

2019

Autorský kolektív: Ing. arch. Elena Szolgayová, PhD.

Ing. Viera Hlaváčová

PhDr. Michal Kaliňák, PhD.

Ing. Emil Kollár

Ing. Juraj Kurňavka

JUDr. Eva Pilát

PhDr. Veronika Reháková

# Podpora nájomného bývania



Tento projekt sa realizuje vďaka podpore z Európskeho sociálneho fondu  
a Európskeho fondu regionálneho rozvoja v rámci Operačného programu  
Ľudské zdroje.

[www.esf.gov.sk](http://www.esf.gov.sk)[www.employment.gov.sk](http://www.employment.gov.sk)[www.ia.gov.sk](http://www.ia.gov.sk)

## NÁRODNÝ PROJEKT

# Podpora kvality sociálneho dialógu

Typ projektu: Neinvestičný

Termín realizácie projektu: 07/2018 – 02/2023

ITMS projektu: 312031V749

Autorský kolektív: Ing. arch. Elena Szolgayová, PhD.

Ing. Viera Hlaváčová

PhDr. Michal Kaliňák, PhD.

Ing. Emil Kollár

Ing. Juraj Kurňavka

JUDr. Eva Pilát

PhDr. Veronika Reháková

Odborná garantka: Ing. arch. Elena Szolgayová, PhD.

Garant za ZMOS: PhDr. Michal Kaliňák, PhD.

Autorské dielo bolo vypracované v rámci hlavnej aktivity „Posilnenie odborných a analytických kapacít sociálnych partnerov, budovanie infraštruktúry a komunikačnej platformy sociálneho dialógu a rozvoja sociálneho partnerstva na národnej a medzinárodnej úrovni“ v rámci podaktivity 1.1 Posilnenie kapacít sociálnych partnerov prostredníctvom analytickej činnosti Národného projektu Podpora kvality sociálneho dialógu expertným tímom sociálneho partnera Združenia miest a obcí Slovenska. Vyjadruje názory a postoje sociálneho partnera na predmetnú tému. Autorské dielo nevyjadruje názory ani postoje prijímateľa projektu a bolo schválené Riadiacim výborom Národného projektu Podpora kvality sociálneho dialógu.

## OBSAH

ZOZNAM ILUSTRÁCIÍ A ZOZNAM TABULIEK .....	6
ZOZNAM SKRATIEK A ZNAČIEK .....	8
ZOZNAM PRÍLOH .....	9
ÚVOD .....	10
1 CIELE ANALYTICKÉHO DOKUMENTU .....	13
2 ÚVOD DO PROBLEMATIKY .....	15
2.1 Bývanie v medzinárodnom kontexte .....	15
2.2 Bývanie v národnom kontexte .....	18
2.3 Slovensko v európskom porovnaní .....	20
3 SITUÁCIA V OBLASTI BÝVANIA NA SLOVENSKU .....	23
3.1 Základné informácie o bývaní .....	23
3.2 Inštitucionálny rámec – úlohy aktérov .....	25
4 ÚLOHY A NÁSTROJE SAMOSPRÁVY V OBLASTI BÝVANIA .....	31
4.1 Prehľad súvisiacich právnych predpisov .....	31
4.2 Územný plán a pozemková politika .....	33
4.3 Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja .....	35
4.3.1 Medziobecná spolupráca .....	40
5 SÚČASNÝ STAV NÁJOMNÉHO BÝVANIA NA SLOVENSKU .....	41
5.1 Základné informácie .....	41
5.2 Súkromné nájomné bývanie .....	42
5.3 Verejné nájomné bývanie .....	45
5.4 Nájomné bývanie – výhody, nevýhody, prínosy, riziká .....	47
6 CENOVÁ DOSTUPNOSŤ BÝVANIA .....	50
6.1 Príjmové zloženie domácností .....	51
6.2 Výdavky na bývanie .....	54
6.3 Európske modely zabezpečenia cenovej dostupnosti bývania .....	57

7	LEGISLATÍVNA A FINANČNÁ PODPORA NAJOMNÉHO BÝVANIA.....	66
7.1	Legislatívny rámec .....	66
7.1.1	Štátny fond rozvoja bývania – výhodné úvery.....	66
7.1.2	Dotácie na rozvoj bývania .....	67
7.2	Financovanie obstarania nájomného bývania .....	69
7.2.1	Verejný nájomný sektor .....	69
7.2.2	Súkromný nájomný sektor .....	77
7.3	Skúsenosti z aplikačnej praxe Štátneho fondu rozvoja bývania .....	79
7.4	Zhodnotenie – výhody, nevýhody, riziká, prínosy.....	81
8	PRÁVNE PREDPISY SÚVISIACE S ROZVOJOM NÁJOMNÉHO BÝVANIA .....	82
8.1	Občiansky zákonník.....	82
8.2	Zákon o krátkodobom nájme bytu .....	84
8.3	Zákon o obecnom zriadení .....	86
8.4	Zákon o majetku obcí .....	88
8.5	Zákon o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami .....	90
8.6	Problémy spojené s obstaraním bytového fondu .....	90
9	ZHODNOTENIE SÚČASNEJ PODPORY NÁJOMNÉHO BÝVANIA.....	93
9.1	Zhodnotenie podporných nástrojov .....	93
9.2	Dotazníkový prieskum .....	95
9.3	Vyhodnotenie dotazníkového prieskumu .....	95
10	PRÍKLADY DOBREJ PRAXE .....	101
11	ODPORÚČANIA.....	109
	ZÁVER .....	116
	ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV .....	118
	PRÍLOHY .....	120

## ZOZNAM ILUSTRÁCIÍ A ZOZNAM TABULIEK

### GRAFY

Graf 1: Počet bytov na 1 000 obyvateľov v krajinách EÚ

Graf 2: Intenzita bytovej výstavby v krajinách EÚ

Graf 3: Podiel sociálneho a súkromného nájomného bývania na celkovom fonde bytov v krajinách EÚ

Graf 4: Vybavenosť trvale obývanými bytmi v krajoch a v SR

Graf 5: Vývoj počtu začatých a dokončených bytov v SR v rokoch 2000 až 2018

Graf 6: Vývoj cien nehnuteľností na bývanie podľa krajov v €/m<sup>2</sup>

Graf 7: Rozdelenie obyvateľov podľa formy držby bytu (% obyvateľov) v roku 2017

Graf 8: Podiel domácností SR s príjmom nižším ako troj-, resp. štvornásobok životného minima

Graf 9: Miera zaťaženia výdavkami na bývanie obyvateľov V4 podľa vzťahu k bývaniu (v roku 2017)

Graf 10: Čisté peňažné príjmy v eurách (osoba/mesiac)

Graf 11: Podiel zamestnaných so mzdou pod minimálnou mzdou v krajoch SR (% , 2005 – 2017)

Graf 12: Podiel domácností obsluhujúcich jednotlivé typy bankových úverov (percentá)

Graf 13: Štruktúra výdavkov za bývanie, elektrinu, vodu, plyn a iné palivá podľa typu obce (% , 2017)

Graf 14: Podpora obstarávania nájomných bytov z verejných zdrojov

Graf 15: Počet obstaraných nájomných bytov z verejných zdrojov za obdobie rokov 2000 - 2018 podľa krajov

Graf 16: Podiel obstaraných nájomných bytov z verejných zdrojov na 1 000 obyvateľov

Graf 17: Počet nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore podporených za obdobie rokov 2000 – 2018

Graf 18: Počet nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore podporených za obdobie rokov 2000 – 2018 podľa územnosprávneho členenia vo vzťahu k typu samosprávy

Graf 19: Podiel podporených nájomných bytov v mestách SR podľa veľkostnej kategórie

Graf 20: Podiel podporených nájomných bytov v obciach SR podľa veľkostnej kategórie

Graf 21: Percentuálne vyjadrenie počtu neplatičov (samosprávy a právnické osoby) vzhľadom na celkový počet klientov ŠFRB, ktorí sú v omeškaní 4 a viac splátok

Graf 22: Počet neplatičov (samosprávy a právnické osoby), ktorí sú v omeškaní 4 a viac splátok

Graf 23: Odpoveď na otázku „Počet bytov v súkromnom vlastníctve na Slovensku je na úrovni 92 %. Nájomný bytový fond je preto výrazne menší. Čo podľa vás v najväčšej miere spôsobilo túto situáciu?“

Graf 24: Odpoveď na otázku „Je vo vašom meste/obci záujem obyvateľov o obecné byty?“

Graf 25: Porovnanie respondentov, ktorí uvažujú o výstavbe nájomných bytov a podnikli niektoré kroky s údajmi o reálne podporených nájomných bytoch MDV SR podľa krajov

Graf 26: Odpoveď na otázku „Ak uvažujete o výstavbe nájomných bytov, v akom štádiu je táto snaha?“

## TABUĽKY

Tabuľka 1: Ceny nájmov bytov k 31. 12. 2018

Tabuľka 2: Maximálne ceny nájmov bytov vo vlastníctve obcí podľa roku poskytnutia dotácie

Tabuľka 3: Porovnanie výhod a nevýhod nájomného bývania z pohľadu nájomcu

Tabuľka 4: Porovnanie výhod a nevýhod nájomného bývania z pohľadu prenajímateľa

Tabuľka 5: Porovnanie financovania sociálneho bývania (ako % podiel z celkových nákladov)

Tabuľka 6: Podiel obstraných nájomných bytov samosprávami

Tabuľka 7: Podpora súkromného nájomného bývania z verejných zdrojov

## SCHÉMY

Schéma 1: Cenovo dostupné bývanie

Schéma 2: Modely sociálneho bývania

Schéma 3: Vývoj právneho rámca poskytovania dotácií na rozvoj bývania

## ZOZNAM SKRATIEK A ZNAČIEK

EHK OSN - Európska hospodárska komisia OSN

EÚ - Európska únia

MDV SR - Ministerstvo dopravy a výstavby SR

MDVRR SR - Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR

MPSVR SR – Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR

NBS – Národná banka Slovenska

NO – nezisková organizácia

OSN - Organizácia Spojených národov

OZ – Občiansky zákonník

PHSR – Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja

SODB - Sčítanie obyvateľov, domov a bytov v roku 2011

SR – Slovenská republika

Stavebný zákon - zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

ŠFRB - Štátny fond rozvoja bývania

ŠÚ SR – Štatistický úrad Slovenskej republiky

VÚC – vyšší územný celok

ZMOS – Združenie miest a obcí Slovenska

ZoKNB – zákon o krátkodobom nájme bytu



## ZOZNAM PRÍLOH

Príloha 1: Zákony vstupujúce do problematiky bývania

Príloha 2: Štátny fond rozvoja bývania

Príloha 3: Dotácie na obstaranie nájomného bývania a obstaranie súvisiacej technickej vybavenosti

Príloha 4: Regionálne rozloženie počtu podporených nájomných bytov za obdobie rokov 2000 – 2017

## ÚVOD

Nájomné bývanie na Slovensku predstavuje významnú celospoločenskú tému, ktorej sa venujeme v rôznej miere intenzity, odlišným pohľadom, niekedy subjektívnym hodnotením, prípadne vlastnou skúsenosťou.

Cieľom analýzy Združenia miest a obcí Slovenska v rámci národného projektu s názvom Podpora kvality sociálneho dialógu je vstup do problematiky nájomného bývania, zmapovanie súčasného stavu, definovanie možností na podporu a rozvoj nájomného bývania a tiež predstavenie príkladov dobrej praxe z prostredia miest a obcí.

Takto koncipovaný dokument spracovaný odborným tímom expertov s využitím ich poznatkov, praktických skúseností, využitím analytických dokumentov, štatistických dát, vlastných prieskumov, ale aj komparáciou rôznych nástrojov a konceptuálnym prístupom k jednotlivým kľúčovým aspektom a determinantom podpory nájomného bývania znásobuje výpovednú hodnotu a poukazuje na možné trendy, ako alternatívne prístupy k zvyšovaniu počtu nájomných bytov, čo súvisí aj s ekonomickými a sociálnymi aspektmi, vrátane geografickej štruktúry a demografickej skladby obyvateľstva, s prihliadnutím na veľkostné kategórie obcí, aspekty ekonomickej a sociálnej mobility, štátne priority vo vzťahu k bývaní, lokálne a regionálne potreby a ďalšie, nemenej dôležité vstupné faktory.

Analytická štúdia je koncipovaná do viacerých tematicky oddelených, ale priamo na seba nadväzujúcich častí.

Úvod dokumentu je spracovaný formou vstupu do problematiky v častiach venovaných bývaní v medzinárodnom kontexte, bývaní v národnom kontexte a porovnaní.

Situáciu v oblasti bývania na Slovensku umocňuje časť, v ktorej čitateľom približujeme základné informácie o bývaní a inštitucionálnom usporiadaní, teda o vymedzení úloh jednotlivých aktérov, ktorí sa rôznou mierou a intenzitou podieľajú na bývaní.

Prehľad plánovacích nástrojov vrátane územného plánu a pozemkovej politiky a na to nadväzujúci vstup do problematiky programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja tvoria kapitolu venovanú úlohám a nástrojom samosprávy v oblasti bývania.

Súčasný stav nájomného bývania ponúka kapitola, v ktorej sú spracované časti týkajúce sa základných informácií, verejného nájomného sektora, súkromného nájomného sektora a nájomného bývania z pohľadu výhod, nevýhod, rizík a prínosov.

Cenová dostupnosť bývania je ďalšou časťou analýzy, v ktorej sme sa sústredili na príjmové zloženie domácností, výdavky na bývanie a tiež európske modely zabezpečenia cenovej dostupnosti bývania.

Legislatívna a finančná podpora nájomného bývania je kapitola dokumentu venovaná legislatívnemu rámcu, financovaniu obstarania nájomného bývania, skúsenostiam z aplikačnej praxe Štátneho fondu rozvoja bývania a napokon zhodnoteniu z hľadiska výhod, nevýhod, rizík a prínosov.

S rozvojom nájomného bývania súvisia aj viaceré právne predpisy. V kapitole venovanej právnym predpisom ponúkame ich prehľad s komentárom, presnejšie analýzu právnych predpisov súvisiacich s nájomným bývaním (Občiansky zákonník, zákon o obecnom zriadení, zákon o majetku obcí, zákon o krátkodobom nájme vrátane ďalších relevantných zákonov) a tiež ich zhodnotenie formou poukázania na výhody, nevýhody, riziká, prínosy.

Zhodnotenie súčasnej podpory nájomného bývania je časť analytickej štúdie, ktorá obsahuje zhodnotenie podporných nástrojov a dotazníkový prieskum s jeho vyhodnotením.

Záverečná časť analytickej štúdie sa sústredila na príklady dobrej praxe, ktoré môžu byť vhodnou a v každom prípade aj autentickou inšpiráciou pre ďalšie samosprávy, ďalej obsahuje odporúčania a návrh opatrení na zvýšenie rozvoja nájomného bývania na Slovensku.

Analytická štúdia reflektuje na dlhodobý stav, s výraznou mierou poznania európskej a národnej aplikačnej praxe a očakávaných trendov súvisiacich s formovaním budúceho vývoja. Keďže stavebníctvo je významným odvetvím nášho hospodárstva, netreba opomínať ani fakt, že v čase spomaľovania ekonomiky môže byť práve výstavba nájomných bytov priestorom na významné verejné investície a udržiavanie zamestnanosti. Okrem toho podpora nájomného bývania súvisí s riešením životných situácií mnohých ľudí, je výraznou alternatívou k iným formám prístupu k bývaniu a samosprávam ponúka konkurenčnú

výhodu, ktorá súvisí s rozvojom samosprávy, riadením mobility obyvateľov a vytvára podmienky na zlepšovanie ekonomickej kondície miest a obcí.

Podpora nájomného bývania v sebe nesie významné pozitívne črty vo vzťahu k miestnym komunitám, regionálnemu rozvoju, verejnému záujmu aj individuálnym potrebám, ktoré ovplyvňujú nielen trh s nehnuteľnosťami, ale aj sociálne aspekty života, osobnú spokojnosť bývajúcich a napĺňajú jedno z poslání miestnej územnej samosprávy, ktorým je zabezpečovanie všestranného rozvoja s prihliadnutím na potreby obyvateľov.

## 1 CIELE ANALYTICKÉHO DOKUMENTU

Bývanie patrí medzi najdôležitejšie a najstaršie funkcie sídiel. Človek vo svojom príbytku strávi najviac času – tento fakt opodstatňuje vysoké nároky na kvalitu tohto prostredia. Nutné je zároveň zdôrazniť, že bez uspokojivého riešenia otázky bývania akékoľvek sídlo môže byť ohrozené vo svojom vývoji. Nedostatok bytov znižuje atraktivitu sídla (hlavne pre mladšie obyvateľstvo), môže to spôsobiť nielen narušenie demografickej štruktúry (starnutie populácie), ale aj ďalšie problémové situácie. Riešenie rozvoja bývania je preto v existenčnom záujme každého sídla. Obce a mestá by mali hľadať cesty a formy optimálneho riešenia dostupnosti bývania na svojom území.

Podľa zákonnej úpravy je základnou úlohou samosprávy starostlivosť o všestranný rozvoj svojho územia a o potreby obyvateľov. V rámci plnenia týchto úloh je úlohou samosprávy riešiť aj rozvoj bývania v danom sídle. Samospráva síce nemá zákonnú povinnosť priamo zabezpečiť bývanie pre svojich občanov, ale v kontexte definovanej základnej úlohy je úlohou samosprávy venovať sa aj vytváraniu podmienok na rozvoj bývania v danom sídle, pretože bývanie patrí k základným ľudským potrebám.

Samospráva má na naplnenie tejto úlohy k dispozícii predovšetkým plánovacie a koncepčné dokumenty. Patria sem územné plány sídiel a zón, program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja (PHSR), koncepcie rozvoja jednotlivých oblastí života obce, napr. program rozvoja bývania. V rámci týchto dokumentov vytvára podmienky na rozvoj bývania v obci. Nástroje územného plánovania v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov stanovujú optimálne priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia. PHSR umožňuje formulovať postupy a ekonomické zabezpečenie napĺňania jednotlivých funkcií. Samospráva môže aktívne usmerňovať a koordinovať účastníkov procesu rozvoja bývania pri zabezpečení pozemkov a výstavby technickej infraštruktúry pri výstavbe bytov. Využitím vhodných nástrojov môže vytvárať predpoklady pre hospodárnejšie využívanie pozemkov v rámci územia obce a zamedziť neželanému využívaniu pozemkov mimo svoje zastavané územie a mimo intravilánu obce.

Obec je povinná poskytnúť obyvateľovi obce nevyhnutnú okamžitú pomoc v jeho náhlej núdzi spôsobenej živelnou pohromou, haváriou alebo inou podobnou udalosťou, najmä zabezpečiť mu prístrešie, stravu alebo inú materiálnu pomoc. Nájomné bývanie vo verejnom nájomnom sektore s regulovanou cenou nájmu vo vlastníctve samosprávy by malo poskytnúť priestor obci aj na plnenie tejto povinnosti.

Štát sa prostredníctvom podpory sociálneho bývania snaží zvyšovať dostupnosť bývania pre tých, ktorí si nedokážu zabezpečiť zodpovedajúce bývanie. Sociálne bývanie je určené pre fyzické osoby, ktoré nemajú dostatok finančných prostriedkov na zabezpečenie, resp. udržanie si primeraného bývania na trhu s bývaním. Nastavená podpora sociálneho bývania umožňuje samospráve s použitím dostupných verejných prostriedkov zabezpečiť primerané a ľudsky dôstojné nájomné bývanie znevýhodneným skupinám obyvateľov daného sídla na trhu s bývaním.

Podiel nájomného bývania k bývaniu v súkromnom vlastníctve radí Slovensko na posledné priečky v rámci Európskej únie. Oblasť bývania patrí medzi originálne kompetencie obcí, pričom dnes musí reflektovať na nové trendy súvisiace s ekonomickou mobilitou, demografickým vývojom, snahou samospráv zabezpečiť dostupné nájomné bývanie ako konkurenčnú výhodu na získanie nových obyvateľov s trvalým pobytom a tiež alternatívnymi možnosťami financovania výstavby nájomných bytov. Spracovaný dokument reaguje na tieto faktory, pričom jeho ambíciou je formulovať odporúčania, ktoré prispievajú k rozvoju nájomného bývania v mestách a obciach.

Parciálnymi a odbornými cieľmi štúdie sú:

- 1) Popísanie súčasného stavu nájomného bývania vrátane finančnej a legislatívnej podpory.
- 2) Vstup do problematiky rozvoja nájomného bývania z hľadiska sociálnych práv, podpory mobility a rozvojových politik miest a obcí.
- 3) Možnosti rozvoja nájomného bývania na Slovensku.

Výsledkom tejto štúdie je formulovať odporúčania a návrhy na zmeny potrebné pre rozvoj nájomného bývania vo verejnom nájomnom sektore na Slovensku.

## 2 ÚVOD DO PROBLEMATIKY

Bývanie je základnou potrebou človeka, ktorej uspokojenie je podmienkou na uspokojenie ďalších životne dôležitých potrieb. Bývanie plní celý rad špecifických funkcií tak v živote jednotlivca, ako aj v rámci celej spoločnosti. Má nielen významné sociálne aspekty, ale aj vplyv na hospodársky rozvoj a stabilitu krajiny. Je tiež určujúce pre rozvoj sídiel a populačný vývoj. Nedostatočné uspokojovanie potrieb bývania môže viesť k sociálnym konfliktom v spoločnosti a k nárastu sociálneho napätia.

Význam bývania tak pre jednotlivcov, ako aj pre spoločnosť podčiarkuje jeho zahrnutie do dokumentov celosvetového, európskeho, ale aj národného významu.

### 2.1 Bývanie v medzinárodnom kontexte

Právo na bývanie (poprípade aj právo na primerané bývanie, alebo ako súčasť práva na primeranú životnú úroveň) patrí medzi základné ľudské práva zakotvené v rôznych dokumentoch medzinárodného významu, ku ktorým sa pripojila aj Slovenska republika. Zaradené je medzi základné sociálne práva so zvláštnym charakterom. Nie je chápané ako nárokovateľné právo jednotlivca voči spoločnosti, ale ako právo založené na spoluzodpovednosti spoločnosti smerom k občanovi.

Od roku 1948 je súčasťou Všeobecnej deklarácie ľudských práv, konkrétne v článku 25, v ktorom sa uvádza: „Každý má právo na životnú úroveň zabezpečujúcu jemu i jeho rodine zdravie a blahobyt vrátane potravy, šatstva, bývania, lekárskej starostlivosti a nevyhnutných sociálnych opatrení; má právo na zabezpečenie v nezamestnanosti, v chorobe, pri pracovnej nespôsobilosti, pri ovdovení, v starobe alebo v ostatných prípadoch straty zárobkových možností, ktoré nastali okolnosťami nezávislými od jeho vôle.“

V roku 1966 Medzinárodný pakt o hospodárskych sociálnych a kultúrnych právach v podstate prebral ustanovenie zo Všeobecnej deklarácie ľudských práv. Dokumenty svojou podstatou a formuláciou majú skôr deklaratívny a odporúčací charakter a jednotlivé štáty volia rôzny postup pri zabezpečovaní tohto práva.

Problematika bývania sa ďalej spomína v celom rade medzinárodných dokumentov, ktoré sú zamerané na špecifické oblasti, napr. rasovú diskrimináciu, diskrimináciu žien a pod. Týmito dokumentmi sú napríklad Medzinárodný dohovor o odstránení všetkých foriem rasovej diskriminácie (1965), Dohovor o odstránení všetkých foriem diskriminácie žien (1979), Dohovor o právach dieťaťa (1989), Dohovor o právach osôb so zdravotným postihnutím (2006) a pod.

Pôsobenie OSN v problematike bývania, ako aj ľudských sídiel je naozaj jedinečné a prejavuje sa v súčasných aktivitách. Prijatie Agendy 2030 pre udržateľný rozvoj a jej 17 cieľov v septembri 2015 a Novej urbánnej agendy v roku 2016, ako výsledok globálnej konferencie HABITAT III., opätovne zintenzívnili záujem aj o oblasť práva na bývanie. Oba dokumenty ešte viac zasadzujú problematiku bývania do prostredia sídiel a zdôrazňujú potrebu udržateľného rozvoja<sup>1</sup>.

V systéme OSN majú špecifické postavenie regionálne komisie. Pre SR je to predovšetkým Európska hospodárska komisia OSN, ktorá má osem sektorovo zameraných pracovných orgánov. Jedným z nich je Výbor pre bývanie a pozemkový manažment. Na jeho zasadnutí v roku 2015 krajiny prijali Ženevskú chartu OSN o udržateľnom bývaní. Charta bola príspevkom EHK OSN do diskusie Novej urbánnej agendy. Zároveň predstavuje dokument, ktorého cieľom je podporiť členské štáty, aby hľadali cesty na zaistenie dôstojného, primerane dostupného a zdravého bývania pre všetkých občanov.

Na formovanie podmienok bývania v SR je potrebné zastaviť sa pri pozícii EÚ. Na ľudsko-právnej úrovni je najvýznamnejším nástrojom ochrany sociálnych práv dokument Rady Európy, Európska sociálna charta. Článok 31 charty uvádza: „Na zabezpečenie účinného výkonu práv na bývanie sa zmluvné strany zaväzujú prijať opatrenia 1. podpora prístupu k bývaniu na dostačujúcej úrovni, 2. predchádzanie výskytu a zníženie počtu osôb bez prístrešia s cieľom postupného vyriešenia ich situácie, 3. sprístupnenie ceny bývania osobám

---

<sup>1</sup>Zjednodušene podaný princíp udržateľného rozvoja vychádza z Brundtlandovej správy OSN z roku 1987, „Trvalo udržateľný rozvoj je rozvoj, ktorý napĺňa potreby dnešnej generácie bez toho, aby ohrozil možnosti budúcich generácií uspokojiť ich vlastné potreby.“ V praxi sa stretávame s udržateľným rozvojom ako integrovaným prístupom v troch rovinách - sociálnej, ekonomickej a environmentálnej. Viac informácií o implementácii Agendy 2030 na <https://www.viceminister.gov.sk/sekcie/investicie/agenda-2030/index.html>



bez dostatočných príjmov.“ SR však uvedený článok charty neratifikovala a nie je ním viazaná.

Z hľadiska kompetencií EÚ je v oblasti bývania uplatňovaný princíp subsidiarity, to znamená, že EÚ a jej inštitúcie nemajú priamu kompetenciu a bytová politika nespadá pod spoločnú politiku EÚ.

Z hľadiska praxe je naopak zjavné, že vplyv EÚ na oblasť bývania sa zvyšuje, a to priamym aj nepriamym spôsobom. Priame vplyvy EÚ na bytové politiky členských krajín vychádzajú priamo z právnych predpisov legislatívnej tvorby v oblastiach verejného obstarávania, možnosti čerpania európskych štrukturálnych a investičných fondov na niektoré aktivity spojené s bývaním, pravidiel poskytovania štátnej pomoci, dane z pridanej hodnoty, ako aj predpisov o stavebných výrobkoch a materiáloch, energetickej efektívnosti, energetickej hospodárnosti budov, profesionálnej kvalifikácii a uznávaní oprávnení architektov a projektantov a pod.

K nepriamym vplyvom EÚ v oblasti bývania v jej členských krajinách možno zaradiť opatrenia v sociálnej oblasti v rámci boja proti sociálnej exklúzii a chudobe, demografickým zmenám, v oblasti starostlivosti o zdravotne postihnuté osoby, migráciu, regionálnu politiku, imigráciu, a politiku v oblasti životného prostredia a udržateľného rozvoja a, samozrejme, hospodársku politiku štátov.

V súvislosti s priamymi vplyvmi je dôležité pozastaviť sa pri problematike štátnej pomoci. Vzhľadom na fakt, že politika bývania nespadá pod spoločnú politiku EÚ, nemali by sa pravidlá štátnej pomoci vzťahovať na rôzne systémy podpory bývania v jednotlivých krajinách. Avšak z hľadiska existujúcich rozhodnutí (voči Írsku, Holandsku, Francúzsku) je jasné, že bývanie je predmetom posudzovania pravidiel štátnej pomoci a nie sú voči nemu uchránené ani štáty, v ktorých sú systémy podpory budované už takmer 100 rokov. Jedným z dôvodov je fakt, že Európska komisia sa v rámci pravidiel štátnej pomoci drží reštriktívneho vymedzenia sociálneho bývania, podľa ktorého je tento typ bývania určený len znevýhodneným skupinám obyvateľstva. Pričom na úrovni EÚ neexistuje definícia sociálneho bývania a reálne sa obsah sociálneho bývania v jednotlivých krajinách výrazne líši. Súčasne

nie je zhoda ani v používaní tohto pojmu<sup>2</sup>. Spoločným znakom systémov sociálneho bývania je všeobecný verejný záujem, zvýšenie ponuky cenovo dostupného bývania a následne konkrétne ciele sociálneho bývania vychádzajú zo špecifických podmienok krajín. Pokiaľ sa však nezmení názor Európskej komisie a právna úprava v tejto oblasti, musia byť podporné mechanizmy kreované v nadväznosti na existujúce vymedzenie.

## 2.2 Bývanie v národnom kontexte

Právo na bývanie nie je zakotvené v Ústave Slovenskej republiky, a teda sa toto právo neuplatňuje ani v právnom poriadku SR. Ústava však garantuje právo na ochranu obydlia, ako aj nedotknuteľnosť vlastníckeho práva (čl. 20 ústavy). Neuplatňovanie práva na bývanie má svoje racionálne zdôvodnenie, najmä pre existujúcu vlastnícku štruktúru bytového fondu a možnosti štátu.

V slovenskom právnom rámci existuje veľké množstvo zákonov a nižších právnych noriem, ktoré upravujú konkrétne oblasti bývania. Komplexný prehľad právnych predpisov je uvedený v prílohe 1.

Strategickým dokumentom na úrovni štátu v oblasti bytovej politiky je koncepcia štátnej bytovej politiky (v súčasnosti Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020). Z hľadiska definovania dlhodobého smerovania štátnej bytovej politiky patrí SR v postsocialistickom priestore skôr k výnimkám. Po reformách začiatkom 90. rokov si štát veľmi rýchlo uvedomil, že v podmienkach trhovej ekonomiky je nutné zaoberať sa bytovou politikou. Aj preto prvá koncepcia štátnej bytovej politiky bola schválená v roku 1995 a odvtedy je približne v päťročných cykloch aktualizovaná na nové podmienky. Už prvá koncepcia stanovila dlhodobý cieľ štátu v oblasti bývania, ktorým je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie. Uvedený cieľ je rozmenený na dva čiastkové:

<sup>2</sup>Napríklad v Rakúsku sa miesto sociálneho bývania používa pojem „bývanie s obmedzeným ziskom“ alebo „ľudové bývanie“; v Dánsku „spoločné bývanie“ alebo „neziskové bývanie“; vo Francúzsku „bývanie za mierne nájomné“; v Nemecku „podpora bývania“; vo Fínsku „vládou podporované bývanie“; vo Švédsku „verejnoprospešné bývanie“.

- zlepšovať technický stav existujúceho bytového fondu a s využitím existujúcich nástrojov prispievať k predĺženiu jeho životnosti a
- zvyšovať fyzickú dostupnosť bývania so zreteľom na cenovú primeranosť a rôzne formy bývania.

Napriek faktu, že koncepcia štátnej bytovej politiky je najvyšším koncepčným materiálom pre oblasť bývania, sú na úrovni štátu prijímané ďalšie dokumenty k špecifickým problematikám, ktoré sa v určitej časti venujú bývaniu so snahou formulovať opatrenia pre danú špecifickú problematiku. K takýmto dokumentom zaraďujeme napríklad Stratégiu SR pre integráciu Rómov do roku 2020, Integračnú politiku SR, Národný program rozvoja životných podmienok osôb so zdravotným postihnutím na roky 2014–2020, Národný program aktívneho starnutia na roky 2014–2020, aktualizáciu Národnej rámcovej stratégie podpory sociálneho začlenenia a boja proti chudobe, Stratégiu pracovnej mobility cudzincov v Slovenskej republike, opatrenia v hospodárskej politike na podporu hospodárskeho rastu, Národnú stratégiu regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, akčné plány pre najmenej rozvinuté okresy, Stratégiu obnovy bytových a nebytových budov v SR a pod.

V súlade s cieľmi bytovej politiky sa v SR etabloval systém viacerých podporných ekonomických nástrojov rozvoja bývania vo forme priamej a nepriamej podpory, ktoré sú z pohľadu financovania v pôsobnosti MDV SR.

Priama podpora štátu je realizovaná formou poskytovania:

- dotácií poskytovaných MDV SR na obstaranie nájomných bytov, technickej vybavenosti súvisiacej s obstaraním nájomných bytov a odstránenie systémových porúch bytových domov podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov,
- zvýhodnených úverov poskytovaných prostredníctvom ŠFRB v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov,
- príspevkov na zateplenie rodinného domu s cieľom zlepšenia energetickej hospodárnosti rodinného domu a príspevkov na rodinný dom s takmer nulovou potrebou energie v súlade so zákonom č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Nepriama podpora štátu je realizovaná prostredníctvom:

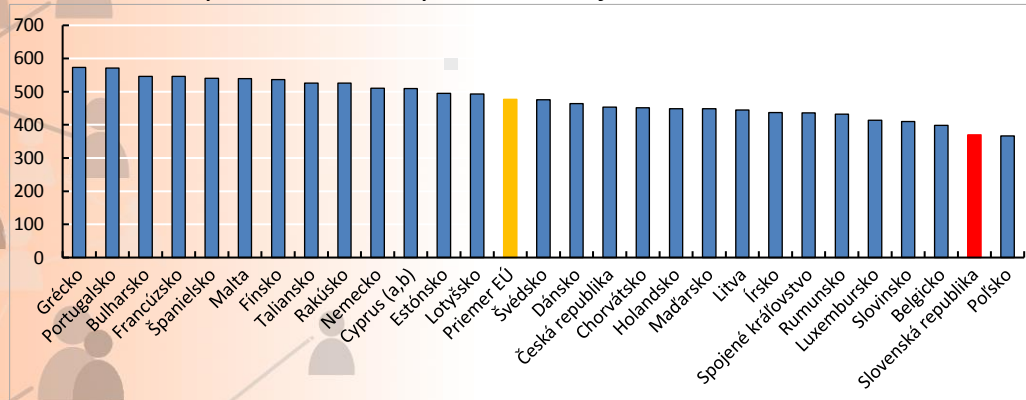
- hypotekárneho financovania, v ktorom je podpora zo strany štátu poskytovaná len fyzickým osobám vo forme štátneho príspevku k hypotekárnym úverom a štátneho príspevku pre mladých k hypotekárnym úverom podľa zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (od roku 2018 nahradený daňovým zvýhodnením),
- systému stavebného sporenia so štátnou podporou vo forme štátnej prémie k stavebnému sporeniu pre fyzické osoby a pre spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov.

Vymenované nástroje tvoria rámec pre systémové riešenie rozvoja bývania v SR. Obdobne ako s existenciou množstva dokumentov obsahujúcich problematiku bývania, aj v oblasti podpory začali vznikať samostatné iniciatívy i v oblasti financovania. Špecifické dotačné tituly pre oblasť bývania má Úrad splnomocnenca vlády pre rómske komunity, Ministerstvo práce sociálnych vecí a rodiny SR v rámci zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov zaviedlo možnosť financovať sociálne podniky bývania a špecifické aktivity financované z prostriedkov EŠIF smerujúce do rozvoja bývania (napr. Zelená domácnostiam).

### 2.3 Slovensko v európskom porovnaní

Dostupnosť bývania je jednou z aktuálnych výziev nielen v SR, ale aj na celosvetovej úrovni. Dopyt po cenovo dostupnom bývaní rastie všade vo svete. Ako je reálne na tom SR v medzinárodnom porovnaní? Z hľadiska kvantitatívneho SR trpí dlhodobou nedostatkom bytov, čo nás zaraďuje na najnižšie miesta v EÚ v počte bytov na 1 000 obyvateľov.

Graf 1: Počet bytov na 1 000 obyvateľov v krajinách EÚ

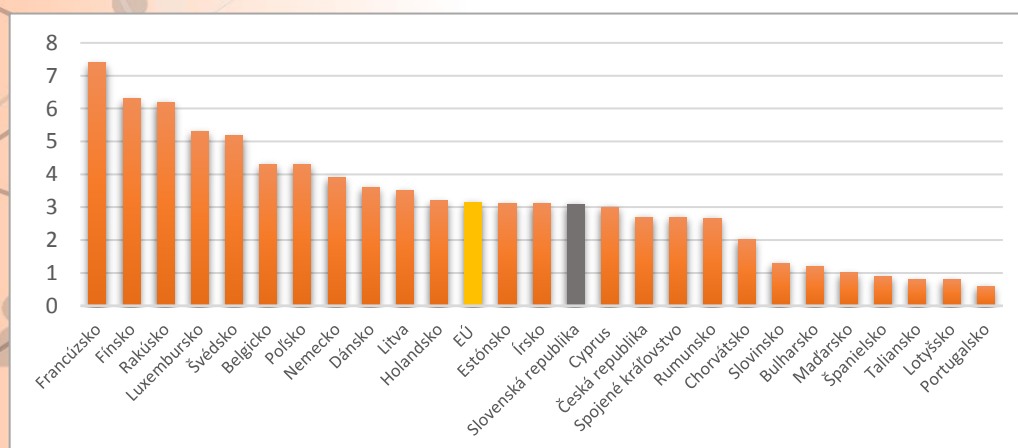


Zdroj: OECD, Databáza cenovo dostupného bývania dostupná na <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>; údaje za 2015 alebo posledný dostupný údaj; Belgicko – Štatistický úrad Belgicka (za rok 2018), Poľsko – Štatistický úrad Poľska (2015).

Dôležité je podotknúť, že tento stav nie je výsledkom fungovania trhu za ostatných 30 rokov, ale do veľkej miery historickým dedičstvom, napr. pri sčítaní ľudu, domov a bytov v roku 1991 pripadalo na 1 000 obyvateľov len 335 všetkých bytov (resp. 306,7 obývaných bytov). Napriek tomu, že nedosahujeme vybavenosť bytovým fondom ako vo väčšine krajín EÚ, je zrejmé, že kvantitatívna úroveň bývania v SR sa stále zvyšuje.

Veľmi dobre to ilustruje indikátor intenzity bytovej výstavby, čiže počet dokončených bytov na 1 000 obyvateľov. V rámci uvedeného dosahujeme v súčasnosti hodnoty priemeru EÚ. Tento stav je výsledkom oživenia bytovej výstavby v SR po kríze v roku 2008.

