

Zúbková Mária¹

Socio-ekonomické podmienky a stav bytového fondu na Slovensku

Abstract: *The housing conditions of the country depend on specific economic and socio-political conditions. General level of country economy measured by GDP determines the basic framework of housing demand, the capacity of investments to new housing construction and housing renewal. The economy of the country creates the economical conditions for housing.*

In many countries as well as in Slovakia, there is a social inequality growth. Such situation increases the housing subsidy needs and the involvement of state in housing policy. In the period of decreasing investment to the new housing, it is typical that the governments use to make decisions to increase investments to the housing renewal.

Úvod

Bývanie vplýva na sociálny a hospodársky blahobyt domácností rôznymi spôsobmi. V najzákladnejšom zmysle bývanie je priestreším pred vonkajším i prírodným i vplyvm i, je bezpečím a súkromím v okolitom svete, je priestorom, kde sa dá uvoľniť, oddýchnuť si. Znamená tiež prístup k väčšiemu i menšiemu pohodliu. Rovnako byt umiestuje domácnosť do určitého susedského kontextu, ktorý ovplyvňuje dostupnosť príbuzných, priateľov, nákupov, služieb a v neposlednom rade aj množstvo sa zamerania.

Keď ide o bývanie sa dotýka kvality a dostupnosti takého množstva aktivít domácností neprekvapuje, keď bývanie je pomerne drahé a pohlcuje 15 a 20 % priemerných európskych príjmov. V prípade absencií dotácií z verejných zdrojov sa tento rozdiel pre domácnosti snájdajú najvyšším i príjmom i dokonca zdvojnásobuje.

Keď sa vezme do úvahy dôležitosť bývania neprekvapuje, keď väčšina európskych krajín u dlhodobu podporuje aktívnu bytovú politiku iasto pohlcujúcu 1 a 4 % hrubého domáceho produktu (HDP).

1. Makroekonomické dáta

Potrebné je tiež uviesť, že bývanie je dôležitým z hľadiska rozvoja spoločnosti a o je hlavné, je meradlom ekonomickej, sociálnej a kultúrnej úrovne vyspelosti národa.

HDP je mierou národnej produkcie, mierou ekonomickej vyspelosti a stavebníctvo svojím podielom na HDP je jedným zo základných stabilizujúcich faktorov národného hospodárstva. Stavebná výroba môže byť dôležitým akcelerátorom rastu celého hospodárstva vďaka svojmu multiplikačnému efektu na ostatné odvetvia.

Tabuľka 1.1 ukazuje na vývoj HDP na Slovensku za časové obdobie pätnástich rokov. HDP vykazuje za posledných dvanásť rokov (od roku 1994) neustály rast. Zaujímavé je, že dynamika tohto rastu bola rôzna.

¹ Doc. Ing. Mária Zúbková, PhD., Katedra ekonomika a riadenia stavebníctva, SvF STU v Bratislave, Radlinského 11, 813 68 Bratislava, SR, e-mail: zubkova@svf.stuba.sk

Tab. .1.1: Vývoj HDP za obdobie rokov 1989 - 2003

Rok	Hrubý domáci produkt v bežných cenách		Hrubý domáci produkt v stálych cenách (1995)		Vývoj HDP v stálych cenách (1995) predchádzajúci rok = 100
	v mld. Sk	v mld. Eur	v mld. Sk	v mld. Eur	index
1989	267,3	6,91	614,3	15,36	-
1990	278,0	6,95	599,2	14,98	97,5
1991	319,7	7,99	511,9	12,79	85,4
1992	332,3	8,31	478,5	11,96	93,5
1993	411,4	10,28	512,8	12,82	-
1994	495,6	12,39	544,7	13,62	106,2
1995	576,5	14,41	576,5	14,41	105,8
1996	638,4	15,96	611,9	15,29	106,1
1997	712,7	17,82	640,2	16,01	104,6
1998	781,4	19,53	667,1	16,68	104,2
1999	844,1	21,10	676,9	16,92	101,5
2000	934,1	23,35	690,7	17,27	102,0
2001	1009,8	25,24	716,8	17,92	103,8
2002	1096,4	27,41	748,3	18,71	104,4
2003	1195,8	29,89	779,9	19,49	104,2

Zdroj: ŠÚ SR

Z dlhodobého hľadiska má stavebníctvo veľkú perspektívu pretože budú v dy potrebovať „strechu nad hlavou“, a tie bude potrebné budovať komunikácie, ktoré spájajú ľudí. Mas sa „podpisuje“ rovnako pod fyzickú životnosť bytového fondu, dôsledkom toho je, a v budúcnosti bude, nárast stavebných prác pri obnove, údržbe a modernizácii existujúceho bytového fondu. Podiel stavebníctva na HDP na Slovensku ilustruje tabuľka .1.2.

