

Správa o plnení úloh Bytovej politiky Slovenskej republiky do roku 2030 a návrh na jej aktualizáciu

Bytová politika Slovenskej republiky do roku 2030 (ďalej „BP2030“) schválená uznesením vlády Slovenskej republiky č. 728 zo dňa 8. decembra 2021 je strednodobým rámcovým dokumentom štátu, ktorý definuje víziu a ciele štátu v oblasti bývania zohľadňujúc vývoj na trhu s bývaním, identifikuje základné systémové problémy a navrhuje rámcové opatrenia na zlepšenie súčasnej situácie, ktoré boli premietnuté do konkrétnych úloh pre jednotlivých nositeľov vo vyššie uvedenom uznesení vlády Slovenskej republiky č. 728 zo dňa 8. decembra 2021.

Dlhodobým zámerom štátnej bytovej politiky je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie.

Základnou víziou štátu do roku 2030 je dosiahnuť postupné zvýšenie dostupnosti a kvality bývania v Slovenskej republike (ďalej „SR“) zameraním sa na zvýšenie cenovej a fyzickej dostupnosti bývania s dôrazom na rozvoj všetkých foriem nájomného bývania. Samozrejmosťou tejto vízie je aj zlepšovanie kvalitatívnych vlastností existujúceho bytového fondu.

Správa o plnení úloh Bytovej politiky Slovenskej republiky do roku 2030 a návrh na jej aktualizáciu (ďalej len „správa“) je vypracovaná v súlade s úlohou B.8. uznesenia vlády SR č. 728 zo dňa 8. decembra 2021. Správa hodnotí plnenie zámerov a konkrétnych úloh BP2030 na základe podkladov poskytnutých jednotlivými ústrednými orgánmi štátnej správy a dostupných podkladov spracovaných gestorom bytovej politiky Ministerstvom dopravy SR (ďalej „MD SR“). Súčasťou materiálu je aj návrh Akčného plánu do roku 2030.

1. Analýza bytového fondu Slovenskej republiky a aktuálnej situácie na trhu

Analýza kvantitatívnej a kvalitatívnej stránky bytového fondu v BP2030 bola založená najmä na výsledkoch Sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 (ďalej „SODB 2011“), a bola doplnená o priebežné údaje zverejňované Štatistickým úradom SR (ďalej len „ŠÚ SR“), ako aj ďalších relevantných zdrojov. Nakoľko v súčasnosti sú už známe výsledky Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2021 (ďalej „SODB 2021“), ktoré poskytlo presnejšie údaje o zmenách v oblasti bývania, v nasledujúcich častiach sa venuje analýze a zhodnoteniu aktuálnej situácie na trhu s bývaním od schválenej BP2030.