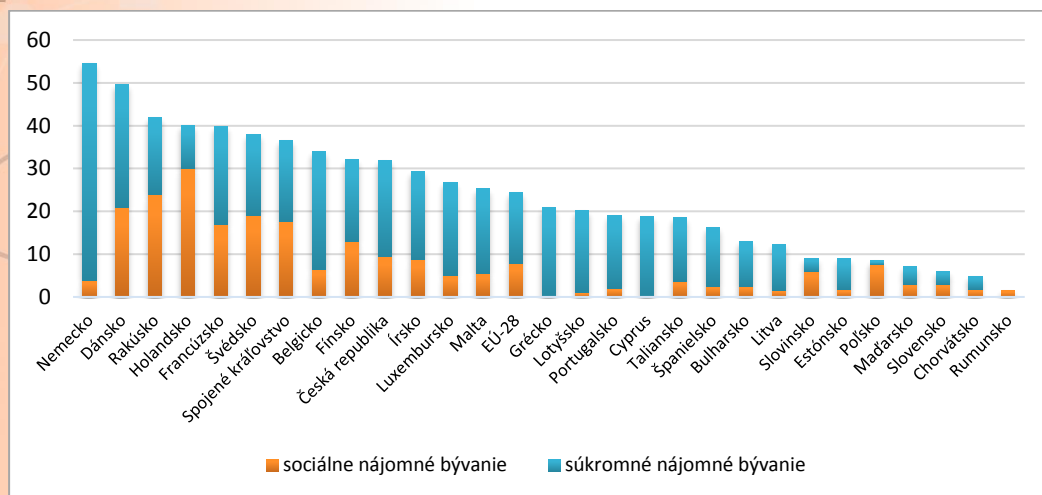
Graf 2: Intenzita bytovej výstavby v krajinách EÚ



Zdroj: Vlastné prepočty z údajov národných štatistických úradov, údaje za 2017 alebo posledný dostupný údaj, údaje za Grécko a Maltu nedostupné.

Z hľadiska medzinárodných porovnaní je najčastejšie skloňovaná otázka vlastníckej štruktúry bytového fondu SR v porovnaní s inými krajinami. V súčasnosti priemer nájomného bývania v EÚ predstavuje cca 25 %, avšak v SR je to len 6 %.

Graf 3: Podiel sociálneho a súkromného nájomného bývania na celkovom fonde bytov v krajinách EÚ



Zdroj: The State of Housing in the EU 2017, Housing Europe

Pravdou je, že ešte v roku 1991 vlastnícka štruktúra v SR dosahovala štandard západných európskych krajín. Podľa sčítania v roku 1991 nájomné bývanie tvorilo 26,7 % bytového fondu a ďalších 22,1 % tvorili družstevné byty. V roku 1993 začala transformácia bytového fondu, ktorá viedla k tomu, že nájomný sektor v SR takmer zanikol. Nie je to nezvyčajná situácia. Ak sa pozrieme na graf vyššie, v podobnej situácii sa nachádzajú aj ďalšie krajiny „východného bloku“ s výnimkou Českej republiky.

Existuje rad ďalších údajov, na ktorých by sa dalo poukázať na rozdielnosti slovenského trhu s bývaním, napr. na vekovú štruktúru bytového fondu, ktorá je v mladšia od tej európskej, alebo na výsledky cielenej podpory obnovy bytového fondu, ktorá dosahuje najvyššie hodnoty v EÚ. Obdobných porovnaní je veľké množstvo, ale z hľadiska cieľa tejto štúdie sme si vybrali tie, ktoré s ním úzko súvisia.

### 3 SITUÁCIA V OBLASTI BÝVANIA NA SLOVENSKU

Súčasný stav v bývaní je výsledkom zložitého historického vývoja v prostredí rôznych hospodárskych a politických pomerov. Zásadným momentom, ktorý ovplyvnil aj sektor bývania, boli spoločensko-ekonomické a politické zmeny po roku 1989. Ukončenie podpory systému komplexnej bytovej výstavby realizovanej štátom a následné umožnenie transformácie vlastníctva bytového fondu z vlastníctva miest, obcí a bytových družstiev do vlastníctva užívateľov týchto bytov výrazne ovplyvnili dostupnosť bývania na Slovensku. V neposlednom rade aj cenová deregulácia služieb spojených s bývaním, ako aj samotné ceny bytov sa stali významnými faktormi ovplyvňujúcimi dostupnosť bývania.

#### 3.1 Základné informácie o bývaní

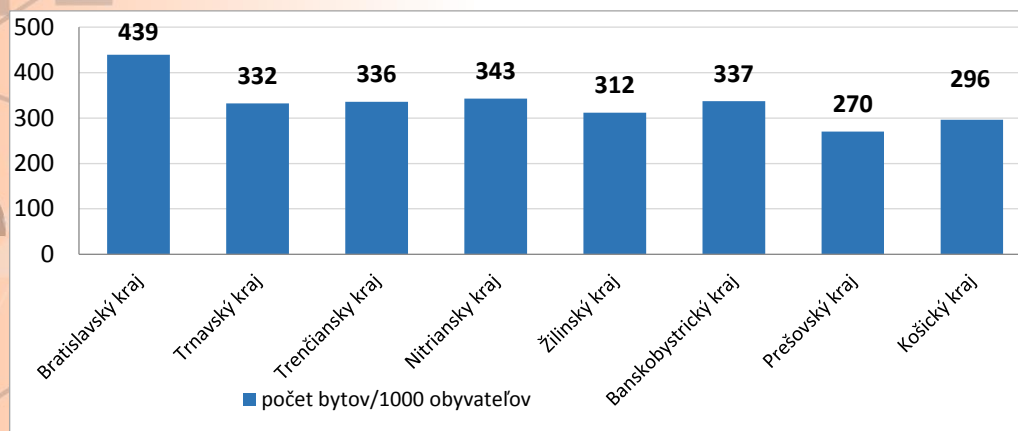
Na základe údajov zo sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 (ďalej „SODB“) SR mala 5 397 036 obyvateľov a celkom 1 994 897 bytov, z toho 1 776 698 bolo obývaných. Na tisíc obyvateľov pripadalo celkom 370 bytov, resp. 329 obývaných bytov. Takmer 50 % bytov je v rodinných domoch a zvyšná časť bytov je v bytových domoch.

Aktuálny stav bytového fondu je predovšetkým výsledkom výstavby bytových a rodinných domov pred rokom 1990 (takmer 80 % bytového fondu). Podľa SODB bol priemerný vek bytov v rodinných domoch 45,7 roka a bytových domoch 38,3 roka. Viac ako 72,2 % bytového fondu tvoria byty I., a teda najvyššej kategórie.

Najväčším fondom obývaných bytov disponuje Bratislavský kraj s počtom 264 629 bytov, najmenším Trnavský kraj s počtom 184 059 bytov. Väčšia časť (56 %) bytového fondu je situovaná v mestách, kde je tvorená predovšetkým bytmi v bytových domoch (92 %).

Na Slovensku sa prejavujú regionálne rozdiely vo vybavenosti bytmi. Najväčším počtom bytov na tisíc obyvateľov disponuje Bratislavský kraj, takmer 440 bytov, zatiaľ čo v Prešovskom kraji pripadá na tisíc obyvateľov len 270 bytov.

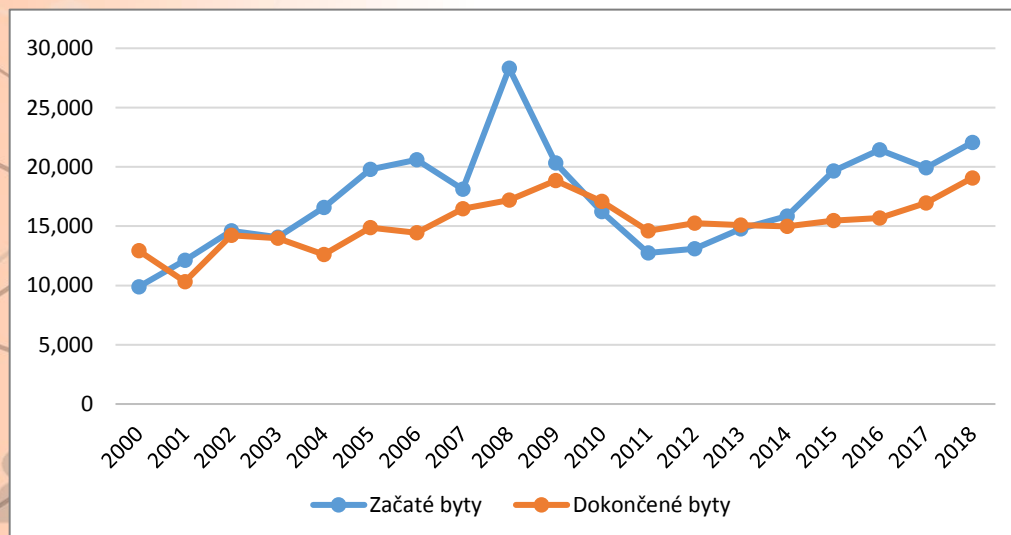
Graf 4: Vybavenosť trvale obývanými bytmi v krajoch a v SR



Zdroj: SOBD, ŠÚ SR

Rozsiahla výstavba z čias pred rokom 1989 je v súčasnosti už minulosťou, ročné prírastky bytov sa počítajú len v tisíckach. Zatiaľ čo v roku 1989 bolo postavených 33 437 bytov, v roku 1994 bolo postavených len 6 709 bytov a v roku 1995 už iba 6 157 bytov. V roku 2018 bolo dokončených 19 071 bytov. Z hľadiska regionálneho je výstavba koncentrovaná predovšetkým do ekonomicky výkonnejších krajov západného Slovenska. Jednoznačne dominuje Bratislavský kraj.

Graf 5: Vývoj počtu začatých a dokončených bytov v SR v rokoch 2000 až 2018



Zdroj: ŠÚ SR

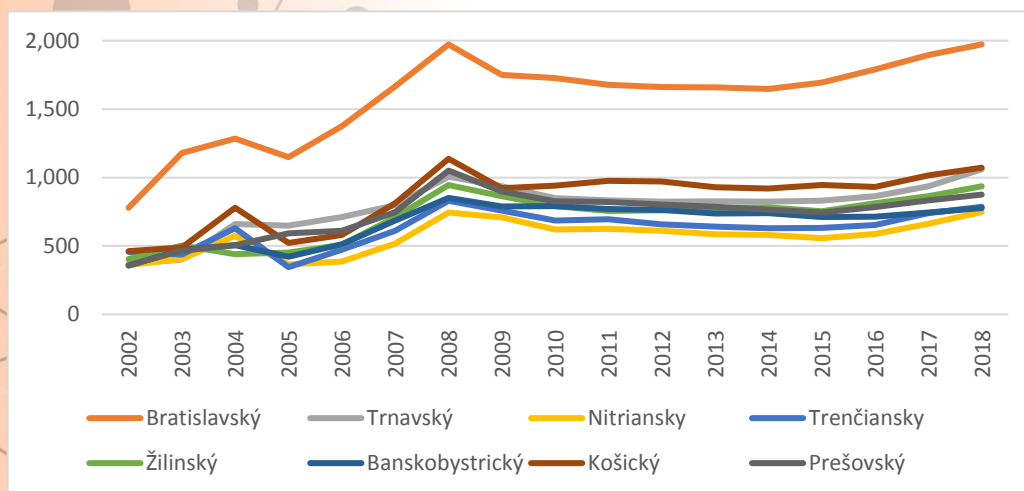
Na základe výsledkov SOBD, ako aj odborných odhadov možno konštatovať, že vo vlastníctve miest obcí sa nachádzalo do 3 % bytov (verejný nájomný sektor) a približne 3 % bytov vo



vlastníctve fyzických osôb sa prenajímalo na trhu. Vo vlastníctve družstiev bolo 3,5 % bytov. Vlastníctvo bytov v súkromných rukách s 90,5 % podielom tak v SR predstúva dominantnú formu držby bývania.

V dôsledku výrazného rastu cien nehnuteľností na bývanie sa ich dostupnosť výrazne zhoršila. Podľa oficiálne dostupných údajov je aktuálna priemerná cena nehnuteľností na bývanie na Slovensku stále viac ako dvojnásobná v porovnaní s rokom 2002, odkedy je dostupný časový rad. V praxi však hlavne v Bratislavskom kraji predajné ceny bytov v existujúcich projektoch vysoko prevyšujú ceny zverejňované Národnou bankou Slovenska (ďalej len „NBS“).

Graf 6: Vývoj cien nehnuteľností na bývanie podľa krajov v €/m<sup>2</sup>



Zdroj: NBS

### 3.2 Inštitucionálny rámec – úlohy aktérov

Spôsob, akým sa v súčasnosti nahliada na bývanie v našej krajine, je dôsledkom zmien po roku 1989. V období pred rokom 1989 sa celý systém financovania bytovej výstavby odvíjal od systému plánovaného riadenia národného hospodárstva. Na financovaní bytovej výstavby sa v rámci systému komplexnej bytovej výstavby podieľal v takmer celom rozsahu štát, a teda aj starostlivosť o bývanie bola záležitosťou štátu. Prechodom na trhové hospodárstvo sa zodpovednosť za bývanie preniesla na občana. Táto zmena bola sprevádzaná aj prerozdelením kompetencií v oblasti bývania.

Decentralizácia so sebou priniesla posilnenie vplyvu samosprávnych orgánov v rozhodovaní, čím sa významnou mierou posilnila nielen samosprávna funkcia, ale aj zodpovednosť jednotlivých samospráv za rôzne oblasti, rozvoj bývania nevynímajúc. Štát naďalej zaujíma dôležité postavenie v tvorbe rámcových dokumentov, prostredníctvom ktorých určuje základné princípy a pravidlá na ďalší rozvoj bytovej politiky Slovenska. Na samosprávy bola prenesená zodpovednosť za výkon bytovej politiky na ich území. Týka sa to nielen hospodárenia s existujúcim bytovým fondom, ale rovnako zodpovednosti za budúcu bytovú politiku na území daného sídla.

V súčasnosti je teda pôsobnosť v oblasti bývania (aj podľa Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020) rozdelená medzi štát, samosprávu, súkromný sektor a občana.

Primárna zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania je prenesená na občana. Schopnosť zabezpečiť si primerané bývanie je však priamo úmerná ekonomickým možnostiam domácností. Vzhľadom na vývoj na trhu s bývaním a príjmovú situáciu domácností je táto predstava nie vždy realizovateľná. V spoločnosti existujú skupiny obyvateľstva, ktoré si nedokážu zabezpečiť bývanie vlastným pričinením; je to aj jeden z dôvodov, prečo štát intervenuje v oblasti bytovej politiky.

Pôsobnosť štátu je determinovaná najmä tvorbou ekonomických a legislatívnych podmienok pre jednotlivé subjekty v oblasti bývania. Štát vytvára podmienky na zvyšovanie výkonnosti ekonomiky, rast zamestnanosti a rast reálnych príjmov pre domácnosti ako základných predpokladov na zlepšenie úrovne bývania, jeho dostupnosti pre obyvateľstvo a skracovanie časového obdobia potrebného na zabezpečenie vlastného bývania.

Tvorba a uskutočňovanie bytovej politiky patrí podľa zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov ku kompetenciám MDV SR. Do kompetencie MDV SR patrí však aj problematika stavebného poriadku a územného plánovania, ako aj problematika energetickej hospodárnosti budov, teda oblastí, ktoré úzko súvisia s politikou bývania.

V oblasti bytovej politiky MDV SR zabezpečuje a realizuje:

- vypracúvanie, realizáciu a vyhodnocovanie koncepcie štátnej bytovej politiky,

- tvorbu systému ekonomických nástrojov v oblasti bývania stimulujúcich investovanie do bytovej výstavby a obnovy bytového fondu v rámci zámerov koncepcie štátnej bytovej politiky,
- vytváranie právneho prostredia stimulujúceho rozvoj bývania; zabezpečovanie zodpovedajúceho objemu finančných prostriedkov na rozvoj bývania v štátnom rozpočte pre jednotlivé roky,
- poskytovanie štátnej prémie k stavebnému sporeniu a štátneho príspevku k hypotekárnym úverom,
- vedenie aktuálnych dostupných údajov o situácii v oblasti bývania.

Problematika bývania je však v slovenských podmienkach značne multisektorovou témou. Samotné bývanie je predmetom množstva právnych predpisov v kompetencii rôznych ministerstiev, čo, samozrejme, neprispieva k efektívnej realizácii bytovej politiky na národnej úrovni.

Z hľadiska svojich kompetencií sú nemenej dôležitými inštitúciami v oblasti bytovej politiky

- Ministerstvo financií SR - zodpovedá za daňový systém; hypotekárne bankovníctvo a stavebné sporenie; reguláciu cien (regulácia nájomného vo verejnom sektore); privatizáciu bytového fondu; zákon o majetku obcí, právnu úpravu týkajúcu sa vlastníctva bytových a nebytových priestorov, ako aj správy bytového fondu.
- Ministerstvo spravodlivosti SR - zodpovedá za Občiansky zákonník (úprava nájomného a nájomných vzťahov vo všeobecnosti).
- Ministerstvo práve sociálnych vecí a rodiny SR - zodpovedá za štátne sociálne dávky, sociálne služby, podporu sociálneho začlenenia osoby s ťažkým zdravotným postihnutím do spoločnosti a pomoc v hmotnej núdzi (príspevok na bývanie); ako aj sociálnu ekonomiku.
- Ministerstvo hospodárstva SR - zodpovedá za energetiku (regulácia cien).

V zmysle zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov je úlohou VÚC starostlivosť o všestranný rozvoj územia a potreby obyvateľov.

Túto úlohu zabezpečuje VÚC koncepčnou, normotvornou a výkonnou činnosťou, a to:

- zabezpečuje tvorbu a plnenie programu sociálneho, ekonomického a kultúrneho rozvoja územia samosprávneho kraja,
- vykonáva plánovacie činnosti týkajúce sa územia samosprávneho kraja,
- obstaráva, prerokúva a schvaľuje územnoplánovacie podklady samosprávneho kraja a územné plány regiónov,
- účelne využíva miestne ľudské, prírodné a iné zdroje,
- vykonáva vlastnú investičnú činnosť a podnikateľskú činnosť v záujme zabezpečenia potrieb obyvateľov samosprávneho kraja a rozvoja samosprávneho kraja,
- utvára predpoklady na optimálne usporiadanie vzájomných vzťahov sídelných útvarov a ostatných prvkov svojho územia,
- obstaráva a schvaľuje program rozvoja v oblasti poskytovania sociálnych služieb a spolupracuje s obcami a inými právnickými osobami a fyzickými osobami pri výstavbe zariadení a bytov určených na poskytovanie sociálnych služieb,
- spolupracuje s obcami pri tvorbe programov sociálneho a ekonomického rozvoja obcí,
- podieľa sa na riešení problémov, ktoré sa týkajú viacerých obcí na území samosprávneho kraja.

VÚC doteraz neboli aktívne v oblasti rozvoja bývania vo svojom území. Právne vymedzenie ich predurčuje na to, aby výraznejšie spolupracovali pri koordinácii rozvoja územia a jednotlivých záujmov v ňom. Z pohľadu koncepčného je nevyhnutnou súčasťou činností VÚC komplexný prístup k riešeniu environmentálnych, ekonomických, sociálnych výziev v území, ktorý zohľadní prirodzený demografický vývoj, ako aj ďalšie trendy, a účinne prepojí potreby jednotlivých obcí na území VÚC.

Obec ako orgán miestnej samosprávy plní dve funkcie – vykonáva prenesenú pôsobnosť štátnej správy (napr. v územnom plánovaní, stavebný poriadok, bývanie a pod.) a v originálnej pôsobnosti obce je tvorba rozvojových dokumentov, zabezpečovanie rozvoja technickej infraštruktúry, iniciovanie rozvoja bytovej výstavby, využívanie finančných prostriedkov štátu, formulovanie miestnej bytovej politiky a organizovanie sociálnej pomoci.

Základnou úlohou obce podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov. Samospráva v oblasti bytovej politiky plní tieto primárne úlohy:

- vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s hnutelným a nehnuteľným majetkom obce a s majetkom vo vlastníctve štátu prenechaným obci do užívania,
- zostavuje a schvaľuje rozpočet obce,
- rozhoduje vo veciach miestnych daní a miestnych poplatkov a vykonáva ich správu,
- zabezpečuje výstavbu a údržbu a vykonáva správu miestnych komunikácií, verejných priestranstiev, obecného cintorína, kultúrnych, športových a ďalších obecných zariadení, kultúrnych pamiatok, pamiatkových území a pamätihodností obce,
- zabezpečuje verejnoprospešné služby, najmä nakladanie s komunálnym odpadom a drobným stavebným odpadom, udržiavanie čistoty v obci, správu a údržbu verejnej zelene a verejného osvetlenia, zásobovanie vodou, odvádzanie odpadových vôd, nakladanie s odpadovými vodami zo žúmp a miestnu verejnú dopravu,
- obstaráva a schvaľuje územnoplánovaciú dokumentáciu obcí a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci,
- vykonáva vlastnú investičnú činnosť a podnikateľskú činnosť v záujme zabezpečenia potrieb obyvateľov obce a rozvoja obce,
- plní úlohy na úseku sociálnej pomoci v rozsahu podľa osobitného predpisu.

Konkrétne postaveniu obcí sa budeme bližšie venovať vo 4. kapitole.

Súkromný sektor zastáva významnú úlohu pri činnostiach zabezpečujúcich rozvoj bývania. Tento status vyplýva z prirodzeného postavenia súkromných subjektov na trhu ako hlavných hráčov ekonomického rozvoja krajiny. Súkromné podniky vytvárajú zhruba 90 % HDP Slovenska a aj v oblasti bývania sú najaktívnejším aktérom. Súkromný sektor poskytuje široké spektrum služieb súvisiacich s bývaním a jeho rozvojom, zároveň zabezpečuje financovanie nielen výstavby bytov a súvisiacej infraštruktúry, ale aj ďalších aktivít súvisiacich s bývaním. Na rozdiel od verejného sektora sa výstup súkromného sektora posudzuje na základe kritéria zisku. Aj z uvedeného dôvodu je väčšina výstupov súkromného sektora smerovaná do

vlastníckeho bývania, ktoré z pohľadu investícií predstavuje najnižšie riziko a rýchlu návratnosť zdrojov. Opačný pól tohto pohľadu predstavuje nájomné bývanie, ktoré je spájané s dlhšou návratnosťou investícií a prekážkami v oblasti právnej úpravy nájomných vzťahov.

Treba však poznamenať, že na rozdiel od SR je trendom vo väčšine krajín EÚ výrazné zapojenie súkromného sektora do rozvoja nájomného bývania (aj verejného). V tomto ohľade predstavujú výrazný potenciál nie na zisk orientované (ďalej len „neziskové“) organizácie pôsobiace v oblasti zabezpečovania bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu. Argument v prospech takéhoto súkromného sektora je založený na efektívnosti a výkonnosti súkromného sektora, ako aj menšej efektívnosti verejného sektora na strane druhej. Tieto organizácie by mali tvoriť premostenie medzi súkromným a verejným záujmom. Podľa vzorov zo zahraničia umožňujú dobre fungujúce neziskové organizácie v oblasti bývania komplexne riešiť problematiku nájomného bývania, výberu nájomného, kvalitnej údržby, kvality mestského života v nadväznosti na konkrétnu bytovú politiku v obci/meste a pod. Odbremeňujú samosprávu od problémov operatívneho charakteru, ktoré súvisia so starostlivosťou o obecný bytový fond a jeho výstavbu, pričom si samosprávy súčasne zachovávajú kontrolnú funkciu a možnosť usmernenia ich činnosti.

## 4 ÚLOHY A NÁSTROJE SAMOSPRÁVY V OBLASTI BÝVANIA

### 4.1 Prehľad súvisiacich právnych predpisov

Základnou právnou normou, ktorá ustanovuje postavenie obce, je zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Tento zákon ako základná právna norma definuje hlavnú úlohu obci pri výkone samosprávy, ktorou je starostlivosť o všestranný rozvoj územia obce a starostlivosť o potreby jej obyvateľov. V § 4 ods. 3 zákona sú ustanovené ďalšie úlohy obce, ktorými zabezpečuje naplnenia tejto základnej úlohy.

Primárne úlohy obcí v oblasti bytovej politiky sú vymedzené v predchádzajúcej kapitole. Zákon ustanovuje aj vzťah obce a štátu (§ 5) pričom dáva možnosť, že na obec možno zákonom preniesť niektoré úlohy štátnej správy, ak plnenie týchto úloh je týmto spôsobom racionálnejšie a efektívnejšie. S prenesením úloh štátu na obec je potrebné preniesť na obec aj finančné a iné materiálne prostriedky. Obec ako právnická osoba samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami, na splnenie týchto úloh.

Zákon okrem postavenie obce upravuje, aké orgány sú zriaďované v obci alebo v meste na plnenie základných funkcií obce/mesta.

V súlade s článkom 64 Ústavy SR základom územnej samosprávy je obec. Predmetný článok ďalej ustanovuje, že územnú samosprávu tvorí obec a vyšší územný celok. Postavenie vyšších územných celkov je upravené zákonom č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov. Samosprávny kraj pri výkone samosprávy sa stará o všestranný rozvoj územia samosprávneho kraja a o potreby obyvateľov tohto kraj a plní úlohy vo väzbe na rozvoj bývania, špecifikované v predchádzajúcej kapitole.

Samosprávny kraj ako právnická osoba tiež samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami, zabezpečuje a chráni práva a záujmy svojich obyvateľov a naplňuje úlohy definované zákonom.

V prechádzajúcej časti je uvedené, že obec samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami na zabezpečenie realizácie svojich úloh. Spôsob nadobudnutia majetku,

ako aj hospodárenie s nadobudnutým majetkom upravuje zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zákon zdefinoval, ktoré nehnuteľné veci a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, takisto pohľadávok a iných majetkových práv sú vo vlastníctve obce, alebo nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku SR. Zákon ďalej upravuje podmienky na hospodárenie obce so svojim majetkom. Obec je povinná hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia. Obec je povinná majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Ďalej je povinná udržiavať a užívať majetok, chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím a používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi. Obec je povinná zachovať účelové určenie majetku.

Taktiež samosprávny kraj využíva na plnenie svojich úloh zverený majetok a vlastné finančné prostriedky. Zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov upravuje rozsah majetku vyššieho územného celku, podmienky nakladania s ním a majetkové postavenie vyššieho územného celku a ustanovuje, ktoré veci z majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky prechádzajú do vlastníctva vyššieho územného celku. Vyšší územný celok je povinný hospodáriť so svojim majetkom v prospech rozvoja vyššieho územného celku, jeho obyvateľov a ochrany a tvorby životného prostredia. Rovnako je povinný majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať, najmä je povinný tento majetok udržiavať a užívať, chrániť pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi.

Osobitnými právnymi predpisy sú predpisy, ktorými boli niektoré úlohy štátnej správy prenesené na obce z dôvodu, že výkon činností bude dostupnejší pre občanov a bude obcami vykonávaný racionálnejšie a efektívnejšie. Z oblasti, ktorá je predmetom tejto štúdie, ide o tieto právne úpravy:

- zákon č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a



stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov,

- zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

V rámci preneseného výkonu štátnej správy boli zákon č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov prenesené činnosti na úseku stavebného poriadku a na úseku bývania.

Na úseku stavebného poriadku ide o vykonávanie pôsobnosti stavebného úradu a zabezpečovanie štátneho stavebného dohľadu.

Na úseku bývania je prenesený výkon štátnej správy len na mestá v sídle okresu, ktoré zabezpečujú overovanie úplnosti náležitostí žiadosti o podporu rozvoja bývania zo Štátneho fondu rozvoja bývania. V tejto súvislosti preskúmajú bytové pomery žiadateľov o poskytnutie podpory, predkladajú overené žiadosti na fond a vykonávajú kontrolu dodržiavania zmluvných podmienok a kontrolu čerpania podpory poskytnutej fondom.

V nadväznosti na prenesený výkon štátnej správy na úseku bývania podrobnosti o vykonávaných činnostiach v oblasti podpory rozvoja bývania realizovanej prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov upravuje postup mesta v sídle okresu pri preberaní, posudzovaní a overovaní žiadosti o podporu rozvoja bývania. Ďalšie činnosti upravené týmto zákonom sú činnosti, ktoré sú vykonávané pri čerpaní podpory poskytnutej fondom. Významnou činnosťou je kontrola realizácie stavieb v súlade a v rozsahu poskytnutej podpory.

#### **4.2 Územný plán a pozemková politika**

Na plánovanie racionálneho a udržateľného rozvoja majú samosprávy k dispozícii viacero nástrojov. Z hľadiska plánovania priestorového usporiadania a funkčného využitia územia je kľúčovým dokumentom územný plán. Územné plánovanie je legislatívne ukotvené v stavebnom zákone.

Úlohy územného plánovania sa podľa stavebného zákona zabezpečujú:

- sledovaním, vyhodnocovaním a evidenciou údajov a informácií o území,
- prevádzkovaním informačného systému o územnom plánovaní a o výstavbe,
- územnoplánovacou činnosťou, ktorú tvoria obstarávanie, spracovanie a aktualizácia územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie,
- rozhodovaním v územnom konaní.

Územnoplánovacia dokumentácia sa spracúva celoštátne (Konceptia územného rozvoja Slovenska), regionálne (územný plán regiónu), pre obce (územný plán obce) a pre časti obce (územný plán zóny). Všetky hierarchické úrovne plánov musia na seba nadväzovať. Do dokumentácie, ktorú majú v kompetencii obce, patrí územný plán obce a územný plán zóny. Každá obec nad 2 000 obyvateľov je povinná mať územný plán obce, žiaľ, ešte časť najmä menších obcí si túto povinnosť nespĺnila. MDV SR na pomoc obciam poskytuje každoročne dotácie na obstaranie územných plánov. Ak sa na tom dohodnú dve alebo viac obcí, môžu vypracovať jeden spoločný územný plán obcí. Územný plán obce stanoví, pre ktoré špecifické časti obce je potrebné mať územný plán zóny.

Schválený územný plán obce a schválený územný plán zóny je uložený v obci, na stavebnom úrade a na okresnom úrade v sídle kraja.

Územný plán by mal zabezpečiť rovnováhu medzi tromi prvkami udržateľného rozvoja, teda ochranou životného prostredia, hospodárskym rozvojom a sociálnymi aspektmi. Ciele definuje územne, jeho účelom nie je definovať spôsob realizácie zamýšľaného optimálneho rozvoja.

Súvisiacim plánovacím nástrojom, ktorý sa môže a má venovať tejto otázke, je program hospodárskeho a sociálneho rozvoja. Pokiaľ sú oba dokumenty kvalitne spracované a obsahovo harmonizované, pomôžu napĺňaniu jednotlivých územných a socio-ekonomických zámerov a tým zmysluplnému a koncepčnému rozvoju sídla.

Špecifickú úlohu zohráva v tejto súvislosti pozemková politika; je to koncepčný nástroj, ktorý v strednodobom horizonte umožňuje sídlam zabezpečovať rozvojové zámery vo verejnom záujme. Žiaľ, v procese decentralizácie mnohé slovenské mestá odpredávali pozemky vo svojom vlastníctve s cieľom získať prevádzkové financovanie svojich úloh. Pritom vlastníctvo

pozemkov predstavuje jeden z najefektívnejších nástrojov na reguláciu funkčného využitia územia.

Dobrá pozemková politika umožňuje sídlam uskutočňovať aj zámery v rozvoji bývania. Nielenže dostupnosť pozemkov umožňuje aktívne rozhodovať o optimálnom využití územia, ale dáva i možnosť zabezpečiť v prípade bývania žiadúci sociálny mix a zabrániť segregácii. Preto je dôležité, aby samosprávy zodpovedne nakladali s pozemkami vo svojom vlastníctve. V prípade, že sa pozemkov v minulosti zbavili, je vhodné, aby prijali strednodobý plán, ktorý by umožnil opätovné nadobudnutie pozemkov v dôležitých polohách sídla.

#### 4.3 Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja

Mestá a obce schvaľujú strategické dokumenty, ktorými sledujú koordinovaný rozvoj územia. Takmer na každú verejnú politiku môžu samosprávy schváliť konkrétny koncepčný dokument, ktorý by mal obsahovať základný rámec vstupných informácií z hľadiska historického vývoja, súčasného stavu a pomenovania opatrení na jeho zlepšenie.

Takto koncipované strategické dokumenty treba vnímať ako určitý „plán práce“, v ktorom sa vízia, krátkodobé aktivity a dlhodobé ciele orientujú nielen na deklarované ambície samosprávy, ale tiež na ich finančné krytie a postup krokov dôležitých na ich naplnenie.

Z hľadiska komunálnej legislatívy je pri podpore rozvoja nájomného bývania kľúčové akceptovať ukotvenie danej problematiky v zákone o obecnom zriadení č. 369/1990 Zb., zákone o majetku obcí č. 138/1990 Zb., ale aj v súvislosti so stavebným zákonom a nadväzujúcimi strategickými dokumentmi, zákonom č. 539/2008 Z.z. o podpore regionálneho rozvoja a hlavne programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja a územným plánom.

Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja patrí medzi strednodobé strategické dokumenty, ktorými samospráva navrhuje rámcový koncepčný prístup k jednotlivým verejným politikám, na ktoré má priamy alebo bezprostredný kompetenčný dosah. Určitým spôsobom ide o ideové smerovanie samosprávy, ktoré má zmysel vtedy, ak jeho precízne spracovanie má oporu vo finančnom krytí, priebežnom objektívnom vyhodnocovaní plnenia

a hlavne v stanovení priorít, ktoré sa nebudú meniť ani účelovo dopĺňať v závislosti od výsledkov komunálnych volieb a individuálnych predstáv úspešných kandidátov.

Úspech tohto dokumentu závisí od vytrvalosti a kontinuity, nie od častých či sporadických zmien v rebríčku priorít a spornom prístupe k čiastkovým rozhodnutiam, ktoré môžu mať negatívne dopady na dosiahnutie vymedzených cieľov.

Tento koncepčný a plánovací dokument je jednou z podmienok prístupu k vonkajším finančným zdrojom, či už dotáciám a úverom zo strany štátu, alebo napríklad aj finančným prostriedkom vyčleneným v rámci európskych investičných a štrukturálnych fondov. Netreba ho však považovať za deklaráciu záujmu či kvantifikáciu potrieb, ale za nástroj na získavanie výhodnejšej finančnej ponuky na realizáciu rozvojových programov a naplňania lokálnych, prípadne regionálnych vízií.

Svoje legislatívne ukotvenie má v zákone o podpore regionálneho rozvoja, ktorý „ustanovuje ciele a podmienky podpory regionálneho rozvoja, upravuje pôsobnosť orgánov štátnej správy, vyšších územných celkov, obcí a ďalších subjektov územnej spolupráce.“

Na lepšie pochopenie Programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja je dôležité poznať obsah jednotlivých pojmov a tie treba v strednodobej vízii naplniť užitočným obsahom, teda postupom krokov, návrhom optimálnych riešení a rozložením ekonomických rizík vrátane zodpovedného rozpočtovania.

Na základe toho:

- regionálny rozvoj je súbor sociálnych, hospodárskych, kultúrnych a environmentálnych procesov a vzťahov, ktoré prebiehajú v regióne a ktoré prispievajú k zvyšovaniu jeho konkurencieschopnosti, trvalému hospodárskemu rozvoju, sociálnemu rozvoju a územnému rozvoju a k vyrovnávaniu hospodárskych rozdielov a sociálnych rozdielov medzi regiónmi,
- regionálna politika je koordinovaný súbor činností a postupov príslušných orgánov a organizácií na celoštátnej, regionálnej a miestnej úrovni, ktoré prispievajú k hospodárskemu rozvoju, sociálnemu rozvoju a územnému rozvoju regiónov,

- sociálno-ekonomickí partneri sú subjekty verejnej správy, podnikatelia a mimovládne organizácie pôsobiace v oblasti regionálneho rozvoja na miestnej, regionálnej alebo celoštátnej úrovni,
- územná spolupráca je spolupôsobenie sociálno-ekonomických partnerov pri zvyšovaní úrovne hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja v nadväznosti na územie regiónu.

Jedným z prioritných cieľov v zmysle tohto zákona a na neho nadväzujúcich strategických dokumentov je zvyšovanie dostupnosti a kvality bývania, ktoré súvisí s komplexným využívaním vnútorného rozvojového potenciálu územia, teda prírodných, kultúrnych, materiálnych, finančných, ľudských a inštitucionálnych zdrojov, realizáciou verejných prác podporujúcich rozvoj regiónu, ale aj zlepšením a rozvojom sociálnej infraštruktúry regiónu, zlepšením dopravnej a technickej vybavenosti regiónu a inžinierskych stavieb, rozvojom cestovného ruchu a napokon s rozvojom občianskej vybavenosti a rozvojom služieb v regióne.

Súčasťou PHSR má byť teda aj oblasť bývania. Skúsenosť ukazuje, že pri spracovaní PHSR je táto téma často chápaná iba formálne a popisne, bez serióznej analýzy a návrhu riešenia.

Ak majú mestá a obce úspešne plniť široké spektrum úloh súvisiacich s územným rozvojom a bývaním, bolo by potrebné, aby pre oblasť bývania mali buď kvalitne spracovanú kapitolu v PHSR, alebo samostatný dokument o rozvoji bývania – miestnu bytovú politiku. Takýto zastupiteľstvom schválený programový dokument zameraný na rozvoj bývania so strednodobým časovým horizontom 5 rokov a s dlhodobým výhľadom na 10–15 rokov. (Konceptia bytovej politiky na miestnej úrovni, resp. program rozvoja bývania) by sa mal zamerať na:

- analýzu miestnych problémov v bývaní,
- stanovenie priorít,
- stanovenie každoročných cieľov novej bytovej výstavby,
- určenie každoročných cieľov opráv a obnovy existujúceho bytového fondu so špeciálnym dôrazom na úspory energie,
- vypracovanie programov výstavby pre novostavby a opravu/obnovu,

- vytvorenie stratégií zvyšovania spolupráce so súkromným sektorom a hospodárskej súťaže na trhu v dodávke služieb pre bývanie,
- vypracovanie a uskutočňovanie koncepcií získavania pozemkov a rozvoj infraštruktúry na podporu rozvoja bývania,
- pomoc domácnostiam s nízkym príjmom a skupinám so špeciálnymi potrebami, ako sú starí občania, neúplné rodiny, postihnutí ľudia, ako aj neprispôsobiví obyvatelia, aby žili a bývali v adekvátnych a cenovo dostupných bytoch.