Tab. .1.2: HDP vytvorený v odvetví stavebníctva a podiel stavebníctva na HDP

Rok	Hrubý domáci produkt v stavebníctve v bežných cenách		Hrubý domáci produkt v stavebníctve v stálych cenách (1995)		Podiel stavebníctva na HDP v SR v bežných cenách	Podiel stavebníctva na HDP v SR v stálych cenách
	v mld. Sk	v mld. Eur	v mld. Sk	v mld. Eur	%	%
1995	26,73	0,67	26,73	0,67	4,6	4,6
1996	43,32	1,08	40,52	1,01	6,8	6,6
1997	46,86	1,17	39,93	1,00	6,6	6,2
1998	50,17	1,25	33,69	0,84	6,4	5,0
1999	41,85	1,05	23,63	0,59	5,0	3,5
2000	44,28	1,11	24,27	0,61	4,9	3,5
2001	45,61	1,14	23,90	0,59	4,6	3,4
2002	53,10	1,33	25,76	0,64	4,8	3,4
2003	59,22	1,48	27,53	0,69	5,0	3,5

Zdroj: ŠÚ SR

Ak HDP rastie, za tretí štvrťrok roku 2006 bol rast HDP na Slovensku 9,8 % a predpokladá sa, že dynamika tohto rastu by mala pokračovať aj v budúcich dvoch štvrťrokoch roku 2007, potom je predpoklad, že podiel verejných finančných prostriedkov plynúcich z verejných zdrojov do oblasti bývania bude rásť.

O tázkou však je, aby tieto prostriedky boli vynakladané efektívne. To znamená, aby podpory:

smerovali k tým, čo sú najviac odkázaní (nízkopříjmové skupiny, handicapovaní, mladé rodiny s deťmi, dôchodcovia, okrajové skupiny),
neboli vynakladané celoplošne a nepriamo nepodporovali tých, čo pomoc nepotrebujú (vlastnia dva alebo viac bytov, pričom jeden a viac prenajímajú, dokonca na ierno a tým sú zvýhodovaní najmenej dvakrát. Neodvádzajú dane – ochudobujú verejné zdroje, ktoré sa prerozdeľujú a podieľajú sa na získaní napr. dotácií z verejných finančných zdrojov na odstránenie systémových porúch, predom, v ktorom prenajímajú byt. Následne po obnove bytového domu im ošadia zvýšené nájomné. Iste je to problém, ktorý presahuje rámec etický, právny (nedostatočné legislatívne nástroje a ich nedôsledná kontrola), sociálny a ekonomický.

Pomerný objem finančných prostriedkov z verejných zdrojov bol v minulých 10 – 15 rokoch na Slovensku investovaných do bývania (tab. 1.3), boli to však celoplošné podpory.

Tab. 1.3: Intenzita podpory bytovej výstavby a bývania

Rok	Podiel verejných prostriedkov na podporu bytovej výstavby a bývania k vytvorenému HDP v SR (%)	Index vývoja podielu verejných prostriedkov na podporu bytovej výstavby a bývania k vytvorenému HDP (rok 1993 = 100)
1993	0,98	82,7
1994	0,81	100,0
1995	1,36	82,7
1996	1,54	138,8
1997	1,56	157,1
1998	1,07	109,2
1999	0,72	73,5
2000	0,96	98,0
2001	0,79	80,6
2002	0,82	80,4

Zdroj: Elbers, A.–Ivaníka, K.: *Udáteľo Slovak Housing Sector Profile, STU Bratislava, 2004*

Zaujímavé je tiež porovnanie rastu životných nákladov slovenských domácností vo všeobecnosti a rastu životných nákladov spojených s bývaním. Indexy životných nákladov sa poítajú z cien jednotlivých reprezentantov zistených vo vybranej sieti predajní a prevádzok služieb.