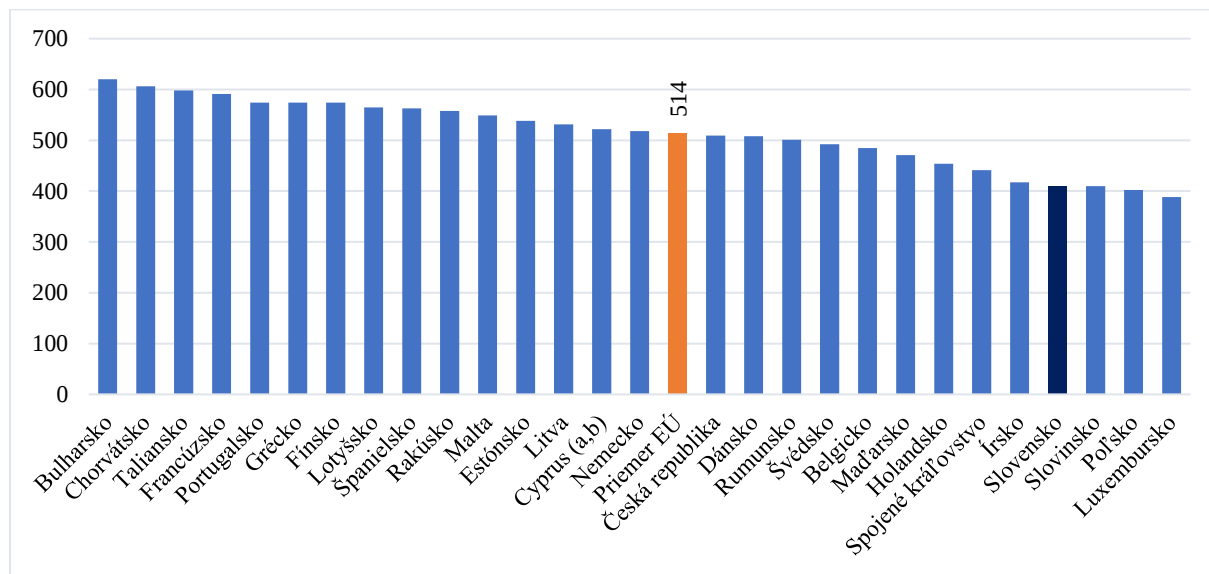
1.1. Bytový fond a vybavenosť bytmi

V BP2030 sa konštatuje, že súčasný stav v bývaní je výsledkom dlhodobého vývoja, pričom 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.

Podľa údajov zo SODB 2021 je na území SR celkom 2 235 586 bytov, z nich je 1 736 505 trvalo obývaných, čo predstavuje 77,68 %. Počet neobývaných bytov v roku 2021 stúpol na úroveň 299 595 bytov (v roku 2011 to bolo 205 729 bytov). Z pohľadu typu budovy na bývanie sa 1 098 868 bytov (49,15%) nachádzalo v rodinných domoch a 1 025 735 bytov (45,88 %) v bytových domoch.

Jedným zo základných ukazovateľov dôležitým aj pri medzinárodnom porovnaní je ukazovateľ počtu bytov na tisíc obyvateľov. Celkový počet obyvateľov na základe údajov zo SODB 2021 predstavuje 5 449 270 obyvateľov. V rozhodnom čase pripadalo teda na tisíc obyvateľov celkom 410 bytov. Pri porovnaní týchto údajov s údajmi z roku 2001 a 2011 je možné vidieť postupný nárast hodnoty uvedeného ukazovateľa, a teda kvantitatívna úroveň bývania v SR sa postupne zvyšuje (napríklad v roku 2001 pripadalo na tisíc obyvateľov 352 bytov a v roku 2011 to bolo už 370 bytov). Naďalej však výrazne zaostávame za úrovňou väčšiny štátov Európskej únie (ďalej len „EÚ“), v ktorých pripadá v priemere 514 bytov na tisíc obyvateľov.

