

# Vplyv dotácií na výstavbu nájomných bytov na vidieku vo vybraných regiónoch v SR a ČR

## Impact of subsidies for the housing construction in rural areas selected regions in Slovak and Czech Republic

Zuzana JANČOVIČOVÁ

### Abstract

The determinant of the quality of human life is certainly housing that affects humans wherever they are and so is the case in rural areas. Rural areas usually use state support systems to make housing more available. They use housing policy as a measure to keep young people in their territory because the number of population is an important factor affecting the municipal budget revenues. Dominant is in the Slovak villages individual housing construction. The aim of the article is to examine the use of subsidies for rental housing in rural areas in Nitra region in the period 2007 – 2010 and compare the results of research with the findings of the housing policy of municipalities in the Czech Republic.

Key words: subsidies, construction, rented flat

### Úvod

Tvorbu bytovej politiky vidieka v súlade s koncepciou štátnej bytovej politiky najlepšie vystihuje základný princíp trvalo udržateľného rozvoja „myslí globálne, konaj lokálne. Vhodne utváraná a usmerňovaná bytová politika akéhokoľvek územia sa skladá predovšetkým z prípravy územia, bytovej výstavby a následne i obnovy existujúceho bytového fondu. V slovenských podmienkach sa osvedčil dotačný systém orientovaný na zvýšenie výstavby obecných nájomných bytov. Naopak v českých podmienkach systém dotovania výstavby obecných bytov ich nárast nezaznamenal.

### Materiál a metódy

Cieľom článku je skúmať využívanie a čerpanie dotácií na výstavbu nájomných bytov obcami Nitrianskeho kraja v období rokov 2007 – 2010 v závislosti od počtu obyvateľov a porovnanie výsledkov zistení s bytovou politikou obcí v Českej republike. Obce Nitrianskeho kraja, ktoré získali dotáciu na výstavbu nájomných bytov, boli rozdelené do šiestich skupín v závislosti od počtu obyvateľov (k 31.12.2009). Za porovnávané územie bol zvolený Juhočeský kraj vzhľadom na veľkosť rozlohy a počet obyvateľov, ktoré sú porovnateľné s Nitrianskym krajom. Sledované boli dotácie v rámci českého programu podpory výstavby podporovaných bytov. Článok sa opiera o údaje z Informácií o bytovej výstavbe v rokoch 2007 až 2010 vypracované Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a o údaje z dokumentu Vybrané údaje o bývaní v rokoch 2007 až 2010 vypracované Ministerstvom pre miestny rozvoj ČR.

### Výsledky

Povinnosť utvárať v obci vhodné podmienky na bývanie ukladá obciam zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení v zmysle ustanovenia § 4 ods. 3 písm. j, obec pri výkone samosprávy najmä: „obstaráva a schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a

schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci“.

Koncepcia štátnej bytovej politiky prvotnú zodpovednosť kladie primárne na občana. Následne však jednotlivé subjekty štát, občan, samospráva a súkromný sektor majú pôsobiť previazane. Štátna koncepcia zároveň vidí pôsobnosť obcí najmä vo vytváraní priestorových podmienok pre rozvoj bývania v rámci územného rozvoja sídiel.

Dotácie na výstavbu nájomných bytov spadajú do systému štátnej podpory rozvoja bývania a sú poskytované od novembra 2010 prostredníctvom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja (v nami skúmanom období poskytovalo dotácie bývalé ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja) spolu s dotáciami na odstránenie systémovej poruchy bytového domu a dotáciami na obstaranie technickej vybavenosti.

Zo Štátneho fondu rozvoja bývania je podpora poskytovaná na tieto účely:

- výstavbu bytu v bytovom dome vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru,
- výstavbu bytu v rodinnom dome vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru,
- výstavbu alebo dostavbu zariadenia sociálnych služieb alebo prestavbu nebytového priestoru na zariadenie sociálnych služieb určené pre občanov, ktorí potrebujú pomoc podľa osobitného predpisu,
- kúpu bytu,
- obnovu bytovej budovy,
- výstavbu obecného nájomného bytu v bytovom dome vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru.

Poskytovaná je štátna prémie k stavebnému sporeniu a štátny príspevok na úhradu časti úrokov k hypotekárnym úverom pre vybrané skupiny obyvateľstva.