2. Veková štruktúra a vlastníctvo bytového fondu

Bytový fond na Slovensku patrí k najmladším v Európe (priemerný vek bytov v bytových domoch je 30 rokov, v rodinných domoch 50 rokov) a z hľadiska času výstavby, ho môžeme rozdeliť do 4 hlavných skupín, a to na:

domy zo začiatku 20. storočia (v historických mestách miest)

domy medzivojnového obdobia (murované prevažne z tehál)

hromadná prefabrikovaná výstavba (1970 – 1989)*

domy postavené po roku 1990 a na začiatku 21. storočia (moderné technológie)

ivotnosť celého bytového domu je závislá na ivotnosti jeho jednotlivých konštrukčných častí. Najväčšími nedostatkami súčasného stavu sú statické nedostatky, nedostatky tepelnoizolačnej schopnosti, s tým súvisiace hygienické nedostatky a vysoká energetická náročnosť.

Vlastnícka štruktúra bytového fondu sa veľmi zmenila jeho privatizáciou, ktorá prebieha podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V súčasnosti, vychádzajúc z výsledkov prieskumu obyvateľov, domov a bytov z mája roku 2001, sa z celkového množstva trvalo obývaných bytov (t.j. 1 665 536 bytov), vo vlastníctve fyzických osôb nachádza 913 610 bytov (55,03% z bytov spolu), vo vlastníctve bytových družstiev 194 723 bytov (11,69% z bytov spolu), vo vlastníctve obcí len 39 676 bytov (2,38% z bytov spolu) a vo vlastníctve štátu dokonca len 20 847 bytov (1,25% z bytov spolu).

Rozsiahla výstavba začias pred rokom 1989 je v súčasnosti už minulosťou, rovnako prírastky bytov sa pohybujú len v tisíckach. Nové byty teda nepribúdajú tak rýchlo, aby bolo možné existujúci bytový fond ponechať bez obnovy. Obnova bytového fondu je nevyhnutnosťou.

Tab. 2.1: Bytový výstavba v rokoch 1996 – 2003

Ukazovateľ	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Počet zatvorených bytov celkom (vydané stavebné povolenie)	6 443	12 844	16 857	11 168	9 884	12 128	14 607	14 065
Počet dokončených bytov celkom (vydané kolaudačné rozhodnutie)	6 257	7 172	8 234	10 745	12 931	10 525	14 213	13 980
v tom dokončené byty vo verejnom sektore	1 428	2 177	1 432	951	806	1 201	2 429	3 993
v tom dokončené byty v súkromnom sektore	4 829	4 995	6 802	9 794	12 125	9 120	11 784	9 987
Počet dokončených bytov v rodinných domoch			4 869	7 739	9 608	7 282	9 095	7 589
Priemerná podlahová plocha dokončeného bytu v m ²	109,1	105,5	121,3	132,8	135,0	129,1	117,8	114,3
Priemerná obytná plocha dokončeného bytu v m ²	65,1	64,5	70,3	79,8	82,5	80,5	76,6	71,8
Počet rozostavaných bytov k 31.12.	31 256	38 050	46 780	47 342	44 270	45 905	46 271	39 593

Zdroj: ŠÚ SR

* Od roku 1970 – 1989 bolo postavených 493 778 bytov v bytových domoch, čo z celkového počtu bytov v bytových domoch 852 629 predstavuje 57,9%

Pohľad na dlhšie časové obdobie výstavby (tabuľka 2.1) poukazuje na pozitívny trend vývoja, a to odoľ do potu za tých, tak aj dokončených bytov. Na tento trend mali vplyv postupne prijaté a legislatívne upravené podporné ekonomické nástroje zo strany štátu, a to stavebné sporenie, hypotekárne úvery a systém podpôr, ktorý bol vytvorený a je v pôsobnosti MVRR SR, a to najmä úvery zo štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie poskytnuté v rámci programov rozvoja bývania na výstavbu nájomných bytov a na prípravu územia a na výstavbu technickej infraštruktúry.

Tak ako v predchádzajúcom období, aj v súčasnosti sa očakáva, že prevláda výstavba bytov sa bude i naďalej dokončovať v súkromnom vlastníctve (približne 65 – 75%). Na financovanie tejto výstavby využívajú stavebníci okrem vlastných zdrojov aj celý rad ponúkaných výhodných stavebných úverov. Zároveň sa predpokladá, že vplyvom dotácií na obstaranie nájomných bytov obcí sa postupne zvýši podiel celkový podiel bytov do vlastníctva. Tento nárast by mal mať vplyv na zvýšené zastúpenie menších bytov na celkovom počte nových dokončených bytov a mal by saturovať predovšetkým potreby bývania záujemcov z nižších príjmových skupín.