Graf č. 1: Celkový počet bytov na 1 000 obyvateľov

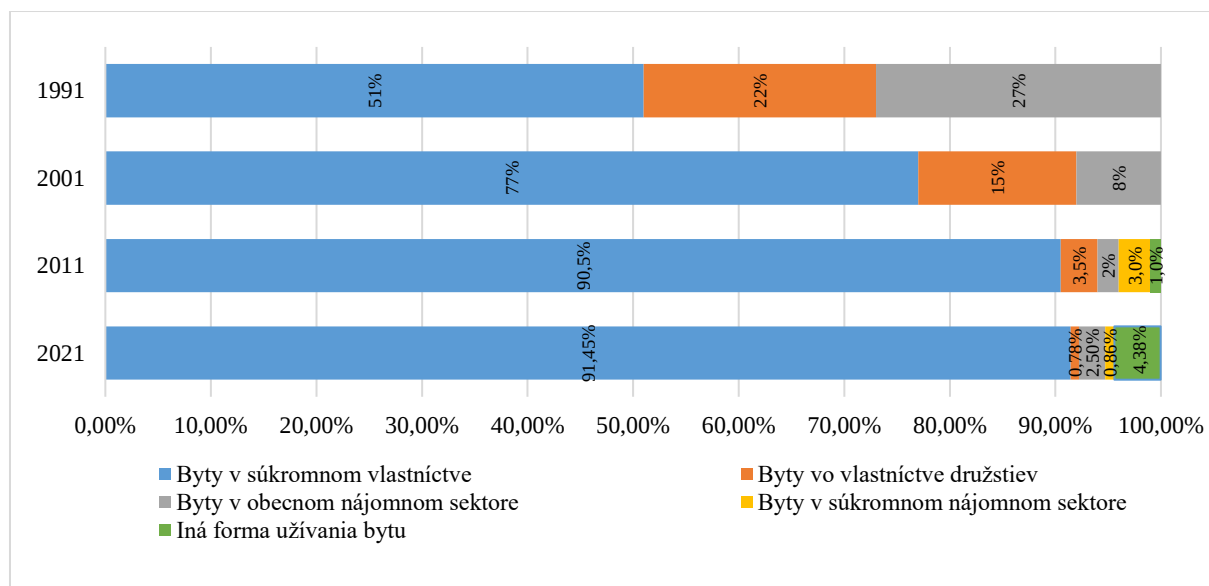


Zdroj: OECD, Databáza cenovo dostupného bývania dostupná na <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>; údaje za 2022 alebo posledný dostupný údaj: Grécko - údaje za rok 2011; Francúzsko, Estónsko, Litva - údaje za rok 2019; Cyprus, Belgicko, Luxembursko - údaje za rok 2020; Bulharsko, Malta, Rakúsko, Taliansko, Nemecko, Rumunsko, Česká republika, Chorvátsko, Holandsko, Spojené kráľovstvo, Slovensko, Poľsko, Slovensko - údaje za rok 2021

V SR sa zároveň prejavujú aj výrazné regionálne rozdiely vo vybavenosti bytmi. Najväčší počet bytov na tisíc obyvateľov sa nachádza na území Bratislavského kraja (502 bytov), zatiaľ čo v Prešovskom kraji je tento ukazovateľ na úrovni 333 bytov (viď príloha č. 3). Okrem Prešovského kraja nízky podiel vybavenosti bytmi sa dosahuje aj v Košickom kraji a v Žilinskom kraji. Napriek výrazne vyššiemu počtu bytov na tisíc obyvateľov v Bratislavskom kraji, vidíme, že aj v tomto regióne je tento počet pod priemerom štátov EÚ. Zároveň z poznania súčasných trendov na trhu je možné konštatovať, že ani nadpriemerný počet bytov v Bratislavskom kraji nepostačuje dostatočne pokrývať reálny dopyt po bývaní v tomto kraji.

Vlastnícka štruktúra bytového fondu SR je výsledkom rozhodnutí prijatých po roku 1989, ktoré vyústili do masovej privatizácie bytového fondu. Názorný vývoj v zmene vlastníckej štruktúry bytového fondu ukazujú údaje v grafe č. 2. Podľa údajov zo Sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 1991 bolo v SR 450 513 (27 %) štátnych bytov a ďalších 358 612 bytov (22 %) vlastnili bytové družstvá. Celkovo bola v SR takmer polovica existujúceho bytového fondu v rôznych formách nájomného bývania. Po roku 1991 sa začal proces transformácie bytového fondu. V prvom kole boli štátne byty, ako aj časť bytov štátnych podnikov prevedené bezodplatne do majetku obcí. V druhom kole sa začala transformácia družstiev v roku 1992 a následne od roku 1993 privatizácia bytového fondu za veľmi výhodných podmienok užívateľom týchto bytov. Tento proces vyústil do enormného nárastu podielu bytov v súkromnom vlastníctve a viedol takmer k zániku všetkých foriem nájomného bývania.

