

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

PODPORA BÝVANIA NA SLOVENSKU V POROVNANÍ S EURÓPSKOU ÚNIOU

Bakalárska práca

Kód 15220/B/2010/3045545316

2010

Mária Hortová

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

PODPORA BÝVANIA NA SLOVENSKU V POROVNANÍ S EURÓPSKOU ÚNIOU

Bakalárska práca

Kód 15220/B/2010/3045545316

Študijný program: Ľudské zdroje a sociálny manažment

Študijný odbor: 331 Národné hospodárstvo

Vedúci práce: Ing. Michaela Pechová, PhD.

Školiace pracovisko: Katedra sociálneho rozvoja a práce

Bratislava 2010

Mária Hortová

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že záverečnú prácu som vypracovala samostatne a že som uviedla všetku použitú literatúru.

Dátum:

.....
(podpis študenta)

ABSTRAKT

Hortová, Mária: *Podpora bývania na Slovensku v porovnaní s Európskou úniou*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra sociálneho rozvoja a práce. – Vedúci záverečnej práce: Ing. Michaela Pechová, PhD. – Bratislava: NHF EU), 2010, 33 s.

Cieľom záverečnej práce bolo priblížiť problematiku podpory rozvoja a zveľaďovania bytového fondu z verejných zdrojov a porovnať jednotlivé nástroje štátnej podpory v oblasti rozvoja bývania na Slovensku a v inom štáte Európskej únie, konkrétne v Českej republike a vyvodiť záver, ktorý štát v akej miere poskytuje zdroje zo štátneho rozpočtu pre sektor bývania. Práca je rozdelená do 3 kapitol, okrem úvodu a záveru. Obsahuje 4 grafy a 8 tabuliek. Prvá kapitola je venovaná cieľu práce a metódam použitým v práci. V ďalšej časti sa charakterizuje súčasný stav danej problematiky v krajinách Európskej únie, na Slovensku a v Českej republike, kde sú v podkapitolách rozpracované konkrétne nástroje podpory rozvoja bývania zo strany štátu. Záverečná kapitola sa zaoberá diskusiou, v ktorej je názor autora na danú problematiku

Kľúčové slová:

štátny fond rozvoja bývania, stavebné sporenie, hypotekárny úver, bytový fond.

ABSTRACT

HORTOVÁ, Mária: Housing in Slovakia compared to European Union. - University of Economics in Bratislava. Faculty of National Economy: Department of social development and work. – Supervisor: Ing. Michaela Pechova, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2010, 33 p.

The bachelor thesis aim was to approach housing support and house fund development from public sources and to compare chosen public housing support tools in Slovakia and other member state of the European Union. In the example of Czech Republic the thesis wants to find out how big is the housing support from public budget in specific country. Thesis is divided into 3 chapters plus introduction and conclusion. It contents 4 charts and 8 tablets. The first chapter is dedicated to the object and methodology used. Next chapter characterises recent situation with more detailed specification of government housing policy tools in the field in two countries of European Union – Slovakia and Czech Republic. The last chapter discusses the author's point of view on housing policy.

Key words:

State Housing Development Fund, construction savings, mortgage, housing fund.

Obsah

Obsah	- 6 -
Úvod.....	- 7 -
1. Teoretické východiská bytovej politiky.....	- 9 -
2. Podpora rozvoja bývania na Slovensku	- 15 -
2.1. Štátny fond rozvoja bývania	- 17 -
2.2. Štátna prémie na stavebné sporenie	- 19 -
2.3. Štátny príspevok k hypotekárnym úverom	- 21 -
2.4. Financovanie rozvoja bývania štátom.....	- 22 -
3. Podpora rozvoja bývania v Českej republike	- 24 -
3.1. Štátny fond rozvoja bývania	- 25 -
3.2. Hypotekárne úvery so štátnou podporou	- 26 -
3.3. Štátna podpora k stavebnému sporeniu	- 29 -
Záver	- 31 -
Zoznam použitej literatúry	- 32 -

Úvod

Dôstojné bývanie je základnou životnou potrebou ľudí, ale zároveň nákladnou záležitosťou, ktorá často presahuje možnosti obyvateľov. Bývanie možno zaradiť medzi faktory boja proti sociálnemu vylúčeniu a nezamestnanosti. Podporuje súlad medzi spoločenstvami, preto je potrebné vytvárať podmienky, ktoré zabezpečia dôstojného bývanie pre všetky vrstvy obyvateľov, s ohľadom na výšku ich príjmov a možností. Najväčší dôraz sa kladie na bývanie sociálne a príjmovovo slabších vrstiev. Bývanie ako statok so špecifickými črtami a dlhodobou životnosťou, ktorý sa zásadne odlišuje od ostatných druhov spotrebných statkov, vytvára predpoklad pre rozvoj ľudského potenciálu, tvorivej schopnosti a spoločenskej aktivity človeka.¹

„Cieľom štátnej bytovej politiky je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo bývanie pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie. V tomto duchu je potrebné 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 mimovládny sektorom na horizontálnej i vertikálnej úrovni, a to pri rešpektovaní princípov trvalo udržateľného rozvoja, energetickej a ekonomickej efektívnosti a sociálnej solidarity“²

Cieľ a metódy

Cieľom práce je vymedziť rozhodujúce faktory podpory rozvoja a zveľaďovania bytového fondu z verejných zdrojov. Hlavným zámerom je porovnať jednotlivé nástroje štátnej podpory v oblasti rozvoja bývania na Slovensku a v inom štáte Európskej únie, konkrétne v Českej republike a vyvodiť záver, ktorý štát v akej miere poskytuje zdroje zo štátneho rozpočtu pre sektor bývania.

Pri spracovaní témy bakalárskej práce boli ako východisko použité informácie z odbornej literatúry zaoberajúcej sa príbuznou problematikou. V snahe o vytvorenie komplexného pohľadu na danú tematiku sa analyzovali a porovnávali údaje domácich

¹ Spracované podľa J. Vídová, Aktuálne problémy bytovej politiky, výstavby a kvality života, 2008

² dokument Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015 z 3.2.2010

a zahraničných štatistík a štúdií. Pri objasňovaní štátnej podpory rozvoja a zveľaďovania bývania a bytového fondu v konkrétnych krajinách sa vychádzalo z platných legislatívnych predpisov daných štátov.

Medzi teoretickými metódami použitými v práci dominuje analýza jednotlivých nástrojov podpory rozvoja bývania zo strany štátu, ich podrobné rozpracovanie a syntéza, ktorá umožňuje poznať vzťahy medzi jednotlivými skúmanými javmi. Číselné údaje o finančných prostriedkoch boli spravidla získavané z internetových stránok štatistických úradov, ministerstiev a stránok finančných inštitúcií konkrétnych štátov.

1. Teoretické východiská bytovej politiky

Na začiatku si zadefinujme bytovú politiku štátu: „Bytová politika štátu predstavuje súbor opatrení, pomocou ktorých štát vytvára inštitucionálne, legislatívne, finančné a iné prostredie, potrebné na zvyšovanie prístupnosti kvalitného a zdravého bývania pre široké vrstvy obyvateľstva.“³ Je dôležitou a nenahraditeľnou súčasťou hospodárskej politiky štátu ako aj súčasťou ekonomickej a sociálnej politiky, na ktoré má veľký vplyv. Zaoberá sa procesmi súvisiacimi s uspokojením potrieb v oblasti bývania jednotlivých ekonomických subjektov.

Bytová politika má napomáhať pri uspokojovaní bytových potrieb obyvateľstva, a tým nepriamo vytvárať predpoklady pre ekonomický rozvoj spoločnosti. Príprava opatrení bytovej politiky nie je jednoduchá, pretože svojvoľná aplikácia predstáv štátnych úradníkov o tom, čo je dobrá bytová politika môže viesť k výrazným deformáciám trhu bývania. Tým dochádza k neefektívnemu vynakladaniu verejných prostriedkov do sektora bývania, čo môže nepriaznivo ovplyvniť ekonomický rozvoj.

