívnej štátnej bytovej politiky zabezpečiť v tejto oblasti základné funkcie - alokačnú, distribučnú a stabilizačnú. Vo všeobecnosti je na Slovensku akútna nedostupnosť bývania a štát nemôže pasívne vytvoriť jej dostupnosť pre každého, jeho snahou by teda malo byť aktivovať záujem samotných občanov využitím vlastných zdrojov, pomocou ekonomických nástrojov vytvoriť podmienky na realizáciou a zamedziť tak prehlbovaniu sociálnych rozdielov v spoločnosti a neposlednom rade vytvoriť sieť pre najslabších a odkázaných.

Taká je teória. Prax však dáva za pravdu skeptikom ako som ja, že je to na jeden štát úloh príliš veľa, aspoň v štádiu výkonnosti ekonomiky, v ktorom sa práve nachádzame a tento fakt spôsobuje, že jednotlivé nástroje často pôsobia kontraproduktívne. Bytová otázka je vďaka svojej aktuálnosti vynikajúcim reklamným sloganom v predvolebnom období, pre svoju dlhodobú návratnosť a spotrebu zdrojov však pre aktuálnu vládu guľou na nohe. Ako motivovať mladú rodinu na pokraji krachu vzťahu, kvôli finančnej nemožnosti opustiť rodičovské hniezdo, aby si zobrala na krk 30 ročné jarmo hypotekárneho úveru, keď sa denne od siedmej do ôsmej večer dozvedá ako sa tenktorý starosta postaral o rómsku osadu presťahovaním do sociálnych bytov, potom čo úspešne zdemolovali tie dva roky staré?

Spomínané prípady sú samozrejme extrémy, ktoré nemožno zovšeobecňovať, ale dostatočne vykresľujú riziká pri vytváraní dlhodobejšej koncepcie štátnej bytovej politiky. O tom ako súčasná koncepcia vyzerá, aké sú jej východiská i ciele je moja seminárna práca.

1 KONCEPCIA ŠTÁTNEJ BYTOVEJ POLITIKY 2005 - 2010

Základné princípy platné pre rozvoj bývania a obnovu bytového fondu sú navzájom prepojené a podporované súvisiacimi dokumentmi, ako sú Koncepcia rozvoja bytovej výstavby, Dlhodobá koncepcia bývania pre marginalizované skupiny obyvateľstva a model jej financovania a Koncepcia obnovy budov s dôrazom na obnovu bytového fondu, ktoré boli vládou SR schválené v predchádzajúcom období. Cieľom štátnej bytovej politiky je vytvárať rámec pre zapojenie všetkých subjektov procesu rozvoja bývania pri riešení čiastkových úloh, vytvárať priestor pre participáciu všetkých úrovní rozhodovania a posilňovať partnerstvo medzi verejným, súkromným a mimovládnym sektorom na horizontálnej i vertikálnej úrovni a to pri rešpektovaní princípov trvalo udržateľného rozvoja.

1.1 Analýza súčasného stavu

Podľa výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktoré sa uskutočnilo k 26. máju 2001, mala Slovenská republika 5 379 455 obyvateľov, 2 071 743 cenzových domácností a bytový fond tvorilo 1 884 846 bytov, z čoho bolo 1 665 536 trvalo obývaných. Na 1000 obyvateľov pripadalo spolu 350,4 bytov, resp. 309,6 trvalo obývaných bytov. Na 100 cenzových domácností pripadalo 91,0 všetkých a 80,4 trvalo obývaných bytov. K dosiahnutiu hodnoty 400 bytov na 1000 obyvateľov – priblíženie sa ku krajinám Európskej únie chýbalo v Slovenskej republike ku dňu sčítania približne 267 tisíc bytov. Podľa odborných prepočtov bude pri zachovaní porovnateľných ekonomických podmienok a intenzite výstavby 2,6 bytov na 1 000 obyvateľov ročne chýbať v Slovenskej republike v porovnaní s kvantitatívnou úrovňou Európskej úrovne do roku 2010 okolo 135 tisíc bytov (príloha č. 2), ktoré bude potrebné zabezpečiť novou výstavbou.