Z metodického hľadiska je tvorba koncepcií a politík cyklický proces, ktorý zahŕňa tieto fázy: príprava, prijatie obecným (mestským) zastupiteľstvom, realizácia v spolupráci so súkromným sektorom, vyhodnotenie účinnosti, aktualizácia a úprava koncepcie.

Z hľadiska obsahovej štruktúry musí byť akýkoľvek koncepčný materiál členený na analýzu súčasného stavu, prognózu ďalšieho vývoja, formuláciu cieľov a z nich vyplývajúcich konkrétnych úloh, ako aj opatrení potrebných na uskutočnenie cieľov jednotlivými účastníkmi procesu.

Pri formulovaní miestnej bytovej politiky je potrebné v prípravnej fáze stanoviť:

- ciele (kvantitatívne, kvalitatívne),
- trendy (demografické, sociálne, administratívne, ekonomické),
- vzťahy s inými rozvojovými dokumentmi (územné plány vyšších územných celkov, programy regionálneho rozvoja, sociálna politika obce a pod.),
- vízie a časovú perspektívu (5-10-15 rokov),
- stratégiu realizácie a jej nástroje, akčný plán a programy,
- scenáre možného vývoja.

Účinnosť zvolených postupov miestnej bytovej politiky je závislá jednak na kvalite spracovaných východiskových podkladov, jednak na spôsobe komunikácie jednotlivých partnerov v procese realizácie zámerov a cieľov. Dôležitou súčasťou aktivít samosprávy z tohto hľadiska je osvetová a komunikačná činnosť a spoluúčasť občanov na riešení aktuálnych otázok obce. Skúsenosť ukazuje, že bez súhlasu a prispenia obyvateľov a súkromného sektora nie je možné zaistiť úspešnosť pri realizácii koncepcií. Preto by aj

konceptia miestnej bytovej politiky mala byť predmetom prejednávania nielen s jednotlivými dotknutými partnermi, ale aj so širokou verejnosťou.

K vyššej zaangažovanosti prispieva vytvorenie informačného centra samosprávy, kde občania a súkromný sektor môže na jednom mieste získať informácie o jednotlivých otázkach územného rozvoja a bývania, možných podporných nástrojoch zo strany štátu a obce, možnostiach financovania jednotlivých rozvojových zámerov, právnych predpisoch, úradných postupoch a podobne.

Združenie miest a obcí Slovenska (ZMOS) od jesene 2015 kontinuálne realizuje prieskumy<sup>3</sup>, ktoré sa sústreďujú na rôzne aspekty činnosti miestnej územnej samosprávy, na aplikačnú prax a tiež identifikáciu prípravy na nové trendy vrátane mapovania postojov, názorov a skúseností starostov a primátorov.

V tejto súvislosti je vhodné zdôrazniť situáciu v mestách a obciach, ktorá vo výraznej miere determinuje aspekty dôležité aj v prístupe k strategickým dokumentom, energetike, ale aj vzťahom medzi miestnou územnou a regionálnou samosprávou, keďže tieto faktory limitujú aktivitu, aj individuálny prístup k verejným politikám, ktoré sa v určitej miere vzťahujú na problematiku nájomného bývania.

Jeden z prieskumov reagoval na prístup miest a obcí k strategickým dokumentom. Na anketovú otázku „Disponuje mesto/obec schváleným dokumentom strategického rozvoja?“ uviedlo 43,5 % miest a obcí, že takýto dokument majú schválený. Dokument strategického rozvoja nemá schválený, ale pripravuje 35,4 % samospráv. Nemá ani nepripravuje 21,1 % respondentov.

Na otázku „S kým samospráva komunikovala pri tvorbe tohto dokumentu?“ uviedlo 31,8 % širokú verejnosť a 23,2 % samospráv miestne podnikateľské prostredie. S inými obcami, mestami a regionálnou samosprávou komunikovalo 13,4 %, so zástupcami záujmových, neziskových a mimovládnych organizácií (okrem podnikateľských) komunikovalo 11,1 % respondentov. Zvyšná časť komunikácie smerovala k štátnej správe, iným subjektom alebo zahraničným investorom.

<sup>3</sup> Bližšie informácie o realizovaných prieskumoch a ich výsledkoch na <https://www.zmos.sk>.

Zákon o podpore regionálneho rozvoja z roku 2014 dával samosprávam povinnosť schváliť program rozvoja do konca roka 2015. Dokument má zákonom predpísané časti. Musí byť koncipovaný tak, aby obsahoval analytickú, strategickú, ďalej programovú, realizačnú a finančnú časť. Povinnosťou samospráv je pravidelné vyhodnocovanie plnenia tohto dokumentu a zaslanie odpočtu príslušnému samosprávnemu kraju každoročne do 31. mája.

#### 4.3.3 Medziobecná spolupráca

Vzhľadom na štruktúru samospráv na Slovensku predstavuje medziobecná spolupráca nástroj podpory efektívneho výkonu úloh a je priestorom na koordinovaný rozvoj na širšom území. Preto Združenie miest a obcí Slovenska realizovalo koncom roka 2018 prieskum, v ktorom mapovalo postoje štatutárnych predstaviteľov miest a obcí k danej problematike.

Respondenti na otázku „Vidíte prínos v medziobecnej spolupráci?“ odpovedali kladne, a to na úrovni 73,8 %. Celkovo 22,3 % sa nevedelo vyjadriť a 3,9 % v medziobecnej spolupráci nevidí prínos. Z tejto skupiny miest a obcí vidí takmer 44 % prínos v ekonomických aspektoch, ďalších 22,4 % v sociálnych ako tvorba pracovných miest a takmer 30 % v efektivite a tiež úsporách z rozsahu.

Až 73,6 % respondentov uviedlo, že cítia potrebu mať viac informácií o formách a podpore medziobecnej spolupráce, ďalších 15,5 % necíti potrebu ďalších informácií a 10,9 % respondentov sa nevedelo vyjadriť. Zároveň ako najväčšie dôvody neexistujúcej spolupráce s inými obcami uviedli chýbajúcu podporu či už ekonomickými nástrojmi, alebo aj poskytovaním metodologickej pomoci a právneho servisu.

Tieto údaje dokazujú, že samosprávy vidia v spolupráci pomoc. Zrejmé je, že podpora medziobecnej spolupráce môže kvalitatívne pripraviť územie na tzv. smart regióny, ktoré treba vnímať ako komplexné, udržateľné a koordinované riešenia v prostredí viacerých kooperujúcich obcí.

Spolupráca obcí v danom funkčnom území aj s VÚC má potenciál na hľadanie špecifických riešení aj v oblasti bývania, ktoré doteraz neboli využité.



## 5 SÚČASNÝ STAV NÁJOMNÉHO BÝVANIA NA SLOVENSKU

### 5.1 Základné informácie

Súčasná vlastnícka štruktúra a štruktúra držby bytového fondu je do veľkej miery zapríčinená historickým vývojom. V súvislosti s prechodom na trhovú ekonomiku počiatkom 90. rokov 20. storočia sa u nás etablovalo ako dominantné vlastnícke bývanie, ktoré bolo podporené aj schválenými pravidlami privatizácie bytového fondu. Podľa SOBD v roku 2011 až 90,5 % bytov bolo vo vlastníctve súkromných osôb. Ak sa však pozrieme na prvé sčítanie po páde komunizmu, tak podľa údajov z roku 1991 bytové družstvá vlastnili 357 709 bytov (22,1 %) a zvyšok 448 679 bytov (27,7 %) boli štátne nájomné byty. V správe národných výborov bolo okolo 343 000 štátnych nájomných bytov (21,2 %) a takmer 106 000 bytov bolo v správe štátnych podnikov. Následne začal proces transformácie bytového fondu. V prvom kole boli štátne byty prevedené bezodplatne do majetku obcí, ako aj časť bytov štátnych podnikov. Odhaduje sa, že obce takto postupne dostali do vlastníctva okolo 400 000 nájomných bytov. V druhom kole sa začala v roku 1992 transformácia družstiev a od roku 1993 privatizácia bytového fondu.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorým sa v SR umožnila transformácia vlastníctva bytového fondu prevodom z vlastníctva štátu, obcí, družstiev a vymedzených právnických osôb do vlastníctva nájomcov bytov, nadobudol účinnosť 1. septembra 1993. Zákon zároveň určil aj maximálnu cenu pri prevode obecných a štátnych bytov, ktorá sa pohybovala pri priemernom byte okolo 15 000 Sk (cca 500 eur), čo aj v tom období predstavovalo 2 až 3 % z reálnej ceny bytu. V začiatkoch síce zákon č. 182/1993 Z. z. obsahoval ustanovenia, podľa ktorých si mohla obec všeobecne záväzným nariadením určiť podiel bytov, ktoré si ponechá vo vlastníctve na zabezpečenie bývania pre sociálne slabšie vrstvy svojich obyvateľov, avšak tie boli v roku 1995 zrušené a obce pri splnení podmienok zákona boli povinné byty predávať. K stanoveniu konečného dátumu, do ktorého mohli aktuálni nájomcovia bytov postavených pred rokom 1998 vo vlastníctve miest a obcí požiadať o ich odkúpenie za zvýhodnených podmienok, štát pristúpil

až v roku 2015. Termín bol stanovený na 31. 12. 2016. Od tohto dátumu už obce nie sú povinné predávať pôvodný bytový fond. Táto zmena sa však netýkala družstevných bytov, na ktoré sa vzťahuje stále pôvodné ustanovenie o povinnom odpredaji bytov.

Vo všeobecnosti môžeme konštatovať, že prijaté pravidlá privatizácie bytového fondu neúmerne znížili počet bytov vo verejnom nájomnom sektore, ceny stanovené zákonom znížili príjmy obcí o prostriedky, ktoré mohli využiť na opätovný rozvoj bývania a v neposlednom rade vlastníckmi sa stali aj občania, ktorí nemajú dostatok financií na zabezpečenie opravy a údržby spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov.

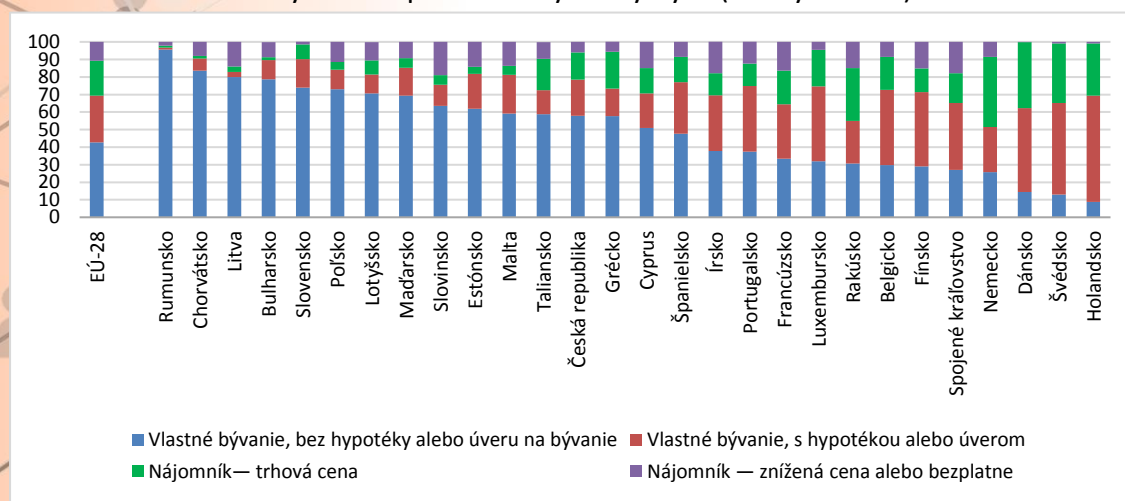
O postupe privatizácie bytového fondu nie sú k dispozícii detailné údaje. Z údajov zo SOBD v roku 2011 sa vo vlastníctve družstiev nachádzalo 3,5 % bytov, vo vlastníctve miest obcí do 3 % bytov a približne rovnaký podiel bytov vo vlastníctve fyzických osôb sa prenajímal na trhu.

## 5.2 Súkromný nájomný sektor

Podľa údajov zo SOBD tvorilo súkromné nájomné bývanie približne 3 % bytového fondu (46 451 bytov bolo uvedených ako „byty v nájme“).

Iný pohľad na rozsah súkromného nájomného sektora poskytujú údaje z EU-SILC, teda štatistiky EÚ o príjmoch a životných podmienkach domácností.

Graf 7: Rozdelenie obyvateľov podľa formy držby bytu (% obyvateľov) v roku 2017



Zdroj: Eurostat

Na základe uvedených údajov 8,5 % obyvateľov SR bývalo v byte za trhovú nájomnú. Ďalší obraz o rozsahu súkromného nájomného bývania poskytujú realitné portály. Vezmúc do úvahy tieto údaje dá sa predpokladať, že v SR sa na súkromnom trhu prenajíma do 10 % bytov z bytového fondu. V súčasnosti však neexistuje žiadny spôsob, ktorým by sa dal presne určiť počet voľne prenajímaných bytov na trhu. Dôvod je jednoduchý. Slovenský nájomný trh nie je inštitucionalizovaný. To znamená, že v našich podmienkach nemáme inštitucionálnych poskytovateľov nájomného bývania. Nájomné byty ponúkané na trhu sú vo väčšine prípadov prenajímané súkromnými vlastníkmi – fyzickými osobami. Tí vo väčšine prípadov buď získali výhodne byt alebo viacero bytov v rámci privatizácie, alebo prípadne kúpili druhý byt na investíciu a ďalej ho prenajímajú. V mnohých prípadoch ich môžeme zaradiť na šedý trh, pretože nie všetci prenajímatelia bytov si plnia svoje daňové povinnosti.

Súčasná situácia na trhu s bývaním poukazuje na skutočnosť, že sa zvyšujú nielen kúpne ceny bytov, ale aj ceny nájomov na trhu, predovšetkým vo väčších mestách, kde je vysoký dopyt po pracovnej sile. Rast cien v oboch prípadoch je spojený s nedostatočnou ponukou bytov, či už určených na predaj, alebo nájom. V oboch prípadoch je dopyt oveľa vyšší. Z uvedeného jasne vyplýva, že v súkromnom nájomnom bývaní neexistuje zo strany štátu žiadna regulácia nájomného.

Tabuľka 1: Ceny nájomov bytov k 31. 12. 2018

Mesto	Cena (eur/m <sup>2</sup> )	Medziročný rast	Nájom za priemerný 2-izbový byt (50 m <sup>2</sup> )
Bratislava	12,30	2,30 %	615
Banská Bystrica	8,80	-2,22 %	440
Košice	10,40	7,68 %	520
Nitra	11,60	1,75 %	580
Prešov	8,20	2,50 %	410
Trenčín	8,00	-14,89 %	400
Trnava	11,20	9,80 %	560
Žilina	11,00	17,02 %	550

Zdroj: nehnuteľnosti.sk

Podľa uvedeného portálu je najväčší dopyt po nájomných bytoch v Bratislave, druhou najvyhľadávanejšou lokalitou sú Košice a na treťom mieste je Trnava. Nájomné zmluvy sú uzatvárané na jeden až dva roky.

Dôvodov doterajšieho nedostatočného rozvoja súkromného nájomného sektora je viacero. Asi najhlavnejším je to, že „bývanie vo vlastnom“ je na Slovensku považované za prirodzený jav a aj akýsi nepísaný cieľ životného úsilia. Zároveň ho podporuje argumentácia, prečo platiť nájom, keď môžem v rovnakej výške platiť hypotéku a splácať si tak vlastné bývanie. Uvedené potvrdzuje aj každoročný nárast objemu poskytnutých hypotekárnych úverov. Sprísňujúce sa pravidlá v oblasti poskytovania hypoték NBS by však mohli zatráktívniť nájomné bývanie ako rozumnú alternatívu pre určité príjmové skupiny obyvateľov alebo ako možnosť pre lepšiu mobilitu pracovnej sily. K ďalším prekážkam rozvoja nájomného sektora určite patrí aj nedostatok nájomných bytov, nadmerná ochrana nájomcov vyplývajúca z platnej občianskoprávnej úpravy nájmu bytu a v neposlednom rade aj príjmová situácia domácností. Niektoré z uvedených prekážok sú analyzované v 8. kapitole.

Do kategórie súkromných nájomných bytov ešte stále môžeme začleniť aj družstevné byty, ktorých počet na základe údajov zo SODB v roku 2011 bol 62 873 bytov, čo predstavuje 3,5 % podiel z obývaných bytov. Dôvodom znižujúceho sa podielu tohto typu bývania je pokračujúci odpredaj družstevných bytov do osobného vlastníctva, ale aj skutočnosť, že bytové družstvá v minimálnej miere pripravujú nové projekty výstavby takýchto bytov. Dokazuje to aj fakt, že počas rokov 2001 až 2018 bolo dokončených iba 846 družstevných bytov. Dá sa predpokladať, že pri ďalšom sčítaní v roku 2021 bude počet družstevných bytov opätovne nižší.

V tejto súvislosti je však potrebné uviesť, že v SR je družstevné bývanie dlhodobo vnímané takmer ako vlastnícke (nájomné s opciou kúpy), keďže v týchto bytoch nie je hradené nájomné, ale v rozpisoch je uvedená splátka anuity, t. j. časti ceny bytu.

### 5.3 Verejný nájomný sektor

Podľa oficiálnych výsledkov SOBD v roku 2011 bolo vo vlastníctve obcí 32 239 bytov, čo by predstavovalo 1,8 % podiel obývaných bytov. Nechceme sa venovať otázke presnosti, resp. nepresností SOBD. MDV SR v Konceptii štátnej bytovej politiky do roku 2020 síce vychádza z údajov SOBD, ale na základe odborných znalostí konštatuje, že podiel verejných nájomných bytov dosahuje do 3 % obývaných bytov. Opiera sa pri tom o údaje o počte podporených verejných nájomných bytov dotáciou MDV SR a zároveň o údaje z informácie o vlastníckej štruktúre bytového fondu v Slovenskej republike k 31. decembru 2008<sup>4</sup>.

Verejný nájomný sektor v súčasnosti tvoria nájomné byty, ktoré vlastní obce a mestá. Pri využití všetkých možností zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) by ho však mohli tvoriť aj vyšší územný celok alebo nezisková organizácia<sup>5</sup>. S uvedenými dvoma typmi žiadateľov sa v praxi nestretávame.

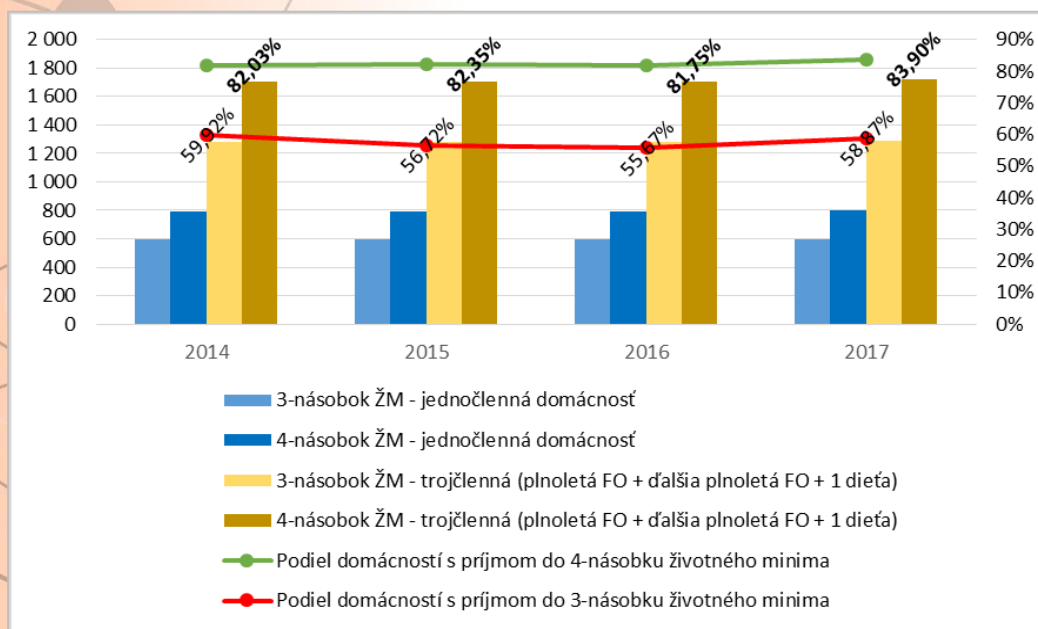
Uvedený zákon definuje sociálne bývanie široko ako bývanie poskytované s podporou verejných prostriedkov a určené pre domácnosti do určitého príjmu. Ten je v § 22 definovaný ako trojnásobok životného minima, resp. za určitých okolností štvornásobok životného minima (pokiaľ ide o domácnosť, v ktorej žije ťažko zdravotne postihnutý člen, alebo o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, alebo o domácnosť, v ktorej člen zabezpečuje definované všeobecne prospešné spoločenské služby). Domácnosti so štvornásobkom životného minima je možné prenajať nájomný byt aj v prípade, že samospráva jeho obstaranie financovala len úverom zo ŠFRB. Cieľom takejto úpravy je teda vytvoriť podmienky pre cenovo dostupné bývanie domácnostiam, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie na voľnom trhu. Paradoxne stanovená hranica príjmov sa stretáva často s kritikou, na jednej strane predstaviteľov mimovládneho sektora, že je príliš vysoká a vylučuje

<sup>4</sup>Online na <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/informacie/informacia-o-vlastnickej-strukture-bytoveho-fondu-v-sr/k-31-12-2008-zip-88->

<sup>5</sup> Nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu, ktorej zakladateľom alebo ktorej jedným zo zakladateľov je obec alebo vyšší územný celok, ak ich vklad tvorí najmenej 51 % majetku neziskovej organizácie a v správnej rade neziskovej organizácie ich zastupuje nadpolovičný počet členov.

napríklad ľudí bez domova z prístupu k takémuto typu bývania a na strane druhej konkrétnych zamestnávateľov, resp. predstaviteľov niektorých samospráv, že je príliš nízka. Podľa údajov ŠÚ SR takmer 60 % domácností SR má príjem nižší ako je trojnásobok životného minima a do štvornásobku životného minima má príjem viac ako 80 % domácností, ako to ilustruje graf nižšie. Teda je to hranica, ktorá dostatočne pokrýva všetky zraniteľné skupiny na trhu a umožňuje obciam vytvárať inkluzívne bytové politiky v závislosti na svojich lokálnych potrebách. Zároveň si treba uvedomiť, že definícia a stanovenie hranice príjmu reflektujú pravidlá štátnej pomoci a vymedzenie sociálneho bývania Európskou komisiou.

Graf 8: Podiel domácností SR s príjmom nižším ako troj-, resp. štvornásobok životného minima



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov MPSVR SR a EU-SILC 2014, 2015, 2016, 2017

Cenová dostupnosť takéhoto typu bývania je v SR realizovaná reguláciou nájomného. Nájomné je v súčasnosti regulované opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov. Treba však zdôrazniť, že aj pri určovaní nájomného vo verejnom nájomnom sektore je potrebné rozlišovať medzi pôvodným bytovým fondom obcí a nájomnými bytmi kolaudovanými po roku 2001. V prvom prípade je maximálna cena nájmu určovaná podľa kategórie a vybavenia bytu, nájomné v takýchto bytoch je nízke z dôvodu, že sa nemenia vstupné hodnoty na výpočet nájomného. Zároveň však z hľadiska legislatívy štát neurčuje

žiadne sociálne kritériá na nájomníkov týchto bytov, ako je to v prípade nových bytov. Obec teda môže takýto byt poskytnúť komukoľvek. Treba však zdôrazniť, že väčšina obcí má k pravidlám pridelovania nájomných bytov schválené všeobecne záväzné nariadenia.

V nájomných bytoch postavených s podporou štátu po roku 2000 určuje opatrenie Ministerstva financií SR maximálnu cenu ročného nájmu vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu; pričom súčasne je limitovaná MDV SR výška obstarávacích nákladov. Výška nájomného teda nie je závislá na lokalite, ani príjme domácností.

Tabuľka 2: Maximálne ceny nájmov bytov vo vlastníctve obcí podľa roku poskytnutia dotácie

Rok poskytnutia dotácie	Max. výška obstarávacích nákladov na m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (eur)	Maximálna cena (eur/m <sup>2</sup> )	Nájom za priemerný 2-izbový byt (50 m <sup>2</sup> )
2000	531,10	2,21	110,65
2001	584,21	2,43	121,71
2002	624,05	2,60	130,01
2003	677,82	2,82	141,21
2004	669,85	2,79	139,55
2005 - 2006	711,35	2,96	148,20
2007	746,86	3,11	155,60
2008	819,89	3,42	170,81
2009	860	3,58	179,17
2010 - 2015	900	3,75	187,5
2016 - 2018	940	3,92	195,83

Zdroj: vlastné prepočty podľa údajov MDV SR

#### 5.4 Nájomné bývanie – výhody, nevýhody, prínosy, riziká

Ako bolo niekoľkokrát v predchádzajúcich častiach spomínané, ako dôsledok privatizácie bytového fondu SR nemá rozvinutý trh s nájomným bývaním. Zároveň obyvatelia preferujú viac vlastníctvo ako nájom. Čo je, samozrejme, opätovne dôsledok zmeny vlastníckej štruktúry, občania sa rýchlo a lacno stali vlastníckymi a vlastníctvo sa takpovediac stalo prirodzeným javom. Segmenty nájomného bývania, či už súkromné, alebo verejné nájomné bývanie nedokážu kvantitatívne pokryť potreby obyvateľstva a v prípade súkromného nájomného bývania ceny nájmov veľa krát nie sú alternatívou voči súkromnému vlastníctvu

(hypotéke). Vychádza sa pritom z jednoduchej predstavy, že namiesto nájmu bytu budú platiť hypotéku a o 30 rokov budú vlastníť byt. Ide o skreslenú predstavu, lebo väčšinou sa neráta s tým, že splátka hypotéky neobsahuje platbu za správu bytu, platbu do fondu prevádzky, údržby a opráv, energie a podobne, ako aj potrebné budúce investície do bytu. Aké by však mohli byť ďalšie výhody nájomného bývania?

Tabuľka 3: Porovnanie výhod a nevýhod nájomného bývania z pohľadu nájomcu

<b>Nájomné bývanie (všeobecne)</b>	
<b>Výhody</b>	<b>Nevýhody</b>
- nízke vstupné náklady;	- nemožnosť voľne nakladať s bytom;
- flexibilné, neviazanosť na majetok;	- dĺžka nájomnej zmluvy (krátkodobejšie);
- opravy a údržbu rieši majiteľ/poskytovateľ, resp. zabezpečenie správy;	- nemožnosť úpravy bytu podľa seba;
- neplatenie daní za nehnuteľnosť;	- nedostatok nájomných bytov;
- v prípade dlhov (iných ako platba nájomného) nemožnosť exekúcie bytu;	- výška nájomného;
- nezaťaženosť hypotékou;	
<b>Prínosy</b>	<b>Riziká</b>
- výber bytu podľa aktuálnych potrieb nájomcu;	- nepredĺženie, resp. ukončenie nájomnej zmluvy;
- možnosť šetriť peniaze;	- zvyšovanie nájmu;
	- správanie prenajímateľa;
<b>Verejné nájomné bývanie</b>	
<b>Výhody</b>	<b>Nevýhody</b>
- regulované nájomné (nižšie náklady na bývanie);	- stanovené podmienky pre nájomcu (príjem);
- inštitucionálny poskytovateľ;	- nedostatok cenovo dostupného nájomného bývania;
- jasne stanovené podmienky nájmu;	
<b>Prínosy</b>	<b>Riziká</b>
- cenová dostupnosť a kvalita bývania;	- predsudky voči označeniu ako „sociálne bývanie“;
	- nízky počet takýchto bytov;

Zdroj: vlastné spracovanie



Tabuľka 4: Porovnanie výhod a nevýhod nájomného bývania z pohľadu prenajímateľa

<b>Nájomné bývanie (všeobecne)</b>	
<b>Výhody</b>	<b>Nevýhody</b>
- stanovenie výšky nájomného;	- zabezpečovanie údržby (správy);
- výber nájomcov;	- dlhšia návratnosť prvotnej investície;
	- daňové povinnosti;
	- problémy s ukončením nájmu v prípade chránenej osoby/domácnosti;
	- zodpovednosť za technický stav prenajímaného bytu;
<b>Prínosy</b>	<b>Riziká</b>
- stabilný a dlhodobý príjem;	- poškodzovanie bytu nájomcami;
- náklady prenesené do nájmu;	- neplatenie nájmu;
- zhodnocovanie nehnuteľnosti (trhová cena rastie);	- nutnosť ďalších investícií (opravy);
	- poskytnutie bytovej náhrady;
<b>Verejné nájomné bývanie</b>	
<b>Výhody</b>	<b>Nevýhody</b>
- dostupnosť bývania pre obyvateľov aj zraniteľné skupiny;	- posudzovanie príjmov nájomcov;
- krízová intervencia;	- nemožnosť zvyšovať nájomné;
- financovanie investície z dostupných verejných zdrojov (dotácie + úver ŠFRB);	
- stabilné úverové podmienky úveru zo ŠFRB;	
<b>Prínosy</b>	<b>Riziká</b>
- zabezpečovanie cenovo dostupného bývania pre občanov;	- koncentrácia „problémových“ domácností;
- sociálna inklúzia;	- zneužívanie tohto typu bývania aj domácnosťami s vyššími príjmami;
- pracovná mobilita;	

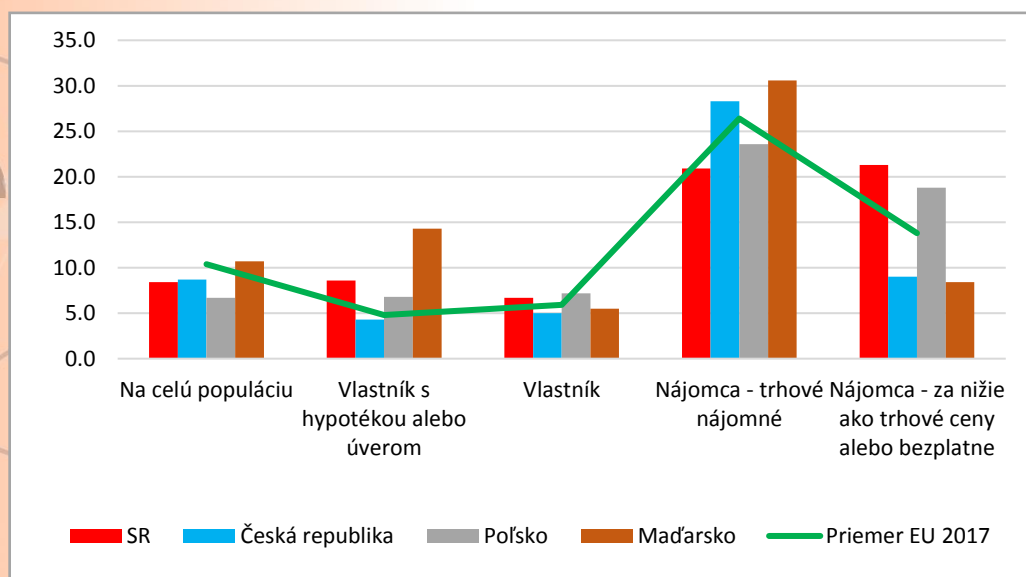
Zdroj: vlastné spracovanie

## 6 CENOVÁ DOSTUPNOSŤ BÝVANIA

Dôležitým kritériom na posudzovanie stavu bývania v konkrétnom prostredí je jeho cenová dostupnosť. Veľmi zjednodušene by sa dalo povedať, že bývanie je cenovo dostupné pre obyvateľov, ak príliš nezaťažuje ich príjmy. Uvedené tvrdenie znamená, že domácnosti sú schopné zabezpečiť si a udržať primerané bývanie za primeranú časť svojich príjmov. Samozrejme, pre konkrétnu domácnosť s určitými príjmami môže byť miera primeranosti nákladov na bývanie posudzovaná rôzne. Zjednodušene by sa cenová dostupnosť bývania tak dala vyjadriť porovnaním vzťahu medzi výdavkami na bývanie (nájom, hypotéka, energie a pod.) a príjmom domácností. Pri bližšom pohľade však cenovú dostupnosť bývania ovplyvňujú aj ďalšie faktory, ako napríklad fyzická dostupnosť bývania, vývoj na hypotekárnom trhu, trh práce a pod.

Na úrovni EÚ sa na porovnanie medzi jednotlivými členskými štátmi používa indikátor „miera zaťaženia výdavkami na bývanie“. Za nadmernú záťaž je považovaný stav, keď celkové výdavky na bývanie domácností sú vyššie ako 40 % ich disponibilných príjmov (očistených o príspevky na bývanie). Na základe uvedeného v roku 2017 žilo v domácnostiach, kde výdavky predstavovali viac ako 40 % disponibilného príjmu, 8,4 % obyvateľov SR (priemer v EÚ je 10,4 %). Priemer EÚ zastiera významné rozdiely medzi členskými štátmi. Na jednej strane bolo niekoľko krajín, v ktorých pomerne malý podiel obyvateľov žil v domácnostiach s nákladmi na bývanie vyššími ako 40 % ich disponibilného príjmu (napr. Malta -1,4 % a Cyprus - 3,1 %) a na druhej strane viac ako 40 % svojho ekvivalentného disponibilného príjmu vynaložili na bývanie o niečo viac ako dve z piatich osôb (40,5 %) v Grécku.

Graf 9: Miera zaťaženia výdavkami na bývanie obyvateľov V4 podľa vzťahu k bývaniu (v roku 2017)



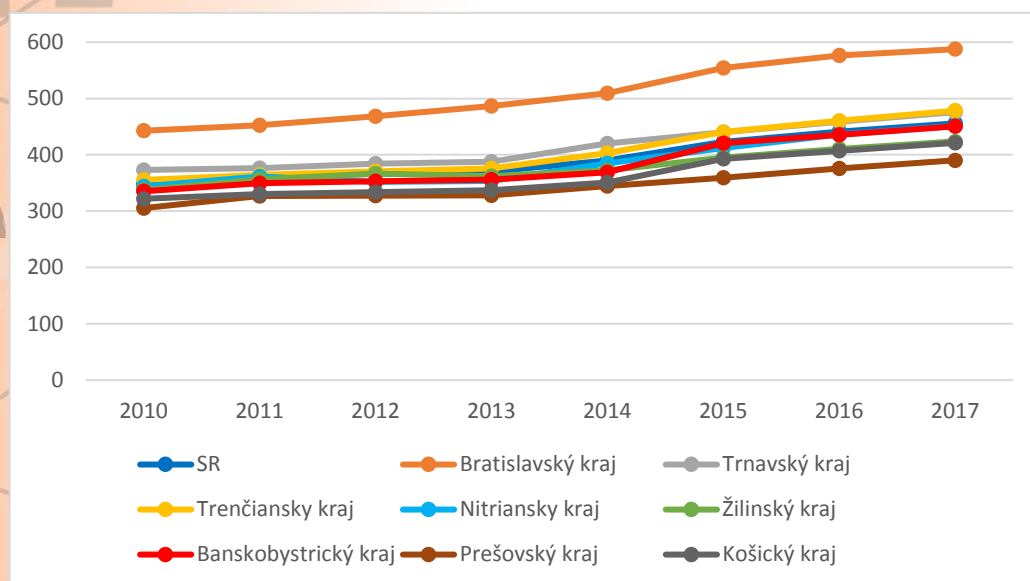
Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov zverejnených Eurostatom

Súčasný vývoj vedie k tomu, že výdavky na bývanie nadmerne zaťažujú rozpočty mnohých domácností. Môže ísť tak o nájomné, ako aj o poplatky spojené s užívaním bytov – hlavne energie, vodné a stočné, náklady na správu a údržbu a pod. Existujú tak skupiny obyvateľov, ktoré sú obmedzené v prístupe k bývaniu. Napriek uvedenému zovšeobecneniu je dôležité analyzovať údaje týkajúce sa príjmov a výdavkov slovenských domácností v kontexte finančnej dostupnosti bývania.

## 6.1 Príjmové zloženie domácností

Pretrvávajúci pozitívny vývoj slovenskej ekonomiky, ako aj situácie na trhu práce sa odrazili na raste disponibilného príjmu domácností. SR je však krajinou regionálnych nerovností, to sa, samozrejme, prejavuje nielen v oblasti ekonomickej výkonnosti, ale následne aj v oblasti príjmov v regiónoch.

Graf 10: Čisté peňažné príjmy v eurách (osoba/mesiac)

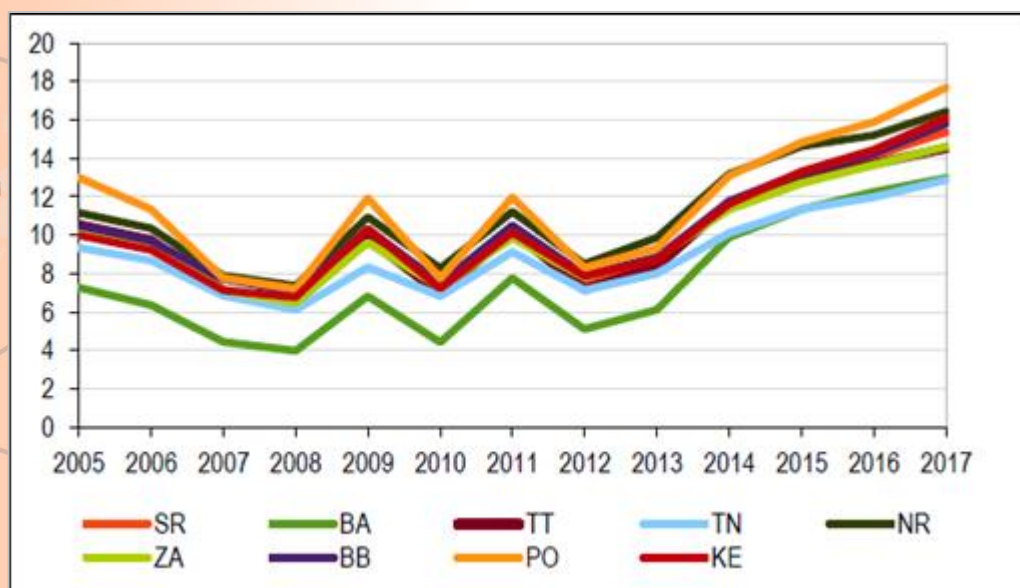


Zdroj: ŠÚ SR

Z údajov v tabuľke je badateľná príjmová vzdialenosť Bratislavského kraja od zvyšku SR. Viditeľnejší je tento rozdiel, ak sa pozrieme aj na rast miezd. Priemerná nominálna mesačná mzda zamestnanca v SR v roku 2018 dosiahla úroveň 1 013 eur. Najvyšiu úroveň dosiahla opäť v Bratislavskom kraji (1 272 eur). Žiadny z nasledujúcich krajov však nedosiahol úroveň slovenského priemeru. Po Bratislavskom kraji nasledujú Trnavský a Trenčiansky kraj (955 eur a 951 eur). V Prešovskom kraji je naopak priemerná mzda najnižšia (775 eur).

