

Máme, alebo nemáme dostatok bytov?

Ako ďalej s obnovou bytového fondu a výstavbou nových nájomných bytov ?

Autor: Ivan Pauer, prezident Stavebnej komory Slovenskej republiky.

Aby sme vedeli ako ďalej s výstavbou nie len bytov, musíme pochopiť v akej situácii sa naša spoločnosť, jej rozvoj, hospodárstvo a výstavba nachádza a vedeli ako pokračovať ďalej napr. aj s výstavbou bytov a vôbec s bytovou politikou štátu. Musíme poznať čo jej predchádzalo, kde sú príčiny problémov, ako sa vyvarovať opakovaniu vlastných chýb a chýb iných.

Až na základe tejto analýzy následne môžeme určiť ďalšie smerovanie slovenského hospodárstva, výstavby ako takej a samozrejme aj výstavby bytov.



Typická mestská výstavba bytov do roku cca 1930
Foto: web mesta Košice



Typická mestská výstavba 4 bytových domoch pri priemyselných podnikoch v rokoch cca 1920-1939.
Foto: web mesta Zlín.



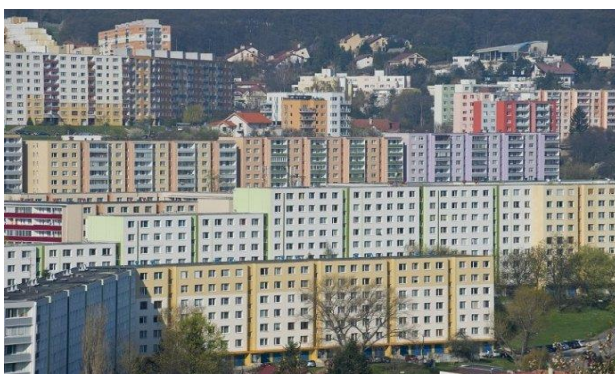
Typická mestská výstavba pavlačových bytových domov v rokoch do cca roku 1940. Foto: FB Magická Praha.



Typická mestská výstavby bytových domov v rokoch 1948-1968 Foto: web historickapb.sk



Panelová mestská výstavba bytových domov od roku 1956
Foto: web archív mesto Bratislava.



Typická mestská výstavba bytov v rokoch cca 1957-1992
Foto: web SM dennik.

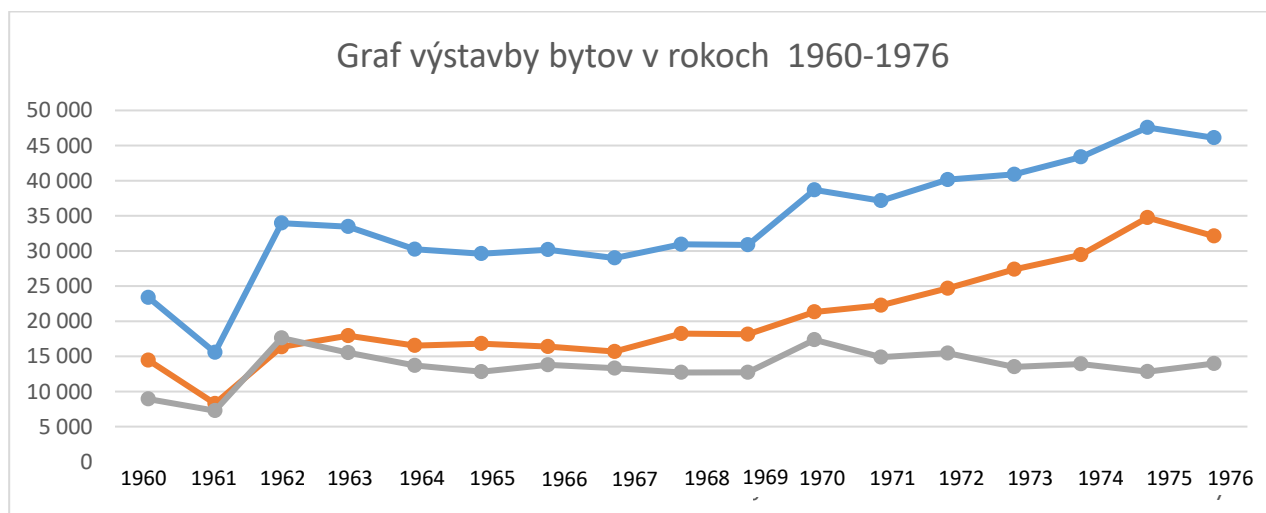
V období r. 1948 – 1959 vrátane sa postavilo **109 213** bytov vo viac bytových domoch a **122 700** bytov v rodinných domoch t. j. celkom **231 913 bytov** na území Slovenska.

V období r. 1948 – 2025 vrátane sa postavilo **787 653** bytov vo viac bytových domoch a **584 065** rodinných domov. Celkom za toto obdobie sa postavilo **1 371 718** bytových jednotiek.

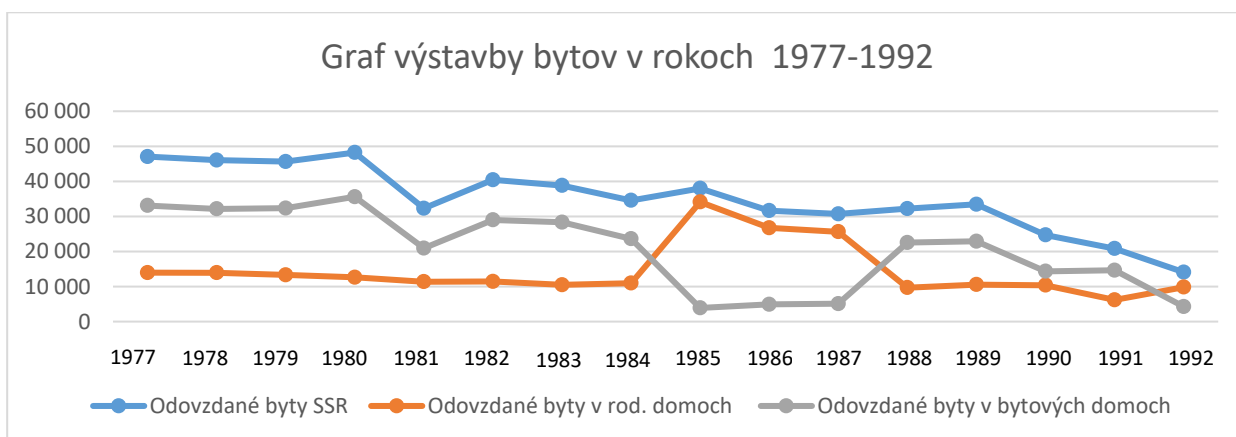
Podme sa teda pozrieť bližšie na bývanie na Slovensku od roku 1960 až do konca r. 2025.