S cieľom odstrániť nedostatok bytov v Slovenskej republike a priblížiť sa v kvantitatívnej úrovni bývania väčšine krajín Európskej únie je potrebné vytvoriť finančné zdroje a legislatívne a ekonomické podmienky upravovať tak, aby sa vo všetkých formách výstavby okolo roku 2010 dokončovali cca 4 byty na 1 000 obyvateľov ročne. Podrobnejšia kvantifikácia vývoja v oblasti bývania na nadchádzajúce obdobie je uvedená v materiáli „Aktualizácia koncepcie rozvoja bytovej výstavby“ schválenom uznesením vlády SR č. 952/2003

1.2 Subjekty pôsobiace na rozvoj bývania a ich úlohy

Primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania v trhovom hospodárstve nesie občan. Pri vytváraní podmienok pre rozvoj bývania pôsobia subjekty občan, štát, obce a súkromný sektor previazane, každý vo svojej pôsobnosti.

K úlohám *štátu* patrí najmä:

- podporovať rozvoj bývania vo vzťahu k hospodárskej, sociálnej a environmentálnej politike štátu ako jednu z priorít v štátnych stratégiách a koncepciách;
- vypracovávať koncepciu štátnej bytovej politiky;
- vyčleňovať objem finančných prostriedkov na rozvoj bývania, zodpovedajúci možnostiam štátneho rozpočtu v jednotlivých rokoch (podieľať sa na financovaní výstavby bytov vo verejnom nájomnom bytovom sektore, odstraňovaní systémových porúch bytových domov, revitalizácie mestských častí a technickej infra?truktúry podmieňujúcej výstavbu a užívanie nových bytov);
- vytvárať systém ekonomických nástrojov v oblasti dotačnej, úverovej a daňovej politiky, ktorý zabezpečí realizovanie zámerov koncepcie štátnej bytovej politiky;
- vytvárať právne prostredie stimulujúce rozvoj bývania a zabezpečovať úpravy tých právnych predpisov, ktoré pôsobia nesystémovo a vytvárajú bariéry pri rozvoji bývania;
- vytvárať vhodné podmienky pre účasť súkromného sektora a bankovníctva na všetkých aktivitách súvisiacich s rozvojom bývania a pre fungovanie kapitálového trhu;
- zabezpečovať databázu o situácii v bývaní a monitorovať potreby bývania na celoštátnej a regionálnej úrovni;
- vytvárať podmienky pre zvyšovanie výkonnosti ekonomiky, znižovanie nezamestnanosti a rast reálnych príjmov domácností ako základných predpokladov pre zlepšenie úrovne bývania, jeho dostupnosti pre obyvateľstvo a skracovanie časového obdobia potrebného pre získanie bytu.

Zo strany *obcí* je potrebné najmä:

- zabezpečovať obstarávanie, schvaľovanie a aktualizovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón;
- spracovávať programy rozvoja bývania obce vrátane programov obnovy bytového fondu v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou ako aj programom

hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce a vytvárať vhodné podmienky pre ich realizáciu;

- koordinovať s účastníkmi procesu rozvoja bývania zabezpečovanie pozemkov a výstavbu technickej infra?truktúry pre výstavbu bytov;
- vytvárať podmienky pre obnovu bytového fondu a revitalizáciu obytných zón a aktívne spolupôsobiť pri zvyšovaní povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav a vzhľad bytového fondu;
- viesť databázu o stave bývania, bytového fondu a potrebe bytov v obci;
- pri rozvoji bývania zohľadňovať konkrétnu potrebu obyvateľstva zisťovanú na základe prieskumov o reálnom dopyte po bývaní v obci;
- skvalitňovať správu a hospodárenie s obecným bytovým fondom;
- vybudovať na obecných (mestských) úradoch najmä väčších miest odborné útvary, ktoré budú mať vo svojej pôsobnosti starostlivosť o rozvoj bývania a poskytovanie informácií a metodickej pomoci týkajúcej sa hospodárenia s bytovým fondom.

Súkromný sektor má dominantné postavenie pri zabezpečovaní činností spojených s rozvojom bývania a obnovou bytového fondu. podieľa sa najmä na:

- financovaní rozvoja bývania;
- príprave pozemkov a ich zainvestovaní technickou infra?truktúrou;
- výstavbe bytov a spravovaní bytového fondu;
- poskytovaní ďalších služieb spojených s bývaním a jeho rozvojom;
- správnom užívaní, kvalitnej údržbe a potrebnej obnove bytového fondu, nakoľko súkromný sektor – obyvateľstvo je zároveň konečným užívateľom bytov tvoriacich bytový fond Slovenskej republiky.