Nakoľko v rokoch 2003 – 2004 pokračoval rast makroekonomických výkonnosti slovenskej ekonomiky, pod týmto vplyvom možno očakávať postupné zvyšovanie reálnych príjmov obyvateľstva. Tento predpokladaný vývoj umožní domácnostiam investovať viac finančných prostriedkov do bývania a dá impulz na rozvoj výstavby nových bytov. Pre tie sociálne skupiny, ktoré si nebudú môcť financovať bývanie z vlastných zdrojov a za pomoci dostupných úverov, budú slúžiť byty vo verejnom nájomnom sektore obstarané obcami a neziskovými organizáciami pomocou podporných nástrojov štátu. Za tohto predpokladu je reálny aj nárast počtu bytov pripadajúci na 1 000 obyvateľov.

Tab. 2.2: Výdavky štátneho rozpočtu na realizáciu programov obnovy v roku 2005 a 2006

Programy	2005	2006
Dotácie na odstránenie systémových porúch	170,8 mil. Sk	200,0 mil. Sk
Obnova bytovej budovy (ŠFRB)	250,0 mil. Sk	300,0 mil. Sk
Bankové záruky	100,0 mil. Sk	*
Spolu obnova bytového fondu	520,8 mil. Sk	*

Zdroj: Predikcia dopytu po stavebných prácach v roku 2005. MVRR SR, 2005

Tab. 2.3: Ročné štátne výdavky do bývania za roky 2000 - 2006

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Prostriedky štátneho rozpočtu vyčlenené na rozvoj bývania (m il. Sk)	6283,000	7333,000	7667,000	6904,000	7120,000	6989,400	6597,928
V % ako podiel z ročného štátneho rozpočtu	2,6%	2,9%	2,8%	2,8%	2,5%	2,2%	2,0%

Zdroj: Pravidelná národná správa o rozvoji bývania v Európskych krajinách - Slovenská republika. Dotazník 2004. MVRR SR, zákon 740/2004 z. z. o štátnom rozpočte na rok 2005, zákon 655/2005 o štátnom rozpočte na rok 2006

Tab. .2.4: R o né štátne výdavky do bývania za roky 2003 – 2006 (%)

	2003	2004	2005	2006
V ýdavky zo štátneho rozpo tu (m il. Sk)	*	312.732,000	318.749,891	330.185,133
P rostriedky zo štátneho rozpo tu vy lenené na rozvoj bývania (mil. Sk)	6 904,0	7 120,0	6 989,4	6 597,928
Objem výdavkov do bývania ako percento zo štátneho rozpo tu	2,80%	2,50%	2,20%	2,00%
Z ktorých:				
Dotácie na novú výstavbu	18,30%	16,48%	*	*
Dotácie na obnovu bytového fondu	0%	1,40%	2,44%	*
Ú very (Š tátny fond rozvoja bývania)	30,10%	35,40%	42,92%	*
Bonifikácia úrokov	5,90%	10,50%	*	*
Príspevky na bývanie	10,90%	0,01%	*	*
Prémie k zmluvám stavebného sporenia	32,30%	36,20%	27,61%	*
Príspevok na obstarávanie slu obných bytov pre zam estancov štátnej správy	2,50%	0%	*	*
Bankové záruky	0%	0,10%	1,43%	*
	100%	100%	100%	100%

Zdroj: Pravidelná národná správa o rozvoji bývania v Európskych krajinách - Slovenská republika. Dotazník 2004. MVRR SR. Predikcia dopytu po stavebných prácach v roku 2005. MVRR SR, 2005., zákon . 740/2004 z. z. o štátnom rozpo te na rok 2005, zákon . 655/2005 o štátnom rozpo te na rok 2006

Objem ro ných štátnych výdavkov do bývania v SR dosahuje výšku okolo 2 – 3% z výdavkov štátneho rozpo tu.

3. Charakteristika bytového fondu a jeho obnova

Bytový fond Slovenska je v porovnaní s okolitými krajinami relatívne mladý, no niektoré zabudované materiály, konštrukcie na technologické zariadenia sa blížia ku koncu svojej životnosti, takže je potrebné začať s ich systematickou obnovou. Bytov v panelových domoch je približne 700 000, čo predstavuje cca 40 % celkového bytového fondu a majú dnes 20 a 40 rokov.