Graf č. 2: Vývoj vlastníckej štruktúry bytového fondu



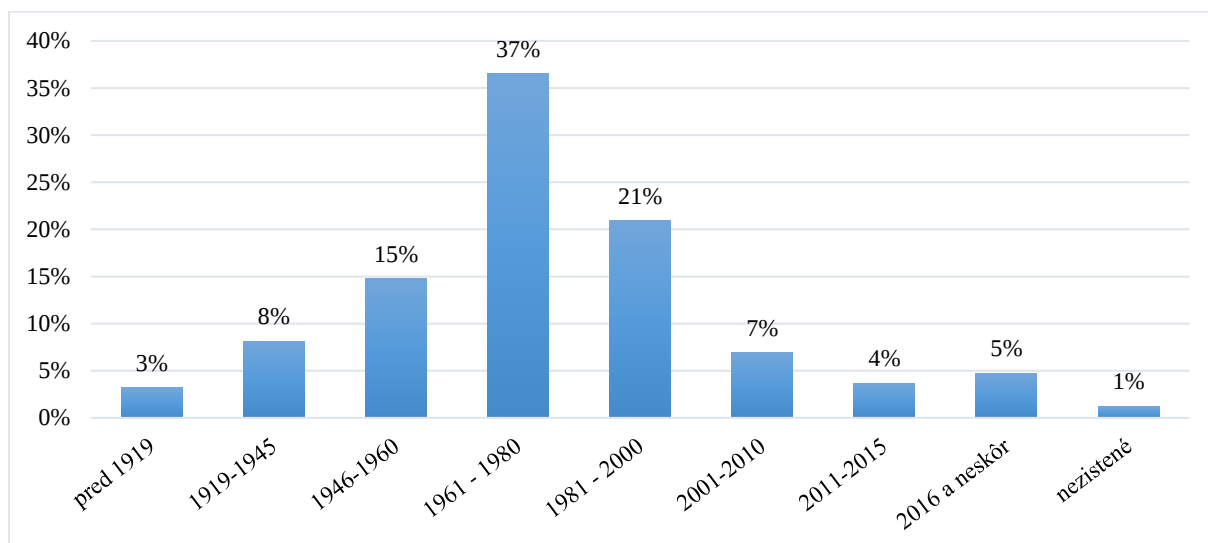
Zdroj: vlastné spracovanie MD SR na základe údajov ŠÚ SR

Považujeme za potrebné zdôrazniť, že proces privatizácie bytového fondu nie je ani v súčasnosti plne ukončený. V segmente družstevného bývania prichádza k postupnému prevodu vlastníctva bytov a medzi rokmi 2011 a 2021 klesol počet družstevných bytov o cca 47 153 bytov. Zároveň v praxi sa len v minimálnej miere pripravujú nové projekty družstevného bývania. V oblasti verejného nájomného sektora, resp. bytov v obecnom vlastníctve bola v roku 2016 ukončená možnosť odkúpenia bytov vo vlastníctve obcí postavených pred rokom 1998 za zvýhodnených podmienok. Vďaka podporným nástrojom štátu od roku 1998 pribúdajú do vlastníctva samosprávy nové byty. Tempo ich prírastku je relatívne nízke, avšak viac-menej stabilné. Aj do budúcnosti je preto možné predpokladať, že podiel tohto typu bývania bude už len narastať.

Za výrazný nedostatok súvisiaci s vlastníckou štruktúrou je možné považovať nedostatok relevantných informácií o súkromnom nájomnom sektore. Ten súvisí predovšetkým s faktom, že nájomné byty ponúkané na trhu sú vo väčšine prípadov prenajímané súkromnými vlastníkmi – fyzickými osobami. Práve túto časť trhu s nehnuteľnosťami môžeme zaradiť na šedý trh, pretože nie všetci prenajímatelia bytov si plnia svoje daňové povinnosti. Zo sekundárnych informácií je však možné predpokladať, že rozsah bytov prenajímaných fyzickými osobami na trhu je výrazne vyšší ako údaje zo SODB 2021.