Za to čo máme doposiaľ postavené, či sa to bude niekomu páčiť alebo nie, v hromadnej bytovej výstavbe na Slovensku môžeme ďakovať čiastočne prvej republike v rokoch 1918-1938 ale hlavne Československej socialistickej republike (ČSSR) počnúc rokom 1960 a končiac rokom 1992 s **1 139 805** bytmi. Za existencie ČSSR a jej hospodárskej politiky sa vybuďovalo najviac bytov zo súčasného bytového fondu Slovenskej republiky (**88%**). (Zdroj: ŠÚ SR)

Dokončené byty v rokoch 1960 až 1976 vrátane.			
Rok	Odobozdané byty SSR	Odobozdané byty v bytových domoch	Odobozdané byty v rod. domoch
1960	23 384	14 451	8 933
1961	15 554	8 284	7 270
1962	33 961	16 350	17 611
1963	33 460	17 936	15 524
1964	30 237	16 534	13 703
1965	29 618	16 808	12 810
1966	30 184	16 386	13 798
1967	29 002	15 681	13 321
1968	30 947	18 240	12 707
1969	30 869	18 140	12 729
1970	38 690	21 327	17 363
1971	37 154	22 271	14 883
1972	40 145	24 683	15 462
1973	40 899	27 386	13 513
1974	43 372	29 453	13 919
1975	47 574	34 749	12 825
1976	46 101	32 123	13 978
Spolu:	581 151	350 802	230 349
Priemer bytov /rok:	34 185	20 635	13 550

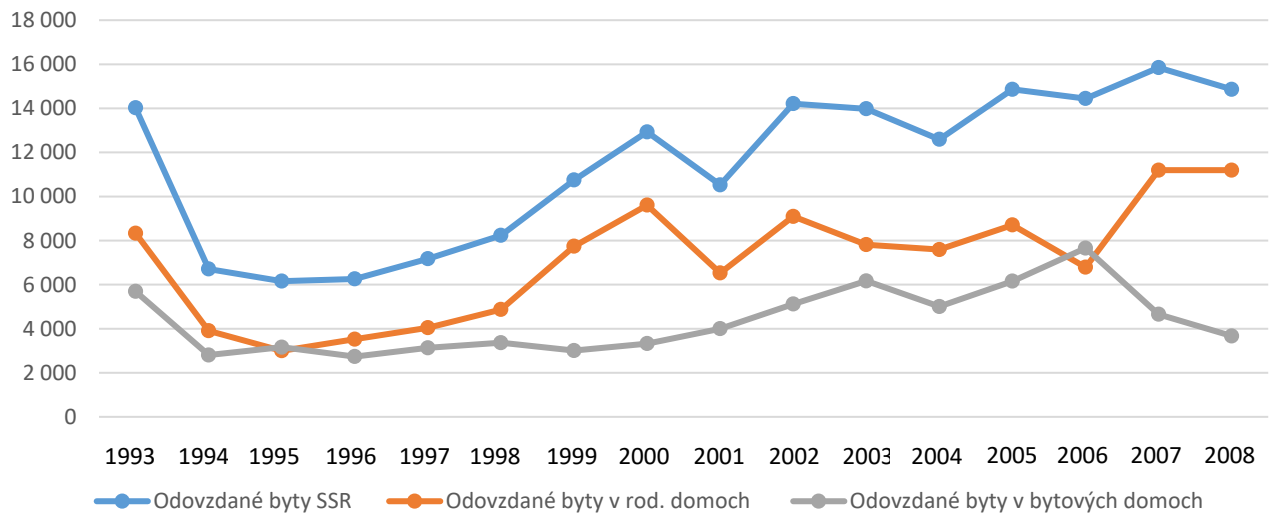


Dokončené byty v rokoch 1977 až 1992 vrátane.			
Rok	Odozvané byty SSR	Odozvané byty v rod. domoch	Odozvané byty v bytových domoch
1977	47 056	13 952	33 104
1978	46 057	13 915	32 142
1979	45 647	13 295	32 352
1980	48 215	12 614	35 601
1981	32 303	11 362	20 941
1982	40 429	11 428	29 001
1983	38 804	10 477	28 327
1984	34 565	10 952	23 613
1985	37 985	34 096	3 889
1986	31 639	26 738	4 901
1987	30 693	25 607	5 086
1988	32 210	9 679	22 531
1989	33 437	10 539	22 898
1990	24 705	10 365	14 340
1991	20 816	6 177	14 639
1992	14 093	9 820	4 273
Spolu:	558 654	231 016	327 638
Priemer bytov /rok:	34 916	14 439	20 477



Dokončené byty v rokoch 1993 až 2008 vrátane.			
Rok	Odozvané byty SSR	Odozvané byty v rod. domoch	Odozvané byty v bytových domoch
1993	14 024	8 333	5 691
1994	6 709	3 906	2 803
1995	6 157	2 996	3 161
1996	6 257	3 523	2 734
1997	7 172	4 042	3 130
1998	8 234	4 869	3 365
1999	10 745	7 739	3 006
2000	12 931	9 608	3 323
2001	10 525	6 525	4 000
2002	14 213	9 095	5 118
2003	13 980	7 813	6 167
2004	12 592	7 589	5 003
2005	14 863	8 707	6 156
2006	14 444	6 787	7 657
2007	15 848	11 195	4 653
2008	14 863	11 195	3 668
Spolu:	183 557	102 727	69 635
Priemer bytov /rok:	11 472	6 420	4 352

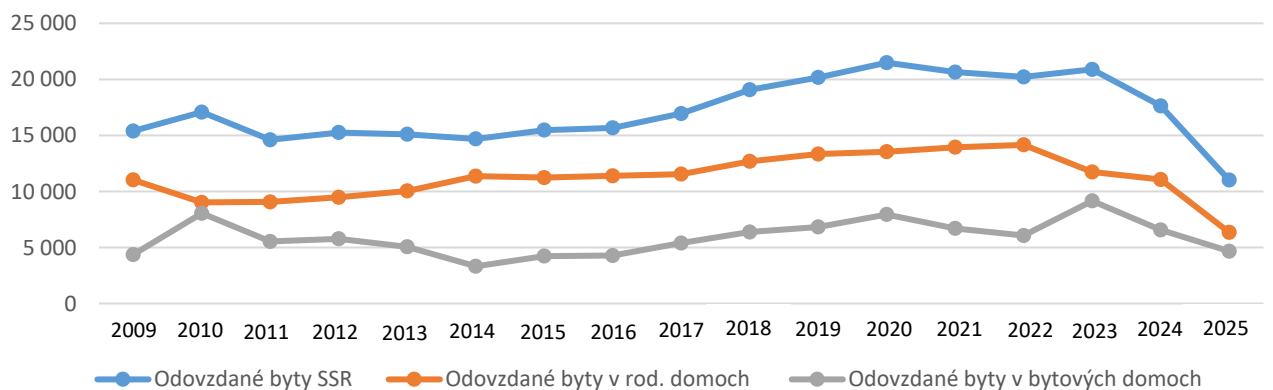
Graf výstavby bytov v rokoch 1993-2008



Dokončené byty v rokoch 2009 až 2025 vrátane.