Kvalitu bytových domov postavených s využitím panelovej technológie ovplyvnili najmä detaily stavebných konštrukcií. Výstavba bola poznaená úsilím zjednodušovania, zlacovania, racionalizácie riešenia a hlavne nedostatkom kvalitou realizácie stavebných konštrukcií a budov. Celkovú kvalitu budov negatívne ovplyvnila aj zanedbaná údržba a nedostatok vykonávaných opráv tohto fondu. Pri obnove bytového fondu sa dosiahnu efekty, ktoré sa prejavujú v zabránení havárií, predĺžení životnosti, v úsporách energií a zvýšení štandardu.

Ako už bolo vyššie spomenuté bytový fond je relatívne mladý, preto je priemerný vek bytov v bytových domoch je 30 rokov a v rodinných domoch 50 rokov. Nezanedbateľný je aj štandard, ktorý vzhľadom na vybavenosť bytov je pomerne vysoký. Na Slovensku existuje totiž len malé percento bytov bez priameho napojenia na kúrenie a teplú vodu, prípadne na vcelku kvalitnú kanalizáciu. Komplexnú obnovu po viac ako 30-tom nameraní si vyžaduje cca 166 000 panelových bytov. ďalších 172 000 panelových bytov,

ktoré boli postavené po roku 1983, vykazuje systémové poruchy. Sú to poruchy, ktoré nezaprí inili u ívatelia bytov zanedbaním údr by a opráv, ale majú pôvod v nesprávne navrhnutých materiáloch a detailoch, nesprávne pou itej technológii výstavby alebo v nedodr aní navrhnu tého postupu realizácie stavby.

V Koncepcii štátnej bytovej politiky na Slovensku je zdôraznená zodpovednos ob anov v zaobstaraní a udr iavaní si bývania, ale aj úloha štátu v oblasti legislatívy a vytvárania ekonom ických nástrojov pre oblas bývania. Rovnako dôle itú úlohu zohrávajú aj mestá a obce, ktorých úlohou je vytvára program y ekonom ického a sociálneho rozvoja a programy rozvoja bývania. V rámci Programu rozvoja bývania poskytuje Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR dotácie na obstarávanie nájomných bytov a prípravu územia a výstavbu technickej vybavenosti a odstra ovanie systémových porúch. (Szolgayová , ASB 2005)

3.1. Ú astní íci v procese obnovy

V procese obnovy je nieko ko ú astníkov s rôznymi záujmami a schopnos ou podie a sa na financovaní tohto procesu.

Sú to predovšetkým :