Na posúdenie úrovne a kvality bývania je dôležité poznať aj obdobie výstavby bytu, ako aj obdobie jeho rekonštrukcie. Stav bytového fondu v SR je vo veľkej miere výsledkom výstavby pred rokom 1980 (takmer 63% bytov). V porovnaní s krajinami západnej Európy je však bytový fond SR relatívne mladý, nakoľko len 11 % existujúceho bytového fondu bolo vybudované pred rokom 1945. Na základe údajov SODB 2021 je možné konštatovať, že priemerný vek bytového fondu SR je 40 - 50 rokov. Až 72 % domov je z murovanej konštrukcie.

Graf č. 3: Bytový fond podľa obdobia výstavby



Zdroj: ŠÚ SR

Obdobie s najvyšším počtom rekonštrukcií domov (výmena okien a/alebo rekonštrukcia strechy a/alebo obvodového plášťa a/alebo prístavba/nadstavba) boli roky 2010 – 2015, keď bolo zrekonštruovaných 23,2 % domov. Stále však máme na Slovensku takmer 39 % domov, ktoré neboli rekonštruované vôbec. Najčastejšia bola obnova okien (54,4 %), nasledovala obnova obvodového plášťa (zateplenie), realizovaná pri 32,2 % domov a obnova strechy (30,9 % domov).

Nielen obdobie výstavby bytov, ale zároveň aj kvalita a vybavenosť týchto bytov predstavujú dôležitú zložku ich hodnotenia. Výsledky SODB 2021 potvrdili trend zlepšovania podmienok bývania obyvateľov. Z celkového počtu bytov 85,37 % bytov má vodovod v byte zo spoločného zdroja, 10,5 % má vodovod v byte z vlastného zdroja. Bez kanalizačného systému je podľa výsledkov SODB 2021 len 4 % bytov. Podiel trvalo obývaných bytov s kúpeľnou alebo sprchovacím kutom v byte zvýšil na takmer 98 %. Počet trvalo obývaných bytov so splachovacím záchodom v byte sa zvýšil na viac ako 1,68 milióna, teda takmer 97 % z celkového počtu trvalo obývaných bytov v SR. Z pohľadu zdroja energie na vykurovanie 1 480 472 (66,22 %) bytov je vykurovaných plynom. Pevné palivo stále využíva ako zdroj na vykurovanie 476 621 (21,3 %) bytov, viac ako 100-tisíc bytov je vykurovaných elektrinou (4,5 %) a len 19 383 (0,8 %) bytov je bez kúrenia.

1.2. Neobývaný bytový fond

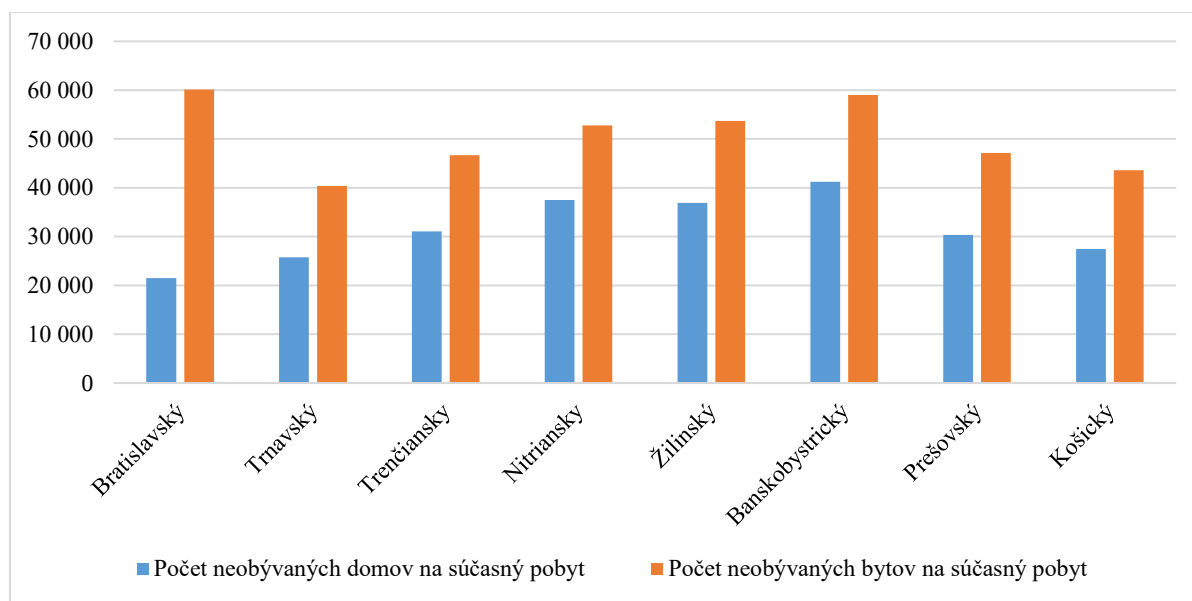
Počet neobývaných bytov podľa SODB 2021 stúpol na úroveň 299 595 bytov (v roku 2011 to bolo 205 729 bytov) a tvorí 13,40 % z celkového počtu bytov. Počet neobývaných domov je 229 717, čo predstavuje 18,61 % zo všetkých domov SR (1 234 592 domov). Ako je uvedené v BP2030 neobývaný fond predstavuje jednu z možností zvyšovania dostupnosti bývania bez vytvárania nadmerného tlaku na novú bytovú výstavbu. Z uvedeného dôvodu je potrebné venovať pozornosť aj tejto oblasti.