Podľa úrovne zapojenia štátu, tradícií a rôzneho chápania úlohy štátu v ekonomike možno vymedziť štyri typy bytovej politiky:

1. prvý typ je vnímaný ako sociálno-demokratický. Je založený na využití občianskej solidarity prostredníctvom poskytovania sociálnych služieb. Podporuje rovnaký prístup občanov k bývaniu. Tento typ uplatňujú škandinávske štáty.
2. druhý typ vychádza z korporativistického chápania sociálneho štátu, ktorý sa odvíja z pracovnej aktivity občanov, ale zároveň vníma sociálnu diferenciáciu obyvateľstva. Spolieha sa na trh pri uplatňovaní tiež silnej štátnej intervencie v prospech sociálne slabších obyvateľov. Uplatňuje sa napr. v Rakúsku, Holandsku a Francúzsku.
3. tretí typ vychádza z liberálneho chápania verejných sociálnych služieb, dôraz je kladený na individuálnu aktivitu. Štát sa zaujíma len o tie skupiny obyvateľstva, ktoré nie sú schopné si sami vyriešiť svoju situáciu alebo sú v hmotnej či sociálnej núdzi. Dôraz je kladený na adresnú pomoc. Uplatňovaný je vo Veľkej Británii.

³ Jankovichová, E.: Nájomné bývanie. Bratislava: STU, 2003

4. štvrtý typ bytovej politiky ponecháva starostlivosť o bývanie na občanovi – jednotlivcovi. Štát sa angažuje minimálne, a to cez sociálnu záchranú sieť. Je uplatňovaný v Grécku a Portugalsku.⁴

Pri zabezpečovaní bývania je veľmi dôležité množstvo a charakter nástrojov, ktoré sú k dispozícii na jeho financovanie. Štátne peniaze sú v mnohých krajinách najdôležitejším zdrojom financovania podpory bývania. Problémom štátnych fondov je ich obmedzený rozsah a vysoká cena. Štátne zdroje väčšinou pochádzajú z rozpočtu, respektíve si ich štát musí požičať. Peniaze, investované štátom do rozvoja sektora bývania sa neraz vracajú len pomaly a v inflačnom prostredí majú často nižšiu hodnotu, ako keď boli požičané.

Štát môže využiť niektorú z nasledujúcich možností, vhodných pre financovanie rozvoja bývania:

- sprístupnenie finančných prostriedkov na zapožičanie,
- ručenie za pôžičky,
- vytvorenie legislatívnych nástrojov na podporu bývania.

Sprístupnenie finančných fondov na zapožičanie zdrojov môže byť vo forme priamej pôžičky pre určitú skupinu obyvateľstva, najmä pre osoby s nízkymi príjmami, ktoré majú problém získať pôžičku inde. Druhou formou je zapožičanie štátnych peňazí finančným inštitúciám, ktoré ich ďalej poskytujú na pôžičky pre osobitné skupiny obyvateľov a iné špecifické účely. Táto forma neodstraňuje vysoké náklady, ale obslužné náklady ako aj riziko strát prechádza zo štátu na finančnú inštitúciu.⁵

Prax a pozorovanie vo vyspelých štátoch Európskej únie dokazuje, že bez intervencií štátu pri zabezpečení dostupnosti dôstojného bývania pre všetky vrstvy obyvateľstva nie je možné dosiahnuť želaný stav. Hlavným cieľom systému ekonomických nástrojov zameraných na podporu bývania je vytvoriť legislatívne a inštitucionálne podmienky pre všetky skupiny občanov tak, aby im umožňovali získať primerané bývanie. Pritom je potrebné objektívne a racionálne stanoviť požiadavky na podporu zo štátneho rozpočtu tak, aby sa určovanie výdavkov zo štátneho rozpočtu do oblasti podpory rozvoja bývania stabilizovalo stanovením podielu z hrubého domáceho produktu, podobne ako vo vyspelých európskych krajinách. Súčasne je potrebné vytvoriť podmienky, ktoré by motivovali investovať do oblasti rozvoja bývania súkromné zdroje.

⁴ Spracované podľa: V. Stanek, Sociálna politika, Bratislava 2008

⁵ Spracované podľa: Koloman, Zúbková, Špírková, Bytová politika, Bratislava, STU 2003

Legislatívnymi úpravami je potrebné zabezpečiť, aby zo štátneho rozpočtu boli vyčleňované finančné prostriedky na:

- o dotácie na obstarávanie nájomných bytov a iných foriem trvalého bývania definovaných ako sociálne bývanie s limitovaným plošným, cenovým a vybavenostným štandardom, určených na bývanie pre občanov s nízkymi príjmami vrátane skupín obyvateľstva ohrozených sociálnym vylúčením a marginalizovaných skupín obyvateľstva;
- o dotácie na obstarávanie technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nových bytov (s predpokladom, že ich poskytovanie sa postupne zruší);
- o dotácie na obnovu bytových budov, najmä odstraňovanie systémových porúch bytových domov, zvýšenie ich energetickej hospodárnosti, a pod.;
- o transfer do Štátneho fondu rozvoja bývania, z ktorého prostriedkov bude podpora poskytovaná predovšetkým na obstarávanie nájomných bytov a na obnovu bytových domov;
- o štátnu prémieu k stavebnému sporeniu;
- o štátny príspevok na úhradu časti úrokov k hypotekárnym úverom pre vybrané skupiny obyvateľstva;⁶

Súčasný nástroj financovania bývania sú určené tak pre fyzické, ako aj pre právnické osoby. Formy financovania môžeme rozdeliť na:

- úvery na nákup stavebného materiálu, nehnuteľností a obnovu bytov, ktoré nie sú podporované štátom (spotrebiteľské a hypotekárne úvery)
- stavebné a bytové úvery podporované štátom (stavebné úvery a stavebné úvery zo štátneho fondu rozvoja bývania)
- adresné priame dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja určené najmä pre obce a mestá na výstavbu nájomných bytov a infraštruktúry, ako aj nenávratné príspevky pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím zo štátneho fondu rozvoja bývania.

Ďalšie nástroje podpory financovania sú daňové nástroje. Tie patria do oblasti nepriamej podpory financovania bytovej výstavby, ktorou sú daňové úľavy a daňové stimulácie.⁷

⁶ Spracované podľa Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2015

⁷ Spracované podľa: V. Stanek, Sociálna politika, Bratislava 2008

Podpora bývania v Európskej únii

V oblasti bývania Európska únia a ani jej inštitúcie nemajú priamu kompetenciu v národných politikách jednotlivých členských krajín. V tejto oblasti je zachovávaný princíp subsidiarity. To znamená, že EÚ sa problematikou bývania zaoberá len vtedy, ak dosiahnutie stanovených cieľov je možné lepšie prostredníctvom orgánov EÚ, než prostredníctvom jednotlivých členských krajín. Napriek tomu, že bývanie nepatrí medzi oblasti spoločne riadené legislatívou EÚ, je výrazne ovplyvňované právnym rámcom EÚ pre iné problematiky, ktoré priamo zasahujú do oblasti bývania členských štátov. Ide predovšetkým o sociálnu oblasť v oblasti stratégie boja proti sociálnemu vylúčeniu a starostlivosti o zdravotne postihnuté osoby, regionálnu politiku, imigráciu, politiku v oblasti životného prostredia a trvalo udržateľného rozvoja a samozrejme hospodársku politiku štátu.