Tento vývoj by mohol byť z hľadiska príjmov hodnotený ako pozitívny, avšak súčasne narastá podiel zamestnancov so mzdou pod minimálnou mzdou. Ak budeme vychádzať z výskumu Ekonomického ústavu SAV, tak sú rozdiely medzi kraji oveľa signifikatnejšie. Podľa ich analýzy údajov Sociálnej poisťovne SR zamestnanci so mzdou nad 2 000 eur tvoria až 12,32 % podiel v Bratislavskom kraji, v ostatných krajoch dosahuje táto úroveň maximálne 4,97 % (Trnavský kraj) a najnižšiu úroveň dosahuje opäť Prešovský kraj (len 2,67 %).

Graf 11: Podiel zamestnaných so mzdou pod minimálnou mzdou v krajoch SR (% , 2005 – 2017)



Zdroj: PAUHOFOVÁ a kol., 2018, s. 58.

Z grafu vyplýva, že podiel zamestnancov so mzdou pod minimálnou mzdou sa zvyšuje vo všetkých krajoch, dokonca aj v Bratislavskom kraji. Najvyšší podiel je v krajoch, ktoré majú najnižšie priemerné mzdy (Prešovský, Košický a Banskobystrický kraj).

Na nízku výšku príjmov je možné nazrieť aj optikou indikátora miery rizika príjmovej chudoby, ktorú ŠÚ SR zisťuje v rámci zisťovania o príjmoch a životných podmienkach (EU-SILC). Hranica rizika chudoby je definovaná ako hodnota 60 % mediánu ekvivalentného disponibilného príjmu (pre rok 2018 išlo o sumu 373 eur/mesiac, resp. 4 477 eur/ročne). Podľa výsledkov EU-SILC 2018 chudoba alebo sociálne vylúčenie ohrozovali v SR 16,1 % obyvateľov, čo predstavuje 863 000 ľudí. Príjmovou chudobou bolo ohrozených 12,2 % obyvateľov, čo predstavuje 650 000 občanov SR. Najmenej ohrození rizikom príjmovej chudoby boli obyvatelia Bratislavského kraja (4,4 %). Pod priemernou úrovňou SR boli aj ostatné tri kraje západného Slovenska – Trenčiansky, Trnavský a Nitriansky kraj. Najvyššia miera rizika príjmovej chudoby bola zaznamenaná v Prešovskom kraji (19,0 %) a Banskobystrickom kraji (18,1 %). Banskobystrický región dosiahol aj najvýraznejšie zhoršenie stavu, medziročne stúpol podiel osôb ohrozených príjmovou chudobou o 3,9 p.b. Z hľadiska vekových kategórií boli príjmovou chudobou najviac ohrozené deti do 17 rokov (až 20,1 %), po

korých nasledovali mladí vo veku 18–24 rokov (14,7 %). Najmenej ohrozenou skupinou podľa zistení EU-SILC 2018 boli seniори vo veku 65+ (len 5,5 %). Z hľadiska skladby domácností boli najviac ohrozené domácnosti jedného rodiča s 1 a viac deťmi (36,9 %) a dvoch dospelých s 3 a viac deťmi (35,8 %).

Uvedené údaje jednoznačne podčiarkujú zásadné rozdiely vo formovaní miezd a príjmov na úrovni krajov SR. Veľký podiel obyvateľov regiónov v produktívnom veku sa nachádza v pasci chudoby. Je vysoko pravdepodobné, že sa z nich stanú aj chudobní starobní dôchodcovia. Tento stav v spojení s rýchlym starnutím slovenskej populácie môže byť vážnym problémom. Vzhľadom na prepokladaný rast cien a výšku starobných dôchodkov môže byť pre nich problematické udržať si kvalitu svojho života.

## 6.2 Výdavky na bývanie

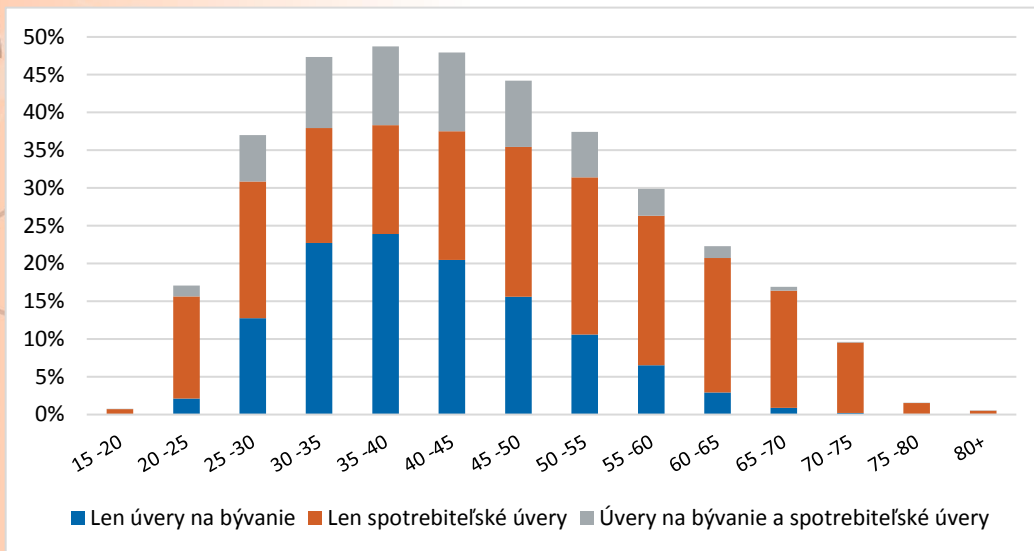
Výdavky na bývanie sú tvorené nákladmi na zabezpečenie bývania (splátka hypotéky alebo úhrada nájmu) a náklady súvisiace s užívaním bývania (platby za energie, vodu, správu a pod.).

Počas masívnej privatizácie bytového fondu si väčšina domácností uspokojila svoje potreby bývania a stala sa vlastníčkmi bytov (za zostatkové ceny). Fungovanie nového trhu s nehnuteľnosťami sa v 90. rokoch 20. storočia začalo rozbiehať pozvoľne. Hypotekárne bankovníctvo bolo zavedené až v roku 1996. Prvé hypotéky sa u nás začali poskytovať v roku 1997. Od roku 1999 sa štát snažil podporiť tento spôsob financovania bývania aj štátnym príspevkom k hypotekárnym úverom. Úroková sadzba, ktorá sa v tom čase pohybovala nad 13 %, sa znížila o výšku štátneho príspevku na 7,25–7,5%. Trh s nehnuteľnosťami a tým aj s hypotekárnymi úvermi sa však výrazne zmenil.

V súvislosti s procesmi, ktoré u nás prebiehali ostatných 20 rokov a viedli k preferencii vlastníctva, sú hypotéky hlavným zdrojom financovania vlastného bývania. Tento stav je do istej miery dôsledkom neexistencie alternatívy vo forme nájomného bývania, či už komerčného, alebo verejného. Rast zadlženosti slovenských domácností je v súčasnosti

najvyšší v EÚ a dosahuje úroveň 45 % HDP, pričom viac ako 70 % celkového dlhu tvoria úvery na bývanie. Suma úverov na bývanie už prekročila výšku 26 miliárd eur a týka sa viac ako 235 000 obyvateľov SR.

Graf 12: Podiel domácností obsluhujúcich jednotlivé typy bankových úverov (percentá)



Zdroj: Správa o finančnej stabilite, NBS

Dominantná časť záväzkov na bývanie patrí ľuďom vo veku od 30 do 44 rokov. Zároveň podľa NBS je trendom predlžovanie veku dlžníkov v čase splatnosti úveru na bývanie (až 10,1 % podiel úverov, pri ktorých aspoň jeden dlžník prekročí v čase splatnosti vek 70 rokov).

Ak budeme vychádzať z opatrení NBS, suma hypotéky 72 961 eur znamená, že jednotliviec by mal mať čistý príjem minimálne 760 eur (pravidlo DTI<sup>6</sup>). Na základe údajov z EU SILC 2017 však uvedenú úroveň príjmov nedosahuje 70 % domácností SR. Splátka uvedenej hypotéky by za podmienok 4. kvartálu 2018 bola 270 eur aj za predpokladu, že žiadateľ by mal zabezpečených 20 % vlastných zdrojov.

Podľa údajov Eurostatu 16,1 % domácností SR vlastní nehnuteľnosť na bývanie s hypotékou alebo úverom, priemer EÚ je pritom 26,5 % domácností. Na základe aktuálnych výsledkov EU-SILC problém s nedoplatkami pri platení hypotéky, pôžičiek, splátkového predaja aj pri platení výdavkov za bývanie (nájomné, energie, financovanie tepla) uvádza 9,9 %

<sup>6</sup> DTI (debt to income) - podiel dlhu klienta k jeho ročným príjmom. V súčasnosti platí, že celkový dlh, vrátane nového úveru, nesmie prevyšovať 8-násobok čistého ročného príjmu žiadateľa o úver.

obyvateľov. Môže to súvisieť s faktom, že vlastníckmi s hypotékou sa stávajú aj nižšie príjmové skupiny obyvateľstva. Na to, aké riziká to so sebou môže niesť, poukazujú aj dopady hospodárskej a ekonomickej krízy z roku 2008. Zo skúseností krajín západnej Európy by pre tieto skupiny bola vhodnejšia alternatíva bývania v nájomnom sektore, ktorému sme sa venovali v predchádzajúcej časti.

Ak sa vrátíme ku grafu 9, jednoznačne z neho vyplýva, že bývanie v súkromnom nájomnom sektore výrazne zaťažuje príjem domácností. Ako sme ukázali, súbežne s rastom cien bytov rastie aj nájomné na trhu. V roku 2010 nájomné tvorilo v priemere 12,8 % disponibilného príjmu. V roku 2017 to bolo už 19,7 %. Rast nájomného sa ešte negatívnejšie prejavil na chudobnejších domácnostiach, tie dávali na nájomné v roku 2017 až 29,5 % disponibilných príjmov. Pritom ide o sumy, v ktorých nie sú zahrnuté poplatky za vodu, elektrinu, plyn, vodné a stočné a ostatné služby.

Podiel výdavkov na bývanie v SR v roku 2017 tvoril 23,7 % zo všetkých výdavkov a na rozdiel od väčšiny krajín EÚ tento podiel v porovnaní s rokom 2007 klesol z hodnoty 26,3 %. Druhá najväčšiu položku tvoria potraviny s 18 %. Detailnejší prehľad o príjmoch, výdavkoch a spotrebe domácností poskytuje ŠÚ SR v rámci výberového štatistického zisťovania „rodinných účtov“.

Na základe týchto údajov je možné konštatovať, že skupiny obyvateľov s nižšími príjmami sú oveľa viac zaťažené výdavkami na bývanie. V roku 2017 podiel nákladov na bývanie odoberal z disponibilného príjmu chudobných až 40,1 %. Podiel výdavkov za bývanie z čistých výdavkov je výrazne vyšší v domácnostiach, ktoré majú na čele osobu mimo trhu práce: domácnosti na čele s nezamestnanou osobou (30,4 %), so starobným dôchodcom (25,8 %) alebo inak ekonomicky neaktívnou osobou (29,2 %). Rovnako to platí aj pre domácnosti špecifického zloženia – vyšší podiel výdavkov za bývanie majú jednočlenné domácnosti (27,8 %), jednorodičovské domácnosti s deťmi (24 %) a bezdetné domácnosti dvoch dospelých (22 %).

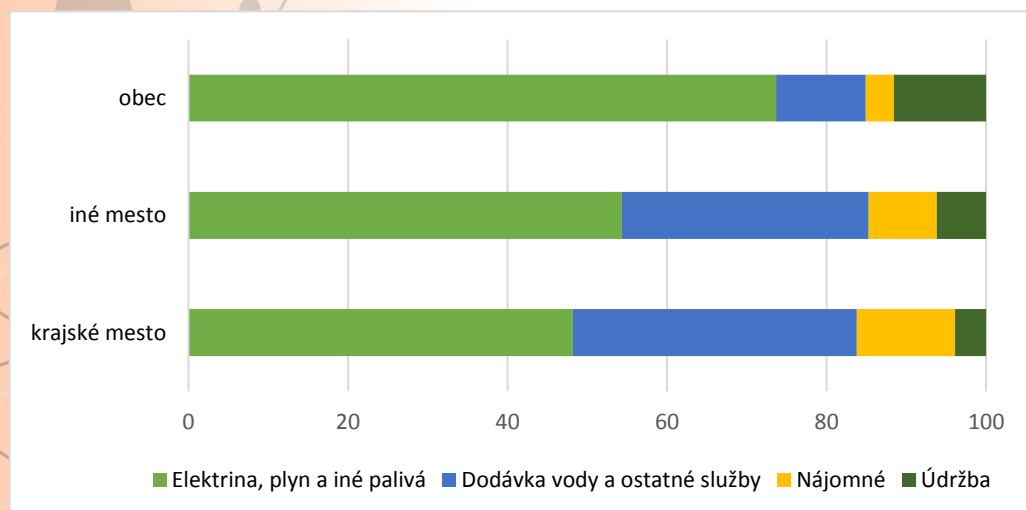
Údaje potvrdzujú fakt, že s klesajúcim príjmom sa zvyšuje podiel výdavkov za bývanie na príjmoch. Desať percent domácností s najvyšším príjmom dáva ročne za bývanie menej ako



10 % čistých príjmov. Naopak prvých desať percent domácností s najnižšími príjmami dáva za bývanie 47 % svojich príjmov.

Najväčšiu váhu vo výdavkoch za bývanie majú výdavky za elektrinu, plyn a iné palivá (62 %), za ktorými nasledujú výdavky za vodu a iné služby. Najmenej zastúpené sú výdavky za údržbu. Z regionálneho hľadiska sa od ostatných krajov výrazne odlišuje skladba výdavkov v Bratislavskom kraji. Vyznačuje sa najnižším podielom výdavkov za elektrinu, plyn a iné palivá, ktorý predstavuje len 47 % čistých peňažných výdavkov a zároveň najvyšším podielom výdavkov za vodu a iné služby súvisiace s bývaním (30,7 %) a na nájomné (15,7 %). Ostatné kraje viac-menej oscilujú okolo celoslovenského priemeru.

Graf 13: Štruktúra výdavkov za bývanie, elektrinu, vodu, plyn a iné palivá podľa typu obce (% , 2017)



Zdroj: príjmy, výdavky a spotreba súkromných domácností SR v roku 2017, ŠU SR

### 6.3 Európske modely zabezpečenia cenovej dostupnosti bývania

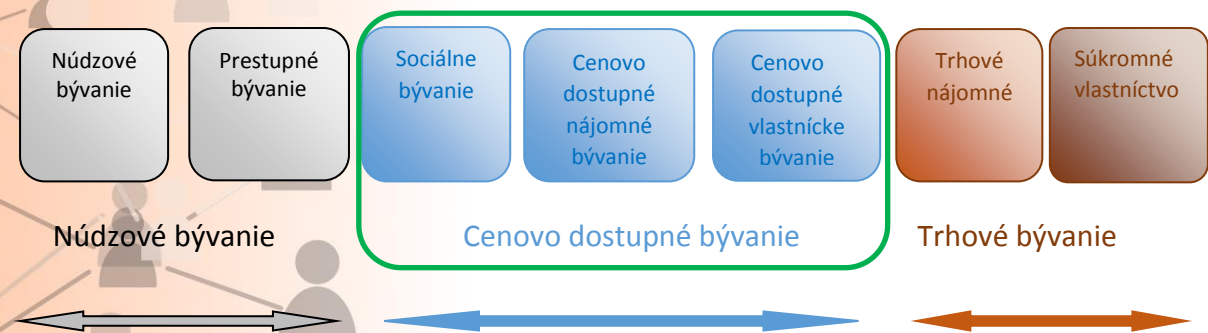
Bývanie je kľúčovým prvkom hospodárskeho rozvoja a blahobytu občanov krajiny. Zvyšujúca sa nedostupnosť bývania je však vo väčšine európskych krajín problémom a nevyhýba sa ani štátom s výrazne rozvinutejším trhom s bývaním, ako je ten náš. Verejné výdavky sa znižovali aj počas finančnej krízy v roku 2008 a cenovo dostupné nájomné bývanie v súčasnosti už kapacitne nepostačuje pokrývať potreby obyvateľstva po celej Európe. Investičný deficit do cenovo dostupného bývania v EÚ predstavuje asi 57 miliárd eur ročne. Počiatky tohto stavu

siahajú do 80. rokov 20. storočia, počnúc vládou Margaret Thatcherovej vo Veľkej Británii. Nástup neoliberalizmu do politik európskych krajín ako odpoveď na zlyhanie sociálneho štátu okrem iného znamenal ústup zásahov štátu do bývania a vnímanie bývania ako osobného statku jednotlivca. Zásahy znamenali presun z podpory výstavby sociálneho nájomného bývania na poskytovanie príspevkov jednotlivcom (príspevky na bývanie/nájomné) a na podporu vlastníckeho bývania.

Bytové politiky a modely podpory bývania sa v jednotlivých krajinách líšia. Vo všeobecnosti sa tieto politiky kreovali v konkrétnych historických a spoločenských podmienkach a sú odrazom špecifických podmienok trhu, inštitucionálneho usporiadania a v neposlednom rade kultúry krajiny.

Pojem cenovo dostupné bývanie zahŕňa v sebe predovšetkým takú úroveň cien bývania, ktorá zaručuje naplnenie základných potrieb bývania; aj vrátane možnosti získať sociálnu podporu v tých prípadoch, keď toto naplnenie nie je možné vlastnými silami; tieto opatrenia sa teda môžu vzťahovať na vlastnícke, ako aj na nájomné bývanie. Najlepšie je tento pojem vyjadrený na tejto schéme.

Schéma 1: Cenovo dostupné bývanie



Zdroj: Akčný plán Partnerstva pre bývanie, 2018.

Cenovo dostupné vlastnícke bývanie zahŕňa aj modely zvýhodneného odpredaja obecných/štátnych bytov v rámci privatizácie, programy podporovanej výstavby alebo obnovy pre stredné a nižšie vrstvy obyvateľstva a pod.

Pojem sociálne a cenovo dostupné nájomné bývanie môže v niektorých krajinách predstavovať to isté. Závisí to od definície sociálneho bývania (pozri str. 17–18), ako aj

definovania cieľových skupín. Vo všeobecnosti je však možné zhodnotiť, že nájomné v oboch prípadoch je nižšie ako trhové nájomné.

Cieľom sociálneho bývania je poskytovať cenovo dostupné bývanie. Odlišnosti v jednotlivých krajinách by sa dali zhrnúť do týchto oblastí:

- definícia kritérií pre príjemcu,
- forma vlastníctva,
- poskytovateľ nájomného bývania,
- spôsob financovania.

Z hľadiska stanovenia cieľovej skupiny modelov sociálneho bývania môžeme rozlišovať medzi univerzalistickým a cieľným modelom (v rámci ktorého ešte hovoríme o reziduálnom alebo všeobecnom type)<sup>7</sup>.

Schéma 2: Modely sociálneho bývania



\* V prípade týchto štátov sa uplatňuje aj všeobecný aj reziduálny model.

Zdroj: vlastné spracovanie na základe publikácií: Social Housing in the UNECE region (2015); Sociálne bývanie v EÚ (2013)

Štandardne sú vlastníckmi nájomných bytov obce (aj štát) a neziskové (bytové) organizácie, družstvá, ako aj súkromní vlastníci, pričom ich činnosť je väčšinou regulovaná zákonom a

<sup>7</sup>Toto rozlíšenie bolo navrhnuté v publikácii CECODHAS v roku 2007, použité je v publikácii UN-Habitat z roku 2009, ako aj v správe „Sociálne bývanie v EÚ“ z roku 2013.

podlieha dozoru zo strany verejnej správy. Sociálne bývanie je poskytované buď priamo verejným sektorom, teda obcami, regiónmi, štátnou správou, alebo osobitnými verejnými inštitúciami alebo poskytovateľmi, čiže neziskovými organizáciami, družstvami, súkromnými poskytovateľmi. Nie zriedkavé sú aj kombinované modely. Dôležité je zdôrazniť, že na rozdiel od Slovenska je v Európe typická väčšia úloha neziskového sektora v oblasti správy a poskytovania cenovo dostupného nájomného bývania, resp. úzka spolupráca obcí s týmto sektorom. Súkromné neziskové organizácie ako poskytovatelia sú charakteristické pre Belgicko, Dánsko, Fínsko, Francúzsko, Holandsko, Írsko, Maltu, Poľsko, Portugalsko, Rakúsko, Slovinsko, Taliansko a Spojené kráľovstvo. V každej krajine predstavuje neziskový sektor iné typy a formy organizácií.

Neziskové organizácie spravidla pôsobia ako verejné obchodné spoločnosti s ručením obmedzeným, akciové spoločnosti (pri ktorých je však zákaz platby dividend), spoločnosti s ručením obmedzeným, neziskové organizácie, ktoré majú charakter nadácií. Mnoho takýchto spoločností má charakter verejnoprospešných organizácií (Švédsko, Nemecko, Francúzsko). Svoju činnosť uskutočňujú v rámci obce, skupiny obcí, okresu, resp. niekoľkých okresov. Vo Francúzsku pôsobí verejnoprospešná organizácia HLM, ktorá zahŕňa približne 900 podnikov a spoločností. Podniky majú rôzne zameranie a právnu formu a sú oslobodené od dane z nehnuteľnosti. Verejný sektor sám osebe nespravuje žiadne bytové domy. Organizácia HLM spravuje asi 3,5 milióna bytov, významný je však podiel rekonštrukcií nájomných bytových domov.

Ďalším príkladom je Rakúsko. Vo sfére bývania sú vysoko aktívne neziskové bytové organizácie, ktoré majú právnu formu bytového družstva (52 %), spoločnosti s ručením obmedzeným (43 %) a akciovej spoločnosti (5 %). Jedným z najväčších bytových združení v Rakúsku je spoločnosť BUWOG, založená v roku 1959 ako spoločnosť s ručením obmedzeným. Hlavným majiteľom tejto spoločnosti bola Rakúska republika. V rámci fungovania BUWOG sa uplatnilo viacero zásad, napríklad spoločnosť má preferenčný prístup k dotáciám na bývanie. Ceny, ktoré si účtoval BUWOG, museli postačovať na pokrytie nákladov na výstavbu a správu nájomných bytov, zisk mohol predstavovať 4 až 5 % z hodnoty nehnuteľností a pod.

Hlavné mesto Viedeň je charakterizované ako najväčší komunálny vlastník bytov v Európe. Zo všetkých obyvateľov Viedne býva každý štvrtý Viedenčan v obecnom byte. Celkovo vlastnila Viedeň v roku 2013 približne 220 000 obecných bytov. Vďaka tomu je najväčšou domovou správou v Európe. Viedeň každý rok prideliť približne 10 000 obecných bytov. Od roku 1994 sa takmer jedna tretina (68 842 bytov) vybuďovala nanovo. Viac ako polovica týchto komunálnych bytových domov sa v rokoch 1994 až 2005 obnovila a prispôbila modernému štandardu. Išlo celkovo o 2 522 budov so 122 000 bytmi. Náklady na sanáciu predstavovali 2,9 miliardy eur. Mesto Viedeň celkovo investovalo v uvedenom období do modernej výstavby bytov 4,829 miliardy eur.

Kontrola a správa neziskových bytových organizácií je v Európe zabezpečovaná rôznorodým spôsobom. V severnej Európe je zvyčajne obec najdôležitejším zakladateľom alebo akcionárom neziskovej bytovej organizácie, zabezpečuje kontrolu finančného riadenia. V Taliansku sú to regióny, ktorých reprezentanti sú dosadzovaní do IACP (Istituto Autonomo Case Popolari) ako predsedovia správnych rád. Spolkové krajiny v Nemecku zasa majú dôležitú úlohu vtedy, keď súkromné realitné spoločnosti z oblasti sociálneho bývania prestanú pôsobiť. Potom ich agenda môže dočasne prejsť práve na tieto orgány. Existujú však aj ďalšie, menej rozšírené modely správy a finančnej kontroly neziskových organizácií.

Pre Slovensko je z viacerých dôvodov jeden z najpoužitejších práve rakúsky model. Po 2. svetovej vojne v Rakúsku, podobne ako v celej západnej Európe, výstavbu väčšiny sociálnych bytov realizovali neziskové organizácie (ďalej len „NO“). Tieto plnili rolu investorov pre výstavbu nájomných bytov, ako aj bytov do osobného vlastníctva. Vlastníkmi týchto organizácií sú mestá a obce, štát, kraj, cirkev a podnikateľské subjekty.

Keďže tieto organizácie plnia neziskové ciele, nevzťahujú sa na ne ustanovenia daňového zákona, neodvádzajú daň z príjmu právnických osôb a súvahu zostavujú podľa obchodného práva. Zároveň sú tieto organizácie povinné vykonávať svoju obchodnú činnosť a celkové hospodárenie podľa osobitného zákona, a to zákona o výstavbe bytov neziskovými organizáciami.

Medzi dôležité opatrenia zákona o výstavbe bytov neziskovými organizáciami v Rakúsku patrí:

- Regulovanie zisku v NO – zákon umožňuje kalkulovať maržu na výrobné náklady len vo výške 3 %.
- Spoločenskoprávne spojenie medzi stavebnou firmou a NO je neprípustné, zakázaná je aj osobná účasť konateľa neziskovej organizácie v orgánoch akejkoľvek stavebnej firmy, alebo naopak. Cieľom je, aby výberové konanie nebolo ovplyvnené z dôvodu prepojenia osôb v orgánoch NO a stavebnej firmy v neprospech klienta. Prakticky na každý výkon v procese výstavby a údržby sa vyžaduje výberové konanie, t. j. voľná súťaž.
- Platy konateľov NO nesmú prekročiť plat najvyššieho štátneho úradníka Rakúskej republiky (sekčného šéfa).
- NO musia účtovať nájomné, ktoré pokrýva náklady, tzv. nákladové nájomné, resp. v prípade bytov do osobného vlastníctva ceny, ktoré pokrývajú náklady. Vďaka regulovanému zisku sú ceny za bývanie nižšie ako u investorov orientovaných na zisk.
- NO musia byť každoročne kontrolované revíznym zväzom. Správy o revíziách sú užívateľom bytov k dispozícii na nahliadnutie v úradoch každej krajinskej vlády Rakúska.
- Zisky, ktoré svojou činnosťou NO dosiahne, sa nesmú vyplatiť, ale musia sa použiť na ďalšie verejnoprospešné účely v NO.
- NO spláca úvery poskytnuté na nájomné byty mesačne z nájomného obyvateľov domu. Túto mesačnú anuitu platí nájomca naďalej aj po úplnom splatení úveru. Prvých päť rokov po splatení úveru plynú tieto platby do fondu údržby a opráv domu, ďalšie roky potom do vlastného imania NO, ktorá tieto prostriedky investuje do ďalších projektov sociálnych bytov (perpetuum mobile).
- NO získavajú pri realizácii výstavby bytov výhodné návratné prostriedky zo zdrojov štátnej podpory bytovej výstavby. Aj to znižuje náklady na výstavbu bytového objektu. Možnosť získať takýto byt je zároveň viazaná na maximálny netto príjem rodiny. Tieto maximálne príjmy sa stanovujú relatívne veľkoryso, aby sa zabránilo vzniku sociálnych get. Zámerom je, aby v tom istom dome vedľa seba bývali univerzitný profesor aj remeselník. Priznanie finančnej podpory je však viazané na maximálne ceny výrobných nákladov, ktoré sú pre jednotlivé regióny rozdielne definované. Čiže žiadne financovanie luxusných polôh. Zároveň sú ale definované aj absolútne minimálne štandardy kvality

bytov, vrátane v súčasnosti platnej smernice EU o energetickom audite budov v bytovej výstavbe, ktoré musia byť v každom prípade dodržané.

- Porušenie ustanovení zákona o výstavbe bytov NO má za následok odňatie osobitného statusu verejnej prospešnosti a to je spojené s dodatočným zdanením.

Pri snahe zaviesť tento sektor na Slovensku je potrebné zohľadniť všetky uvedené aspekty fungovania NO.

Poskytovanie nájomného bývania neziskovými organizáciami vo svete je vo všeobecnosti spojené s viacerými pozitívami, ktoré by sme mohli zhrnúť takto:

- ich činnosť spravidla nie je orientovaná len na zisk a má celospoločenský charakter,
- zabezpečujú celý proces výstavby nájomných bytov od projektovania a realizácie stavby až po jej správu, údržbu a modernizáciu, prípadne aj likvidáciu,
- straty v oblasti sociálneho bývania môžu pokrývať prostredníctvom činností zameraných na zisk – napríklad výstavbou bytov do súkromného vlastníctva, prenajímanie časti nájomných bytov za trhové ceny,
- majú zabezpečený prístup k štátnym/regionálnym/miestnym subvenciám,
- nezisková organizácia nie je legislatívne obmedzená ani v súvislosti so získavaním súkromných financií – predovšetkým úverov z komerčných bánk a stavebných sporiteľní. Samosprávy musia vo svojej finančnej politike zohľadňovať legislatívne pravidlá, ktoré ich obmedzujú v úverovom zaťažení.

Na základe uvedených skúseností zo zahraničia je možné konštatovať, že riešenie bytovej politiky miest a obcí na Slovensku prostredníctvom vytvorenia vlastných neziskových bytových organizácií má niekoľko výhod. Samospráva (obce, kraje) má legislatívne obmedzenia, ktoré negatívne ovplyvňujú aj investície do nájomného bytového sektora. Ide predovšetkým o oblasť získavania cudzích úverových zdrojov na výstavbu nájomných bytov, efektívnu správu nájomného bytového fondu, ako aj ich následnú obnovu.

V oblasti financovania sociálneho bývania existuje široký diapazón nástrojov využívaných v jednotlivých krajinách. V niektorých krajinách sú projekty financované výhradne z verejných zdrojov, v iných sú zase závislé len na súkromných zdrojoch. Väčšinou sú však financované kombináciou viacerých zdrojov. Najčastejšími formami podpory sú granty, úvery od

špeciálnych verejných úverových inštitúcií, úrokové dotácie, štátne garancie, ako aj daňové nástroje<sup>8</sup>. V niektorých prípadoch sú projekty podporované z rozpočtov samotných samospráv, ktoré zároveň podporujú sociálne bývanie aj napr. ponukou vhodných pozemkov za zníženú cenu alebo daňovým zvýhodnením. To je typické pre podporu napríklad v Rakúsku, Taliansku alebo Luxembursku. Projekty sú taktiež financované zo súkromných prostriedkov bytových organizácií či príspevkov nájomcov. Predovšetkým v období po hospodárskej kríze v roku 2008 v európskych krajinách dochádza k posunu smerom k väčšiemu zapojeniu súkromného sektora. Zásadnú úlohu pri dosahovaní cenovej dostupnosti môže taktiež zohrávať prípadná regulácia nájomného či nastavenie systému príspevkov na bývanie.

Tabuľka 5: Porovnanie financovania sociálneho bývania (ako % podiel z celkových nákladov)

Zdroj financovania	Viedeň (Rakúsko)	Londýn (VB)	Holandsko (priemerne)	Brémy (Nemecko)	Helsinki (Fínsko)	Francúzsko (priemerne)
Vlastné zdroje poskytovateľa	14		20–30	38		15,1
Úver z banky <ul style="list-style-type: none"> <li>• s dotovanou úrokovou mierou</li> <li>• s garanciou</li> </ul>	42	35	70–80  čiastočne	37	95 áno  áno	74,8 áno, nepriamo
Úver z verejnej inštitúcie	34			25	5	
Dotácia		65				10,1
Iné	10*					

\* budúci nájomca

Zdroj: Štúdia financovania sociálneho bývania v 6 európskych krajinách, CECODHAS 2013

Skúsenosti so zabezpečovaním cenovo dostupného/sociálneho nájomného bývania v jednotlivých krajinách potvrdzujú dôležitosť aktívnej participácie miestnej samosprávy. Vo všeobecnosti by sme najčastejšie využívané nástroje samosprávami mohli zhrnúť do týchto oblastí:

- Existujúca dlhodobá stratégia bývania vychádzajúca z miestnych potrieb (plánovanie).
- Pozemková politika samosprávy.

<sup>8</sup>Napríklad zníženie sadzby DPH pre poskytovateľov sociálneho bývania, výnimky z dane z kapitálového zisku, nižšie dane z predaja a nehnuteľností, odpočty z príjmu a investícií.



- Vysoké náklady na pozemky môžu byť prekážkou rozvoja bývania. Samosprávy riešia túto otázku využívaním vlastných pozemkov rôznymi spôsobmi na zvýšenie cenovej dostupnosti bývania. Medzi špecifické nástroje patria: pozemkové granty, prenajímanie pozemkov za nižšiu ako trhovú hodnotu; dlhodobý prenájom pozemkov, odklad platieb za nájom pozemkov a pod.
- Nástroje územného plánovania (zónovanie), stavebné konanie.
  - Územné predpisy sú jednou regulačnou metódou, ktorú samosprávy využívajú pri zvyšovaní dostupnosti bývania. Väčšina zónových prístupov samospráv v takomto prípade vedie k zvýšeniu hustoty zástavby. K ďalším opatreniam patria napríklad zníženie požiadaviek na parkovanie; územné dohody a pod.
  - V rámci stavebného konania je v záujme samospráv efektívnosť a rýchlosť konania, smerom k cenovo dostupnému bývaniu, to napríklad znamená, že projekty takého charakteru sú uprednostňované a urýchlene vybavované.
- Samosprávy podporujú priamymi alebo nepriamymi finančnými stimulmi vytvorenie cenovo dostupného bývania. Stimuly môžu mať formu hotovostných grantov, prípadne rôznych rezervných fondov na bývanie, zníženia alebo odpustenia poplatkov za rozvoj a taktiež daní. Schopnosť obcí používať tieto prístupy sa vo väčšine prípadov líši v závislosti od veľkosti, finančných zdrojov a miestnych ekonomických podmienok.
- Regulácia nájomného na lokálnej úrovni.

## 7 LEGISLATÍVNA A FINANČNÁ PODPORA NAJOMNÉHO BÝVANIA

### 7.1 Legislatívny rámec

Na Slovensku je zámerom v oblasti rozvoja bývania zvýšenie podielu nájomného sektora na celkovom bytovom fonde a priblíženie sa úrovni podielu týchto bytov dosahovanej vo vyspelých európskych krajinách. Na naplnenie tohto zámeru sú vytvárané legislatívne a finančné nástroje, ktoré majú upraviť/vytvoriť podmienky na poskytovanie podpory na oživenie obstarávania nájomných bytov určených na bývanie zákonom špecifikovaných skupín obyvateľstva.

Rozvinutý sektor nájomného bývania vytvára predpoklad pre zvýšenie dostupnosti bývania pre jednotlivé príjmové skupiny obyvateľstva a aj pre rozvoj ďalších oblastí sociálno-ekonomického rozvoja, napr. podpora mobility pracovnej sily, podpora mladých domácností, podpora bývania znevýhodnených skupín a pod. V súlade s koncepcnými dokumentmi bol postupne vytvorený systém podpory rozvoja nájomného bývania, ktorý umožňuje zabezpečiť financovanie cenovo dostupného nájomného bývania, a to prostredníctvom výhodných úverov (Štátny fond rozvoja bývania) a dotácií (realizovaných prostredníctvom MDV SR).

#### 7.1.1. Štátny fond rozvoja bývania – výhodné úvery

V roku 1996 bol zriadený Štátny fond rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“), ktorého zámerom bolo podporovať rozširovanie a zveľaďovanie bytového fondu (zákon č. 124/1996 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania). Postupným napĺňaním cieľov, ako aj prijímaním, resp. rozvojom ďalších podporných finančných systémov (stavebné sporenie, hypotekárne úverovanie, ale aj meniacou sa ekonomickou a hospodárskou situáciou sa postupne menilo smerovanie podpory z prostriedkov ŠFRB.

V súčasnosti rozsah, spôsob a podmienky na poskytovanie podpory zo ŠFRB upravuje zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov. Podrobnosti

o výške podpory zo ŠFRB, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti upravuje vyhláška MDVRR SR č. 284/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov. V nadväznosti na vývoj v poskytovaní podpory štát pristúpil k nasmerovaniu podpory z prostriedkov ŠFRB najmä do oblasti obstarávania nájomných bytov či už vo verejnom, alebo súkromnom sektore a obnovy bytového fondu. Podporu zo ŠFRB je možné poskytnúť aj na obstaranie vlastníckeho bývania fyzických osôb, pričom ide o skupiny obyvateľstva (podpora rodín, osôb s ťažkým zdravotným postihnutím, odchovanci detských domov) definované zákonom. Podpora je zo ŠFRB nasmerovaná aj na špecifické formy bývania, ktoré sú zabezpečované v zariadeniach sociálnych služieb. Podrobnosti o podpore do oblasti nájomného bývania, výške podpory, žiadateľoch a základných podmienkach sú obsiahnuté v prílohe 2.

Zákon nastavenými podmienkami má za cieľ predovšetkým podporiť obstaranie nájomného bytu vo verejnom nájomnom sektore, kde príjemcom podpory je predovšetkým samospráva. Ambíciou podmienok stanovených v zákone je vytvoriť stimulujúce prostredie aj pre rozvoj súkromného nájomného bývania pre domácnosti definované zákonom, kde príjemcom podpory môže byť právnická osoba. V spojitosti s obstaraním nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore, ale aj v súkromnom nájomnom sektore ŠFRB podporuje tiež obstaranie súvisiacej technickej vybavenosti a obstaranie pozemkov, pretože tieto dve oblasti úzko súvisia a podmieňujú výstavbu a užívanie nájomných bytov.