Rok	Odovzdané byty SSR	Odovzdané byty v rod. domoch	Odovzdané byty v bytových domoch
2009	15 391	11 027	4 364
2010	17 076	9 022	8 054
2011	14 608	9 068	5 540
2012	15 255	9 479	5 776
2013	15 100	10 041	5 059
2014	14 685	11 362	3 323
2015	15 471	11 240	4 231
2016	15 672	11 391	4 281
2017	16 946	11 547	5 399
2018	19 071	12 687	6 384
2019	20 171	13 338	6 833
2020	21 490	13 543	7 947
2021	20 649	13 945	6 704
2022	20 220	14 154	6 066
2023	20 891	11 735	9 156
2024	17 632	11 062	6 570
2025	11 015	6 350	4 665
Spolu:	291 343	190 991	100 352
Priemer bytov /rok:	17 138	11 235	5 903

Graf výstavby bytov v rokoch 2010-2025



Rekapitulácia výstavby bytov na Slovensku 1918-1925.		
sledované roky	počet dokonč. bytov	obdobie rokov
1918-1948	863 868	30
1949-1959	231 913	10
1960-1992	1 139 805	32
1993-2025	474 900	32
celkom k roku 2025:	2 710 486	104
úbytok bytov k roku 2025	- 384 493	
bytový fond k roku 2025 celkom	2 325 993	

Vyhodnotenie:

Celkom za toto **32** ročné obdobie (1993-2025) k porovnateľnému **32** ročnému obdobiu ku koncu predchádzajúceho hospodárskeho systému činí **41,67 %** z vtedajšej výstavby bytov, t. j. pokles výstavby bytov znamená až **58,33 %**, ktorý Slovensko nedokázalo za 32 rokov dobehnúť ani do objemu výstavby polovice predchádzajúceho hospodárskeho plánovania a riedenia. **Úspech? Nie! Roky 1993-2025 sú doposiaľ najhorším obdobím v histórii výstavby bytov na Slovensku!**

Oficiálny deficit bytov podľa medializovaných vyhlásení:

Minister výstavby Marian Janušek po svojom nástupe do funkcie v r. **2006** pre agentúru SITA vyhlásil, že Slovensku chýba **800 000 bytov...**

Podľa údajov urbánneho rozvoja (IUR) z **22.6.2020** na Slovensku chýba **220 000 bytov...**

Podľa Národnej asociácie realitných kancelárií Slovensku z **5.6.2022** chýba **400 000 bytov...**

Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania (AŠPNB) **3.2.2025** oznámila, že Slovensku chýba **500 000 bytov...**

Štatistický úrad po poslednom sčítaní obyvateľov priniesol v **júli 2025** správu, že na Slovensku je **približne 500 tisíc prázdnych bytov.**

Ministerstvo dopravy a výstavby v **nov.2025** vyhlásilo, že na Slovensku **chýba 475 000 bytov.**

Štatistický úrad SR vo svojej správe k výstavbe **jan. 2026** uviedol, že na Slovensku **chýba 200 000 bytov.**

Podľa aktuálnej štúdie Inštitútu Martina Filka (IMF) z **26.1.2026** na Slovensku **chýba 500 000 bytov...**

Vie vôbec niekto na Slovensku povedať, koľko bytov nám naozaj chýba ?

Prečo je podľa ŠÚ SR v júli 2025 voľných cca 500 000 bytov, v jan.2026 len 200 ale aj 500 000?

Voľné byty sú často výsledkom prevyšujúcej ponuky novostavieb nad dopytom, najmä v atraktívnych či turistických lokalitách, kde investori kupujú nehnuteľnosti za účelom prenájmu, čím sa zvyšuje počet dostupných, no prázdnych bytov. Okrem toho, vysoké ceny novostavieb spôsobujú, že dopyt nemusí okamžite pokryť celú ponuku a nie sú prístupné začínajúcim mladým rodinám.

Ďalej,

- mnohé byty sú kúpené ako investícia a nie na okamžité bývanie, majiteľ tieto tzv. „investičné“ byty drží prázdne.
- V turistických lokalitách sú byty často určené na krátkodobý prenájom, a preto sú voľné až do príchodu turistov.

- Rastúce ceny nehnuteľností, predovšetkým v novostavbách, znižujú dostupnosť pre bežných kupujúcich.
- Niektoré byty (napr. na prízemí alebo v podkrovi) sú pre kupujúcich menej atraktívne, čo predlžuje čas ich predaja na trhu.

Podľa ministerstva dopravy a výstavby SR chýba 475 00 bytov. To myslia naozaj vážne?

Prečo je oficiálne potrebná nová výstavba domov a bytov?

Podľa oficiálnych vyjadrení vlády nové byty sú potrebné najmä z dôvodu dlhodobého nedostatku voľných nehnuteľností, rastúceho dopytu v mestách a potreby modernizácie bývania. Napriek hlásaniu vlád od roku 2020, že je potrebný nový stavebný zákon aby sa rozbehla masívna výstavba štátnych nájomných bytov však v rokoch **2024 a 2025** počet dokončených bytov rapídne upadol, čo zvyšuje tlak na ich dostupnosť. Príčina teda nie je v stavebnom zákone, ale niekde úplne inde.

Údajne je nedostatok bytov na trhu.

Podľa posledného vyjadrenia ŠÚ SR z **januára 2026** na Slovensku **chýba viac ako 200 000** bytových jednotiek, ale v **júli roku 2025** ŠÚ SR oznámil, že je **prebytok 500 000** bytov. Kde sa za osem mesiacov **stratilo 300 000** bytov? A koľko sa postavilo štátnych nájomných bytov? **Žiadny!**... Aký mal vplyv nový stavebný zákon na výstavbu týchto bytov? **Žiadny!** Postavilo a len cca 70-100 **štátom podporovaného nájomného bývania, čo nie sú štátne byty!** Štát bude **dotovať nájomné!**

Chybná urbanizácia, resp. žiadna štátom riadená urbanizácia spôsobila a spôsobuje sťahovanie ľudí za prácou a tým je umelo vytvorený dopyt bytov pre dočasné nájomné bývanie v mieste práce! Chybnou urbanizáciou, resp. žiadnou, vidiek nevie takmer vôbec zabezpečiť pracovné príležitosti domorodcom a tým aj zastaviť odchod ľudí z obce a naplniť prázdne byty a rodinné domy po odídenoch. Vidiek bez miestnych tradičných pracovných príležitostí vymiera a zanikne, čo má zásadný vplyv aj na potravinovú sebestačnosť a demografický vývoj štátu! Výstavba bytov sa orientuje hlavne v mestách a v ich priľahlom okolí v okruhu cca do 15-30 km, kam prichádzajú ľudia z vidieka a cudziny za prácou, čo zvyšuje dopyt po bývaní v mestských a priľahlých lokalitách a na druhej strane uvoľňuje byty na vidieku. Toto sa nedá nazvať rozvojom ani urbanizáciou štátu.