V krajinách Európskej únie sa podľa publikácie Housing Statistics in the European Union 2005/2006 v roku 2004 pohyboval ukazovateľ počtu všetkých bytov na tisíc obyvateľov od hodnoty 314 bytov/1 000 obyvateľov v Poľsku po 513 bytov/1 000 obyvateľov vo Francúzsku. Napríklad Dánsko dosiahlo hodnotu 456 bytov na tisíc obyvateľov, Holandsko 422, Rakúsko 421, Fínsko 503, Švédsko 486, Lotyšsko 403, Česká republika 438 a Írsko 400 bytov na tisíc obyvateľov. Slovenská republika zaostáva v tomto ukazovateli za úrovňou štátov Európskej únie. Porovnanie hodnôt je však čiastočne skreslené nejednotnou definíciou pojmu „byt“ v jednotlivých krajinách Európskej únie (medzi byty sa v niektorých krajinách počítajú aj sezónne byty, rekreačné chalupy, chaty, mobilné obydlia a pod.). K dosiahnutiu hodnoty 400 bytov na tisíc obyvateľov a k priblíženiu sa ku krajinám Európskej únie chýbalo na Slovensku k 31. 12. 2008 zhruba 177 600 bytov (v rámci celkového bytového fondu).⁸

⁸ Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015

Tabuľka 1. Verejná podpora bývania v % z HDP v jednotlivých krajinách EÚ (rok 2004)⁹

Krajina		Verejná podpora bývania v % z HDP
1	Belgicko	0,24
2	Cyprus	na
3	<i>Česká republika</i>	1
4	Dánsko	1
5	Estónsko	0,09
6	Fínsko	1,1
7	Francúzsko	1,93
8	Grécko	0,74
9	Holandsko	0,6
10	Írsko	0,3
11	Litva	0,22
12	Lotyšsko	na
13	Luxembursko	0,83
14	Maďarsko	na
15	Malta	na
16	Nemecko	0,28
17	Poľsko	0,21
18	Portugalsko	0,7
19	Rakúsko	1,7
20	<i>Slovenská republika</i>	0,56
21	Slovinsko	0,1
22	Španielsko	0,81
23	Švédsko	0,64
24	Taliansko	na
25	Veľká Británia	na
26	Bulharsko	-
27	Rumunsko	-

Vysvetlivky: HDP = hrubý domáci produkt; na = údaj nie je k dispozícii

Z tabuľky je zrejmé, ktoré štáty v akej miere poskytujú zo štátnych rozpočtov podporu verejného bývania. V najvyššej miere štát prispieva na podporu bývania vo

⁹ Údaje sú čerpané z publikácie EÚ „Housing Statistics in the European Union 2005/2006“. Tabuľka bola spracovaná z údajov ministerstiev zodpovedných za bývanie. Obsah zisťovaných údajov nemusí byť v jednotlivých krajinách identický. Bulharsko a Rumunsko neboli v čase zisťovania členskými štátmi EÚ.

Francúzsku a Rakúsku. Tu je uplatňovaný korporativistický pohľad na sociálny štát, kde sa pomoc odvíja od pracovnej aktivity občanov s ohľadom na sociálnu diferenciáciu obyvateľov. Štátna intervencia smeruje v prospech sociálne slabších obyvateľov. V Českej republike, Dánsku, Fínsku a Španielsku je už pomer verejnej podpory bývania na HDP podstatne nižší, ale najmenej je podpora bývania uplatnená v Estónsku, Írsku, Slovinsku, Poľsku, v Litve a Belgicku.

2. Podpora rozvoja bývania na Slovensku

Bývanie na Slovensku sa počas transformácie nepovažovalo za politickú prioritu. Za sebou idúcim vládam sa nepodarilo uskutočniť systematickú a dokonalú reformu bytovej politiky, zameranú na obnovu bytovej výstavby a efektívne fungovanie trhu bývania. Transformácie z centrálne plánovaného systému, kde bytová výstavba, údržba a opravy boli vo veľkej miere subvencované štátom, smerom k trhovému systému bývania, kde sa očakáva, že domácnosti budú platiť plnú cenu za bývanie a služby s ním spojené, vytvorila v sektore bývania celý rad problémov.¹⁰

Z toho vyplynulo vymedzenie základných cieľov, ktorých naplnenie bolo zámerom transformačného procesu a ktoré boli vo väčšej či menšej miere splnené:

- snaha o minimalizáciu úlohy štátu – vlády v sfére bývania, a to hlavne v oblasti financovania výstavby a prevádzky bytového fondu,
- presun zodpovednosti za bývanie z centrálnej na lokálnu úroveň, teda na obce, ide vlastne o decentralizáciu v oblasti správy a vlastníctva bytového fondu, bytovej výstavby, ...
- cesta k zdôrazneniu zodpovednosti občanov za vlastné bývanie, negovanie štátneho paternalizmu a chápania bývania ako sociálnej služby, ktorú štát občanovi zabezpečuje,
- približovanie sa maximálnemu využitiu súkromného sektora v oblasti bývania, a to predovšetkým vo sfére ponuky, hlavne bytová výstavba vrátane financovania, prevádzky a vlastníctva bytového fondu.

Zámery štátnej bytovej politiky zohľadňujú národné princípy rozvoja bývania, skúsenosti medzinárodného vývoja a predovšetkým sa približujú k zásadám akceptovaným Európskou úniou. Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky vypracovalo Koncepciu bytovej politiky na úrovni štátu. Tento dokument aktualizuje a rozpracúva úlohy pri reflektovaní súčasného stavu vývoja spoločnosti a hospodárstva. Na aktuálne obdobie je vypracovaná Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015 schválená uznesením vlády Slovenskej republiky č. 96 z 3. februára 2010¹¹.

¹⁰ Spracované podľa: V. Stanek, Sociálna politika, Bratislava 2008

¹¹ Dostupné na internete: <http://www.enoviny.sk/?cid=36285>

Podľa zistení Štatistického úradu Slovenskej republiky k 31.12.2008 mala Slovenská republika 5 412 254 obyvateľov. Zo sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktoré sa uskutočnilo k 26.5. 2001 a na základe odborných prepočtov k 31.12.2008 bytový fond v SR tvorilo cca 1 988 000 bytov, z toho bolo cca 1 768 000 bytov trvalo obývaných. Pri prepočítaní na tisíc obyvateľov potom pripadalo k 31.12.2008 na Slovensku cca 367 všetkých bytov, resp. cca 327 bytov trvalo obývaných (pri sčítaní v roku 2001 to bolo cca 350 všetkých bytov, resp. cca 310 trvalo obývaných bytov).¹²

Medzi hlavné nástroje, slúžiace podpore rozvoja bývania v Slovenskej republike patria nasledovné:¹³

- štátny fond rozvoja bývania
- štátna prémie k stavebnému sporeniu
- štátny príspevok k hypotekárnym úverom

Podľa aktuálnej Koncepcie štátnej bytovej politiky je potrebné z prostriedkov štátneho rozpočtu určených pre Štátny fond rozvoja bývania podporovať hlavne obstarávanie nájomných bytov a obnovu bytových budov so zameraním na účely tepelnej ochrany bytových domov a rodinných domov, obnovy alebo modernizácie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, odstránenia statických nedostatkov bytového domu a zateplovania bytovej budovy. Priama účasť štátu na obnove bytového fondu formou dotácii smeruje hlavne k aktívnemu zvýšeniu kvality bývania, k opatreniam dosahujúcim úsporu spotreby energií, osobitne však odstraňovanie systémových porúch bytových domov, ktoré neboli spôsobené užívateľmi.

Na niektoré aktivity, ktoré súvisia s obnovou bytového fondu je predložená možnosť využitia finančných prostriedkov zo štrukturálnych fondov EÚ, najmä Regionálneho operačného programu, Operačného programu Bratislavský kraj a Programu rozvoja vidieka.

Obnova existujúceho bytového fondu by ale mala byť v prvom rade financovaná zo zdrojov vlastníkov, nakoľko zdroje štátneho rozpočtu sú obmedzené a je potreba ich efektívneho využitia. Preto sa úvery z týchto zdrojov poskytujú len domácnostiam z nižším príjmom, skupinám obyvateľstva, ktoré sú ohrozené sociálnym vylúčením, teda hlavne

¹² Spracované podľa údajov štatistického úradu

¹³ Spracované podľa V. Stanek, Sociálna politika, Bratislava 2008

odchovanci detských domovov a zariadení sociálnych služieb. A tiež v rámci efektívneho využitia zdrojov sa limitoval štandard podlahovej plochy bytu v bytovom dome.

Na financovanie výstavby bytov do vlastníctva a výstavby rodinných domov budú zamerané okrem vlastných zdrojov ako doplnkový zdroj aj stavebné sporenie, hypotekárne úvery a iné produkty komerčných bánk. Pre zvýšenie dostupnosti bývania pre mladé rodiny je potrebné poskytovať štátny príspevok na úhradu časti úrokov k hypotekárnym úverom.