### 7.1.2. Dotácie na rozvoj bývania

Zákonná úprava poskytovania dotácií na rozvoj bývania bola prijatá v roku 2010, a to zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Dotácie na rozvoj bývania premietnuté v programe rozvoja bývania však existujú viac ako 20 rokov. Podmienky a právny rámec poskytovania dotácií sa postupne vyvíjali a formovali do svojej súčasnej podoby.

Schéma 3: Vývoj právneho rámca poskytovania dotácií na rozvoj bývania

1997

•uznesenie vlády SR;

1999

•smernica Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky;

2004

•výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky;

2010

•zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní;

Zdroj: vlastné spracovanie

V začiatkoch schvaľovala podporu do rozvoja bývania vláda SR, postupne sa podmienky premietli do predpisov prijímaných z pozície príslušných ministerstiev zodpovedných za rozvoj bývania a následne na základe skúseností z praktického využitia získala táto podpora stabilné postavenie v právnom rámci SR.

V súčasnosti rozsah, spôsob a podmienky pre poskytovanie dotácií upravuje zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Podrobnosti o výške dotácií sú upravené vo vyhláške MDVRR SR č. 326/2015 Z. z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu v znení neskorších predpisov<sup>9</sup>. V súvislosti s poskytovaním dotácií sú opatrením MDV SR č. 304/2017 Z. z. v znení neskorších predpisov ustanovené vzory žiadostí o poskytnutie dotácie na rozvoj bývania a vyhláška MDVRR SR č. 325/2011 Z. z. o obsahu záverečného technicko-ekonomického hodnotenia stavby nájomných bytov a náhradných nájomných bytov.

Dotácie na rozvoj bývania smerujú predovšetkým na obstaranie nájomného bývania a súvisiacej technickej vybavenosti. Cieľom poskytovaných dotácií je cenová dostupnosť nájomného bývania pre skupinu domácností definovanú zákonom. V nadväznosti na

<sup>9</sup>V súčasnosti je zverejnená v Zbierke zákonov vyhláška MDV SR č. 181/2019 Z. z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu, ktorá nadobúda účinnosť od 1. 1. 2020. Nové znenie vyhlášky reaguje na zvýšené náklady realizácie stavieb súvisiace s vývojom cien stavebných prác a na sprísnené požiadavky na energetickú hospodárnosť.

uvedené je limitovaná výška oprávnených nákladov stavby a veľkosť obstarávaných nájomných bytov pri sledovaní efektívneho a hospodárneho vynakladania verejných zdrojov. Podrobnosti o účeloch dotácie, výške dotácie, žiadateľoch a základných podmienkach sú uvedené v prílohe 3.

V nadväznosti na spomínané zámery sa v uvedených predpisoch vytvárajú podmienky pre cenovo dostupné nájomné bývanie vo verejnom nájomnom sektore aj v súkromnom nájomnom sektore. Za obdobie rokov 2000 až 2018 bolo zo štátneho rozpočtu na podporu nájomného bývania a súvisiacej technickej vybavenosti vynaložených 1 754 mil. eur, z toho dotácie tvorili podiel 40,25 % (704 mil. eur) a zvýhodnený úver predstavoval 59,75 % (1 050 mil. eur).

Rozhodujúci podiel (99,7 %) z verejných zdrojov smeroval na obstaranie nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore, kde žiadateľom o financovanie boli mestá a obce, čím sa do konca roku 2018 podporilo obstaranie 43 434 nájomných bytov.

Právnické osoby majú možnosť získať výhodný úver zo ŠFRB až od roku 2014. V období do roku 2018 bolo obstaraných celkom 222 nájomných bytov v súkromnom nájomnom sektore s využitím verejných zdrojov – úveru zo ŠFRB.

## 7.2 Financovanie obstarania nájomného bývania

### 7.2.1. Verejný nájomný sektor

Zámerom štátu bolo vytvoriť taký systém podpory rozvoja nájomného bývania na Slovensku, ktorý bude pri obstarávaní nájomných bytov na účel sociálneho bývania pre mestá, obce a vyššie územné celky minimalizovať kapitálový vklad týchto inštitúcií.

V súčasnosti vytvorené legislatívne prostredie<sup>10</sup> umožňuje kombináciou z verejných zdrojov financovať obstaranie nájomných bytov a súvisiacej technickej vybavenosti do výšky 100 % obstarávacích nákladov.

<sup>10</sup> Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.  
Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

Žiadateľom o poskytnutie podpory môže byť obec, mesto, mestská časť v hlavnom meste SR Bratislave a v Košiciach, vyšší územný celok a nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu, ktorej zakladateľom alebo ktorej jedným zo zakladateľov je obec alebo vyšší územný celok, ak ich vklad tvorí najmenej 51 % majetku neziskovej organizácie a v správnej rade neziskovej organizácie ich zastupuje nadpolovičný počet členov.

Obstaranie nájomného bytu je možné jeho výstavbou v bytovom dome alebo rodinnom dome, pričom takto definovaný rozsah umožňuje riešiť podporu obstarania nájomných bytov aj v menších sídlach, resp. bývanie špecifických skupín obyvateľstva. Ďalej je možné nájomný byt získať aj nadstavbou, resp. prístavbou k existujúcim budovám alebo stavebnými úpravami iných budov na bývanie a nebytovej stavby na byty pod podmienkou, že sa obstarávajú aspoň 4 byty. Tento spôsob obstarania nájomných bytov vytvára mestám a obciam možnosť zhodnotiť svoj majetok, teda efektívne pristúpiť k využitiu územia alebo nadbytočného a nepotrebného majetku. V neposlednom rade mestá a obce môžu obstarávať nájomný byt aj kúpou bytu. V tomto prípade nie sú zodpovedné za investičný proces a okamžite môžu riešiť otázku bývania svojich občanov.

S obstaraním nájomných bytov je nevyhnutné obstaráť aj súvisiacu technickú vybavenosť, ktorá podmieňuje ich užívanie, pričom zo strany štátu je nastavená podpora aj v tejto oblasti. Rozsah podpory smeruje do oblastí, v ktorých iné právne predpisy stanovujú povinnosti pre samosprávu zabezpečovať rozvoj infraštruktúry. V súlade s § 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov je obec povinná zabezpečovať zásobovanie vodou a odvádzanie odpadových vôd. V prípade verejnej kanalizácie je možné, aby súčasťou stavby bola aj čistiareň odpadových vôd, ak to technické riešenie vyžaduje. Obec má povinnosť budovať miestne komunikácie a ako obstarávateľ nájomných bytov i odstavné plochy. Nevyhnutnou súčasťou miestnej komunikácie je verejné osvetlenie, a preto sa navrhuje podporovať ako súčasť miestnej komunikácie.

Byty obstarávané s použitím verejných zdrojov sú určené na riešenie bývania príjmovovo slabších skupín obyvateľstva a občanov v hmotnej a sociálnej núdzi. Záujmom štátu je

limitovať výšku nákladov ich obstarávania. Súčasne je nevyhnutné sledovať efektívne a ekonomické vynakladanie štátnych prostriedkov.

Právne predpisy preto vymedzujú poskytnutie podpory v závislosti od priemernej podlahovej plochy bytov a spôsobu obstarávania nájomného bytu. Cieľom je stimulovať najmä obstarávanie menších nájomných bytov a obmedziť obstarávanie nadmerne veľkých nájomných bytov. Tento prístup však nevyklučuje prípadné obstaranie bytu s maximálnou podlahovou plochou 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu, pre domácnosti s väčším počtom členov.

V nadväznosti na uvedený princíp obstarávania bytov s menšou priemernou podlahovou plochou do 50 m<sup>2</sup> je možné získať až 30 % podiel dotácie a 70 % úver zo ŠFRB, pričom oprávnený náklad na m<sup>2</sup> podlahovej plochy zohľadňuje finančnú náročnosť, a teda tento náklad je vyšší v porovnaní s ďalšími možnosťami.

Ak priemerná podlahová plocha bytov je od 50 m<sup>2</sup> do 56 m<sup>2</sup>, podiel dotácie je 25 % a dofinancovanie vo výške 75 % je úverom zo ŠFRB, a oprávnený náklad na m<sup>2</sup> podlahovej plochy je nižší ako pri prvej možnosti. Na obstarávanie bytov s väčšou priemernou podlahovou plochou v rozpätí od 56 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup> je možné získať 20 % dotácie a dofinancovanie vo výške 80 % je úverom zo ŠFRB. Oprávnený náklad na m<sup>2</sup> podlahovej plochy je nižší v porovnaní s menšími bytmi.

V prípade obstarávania bytov nižšieho štandardu je postup obdobný s tým, že sú dve pásma, a to prvé do 45 m<sup>2</sup> a druhé od 45 m<sup>2</sup> do 55 m<sup>2</sup>. Dotáciu je možné poskytnúť až do výšky 75 % oprávnených nákladov, resp. 70 %. Dofinancovanie do 100 % oprávnených nákladov stavby je úverom zo ŠFRB. Takto nastavený systém financovania stanovený so zreteľom na to, že byty nižšieho štandardu sú určené na riešenie bývania osobitných skupín obyvateľstva.

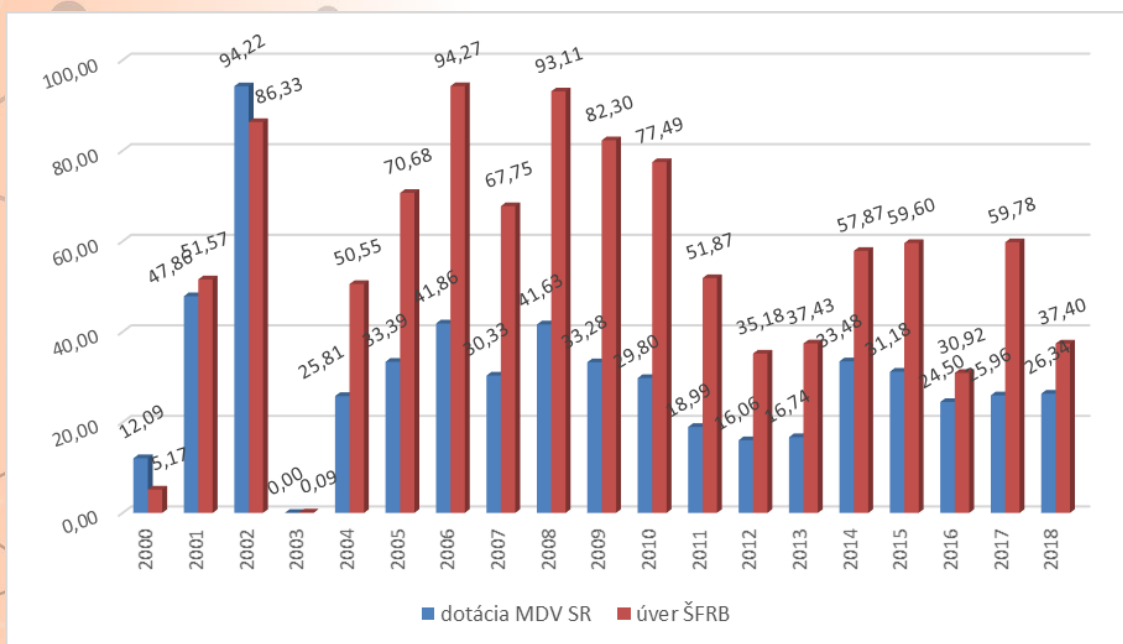
Efektívnosť riešenia projektov a energetická náročnosť budovy má vplyv na užívanie stavieb, a tieto parametre majú vplyv na výšku oprávnených nákladov, ako aj možné zníženie dotácie.

V prípade obstarávania technickej vybavenosti pre nájomné byty je podiel možnej dotácie 70 % oprávnených nákladov a dofinancovanie je možné taktiež úverom zo ŠFRB. Vzhľadom na to, že aj v tomto prípade ide o poskytovanie verejných zdrojov, prepočítavajú sa tieto

zdroje na počet obstarávaných nájomných bytov a rozsah obstarávanej technickej vybavenosti definovanej – limit na bežný meter, resp. na plochu.

Do oprávnených nákladov sa nezapočítavajú náklady, ktoré vznikli pred podaním žiadosti (napr. obstaranie pozemku), ako ani náklady na časti stavby, ktoré nesúvisia s bývaním (garáže, nebytové priestory – obchody, administratívne priestory a pod.).

Graf 14: Podpora obstarávania nájomných bytov z verejných zdrojov

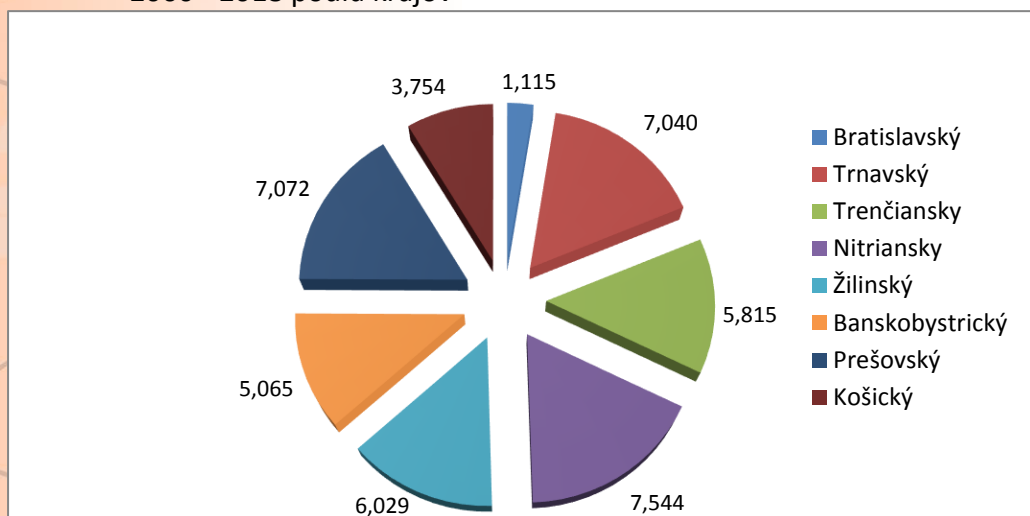


Zdroj: MDV SR

Aktivita žiadateľov o podporu na obstaranie nájomných bytov je rozdielna nielen podľa geografického umiestnenia na území Slovenska, ako to ilustruje príloha 4, ale aj podľa typu sídla mesto/obec. Z hľadiska územnosprávneho členenia bolo najviac bytov obstaraných v Nitrianskom kraji, spolu 7 544 nájomných bytov. V Trnavskom kraji a Prešovskom kraji počet obstaraných nájomných bytov presiahol taktiež 7-tis. Naopak v Bratislavskom kraji bolo za rovnaké obdobie obstaraných len 1 115 nájomných bytov.



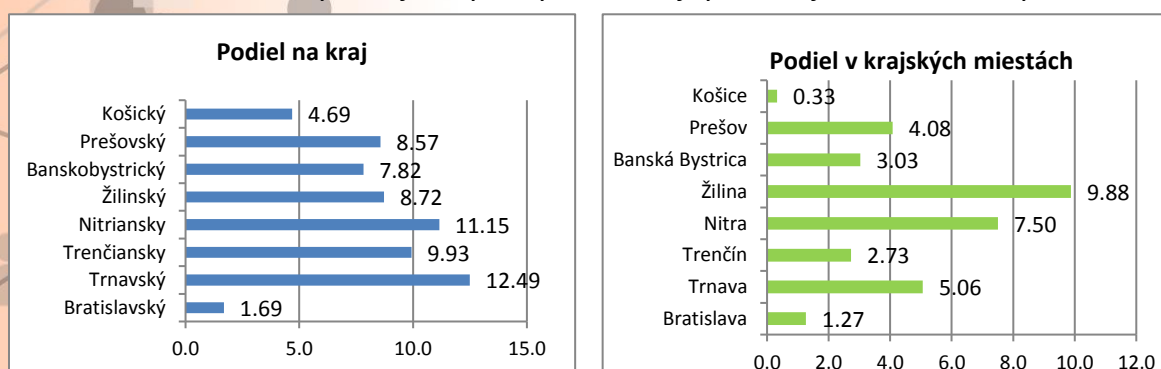
Graf 15: Počet obstaraných nájomných bytov z verejných zdrojov za obdobie rokov 2000 - 2018 podľa krajov



Zdroj: MDV SR

Výraznejšie rozdiely v prístupe k obstarávaniu nájomných bytov vyplývajú z prepočítania obstaraných nájomných bytov na 1 000 obyvateľov. V Trnavskom kraji samospráva zabezpečila 12,49 nájomného bytu na 1 000 obyvateľov. Aktívne boli aj samosprávy v Nitrianskom kraji a Trenčianskom kraji. V rámci Bratislavského kraja bolo obstaraných len 1,69 nájomného bytu na 1 000 obyvateľov. Z pohľadu krajských miest bola najaktívnejšia Žilina, na území ktorej sa obstaralo 9,88 nájomného bytu na 1 000 obyvateľov mesta. Najmenej nájomných bytov bolo obstaraných na území Košíc, a to len 0,33 nájomného bytu na 1 000 obyvateľov mesta.

Graf 16: Podiel obstaraných nájomných bytov z verejných zdrojov na 1 000 obyvateľov



Zdroj: MDV SR

Za obdobie rokov 2000– 2018 došlo k významnej zmene v lokalizácii nájomných bytov. V rokoch 2000– 2010 podiel obstarávaných nájomných bytov na 1 000 obyvateľov<sup>11</sup> v mestách predstavoval 5,25 a v obciach 6,26, t. j. rozdiel 1 nájomný byt. Za obdobie rokov 2000– 2018 podiel obstarávaných nájomných bytov na 1 000 obyvateľov predstavoval v mestách 6,87 a v obciach až 9,23. Znamená to, že za hodnotené obdobie v obciach obstarali o 2,4 nájomného bytu na 1 000 obyvateľov viac ako v mestách.

Výraznejší rozdiel v prístupe miest a obcí k obstarávaniu nájomných bytov je zrejmý, ak by sme uvažovali len so samosprávami, ktoré obstarávali nájomné byty. Z celkového počtu 2 891 samospráv obstarávalo nájomné byty 1 011 samospráv. V tom z celkového počtu 140 miest obstarávalo nájomné byty 132 miest, t. j. 94 % a z celkového počtu 2 751 obcí obstarávalo nájomné byty 879 obcí, t. j. 32 %. V tomto prípade podiel nájomných bytov na 1 000 obyvateľov v obciach, ktoré obstarávali nájomné byty, dosiahol hodnotu 18,45. V mestách sa tento podiel výrazne nezmenil, vzhľadom na zapojenie takmer všetkých miest do obstarávania nájomných bytov. Vývoj v obstarávaní nájomných bytov poukazuje na to, že výraznejšie aktívne sú samosprávy obcí.

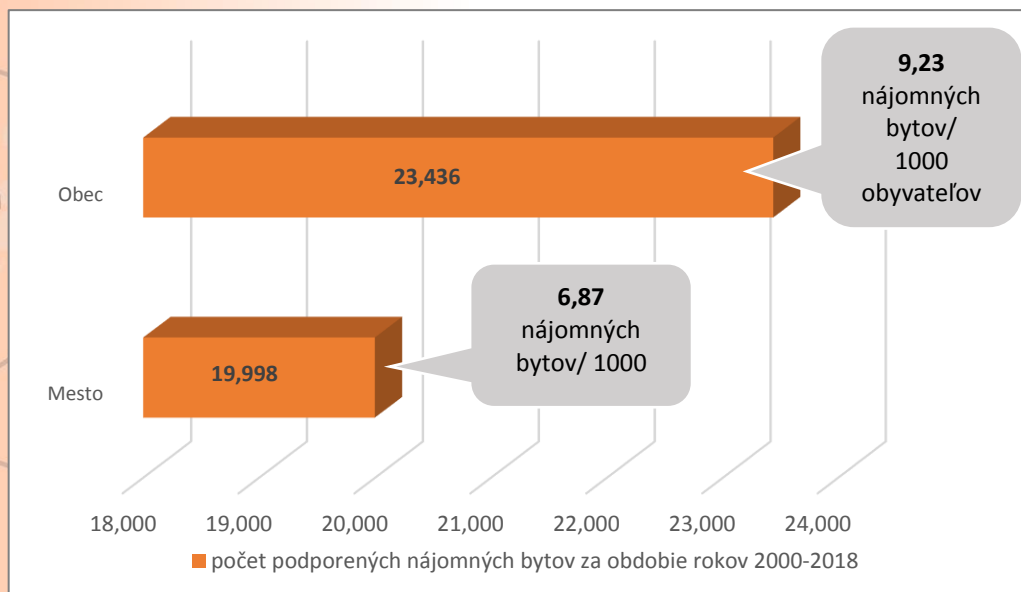
Tabuľka 6: Podiel obstaraných nájomných bytov samosprávami

	Počet obstaraných nájomných bytov	Všetky samosprávy			Samosprávy s nájomnými bytmi		
		Počet samospráv	Počet obyvateľov (stav k 31. 12. 2018)	Podiel nájomných bytov na 1000 obyvateľov	Počet samospráv	Počet obyvateľov (stav k 31. 12. 2018)	Podiel nájomných bytov na 1000 obyvateľov
Mestá	19 998	140	2 919 280	6,87	132	2 828 409	7,07
Obce	23 436	2 751	2 538 366	9,23	879	1 270 351	18,45
<b>SR</b>	<b>43 434</b>	<b>2 891</b>	<b>5 450 464</b>	<b>7,97</b>	<b>1 011</b>	<b>4 098 760</b>	<b>10,60</b>

Zdroj: MDV SR

<sup>11</sup>V prepočtoch je uvažované so všetkými obyvateľmi miest, resp. obcí so stavom k 31. 12. 2018 bez zohľadnenia skutočnosti, či v danom sídle boli obstarávané nájomné byty.

Graf 17: Počet nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore podporených za obdobie rokov 2000 – 2018



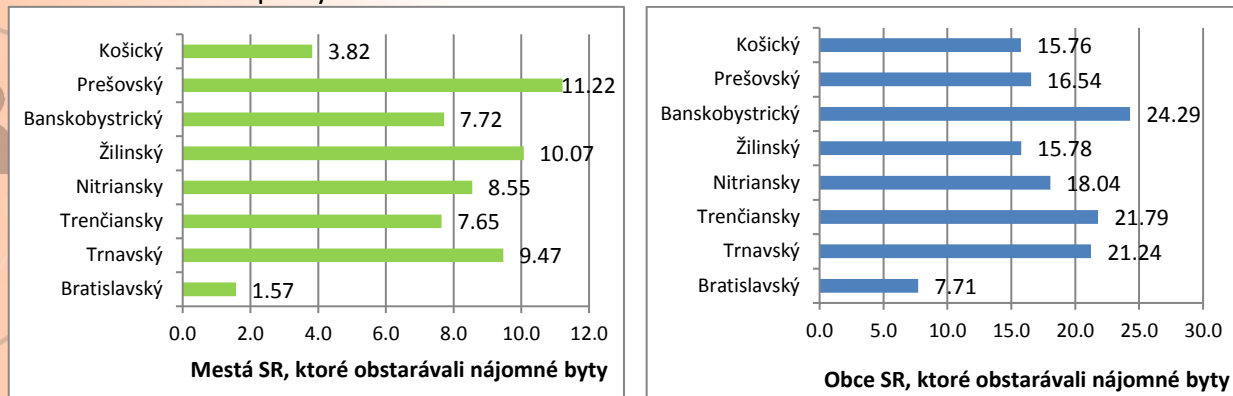
Zdroj: MDV SR

Významným ukazovateľom v podpore nájomného bývania je lokalizácia obstarávaného nájomného bývania vo vzťahu k územnosprávnemu členeniu SR a typu samosprávy. Vzhľadom na lepšiu výpovednú hodnotu údajov budeme uvažovať len so samosprávami, ktoré obstarávali nájomné byty v období rokov 2000–2018.

V 3 krajoch dosiahli obce podiel obstaraných nájomných bytov na 1 000 obyvateľov viac ako 20, v ďalších 4 krajoch dosiahli obce tento podiel viac ako 15. Dokonca aj obce v Bratislavskom kraji dosiahli zaujímavý podiel, a to 7,71 nájomných bytov na 1 000 obyvateľov.

Podstatne iná situácia je v prípade miest z hľadiska územnosprávneho členenia SR. Najvyšší podiel 11,22 nájomných bytov na 1 000 obyvateľov dosiahli mestá v Prešovskom kraji. Mestá v ďalších dvoch krajoch (Žilinský a Trnavský) dosiahli podiel bližiaci sa celoslovenskému priemeru. V ďalších 3 krajoch (Nitrianskom, Banskobystrickom a Trenčianskom) je pozitívny vývoj v mestských lokalitách, ktoré významne dopĺňajú obce v týchto územiach.

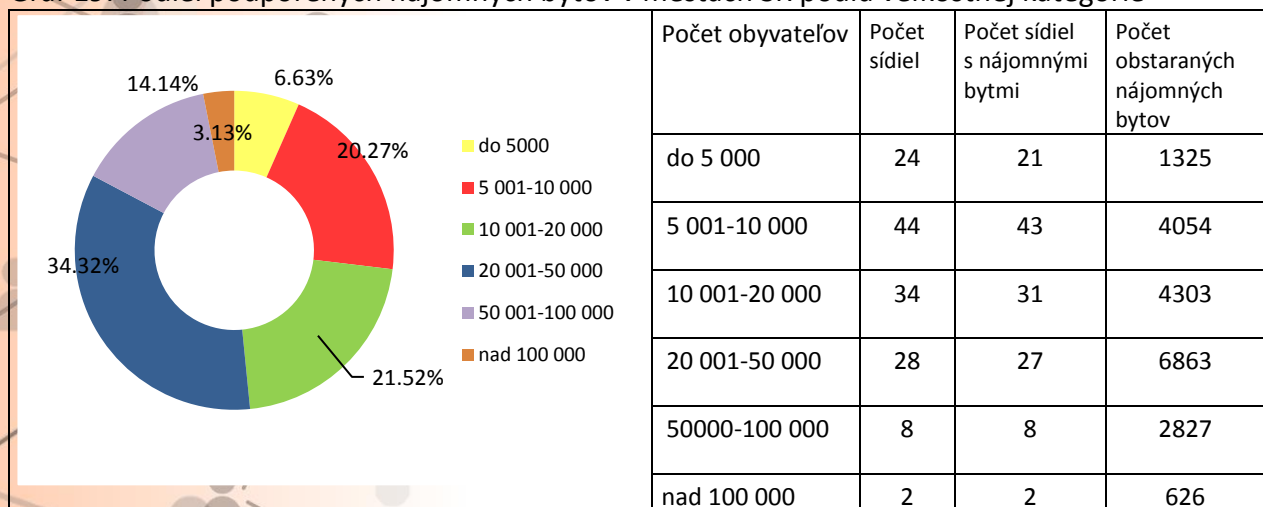
Graf 18: Počet nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore podporených za obdobie rokov 2000 – 2018 podľa územnosprávneho členenia vo vzťahu k typu samosprávy



Zdroj: MDV SR

Mestá v súvislosti s obstarávaním nájomných bytov boli aktívnejšie na začiatku zavedenia podpory nájomného bývania, keď ich podiel na využití podpory nájomných bytov v jednotlivých rokoch dosahoval viac ako 50 % (v roku 2000 dosiahol 83 %, v roku 2001 to bolo 69 %). Z porovnania aktivity miest pri obstarávaní nájomných bytov vo vzťahu k veľkostnej kategórii vyplýva, že najväčší podiel nájomných bytov 34,32 % bol obstaraný mestami s počtom obyvateľov od 20 000 do 50 000. Aktívne sú však aj menšie mestá s počtom obyvateľov od 5 000, v ktorých bolo obstaraných viac ako 20 % z obstaraných nájomných bytov. Najmenšia aktivita je, žiaľ, v 2 najväčších mestách SR, kde pribudlo len 626 nájomných bytov, čo tvorí 3,13 % z nájomných bytov obstaraných v mestách.

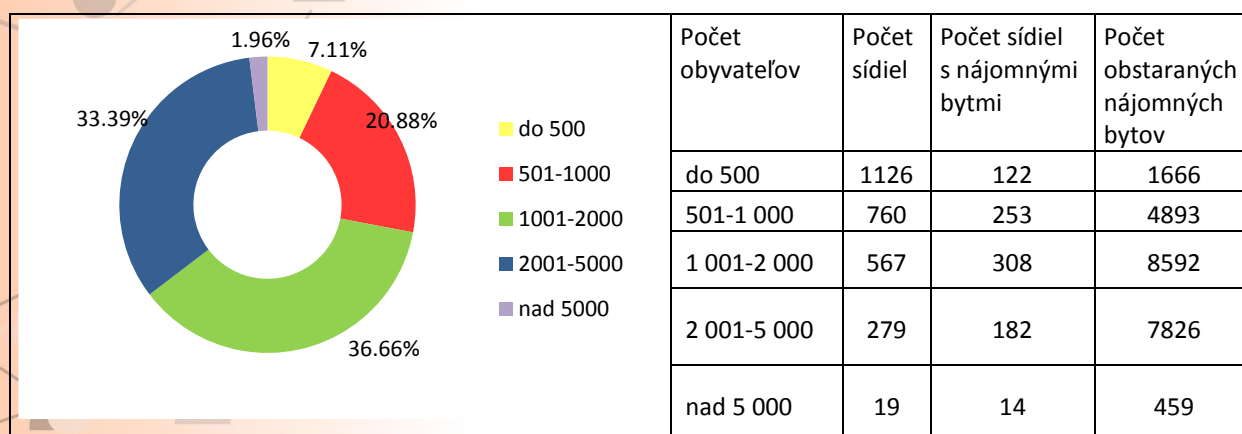
Graf 19: Podiel podporených nájomných bytov v mestách SR podľa veľkostnej kategórie



Zdroj: MDV SR

Z hľadiska počtu obstaraných nájomných bytov sú aktívnejšie obce, ktoré z celkového počtu nájomných bytov obstarali 54 %, pričom na ich území žije len 46 % obyvateľstva. Z porovnania aktivity obcí pri obstarávaní nájomných bytov vo vzťahu k veľkostnej kategórii vyplýva, že najväčší podiel nájomných bytov 36,66 % bol obstaraný obcami s počtom obyvateľov od 1 000 do 2 000. Aktívne sú však aj obce s počtom obyvateľov od 2 000 do 5 000, v ktorých bolo obstaraných 33,39 % z obstaraných nájomných bytov v obciach. Najnižší podiel obstarali obce s počtom obyvateľov nad 5 000, avšak tie tvoria najmenší počet z tohto typu samospráv (19 obcí).

Graf 20: Podiel podporených nájomných bytov v obciach SR podľa veľkostnej kategórie



Zdroj: MDV SR

### 7.2.2 Súkromný nájomný sektor

Zámerom štátu je vytvoriť taký systém podpory rozvoja súkromného nájomného bývania na Slovensku, ktorý podnieti obstarávanie nájomných bytov právnickými osobami. To môže prispieť k mobilite pracovnej sily.

V súčasnosti vytvorené právne prostredie<sup>12</sup> umožňuje z verejných zdrojov financovať až 95 % obstarávacej ceny nájomných bytov. Súčasne môže právnická osoba získať výhodný úver na obstaranie súvisiacej technickej vybavenosti, a to do výšky 75 % obstarávacej ceny, najviac však 12 000 eur k jednému nájomnému bytu. Právnická osoba môže získať výhodný úver do

<sup>12</sup>Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

výšky 100 % obstarávacej ceny aj na obstaranie pozemku, najviac však 12 000 eur k jednému nájomnému bytu.

Žiadateľom o poskytnutie podpory môže byť právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky, ktorá vznikla aspoň päť rokov pred podaním žiadosti.

Obstaranie nájomného bytu je aj v prípade právnickej osoby možné: výstavbou nájomného bytu vrátane nájomného bytu získaného nadstavbou, vstavbou, prípadne prístavbou nebytového priestoru v bytovom dome, v rodinnom dome, v polyfunkčnom dome alebo nebytovej budove, kúpou nájomného bytu v bytovom dome, v rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome, alebo stavebnou úpravou nájomného bytu v bytovom dome, ktorý žiadateľ nadobudol prevodom vlastníctva nehnuteľného majetku štátu v správe Ministerstva obrany SR (vojenské byty) na základe darovacej zmluvy, alebo ho má vo svojom výlučnom vlastníctve a byt sa nachádza v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby a na ktorý bolo vydané rozhodnutie podľa osobitného predpisu

S obstaraním nájomných bytov je nevyhnutné obstaráť aj súvisiacu technickú vybavenosť, ktorá podmieňuje ich užívanie, pričom zo stany štátu je nastavená podpora aj v tejto oblasti.

Rozsah podpory sa týka tých druhov technickej infraštruktúry, pre ktoré iné právne predpisy stanovujú povinnosti pre samosprávu zabezpečovať ich rozvoj, a to:

- zásobovanie vodou a odvádzanie odpadových vôd (v prípade verejnej kanalizácie je možné, aby súčasťou stavby bola aj čistiareň odpadových vôd, ak to technické riešenie vyžaduje) a
- miestne komunikácie vrátane osvetlenia.

Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie ustanovuje povinnosť, že bytový dom musí mať najmenej jedno garážové stojisko na jeden byt, ak nemožno garážové stojisko situovať v dome alebo stavebným napojením naň, musí byť vymedzená zodpovedajúca plocha na odstavenie vozidla. Vzhľadom na to, je možné výhodným úverom zo Štátneho fondu rozvoja bývania podporiť obstaranie garážového stojiska alebo odstavnej plochy. Keďže aj v tomto prípade ide o poskytovanie

verejných zdrojov, prepočítavajú sa zdroje na počet obstarávaných nájomných bytov a rozsah obstarávanej technickej vybavenosti definovanej – limit na bežný meter, resp. na plochu.

Tabuľka 7 : Podpora súkromného nájomného bývania z verejných zdrojov

Účel	Počet stavieb	Počet bytov	Výška úveru (v eurách)
Obstaranie nájomných bytov	5	222	5 147 330
Obstaranie technickej vybavenosti	0	0	0
Kúpa pozemku	0	0	0

Zdroj: MDV SR

### 7.3 Skúsenosti z aplikačnej praxe Štátneho fondu rozvoja bývania

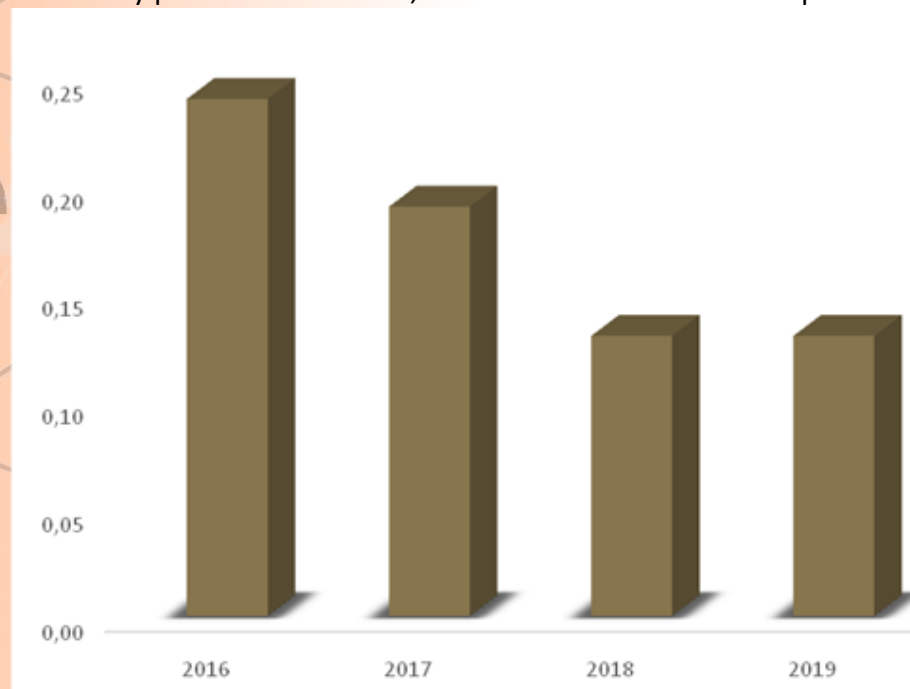
ŠFRB je dôležitým nástrojom rozvoja bývania na Slovensku. Jeho vplyv na rozvoj je obsiahnutý v predchádzajúcich častiach štúdie. Vzhľadom na to, že podpora zo ŠFRB je poskytovaná vo forme zvýhodneného úveru, v tejto časti je zámerom poukázať na správanie sa žiadateľov pri jeho splácaní.

Na Slovensku sa v posledných rokoch zlepšila platobná disciplína nielen medzi firmami a konečnými zákazníkmi, ale aj pri splácaní úverov poskytnutých ŠFRB obciam a mestám. Klienti ŠFRB majú možnosť každý mesiac nahliadnuť prostredníctvom webového portálu ŠFRB do mesačného výpisu, kde je uvedená prípadná delikvencia a omeškanie v splácaní. Ročný výpis za predchádzajúci kalendárny rok je pravidelne zasielaný v prvom mesiaci daného roka. Delikventným klientom je zasielaná výzva k úhrade dlhu písomne každý druhý mesiac v prípade omeškanej platby v rozmedzí dvoch a viac splátok.

Klienti v delikvencii sú upozorňovaní mesačne formou e-mailovej komunikácie a rovnako aj telefonicky s upovedomením na neuhradenie splátky, omeškanie úhrady splátky a vyčíslenia úrokov z omeškania.