Neustále rastúci tlak na energetickú efektívnosť a moderné štandardy:

Starší bytový fond má zvyčajne vysokú energetickú náročnosť a rôznymi legislatívnymi tlakmi sú ich vlastníci tlačení do neustále technicky a finančne náročnejších technických úprav. Mnohé nariadenia a na ich základe vyvolané technické úpravy stávajúceho bytového fondu, a taktiež novostavieb však vytvárajú aj veľké riziko zhoršenia vnútorného mikroklimatického prostredia v bytoch o čom je ticho, potvrdzujú to však nie len moje vyšetrenia bytov s vlhkým, alebo veľmi suchým vnútorným prostredím, čo vyvoláva ďalšie investície na elimináciu týchto negatív.

Novostavby samozrejme musia tiež spĺňať stále prísnejšie európske nariadenia a normy na nízkoenergetickú a ekologickú náročnosť, čo síce znižuje prevádzkové náklady na výrobu tepla ale zvyšuje aj náklady na spotrebu elektriny pre riadiace a rekuperačné systémy, čo značne zvyšuje nadobúdaciú cenu bytov a pravidelný prevádzkový servis technológií a niekedy aj návštevy lekára.

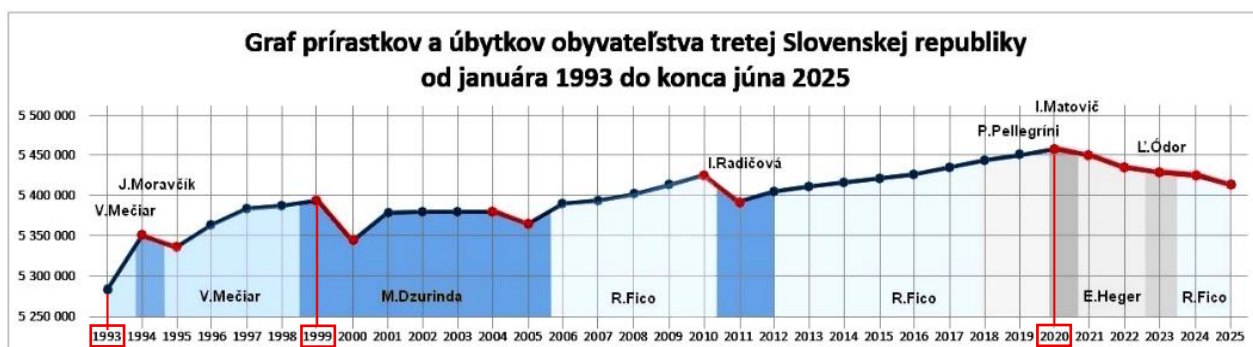
Výsledok?

Vznikol kruh, ktorý sám seba posilňuje pre rastúcu ekonomickú, hospodársku a sociálnu neistotu v spoločnosti a v štáte, ktorá u movitých spoluobčanov a spoločností podporuje investičné nakupovanie bytov, čo zároveň vyvoláva zvyšovanie cien bytov a trhového komerčného nájmu!

Investičné nakupovanie bytov súčasne znižuje ich reálnu dostupnosť a nižšia dostupnosť opäť zvyšuje ceny a vyššie ceny bytov prehĺbujú sociálnu neistotu. V konečnom dôsledku pri reálnom úbytku pracovných príležitostí, znižovaní kúpnej sily a ďalších negatívnych vplyvov na občana to

má negatívny vplyv na reprodukciu pôvodného obyvateľstva, tzn. zatiaľ neustále znižovanie populácie na Slovensku počnúc rokom 2021 aké od roku 1948 z hľadiska jeho trvania nemá obdoby.

Populačný vývoj na Slovensku od roku 2020 podľa údajov ŠÚ SR:		
obdobie	počet občanov	prírastok/úbytok
Rok 2020 populačný stav ku 31.12.2020	5 457 873	+7 452
Rok 2021 populačný stav po úbytku	5 449 270	-8 603
Rok 2022 populačný stav po úbytku	5 434 712	-14 558
Rok 2023 populačný stav po úbytku	5 428 792	-5 920
Rok 2024 populačný stav po úbytku	5 424 687	-4 105
Populačný stav po úbytku k septembru 2025	5 413 813	-10 874
Historicky výnimočne dlhodobý úbytok 2020-2025 celkom:	-44 060	-44 060



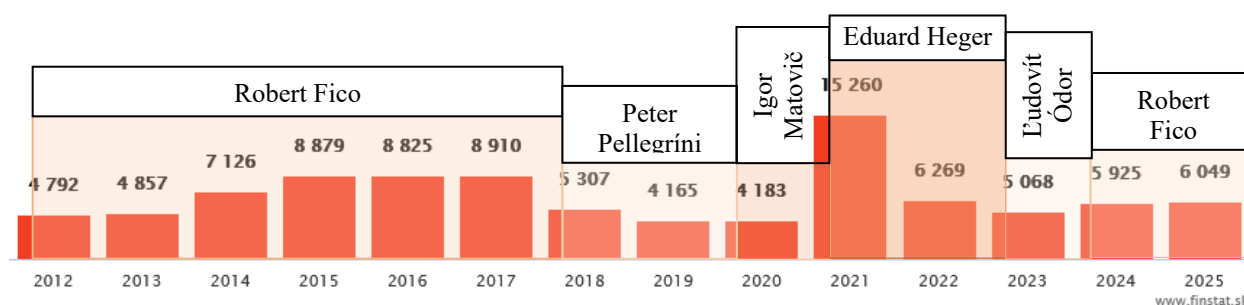
Výsledok je demograficky bolestivý, pretože keď práca a bývanie nie sú stabilné, rodina sa zakladá neskôr, alebo sa vôbec nezaloží. Štát potom namiesto príčiny draho rieši ekonomické a populačné následky, ktoré si sám spôsobil. Pre koho sa majú stavať nové byty, keď od roku 2021 do konca sept. r. 2025 vrátane zo slovenskej populácie výnimočne bez prerušenia ubudlo cca **44 060** ľudí?

Plánovanie potreby počtu výstavby bytov ovplyvňujú pracovné príležitosti a chudoba.