Pre zabezpečenie stimulácie investorov financovať rozvoj súkromného nájomného sektoru by bolo vhodné pristúpiť k vytvoreniu nových ekonomických nástrojov. Najčastejšiu formu ekonomickej stimulácie vo vyspelých krajinách predstavujú daňové nástroje, ktoré sú pre obyvateľstvo aj podnikateľské subjekty oveľa motivujúcejšie a pre štát výhodnejšie ako poskytovanie dotácií. Ide najmä o zníženie základu dane o stanovenú časť investícií alebo o úroky zaplatené banke za poskytnutý úver.¹⁴

2.1. Štátny fond rozvoja bývania¹⁵

Štátny fond rozvoja bývania je účelovým fondom na financovanie štátnej podpory pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu. Svoju činnosť začal 1. mája 1996 na základe zákona č. 124/1996 Z. z. vydaného Národnou radou Slovenskej republiky. Tento zákon bol neskôr upravený zákonom č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, v znení zákona č. 536/2004 Z. z., s účinnosťou od 1. januára 2004. Zákon upravuje postavenie fondu a podmienky poskytovania štátnej podpory na rozvoj a zveľaďovanie bývania prostredníctvom tohto fondu. Nariadenie vlády č. 637/2004 Z. z. upravuje konkrétne podrobnosti o druhu a výške poskytovaných podpôr z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania. Podporu možno poskytnúť na výstavbu bytu v bytovom dome a rodinnom dome, vrátane získania bytu nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbu nebytového priestoru, výstavbu alebo dostavbu zariadenia sociálnych služieb, kúpu novostavby bytu, obnovu bytovej budovy, výstavbu obecného nájomného bytu v bytovom dome.

Poskytuje sa žiadateľom, a to fyzickým osobám alebo právnickým osobám so sídlom na území Slovenskej republiky. Fyzickou osobou oprávnenou získať prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania sa rozumie osoba, ktorá je občanom Slovenskej republiky

¹⁴ Spracované podľa Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2015

¹⁵ Spracované podľa zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania

a má na jej území trvalý pobyt, dovŕšila vek 18 rokov a má vlastný príjem, ktorého ročná výška nepresiahla 3,5 – násobok životného minima pripadajúceho na danú domácnosť. Vid' tab. 2.

Tabuľka 2. Určenie minimálnej a maximálnej výšky príjmu domácnosti na účely poskytovania podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa hodnôt životného minima vypočítaných z čistého príjmu od 1. 7. 2009

Domácnosť	Životné minimum domácnosti v €	1,3-násobok životného minima domácnosti v €	3,5-násobok životného minima domácnosti v €
Jednočlenná (plnoletá FO)	185,19	240,75	648,17
Dvojčlenná (plnoletá FO + dieťa)	269,71	350,62	943,99
Dvojčlenná (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO)	314,37	408,68	1 100,30
Trojčlenná (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 1 dieťa)	398,89	518,56	1 396,12
Štvorčlenná (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 2 deti)	483,41	628,43	1 691,94
Päťčlenná (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 3 deti)	567,93	738,31	1 987,76

Sumy životného minima podľa zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov /platné od 1.7.2009/

Postup pri poskytovaní štátnej podpory upravuje zákon. Žiadateľ predloží svoju písomnú žiadosť prostredníctvom obce, ktorá je sídlom okresu príslušného podľa miesta stavby. Obec do 14 dní odo dňa podania žiadosti overí úplnosť náležitostí žiadosti, označí overenie žiadosti odtlačkom úradnej pečiatky a podpisom zamestnanca obce, ktorý vykonal overenie a žiadosť zašle fondu. Náležitosti žiadosti podľa fondu sú identifikačné údaje žiadateľa, účel, druh a návrh výšky podpory, údaje o stavbe, preukázanie finančného krytia obstarávacej ceny, preukázanie schopnosti platenia splátok úrokov z požadovaného úveru, návrh na zabezpečenie záväzkov a súhlas žiadateľa so spracovaním týchto údajov pre účely poskytnutia podpory podľa zákona. Fond vedie evidenciu žiadostí podľa jednotlivých účelov a dátumu ich doručenia. O poskytnutí podpory rozhodne fond do 90-

tich dní odo dňa doručenia žiadosti obcou. Pri rozhodovaní o poskytnutí podpory postupuje fond podľa poradia doručených žiadostí a priorít určených vládou Slovenskej republiky až do vyčerpania sumy vyčlenenej v rozpočte fondu na príslušný účel a druh podpory.

Fond po rozhodnutí o poskytnutí podpory zašle žiadateľovi návrh zmluvy, v ktorom sú uvedené základné náležitosti. V prípade, že žiadateľ súhlasí s predloženým návrhom zmluvy vo všetkých jej ustanoveniach, svojim overeným podpisom túto skutočnosť potvrdí. Pri zabezpečení záväzku ručiteľmi k platnosti zmluvy sú nevyhnutné aj ich overené podpisy. Dodatky, výhrady alebo zmeny zo strany žiadateľa k návrhu zmluvy sa považujú za nový návrh zmluvy, ku ktorému sa musí vyjadriť fond. Po uzatvorení zmluvy o poskytnutí podpory fond zmluvu predloží do príslušnej banky, ktorá otvorí žiadateľovi účet a realizuje úhrady faktúr. Po rozhodnutí o neposkytnutí podpory fond uvedenú skutočnosť oznámi žiadateľovi do 30 dní od tohto rozhodnutia. Na poskytnutie podpory z prostriedkov fondu nie je právny nárok. Nevyčerpanú časť podpory je žiadateľ povinný vrátiť fondu.

Druhom podpory sú nenávratný príspevok a úver. Rozhodujúcou formou podpory sú úvery. Vláda SR je splnomocnená upraviť svojim nariadením programy rozvoja bývania, ktorými sa určia priority na vyčlenenie prostriedkov z fondu na účely podpory.

Nenávratný príspevok je poskytovaný pri výstavbe a kúpe bytu, ak je byt určený pre občana s ťažkým zdravotným postihnutím v rozsahu do 50 % obstarávacej ceny, najviac vo výške:¹⁶

- na garsónku - 2 440 €
- na jednoizbový byt – 2 960 €
- na dvojizbový byt – 3 830 €
- na troj a viacizbový byt – 4 880 €

2.2. Štátna prémia na stavebné sporenie

Systém stavebného sporenia bol zriadený v roku 1992 zákonom č. 310/1992 Z. z. o stavebnom sporení. Stavebné sporenie funguje na princípe sporenia na určitú, dohodnutú cieľovú sumu. Ide o šesťročný cyklus sporenia a v súčasnosti ho fyzickým aj právnickým osobám poskytujú tri špecializované banky, a síce: Prvá stavebná sporiteľňa, Wüstenrot stavebná sporiteľňa a ČSOB stavebná sporiteľňa.

¹⁶ Prehľad podpôr ŠFRB pre rok 2010, dostupné na internete <<http://www.sfrb.sk/rozpis.html>>

Dňa 1. januára 2010 nadobudlo účinnosť Opatrenie Ministerstva financií SR č. 360/2009 Z. z. o výške štátnej prémie na stavebné sporenie na rok 2010¹⁷. Na základe predmetného opatrenia MF SR je štátna prémia na rok 2010 stanovená vo výške 12,5% z ročného vkladu, najviac v sume 66,39 eura, čo zodpovedá sume 2 000 Sk.

Maximálna výška štátnej prémie na rok 2010 tak v porovnaní s rokom 2009 zostáva zachovaná na rovnakej úrovni a na jej získanie bude musieť sporiteľ aj v tomto období vložiť na účet stavebného sporenia 531,10 eura (16 000 Sk). Ak aj sporiteľ v danom roku vloží na účet stavebného sporenia väčšiu sumu, vyššiu prímiu nedostane. Finančné prostriedky sporiteľa sú na jeho účte stavebného sporenia zhodnocované klasickým úročením vkladu podľa obchodných podmienok príslušnej stavebnej sporiteľne.