ŠÚ SR pri SODB 2021 na rozdiel od SODB 2011 neskúmal dôvody, prečo sú jednotlivé nehnuteľnosti neobývané, ale zisťoval skutkový stav – počet. Zároveň v rámci SODB sa zisťovali 2 druhy pobytu: trvalý pobyt a súčasný pobyt. Súčasný pobyt predstavuje adresu, kde sa obyvateľ v danom momente zdržiaval, bez ohľadu na to, či tam má trvalý pobyt. Pri SODB 2021 boli sčítané aj obydlia, ktoré boli obývané na súčasný pobyt, ale obyvatelia tu nemôžu

mať prihlásený svoj trvalý pobyt. Ide najmä o bývanie v tzv. nekonvenčných obydlíach ako napríklad garáže, chatrče, rekreačné objekty, mobilné objekty, neskolaudované rodinné domy ale aj apartmány v bytových domoch. Všetky takéto iné obydlia sú na trvalý pobyt sčítané ako neobývané, čím sa zvyšuje podiel neobývaných bytov na trvalý pobyt.

Podľa údajov SODB 2021 je najviac neobývaných bytov na súčasný pobyt v Bratislavskom kraji (60 141 bytov) a najmenej naopak je v Trnavskom kraji (40 386 bytov). Najviac neobývaných domov na súčasný pobyt je v Banskobystrickom kraji (41 255 domov) a najmenej je v Bratislavskom kraji (21 519 domov).

Graf č. 4: Počet neobývaných bytov a domov na súčasný pobyt v jednotlivých krajoch



Zdroj: vlastné spracovanie MD SR; z údajov ŠÚ SR

Napriek tomu, že počas SODB 2021 neboli skúmané dôvody neobývanosti, podľa ŠÚ SR je zo sekundárnych údajov možné získať predstavu o dôvodoch, prečo nie sú byty obývané (napr. úmrtie pôvodného majiteľa, sťahovanie za prácou, v prípade špecifik Bratislavského kraja je to aj fakt, že firmy alebo jednotlivci môžu vlastniť viacero bytov, ktoré prenajímajú. Trvalý pobyt majú len v jednom, a tak sa na ostatné nahliada ako na „prázdne“. Pritom v nich žije neprihlásený nájomník, ktorý má trvalý pobyt úplne niekde inde v SR.).