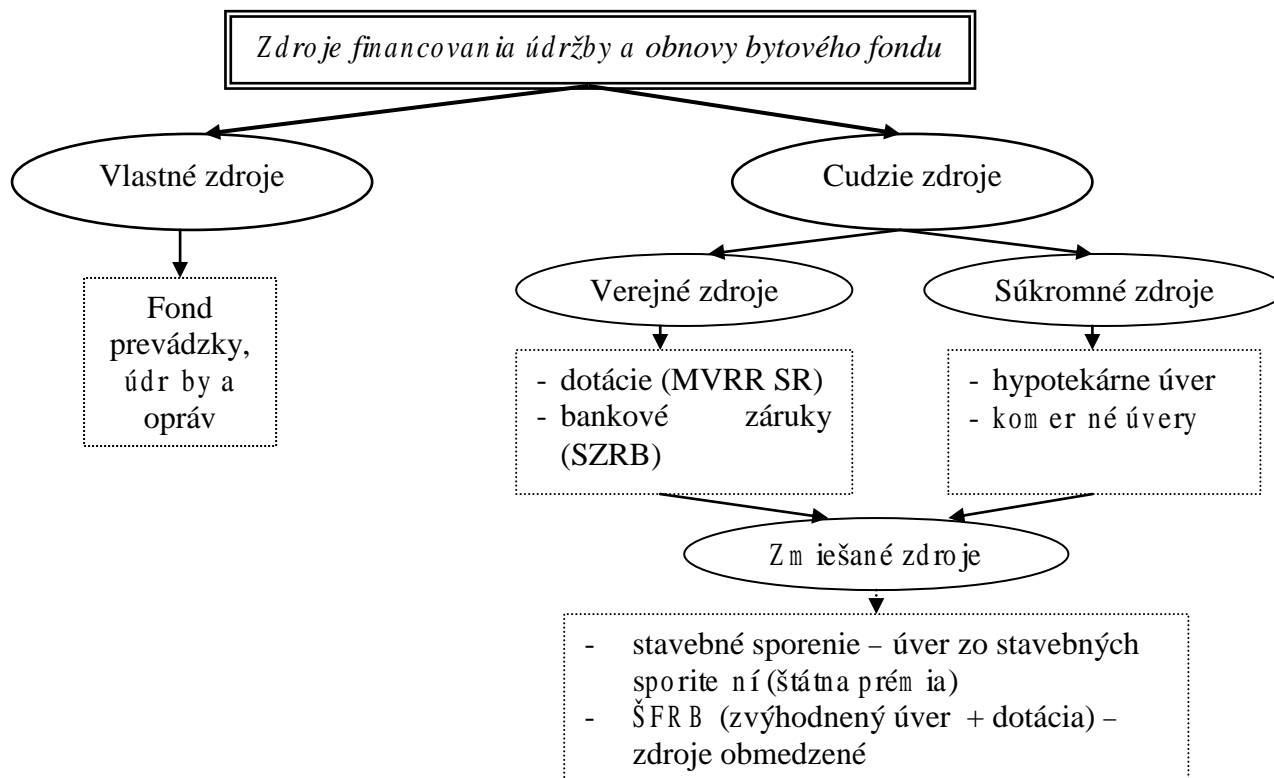
- obyvatelia – sú asní ale aj budúci,
- prenajímatelia – verejní alebo súkromní,
- miestna samospráva – má k dispozícii plánovacie nástroje prípadne objektové subvencie,
- štátna úrove – podporuje pomocou rôznych dotácií obnovu bytových domov,
- súkromní investori ,
- organizácie spravujúce bytový fond,
- podniky realizujúce obnovu,

3.2. Zdroje financovania údržby a obnovy bytového fondu

Zdroje financovania údr by a obnovy bytového fondu m o no klasifikova z viacerých h adísk. Sná najjednoduchšie bude vzh adom na m o nosti obnovy bytového fondu, rozdeli tieto zdroje na vlastné a cudzie (vi obr. 3.1). Prvotným zdrojom finan ných prostriedkov na údr bu a opravu dom u by m al by Fond prevádzky, údr by a opráv domu. Hoci zo zákona . 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vyplýva pre vlastníkov povinnos finan ne prispieva na náklady spojené s prevádzkou, údr bou a opravami bytového domu, ostáva na dohode vlastníkov bytov a nebytových priestorov dohodnú sa na ur itej výške príspevku do fondu.

V prípade nedostatku vlastných prostriedkov vo fonde údr by a opráv majú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dom e m o nos vyu i úverové zdroje z bankových inštitúcií a Štátneho fondu rozvoja bývania. V lastníci m ô u vyu i kom er né úvery, hypotekáme úvery, stavebné úvery zo stavebných sporite ní alebo spo trebné úvery na nákup m ateriálu.

0 brázok . 3.1.: Zdroje financovania údržby a obnovy bytového fondu



Na Slovensku v roku 2003 stavebné sporiteľne poskytli z celkovej sumy úverov na modernizáciu, rekonštrukciu, obnovu bytového fondu 44%. Zo štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) bolo v roku 2004 na obnovu bytového fondu priznaná podpora vo výške 322 958 tis. Sk. Táto podpora bola určená pre 1818 bytových jednotiek.

Ak chce spoločnosť získať prostriedky na rekonštrukciu a obnovu, musí nájsť vhodné zabezpečenie úveru. Jedno z riešení ponúka štát. Bankové záruky za úvery vystavuje totiž štátna Slovenská záručná a rozvojová banka (SZRB). Tá ručí za takmer 90% úverov, ktoré v roku 2004 poskytla Prvá stavebná sporiteľňa (PSS).