1) Pracovné príležitosti.

Podľa Finstatu maximum zaniknutých firiem v období nezmyselných „pandemických“ opatrení rokov 2020 až 2023 skrachovalo **153 429 živnostníkov** a **30 780 firiem**, celkom **krachlo 184 209 podnikateľov**. Finstat zániky - bankroty firiem a živnostníkov v období 2020-2023 diplomaticky zdôvodňuje legislatívnymi zmenami... Neuvádza sa však, že tieto legislatívne zmeny boli všemožné až nezmyselné zamedzenia voľného pohybu osôb v ako-takom voľnom priestore, že donútili zamestnancov pacovať z domu, mnohí remeselníci a zamestnanci malých firiem museli sedieť doma, boli pozatvárané mnohé malé obchody, služby, kaviarne, reštaurácie, penzióny a hotely, ktoré sa už výpadku príjmu nespamätali a skrachovali, v lepšom prípade boli niekým odkúpené.

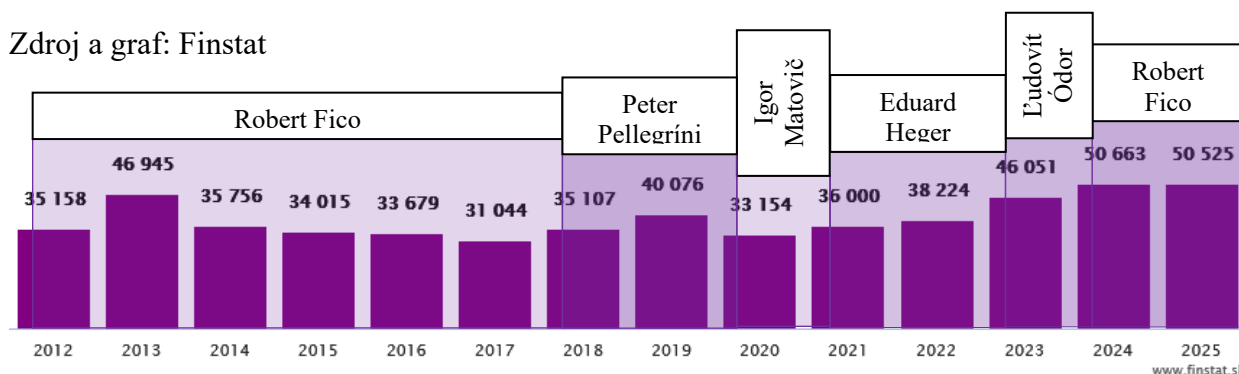
Graf zániku firiem (PO) na Slovensku od r.2012 do 19.10.2025



Zdroj a graf: Finstat

Graf zániku živnostníkov (FO) na Slovensku podľa predsedov vlád r.2012 do 19.10.2025

Zdroj a graf: Finstat



2) Vývoj chudoby na Slovensku.

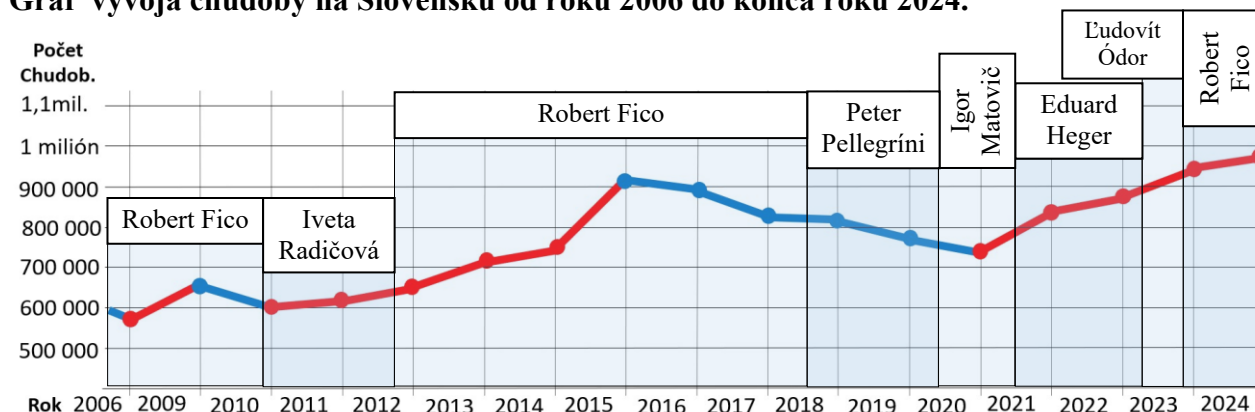
V Československej republike bola v polovici 50 rokov chudoba na historickom maxime 21,0%. Koncom šesťdesiatych rokov už nezamestnanosť neexistovala a ani pojem chudobný a/alebo chudoba v dnešnom ponímaní. Dôvod bol jednoduchý. Každý občan po dovŕšení 15 rokov života ak nechodil do školy musel niekde pracovať. Kto nepracoval, nemal legálny príjem a vtedy ho skôr či neskôr očakával súd za príživníctvo a putoval do väzenia, v ktorom sa práci nemal ako vyhnúť.

V rokoch **1989 až 1992** začal prechod na tzv. „trhové hospodárstvo“. Hneď v roku 1990 bolo zaznamenaných **257 500 nezamestnaných v hmotnej núdzi, tj. 5,16%** teda **chudobných**. Koľko nezamestnaných resp. už chudobných bolo v roku 1991 a 1992 nie je známe, pretože sa nedá ku tomuto údaju z verejne dostupných zdrojov dopracovať.

Vláda pod vedením Mikuláša Dzurindu, resp. Ivana Mikloša v rokoch 1999 až 2006 zrealizovala historicky najväčší „výpredaj“ národného majetku, čo ukončilo tvorbu vlastných štátom tvorených finančných zdrojov a nastal rast závislosti od nadnárodných spoločností a bánk, ktoré ovládli celú hospodársku, finančnú a sociálnu politiku štátu. Mzdy ako-tak stačia na stravu, ošatenie a bývanie jedinca ale náročné je to pre celú bežnú rodinu. **Počet chudobných a vývoj chudoby:**

Vývoj chudoby po prechode na feudálno kapitalistický ekonomický systém od roku 1989-2025.										
Sledovaný rok	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Počet chudobných - výpočet ŠÚSR	0	257 500	nedostupné	nedostupné	386 323	442 554	408 507	378 637	392 927	500 440
Sledovaný rok	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet chudobných - výpočet ŠÚSR	583 055	nedostupné	nedostupné	699 291	1 129 811	716 181	625 145	576 516	nedostupné	nedostupné
Sledovaný rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Počet chudobných - podľa SILC	671 824	600 576	607 592	652 233	702 521	741 173	907200	897700	830200	812400
Sledovaný rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Počet chudobných - podľa SILC	795 200	744 100	841 000	887 900	942 800	980 200	Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky a ČSŠÚ			

Graf vývoja chudoby na Slovensku od roku 2006 do konca roku 2024.