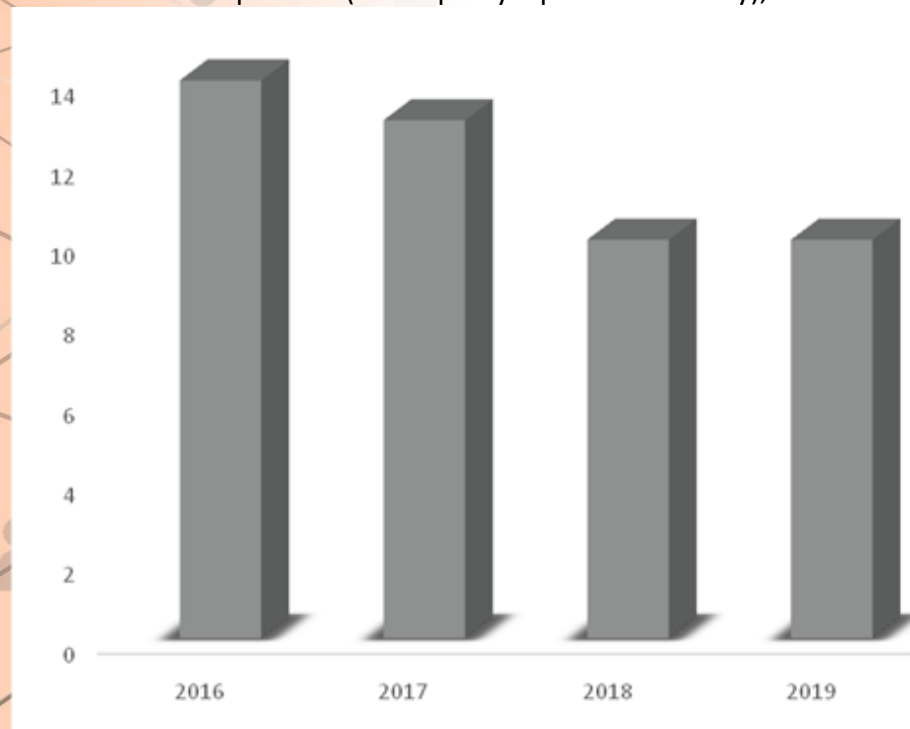
Z uvedených dôvodov evidujeme v ŠFRB uspokojivú delikvenciu, ktorá je znázornená v grafe 21 a 22 s uvedením počtu neplatičov a percentuálneho vyjadrenia, ktorí sú v omeškaní 4 a viac splátok za posledné roky.

Graf 21: Percentuálne vyjadrenie počtu neplatičov (samosprávy a právnické osoby) vzhľadom na celkový počet klientov ŠFRB, ktorí sú v omeškaní 4 a viac splátok



Zdroj: ŠFRB

Graf 22: Počet neplatičov (samosprávy a právnické osoby), ktorí sú v omeškaní 4 a viac splátok



Zdroj: ŠFRB



#### 7.4 Zhodnotenie – výhody, nevýhody, riziká, prínosy

Výhody	Nevýhody
- zabezpečenie základnej úlohy obce - rozvoj územia obce a starostlivosť o potreby jej obyvateľov;	- nedostatok vhodných pozemkov;
- možnosť riešenia bývania domácnosti s nižším príjmom a ohrozených skupín obyvateľstva;	- dĺžka investičného procesu;
- 100 % financovanie nájomných bytov z verejných zdrojov;	- proces verejného obstarávania – výber zhotoviteľa stavieb;
- financovanie technickej vybavenosti z dotačných a úverových zdrojov;	- proces podávania žiadostí o poskytnutie podpory;
Riziká	Prínosy
- prenajímanie nájomných bytov domácnostiam s limitovaným príjmom;	- zvýšenie podielu nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore;
	- zabezpečenie potrieb obyvateľstva;
	- udržanie a rozvoj obcí;
	- podpora mobility pracovnej sily;
	- rozvoj spoločenských, sociálnych, bezpečnostných a zdravotných služieb;

## 8 PRÁVNE PREDPISY SÚVISIACE S ROZVOJOM NÁJOMNÉHO BÝVANIA

### 8.1 Občiansky zákonník

Základným a v podstate jediným právnym predpisom, podľa ktorého fungovalo a funguje nájomné bývanie, je Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), konkrétne ustanovenia jeho siedmej hlavy upravujúcej nájomnú zmluvu s ďalšou detailnejšou úpravou nájmu bytu.

Podrobná úprava nájmu bytu (teda podrobná vo vzťahu k všeobecnej úprave nájomnej zmluvy) začína ustanoveniami § 685 OZ.

OZ v podstate správne upravuje náležitosti nájomnej zmluve o nájme bytu, čo zabezpečovalo určitú istotu obidvoch zmluvných strán; ide pritom najmä o povinnosti v zmluve opísať byt, jeho vybavenie, príslušenstvo, súčasti a pod. Nájomca tak má jasnú vedomosť o tom, za čo platí nájomné.

Zákon zároveň vo všeobecnosti upravil aj práva nájomcov v súvislosti s užívaním bytu, ale tiež povinnosť nájomcu napr. na odstraňovanie drobných nedostatkov a porúch. Potreby väčších opráv je nájomca povinný hlásiť prenajímateľovi, ktorý je povinný zabezpečiť nápravu, teda aby bol prenajatý byt v stave, ktorý zodpovedá účelu jeho užívania, zároveň však v stave, aký predpokladá zmluva, a to aj vo vzťahu k výške nájomného.

Stavebné úpravy, resp. iné vážne zmeny v byte však nájomca nie je oprávnený vykonať bez súhlasu prenajímateľa.

V súvislosti s odstraňovaním, eventuálne neodstraňovaním závad, ktoré sa v byte vyskytnú, má potom nájomca právo na primeranú zľavu na nájomnom. Samozrejme, toto všetko záviselo (a závisí) v prvom rade na dohode zmluvných strán.

Čo spôsobovalo, alebo spôsobuje určitú neflexibilitu v ďalšom rozvoji trhu s nájmi bytov, je fakt, ktorý je zakotvený v zákone, a síce to, že nájom bytu je „chránený“. Nájom bytu, na rozdiel od nájmu inej nehnuteľnosti, požíva ako právny vzťah určité privilégia, pričom z toho vyplývajú určité istoty v prospech nájomcu, na druhej strane určité potenciálne „ťažkosti“ pre prenajímateľa.

Výrazná ochrana nájomcu je špecifickou črtou právnej úpravy nájmu bytu. Práve pre určitú silnú ochranu nájomcu sa v praxi obchádzajú ustanovenia OZ o nájme bytu inými spôsobmi, napríklad dávaním bytu do výpožičky a pod., pričom platby nájomného sa realizujú najmä v hotovosti. Zakrytie skutočného právneho úkonu, resp. úmyslu zmluvných strán sa dokazuje len veľmi ťažko – zväčša pôjde o tvrdenie jednej zmluvnej strany proti tvrdeniu druhej zmluvnej strany.

V tejto súvislosti upozorňujeme aj na ustanovenia zákona o krátkodobom nájme bytu (pozri ďalej), ako je napríklad povinnosť prenajímateľa registrovať sa ako prenajímateľ podľa predpisov upravujúcich daň z príjmu. Takáto obligatórna povinnosť nemá za následok práve motiváciu prenajímateľov oficiálne využívať tento inštitút.

Ťažkosti vyplývajúce z „chráneného“ charakteru nájmu bytu sa spájajú najmä s ukončením nájomného vzťahu; zákon presne vymedzuje, kedy, za akých okolností je možné nájomný vzťah ukončiť, pričom pokiaľ sa má ukončiť nájomný vzťah zo strany prenajímateľa, tento dôvod ukončenia nájmu musí byť vymedzený tak, aby nedošlo k jeho zámene, inak je skončenie nájmu neplatné. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť, pričom k výpovedi z niektorých priamo určených dôvodov je potrebné tiež priložiť listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede, inak je výpoveď neplatná.

Ak je nájomca v hmotnej núdzi, výpoveď nájmu sa takisto komplikuje.

Vážnym obmedzením v rozvoji nájmu bytov tak, ako ho poznáme dnes, teda ak je prenajímateľom súkromná osoba, je existencia a povinnosť zabezpečovania tzv. bytových náhrad (§ 712 a nasl.). Zabezpečovanie náhradného bytu alebo náhradného ubytovania odrádza najmä prenajímateľov od toho, aby prenajímali byty týmto spôsobom; v praxi sa to obchádza rôznymi výpožičkami, zmluvami o užívaní a pod., pričom príjmy z takto užívaných bytov sa platia neformálne, v hotovosti, bez zdaňovania atď.

V súvislosti so zameraním a potrebami projektu nie je účelné sa na tomto mieste rozpisovať o ustanoveniach o nájme družstevných bytov, resp. o ustanoveniach upravujúcich práva nájomcov pri výmene bytu. Tieto ustanovenia skôr pripomínajú minulosť, pričom mohli by sa opäť stať relevantnými, pokiaľ by sa rozvinul trh s nájomnými bytmi, kde by prenajímateľom bola určitá osoba verejnoprávnej povahy (napr. mesto, obec), alebo osoba s takýmto

pozadím (napr. spoločnosť s ručením obmedzeným, kde je jediným spoločníkom mesto, obec) a nájomcami by boli obyvatelia daného mesta. Takisto je v tejto súvislosti zbytočné komentovať ustanovenia upravujúce podnájom bytu.

Tiež na potreby projektu nie je dôležité komentovať spoločný nájom bytu (partnermi, manželmi), prípadne komplikácie pri skončení manželstva a teda skončení spoločného nájmu bytu - na koho tento nájom prechádza a pod. Takéto ustanovenia by mali svoj význam opäť v prípade, keby šlo o byty vo vlastníctve obce/mesta, v ktorých by nájomníci bývali ako vo svojich a tento problém by sa riešil v rámci obdobných princípov, ako sa rieši v obdobných prípadoch vysporiadanie podielového spoluvlastníctva, resp. bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Záverom môžeme konštatovať, že tieto ustanovenia OZ sú momentálne v zásade jedinými relevantnými ustanoveniami, ktorými sa nájom bytov spravujú. Aj keď, ako je uvedené, len vo veľmi obmedzenej miere, s určitými deformáciami a bez systémového prístupu k nájomnému bývaniu – čo však prirodzene nie je úlohou právnej úpravy v oblasti občianskoprávných vzťahov.

## 8. 2 Zákon o krátkodobom nájme bytu

Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu bol schválený vládou ako reakcia, alebo jedna z reakcií na fakt, keď Slovensko začalo pociťovať nedostatok kvalifikovanej pracovnej sily v určitých odvetviach a bolo potrebné povzbudiť ľudí, prípadne ponúknuť im určité podmienky na to, aby sa za prácou začali viac sťahovať, teda podporiť mobilitu pracovnej sily. Keďže ide stále, aj napriek osobitnej právnej úprave, o súkromnoprávny vzťah, neexistujú dáta o tom, ako, eventuálne koľko sa tento predpis využíva v praxi.

Zákon o krátkodobom nájme bytu (ZoKNB) už vo svojich úvodných ustanoveniach hovorí:

„Tento zákon sa nevzťahuje na nájomné pomery v bytoch obstaraných podľa osobitných predpisov, na nájomné pomery v služobných bytoch, v bytoch osobitného určenia, v bytoch nachádzajúcich sa v domoch osobitného určenia podľa osobitného predpisu, v družstevných

bytoch, v bytoch vo vlastníctve obcí, vyšších územných celkov) a vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, mesta Košice a ich mestských častí.“

Z uvedeného je úplne zrejmé, že tento zákon upravuje pomery medzi zmluvnými stranami, ktoré sa týkajú nájmu bytov v súkromnom vlastníctve; naopak, nijakým spôsobom nenapomáha rozvoju nájomného trhu s bytmi. To, že sa ZoKNB nevzťahuje na služobné byty, byty osobitného určenia a pod., je pochopiteľné. Nevzťahuje sa však ani na úpravu práv a povinností pri nájme bytu vo vlastníctve družstiev, miest, obcí, samosprávnych krajov a pod. Znamená to, že akúkoľvek podporu rozvoja nájomného bývania od tohto predpisu nemôžeme očakávať.

Podľa tohto predpisu možno prenajať teda len byt v súkromnom vlastníctve, či už právnickej osoby, alebo fyzickej osoby. Zdôraznením flexibility takéhoto druhu nájmu bytu má byť to, že zmluvu o KNB možno uzavrieť len maximálne na dva roky, pričom tento nájom možno ešte maximálne dvakrát predĺžiť; maximálna doba krátkodobého nájmu bytu je 6 rokov.

Zákon obsahuje v zásade štandardné podstatné náležitosti, ktoré by mala nájomná zmluva obsahovať; relatívne flexibilne sa stavia aj k problematike ukončenia nájomného vzťahu, pričom v tomto prípade sú ale tiež ustanovenia, pri ktorých je potrebné sa pozastaviť. Na jednej strane je napríklad podporou krátkodobého nájmu fakt, že sa na tento nájom nevzťahujú niektoré ustanovenia OZ, napríklad o povinnosti zabezpečiť bytové náhrady a pod. Na druhej strane je možno ukončiť nájomný vzťah aj vtedy, ak napríklad nájomca skončí (nájomcovi skončí) pracovný pomer. Zámerom zákonodarcu bolo v takomto prípade oslobodiť nájomcu od platenia prípadných sankcií pri predčasnom ukončení nájomného vzťahu, ale akú právnu istotu má v tomto prípade prenajímateľ? Motivácia, ako a či sa oplatí ísť prenajímateľovi do takéhoto právneho vzťahu, pre neho s niekoľkými neznámymi, je otázna.

Okrem popísaných dôvodov, prečo je tento nástroj podpory mobility pracovnej sily a podpory nájomného bývania len nástrojom na papieri, sa aj tu stretávame so základným nedostatkom, resp. limitom, ktorý existuje na trhu s nájomným bývaním – bez ohľadu na to, či bude nájomná zmluva uzavretá podľa Občianskeho zákonníka, alebo takéhoto osobitného predpisu (ZoKNB). Týmto limitom je ohraničený počet bytov, ktoré sú k dispozícii – teda vo

vlastníctve súkromného subjektu ochotného poskytnúť takéto byty do nájmu – a tam, kde sú, aj výška trhového nájomného. Ak čo len náhodne prejdeme ponuky nájmov bytov realitných kancelárií, je jasné, že nájomné sa hýbe od cca 400 eur /mesiac/ 2- izbový byt, samozrejme, záleží od lokality. Je bezpredmetné na tomto mieste poukazovať na to, že aj 3-izbový byt v novostavbe v Bratislave je možné prenajať aj za 3 000 eur/mesiac. Pri výške priemernej mzdy v národnom hospodárstve je takáto výška nájomného dosť veľkou položkou, ktorej skúmanie síce nie je predmetom tohto projektu, má však na lepšie využívanie nájomného bývania reálny dopad.

Čo nám ale ukazuje tento zákon, je to, že v určitých prípadoch, za určitých okolností, je právna úprava nájmu bytu obsiahnutá v OZ nevyhovujúca, nemožno ju využiť tak flexibilne, ako by sa žiadalo vzhľadom na situáciu na trhu s bytmi, na trhu práce, na demografický vývoj a iné. Prišla nová právna úprava, ktorá má síce svoje limity a nedostatky inde, avšak ukázala, kde sú limity a nedostatky úpravy v OZ.

Riešením by mohla byť väčšia liberalizácia tejto právnej úpravy v OZ, poskytnutie väčšieho priestoru na dohodu strán, resp. viac dispozitívnych ustanovení, ktoré zmluvné strany využiť môžu, ale nemusia, pričom by sa odstránili niektoré prekážky, ktoré zo svojej podstaty limitujú ďalší rozvoj nájomného bývania; naopak, posilnila by sa vôľová zložka, zložka zmluvnej slobody strán.

### 8.3 Zákon o obecnom zriadení

Pri problematike rozvoja nájomného bývania sa sústreďujeme najmä na obce; je to prirodzené, pretože práve v obciach bývajú ľudia, teda potenciálni záujemcovia o nájomné bývanie a na druhej strane, v decentralizovanej spoločnosti je práve uspokojenie potrieb svojich obyvateľov v súvislosti s podporou vlastného udržateľného rozvoja záujmom každej obce. Základný rámec pre obce v ich samosprávnom fungovaní je zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“). Obec ako právnická osoba má právo vlastníť majetok, samostatne o ňom rozhodovať, teda aj o nakladaní s ním, o jeho využívaní, zveľaďovaní, rozširovaní, alebo scudzovaní, inými

slovami, vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s hnutelným a nehnuteľným majetkom.

Z hľadiska nášho predmetu záujmu obec obstaráva a schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu obcí a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci.

Ide o významné právomoci, ktoré má, pričom, samozrejme, tieto sú limitované disponibilnými finančnými prostriedkami. Avšak – pokiaľ existujú finančné možnosti, pričom existujú rôzne štátne podpory, programy, dotačné schémy a pod., ktoré je možné kombinovať s napr. úverovými možnosťami – teda v každom prípade je potrebné využiť viaczdrojové financovanie, má obec v rukách dôležité nástroje na to, aby mohla uskutočňovať podporu nájomného bývania – samozrejme, v záujme svojich obyvateľov a v záujme svojom.

S uvedeným súvisí aj to, že podľa ďalšieho ustanovenia zákona o obecnom zriadení obec vykonáva vlastnú investičnú činnosť a podnikateľskú činnosť v záujme zabezpečenia potrieb obyvateľov obce a rozvoja obce. Toto je presne ďalší nástroj a cieľ; jednou z potrieb obyvateľov obce je nepochybne aj zabezpečenie bývania, pričom nájomné bývanie je presne jeden z dôležitých spôsobov, ako túto potrebu zaistiť.

Tým, že má obec pri výkone samosprávy majetkovú autonómiu, aj správa takéhoto bytového fondu je plne v jej rukách a v kompetencii, pričom spôsobov, ako takúto kompetenciu vykonávať, je tiež niekoľko. Môže to robiť priamo ako právnická osoba, môže si na to zriadiť vlastnú právnickú osobu (rozpočtovú alebo príspevkovú organizáciu podľa osobitného predpisu, neziskovú organizáciu podľa osobitného predpisu), môže si založiť obchodnú spoločnosť. Tieto rôzne možnosti sa ponúkajú na využitie vo vzťahu ku konkrétnej situácii, k veľkosti bytového fondu, veľkosti obce/počtu obyvateľov, vo vzťahu k potenciálnemu rozširovaniu bytového fondu a pod.

#### 8. 4 Zákon o majetku obcí

Osobitné pravidlá pre nakladanie s majetkom obce upravuje zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o majetku). Tento zákon upravuje niektoré pravidlá – v našom prípade najmä – čo sa týka hospodárenia a nakladania s obecným nehnuteľným majetkom.

Je prirodzené, že záujem súkromného investora – developera je bytový dom postaviť a byty čo najlepšie predať, teda maximalizovať svoj zisk. Na druhej strane, aj keď obce a mestá majú záujem čo najlepšie hospodáriť so svojím majetkom, prípadne ho aj rozširovať, ich záujem ako verejnoprávných korporácií je a musí byť aj inde – teda nielen v oblasti výnosnosti. A práve tu, pre oblasť nájomného bývania, je podľa nášho názoru obrovský, ešte stále nevyužitý priestor pre územnú samosprávu. V prvom rade by malo ísť o územnú samosprávu na obecnej / mestskej úrovni, hlavne z dôvodu, že sú sídlami, miestom bydliska pre svojich obyvateľov. Nechceme z toho nijako vylučovať ani samosprávu na úrovni samosprávnych krajov, aj keď je táto problematika, hlavne z pohľadu uplatňovania princípu subsidiarity, pre ne vzdialenejšia.

Ak má obec trvalo udržateľne fungovať, musí spĺňať aj iné ako len ekonomické kritériá; okrem iného musí udržať svojich obyvateľov na svojom území, resp. prilákať nových. Okrem už bežného kritéria, akým sú pracovné príležitosti, je jedným z najdôležitejších kritérií aj možnosť bývania. A keďže nie všetko bývanie je možné privatizovať, hlavne z pohľadu budúcich vlastníkov, túto úlohu úplne prirodzene musí na seba prevziať obec.

Zákon o majetku teda umožňuje obci nielen vlastniť takýto majetok, ale umožňuje jej aj pripraviť a schváliť si vlastné pravidlá nakladania s takýmto majetkom, jeho spravovanie, prenájom a pod. Podstatnou zložkou úpravy pravidiel podľa tohto zákona nebude zisk – nájomné musí byť pre obyvateľov, hlavne vzhľadom na miestnu situáciu a sociálno-ekonomické podmienky, únosné, nesmie im spotrebovať takú časť príjmov, keď sa platenie takéhoto nájomného stáva bezpredmetným.

Podľa zákona – ako sme už uviedli - vec môže byť v spoluvlastníctve obcí alebo obce a inej právnickej alebo fyzickej osoby. Obec hospodári so svojím majetkom samostatne alebo



prostredníctvom správcu majetku obce, ktorým je jej rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu. Správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Obec môže svoj majetok vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti, alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu.

Na zabezpečenie prehľadnosti, dohľadateľnosti, kontroly a transparentnosti pri nakladaní s majetkom obce platí, že všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.

Zásady hospodárenia s majetkom obce schvaľuje obecné zastupiteľstvo. Tu zákon ponecháva relatívne širokú možnosť jednotlivých obcí schváliť si také zásady, ktoré by dostatočne jasne a zrozumiteľne reagovali na konkrétnu situáciu v konkrétnej obci, pričom ale musia spĺňať určité štandardy. Osobitne ale obecné zastupiteľstvo schvaľuje pravidlá pre nakladanie s nehnuteľnosťami.

Zaujímavé riešenie v tejto oblasti môžu ponúkať aj ustanovenia zákona o majetku, ktoré sa týkajú koncesíí (§ 9c a nasl.). Koncesný majetok je majetok obce, ktorý užíva koncesionár v rozsahu, za podmienok a v lehote dohodnutej v koncesnej zmluve, ak riziko vyplývajúce z práva na využívanie stavby alebo služby na dohodnutý čas alebo z tohto práva spojeného s peňažným plnením znáša v prevažnej miere koncesionár. Obec nesmie koncesný majetok previesť do vlastníctva iných osôb.

Obsahom užívania koncesného majetku môže byť okrem iného vstup na nehnuteľný majetok obce, zriadenie stavby na pozemku vo vlastníctve obce, ak podľa koncesnej zmluvy sa vlastníkom stavby stane obec najneskôr v lehote podľa koncesnej zmluvy, prekládka a odstránenie stavby vo vlastníctve obce, rekonštrukcia, prevádzka, údržba a oprava majetku obce, poskytovanie služieb alebo iné komerčné využitie, prenechanie majetku obce do nájmu, výpožičky alebo zriadenie zmluvného vecného bremena na majetok obce v prospech tretej osoby. Koncesionár pri užívaní koncesného majetku koná vo vlastnom mene a nemá postavenie správcu majetku obce podľa tohto zákona. Koncesionár je povinný koncesný majetok udržiavať v riadnom stave, dodržiavať účel, na ktorý je určený, zabezpečovať jeho údržbu a prevádzku a uhrádzať náklady s tým spojené, zabezpečovať jeho ochranu,

informovať obec o koncesnom majetku v rozsahu povinností dohodnutých v koncesnej zmluve a plniť ďalšie povinnosti dohodnuté v koncesnej zmluve.

V zamýšľaných úvahách o spôsoboch ako realizovať podporu nájomného bývania to môže byť ďalší užitočný nástroj. Aj z uvedeného je zrejmé, že nástrojov a spôsobov, ako vybudovať, vlastniť, udržiavať, spravovať, prenajímať obecné nájomné byty, je dosť.

### **8.5 Zákon o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami**

Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov uvádzame skôr pre úplnosť výpočtu právnych predpisov, ktoré sa zaoberajú sledovanou problematikou. Tento zákon rieši predovšetkým problematiku nájmu služobných bytov, bytov osobitného určenia, bytov v domoch osobitného určenia, niektoré osobitné prípady bytových náhrad a pod.

Zákon dokonca upravuje aj pridelovanie obecných bytov podľa poradovníka vytvoreného obcou, avšak vzhľadom na situáciu, ktorá je v (podstate neexistujúcom) bytovom fonde obcí, je toto ustanovenie takmer obsolétne.

O tom, že sa tento predpis v podstate nevyužíva a je zabudnutý, svedčí aj to, že pokuta za porušenie jeho príslušných ustanovení je ešte stále uvedená v korunách československých (10 000 Kčs).

### **8.6 Problémy spojené s obstaraním bytového fondu**

Zastávame názor, že nie je účelom ani zámerom tohto projektu bližšie rozoberať zákon o verejnom obstarávaní. Je súčasťou právneho poriadku Slovenskej republiky, a teda je povinnosťou príslušných subjektov, ktorých konanie, práva a povinnosti upravuje, aby sa ním riadili.

Na tomto mieste je však potrebné povedať aj to, že zákon o verejnom obstarávaní v podobe, v akej sme ho poznali a poznáme, dokázal „zariadiť“ mnoho nepríjemností, prekážok,

komplikácií a nejedného investora z oblasti obcí aj odradil. Takýto dopad zákona nemožno hodnotiť ako dobrý.

Ak by sme nespomenuli tiež to, že stavebníctvo je sférou činnosti, kde sa celkom úspešne a často bezdôvodne navyšujú ceny, predražujú sa zákazky, dokáže sa tam veľa vecí „schovať“ tak, že výhody z toho majú len jednotlivci, nebol by výpočet problémov úplný. Sú to všetko aktivity, ktoré nemožno tolerovať a prechádzať mlčaním.

Každá obec musí dodržiavať právne predpisy, takže pri obstarávaní projektovej dokumentácie, či pri obstarávaní dodávateľa stavby musí postupovať podľa zákona o verejnom obstarávaní. Samozrejme, žiadať výnimky pre tento segment verejnej správy by bolo neopodstatnené, pretože jedna výnimka dokáže spustiť lavínu výnimiek.

Avšak prípady, keď sa zákon o verejnom obstarávaní použil na postup proti obci ako verejnému obstarávateľovi, za účelom „vytiahnuť“ od nej viac peňazí, alebo keď sa prostredníctvom tohto zákona umožnilo viesť konkurenčný boj medzi uchádzačmi tak, že na to doplatila obec, sú verejne už dlho známe. Nesmie byť umožnené, aby následkom použitia zákona o verejnom obstarávaní musela obec kapitulovať pred stavebnou firmou, ktorá má viac právnikov ako stavbárov, a s pomocou tohto zákona dokáže od obce vysúdiť peniaze bez toho, aby poskytla službu, ktorú si obec objednala.

Požiadavka, aby obec nemusela postupovať podľa tohto zákona a stačilo by, len zverejňovať výdavky, ktoré by bolo možné porovnávať s výdavkami porovnateľnými v danom segmente, a tak kontrolovať, či firma vybratá obcou nie je „drahá“, sa objavila už viackrát, nielen v súvislosti so stavebnou činnosťou. Vzhľadom na skúsenosti z praxe by sa aj toto okamžite zneužilo, pretože príležitosť to jednoducho ponúka, z toho dôvodu je potrebné takéto úvahy v našom prostredí odmietnuť.

Otázne je, či v takýchto prípadoch ale – aj vo vzťahu k určitým finančným limitom, samozrejme, neuvažovať o určitom zjednodušení, umožnení viac využiť lokálne spoločnosti s iným zodpovednostným vzťahom k danej lokalite a pod. Prísna kontrola by musela byť úplne prirodzenou súčasťou, avšak vyhýbanie sa naťahovaniu času v námietkových konaniach, alebo vyhýbanie sa vydieraniu zo strany stavebných firiem, umožnenému práve týmto zákonom, by určite zvýšilo chuť aj do investičnej činnosti obcí tohto druhu.

Uvedomujeme si dosť veľkú mieru všeobecnosti tejto časti textu, ale ide o problém, s ktorým sa obce v praxi potýkajú a jeho diskutovanie aj takýmto spôsobom môže prispieť k riešeniam ústretovým voči tomuto druhu investícií a investorom.

## 9 ZHODNOTENIE SÚČASNEJ PODPORY NÁJOMNÉHO BÝVANIA

### 9.1 Zhodnotenie podporných nástrojov

Súčasnú podmienku na podporné nástroje do oblasti nájomného bývania (dotácie MDV SR a úvery zo ŠFRB) sú výsledkom dlhobodnej práce odborníkov z oblasti bytovej politiky a výstavby v spolupráci so samosprávou, s odbornými organizáciami v oblasti výstavby, stavebníctva a inými orgánmi štátnej správy.

Z pohľadu MDV SR sa darí naplniť cieľ „podporiť zo strany štátu tých, ktorí si potrebujú zabezpečiť primerané bývanie.“ Pozitívne je možné hodnotiť skutočnosť, že v bytovom fonde Slovenska pribudlo viac ako 43 000 nájomných bytov. Nenapĺňajú sa však úplne predstavy o vhodnej lokalizácii nájomných bytov. Tie by mali pribúdať najmä v centrách širších funkčných území, teda najmä v mestách. V súčasnosti prevažuje rozvoj nájomného bývania na vidieku, čo môže z jedného pohľadu znamenať riešenie bývania ohrozených skupín obyvateľstva a zabezpečenie bývania pre občanov s nízkymi príjmami, na strane druhej však môže ohroziť zámer udržateľnosti nájomného bývania.

Vytvorený systém je aj v európskom kontexte uznávaný ako efektívny a transparentný nástroj na podporu rozvoja bývania. Pozitívne je hodnotená jeho stabilita a jasná, dobre cieleňá účelovosť vynaložených verejných zdrojov.

Taktiež zo strany ZMOS je tento systém vnímaný ako systém podpory dostupného bývania a intenzívnej pomoci mestám a obciam pri plnení jednej z dôležitých funkcií, ktorou je spoluvytváranie vhodných podmienok na bývanie. Poukazuje na to, že nestačí len kvalitný územný plán, ale sú potrebné aj zodpovedné verejné politiky a vytváranie možností na dostupné bývanie, ktoré pre mladých ľudí predstavuje prvý krok k samostatnému životu, pre hendikepovaných ľudí prvok stability a pre sociálne odkázaných občanov spôsob, ako si zachovať dôstojnosť v ich zložitej životnej situácii. Dostupné bývanie v súvislosti so spoločenským vývojom, ekonomickou mobilitou aj snahou samospráv vytvárať čo najlepšie podmienky pre život svojich obyvateľov má svoje miesto v mestách aj obciach.

Podporné nástroje sú aj predmetom záujmu a hodnotenia zo strany iných orgánov štátnej správy.

Najvyšší kontrolný úrad SR v súhrnnej správe z kontrolnej akcie zameranej na vynakladanie verejných prostriedkov na nájomné byty vo vlastníctve miest a obcí a ich využitie (Najvyšší kontrolný úrad SR, Z-010046/2015/1100/KZB, z 13. 10. 2015) na základe výsledkov konštatuje, že obstaranie nájomných bytov bolo prínosom pre všetky kontrolované subjekty. Systém obstarania, pridelovania a využívania nájomných bytov realizovaných s poskytnutím podpory z prostriedkov ŠFRB a dotácií z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky vykazoval mnohé rezervy najmä v oblasti pridelovania nájomných bytov, ibaže plnil cieľ poskytovania tejto podpory. Poskytovanie verejných prostriedkov na obstaranie nájomných bytov reálne prispievalo k rozvoju bývania a zvýšeniu podielu verejného bývania na území miest a obcí Slovenskej republiky. V správe bolo konštatovanie porušenia niektorých právnych predpisov v procese prípravy stavieb a obstarávaní a správe majetku, ako aj nedostatky pri prenajímaní nájomných bytov. Z predmetnej správy vyplýva, že je potrebné prijať opatrenia predovšetkým pre oblasť správy podporených nájomných bytov.

Národný program reforiem SR 2019 konštatuje, že v kontexte slovenských podmienok by bolo vhodné zjednodušiť schému poskytovania dotácií MDV SR a úverov zo ŠFRB a zároveň zabezpečiť, aby nájomný charakter takto podporených nájomných bytov zostal zachovaný počas ich celej životnosti. Po ukončení splácania úveru zo ŠFRB je v súčasnosti možné podporené nájomné byty predať do súkromného vlastníctva. K zvýšeniu fondu bytov nájomného bývania by pomohlo, ak by zostal zachovaný nájomný charakter týchto bytov počas celej doby ich životnosti.

Podmienky čerpania podpory zo ŠFRB a MDV SR upravujú viaceré legislatívne predpisy. Napríklad žiadosť o úver zo ŠFRB je spojená so značnou byrokraciou. Zjednodušenie týchto procesov by mohlo viesť k zvýšeniu záujmu o tento typ podpory.

Efektívnejšie by malo byť aj využívanie existujúcich nástrojov na podporu rozvoja nájomného bývania samosprávami. Systém podporných nástrojov v oblasti rozvoja bývania zo strany štátu vytvára výhodné podmienky na rozvoj nájomného bývania na úrovni obcí, miest a

samosprávnych krajov. Kombináciou dotácií MDV SR na obstaranie nájomných bytov a súvisiacej technickej vybavenosti a úveru zo ŠFRB je možné financovať obstaranie verejného nájomného bývania vo výške 100 % oprávnených nákladov. Takáto forma podpory je z hľadiska výšky jedinečným nástrojom rozvoja nájomného bývania aj v porovnaní v rámci štátov EÚ. Obce a predovšetkým mestá sú zodpovedné za ekonomický a sociálny rozvoj v oblasti bývania. Mali by preto efektívnejšie využívať existujúce finančné nástroje a aktívne pristupovať k rozvoju nájomného bývania na svojom území.

## 9.2 Dotazníkový prieskum

ZMOS realizoval od 11. marca 2019 do 29. marca 2019 prieskum, ktorého cieľom bolo zistiť záujem samosprávy o problematiku nájomného bývania, ako aj identifikácia možných prekážok z ich pohľadu. Dotazník pozostával z 9 otázok. Okrem iného sa zisťovalo, čo podľa starostov a primátorov v najväčšej miere spôsobilo situáciu, v ktorej je počet bytov v súkromnom vlastníctve na úrovni 92 % a nájomný bytový fond je výrazne menší. Či je potrebné podporovať výstavbu nájomných bytov a je vôbec v mestách a obciach záujem o túto formu bývania? Zároveň sa dopytoval na to, v čom vidia štatutárni predstavitelia miest a obcí najväčšie riziká aj najväčší prínos nájomného bývania, do akej miery majú samosprávy skúsenosti s nájomným bývaním a či uvažujú nad obstaraním nájomných bytov.

Prieskum bol zaslaný 480 respondentom s návratnosťou 85,83 % (412 respondentov). Svoje odpovede zaslalo 28 miest, z toho jedno krajské mesto, 9 mestských častí a 375 obcí. Až 82,4 % pritom tvorili obce do 1 999 obyvateľov. Z geografického hľadiska boli zastúpené všetky kraje, najvyššia návratnosť bola zaznamenaná v Prešovskom kraji (22,3 %).

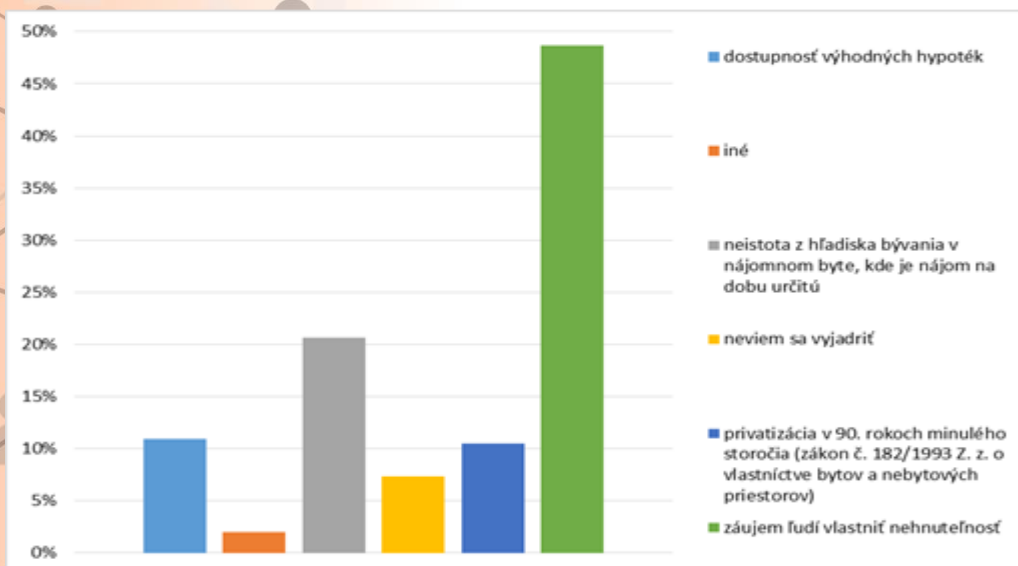
## 9.3 Vyhodnotenie dotazníkového prieskumu

Na základe odpovedí jednotlivých respondentov hlavnými zisteniami z prieskumu sú:

- väčšina (84 %) zúčastnených samospráv považuje za potrebné podporovať nájomné bývanie,
- za hlavný dôvod nízkeho podielu nájomného bývania v SR samosprávy označili záujem ľudí vlastniť nehnuteľnosť,
- len v 45,6 % miest/obcí je záujem obyvateľov o nájomné bývanie,
- za najväčší prínos nájomného bývania je považované zvyšovanie počtu obyvateľov v obci/meste a ponuka cenovo dostupného bývania zraniteľným, ohrozeným skupinám,
- za najväčšie riziko nájomného bývania bol označený príchod obyvateľov do mesta/obce, ktorí nemusia mať pozitívny vzťah k sídlu,
- viac ako polovica respondentov nemá skúsenosť s výstavbou nájomných bytov vo svojej meste/obci/, menej ako štvrtina respondentov v súčasnosti podniká kroky, ktoré by mali viesť k výstavbe nájomných bytov.

Z odpovedí je zjavné, že väčšina respondentov sa domnieva, že dôvodom nízkeho podielu nájomného bývania v SR je záujem ľudí vlastniť, za druhý dôvod bola označená neistota z hľadiska bývania v nájomnom byte, kde je nájom na dobu určitú.