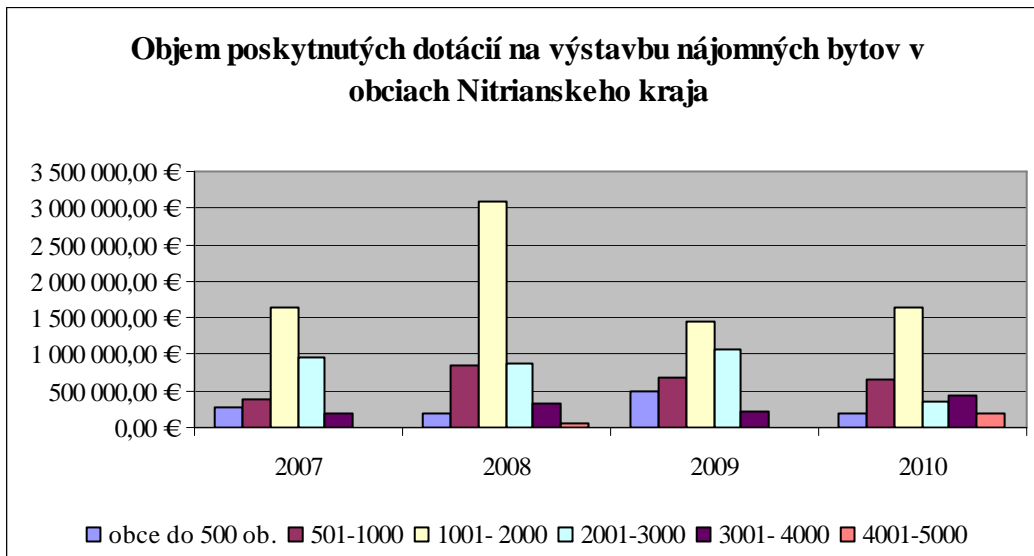
Poskytovanie dotácií upravuje od 1.1.2011 zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorý nahradil doterajší právny systém úpravy poskytovania dotácií na výstavbu nájomných bytov upravený výnosmi a oznámeniami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Nitriansky samosprávny kraj mal k 31.12.2009 705 661 obyvateľov, čo znamená pokles oproti roku 2008 zo 706 375 obyvateľov a v roku 2007 z 706 758 obyvateľov. Rozloha Nitrianskeho kraja predstavuje 6 343,79 km<sup>2</sup>. V sledovanom období sa na území Nitrianskeho kraja nachádzalo 354 obcí.

V rokoch 2007 až 2010 boli dotácie na výstavbu nájomných bytov poskytnuté celkom 123 obciam s počtom obyvateľov do 5 000. Obce v rámci katastrálneho územia Nitrianskeho kraja, ktoré získali dotáciu boli rozdelené do šiestich skupín a to v závislosti od počtu obyvateľov zisteného k 31.12.2009.

Najväčší objem dotácií bol v sledovanom období poskytnutý obciam s počtom obyvateľov od 1001 do 2 000 a síce spolu 7 833 748,95 €. Druhý najväčší objem dotácií, celkom 3 251 695,58 € získali obce s počtom obyvateľov od 2 001 do 3 000, na treťom mieste boli obce s počtom obyvateľov od 501 do 1 000 (dotácie spolu 2 538 471,04 €), ďalej obce s počtom obyvateľov od 3 001 do 4 000 (dotácie spolu 1 170 216,05 €), obce do 500 obyvateľov (dotácie spolu 1 117 052,92 €) a najnižší objem dotácií v sledovanom období vyčerpali obce od 4 001 do 5 000 obyvateľov (dotácie spolu 227 151,22 €).