Poznámka:

Štatistické údaje za roky 2000 a 2001 sú údajne pre zmenu vyhodnocovania štatistických údajov neznáme a za roky 2007 a 2008 nie sú dostupné údaje tiež z dôvodu prechodu na systém vyhodnocovania podľa EU-SILC. Po skončení roku 2001 oproti roku 1999 pribudlo 116 236 chudobných a koncu r. 2008 oproti r. 2006 pribudlo 95 308 chudobných.

Takže toto sú ďalšie základné vplyvy, ktoré treba zohľadniť pri plánovaní potreby a druhu bytov, služieb a pracovných príležitostí, ktoré vstupujú do kritérií plánovania rozvoja hospodárstva a výstavby aj nových nájomných bytov, ktoré by mali byť vo vlastníctve obcí, miest a vôbec štátu určené prioritne pre slabé a slabšie sociálne skupiny obyvateľstva a hlavne pre začínajúce mladé rodiny ako jedna zo základných podpôr pre obnovu rastu populácie a stabilizáciu slovenských rodín.

Kde je príčina 30 ročného chaosu vo výstavbe bytov a vôbec výstavbe ako takej?

Slovensko ani po 30 rokoch (od r.1995), „ad hoc“ nekonceptnej hospodárskej politiky doposiaľ nemá vytvorené ani základné legislatívne a ekonomické pravidlá pre koncepčné plánovanie a riadenie hospodárstva, jeho rozvoj a budúcnosť, od ktorých závisí ekonomika štátu, rozvoj a výstavba vlastného hospodárstva aj s bytmi a službami a hlavne, systémový sociálny rozvoj občana a štátu !

Riadenie hospodárstva bez záväzného plánovania a princípov rozvoja Slovenska!

Na jar roku 2025 a opätovne na jeseň roku 2025 traja ústavní činitelia v médiách vyzvali občanov, združenia a organizácie aby predložili nejaké svoje návrhy na víziu Slovenska na 25-30 rokov dopredu. Takú víziu sme im v máji r. 2025 ponúkli, vymenili sme si s kanceláriami dvoch úst. činiteľov po jednom liste a to bolo všetko... 30 sept. r. 2014 SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby s poradcami vtedajšieho predsedu vlády ako prvá oficiálne predložila návrh koncepčného rozvoja Slovenska! Poradcovia ho bez pripomienok odobrili ale pre akúsi jeho revolučnosť ju vtedajší predseda vlády zamietol. Možno si ktosi na to spomenul a pochopil, že bez plánovania rozvoja štátu sa už ďalej nedá. Slovensko totiž od svojho opätovného vzniku ako samostatný štát nemá tri základné legislatívne pravidlá plánovania rozvoja a riadenia hospodárstva, ekonomiky a výstavby (aj bytov) Slovenskej republiky.

Čo bezpodmienečne a neodkladne potrebuje Slovensko aby sme vedeli koľko vlastných bytov, podnikov pre výrobu, služby a ostatnú infraštruktúru naozaj musíme vybudovať? Je to:

- 1) **Zákon o národnoštátnych záujmoch.**
- 2) **Zákon o štátnej doktríne** (zákon o princípoch koncepčného riadenia a kontrole riadenia).
- 3) **Zákon o urbanizme a plánovaní rozvoja Slovenskej republiky** (nadväzuje na predch. 1) a 2)).

Tento nedostatok základu koncepčného plánovania a riadenia hospodárstva štátu je nevyhnutné doplniť uvedenými zákonmi a začať krátko a dlhodobé plánovanie rozvoja štátu ako celku.

Ako ďalej s rozvojom hospodárstva, bytového fondu a politiky bývania?

Až po vypracovaní teraz už tretej stratégie rozvoja a budúcnosti Slovenska, najnovšie pod názvom „Vízia budúcnosti Slovenska“, ktorú vláda tradične zadala vypracovať univerzitám a SAV, a ktorá možno nezostane nezáväzným dokumentom ako predchádzajúce dve, ale bude mať silu zákona. Až potom bude možné vykonať prerod zo súčasnej hospodárskej a ekonomickej „ad hoc“ štátnej politiky na koncepčnú, bez ktorej žiadny štát nemôže normálne fungovať a nie ešte aj prosperovať – vid' jej prijatie Vietnamom, Čínou, Ruskom a i. a vid' dôsledky ústupu od nej v štátoch EÚ.

Zmena systému riadenia a plánovania rozvoja štátu s atomizovaním na kraje, okresy, mestá a obce umožní určiť, kde a aký priemysel a služby budú umiestnené v rámci celého územia Slovenska a samozrejme následne bude možné pomerne presne definovať skutočnú potrebu, množstvo, druh a lokalitu umiestnenia bytových nájomných ale aj nenájomných domov. Preto je potrebný legislatívny systémový základ pre územné plánovanie, ktorým je **urbanistické plánovanie štátu a jeho lokalít!**

Preto urbanistická štúdiá a následne urbanistický plán musí riešiť hlavne:

- 1) **pracovné príležitosti a dopravnú dostupnosť**, medzinárodné, vnútroštátne a miestne komunikácie, pešia dostupnosť, miestnu, medzimestskú a medzištátnu dopravu,

- 2) **technickú vybavenosť** miest a obcí, t.j. možnosť pripojenie k miestnemu vodovodu, kanalizácii, plynovodu, elektrickej energii a i.,
 - 3) **občiansku vybavenosť** – služby: musia byť časovo a technicky dostupné cca do max. 15 minút fyzicky priemernému občanovi aj bez dopravného prostriedku, pričom občianska vybavenosť,
 - 4) **ochranu poľnohospodárskej pôdy, lúk a pasienkov, ochranu vodných tokov a zdrojov, ovzdušia, fauny a flóry a pod.** sa musí skladať hlavne z objektov pre:
 - bývanie, nevyhnutný servis pre bývanie, maloobchodnú sieť pre domácu spotrebu a pracovné príležitosti,
 - detské a mládežnícke ihriská a priestory pre voľný čas,
 - predškolské a základné školské zariadenia a i.,
 - miestne technické servisné služby obyvateľstvu a údržbu komunikácií, sietí a ostatnej infraštruktúry,
 - miestne servisné a obslužné veterinárne služby,
 - miestne zdravotnícke služby prvého kontaktu a spádové zdravotnícke zariadenia,
4. **ekologickú stabilitu a prostredie:** Hluk, znečistenie, prašnosť, zeleň a odpadové hospodárstvo, atď.