Graf 23: Odpoveď na otázku „Počet bytov v súkromnom vlastníctve na Slovensku je na úrovni 92 %. Nájomný bytový fond je preto výrazne menší. Čo podľa Vás v najväčšej miere spôsobilo túto situáciu?“

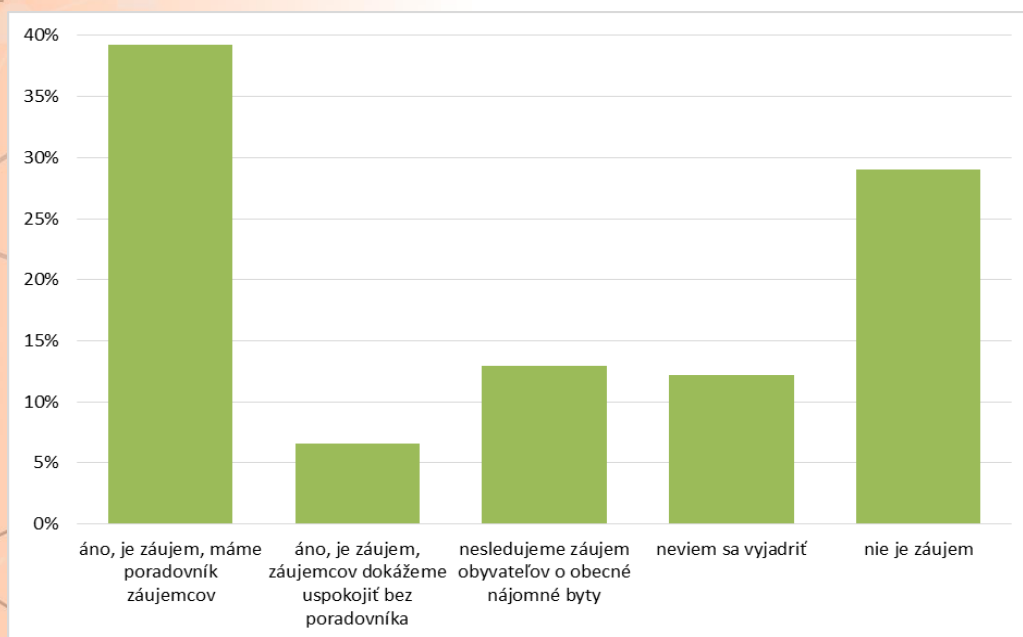


Zdroj: ZMOS



Významným poznatkom bolo vyjadrenie respondentov o tom, či je potrebné podporovať nájomné bývanie? Až 46,6 % sa vyjadrilo odpoveďou „určite áno“, ďalších 37,3 % konštatovalo „skôr áno“, odpoveď „skôr nie“ patrila 8,7 % respondentov. „Určite nie“ bol postoj, ktorý vyjadrilo 0,5 % respondentov. K otázke sa nevedelo vyjadriť 6,8 %.

Graf 24: Odpoveď na otázku „Je vo vašom meste/obci záujem obyvateľov o obecné byty?“



Zdroj: ZMOS

Z geografického hľadiska je zaujímavé, že až 43,3 % respondentov z Košického kraja a 40 % z Banskobystrického kraja odpovedalo, že v ich obci/meste nie je záujem o nájomné byty. Naopak až 66 % respondentov z Nitrianskeho kraja a 63,2 % z Trnavského kraja zhodnotilo, že je záujem o tento typ bývania a obce/mestá si vedú poradovníky na nájomné byty. Z hľadiska veľkostnej kategórie obcí, 34,8 % obcí s počtom obyvateľov do 1 999 konštatovalo, že nie je záujem o nájomné byty. Naopak až 85,7 % obcí s počtom obyvateľov od 5 000 do 9 999 sa vyjadrilo odpoveďou „áno, je záujem, máme poradovníka záujemcov“.

V čom vidíte prínos nájomného bývania pre obec?	0-100%	0-100%	V čom vidíte riziká nájomného bývania pre obec?
zvyšuje počet obyvateľov v meste/obci	65,5%	54,1%	príchod obyvateľov do mesta/obce, ktorí nemusia mať pozitívny vzťah k sídlu
prísunom obyvateľov zvyšuje ekonomickú spotrebu v meste/obci	40,0%	47,3%	príchod obyvateľov s prechodným pobytom, ktorých príjmy z trvalého pobytu patria inej samospráve
podporuje ekonomickú mobilitu, teda umožňuje pohodlnejší presun ľudí za prácou	25,5%	41,3%	obava z investície do nájomných bytov o ktoré nemusia mať ľudia záujem (investícia sa obci nevráti)
ponúka cenovo dostupné bývanie zraniteľným, ohrozeným skupinám (seniori, zdravotne postihnutí, mladé rodiny)	63,1%	46,6%	obava z investície do nájomných bytov, ktoré si vzhľadom na výšku nájmu nemusia záujemcovia dovoliť (investícia sa obci nevráti)
iný prínos	2,4%	7,3%	iné riziko
neviem sa vyjadriť	11,4%	12,1%	neviem sa vyjadriť

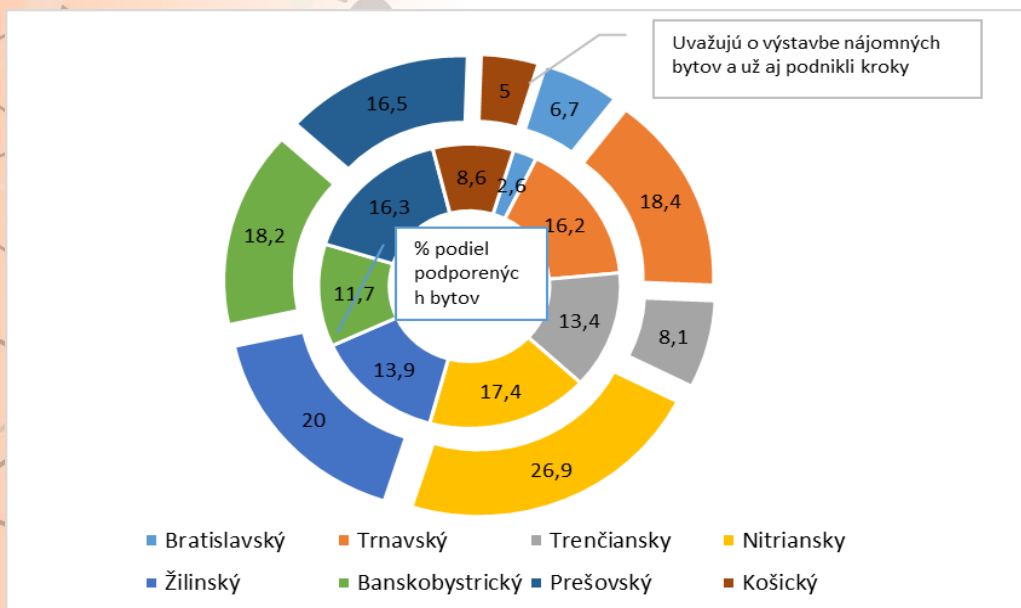
Pritom je zaujímavé, že v Bratislavskom kraji až 80 % respondentov považuje za najväčší prínos nájomného bývania ponuku cenovo dostupného bývania zraniteľným, ohrozeným skupinám a len 26,7 % vidí prínos nájomného bývania v podpore ekonomickej mobility. V Nitrianskom kraji zase až 83 % respondentov označilo za dominantný prínos nájomného bývania zvyšovanie počtu obyvateľov, nasledujúc ponukou cenovo dostupného bývania zraniteľným, ohrozeným skupinám (73,6 %). Z pohľadu miest ako respondentov až 70,4 % z nich považuje ponuku cenovo dostupného bývania zraniteľným, ohrozeným skupinám a 63 % zvyšovanie počtu obyvateľov za najväčšie prínosy nájomného bývania. 48,1 % miest zároveň označilo za prínos podporu ekonomickej mobility. Z pohľadu obcí len 24,3 % uviedlo ekonomickú mobilitu za prínos nájomného bývania.

Predovšetkým mestá (59,3 %) považujú „príchod obyvateľov s prechodným pobytom, ktorých príjmy z trvalého pobytu patria inej samospráve“, za najväčšie riziko nájomného bývania. Z hľadiska veľkostnej kategórie až 65,5 % respondentov z obcí s počtom obyvateľov od 5 000 do 19 999 označilo „obava z investície do nájomných bytov, ktoré si vzhľadom na výšku nájmu nemusia záujemcovia dovoliť (investícia sa obci nevráti)“, za dominantné riziko. Tento dôvod určili najmä respondenti z Nitrianskeho, Bratislavského a Banskobystrického kraja.

Až 58,3 % respondentov v prieskume konštatovalo, že nemá skúsenosť s výstavbou nájomných bytov, 36,9 % má skúsenosť a len 5,6 % odpovedalo, že v súčasnosti stavia nájomné byty. Hlavne (67,5 %) obce s počtom obyvateľov do 1 999 nemajú skúsenosť s výstavbou nájomných bytov, zatiaľ čo až 88,9 % miest podľa prieskumu skúsenosť má. Predovšetkým respondenti z Trnavského a Nitrianskeho kraja konštatovali, že majú skúsenosť s výstavbou nájomných bytov a naopak respondenti z Košického, Prešovského a Banskobystrického kraja odpovedali, že takúto skúsenosť nemajú.

Na otázku „Uvažujete o výstavbe/obstaraní nájomných bytov?“ 15,9 % respondentov odpovedalo áno a už aj podnikli niektoré kroky, 21,5 % respondentov je zatiaľ len v rovine úvah, 17,6 % o tom bude uvažovať, ak príde požiadavka od obyvateľov a až 37,9 % neuvažuje o výstavbe a ani v najbližšej dobe o tom uvažovať nebude.

Graf 25: Porovnanie respondentov, ktorí uvažujú o výstavbe nájomných bytov a podnikli niektoré kroky s údajmi o reálne podporených nájomných bytoch MDV SR podľa krajov

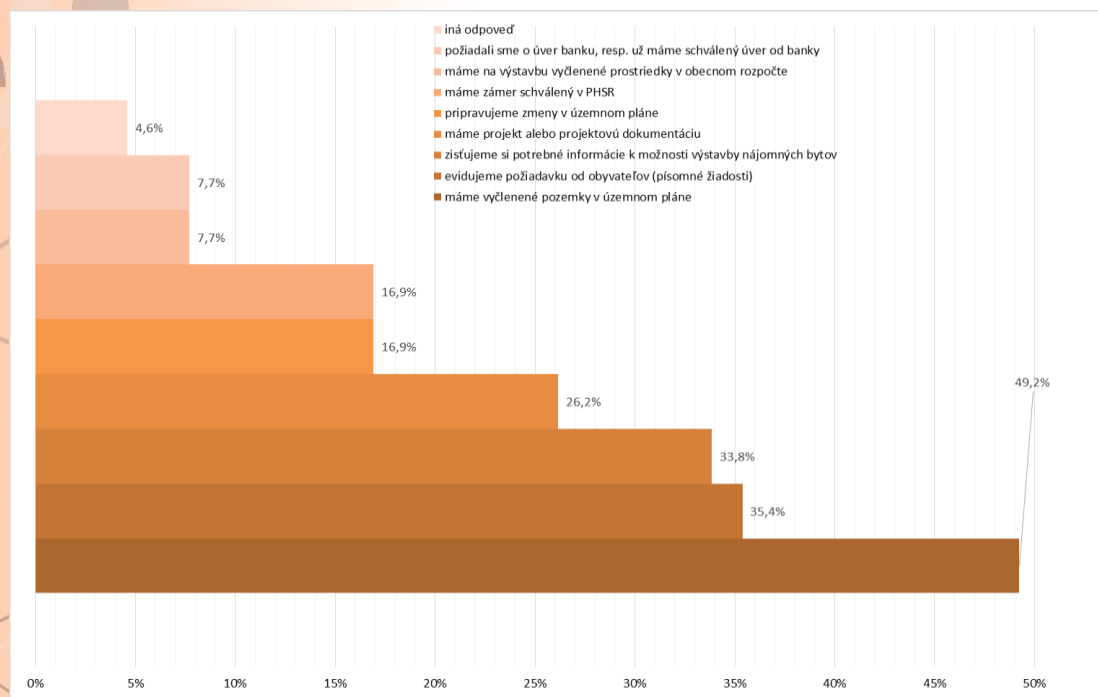


Zdroj: MDV SR, ZMOS

Z údajov vyplýva, že tie kraje, v ktorých sa uvažuje o výstavbe, sú aj z hľadiska reálnej výstavby nájomných bytov dlhodobo aktívnejšie. V prípade Košického a Bratislavského kraja až 40 % respondentov odpovedalo, že neuvažuje o výstavbe a ani v najbližšej dobe o tom uvažovať nebude. To je opätovne potvrdené faktom, že za obdobie poskytovania dotácií na

obstaranie verejných) nájomných bytov (2000 – 2018 bolo v Košickom kraji podporených 3 754 bytov a v Bratislavskom kraji len 1 115 bytov, teda najmenej zo všetkých krajov.

Graf 26: Odpoveď na otázku „Ak uvažujete o výstavbe nájomných bytov, v akom štádiu je táto snaha?“



Zdroj:  
ZMOS

Na otázku týkajúcu sa získavania informácií o možnostiach výstavby nájomných bytov, 45,6 % respondentov sa informuje v iných samosprávach, 41,3 % komunikuje s kompetentnými inštitúciami (MDV SR, ŠFRB alebo okresný úrad) a 35,4 % vyhľadáva potrebné informácie na internete. Priamu komunikáciu s kompetentnými inštitúciami pritom uprednostňujú mestá (85,2 % respondentov), zatiaľ čo obce (47,5 %) sa radšej informujú v iných samosprávach.

## 10 PRÍKLADY DOBREJ PRAXE

Štátna bytová politika postupne vytvára podmienky na zabezpečenie adekvátneho bývania pre čo najširšie vrstvy obyvateľstva. Významnú úlohu zohráva podpora nájomného bývania pre samosprávu, kde kombináciou dotácií a výhodných úverov je možné financovať celé náklady stavby. Ide o stabilný a spoľahlivý systém podpory bývania. Kľúčovú úlohu pri jeho využívaní zohráva aktivita miest a obcí, ktoré by mali poznať potreby svojich občanov a podľa nich realizovať lokálne bytové politiky.

V predchádzajúcich kapitolách je dokumentovaný rozdielny prístup miest a obcí vo využívaní existujúceho systému. Napriek tomu, že mestá vyznievajú v snažení o riešenie lokálnej bytovej politiky menej priaznivo, sú v rámci Slovenska mestá, ktoré k riešeniu pristupujú dlhodobo a koncepčne.

V skupine miest do 5 000 obyvateľov (odhliadnuc od kúpeľných miest – Dudince, Sliač a mesto Vysoké Tatry) je potrebné spomenúť napr. mesto Giraltovce, ktoré v 7 projektoch postupne obstarávalo 108 nájomných bytov.

V kategórií miest od 5-tis. do 10-tis. obyvateľov stojí za povšimnutie aktivita viacerých miest, ako je Svit, Liptovský Hrádok, Rajec, Lipany, Veľký Šariš a Spišská Belá. Taktiež mesto Dobšiná v ostatných rokoch s využitím systému podpory bývania rieši bývanie marginalizovaných skupín obyvateľstva, pričom aktívne využíva aj systém komunitnej práce v spojení s poskytovaným nájomným bývaním.

V kategórií miest od 10-tis. do 20-tis. obyvateľov sú mestá, ktoré aktívne, dlhodobo a koncepčne pristupujú k obstarávaniu cenovo dostupných nájomných bytov. Ako príklad je možné uviesť Banskú Štiavnicu, Detvu, Holíč, Sabinov, Skalicu a Svidník. Mesto Banská Štiavnica navyše v rámci tohto systému obnovuje aj byty, ktoré sú v pamiatkovo chránených bytových budovách.

Mestá v rozpätí od 20 000 do 50 000 obyvateľov obstarali najväčší percentuálny podiel nájomných bytov, pričom najväčší podiel nájomných bytov na 1000 obyvateľov dosiahlo Nové Mesto nad Váhom, nasledované Topoľčanmi a Senicou. Aktívne však boli aj mestá Čadca, Humenné, Liptovský Mikuláš, Ružomberok a Vranov nad Topľou.

V rámci miest nad 50 000 obyvateľov sú, resp. boli aktívne krajské mestá Žilina a Nitra, pričom mesto Žilina využilo pripravenosť územia a projektovú prípravu v rámci bývalej komplexnej bytovej výstavby.

### Nové Mesto nad Váhom

Úspechy Nového mesta nad Váhom v rozvoji bývania vychádzajú z toho, že mesto malo a má prijaté základné plánovacie rozvojové dokumenty (územný plán, program hospodárskeho a sociálneho rozvoja, program rozvoja bývania na obdobie 2014 – 2024), pričom program rozvoja bývania má vytypované lokality na bytovú výstavbu, ktoré sú v súlade s územným plánom, zabezpečujúce rovnovážny rozvoj území, s dôrazom na riešenie dopadov na dopravnú obslužnosť. Základným princípom dokumentov je ponuka bývania rôzneho charakteru a veľkosti pre rôzne cieľové skupiny. Cieľom je zabezpečiť sociálne bývanie v potrebnom rozsahu, spolupracovať so súkromnými investormi pri príprave územia, zvýšiť starostlivosť o bytový fond a revitalizovať obytné zóny. Prioritným cieľom je však dostupnosť bývania pre mladé rodiny.



Nové Mesto nad Váhom začalo systém umožňujúci financovanie cenovo dostupného nájomného bývania kombináciou dotácie z ministerstva a úveru zo ŠFRB aktívne využívať od roku 2002, keď v rámci viacerých projektov obstaralo spolu 135 nájomných

bytov. Sústavnou a cieľavedomou prácou v súlade s víziou formulovanou v PHSR vytvoriť podmienky na kvalitný a plnohodnotný život obyvateľov podporou bytovej výstavby sa Novému Mestu nad Váhom za obdobie do roku 2015 podarilo obstaráť celkom 534 nájomných bytov a ďalšie projekty pripravuje do budúcnosti.

Nové Mesto nad Váhom sa pri rozvoji bývania venuje výstavbe a rekonštrukcii občianskej a technickej infraštruktúry na zlepšenie podmienok pre podnikateľské subjekty i obyvateľov.

Zámerom je využívať prírodný a kultúrny potenciál a prítomnosť podnikateľských subjektov v meste a okolí na zabezpečenie zamestnanosti. Mladí môžu byť aj potenciálom v posune mesta od priemyselného k znalostnému. Silnou stránkou Nového Mesta nad Váhom je využívanie dlhodobého strategického plánovania, rešpekt k schváleným dokumentom, dohodnutým pravidlám, postupné napĺňanie dobre formulovanej vízie. Významnú úlohu zohráva aj rozumná pozemková politika zameraná skôr na získavanie, než predaj pozemkov.

### Topoľčany

Topoľčany majú prijaté základné plánovacie dokumenty, pričom ako sa uvádza v Programe hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Topoľčany na roky 2014 – 2020, významným dokumentom pri jeho tvorbe bol územný plán mesta Topoľčany a bral do úvahy ďalšie dokumenty (Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja, Program rozvoja bývania mesta Topoľčany a iné strategické dokumenty regionálnej a národnej úrovne). Mesto Topoľčany má Program rozvoja bývania na obdobie rokov 2015 až 2025. Tento dokument analyzuje stav bývania na území mesta, ale predovšetkým navrhuje strednodobé a dlhodobé riešenia rozvoja rozhodujúce pre rozvoj bývania v meste Topoľčany. Cieľom mesta je zabezpečiť podmienky na výstavbu mestského nájomného bytového sektora s využitím nastavených podporných systémov, vytvárať verejno-súkromné partnerstvá s cieľom rozvoja bytového sektora, udržať kvalitatívnu úroveň bývania s ohľadom na energetickú efektívnosť budov a



spolupracovať so súkromnými investormi pri pripravenosti územia na výstavbu bytov formou individuálnej bytovej výstavby v lokalitách určených územným plánom mesta.

Aj mesto Topoľčany začalo aktívne využívať systém umožňujúci

financovanie cenovo dostupného nájomného bývania už od roku 2001, keď v rámci viacerých projektov obstaralo spolu 224 nájomných bytov. Za obdobie do roku 2018 sa mestu podarilo

obstarať celkom 649 nájomných bytov, pričom obstaralo aj byty odlišného štandardu na riešenie bývania špecifických skupín občanov.

### Senica

Senica má prijatý Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja na obdobie rokov 2016 až 2022, pričom ide o strategický dokument, ktorý mesto postavilo na princípoch partnerstva, problémoch mesta, vízie, prioritných cieľov a plánu projektových aktivít. Lokality bytovej zástavby sú stanovené v súlade s územným plánom tak, aby nedochádzalo ku kolíziám s koridormi a trasami inžinierskych sietí. Navrhované územia sú v kontakte s existujúcou zástavbou v dostupnej vzdialenosti s napojením na základný komunikačný systém mesta. Navrhované územie uvažuje s individuálnou bytovou výstavbou, ale aj s viacpodlažnou zástavbou.

Mesto Senica začalo systém umožňujúci financovanie cenovo dostupného nájomného bývania aktívne využívať od roku 2000 a aktívne ho využívalo do roku 2010. Za uvedené obdobie sa mestu podarilo obstarať celkom 469 nájomných bytov. V ostatných rokoch sa iniciatíva mesta v rozvoji nájomného bývania zastavila.





## Skalica

Mesto Skalica má schválený Program rozvoja mesta Skalica do roku 2020, ktorý spolu s územným plánom je základným dokumentom, ktorý vychádza z poznania situácie a konkrétnych potrieb obyvateľov a ďalších subjektov v území, formuluje predstavu o budúcnosti spolu s činnosťami a projektmi na jej zabezpečenie. Tento strategický dokument koncepčne, systémovo analyzuje a určuje budúcnosť rozvoja spolu s činnosťami a investičnými aktivitami. Program rozvoja mesta Skalica poskytuje komplexnú analýzu aktuálneho stavu územia mesta a definuje strategické ciele a opatrenia jeho rozvoja v hospodárskej, sociálnej a environmentálnej oblasti do roku 2020.

V rámci dokumentu je spracovaný akčný plán, ktorý predstavuje zoznam konkrétnych prioritných projektových zámerov a aktivít. V rámci opatrenia 1.7. Územný rozvoj mesta má záujem podporovať bytovú výstavbu (1.7.3 Podpora bytovej výstavby v meste) s využitím podporných nástrojov.



Skalica za obdobie rokov 2001 až 2018 pripravila 12 projektov obstarania nájomných bytov, čím získala 363 nájomných bytov. K príprave projektov pristupuje mesto systémovo a obstarávanie cenovo dostupného nájomného bývania realizuje postupne v menších projektoch.

## Rajec

Územný plán mesta bol schválený uznesením MZ č. 48/2008 29. 4. 2008. Zmeny a doplnok č. 1 bol schválený uznesením MZ č. 87/2011 9. 6. 2011 pre lokalitu Krivín. Uznesením č. 46/2019 z 23. 5. 2019 sa schválilo začatie obstarania zmien a doplnku č. 2 ÚPN mesta. Plán hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta na rok 2008– 2018. V súčasnosti je rozpracovaná aktualizácia PHSR na roky 2019–2025.

Mesto Rajec patrí do okresu Žilina, je administratívne, kultúrne a hospodárske centrum mikroregiónu Rajecká dolina.

Mesto Rajec je významným a výrazným investorom výstavby bytových domov na území mesta. Od roku 1990 postavilo 138 nájomných bytov bežného štandardu. Podpora bývania bola a je jednou z priorít mesta, mestského zastupiteľstva. Spolu s delimitovanými bytmi v súčasnosti vykonáva správu 164 bytov. V tomto roku pribudne mestu ďalších 33 nájomných bytov bežného štandardu.



Pri obstaraní bytov sa uplatnili dve formy podpory zo ŠFRB prostredníctvom poskytnutia úveru a MDV SR formou poskytnutia dotácie. Využila sa:

- forma výstavby nájomného bytu v bytovom dome,
- forma kúpy nájomného bytu v bytovom, polyfunkčnom dome na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Formu výstavby nájomného bytu v bytovom dome mesto uplatnilo pri obstaraní 3 bytových domov s 51 bytmi. Pritom využilo možnosť finančnej podpory aj na technickú vybavenosť.

Druhou formou obstarania nájomných bytov bola kúpa bytov na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Z nevyužívaných objektov vo vlastníctve budúcich predávajúcich sa ich rekonštrukciou vytvorilo 84 nájomných bytov bežného štandardu. Zároveň v jednom objekte vznikli obchodné priestory. Ďalej bol zužitkovaný vlastný pozemok mesta na výstavbu 33 bytov, ktoré budú postavené ešte v tomto roku.

Výstavbou nájomných bytov mesto prispieva k naplneniu základných ľudských potrieb. Snahou je vytvoriť pre svojich občanov ekonomicky dostupné bývanie. Prevažnou cieľovou skupinou obyvateľov sú mladé rodiny s deťmi. Potvrdením, že výstavba nájomných bytov má zmysel, je narastajúci počet podaných žiadostí o nájomný byt zo strany občanov mesta a jeho širokého okolia. Tento záujem niekoľkonásobne prevyšuje možnosti mesta.


Vo **vidieckych oblastiach** využívanie existujúceho systému zo strany **obcí** smeruje k podpore rozvoja vidieckeho bývania s cieľom:

- vytvárania prirodzených funkčných území, keď obec prevzala, resp. dopĺňa rozvoj bývania v susediacom meste, napr. v súvislosti s dostupnejšími pozemkami. Príkladom môže byť obec Bešeňová;
- riešenia bývania špecifických skupín obyvateľstva. Príkladom môžu byť obce Spišské Tomášovce a Spišský Hrhov;
- celkového rozvoja bývania v obci. Príkladom môže byť obec Lukov.
- 


#### Bešeňová

<b>Základné údaje</b>		
Počet obyvateľov (k 31. 12. 2018):	725	
Počet obstaraných nájomných bytov:	64	
Podiel nájomných bytov na 1000 obyvateľov:	88,28	


**Spišské Tomášovce**

<b>Základné údaje</b>		
Počet obyvateľov (k 31. 12. 2018):	2 064	
Počet obstaraných nájomných bytov:	36	
Podiel nájomných bytov na 1000 obyvateľov:	17,44	

**Spišský Hrhov**

<b>Základné údaje</b>		
Počet obyvateľov (k 31. 12. 2018):	1632	
Počet obstaraných nájomných bytov:	66	
Podiel nájomných bytov na 1000 obyvateľov:	40,44	

**Lukov**

<b>Základné údaje</b>		
Počet obyvateľov (k 31. 12. 2018):	640	
Počet obstaraných nájomných bytov:	35	
Podiel nájomných bytov na 1000 obyvateľov:	54,69	

## 11 ODPORÚČANIA

Analytická časť štúdie poukázala na pozitíva a negatíva existujúceho systému podpory rozvoja dostupného nájomného bývania. Ďalší rozvoj nájomného bývania si vyžaduje venovať zvýšenú pozornosť odstráneniu niektorých bariér/problémov, ktoré limitujú rozvoj nájomného bývania na Slovensku. Slovensko potrebuje intenzívnejšiu podporu rozvoja nájomného bývania, ktorá bude sprevádzaná stabilným finančným krytím, odbúraním technických problémov, pozitívnym zvýrazňovaním prínosu a ďalšou pomocou vo vzťahu k samosprávam ako oprávneným žiadateľom.

Odporúčania reflektujú na analýzu nájomného bývania, sústreďujú sa na aplikačnú prax, zistenia z prieskumov a konzultácie v regiónoch vrátane očakávaných trendov pri formovaní funkčných regiónov a podpore medziobecnej spolupráce ako nástroja koordinovaného rozvoja územia.

**Stanovenie pevného finančného objemu určeného na podporu výstavby nájomných bytov v štátnom rozpočte SR.** Samosprávam je aj z dlhodobého hľadiska potrebné deklarovať, že štát má záujem na rozvoji nájomného bývania, stabilizuje objem finančných prostriedkov, ktoré nasmeruje na uvedenú oblasť, a vďaka tomu sa samosprávy dokážu systematicky zamerať na prípravu nových projektov. Ide o garanciu stability a deklaráciu verejného záujmu.

**Proaktívna metodická pomoc.** S obstarávaním nájomných bytov sa spája mnoho procesov a postupov, ktoré je potrebné zabezpečiť zo strany samospráv. Na začiatku sú povinnosti súvisiace s územným plánovaním a prijatím príslušných strategických dokumentov. Nasleduje zo strany samosprávy náročná administratíva súvisiaca so samostatným procesom prípravy a realizácie obstarania nájomných bytov (schválenie zámeru, projektová príprava, stavebné konanie, zabezpečenie financovania projektu, samotná realizácia a správa bytového fondu). Vytvorením vzorových dokumentov (napr. uznesení, nájomných zmlúv a pod.) by sa predchádzalo problémom na strane samospráv, hlavne v prípade obecných

zastupiteľstiev. Hoci už existujú určité vzory dokumentov, ktoré sú už zložkou žiadosti o dotácie.

Súčasťou proaktívnej metodologickej pomoci by malo byť permanentné predstavovanie príkladov dobrej praxe v oblasti nájomného bývania ako autentických a úspešných riešení vhodných na inšpiráciu pre ďalšie samosprávy a tiež pravidelné organizovanie podujatí, na ktorých budú samosprávam vysvetľované všetky aspekty spojené s podporou nájomného bývania a podporou zo strany štátu.

**Dôraz na kvalitné spracovanie programov hospodárskeho a sociálneho rozvoja, resp. miestnych koncepcných dokumentov.** Základným predpokladom naplnenia uvedeného zámeru je využívanie kvalitných a overených dát, partnerstva a stanovenie udržateľných cieľov nad rámec konkrétneho volebného cyklu. Nevyhnutnou súčasťou takýchto dokumentov musí byť aj oblasť bývania, teda vytváranie miestnych bytových politík. Tie by mali reagovať na výzvy samosprávy v oblasti bývania a ponúkať návrhy a postupy na riešenie požiadaviek obyvateľov v oblasti bývania nielen stanovením vlastných priorít v oblasti novej výstavby a obnovy bytového fondu, ale aj so zohľadnením spolupráce so súkromným sektorom a ďalšími subjektmi. Nevyhnutnou súčasťou takéhoto plánovania samosprávy musí byť, samozrejme, pozemková politika (využívanie vlastných pozemkov, získavanie pozemkov a rozvoj infraštruktúry na podporu rozvoja bývania).

**Motivovanie miest k väčšej angažovanosti v procese obstarávania nájomných bytov a hľadanie spôsobov zvýšenia dostupnosti pozemkov vhodných na bytovú výstavbu.**

V súčasnosti prevažuje rozvoj nájomného bývania na vidieku, čo môže ohroziť zámer udržateľnosti cenovo dostupného nájomného bývania. Predovšetkým väčšie mestá s počtom nad 50 000 obyvateľov v nízkej miere využívajú systém podpory nájomného bývania. Mestá ako nositelia ekonomického a sociálneho rozvoja by mali pri riešení bytovej otázky svojich obyvateľov efektívnejšie využívať existujúce finančné nástroje a aktívne pristupovať k rozvoju nájomného bývania na svojom území.

**Nastaviť podmienky/rámec na zedefinovanie funkčných územných celkov.** V nadväznosti na predchádzajúce odporúčanie na rozvoj cenovo dostupného nájomného bývania

v mestách by bolo vhodné využiť na rozvoj nájomného bývania lokality, ktoré funkčne a prirodzene nadväzujú na územie mesta.

**Definovanie možností projektov verejno-súkromného partnerstva určených na riešenie problémov súvisiacich so zvyšovaním počtu dostupných bytov.** Samosprávy môžu využívať tento typ projektov, avšak doposiaľ, kvôli technickým nejednoznačnostiam a chýbajúcim spresneniam, to tak nie je. Rámcové vymedzenie verejno-súkromného partnerstva v oblasti nájomného bývania môže prispieť k zvyšovaniu počtu nájomných bytov.

**Stanovenie percenta nájomných bytov v developerských projektoch.** Povinný podiel nájomných bytov v nových developerských projektoch by sa mohol uplatňovať vo väčších mestách. Nastavenie „povinného“ podielu nájomných bytov v nových developerských projektoch, ktoré by bol investor povinný ponúknuť samospráve, musí byť závislé od presne stanovených podmienok, resp. požiadaviek obidvoch zúčastnených strán (investor, samospráva) tak, aby boli dodržané všetky princípy trhovej ekonomiky, prípadne, aby neboli deformované podmienky na trhu s bývaním.

Stanovenie podielu nájomných bytov v developerských projektoch by v praxi znamenalo zvýšenie počtu nájomných bytov vo vzťahu k celkovému počtu bytov, avšak je potrebné pre samosprávy v rámci zaťaženia územia to definovať ako ich oprávnenú požiadavku s minimálnym a maximálnym počtom bytov, ktoré takto samospráva deklaruje pre investora ako povinnosť a pritom je potrebné stanoviť aj maximálnu výšku nájomného a dobu nájmu.

**Postupné vytvorenie siete regionálnych (neziskových) organizácií,** ktoré by zabezpečovali proces obstarávania nájomných bytov pre mestá a obce v danom regióne a poskytovali by profesionálnu správu vrátane sociálnej práce. Vytvorenie regionálnych organizácií je súčasne možné vnímať na jednej strane ako výsledok aktívnej medziobecnej spolupráce a možného výraznejšieho zapojenia VÚC a na druhej strane aj ako naplnenie zámeru v realizácií proaktívnej metodickéj pomoci, pretože tieto organizácie by prevzali a zabezpečili pre samosprávu činnosti v oblasti rozvoja nájomného bývania v intenciách požiadaviek samospráv.

**Podpora pilotného projektu pre správcovstvo bytových domov.** Na Slovensku je 2661 obcí do 3000 obyvateľov. Medzi nimi sú obce, ktoré sú mimoriadne aktívne pri výstavbe

nájomných bytov a to, čo deklarujú ako aplikačný problém, je správcovstvo nájomných bytov, ktoré sa vzhľadom na ich obmedzený počet v samostatných obciach ukazuje ako finančne náročné. Z prieskumu vyplynulo, že viac ako 73 % samospráv považuje spoluprácu za prínos, avšak problém vidia v podpore súvisiacej so vstupom samospráv do spolupráce, keďže nedisponujú dostatkom odborníkov, právnikov a ekonómov, ktorí by dokázali túto bariéru spolupráce odstrániť.

Riešením môže byť zabezpečenie správy profesionálnymi organizáciami zriadenými s regionálnou pôsobnosťou. Obce vzhľadom na obmedzené finančné prostriedky a nedostatok kvalifikovanej pracovnej sily majú reálny problém, ktorý by bolo možné riešiť takýmto nástrojom. Pilotný projekt by mohol byť inšpiráciou pre ostatné samosprávy a slúžil by ako inkubátor úspešného riešenia vhodného na transfer do ostatných regiónov s podobným problémom. Ide o obdobu predchádzajúceho návrhu.

**Databáza nevyužitých a prebytočných nehnuteľností vo vlastníctve štátu a samosprávy na nájomné bývanie.** Jednou z možností obstarania nájomného bytu je prestavba nebytovej budovy na bytovú budovu. Vytvorenie databázy prebytočných, resp. nevyužívaných nehnuteľností v majetku štátu, samosprávnych krajov a samosprávy by bolo možné využiť na obstaranie nájomných bytov, čo by zvýšilo efektivitu disponovania a využiteľnosti takéhoto majetku a zároveň by to nespôsobovalo zásahy do využívania ďalších plôch na ich výstavbu. Databáza s týmto obsahom by mohla byť účinným a efektívnym konceptom.

**Proces verejného obstarávania.** V prostredí samosprávy boli identifikované nesprávne nastavené procesy verejných obstarávaní v súvislosti s obstarávaním nájomných bytov, ktoré sú spojené s finančnými pokutami. Riešením môže byť prijatie jasnej metodiky postupu obstarávania, ktorá nebude vytvárať možnosti na odlišnú interpretáciu a definuje všetky postupy tak, aby bolo zrejmé, aký proces verejného obstarávania v každej z fáz realizácie a pri každej možnosti (výstavba, kúpa, budúca kúpa) musí spĺňať konkrétne kroky. Na výstavbu nájomných bytov je potrebné preferovať prvky spoločensky zodpovedného verejného obstarávania, ktoré zvyšuje účinky preventívnej kontroly, znižuje mieru rizík vyplývajúcich z nesprávnych postupov.



**Zníženia ekonomickej a časovej záťaže spojenej so zabezpečením financovania investičného zámeru.** Proces a podmienky obstarávania nájomných bytov je spojený s byrokraciou, ktorá je zo strany samosprávy vnímaná ako obmedzujúca a zložitá. Poskytovanie podpory sa pre niektorých oprávnených žiadateľov stáva neprehľadné a s prvkami duplicitných požiadaviek zo strany poskytovateľov finančných prostriedkov. Táto situácia môže odrádzať potenciálnych žiadateľov uchádzať sa o túto formu podpory .

S prípravou jednotlivých projektov sú spojené finančné náklady (predovšetkým náklady na projektovú dokumentáciu, stavebné povolenia, vykonanie verejného obstarávania) má zníženie administratívnej náročnosti pre samosprávu aj veľký ekonomický význam.

**Upraviť pravidlá pre výpočet nájmov v bytoch s regulovaným nájomom.** Maximálna cena ročného nájomného v bytoch s regulovaným nájomom je 5 % z obstarávacej ceny. Obstarávacia cena nájomných bytov vychádza z regulovaných oprávnených nákladov, pričom však nereaguje na vývoj a rast nákladov spojených so správou a údržbou obstaraných nájomných bytov. Týmto postupom nerastie maximálne nájomné. Počas užívania podporených nájomných bytov sa ale náklady na údržbu a opravu bytov značne zvyšujú (inflácia, rast miezd). Obce nie sú schopné v dlhodobom období financovať režijné náklady len z vyberaného nájomného.

**Zmeniť súčasnú právnu úpravu s cieľom zabezpečiť vzájomnú rovnováhu právneho postavenia medzi vlastníkom a nájomcom pri nájme bytu.** Ak je zmluva o nájme bytu podpísaná na dobu neurčitú, legislatíva výrazne zvýhodňuje nájomcu. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu len z dôvodov uvedených zákonom, pričom mu musí za určitých okolností zabezpečiť náhradné bývanie. Na druhej strane pri uzatvorení zmluvy o krátkodobom nájme bytu podľa osobitného predpisu je maximálna doba nájmu stanovená na 2 roky a celková doba nájmu nesmie presiahnuť 6 rokov. Na zabezpečenie jasných, vyrovnaných a spravodlivých podmienok pri prenájme bytu by bolo vhodné právnu úpravu Občianskeho zákonníka a zákona o krátkodobom nájme bytu zjednotiť.

**Zvýšenie efektívnosti využívania nájomných bytov.** Z kontrolných zistení vyplýva, že niektoré samosprávy majú nesprávne nastavené kritériá na pridelenie nájomného bytu. V praxi je to spôsobené tým, že samospráva vopred nemá presne kvantifikované životné

situácie ľudí, ktorým by dokázala poskytnúť nájomné byty a pravidlá pridelovania bytov určujú podmienky, ktoré sú pre týchto ľudí buď z hľadiska výšky nájmu nedosiahnuteľné, prípadne samosprávy stanovujú kritériá, ktoré sú dodatočnými bariérami efektívneho využívania nájomných bytov. Aj do tejto oblasti by preto mali smerovať aktivity proaktívnej metodologickej pomoci zo strany štátu.