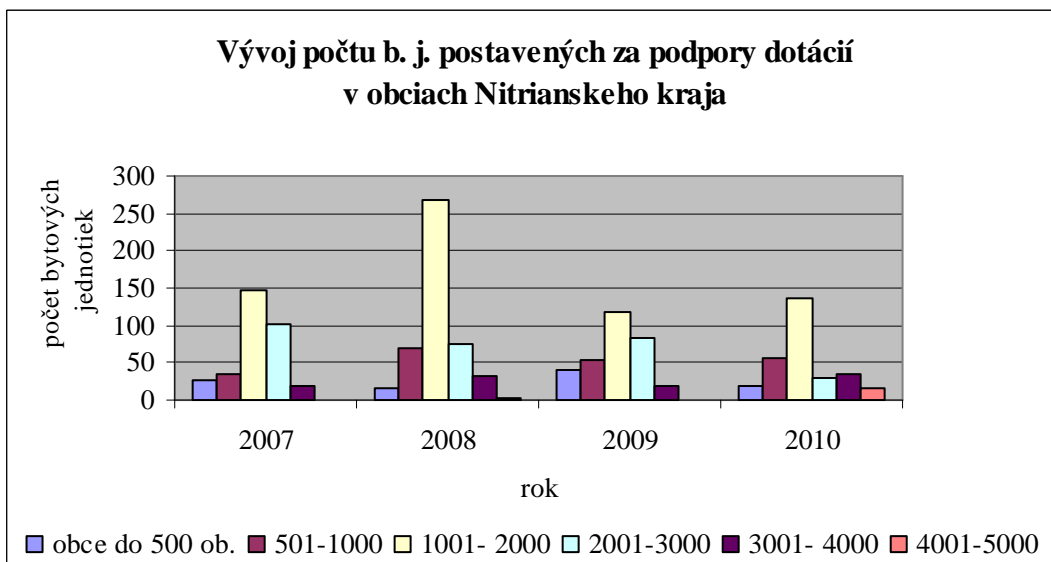
Graf 1



ZDROJ: Vlastné spracovanie podľa údajov Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štatistického úradu SR

V Grafe 2 môžeme sledovať vývoj počtu bytových jednotiek postavených za podpory dotácií v obciach Nitrianskeho kraja. Tak ako v prípade objemu poskytnutých dotácií na výstavbu bytových jednotiek, logicky tiež počet bytových jednotiek prevláda u obcí s počtom obyvateľov od 1 001 do 2 000, nasledujú obce s počtom obyvateľov od 2 001 do 3 000 a od 3 001 do 4 000.

Graf 2



ZDROJ: Vlastné spracovanie podľa údajov Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štatistického úradu SR

Informácia o bytovej výstavbe v Slovenskej republike za rok 2010, ktorú spracovalo Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja, uvádza postupný nárast počtu dokončených bytov v Nitrianskom kraji v rokoch 2007 až 2010. Kým v roku 2007 bol podiel dokončených bytov v Nitrianskom kraji na dokončených bytoch na Slovensku na úrovni

7,69% (1 267 b. j.), v roku 2008 to bolo 8,30% (1 427 b. j.), v roku 2009 8,40% (1 582 b. j.) a v roku 2010 8,97% (1 531 b. j.). Informácia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR tiež konštatuje zvýšený záujem investorov o výstavbu bytov v bytových domoch a tiež nárast počtu nájomných bytov postavených mestami a obcami, čo je stav želaný. Informácia ďalej uvádza, že veľkostná štruktúra nájomných bytov realizovaných samosprávou je zaznamenaná ako výstavba menších tzv. štartovacích bytov pre mladšie populačné ročníky.

Systém podpory bývania v Českej republike sa od slovenského odlišuje svojou plošnosťou, širším inštitucionálnym zapojením ako i rôznymi formami podpory bývania. Tvorba a financovanie bytovej politiky je v kompetencii Ministerstva pre miestny rozvoj ČR, najväčší objem finančných prostriedkov do podpory bývania plynie z:

- ministerstva financií - podpora stavebného sporenia, znížené DPH, oslobodenie od dane z príjmu v prípade predaja, odpočet investícií od základu dane z príjmu z prenájmu nehnuteľností na bývanie, odpočet úrokov z úveru na zabezpečenie bývania,
- ministerstva životného prostredia - podpora inštalácie zdrojov na vykurovanie s využitím obnoviteľných zdrojov energie
- štátneho fondu rozvoja bývania - Úrokové dotácie, Úvery pre mladé rodiny na bývanie, dotácie na výstavbu sociálnych bytov, záruky za úvery čerpané na výstavbu nájomných bytov,
- ministerstvu práce a sociálnych vecí,
- ministerstvo práce a sociálnych vecí – príspevok na bývanie

Ministerstvo pre miestny rozvoj ČR poskytuje:

- podporu výstavby technickej infraštruktúry,
- podporu výstavby podporovaných bytov (opatrovateľský a vstupný byt),
- regeneráciu panelových sídlisk,
- podporu výmeny olovených rozvodov vody v bytových domoch,
- podporu splátok úrokov z úveru pre mladých do 36 rokov,
- regeneráciu bytových domov a revitalizáciu obytného prostredia (z fondov EÚ),
- podporu bývania po povodniach.