Dotácia poskytnutá v roku 2004 na odstránenie systémových porúch bytových domov sa týkala 6 780 bytov a bola celkovo vo výške 101 729 130 Sk.²

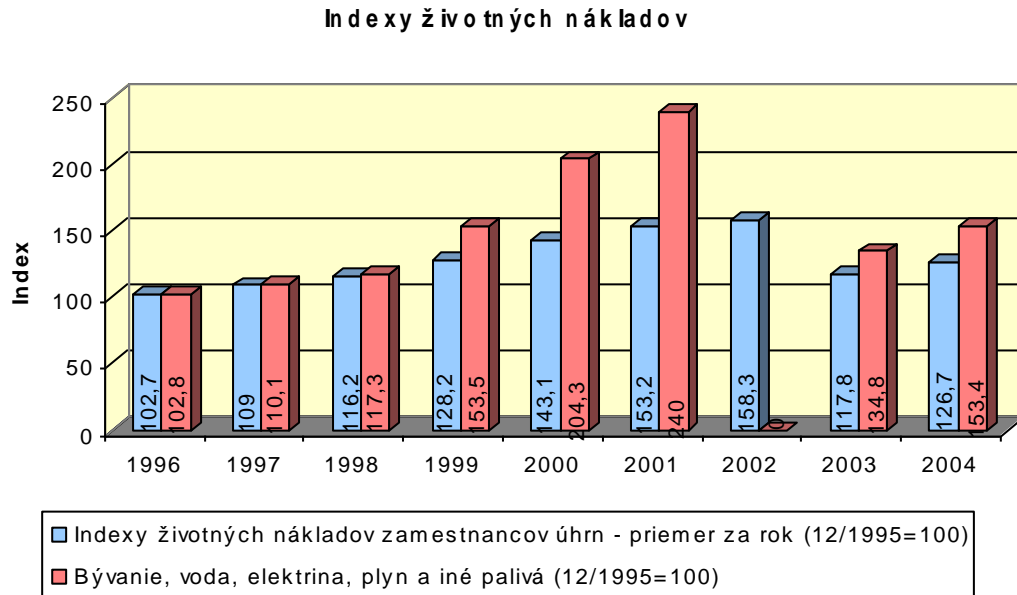
V každom prípade, či vlastné či cudzie zdroje financovania obnovy povedú k zvýšeným výdavkom domácností na bývanie. U nás tvoria celkové priemerné výdavky za bývanie (vrátane energií) takmer 23% z priemerných príjmov slovenských domácností. Na prvý pohľad sa to nezdá veľmi oriadne veľa. Veľko vo vyspelých ekonomikách EÚ oscilujú výdavky na bývanie okolo 20%. S týmto tvrdením môžeme len súhlasiť, na druhej strane si treba tiež uvedomiť, že základné spotrebné výdavky (potravinárstvo, ...) tvoria na Slovensku priemerné 31% z celkových výdavkov, kým vo vyspelých ekonomikách je to nepomere menej (13 – 15%).³

² správa o stave a potreby finančných zdrojov na obnovu bytového fondu. MVRR SR 2005

³ Spracované z podkladov INFOSTATu a EUROSTATu

Zaujímavé je tiež porovnanie rastu životných nákladov slovenských domácností vo všeobecnosti a rastu životných nákladov spojených s bývaním. (graf 3.2). Indexy životných nákladov sa po ťajú z cien jednotlivých reprezentantov zistených vo vybranej sieti predajní a prevádzok služieb.

Graf 3.2



Zdroj: www.ueos.sk

Základným obdobím pre výpočet indexov životných nákladov je december 1995. Indexy životných nákladov sú cenovým indexom, ktoré ukazujú ako sa na ich zmene podieľajú rôzne výdavky jednotlivých sociálnych skupín domácností. Aktualizácia reprezentantov spotrebného koša sa vykonáva ročne. Univerzálny spotrebný koš má od roku 2000 711 reprezentantov a lení sa podľa klasifikácie zavádzanej v krajinách EÚ. Ako môžeme vidieť na grafe, výdavky na bývanie vzrástli relatívne aj absolútne, čo sa veľmi negatívne dotýka nízko príjmových skupín obyvateľstva.

4. Pripomienky vo forme odporúčaní

Situácia na Slovensku je pochopiteľne regionálne diferencovaná a ešte oveľa nepriaznivejšia pre určité skupiny ľudí ako: dôchodcov, handicapovaných, mladých s deťmi.

Je zrejmé, že na Slovensku je potrebná obnova bytového fondu. Otázkou je jej realizácia, to znamená zaobstaranie finančných prostriedkov pri danej ekonomickej a sociálnej situácii slovenských rodín.

Bolo naznačené aké zdroje v súčasnosti na Slovensku existujú. Ako však pristupovať k obnove?