Z pohľadu aktivít súkromného sektoru treba postupne odstraňovať bariéry, ktoré bránia jeho širokému uplatneniu pri rozvoji bývania (napr. nízka kúpyschopnosť obyvateľstva).

2 OBNOVA EXISTUJÚCEHO BYTOVÉHO FONDU

Úroveň bývania nepodmieňuje len nová výstavba, ale významne ju ovplyvňuje aj stav existujúceho bytového fondu. Značná časť bytov v bytových domoch vykazuje nedostatky, ktoré sú spôsobené prekročením životnosti a opotrebovaním stavebných konštrukcií a inštalačných rozvodov, čo znižuje ich úžitkovú hodnotu, zvyšuje prevádzkové náklady

a môže viesť k vzniku porúch, ktoré môžu negatívne vplývať na zdravie obyvateľstva a bezpečnosť užívania stavieb.

Nevyhnutným predpokladom pre udržanie kvalitatívnej úrovne bývania je nielen zabezpečovanie pravidelnej údržby a cyklických opráv bytového fondu, ale pri bytových domoch starších ako 20 rokov aj realizovanie obnovy v potrebnom rozsahu. Špecifický dôraz je potrebné klásť na bytové domy postavené hromadnými formami výstavby a to najmä panelovou technológiou, t. j. cca 778 tisíc bytov, pri ktorých sa zanedbanosť cyklickej údržby, opráv a obnovy na spoločne užívaných častiach a zariadeniach domov k 1.1.2005 odhaduje približne na 403 312 mil. Sk.

Obnova bytových domov by mala byť realizovaná súčasne s revitalizáciou okolitých priestorov, čo si vyžaduje zvýšenie iniciatívy obecnej samosprávy najmä pri plánovaní a koordinácii spolupráce zainteresovaných subjektov. Výsledkom úsilia by mala byť komplexná obnova obytného prostredia prostredníctvom programov v kompetencii samosprávy. Ďalším potenciálnym zdrojom rozšírenia bytového fondu sú rekonštrukcie nevyužívaných nebytových priestorov a využitie bytov vyňatých z rôznych dôvodov z bytového fondu. Ide o lacnejšie formy získania bytov ako novou výstavbou, čo súvisí najmä s využitím existujúcej infra?truktúry. Hlavná úloha pripadá miestnym samosprávam, ktoré musia iniciovať tieto procesy v súvislosti s prenesenou kompetenciou stavebného úradu a správcu dane z nehnuteľnosti.

3 SOCIÁLNA POLITIKA V BÝVANÍ

Úlohou štátu v rámci sociálnej politiky je vytvárať ekonomické a legislatívne podmienky pre dostupnosť bývania aj domácnostiam s nízkymi príjmami a pre sociálne ohrozené a marginalizované skupiny obyvateľstva. Najvyššie príjmové skupiny obyvateľstva si bývanie budú obstarávať z vlastných prostriedkov a s využitím zdrojov finančného trhu.

Vývoj príjmovej štruktúry domácností ukazuje, že je naďalej potrebné z verejných zdrojov podporovať zvyšovanie dostupnosti bývania, a to jednak na strane dopytu (podpora výstavby bytov) ako aj na strane spotreby (podpora formou príspevku na bývanie). Keďže podľa štatistických zisťovaní nedisponuje časť obyvateľstva takou výškou príjmu, ktorá by mu umožnila splácať hypotéku, sú tieto domácnosti odkázané na pomoc verejného sektora

3.1 Marginalizované skupiny

Do tejto skupiny patria najmä sociálne kategórie občanov, ktoré sa dostávajú do pozície skupín ohrozených sociálnym vylúčením ako napr. občania, ktorí v dôsledku nízkej úrovne vzdelania a kvalifikácie vykonávajú iba príležitostné pomocné práce, prípadne sú bez zamestnania, ľudia s fyzickým alebo mentálnym postihnutím, mládež po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy, starí ľudia, osamelí rodičia s deťmi a mnohodetné rodiny. Ďalej sem patria marginalizované skupiny obyvateľstva, ktoré sa vyznačujú úplným sociálnym vylúčením napr. v dôsledku straty bydliska, dlhodobej nezamestnanosti, závislosti od drog, nedostatočnej sociálnej prispôsobivosti a pod.