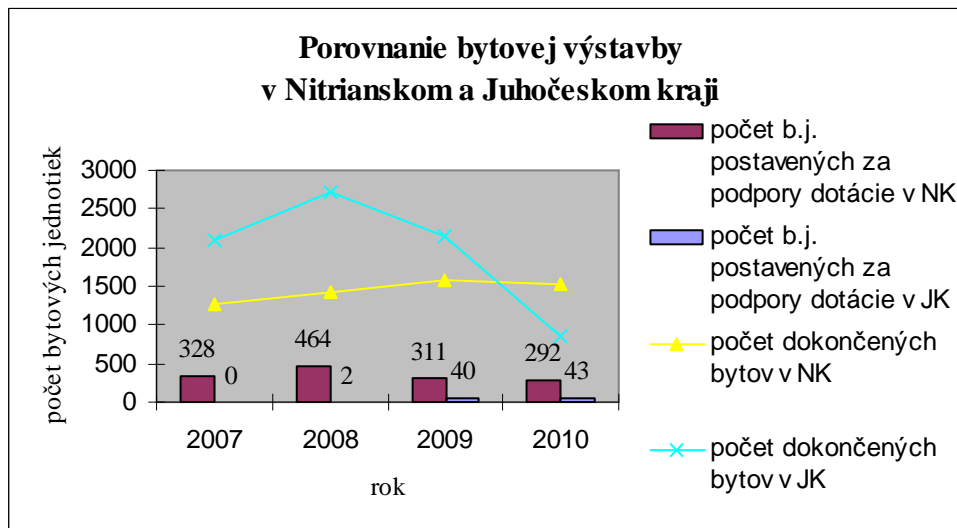
Juhočeský kraj má 623 obcí, pritom 235 z nich má do 199 obyvateľov. Rozloha kraja je 10 056 km<sup>2</sup>. V kraji žilo 637 910 obyvateľov v roku 2010, teda o 895 viac ako v roku 2009. Počet obyvateľov Juhočeského kraja rástol už od roku 2007 z 631 387 na 634 614 obyvateľov v roku 2008.

V sledovaných rokoch 2007 až 2010 bola v Juhočeskom kraji schválená dotácia na výstavbu podporovaných bytov 12 obciam s počtom obyvateľov do 1 000. Od roku 2008 má však objem schválených dotácií rastúcu tendenciu a to z 57 646,38 € na 570 040,35 € v roku 2009 a 718 520,96 € v roku 2010 (kurz valuty stred zo dňa 25.8.2011 1 € = 24,286 CZK). Podporovaným bytom sa chápe nájomný byt určený na sociálne bývanie, postavený zo štátnej dotácie. V skúmanom období bola dotácia schválená len 4 obciam s počtom obyvateľov od 1 000 do 1 600 a to vo výške 294 408,30 € v roku 2009 a 22 646,79 € v roku 2010 (kurz valuty stred zo dňa 25.8.2011 1 € = 24,286 CZK).

Ministerstvo pre miestny rozvoj ČR v analýzach Vybrané údaje o bývaní uvádza 2 088 dokončených bytov v roku 2007, 2 707 dokončených bytov v roku 2008 a 2 149 bytov v roku 2009. V prvom polroku 2010 počet dokončených bytov bol 852. Česká republika v rokoch 2007 (2 397 dokončených b. j.) a 2008 (914 dokončených b. j.) zaznamenala ďalší pokles dokončených obecných bytov, ktorý sa prejavuje od roku 2004 (7 142 dokončených b. j.).

Uvedený jav môže vysvetľovať nízku úroveň poskytnutých dotácií na výstavbu podporovaných bytov v Juhočeskom kraji.