V súlade so zákonom sa štátna prémia určuje percentuálnym podielom z ročného vkladu na základe výpočtu podľa vzorca, a to minimálne 5% z ročného vkladu a maximálne 15% z ročného vkladu, najviac v sume 66,39 eura na príslušný kalendárny rok, tejto sume po prepočte podľa konverzného kurzu (30,1260 SKK/EUR) zodpovedá suma 2000 Sk. Výšku štátnej prémie určenú na základe výpočtu podľa vzorca uvedeného v prílohe zákona o stavebnom sporení stanovuje Ministerstvo financií SR opatrením, ktoré sa vyhlasuje v Zbierke zákonov SR do 90 kalendárnych dní po uplynutí rozhodujúceho obdobia. Štátna prémia sa zaokrúhľuje na celé eurocenty nahor.

Štátna prémia sa poskytuje stavebnému sporiteľovi každoročne počas trvania sporenia na jednu zmluvu o stavebnom sporení. Ak stavebný sporiteľ uzatvorí viacero zmlúv o stavebnom sporení, štátna prémia sa poskytne len na tú zmluvu, o ktorej stavebný sporiteľ písomne vyhlási, že práve na túto zmluvu sa má štátna prémia poskytnúť. Takéto vyhlásenie môže sporiteľ zmeniť v priebehu kalendárneho roka v zmluve o stavebnom sporení len raz. V prípade, ak by sa zistilo, že takéto vyhlásenie obsahujú v jednom kalendárnom roku viaceré zmluvy o stavebnom sporení a na tieto zmluvy stavebný sporiteľ vložil v tomto kalendárnom roku vklady, stavebný sporiteľ stratí nárok na štátnu prímiu za tento kalendárny rok zo všetkých zmlúv o stavebnom sporení.

Nárok na štátnu prímiu zaniká, ak stavebný sporiteľ nedodrží podmienky na poskytnutie štátnej prémie ustanovené zákonom o stavebnom sporení alebo dohodnuté v

¹⁷ Opatrenie MF SR č. 360/2009 Z.z. o výške štátnej prémie na stavebné sporenie na rok 2010 [12. 01. 2010], < <http://www.finance.gov.sk/Default.aspx?CatID=4435> >

zmluve o stavebnom sporení, v tomto prípade je stavebný sporiteľ povinný bezodkladne, prostredníctvom stavebnej sporiteľne, vrátiť štátnu prémiiu do štátneho rozpočtu.¹⁸

Tabuľka 3. Vývoj výšky štátnej prémie na Slovensku

Roky	Sadzba štátnej prémie v % z ročného vkladu	Maximálna výška ročnej prémie v Sk	Minimálny ročný vklad v Sk
1999	30	6 000	-
2000	30	4 500	-
2001	25	4 000	-
2002	25	3 000	-
2003	20	2 500	-
2004	15	2 500	16 670
2005	14,5	2 000	17 242
2006	10	2 000	20 000
2007	9,5	2 000	21 053
2008	12,5	2 000	16 000
2009	12,5	2 000	16 000
2010	12,5	2 000	16 000

(vlastné spracovanie údajov podľa finančného portálu Hospodárskych novín)

2.3. Štátny príspevok k hypotekárnym úverom

Systém hypotekárneho úverovania je jedným zo spôsobov financovania bytovej výstavby. „Podľa zákona o bankách č. 483/2001 Zb. z. je hypotekárny úver je úver s lehotou splatnosti najmenej štyri roky a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej, ktorý je financovaný prevažne prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov hypotekárnou bankou podľa osobitného predpisu a ktorý poskytuje hypotekárna banka na tieto účely:

- a) nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,
- b) výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb,
- c) údržbu tuzemských nehnuteľností alebo

¹⁸ Spracované podľa časopisu: ULC Čarnogurský PRO BONO 03/2010. Dostupné na internete: <<http://www.ulclegal.com/sk/bulletin-pro-bono>>

d) splatenie poskytnutého úveru použitého na účely podľa písmen a) až c), ktorý nie je hypotekárnym úverom.“¹⁹

Podmienkou pri jeho poskytnutí je zriadenie záložného práva na nehnuteľnosť v prospech banky. Vďaka záložnému právu má hypotekárny úver najnižšie úročenie. Maximálna výška hypotekárneho úveru je zákonom stanovená.

Podporou realizovanou od roku 1999 smerujúcou zo strany štátu k prebudeniu hypotekárneho úverovania je bonifikácia úrokovej miery hypotekárnych úverov poskytnutých fyzickým osobám, ktorá do roku 2010 znamenala zníženie úrokovej sadzby hypotekárnych úverov o 2,5 %. Od zavedenia podporného systému zo strany štátu došlo k výraznému zlepšeniu podmienok poskytovania hypotekárnych úverov fyzickým osobám. Na Slovensku v tomto období pôsobí 9 bankových inštitúcií, ktoré poskytujú hypotekárne úvery. Táto forma financovania rozvoja bývania je najdynamickejšie sa rozvíjajúcou²⁰.

Od marca 2010 sa menila hranica pre výpočet hrubého príjmu na získanie štátneho príspevku pri schvaľovaní hypotekárneho úveru. Pokiaľ hrubý príjem dosiahnutý v predchádzajúcom kalendárnom roku nepresiahne sumu 1 057, 19 €, klient získa úrokové zvýhodnenie na hypotéku, tzv. Štátny príspevok pre mladých k hypotekárnemu úveru. Podmienkou je okrem výšky príjmu a účelu úveru aj vek klienta – fyzickej osoby, ku dňu podania žiadosti o hypotekárny úver od 18 do 35 rokov veku.²¹

Štátny príspevok pre mladých v roku 2010 je vo výške 3 % je poskytovaný nasledovne:

- zľavu z úrokovej sadzby vo výške 2,0% poskytne žiadateľovi štát
- zľavu z úrokovej sadzby vo výške 1% poskytne žiadateľovi banka

Štátny príspevok pre mladých sa poskytuje k hypotekárnym úverom, ktorých žiadosti boli podané od 1. januára. 2007. Rozumie sa ním percento, o ktoré štát znižuje výšku úrokovej sadzby určenú v zmluve o hypotekárnom úvere. Určuje sa každoročne zákonom o štátnom rozpočte na príslušný rozpočtový rok a v tom roku platí pre všetky zmluvy o hypotekárnom úvere.²²

2.4. *Financovanie rozvoja bývania štátom*

V jednotlivých obdobiach boli vyčleňované zo štátneho rozpočtu do jednotlivých oblastí rozvoja bývania finančné prostriedky v nasledovných objemoch:

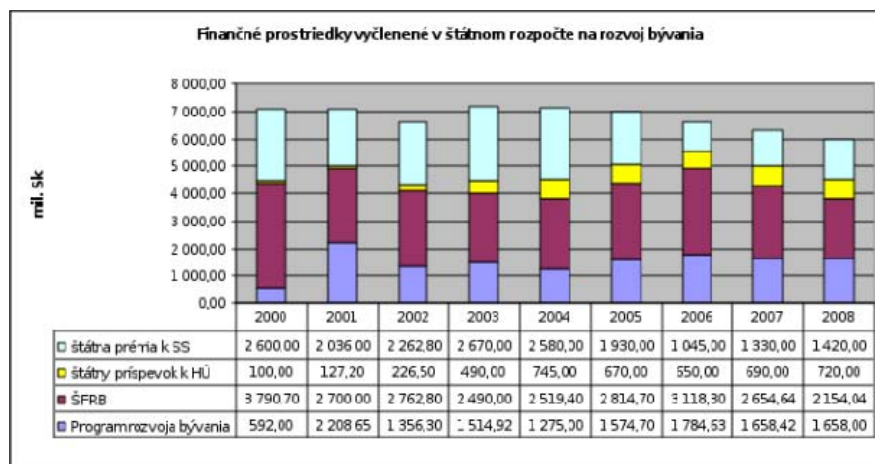
¹⁹ Zákon o bankách 483/2001

²⁰ Spracované podľa: V. Stanek, Sociálna politika, Bratislava 2008

²¹ Mäsiar R., CFC., osobné poradenstvo online, <<http://osobneporadenstvo.sk/statny-prispevok-na-hypotekarny-uver-2010>>

²² Spracované podľa spol. Smart Brokers, <<http://www.hypotekarny.sk/statny-prispevok-pre-mladych>>

Graf 1. Zdroje na podporu bývania poskytnuté štátom v období 2006-2009 podľa jednotlivých nástrojov podpory



Zdroj: údaje podľa schváleného štátneho rozpočtu²³

Z grafu môžeme pozorovať, že v priebehu sledovaného obdobia postupne dochádzalo k miernemu poklesu výšky poskytovaných zdrojov zo štátneho rozpočtu na podporu rozvoja bývania. Najväčší rozsah zdrojov bolo poskytovaných zo Štátneho fondu rozvoja bývania. V objeme poskytnutých zdrojov nasleduje štátna prémie k stavebnému sporeniu, aj keď má celkovo klesajúcu tendenciu. Štátny príspevok k hypotekárnym úverom má zas rastúcu tendenciu ale zatiaľ je jeho zastúpenie v poskytovaných zdrojov zo štátneho rozpočtu najnižšie.