Spôsoby financovania obnovy bytových domov môžu vychádzať z princípov:

- „najskôr šetriť a potom investovať“
- „investuj teraz a potom šetriť“
- „využiť dotácie“

V praxi sa tieto spôsoby kombinujú a iste závisí od nutnosti obnovy, ktorý princíp v konkrétnom prípade bude prevládať.

Tiež treba povedať, že od ekonomickej úrovne krajiny závisí aj miera dotácií do bývania a tým aj do obnovy bytového fondu. Určite by bolo dobré:

- presne určiť podiel zo štátneho rozpočtu smerovaný do oblasti bývania vo forme
 - objektových dotácií
 - subjektových dotácií

Objektové dotácie implikujú zvýšenú stavebnú produkciu, ktorá vyvolá zvýšenú zamestnanosť nielen v odvetví stavebníctva, čo zlepšuje sociálno-ekonomickú úroveň ľudí, ktorí dostanú prácu (zníži sa nezamestnanosť, zvýši sa podiel daní a tým aj príjem štátneho rozpočtu). Teda zvýšený podiel určený zo štátneho rozpočtu do oblasti bývania má pozitívny efekt aj na samotný ŠRM a jeho ekonomický zmysel.

Subjektové dotácie smerujú k tým, ktorí nie sú schopní platiť výdavky za bývanie (nízkopríjmové skupiny obyvateľov).

Táto forma podpory by nemala byť chápaná ako pomoc, ale každý obyvateľ sa aj sám musí podieľať na svojich výdavkoch za bývanie. Pri obnove je to čiastka, ktorú platia do Fondu prevádzky, údržby a opráv. Táto čiastka by následne zvýšená, aby sa kombináciou vlastných prostriedkov a úverov mohla obnova zrealizovať.

Rovnako treba:

- zlepši prácu organizácií spravujúcich bytový fond,
- zabezpečiť participáciu obyvateľov na riadení obnovy a jej kontrole,
- snažiť sa o komunikáciu medzi obyvateľmi a zainteresovanými ústníkmi obnovy,
- určiť priority,
- poznať finančné možnosti, zdroje a možnosti združovania,
- orientovať sa v dotknutej legislatíve.

Záver

Obnova je veľmi náročný investičný proces, ktorý sa navyše ťažko organizuje, preto musí prebiehať v zastavanom území, medzi obyvateľmi.

Pri obmedzených finančných zdrojoch od štátu aj obyvateľov, musia byť navrhnuté úsporné systémy obnovy v tom zmysle, že budú rozlišovať medzi základnou renováciou (hlavných stavebných prvkov) a modernizáciou (v zmysle vyšších bytových štandardov, pohodlia bývania), pričom je možné prenechať modernizáciu na obyvateľov osobne.

Programy obnovy by mali byť prioritne zamerané na:

- naliehavé potreby obnovy,
- súlad so sociálnymi kritériami (cenovo dostupné nájomné, zabránenie segregácii).

Rozličné skupiny obyvateľov bytového fondu majú rôzny životný štýl a priority odlišné od záujmov odborníkov plánujúcich obnovu. Kvalita bývania nie je len záležitosťou technického vybavenia, ale má tiež význam aj napríklad využitie spoločných priestorov budovy, čo platí najmä pre určené menšinové skupiny. Kvalita bývania by preto mala byť neodmysliteľnou súčasťou tak novej výstavby ako aj projektu obnovy.

Použitá literatúra :

- [1] Výnos MVRR SR z 23. December 2004 V – 1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania
- [2] SZO LGA Y O V Á , E .: K oncepcia bytovej politiky na Slovensku, A SB ,X II. ro .3/2005
- [3] SEDLÁK, M. – KLÁSEKOVÁ, M .: Na opravu panelákov štát dá aj po i ia. www.etrend.sk, 3.3.2004
- [4] S ítanie obyvateľov, domov a bytov 2001. Základné údaje. ŠÚ SR ,B ratislava 2001
- [5] M etodická pom ôcka pre plánovanie cyklickej údržby a opráv v bytových domoch. MVRR SR, Bratislava 2003.
- [6] www.statistics.sk
- [7] ELBERS, A. – IV AN I KA , K .: U pdate fo Slovak Housing Sector Profile, STU Bratislava, 2004
- [7] ZÚBKOVÁ, M. : Socio-economic framework conditions of funding of housing renewal in Slovakia. In :Plattenbausanierung in Wien und Bratislava. Wien 2006, s. 129 – 134 , ISBN 3-9502069-2-2