Pre bývanie týchto skupín obyvateľstva treba vytvárať podmienky najmä v sociálnom bývaní zodpovedajúceho štandardu alebo v prípade niektorých špecifikovaných sociálne ohrozených či vylúčených skupín v rôznych zariadeniach sociálnych služieb, v ktorých je poskytovaná osobitná sociálna alebo zdravotná starostlivosť a sú zabezpečené aj iné služby v závislosti od druhu a účelu zariadenia.

Do kategórie sociálneho bývania možno zahrnúť:

- nájomné byty vo verejnom nájomnom bytovom sektore vrátane malometrážnych bytov určených napr. ako prvé bývanie pre mladé rodiny s tým, že nárok na takéto bývanie budú mať len domácnosti do stanovenej výšky príjmov;
- byty a iné formy bývania pre domácnosti s nízkymi príjmami a skupiny so špecifickými potrebami, ako napr. byty pre občanov v sociálnej núdzi, s ťažkým zdravotným postihnutím, osamelých rodičov starajúcich sa o maloleté deti, mnohodetné rodiny, občanov po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy, občanov s problémami sociálneho začlenenia a občanov bez prístrešia;
- byty nižšieho štandardu pre neplatičov nájomného a pre marginalizované skupiny obyvateľstva;
- byty pre bývanie starších ľudí, ktorých výstavbu budú koordinovať VÚC, pričom pri spôsobe financovania a pri výbere budúcich užívateľov sa bude vychádzať z majetkových pomerov budúcich užívateľov

Zabezpečenie východiskových podmienok pre rozvoj bývania u občanov zo sociálne vylúčených komunít je otázkou komplexného prístupu zo strany štátu v spolupráci zainteresovaných rezortov, najmä školstva, kultúry, zdravotníctva, práce, sociálnych vecí a rodiny, zainteresovaných orgánov samosprávy a mimovládnych organizácií pod gestorstvom podpredsedu vlády SR pre európske záležitosti, ľudské práva a menšiny

4. ALOKÁCIA NÁSTROJOV PODPORY ROZVOJA BÝVANIA

Podporné nástroje a úprava existujúcich legislatívnych a inštitucionálnych podmienok majú umožňovať dostupnosť primeraného bývania aj pre občanov s nízkymi príjmami vrátane skupín obyvateľstva ohrozených sociálnym vylúčením a marginalizovaných skupín obyvateľstva. Pritom je potrebné objektívne a racionálne stanoviť požiadavky na podporu zo štátneho rozpočtu a maximálne využívať súkromné zdroje. Zo štátneho rozpočtu je potrebné vyčleňovať finančné prostriedky na:

- dotácie na obstarávanie nájomných bytov s limitovaným plošným a cenovým štandardom, určených na bývanie sociálne slabších skupín obyvateľstva;
- dotácie na výstavbu technickej infra?truktúry podmieňujúcej výstavbu a užívanie nových bytov;
- dotácie na odstraňovanie porúch budov na bývanie;
- transfer do Štátneho fondu rozvoja bývania, z ktorého prostriedkov bude podpora poskytovaná predovšetkým občanom s nižšími príjmami a na výstavbu nájomných bytov ako aj na obnovu bytových domov;
- štátnu prémiu k stavebnému sporeniu;
- štátny príspevok na úhradu časti úrokov k hypotekárnym úverom;
- realizáciu programu podpory rozvoja bytovej výstavby formou poskytovania bankových záruk za úvery na výstavbu bytových domov.

Zo Štátneho fondu rozvoja bývania je potrebné naďalej podporovať výstavbu bytov do vlastníctva v bytových domoch a v rodinných domoch vo forme výhodných úverov. Keďže ide o prostriedky zo štátneho rozpočtu, bude potrebné naďalej úvery poskytovať len domácnostiam s príjmom do určitej výšky a limitovať štandard podlahovej plochy bytu v bytovom dome a v rodinnom dome. Výhodnejšie podmienky čerpania úveru budú naďalej zachované pre úvery poskytované na výstavbu nájomných bytov, na účel kúpy novostavby bytu v bytovom dome a na účely obnovy bytového domu.