Tabuľka 4: Zdroje na podporu bývania v období 2006 – 2009 v tis. Sk.

	2006	2007	2008	2009
Štátny fond rozvoja bývania	2 768 300	2 261 638	2 154 043	1 654 043
Štátna prémie v stavebnom sporení	1 045 000	1 330 000	1 420 000	1 480 000
Bonifikácia k hypotekárnym úverom	650 000	690 000	720 000	620 000
Spolu dotácie ŠR	6 597 928	6 140 053	5 952 043	5 074 043
Príjmy ŠFRB	1 527 200	1 675 300	1 947 700	2 075 000
Spolu	8 125 128	7 815 353	7 899 743	7 139 043

Zdroj: vlastné spracovanie údajov podľa vládou schváleného rozpočtu na rok 2008

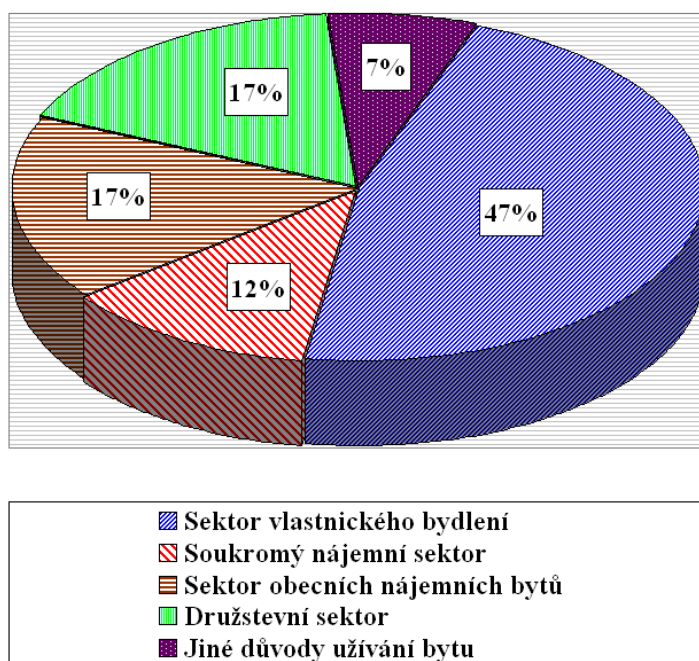
²³ Zdroj: Štatistický úrad SR

3. Podpora rozvoja bývania v Českej republike

Celkové ciele a opatrenia v oblasti bytovej politiky vychádzajú z Programového prehlásenia vlády, kde sa konštatuje: Byt a bývanie sú pre rozvoj občana nezastupiteľnou hodnotou, ktorú nemožno prenechať len živelnému pôsobeniu trhu. Zabezpečenie bývania je záujmom verejným aj súkromným. Trh s bytmi musí byť preto trhom, ktorý je usmerňovaný štátom. Bytová politika vychádza z povinnosti štátu urobiť opatrenia pre zabezpečenie dostupného a prijateľného bývania pre všetkých občanov.²⁴

Hlavné sektory pôsobiace v oblasti bývania možno vidieť v nasledujúcom grafe s percentuálnym zastúpením z roku 2007.²⁵

Graf 2: Sektory bývania v ČR.



(zdroj: SLDB, 2007)

Z grafu je zřejmé, že nejvyšší zastúpenie má sektor vlastnického bývania s percentuálnym zastúpením až 47 %, na druhom mieste pôsobí družstevný sektor spolu so sektorom obecných nájomných bytov v pomere 17 % a nasleduje súkromný nájomný sektor.

²⁴ Koncepcia bytovej politiky z 16. marca 2005, Ministerstvo pre miestny rozvoj ČR

²⁵ Ministerstva pre miestny rozvoj ČR, Sektory bývania

Základné nástroje bytovej politiky v Českej republike sú nasledovné:

- štátny fond rozvoja bývania
- hypotekárne úvery so štátnou podporou
- štátna podpora k stavebnému sporeniu

3.1. Štátny fond rozvoja bývania

Štátny fond rozvoja bývania vznikol v roku 2000 na základe zákona č. 211/2000 Z. z., o Štátnom fonde rozvoja bývania. Jeho úlohou je zhromažďovať finančné prostriedky určené na podporu bývania. Podporuje súkromné aj verejné investície do výstavby a rekonštrukcie i modernizácie bytov. Rozdeľuje podľa programov finančné prostriedky z poskytnutých fondov Európskej únie jednotlivým projektom so zabezpečeným kofinancovaním. Tiež poskytuje poradenské služby v oblasti realizácie programu poskytovania štátnej podpory v oblasti bývania.

Zo štátneho fondu rozvoja bývania je poskytovaných množstvo programov podpory:²⁶

- Záruky za splácanie úverov na výstavbu nájomných bytov s dlhodobou splatnosťou (až do 40 rokov). Fond ručí banke najviac za 70 % nesplatennej časti úveru. Zmyslom delby rizika, pri ktorom časť rizika zostáva banke, je zachovanie potrebnej obozretnosti pri rozhodovaní o poskytnutí úveru. Záruky sú poskytované žiadateľom za poplatok do 0,6 %
- Podpora mladých prostredníctvom úveru. Úver 300 je určený mladým ľuďom do 35 rokov. Môže byť poskytnutý do výšky 300 tisíc Kč, je splatný najviac do 20 rokov a úročí sa dvoma percentami ročne.
- Podpora obcí prostredníctvom dotácií na výstavbu nájomných bytov, sociálnych bytov a úverov na modernizáciu bytov
- Povodne 2009 – pomoc postihnutým povodňami prostredníctvom zvýhodnených úverov. Úvery sú určené na opravy, na zabezpečenie bývania a úvery obciam.
- Sociálne byty
- Bytové domy – Program „Nový panel“ určený na podporu oprav a modernizáciu bytových domov realizovaný v spolupráci s Českomoravskou záručnou a rozvojovou bankou.

²⁶ Štátní fond rozvoja bydlení <<http://www.sfrb.cz/>>

Tabuľka 5. Príjmy a výdavky Štátneho fondu rozvoja bývania v období 2002 – 2008.

	2002	2003	2004	2005
Príjmy celkom	17 774 853,8	4 207 314,4	507 088,3	3 038 538,95
Výdavky celkom	3 358 587,3	4 231 916,8	3 837 749,6	3 884 502,23
		2006	2007	2008
Príjmy celkom		745 085,41	1 896 133,38	4 275 557,91
Výdavky celkom		4 083 706,18	4 275 557,91	2 934 855,86

Zdroj: vlastné spracovanie údajov podľa výročných správ Štátneho fondu rozvoja bývania

3.2. Hypotekárne úvery so štátnou podporou

V súčasnej dobe sú platné tri nariadenia vlády, na základe ktorých je možné získať podporu hypoték (určitou dotáciu úroku alebo nízko úročenú pôžičku), alebo podľa zákona o daniach z príjmu odpočet zaplatených úrokov od základu dane.