Dôvody neobývanosti bytov majú jednoznačne vplyv na akékoľvek úvahy o možnosti využitia tohto fondu na účel bývania. Na ich analýzu poskytuje skladba publikovaných údajov o neobývaných bytoch zo SODB 2021 však veľmi obmedzený priestor. Všeobecne je však možné konštatovať, že významný vplyv na tento aspekt má aj samotná lokalizácia neobývaných bytov, v prípade Bratislavského kraja (a konkrétne územia hlavného mesta SR Bratislavy), ale taktiež aj v ďalších väčších mestách, napr. Senec, Trnava, Trenčín, Nitra, Považská Bystrica, Žilina je možné sa domnievať, že pomerne veľká časť týchto bytov je alebo bude využívaná na bývanie. V prípade bytov v rodinných domoch situovaných v odľahlých oblastiach Slovenska, alebo v ťažšie dostupnom teréne, resp. v malých obciach je možné s veľkou pravdepodobnosťou predpokladať, že zostanú v kategórii neobývaných domov. Vzhľadom na predpokladaný demografický vývoj, ekonomické trendy v krajine, preferencie obyvateľstva a regionálnu štruktúru je preto možné naďalej očakávať, že v niektorých špecifických oblastiach bude podiel neobývaných domov, resp. bytov postupne narastať.

1.3. Bytová výstavba

Ako sa konštatovalo aj v BP2030, po zmenách začiatkom 90-tych rokov je badateľné doznievanie dostavby rozostavaných bytov z predchádzajúceho obdobia, za ktorým nastáva celkový útlm. Oživenie výstavby bytov nastáva až po roku 2000. Rozvoj bývania na Slovensku zaznamenával v období do roku 2009 dlhodobu pozitívne trendy charakterizované najmä zvyšovaním počtu začatých a dokončených bytov. V roku 2009 sa však začali prejavovať negatívne dôsledky vplyvu finančnej a hospodárskej krízy, ktoré pokračovali aj v nasledujúcich rokoch. Prišlo k výraznejšiemu poklesu hlavne v segmente začatých bytov a až v roku 2012 sa začal počet začatých bytov postupne zvyšovať.

Zatiaľ najvyšší počet bytov v histórii SR bolo dokončených v roku 2020, a to na úrovni 21 490 bytov. V nasledujúcich rokoch bol vývoj menej priaznivý a v roku 2024 bolo dokončených len 17 632 bytov, čo je najmenej od roku 2018 (viď príloha č. 4). Intenzita bytovej výstavby¹ v roku 2024 dosiahla úroveň 3,25 dokončeného bytu na tisíc obyvateľov (viď príloha č. 5).

V rokoch 2021 - 2024 sa v SR dokončilo 79 392 bytov a zároveň sme zaznamenali úbytok 4 461 bytov (viď príloha č. 6). To znamená, že v priemere sa ročne stavalo 19 848 bytov. Môžeme konštatovať, že čistý prírastok bytov v danom období predstavuje 74 931 bytov. Z hľadiska druhu stavieb dlhodobu výrazne dominujú byty v rodinných domoch, ktoré predstavujú takmer 66% zo všetkých dokončených bytov.

V porovnaní s inými krajinami EÚ sú v SR všeobecne menšie plochy bytov a menší počet obytných miestností. Uvedené odzrkadľuje éru hromadnej bytovej výstavby. Nová výstavba v obdobnom trende pokračuje. Priemerná podlahová plocha dokončených bytov v bytových domoch v ostatnom období v súkromnom vlastníctve je na úrovni 63,2 m² a z hľadiska izbovosti v bytových domoch dominujú dvojizbové byty. Priemerná podlahová plocha bytov v rodinných domoch za rovnaké obdobie je 144,7 m² a podľa izbovosti mali rozhodujúci podiel na celkovom počte dokončených bytov v tomto segmente štvorizbové byty.