Na financovanie výstavby bytov do vlastníctva a výstavby rodinných domov budú domácnosti s príjmami nad stanovenú hranicu využívať okrem vlastných zdrojov ako doplnkový zdroj aj stavebné sporenie, hypotekárne úvery a iné produkty komerčných bánk.

Obnova existujúceho bytového fondu bude financovaná predovšetkým zo zdrojov vlastníkov bytov. Priama účasť štátu formou dotácií bude poskytovaná iba na odstraňovanie systémových porúch bytových domov, ktoré nezapríčinili užívatelia.

Na obdobie do roku 2010 je schválený Program štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery, ktorý v praxi vykazuje svoje opodstatnenie, a preto je potrebné aj túto formu nepriamej podpory štátu zachovať na celé uvedené obdobie

ZÁVER

Zabezpečenia dostatočnej a dôstojnej úrovne bývania je primárnym cieľom každého človeka prípadne rodiny, pretože je základnou životnou podmienkou pre pocit istoty, bezpečia a relatívnej nezávislosti. Cenou za jeho dosiahnutie je nezriedka nutnosť vzdať sa značnej časti potencionálnych zdrojov a toto platí vo väčšine i omnoho rozvinutejších ekonomík ako je na Slovensku. Úlohou hospodárskej politiky štátu je eliminovať sociálne rozdiely a poskytovať verejné zdroje na podporu jeho rozvoja. Jednotlivé nástroje akokoľvek dobre nastavené sú však limitované množstvom týchto zdrojov a teda nie je možné dosiahnuť žiadúceho cieľa bez fungovania celej ekonomiky. Nízka kúpyschopnosť obyvateľstva, vysoká nezamestnanosť, existencia početných marginalizovaných skupín, neprispôsobivých národnostných menšín a zväčšujúca sa sociálna priepasť sú faktory, existencia ktorých nedáva veľkú perspektívu metóde voľne parafrázovanej ako „Pomôž si človeče i Pán Štát ti pomôže!“

Komplexné riešenie čiastkových problémov v celej oblasti hospodárske politiky i korektná politika samotná a stabilita systému v štáte, sú jedinou možnou cestou k dosiahnutiu cieľa, ktorým je spokojnosť jej občana. Ekonomické ukazovatele vytyčujúce kolosálne rozmery magického štvoruholníka Slovenska v porovnaní s okolitými štátmi určite neprivedú do extázy dvadsaťpäťročnú matku troch detí, jedinú zamestnanú v rodine žijúcej v regióne s vyše dvadsať percentnou nezamestnanosťou, keď jej mzda, ktorá je na úrovni 60 percent celoslovenského priemeru, z dvoch tretín zmizne pri úhrade nákladov spojených s bývaním.

Podľa môjho názoru je globálna bytová politika takmer dokonalá. Lokálne by som však privítal väčšiu právomoc samosprávy (nevyhnutná kompetentnosť a fundovanosť personálu!), diferenciáciu uplatňovania nástrojov podpory bývania podľa vybraných kritérií a regiónov a v neposlednom rade zainteresovanosť a užšia participácia marginalizovaných skupín na riešení ich bytovej otázky, čo môže zároveň vytvoriť pracovné miesta a mať výchovný charakter.

Zdravá spoločnosť bez stresov vyplývajúcich z ekonomických cyklov a silná stredná vrstva nebudú potrebovať mohutnú podporu verejných financií pri zabezpečení bývania a ich efektívnejšie využitie celkovú spokojnosť spoločnosti ešte zvýši. Dosiahnutie tohto stavu je métou hospodárskej politiky každého štátu a ja napriek všetkému verím, že Slovensko po tejto ceste kráča.

ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV

Štátny fond rozvoja bývania : Fond na financovanie štátnej podpory pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu. [online]. Bratislava: [cit. 2006-01-04]. Dostupné na internete: < http://www.sfrb.sk >

Zákon NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, v znení neskorších predpisov

Úrad vlády Slovenskej republiky : Návrh Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2010. [online]. Bratislava: [cit. 2006-01-04]. Dostupné na internete: < http://www.vlada.gov.sk>

Kolektív : *Hospodárska politika* 1. vydanie, Trnava : KON - PRESS, 1997. 358s.

ISBN 80 – 85413 – 30 - 2