Graf 3



ZDROJ: Vlastné spracovanie podľa údajov Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Ministerstva pre miestny rozvoj ČR

V Grafe 3 porovnáваме využívanie štátnych dotačných systémov na výstavbu bytov v Nitrianskom a Juhočeskom kraji. V prípade Nitrianskeho kraja ide o používanie tzv. dotácií na výstavbu nájomných bytov a v prípade Juhočeského kraja ide o využívanie tzv. podpory výstavby podporovaných bytov v rámci programu rozvoja bývania. V sledovanom období obce Nitrianskeho kraja s počtom obyvateľov do 5 000 využívali dotácie na výstavbu nájomných bytov vo väčšej miere ako obce v Juhočeskom kraji. Počet obcí Juhočeského kraja ktoré dotáciu využili v sledovanom narastá, Nitriansky kraj po náraste v rok u 2008 zaznamenal pokles využitia dotácií v rokoch 2009 aj 2010. Celkový počet dokončených bytov v Juhočeskom kraji je nad úrovňou Nitrianskeho kraja (údaj o počte dokončených bytov v Juhočeskom kraji v roku 2010 zahŕňa byty dokončené len v 1. polroku).

### Záver

Preskúmaním využívania a čerpania dotácií na výstavbu nájomných bytov v obciach Nitrianskeho kraja v období rokov 2007 – 2010 sme došli k záveru, že v slovenských podmienkach sa osvedčil dotačný systém ako nástroj zameraný na zvýšenie výstavby obecných nájomných bytov. Obce Nitrianskeho kraja, ktoré získali dotáciu na výstavbu nájomných bytov, boli rozdelené do šiestich skupín v závislosti od počtu obyvateľov a najväčší objem dotácií bol v sledovanom období poskytnutý obciam s počtom obyvateľov od 1001 do 2 000 (7 833 748,95 €), druhý najväčší objem dotácií (3 251 695,58 €) získali obce s počtom obyvateľov od 2 001 do 3 000. Na základe porovnania výsledkov zistení s bytovou politikou obcí Juhočeského kraja sme spozorovali nižšiu mieru využívania dotácií v rámci českého programu podpory výstavby podporovaných bytov. Svedčia o tom aj štatistické výsledky, podľa ktorých objem dokončených obecných bytov neustále klesá.

Kľúčové slová: dotácie, výstavba, nájomný byt

## Použitá literatúra:

1. BUČEK a kol. *Regionálny rozvoj novšie teoretické koncepcie*. Dotlač 2008. Vydavateľstvo Ekonóm. Bratislava. 2008. ISBN 978-80-225-2542-8
2. LUX M. – ZAPLETALOVÁ J. *Bytová politika: Koniec alebo nový začiatok*. 1. vydanie. 2003. Local Government and Public Service Reform Initiative a Open Society Institute 2004.
3. MARIŠOVÁ E. et al. *European Union Public Administration and Development Policies and Variations in V-4 Countries*. Editon: First. Slovak University of Agriculture in Nitra. 2010. ISBN 978-80-552-0341-6
4. Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, Odbor koncepcie bytovej politiky. *Bytová politika na miestnej úrovni – Metodická príručka pre miestne samosprávy*. Vydanie prvé. 2001. Ústav vzdelávania a služieb Bratislava. 2001. ISBN 80-88836-84-0.
5. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení noviel

### Elektronické zdroje:

1. Demografická ročenka krajů ČR 2001 až 2010, Český statistický úřad, Dostupné na: <http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/p/4027-10>
2. Dôvodová správa k Návrhu zákona č. 443/2010 Z. z. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Dostupné na: <http://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=3382>
3. Informácia o bytovej výstavbe v SR za rok 2007, 2008, 2009, 2010, Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, Dostupné na: <http://www.telecom.gov.sk/index/index.php?ids=81125>
4. Koncepcie bydlení ČR do roku 2020, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Státní fond rozvoje bydlení, KPMG Česká republika, s.r.o., 2011, Dostupné na: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepcie-Strategie/Koncepcie-bydleni-CR-do-roku-2020>
5. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015 schválená uznesením vlády SR č. 96 z 3.2.2010 <http://www.telecom.gov.sk/index/index.php?ids=81554>
6. Vybrané údaje o bydlení 2007, 2008, 2009, 2010, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Dostupné na: [http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-\(1\)/Vybrane-udaje-o-bydleni](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-(1)/Vybrane-udaje-o-bydleni)
7. Zoznam schválených žiadostí o pridelenie dotácie na výstavbu nájomných bytov 2007 až 2010, Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, Dostupné na: <http://www.telecom.gov.sk/index/index.php?ids=81853>

Ing. Zuzana Jančovičová, Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre, Fakulta európskych štúdií a regionálneho rozvoja, Katedra práva  
Tel: 00421 37 641 5072, e-mail: [jancovicova.zuzka@gmail.com](mailto:jancovicova.zuzka@gmail.com)