PRINCÍP KONCEPČNÉHO RIADENIA A PLÁNOVANIA ROZVOJA ŠTÁTU, MIEST A OBCÍ:



© copyright Ivan Pauer & Stavebná komora Slovenskej republiky.

Princíp plánovania rozvoja obytného sídla - štátu na celoštátnej úrovni.

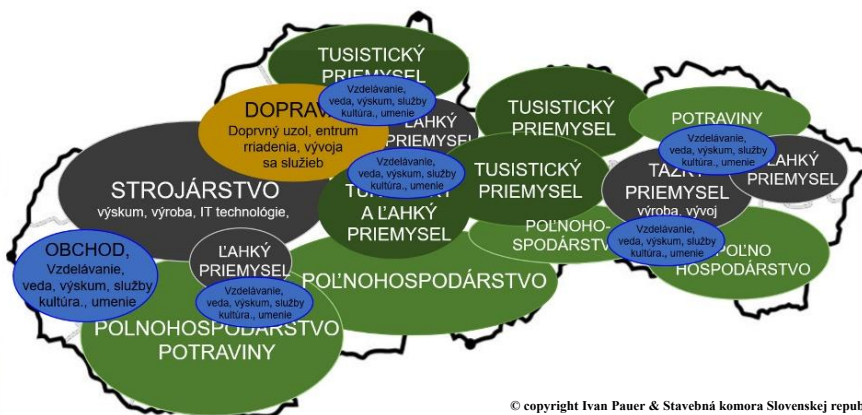
Na štátnej územnej úrovni sa infraštruktúrny rozvoj musí navrhovať, plánovať a posudzovať väzbou na územné zdrojové možnosti. Na potrebu zvyšovania vzdelania a zamestnanosti občanov Slovenskej republiky, na národnoštátne záujmy a štátnu doktrínu Slovenskej republiky s dôrazom na budovanie celého spektra vlastného hospodárstva pre domácu spotrebu s horizontom rozvoja na obdobie najmenej 25, resp. na obdobie 30 rokov.

Štát plánuje, uskutočňuje a riadi, budovanie a rozširovanie svojho strategického hospodárstva a majetku štátu s vplyvom na celoštátny rozvoj Slovenska s konečným dopadom na demografický a celospoločenský rozvoj.

Štát sa zameriava hlavne na rozvoj kľúčovej infraštruktúry strategického a národného významu, t.j. priemyslu, energetiky, dopravy, vedy, výskumu, vzdelávania, zdravotníctva, výroba distribúcia strategických liečiv, chemického, strojárskoho a elektrotechnického priemyslu, IT technológií, potravinovej bezpečnosti, vojenskej a civilnej obrany a vlastný menový a finančný sektor. Následne sa toto plánovanie rozdeľuje – atomizuje na kraje, okresy, mestá končiac obcami. Štát na vláde

nezávislými inštitúciami súčasne kontroluje a vynucuje plnenie plánovaných cieľov vrátane ich efektívneho a hospodárneho využívania.

PRINCÍP PLÁNOVANIA ROZVOJA PRIEMYSLU NA CELOŠTÁTNEJ ÚROVNI



Takže naozaj máme krízu bývania alebo jednoducho nevieme riadiť a čakáme na príkazy?

Musíme si uvedomiť, že na Slovensku neprežívame krízu bývania v technickom zmysle, že nie je dosť bytov. My prežívame dlhodobú **systémovú krízu riadenia hospodárstva a ekonomiky štátu, ktorý sa hlúpo zbavil príjmov z vlastného priemyslu a služieb** a štát teraz žije len z daňových odvodov a úverov s negatívnym dopadom aj na bytovú politiku štátu, ktorá so sebou priniesla aj krízu rovnováhy medzi právom vlastniť byt-byty a právom trvale žiť vo svojom vlastnom byte! V tomto je zásadný rozdiel medzi filozofiou bývania západných národov a našou filozofiou bývania a ostatných národov sveta, ktorú nám v EÚ v rámci sebazničujúcej západnej agendy nanucujú...

Preto až po uvedenom zavedení koncepčného riadenia a plánovania rozvoja s následnou kontrolou riadenia hospodárstva a ekonomiky, t. j. po zavedení skutočnej realizovateľnej vízie rozvoja a budúcnosti Slovenska **môžeme hovoriť o tom, kde, koľko a akých bytov a čo všetko ešte Slovensko a jeho občania naozaj potrebujú vybudovať.**

Je nevyhnutné ukončiť „ad hoc“ riadenie a na základe akože odborných ale pritom až chaotických a plne neodborných odhadov určovať počet a miesta výstavby priemyselných objektov, objektov služieb a tiež bytov, len tak „od buka do buka“ ako to rôzne inštitúcie doposiaľ tvrdia a aj robia!

Slovensko potrebuje jednu relevantnú a plne zodpovednú odbornú inštitúciu zameranú len na urbanistické prognózy a plánovanie rozvoja slovenského hospodárstva a jeho výstavby ako celku s atomizovaním na kraje, okresy, mestá a obce na obdobie 25-30 rokov, ktoré bude základom na samotné technické územné plánovanie danej lokality a nakoniec aj výstavba bytov a služieb.

Bez týchto zásadných krokov a bez relevantnej analýzy skutočných potrieb štátu je ilúziou, ba až hazardom, prípadne špekuláciou alebo prejavom neodbornosti **hovorit' o rozvoji hospodárstva, ekonomiky, sociálnej stability a stability štátu** a tiež vyhlasovať, koľko bytov, predškolských zariadení, škôl, zdravotníckych zariadení a iného mestá a obce nevyhnutne potrebujú vybudovať.

Je preto nevyhnutné ukončiť riadenie akože na základe odborných ale ako vidíme, skôr na základe neodborných nariadení a odporúčaní zo zahraničia, kto ako momentálne potrebuje, alebo ako si zmyslí nejaká zahraničná firma, ktorú niektorá aktuálna vláda nazve strategickým investorom ak nie spasiteľom Slovenskej ekonomiky a hospodárstva... Ako sa takmer vždy ukázalo, je to len dočasnú dobu, dokiaľ to takému investorovi vyhovuje a štát sa nechá ním zneužívať a vydierať. Prečo napr. štát neviaže svoju finančnú pomoc svojou kapitálovou majetkovou účasťou vo firme dotovaného investora a nevyžaduje aby takýto investor vybudoval aj zázemie - byty pre svojich zamestnancov?