**Špeciálna finančná pomoc územiu zaťaženému významnou investíciou (strategické investičné aktivity regionálneho významu).** Cieľom je vytvorenie rozvoja nájomného bývania v území dotknutom pôsobením veľkého investora s rýchle rastúcou ponukou pracovných príležitostí. Zvýšením počtu nájomných bytov určených na trvalé bývanie prispeje k zlepšeniu životných podmienok v obciach, ktoré sa bez potrebnej infraštruktúry stretávajú s nadmerným prílivom pracovnej sily. Disponibilné nájomné byty umožnia aj rast trvale bývajúcich ľudí s dopadom na rozpočty miestnych samospráv, ktorým sa rozšíria možnosti na zvyšovanie bezpečnosti, zlepšovanie životného prostredia a k ďalšiemu rozširovaniu potrebných služieb pre obyvateľov.

**Podpora výstavby technickej infraštruktúry v oblastiach so strategickou priemyselnou zónou.** Zámerom je podporiť ponuku zainvestovaných pozemkov na bytovú výstavbu v území dotknutom pôsobením veľkého investora. Ide o územia, kde dochádza k disproporciám medzi rýchle rastúcou ponukou pracovných príležitostí a nízkou ponukou trvalého bývania. Týmto prístupom salepší stav životných situácií v obciach, ktoré sú bez potrebnej infraštruktúry a majú problémy s nadmerným prílivom pracovnej sily.

**Udržateľnosť nájomných bytov počas celej životnosti bytového domu.** K zvýšeniu fondu bytov nájomného bývania sa nastavili podmienky na zachovanie nájomného charakteru podporených bytov počas ich celej životnosti. Tento prístup si však vyžaduje vytvoriť podmienky samospráve na udržateľnosť tohto charakteru. Niektoré z podmienok sú naznačené v predchádzajúcich odporúčaniach (určovanie výšky nájmu, správa bytového fondu). Nezanedbateľné je však aj nastavenie podmienok v oblasti príspevkov na bývanie, sociálnej práce, pretože nie všetci nájomníci majú primerané možnosti na úhradu nájomného. Bývanie v nájomných bytoch si súčasne vyžaduje priniektorých nájomníkoch

sprevádzanie. Vhodne nastavené stimulačné nástroje môžu motivovať samosprávu vo väčšej miere zabezpečovať bývanie aj pre znevýhodnené skupiny občanov.

### **Zjednodušiť schému financovania nájomného bytu a súvisiacej technickej vybavenosti.**

Obstarávanie nájomných bytov je 100 % financované využitím kombinácie dotácií MDV SR a úveru zo ŠFRB, pričom podiel účasti jednotlivých typov podpory je závislý od priemernej podlahovej plochy obstarávaných nájomných bytov. Taktiež nastavené podmienky vo financovaní spojené s technickou vybavenosťou majú minimalizovať účasť samosprávy v danom projekte. Samospráva má, samozrejme, snahu optimalizovať a efektívne využiť nastavené štátne nástroje podpory nájomného bývania. Nie vždy je snaženie samosprávy úspešné, čo môže viesť k neúspešnosti pripraveného projektu. Na zabezpečenie rozvoja nájomného bývania by bolo vhodné zefektívniť proces financovania s využitím spomínanej kombinácia zdrojov.

**Mediálne osvetové pôsobenie pri popularizácii nájomného bývania.** Na Slovensku pretrváva z historických dôvodov preferencia vlastníckeho bývania. S nájomným bývaním, ktoré je označované ako sociálne bývanie, sa často nesprávne spája predstava bývania pre najzraniteľnejšie a tým často aj najproblémovnejšie skupiny obyvateľov. Preto je potrebné korektne a dlhodobo verejnosť informovať o podporených projektoch a o skutočných cieľových skupinách. V tejto súvislosti zväziť aj zmenu terminológie – namiesto „sociálne bývanie“ zaviesť pojem „podporované bývanie“ a na miesto pojmu „nižší štandard“ začať používať pojem „základný štandard“. Uvedené terminologické zmeny by mohli prispieť k popularnosti nájomného bývania a zvýšeniu záujmu o tento typ bývania.

## ZÁVER

Byt ako tovar a bývanie ako služba majú do istej miery zvláštny charakter. Ich jedinečnosť vyplýva zo skutočnosti, že na jednej strane bývanie predstavuje jednu zo základných ľudských potrieb, ale na druhej strane je tovarom, ktorý má veľmi vysokú cenu. V spoločnosti preto existujú skupiny obyvateľov, pre ktoré sa stáva zaistenie si bývania vlastnými silami nedostupné. V historickom vývoji európskej demokracie sú preto dlhodobo zakotvené princípy solidarity a v oblasti bývania boli vytvorené mechanizmy na zabezpečenie dostupnosti bývania pre všetkých.

Skúsenosti zo zahraničia potvrdzujú, že dobre rozvinutý verejný nájomný sektor dokáže poskytnúť vhodnú a dôstojnú strechu nad hlavou pre tých, ktorí si na trhu nevedia zabezpečiť primerané bývanie. Tých je podľa rozloženia príjmov domácností na Slovensku vyše 60 %, pričom predovšetkým mladí ľudia musia riešiť svoj prvý vstup na bytový trh. Cenovo dostupné nájomné bývanie prispieva aj k sociálnej súdržnosti komunity, stabilizuje obyvateľov v sídle, vytvára priestor na hospodársky rast, zvyšuje mobilitu pracovnej sily.

Analytická štúdia sa preto zamerala na túto problematiku. Zmapovala situáciu na Slovensku, reflektovala dlhodobý vývoj s výraznou mierou poznania európskej a národnej aplikačnej praxe. Ambíciou autorského kolektívu bolo vecne zhodnotiť širší kontext nedostatočne rozvinutého verejného nájomného sektora a formulovať odporúčania, ktoré prispievajú k jeho dynamickejšiemu rozvoju.

Cieľom štúdie ďalej bolo:

- 1) Popísať súčasný stav nájomného bývania v SR vrátane jeho finančnej a legislatívnej podpory.
- 2) Priniesť pohľad na problematiku rozvoja nájomného bývania z hľadiska sociálnych práv, podpory mobility a rozvojových politik miest a obcí.
- 3) Zhodnotiť rozvoj nájomného bývania v SR.
- 4) Formulovať odporúčania a návrhy na zmeny potrebné na rozvoj nájomného bývania vo verejnom nájomnom sektore na Slovensku.

Všetky ciele sa podarilo dosiahnuť. Štúdia poukázala na pozitíva a negatíva existujúceho stabilného systému podpory rozvoja dostupného nájomného bývania. Naznačila disproporcie v jeho využívaní medzi mestami a obcami. Ako hlavné dôvody nedostatočného záujmu najmä miest o postupné zväčšovanie podielu nájomného bývania na svojom území sa spomínal nedostatok pozemkov, nezáujem ľudí o nájomné bývanie, ale aj obava, že pribudnú starosti, a financovanie sa nezvýši.

Štúdia potvrdila, že SR objektívne potrebuje výraznejšiu podporu rozvoja nájomného bývania, ktorá bude sprevádzaná stabilným finančným krytím, odbúraním technických problémov, vysvetľovaním a zvýrazňovaním pozitívneho prínosu pre rozvoj miest a obcí.

Zhodnotenie súčasnej podpory nájomného bývania a príklady dobrej praxe dokazujú, že by sa mali efektívnejšie využívať existujúce nástroje na podporu rozvoja nájomného bývania samosprávami. Ak majú mestá a obce úspešne plniť široké spektrum úloh súvisiacich s územným rozvojom a bývaním, je potrebné posilniť strategický prístup k plánovaniu rozvoja a využívať príslušné plánovacie nástroje.

S narastajúcim počtom obecných nájomných bytov v území sa objavuje aj otázka efektívnej a profesionálnej správy tohto typu bytového fondu. Vzhľadom na úlohu tohto sektora poskytovať primerané bývanie aj najzraniteľnejším a v niektorých prípadoch aj najproblémovejším skupinám obyvateľov je špecifikom správy nutnosť zabezpečiť v niektorých prípadoch sociálnu prácu a sprevádzanie. Preto je jedným z navrhovaných opatrení postupné vytvorenie systému neziskových organizácií, ktoré by pozvoľna preberali od miest a obcí úlohy súvisiace s verejným nájomným bývaním.

Štúdia v návrhovej časti formuluje dve desiatky opatrení, ktoré reagujú na existujúce výzvy a môžu pomôcť v rozvoji verejného nájomného bývania na Slovensku. Na jeho rozvoj bol v uplynulých dvoch desaťročiach vytvorený stabilný základ, treba ho rozvíjať a najmä aktívne využívať na miestnej úrovni.

## ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV

1. Akčný plán Partnerstva pre bývanie. 2018. [online] [cit. 05.07.2019] Dostupné na internete: [https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/final\\_action\\_plan\\_euua\\_housing\\_partnership\\_december\\_2018\\_1.pdf](https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/final_action_plan_euua_housing_partnership_december_2018_1.pdf)
2. Informácia o vlastníckej štruktúre bytového fondu v Slovenskej republike k 31. decembru 2008. [online] [cit. 25.06.2019] Dostupné na internete: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytovapolitika/dokumenty/informacie/informacia-o-vlastnickej-strukture-bytoveho-fondu-v-sr/k-31-12-2008-zip-88-kb>
3. Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2020. 2015 [online] [cit. 05.07.2019] Dostupné na internete: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie/koncepcia-statnej-bytovej-politiky-do-roku-2020-zip-5-29-mb>
4. Národný program reforiem SR 2019. [online] [cit. 26.08.2019] Dostupné na internete: [https://www.finance.gov.sk/files/sk/financie/institut-financnej-politiky/strategicke-materialy/narodny-program-reforiem/npr-2019\\_final.pdf](https://www.finance.gov.sk/files/sk/financie/institut-financnej-politiky/strategicke-materialy/narodny-program-reforiem/npr-2019_final.pdf)
5. PAUHOFOVÁ, I. a kol. 2018. Súvislosti príjmovej polarizácie na Slovensku III. Bratislava: Ekonomický ústav SAV, 158 s. ISBN 978-80-7144-290-5
6. PAUHOFOVÁ, I. - STEHLÍKOVÁ, B. - DOMONKOS, T. - PÁLENÍK, M. 2018. Príjmová stratifikácia a polarizácia v regiónoch Slovenska. In Working papers [online], 2018, č. 104, s. 1 - 56. ISSN 1337-5598. Dostupné na internete: [http://ekonom.sav.sk/uploads/journals/385\\_wp\\_104\\_pauhofova\\_stehlikova\\_domonkos\\_palenik\\_2018.pdf](http://ekonom.sav.sk/uploads/journals/385_wp_104_pauhofova_stehlikova_domonkos_palenik_2018.pdf)
7. Príjmy, výdavky a spotreba súkromných domácností SR v roku 2017. 2018. [online] [cit. 25.06.2019] Dostupné na internete: <https://slovak.statistics.sk/PortalTraffic/fileServlet?Dokument=3473fccb-086c-4cb5-866c-f9a735560417>
8. Social Housing in the UNECE Region. 2015. [online] [cit. 15.07.2019] Dostupné na internete: [https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/Social\\_Housing\\_in\\_UNECE\\_region.pdf](https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.pdf)

9. Social Housing in the EU. 2013. [online] [cit. 15. 07. 2019] Dostupné na internete: [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL\\_NT\(2013\)492469\\_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT(2013)492469_EN.pdf)
10. Správa o finančnej stabilite. Máj 2019 [online] [cit. 15. 07. 2019] Dostupné na internete: [https://www.nbs.sk/\\_img/Documents/ZAKLNBS/PUBLIK/SFS/protected/SFS\\_052019.pdf](https://www.nbs.sk/_img/Documents/ZAKLNBS/PUBLIK/SFS/protected/SFS_052019.pdf)
11. Study on financing of social housing in 6 European countries. 2013. [online] [cit. 15. 07. 2019] Dostupné na internete <http://www.housingeurope.eu/file/217/download>
12. The State of Housing in the EU 2017. 2017. [online] [cit. 15. 07. 2019] Dostupné na internete: <http://www.housingeurope.eu/file/614/download>
13. Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
14. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
15. Zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
16. Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
17. Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
18. Zákon č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení a o zmene a doplnení v znení neskorších predpisov.
19. Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
20. Zákon č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov.
21. Zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.
22. Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
23. Zákon č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov.

24. Zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
25. Zákon č. 539/2008 Z. z. o podpore regionálneho rozvoja v znení neskorších predpisov.
26. Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
27. Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
28. Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení zákona č. 125/2016 Z. z.



## PRÍLOHY

### Príloha 1: Zákony vstupujúce do problematiky bývania

#### Stavebný proces:

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Zákon SNR č. 330/ 1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov (poplatok za rozvoj).

#### Financovanie nájomných bytov:

Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení a o zmene a doplnení v znení neskorších predpisov.

#### Náhradné nájomné byty (reštituované):

Zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení neskorších predpisov.

#### Nájomné vzťahy najmä:

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení zákona č. 125/2016 Z. z.

Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov (služobné byty).

#### Daňová oblasť najmä:

Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

Zákon SNR č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších právnych predpisov.

Zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení.

#### Samospráva:

Zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.

Zákon NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.

#### Sociálna oblasť:

Zákon č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 599/2003 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

#### Špecifické účely podpory:

Zákon č. 226/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí.

Zákon č. 539/2008 Z. z. o podpore regionálneho rozvoja v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 336/2015 Z. z. o podpore najmenej rozvinutých okresov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 434/2010 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva kultúry Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 526/2010 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva vnútra Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

#### Iné subjekty:

Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Iné:

Zákon NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Zákon NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Zákon č. 186/2009 Z. z. o finančnom sprostredkovaní a finančnom poradenstve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 314/2012 Z. z. o pravidelnej kontrole vykurovacích systémov a klimatizačných systémov a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 309/2009 Z. z. o podpore obnoviteľných zdrojov energie a vysoko účinnej kombinovanej výroby a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

## Príloha 2: Štátny fond rozvoja bývania

### Právny rámec:

Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a Vyhláška MDVRR SR č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov.

### Účely úveru:

➤ obstaranie bytu (vzhľadom na zameranie štúdie sa tomuto účelu dotácie nebudeme v ďalšej časti venovať);	
➤ obstaranie nájomných bytov;	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavbou nájomného bytu vrátane nájomného bytu získaného nadstavbou, vstavbou, prípadne prístavbou nebytového priestoru v bytovom dome, v rodinnom dome, v polyfunkčnom dome alebo nebytovej budove,</li> <li>- kúpou nájomného bytu v bytovom dome, v rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome,</li> <li>- stavebnou úpravou nájomného bytu v bytovom dome, ktorý žiadateľ nadobudol prevodom vlastníctva nehnuteľného majetku štátu v správe Ministerstva obrany SR (vojenské byty) na základe darovacej zmluvy, alebo ho má vo svojom výlučnom vlastníctve a byt sa nachádza v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby a na ktorý bolo vydané rozhodnutie podľa osobitného predpisu.</li> </ul>
➤ obnova bytovej budovy (vzhľadom na zameranie štúdie sa tomuto účelu dotácie nebudeme v ďalšej časti venovať),	
➤ výstavba a obnova zariadení sociálnych služieb (vzhľadom na zameranie štúdie sa tomuto účelu dotácie nebudeme v ďalšej časti venovať),	
➤ obstaranie technickej vybavenosti,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavbou technickej vybavenosti,</li> <li>- kúpou technickej vybavenosti.</li> </ul>
➤ kúpa pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie nájomných bytov, na obstaranie ktorých bola poskytnutá podpora.	

### Žiadateľom o poskytnutie úveru

- obec, mesto, mestská časť v hlavnom meste SR Bratislave a v Košiciach,
- samosprávny kraj,
- nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu podľa osobitného predpisu,
- iná právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky, ktorá vznikla aspoň päť rokov pred podaním žiadosti.

**Výška úveru na obstaranie nájomného bytu - platná do 31. 12. 2019\*)**

Účel	Podiel z obstarávacej ceny	Max. výška úveru	Úroková sadzba		Max. lehota splatnosti
obstaranie nájomného bytu	do 100%	75 000 eur/byt	1% obec, samosprávny kraj, nezisková organizácia	0% obec, samosprávny kraj a nezisková organizácia, v najmenej rozvinutom okrese	40 rokov
	do 80%	65 000 eur/byt			
	do 95 %	72 000 eur/byt	1 % iná právnická osoba		

\*) V čase spracovania štúdie bol v legislatívnom procese návrh na zmenu a doplnenie vyhláška MDVRR SR č. 284/2013 Z. z., ktorou sa navrhuje zmeniť výšky podpory s účinnosťou od 1. 1. 2020.

Úver na obstaranie nájomného bytu vo výške 100 % obstarávacej ceny možno poskytnúť, ak

- žiadateľ preukáže, že v období 12 mesiacov pred podaním žiadosti mal uzavreté nájomné zmluvy na 85 % nájomných bytov v jeho vlastníctve a
- stavba sa nachádza v obci,
  - ktorá sa nachádza v okrese s nízkou mierou nezamestnanosti (miera nezamestnanosti okresu bola v priemere za kalendárny rok predchádzajúci roku podania žiadosti nižšia ako priemerná miera nezamestnanosti v SR),
  - v katastri ktorej sa realizuje výstavba priemyselných parkov alebo
  - na území ktorej sa realizuje významná investícia.

**Výška úveru na obstaranie technickej vybavenosti - platná do 31. 12. 2019\*)**

Druh technickej vybavenosti	Maximálna výška úver (najnižšia hodnota určená z nasledovných parametrov)	Úroková sadzba	Lehota splatnosti
Obstaranie technickej vybavenosti v tom:	<b>12 000 eur/byt</b>	1%	20 rokov
Verejný vodovod a vodovodná prípojka	596 eur/byt      112 eur/m		
Verejná kanalizácia, kanalizačná prípojka a čistiareň odpadových vôd	785 eur/byt      147 eur/m		
Miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia	14 000 eur/ČOV		
Odstavné plochy	796 eur/byt      42 eur/m <sup>2</sup>		
Garážové stojisko	357 eur/byt      42 eur/m <sup>2</sup>		
	90 % OC      6 000 eur/byt		

\*) V čase spracovania štúdie bol v legislatívnom procese návrh na zmenu a doplnenie vyhláška MDVRR SR č. 284/2013 Z. z., ktorou sa navrhuje zmeniť výšky podpory s účinnosťou od 1. 1. 2020.

### Všeobecné podmienky poskytnutia úveru

- Žiadateľ
  - preukáže schopnosť platiť splátky istiny úveru a úroky z úveru v dohodnutej výške a v dohodnutých lehotách,
  - preukáže schopnosť zabezpečiť záväzky vyplývajúce z úveru,
  - neporušil finančnú disciplínu pri nakladaní s prostriedkami ŠFRB,
  - nie je v likvidácii, v konkurze, v reštrukturalizácii, alebo proti ktorému nebol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku,
  - nemá evidované nedoplatky poistného na zdravotné poistenie, sociálne poistenie a príspevkov na starobné dôchodkové sporenie,
  - má usporiadané daňové nedoplatky,
  - má usporiadané iné finančné vzťahy so štátnym rozpočtom,
  - plní záväzky voči iným veriteľom,
  - spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 150/2013 Z. z.
- Termín dokončenia stavby môže byť najneskôr 24 mesiacov odo dňa otvorenia účtu v banke zriadeného ŠFRB pre žiadateľa.
- Úver na obstaranie toho istého nájomného bytu je možné poskytnúť iba raz.
- Počas lehoty splatnosti úveru na obstaranie nájomného bytu možno zmeniť účel len vtedy, ak žiadateľ obstaráva nájomný byt naďalej spĺňajúci podmienky ustanovené zákonom č. 150/2013 Z. z.
- Ak žiadateľ uzavrel so zhotoviteľom zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, kúpnu zmluvu uzavrie najneskôr do konca augusta v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku uzavretia zmluvy o poskytnutí úveru.

### Základné podmienky na poskytnutie úveru na obstaranie nájomného bytu

- ✓ podlahová plocha bytu v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome neprevyšuje 80 m<sup>2</sup>, alebo podlahová plocha bytových a iných priestorov v rodinnom dome prislúchajúca k jednému bytu neprevyšuje 120 m<sup>2</sup> a viac ako polovica z tejto podlahovej plochy je určená na bývanie,
- ✓ podlahovú plochu bytu je možné zvýšiť najviac o 10 % v prípade, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím,
- ✓ sú dodržané minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- ✓ priemerná podlahová plocha nájomných bytov pri bežnom štandarde nepresiahne 60 m<sup>2</sup>,

- ✓ obstarávacie náklady stavby prepočítané na m<sup>2</sup> podlahovej plochy nájomného bytu nepresiahnu hodnotu ustanovenú zákonom č. 443/2010 Z. z. ,
- ✓ žiadateľ sa zaviaže, že
  - zachová nájomný charakter bytu po dobu splatnosti poskytnutého úveru, najmenej po dobu 20 rokov,
  - zriadi záložné právo na nájomné byty obstarané podľa zákona č. 150/2013 Z. z. v prospech ŠFRB,
  - dodrží pri prenájme ustanovenia zákona č. 443/2010 Z. z., ak zákon č. 150/2013 Z. z. neurčí inak;
- ✓ v rodinnom dome sa obstarávajú najmenej dva nájomné byty,
- ✓ od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia neuplynuli viac ako tri roky v prípade obstarania nájomného bytu kúpou od stavebníka uvedeného v kolaudačnom rozhodnutí,
- ✓ všetky technické zariadenia budovy (rozvod plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla, kotolňa, výmenníková stanica a výtah) boli vymenené najviac päť rokov pred podaním žiadosti alebo budú vymenené počas realizácie stavebných úprav v prípade stavebnej úpravy alebo kúpy bytu získaného prestavbou (okrem stavebných úprav bytu v bytovom dome, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou).

#### **Základné podmienky na obstaranie technickej vybavenosti**

- ✓ bolo rozhodnuté o poskytnutí úveru zo ŠFRB na obstaranie nájomného bytu alebo o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomného bytu,
- ✓ súvisí s obstarávaním nájomných bytov; tento úver možno poskytnúť len jedenkrát.

Ak obstaranie nájomného bytu podmieňuje aj obstaranie príslúchajúcej technickej vybavenosti, súčasne so žiadosťou na obstaranie nájomného bytu alebo najneskôr do 24 kalendárnych mesiacov od rozhodnutia o priznaní úveru na obstaranie nájomného bytu zo ŠFRB, alebo o poskytnutí dotácie je žiadateľ povinný predložiť aj žiadosť na obstaranie technickej vybavenosti, v ktorej uvedie, či na obstaranie príslúchajúcej technickej vybavenosti požaduje poskytnutie dotácie. Splnenie tejto povinnosti sa nevyžaduje, ak žiadateľ vyhlási, že obstaranie príslúchajúcej technickej vybavenosti zabezpečí bez úveru podľa zákona č. 150/2013 Z. z.

K obstarávanému nájomnému bytu možno poskytnúť úver na odstavnú plochu alebo garážové stojisko, na oba tieto druhy technickej vybavenosti k jednému nájomnému bytu úver nemožno poskytnúť.

### Príloha 3: Dotácie na obstaranie nájomného bývania a obstaranie súvisiacej technickej vybavenosti

#### Právny rámec:

Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vrátane vykonávacích predpisov, ktorými sú: vyhláška MDVRR SR č. 326/2015 Z. z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu v znení neskorších predpisov; opatrenie MDV SR č. 304/2017 Z. z., ktorým sa ustanovujú vzory žiadostí o poskytnutie dotácie na rozvoj bývania v znení opatrenia č. 335/2018 Z. z.; vyhláška MDVRR SR č. 325/2011 Z. z. o obsahu záverečného technicko-ekonomického hodnotenia stavby nájomných bytov a náhradných nájomných bytov.

#### Účely dotácie:

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ obstaranie nájomných bytov;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavbou nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome,</li> <li>- výstavbou nájomného bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou v bytovom dome, polyfunkčnom dome, rodinnom dome alebo v nebytovej budove,</li> <li>- stavebnými úpravami ostatných budov na bývanie alebo stavebnými úpravami nebytového priestoru, ktorými sa získa nájomný byt,</li> <li>- kúpou nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome,</li> <li>- stavebnými úpravami nájomného bytu v bytovom dome, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou a nachádza sa v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva,</li> <li>- stavebnými úpravami bytu v bytovom dome, ktorý žiadateľ nadobudol prevodom vlastníctva nehnuteľného majetku štátu v správe Ministerstva obrany SR (vojenské byty) na základe darovacej zmluvy.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ obstaranie technickej vybavenosti;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavbou technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nájomných bytov, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia alebo podpora zo ŠFRB,</li> <li>- výstavbou technickej vybavenosti na zvýšenie sociálno-kultúrnej úrovne rómskej osady,</li> <li>- kúpou technickej vybavenosti podmieňujúcej kúpu a užívanie nájomných bytov, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia alebo podpora zo ŠFRB .</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ odstránenie systémových porúch bytových domov (vzhľadom na zameranie štúdie sa tomuto účelu dotácie nebudeme v ďalšej časti venovať).</li> </ul>	



### Žiadateľom o poskytnutie dotácie

- obec, mesto, mestská časť v hlavnom meste SR Bratislave a v Košiciach,
- vyšší územný celok,
- nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu, ktorej zakladateľom alebo ktorej jedným zo zakladateľov je obec alebo vyšší územný celok, ak ich vklad tvorí najmenej 51 % majetku neziskovej organizácie a v správnej rade neziskovej organizácie ich zastupuje nadpolovičný počet členov.

### Výška dotácie na obstaranie nájomného bytu platná do 31. 12. 2019

Obstaranie nájomných bytov		Priemerná podlahová plocha bytov v dome	Priemerný oprávnený náklad stavby na 1 m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu	Podiel dotácie z oprávnených nákladov
VÝSTAVBA KÚPA	Bežný štandard	do 50 m <sup>2</sup>	900 eur / + 40 eur*	40 %
		50 m <sup>2</sup> až 56 m <sup>2</sup>	890 eur / + 40 eur*	35 %
		56 m <sup>2</sup> až 60 m <sup>2</sup>	880 eur / + 40 eur*	30 %
STAVEBNÉ ÚPRAVY		do 50 m <sup>2</sup>	650 eur / + 40 eur*	40 %
		50 m <sup>2</sup> až 56 m <sup>2</sup>	640 eur / + 40 eur*	35 %
		56 m <sup>2</sup> až 60 m <sup>2</sup>	630 eur / + 40 eur*	30 %
VÝSTAVBA KÚPA	Nižší štandard	do 45 m <sup>2</sup>	605 eur / + 40 eur*	75 %
		45 m <sup>2</sup> až 55 m <sup>2</sup>	585 eur / + 40 eur*	70 %
STAVEBNÉ ÚPRAVY		do 45 m <sup>2</sup>	430 eur / + 40 eur*	75 %
		45 m <sup>2</sup> až 55 m <sup>2</sup>	420 eur / + 40 eur*	70 %

### Výška dotácie na obstaranie nájomného bytu platná po 1. 1. 2020

#### A) bežný štandard

Spôsob obstarania nájomných bytov	Výška oprávneného nákladu na 1 m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (v eurách)				Priemerná podlahová plocha bytov v dome	Podiel dotácie z oprávnených nákladov
	Úroveň výstavby budovy 1	Úroveň výstavby budovy 2	Úroveň výstavby budovy 3			
NOVÁ VÝSTAVBA A KÚPA	≤ 1 100 + 100* + 250**	≤ 1 000	+ 100* + 250**	≤ 900	do 50 m <sup>2</sup>	40 %
					50 m <sup>2</sup> až 56 m <sup>2</sup>	35 %
STAVEBNÉ ÚPRAVY	≤ 1 000	≤ 900		≤ 800	56 m <sup>2</sup> až 60 m <sup>2</sup>	30 %

## B) Nižší štandard

Spôsob obstarania nájomných bytov	Výška oprávneného nákladu na 1 m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (v eurách)					Priemerná podlahová plocha bytov v dome	Podiel dotácie z oprávnených nákladov
	Úroveň výstavby budovy 1		Úroveň výstavby budovy 2		Úroveň výstavby budovy 3		
NOVÁ VÝSTAVBA A KÚPA	≤ 760	+ 100* + 250**	≤ 690	+ 100* + 250**	≤ 620	do 45 m <sup>2</sup>	75 %
STAVEBNÉ ÚPRAVY	≤ 660		≤ 590		≤ 520	45 m <sup>2</sup> až 55 m <sup>2</sup>	70 %

\* V krajskom meste alebo obci priamo susediacej s krajským mestom (s výnimkou Bratislavy).

\*\* V hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave alebo jeho mestskej časti.

### Podiel dotácie môže byť

- znížený o 5 %, ak celková podlahová plocha bytov je menej ako 75 % z celkovej plochy budovy na bývanie,
- zvýšený o 10 %, ak sa obstaráva nájomný byt v najmenej rozvinutých okresoch (v zmysle zákona č. 336/2015 Z. z. o podpore najmenej rozvinutých okresov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 378/2016 Z. z.),
- zvýšený o 10 %, ak sa obstaráva štartovací byt a neuplatňuje sa zvýšenie na obstarávanie nájomného bytu v najmenej rozvinutom okrese. Štartovací byt je nájomný byt bežného štandardu s podlahovou plochou najviac 50 m<sup>2</sup>, pri ktorom doba nájmu oprávnenej fyzickej osobe nepresiahne dobu šiestich po sebe nasledujúcich rokov.

### Výška dotácie na obstaranie technickej vybavenosti k nájomnému bytu platná do 31. 12. 2019

Obstarávanie technickej vybavenosti	Výstavba a kúpa technickej vybavenosti k nájomným bytom		Výstavba a kúpa technickej vybavenosti pre zvýšenie sociálno-kultúrnej úrovne rómskej osady
<b>Maximálny podiel dotácie</b>	70 % oprávnených nákladov		80 % oprávnených nákladov
<b>DRUH STAVBY</b>	<b>Maximálna výška dotácie</b>		
Verejný vodovod a vodovodná prípojka	596 eur/byt	112 eur/m	86 eur/m
Verejná kanalizácia, kanalizačná prípojka a čistiareň odpadových vôd	785 eur/byt	147 eur/m	172 eur/m
	14 000 eur/ČOV		
Miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia	796eur/byt	42 eur/m <sup>2</sup>	81 eur/m
Odstavné plochy	357 eur/byt	42 eur/m <sup>2</sup>	
<b>Maximálny podiel dotácie</b>	10 % oprávnených nákladov		
<b>DRUH STAVBY</b>	<b>Maximálna výška dotácie</b>		
Garážové stojisko	600 eur/byt		

**Výška dotácie na obstaranie technickej vybavenosti k nájomnému bytu platná po 1.1.2020**

Obstarávanie technickej vybavenosti	Výstavba a kúpa technickej vybavenosti k nájomným bytom		Výstavba a kúpa technickej vybavenosti na zvýšenie sociálno-kultúrnej úrovne rómskej osady
<b>Maximálny podiel dotácie</b>	70 % oprávnených nákladov		80 % oprávnených nákladov
<b>DRUH STAVBY</b>	<b>Maximálna výška dotácie</b>		
Verejný vodovod a vodovodná prípojka	650 eur/byt	125 eur/m	95 eur/m
Verejná kanalizácia, kanalizačná prípojka a čistiareň odpadových vôd	860 eur/byt	160 eur/m	190 eur/m
	14 000 eur/ČOV		
Miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia	870 eur/byt	80 eur/m <sup>2</sup>	89 eur/m
Odstavné plochy	390 eur/byt	80 eur/m <sup>2</sup>	
<b>Maximálny podiel dotácie</b>	10 % oprávnených nákladov		
<b>DRUH STAVBY</b>	<b>Maximálna výška dotácie</b>		
Garážové stojisko	600 eur/byt		

**Oprávnené náklady**

- výstavba - oprávnenými nákladmi sú náklady na uskutočnenie stavby vrátane dane z pridanej hodnoty. Do oprávnených nákladov musia byť zahrnuté aj náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie vrátane dane, preukázané zmluvou o dodávke projektových prác,
- kúpa - oprávneným nákladom je cena dohodnutá v kúpnej zmluve alebo v zmluve o budúcej kúpnej zmluve vrátane dane, ktorá sa preukazuje kúpnu zmluvou alebo zmluvou o budúcej kúpnej zmluve.

Do oprávnených nákladov sa nezahŕňajú náklady na inžiniersku činnosť, expertízne posudky, obstaranie pozemkov, výstavbu garáže, výstavbu nebytového priestoru alebo podiel týchto nákladov a ani žiadne ďalšie súvisiace náklady, ktoré určí ministerstvo.

Do oprávnených nákladov technickej vybavenosti sa nezahŕňajú ani náklady na vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku alebo na garážové stojisko, ak sú tieto náklady zahrnuté v oprávnených nákladoch na obstaranie nájomných bytov.

**Všeobecné podmienky poskytnutia dotácie**

- ✓ žiadateľ preukáže, že má zabezpečené zdroje vo výške rozdielu medzi oprávnenými nákladmi a vypočítanou dotáciou,
- ✓ realizácia stavby nebola začatá pred podaním žiadosti o poskytnutie dotácie; výnimkou je žiadosť, ktorou sa rieši odstránenie následkov živelnej udalosti alebo kúpa nájomného bytu,
- ✓ žiadateľ spĺňa podmienky ustanovené v § 8a ods. 4 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,

- ✓ žiadateľ preukáže, že pri realizácii zabezpečí na stavbe dohľad odborným technickým dozorom,
- ✓ žiadateľ, ktorým je vyšší územný celok, poskytnutou dotáciou rieši bytové problémy, ktoré sa týkajú viacerých obcí na území samosprávneho kraja,
- ✓ žiadateľ, ktorý uzavrel so zhotoviteľom zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, uzavrie kúpnu zmluvu najneskôr do konca augusta v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku uzavretia zmluvy o poskytnutí dotácie, pričom súčasťou následnej kúpnej zmluvy musí byť právoplatné kolaudačné rozhodnutie obstarávaného nájomného bytu.

### Základné podmienky na poskytnutie dotácie na obstaranie nájomného bytu

- priemerná podlahová plocha nájomných bytov pri bežnom štandarde nepresiahne 60 m<sup>2</sup> a pri nižšom štandarde nepresiahne 55 m<sup>2</sup>,
- maximálna plocha bytu je 80 m<sup>2</sup> pri bežnom štandarde a 60 m<sup>2</sup> pri byte nižšieho štandardu;
- podlahovú plochu bytu je možné zvýšiť najviac o 10 % v prípade, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ak ide o byt, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva,
- v rodinnom dome sa obstarávajú najmenej dva nájomné byty,
- vzniknú najmenej štyri nájomné byty nadstavbou a prístavbou v bytovom dome alebo v nebytovej budove, alebo stavebnými úpravami ostatných budov na bývanie alebo nebytového priestoru,
- v prípade obstarania nájomného bytu kúpou od stavebníka uvedeného v kolaudačnom rozhodnutí od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia neuplynuli viac ako tri roky,
- všetky technické zariadenia budovy (rozvod plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla, kotolňa, výmenníková stanica a výtah) boli vymenené najviac päť rokov pred podaním žiadosti, alebo budú vymenené počas realizácie stavebných úprav v prípade stavebnej úpravy alebo kúpy bytu získaného prestavbou nebytovej budovy (okrem stavebných úprav bytu v bytovom dome, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou),
- nájomný byt obstarávaný kúpou, ktorý predávajúci získal stavebnými úpravami ostatných budov na bývanie alebo nebytového priestoru, spĺňa minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov pre novú budovu,
- stavba, v ktorej sa obstaráva nájomný byt stavebnými úpravami ostatných budov na bývanie, nebytového priestoru alebo tzv. vojenských bytov, spĺňa minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov pre novú budovu (okrem stavebných úprav bytu v bytovom dome, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou),
- žiadateľ sa v **zmluve o poskytnutí dotácie zaviazá**, že
  - nájomný charakter bytov zachová najmenej po zmluvne dohodnutú dobu,

- zriadi záložné právo na zachovanie nájomného charakteru obstaraných bytov,
- byt prenajme **oprávnenej fyzickej osobe**,
  - a) osoba žijúca v domácnosti s príjmom do 3-násobku životného minima,
  - b) osoba žijúca v domácnosti s príjmom do 4-násobku životného minima, ak
    - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,

Domácnosť	Životné minimum domácnosti v eur	Limitovaná výška príjmu domácnosti	
		3-násobok životného minima domácnosti v eur	4-násobok životného minima domácnosti v eur
Jednočlenná (plnoletá fyzická osoba)	205,07	615,21	820,28
Dvojčlenná (plnoletá FO + dieťa)	298,68	896,04	1 194,72
Dvojčlenná (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO)	348,13	1 044,39	1 392,52
Trojčlenná (plnoletá FO + 2 deti)	392,29	1 176,87	1 569,16
Trojčlenná (plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 1 dieťa)	441,74	1 325,22	1 766,96

- c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný (napr. podľa zákona č. 403/1990 Zb.),
- predloží záverečné technicko-ekonomické hodnotenie stavby,
- z dohodnutého nájomného bude tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu,
- **nájomnú zmluvu** uzavrie najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu a spĺňa nasledovné požiadavky:
  - nájomnú zmluvu uzavretú na dobu určitú, najviac na 3 roky, resp. 10 rokov (ak je nájomcom osoba so zdravotným postihnutím),
  - nájomnú zmluvu pri štatovacom byte uzavretú na dobu určitú, najviac na 6 rokov po sebe nasledujúcich,

- nájomná zmluva musí mať písomnú formu a obsahovať najmä začiatok nájmu, dobu nájmu, výšku mesačného nájomného, podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu, opis stavu bytu a príslušenstva bytu, podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytu, skončenie nájmu, spôsob a lehotu usporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke, zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
- nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke (finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu), ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného a lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy,
- v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy žiadateľ nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
- o žiadateľ/vlastník nájomného bytu obstaraného z dotácie je povinný počas nájmu umožniť, po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup do nájomných bytov zamestnancom MDV SR, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, pričom táto povinnosť platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.

#### **Základné podmienky na poskytnutie dotácie na technickú vybavenosť**

- ak technická vybavenosť súvisí s obstarávaním nájomných bytov,
- ak bolo rozhodnuté o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov,
- ak na jej obstaranie nebola poskytnutá podpora zo ŠFRB okrem podpory, ktorou žiadateľ zabezpečuje zdroje vo výške rozdielu medzi oprávnenými nákladmi a vypočítanou dotáciou,
- len na odstavnú plochu alebo garážové stojisko.