Podľa nariadenia vlády č. 616/2004 Z. z. je možné získať pôžičku 300 000 Kč (po prepočte 11 758,25 €)²⁷ na obstaranie bývania s nízkym úrokom. Tieto pôžičky schvaľuje, poskytuje a vrátane ich čerpania rieši Štátny fond rozvoja bývania. Úroková sadzba je 2 % p. a. Splatnosť úveru je maximálne 20 rokov a to s pravidelnými anuitnými splátkami.

Tiež možno získať úver podľa nariadenia vlády č. 28/2006 Z. z. na modernizáciu domu alebo bytu v súkromnom alebo nájomnom vlastníctve. Maximálna výška úveru je 150 000 Kč (po prepočte 5 879,13 €), úroková sadzba 2 % p. a. a úver je možné čerpať do 2 rokov od podpisu úverovej zmluvy, splatnosť je maximálne 10 rokov.

Na základe nariadenia vlády č. 249/2002 Z. z. pre mladých na staršie bývanie. Predmetom je hypotekárny úver na byt alebo rodinný dom s jedným bytom, ktorý musí byť starý najmenej dva roky a musí sa nachádzať na území ČR. Žiadateľom nesmie byť osoba staršia ako 35 rokov.²⁸

²⁷ Prepočítané aktuálnym kurzom zo dňa: 27.4.2010; EUR 1 = 25,514 CZK

²⁸ On-line GEPARD; < <http://www.gpf.cz/hypoteka> >

**Tabuľka 6. Úroková sadzba hypotekárnych úverov bánk so štátnou podporou
(v %) pre fyzické osoby.**

Rok	Január	Február	Marec	Apríl	Máj	Jún	Júl	August	Sep-tem-ber	Októ-ber	Novem-ber	Decem-ber
2000	8,58	8,56	8,54	8,52	8,5	8,48	8,45	8,43	8,4	8,36	8,33	8,3
2001	8,26	8,23	8,2	8,16	8,12	8,08	8,03	7,98	7,93	7,89	7,84	7,79
2002	7,74	7,69	7,64	7,59	7,54	7,49	7,45	7,4	7,36	7,32	7,27	7,23
2003	7,19	7,15	7,1	7,06	7,02	6,98	6,94	6,89	6,85	6,8	6,76	6,71
2004	6,66	6,61	6,57	6,52	6,48	6,43	6,39	6,34	6,3	6,26	6,22	6,19
2005	6,15	6,12	6,08	6,05	6,02	5,99	5,96	5,93	5,9	5,88	5,85	5,83
2006	5,81	5,78	5,76	5,74	5,72	5,7	5,68	5,66	5,64	5,63	5,61	5,59
2007	5,58	5,56	5,55	5,53	5,52	5,51	5,49	5,48	5,47	5,46	5,45	5,44
2008	5,43	5,42	5,41	5,4	5,4	5,39	5,38	5,38	5,37	5,37	5,37	5,36
2009	5,36	5,36	5,36	5,35	5,35	5,35	5,35	5,35	5,34			

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov z Ministerstva pre miestny rozvoj ČR

Poznámka:

Priemerná sadzba úrokov za rok 2008 vypočítaná podľa ustanovenia nariadenia vlády č. 249/2002 Zb., resp. podľa ustanovení nariadenia vlády č. 33/2004 Zb., činí 5,66%, resp. 5,64%. Z uvedeného vyplýva, že všetci žiadatelia o štátny finančný príspevok spĺňajúci podmienky dané nariadením vlády č. 249/2002 Zb., ktorí začnú čerpanie hypotekárneho úveru v období od 1.2.2009 do 31.1.2010, majú nárok na štátny príspevok vo výške 1 percentného bodu.

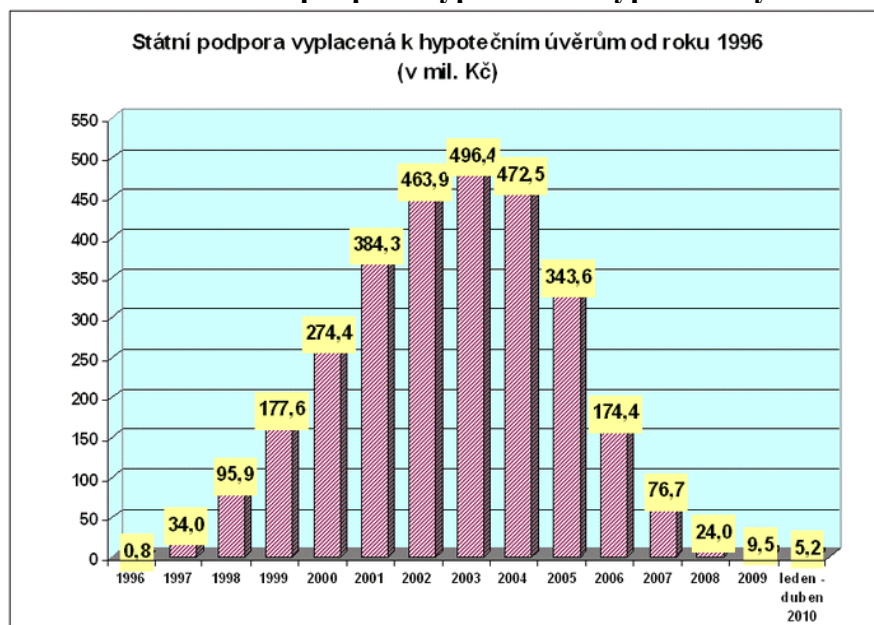
Podpora hypotekárnych úverov poskytovaných na bytovú výstavbu podľa nariadenia vlády č. 244/1995 Zb. zostáva i naďalej na nulovej hodnote.

Tabuľka 7. Objem hypotekárnych úverov s priznanou štátnou finančnou podporou v období 1997-2008

	v mil. Kč	V mil. € ²⁹
v roku 1997	1 557	61
v roku 1998	2 336	91,56
v roku 1999	3 403	133,4
v roku 2000	5 601	219,5
v roku 2001	10 148	397,7
v roku 2002	7 468	292,7
v roku 2003	11 093	434,8
v roku 2004	8 992	352,4
v roku 2005	4 025	157,8
v roku 2006	1 138	44,6
v roku 2007	363	14,2
v roku 2008	394	15,4
v roku 2009	1671	65,5

Zdroj: vlastné spracovanie podľa údajov Ministerstva miestneho rozvoja ČR

Graf 3. Štátna podpora vyplácaná k hypotekárnym úverom od roku 1996.

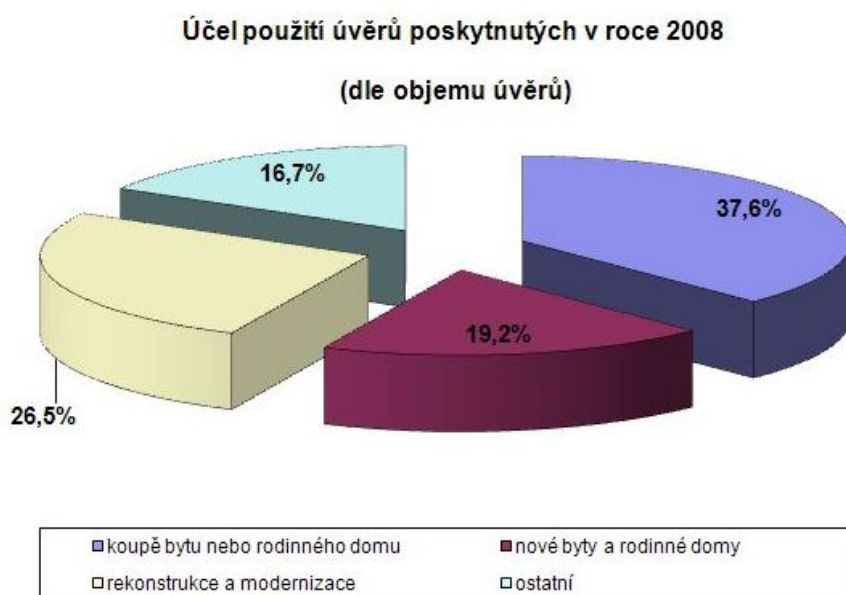


Zdroj: Ministerstvo pre miestny rozvoj ČR

²⁹ Prepočítané aktuálnym kurzom zo dňa: 27.4.2010; EUR 1 = 25,514 CZK

Ako z tabuľky 7 a tiež aj z grafu 3 môžno sledovať vývoj výšky štátnej podpory k hypotekárnym úverom. Od roku 1996 postupne narastala a každým rokom bola vyššia až v roku 2003 dosiahla svoje maximum a potom objem podpory zo strany štátu nabral klesajúcu tendenciu. V roku 2008 v čase najväčšieho dopadu hospodárskej krízy dosiahla svoje minimum a v roku 2009 nabrala rastúcu tendenciu. Vyplýva to z flexibility tvorby štátneho rozpočtu, ktorý sa prispôsobuje situácií v krajine a vo svete.