Bytový fond na Slovensku podľa ŠÚ SR:		
obdobie	počet	čoho
Do roku 1948 bolo dokončených	954 275	bytov
Od roku 1948 do roku 2025 sa dokončilo	1 371 718	bytov
Do roku 2025 je v bytovom fonde Slovenska	2 325 993	bytov

Neobývané byty na Slovensku podľa ŠÚ SR:		
obdobie	počet bytov	čoho
Rok 2011 neobývaných celkom	177 000	bytov
Rok 2021 neobývaných celkom	299 595	bytov
Rok 2025 neobývaných celkom	500 000	bytov

S výstavbou bytov pre byty ako sa ukazuje pri súčasnom hospodárskom a ekonomickom marazme Slovenska a poklese slovenskej populácie pri zvyšovaní chudoby treba byť veľmi opatrný, pretože **môže naozaj priniesť dočasné zníženie cien bytov ale môže následne priniesť podobnú, ak nie takú istú krízovú situáciu na realitnom a hypotekárnom trhu ako bola v Číne a v USA.**

Prebytok voľných bytov v krajinách s realitným a hypotekárnym krachom zrazil ceny až na dno, byty stratili hodnotu, ľudia prišli o strechu nad hlavou a mnohí aj o svoj majetok! V lepšom prípade zostali nájomníkmi vo vlastnom, byte či dome. Na boome obrovskej hromadnej výstavby bytov napr. v Číne profitovali len stavebné firmy a krátkodobo developeri. Mestám a bankám zostal dlhový problém... Prázdne byty a domy zostali exekútorom a bankám.

Napr. v Číne neskôr tisíce novopostavených ale nevyužívaných obytných a obslužných budov postupne zbúrali, pomleli, recyklovali a materiál použili na výstavbu ciest a iných stavbách. V USA neobývané budovy nechali napospas svojmu osudu a prírode.

Aby sme tejto situácii predišli, je potrebné zamerať sa v legislatíve ale aj vecne hlavne na uprednostnenie **rekonštrukcie prázdnych nevyužitých administratívnych a priemyselných budov pre účely bývania a maximalizovať obnovu a udržiavanie jestvujúceho bytového fondu bez ohľadu na jeho vek a možno aj bez ohľadu na jeho vlastníka ako napr. prestavba vo Zvolene:**



„Vybývaný“ bytový dom v súčasnosti... a návrh na jeho prestavbu.

Zdroj: MY ZVOLEN

V každom prípade štát by mal realizovať **vlastnú výstavbu nájomných bytov hlavne v objeme prirodzeného priemerného ročného úbytku bytového fondu a z vlastných peňažných prostriedkov**, s vlastnou alebo kombinovanou správou bytových domov **a nie z verejných finančných prostriedkov občanov dotovať neštátnemu vlastníkovi bytov rozdiel medzi zákonom stanovenou výškou nájomného a vlastníkom požadovaného nájomného**, prípadne zaťažiť mestá aby komerčným úverom vykryli rozdiel medzi cenou stavby a dotáciou štátu. Štát by takto zabezpečil **recykláciu svojich investičných prostriedkov bez potreby vytvárať finančnú stratu na dotačných platbách rozdielu výšky nájomného vlastníkom bytových domov**. Nájomné štátne byty musia mať pre každého občana rovnaké podmienky a kritériá na ich pridelenie a užívanie.

Ak štát vlastnými kapacitami zabezpečí výstavbu a minimálne základný technický servis, údržbu a navyše služby nájomníkom svojich nájomných bytov, ušetrí nemalé sumy na ich nadobudnutí, prevádzke a údržbe. Štátu sa vráti vložená investícia s primeraným ziskom pre ďalšiu výstavbu.

Obdobným spôsobom môže štát podporiť účelové spoločenstvá vlastníkov bytov, ktorým na výstavbu poskytne návratné úverové krytie so zvýhodneným úrokom, osobitne pre mladé začínajúce rodiny s najmenej jedným dieťaťom s postupným zvýhodňovaním pri každom ďalšom dieťati.



Zo skrachovaného strojárskoho podniku je dnes bytový Komplex (San Peterburg) Foto: Ivan Pauer



Panelový pavlačový dom EVOLO z dreva. Projekt 21. Foto www.05studio.cz

Treba však pokračovať v obnove súčasného bytového fondu v mestách a obciach, zmapovať skutočne staticky a technicky nevyhovujúce už obývané bytové domy. V prípade potreby zabezpečiť ich obyvateľom nové adekvátne bývanie v rekonštruovaných budovách, preto ako som už spomenul, odporúčam zamerať sa hlavne na rekonštrukciu a zmenu nevyužívaných bytových a nebytových budov a priemyselných objektov na obytné budovy! Nie je to nič nové ani zvláštne, uvažujú o tom už aj vo Zvolene a robí sa tak všade vo svete, kde sa rozmýšľa.

Preto záverom sa vynára otázka, či Slovensko naozaj potrebuje vybudovať státisíce štátnych, mestských a obecných nájomných bytových budov, raz 800 000, potom 220 000 neskôr 400 000 atď..., ako tvrdia „odborníci a politici“ bez jasnej koncepcie širokospektrálneho znovuvybudovania a rozvoja **slovenského hospodárstva a štátu ako celku** v ktorom budú občania nájomníci pracovať a tak recyklovať štátu jeho investíciu do vlastného hospodárstva a bývania?

A ešte poznámka na záver:

Bez zohľadnenia súčasného hospodárskeho a demografického vývoja Slovenska, a bez dlhodobej koncepcie rozvoja slovenského hospodárstva a priemyslu je irelevantné predkladať akékoľvek čísla o prebytočných, alebo chýbajúcich bytoch a potrebe ich hromadnej výstavby! To však neznamená že nájomné byty sa stavať nemajú, naopak! Výstavba bytov musí prebiehať v súlade s rozvojom hospodárstva, prirodzeným úbytkom bytov a vývojom prírastku/úbytku slovenskej populácie.

Výstavba nájomných štátnych bytov musí však byť opodstatnená v súlade s urbanistickým plánom rozvoja hospodárstva a štátu ako celku a jeho jednotlivých oblastí, ktorý Slovensko od roku 1990 nemá! Potom môžeme určovať kde, pre koho, pre akú obsluhu priemyselnej výroby, služby a i. sa byty a občianska vybavenosť budú stavať a súčasne, či podpora štátu bude adresovaná súkromným vlastníkom na dotáciu nájomného zo štátnej pokladnice a tým zvyšovať ďalšie zadlžovanie štátu, alebo to bude naozaj štátny a obecný vlastník s ekonomickým nájomom so spätnou návratnosťou peňazí z nájmu do štátnej pokladnice, ktorý poslúži na údržbu, obnovu a výstavbu ďalších bytov.

Zdroje: Československý štatistický úrad (ŠÚ ČSSR), Štatistický úrad Slovenskej republiky (ŠÚ SR), Inštitút Martina Filka, AŠPNB Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania, FINSTAT, FINSIDER, EUROSTAT, EU-SILC (European Union Statistics on Income and Living Conditions), SASDARS, SITA, SME denník a HN.