Graf 4. Účel použitia úverov poskytnutých v roku 2008



Zdroj: Ministerstvo pre miestny rozvoj ČR

Na grafe možno sledovať účel využitia poskytnutých úverov. Viac ako 37 % z objemu úverov bolo využitých na kúpu bytu alebo rodinného domu. Viac ako 26 % na rekonštrukcie a modernizácie a na nové byty a rodinné domy sa využilo 19 % z poskytnutých úverov.

3.3. Štátna podpora k stavebnému sporeniu

Podpora stavebného sporenia je formou štátneho príspevku, kedy podľa súčasných platnej novely je možné získať 15 % z ročne usporenej čiastky, maximálne však 3 000 Kč (po prepočte 117,58 €)³⁰, čo zodpovedá ročne usporenej čiastke vo výške 20 000

³⁰ Prepočítané aktuálnym kurzom zo dňa: 27.4.2010; EUR 1 = 25,514 CZK

Kč (783,88 €). Štátna podpora sa poskytuje zo štátneho rozpočtu Českej republiky formou ročných záloh. Zákon č. 96/1993 Z. z. v znení neskorších noviel, o stavebnom sporení a štátnej podpore stavebného sporenia upravuje pre stavebné sporiteľne záväzné pravidlá uzatvorenia zmluvy.

Tabuľka 8. Priznaná štátna podpora a priemerná štátna podpora priznaná na zmluvu o stavebnom sporení v období rokov 1997 - 2008

	Priznaná štátna podpora		Priemerná štátna podpora priznaná na zmluvu o stavebnom sporení za príslušný rok	
	Objem (mld. Kč)	Prírastok (%)	Objem (Kč)	Prírastok (%)
1998	3,817		2 795	
1999	5,068	32,8	2 803	0,3
2000	6,393	26,1	2 795	- 0,3
2001	7,719	20,7	2 874	2,8
2002	9,313	20,7	2 956	2,9
2003	11,059	18,7	3 138	6,2
2004	13,261	19,9	3 159	0,7
2005	15,337	15,7	3 256	3,1
2006	16,086	4,9	3 242	- 0,4
2007	15,772	- 2,0	3 173	- 2,1
2008	14,976	- 5,0	3 090	- 2,6

Zdroj: Vlastné spracovanie údajov podľa Ministerstva financií ČR

Záver

Pôsobnosť v oblasti bývania je tradične rozdelená medzi štát a obce predstavujúce verejný sektor a medzi súkromný sektor, teda podnikateľskú sféru a občanov. Konkrétne úlohy jednotlivých účastníkov sa však v súvislosti s vývojom ekonomickej a spoločenskej situácie menia. Každý štát prešiel vlastným vývojom, a preto aj nástroje, ktoré používa na dosiahnutie svojich cieľov sa v konkrétnej podobe líšia.

Spoločným znakom podpory oboch štátov je cielenie štátnej podpory k financovaniu rozvoja bývania hlavne a postupne v stále vyššej miere zo súkromných zdrojov. Prostriedky štátneho rozpočtu na podporu rozvoja bývania smerujú predovšetkým k sociálne slabším skupinám obyvateľstva a na nepriamu podporu formou daňových úľav.

Systém podpory rozvoja bývania je podľa môjho názoru v Českej republike prepracovanejší a je docielená lepšia adresnosť prostriedkov ako v Slovenskej republike. Hlavne činnosť Štátneho fondu rozvoja bývania poskytuje v Českej republike viacej možností ako na Slovensku. Aj keď na druhej strane je táto kompletnosť poskytovanej podpory v ČR potrebnejšia vzhľadom na väčšiu rozlohu krajiny a vyšší počet obyvateľov. Prostriedky Štátnych fondov rozvoja bývania sú vo veľkej miere využívané v oboch štátoch, aj keď vplyvom krízy v posledných rokoch klesá objem prostriedkov zo štátneho rozpočtu do tejto oblasti. Na druhej strane však sledujeme veľký rozsah hypotekárneho úverovania. Negatívom tohto nástroja je z hľadiska štátneho rozpočtu geometrickým radom narastajúci nárok na štátny rozpočet. Štátna prémie na stavebné sporenie predstavuje v Českej republike vyššie percento – až 15 %, zatiaľ čo na Slovensku je to maximálne 12,5 %. Aj podľa porovnania so štátmi Európskej únie sa v Českej republike vynakladá vyšší objem prostriedkov v pomere verejných výdavov na podporu rozvoja bývania určených % z HDP ako na Slovensku. V roku 2004 bol rozdiel pri poskytovaní zdrojov na podporu rozvoja bývania z verejných rozpočtov 0,44 % z HDP medzi Českou republikou a Slovenskom.

Aj keď sledujeme rozdielnosti v poskytovaní a využívaní prostriedkov z rozpočtov štátov pre oblasť rozvoja bývania, myslím si, že rozdielnosti nie sú zásadné a každý štát v rozmedzí svojich kompetencií napomáha rozvoju a zveľadňovaniu bytového fondu na svojom území.

Zoznam použitej literatúry

1. Vojtech Stanek a kolektív, Sociálna politika, vydal Sprint dva, Bratislava 2008, prvé vydanie, ISBN 978-80-89393-02-2
2. Ján Lisý a kolektív, Ekonómia v novej ekonomike, Iura Edition, Bratislava 2007, druhé vydanie, ISBN 978-80-8078-164-4
3. Ing. Jarmila Vídová, PhD., Aktuálne problémy bytovej politiky, výstavby a kvality života, vydavateľstvo Daniel NETRI, 2008, ISBN 978-80-969567-8-4
4. Jankovichová, E.: Nájomné bývanie. Bratislava: STU, 2003
5. Koloman, Zúbková, Špirková. Bytová politika, Bratislava STU, 2003, ISBN 80-227-1841-6
6. Zákon o štátnom rozpočte na rok 2008 č. 608/2007 Z. z
7. Zákon o bankách č. 483/2001 Z. z.
8. Zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania
9. Koncepcie bytovej politiky, Ministerstvo pre miestny rozvoj ČR
10. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015, Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR
11. Stránka Ministerstva pre miestny rozvoj, <<http://www.mmr.cz/Bydleni/>>
12. Stránka Ministerstva financií Českej republiky, <<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/>>
13. Stránka Štátneho fondu rozvoja bývania <<http://www.sfrb.sk>>
14. Opatrenie MF SR č. 360/2009 Z.z. o výške štátnej prémie na stavebné sporenie na rok 2010, [12. 01. 2010], < <http://www.finance.gov.sk/Default.aspxCatID=4435>>
15. ULC Čarnogurský PRO BONO 03/2010. Dostupné na internete: <<http://www.ulclegal.com/sk/bulletin-pro-bono>>

16. Dashöfer Holding, Ltd. a Verlag Dashöfer, *enoviny.sk*, [2001-05-03]. 2010.
Dostupné na internete <<http://www.enoviny.sk/?cid=36285>>. ISSN 1336-4014
17. Mäsiar R., CFC., osobné poradenstvo online, dostupné na internete:
<<http://osobneporadenstvo.sk/statny-prispevok-na-hypotekarny-uver-2010>>,
[Marec-20-2010]
18. spol. Smart Brokers, dostupné na internete: <<http://www.hypotekarny.sk/statny-prispevok-pre-mladych>>
19. On-line GEPARD; < <http://www.gpf.cz/hypoteka>>