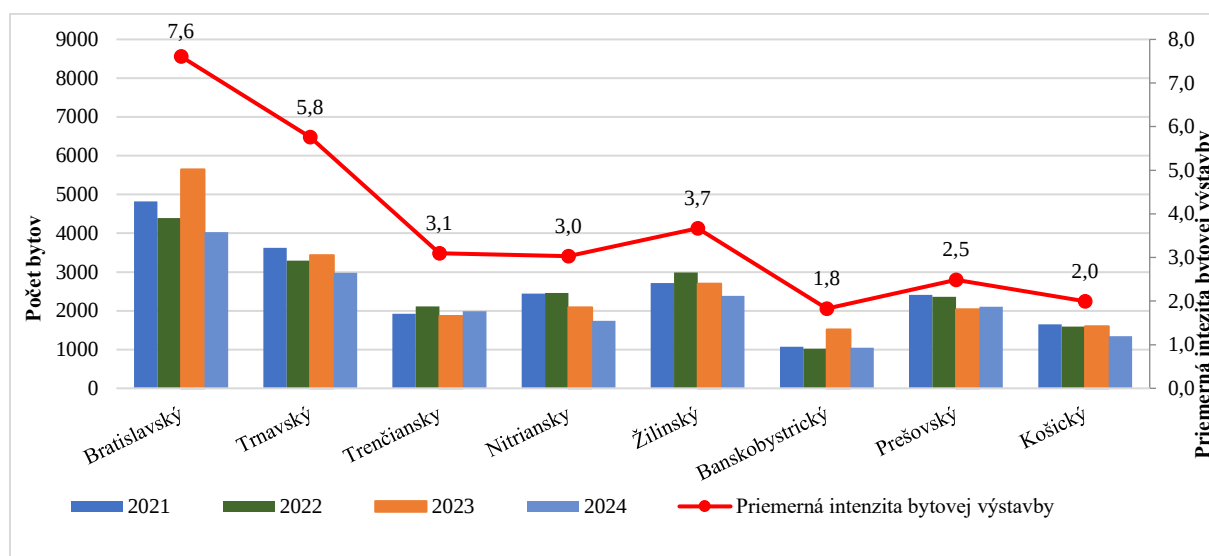
Z hľadiska vlastníckych foriem sa na dokončovaných bytoch v rozhodujúcej miere podieľajú byty v súkromnom tuzemskom vlastníctve a menším podielom byty vo vlastníctve územnej samosprávy. Ostatné formy vlastníctva sú dlhodobu zastúpené v minimálnej miere. Uvedené má však potenciál v budúcich rokoch zmeniť systém štátom podporovaného nájomného bývania, v rámci ktorého by mali vzniknúť byty výlučne určené na nájomné bývanie.

Bytová výstavba v jednotlivých krajoch do značnej miery reaguje na ich ekonomickú výkonnosť a aj v tejto oblasti sú zjavné regionálne rozdiely. V súlade s uvedeným má dlhodobu najväčší prírastok bytov práve Bratislavský kraj, po ktorom nasleduje Trnavský a Žilinský kraj. Dlhodobu najnižší počet dokončovaných bytov je v Banskobystrickom kraji.

Z pohľadu začatých bytov zaznamenávajú posledné tri roky klesajúcu tendenciu (viď príloha č. 8), v roku 2024 bolo začatá výstavba len 15 254 bytov, čo je najnižší počet od roku 2013. Výrazný pokles nastal najmä v Bratislavskom kraji (medziročný pokles o 43 %), Prešovskom kraji (medziročný pokles o 40 %), Nitrianskom kraji (medziročný pokles o 34 %) a Trnavskom kraji (medziročný pokles o 20,7 %), naopak výrazný nárast možno sledovať v Košickom kraji (o 44,5 % oproti roku 2023).

¹ Indikátor intenzita bytovej výstavby vyjadruje počet dokončených bytov na 1 000 obyvateľov. Ako sa vyvíjala intenzita bytovej výstavby v SR od roku 2000 je uvedené v prílohe č. 5.

Graf č. 5: Počet dokončených bytov v členení podľa jednotlivých krajov v SR v rokoch 2021 až 2024 a ich priemerná intenzita bytovej výstavby



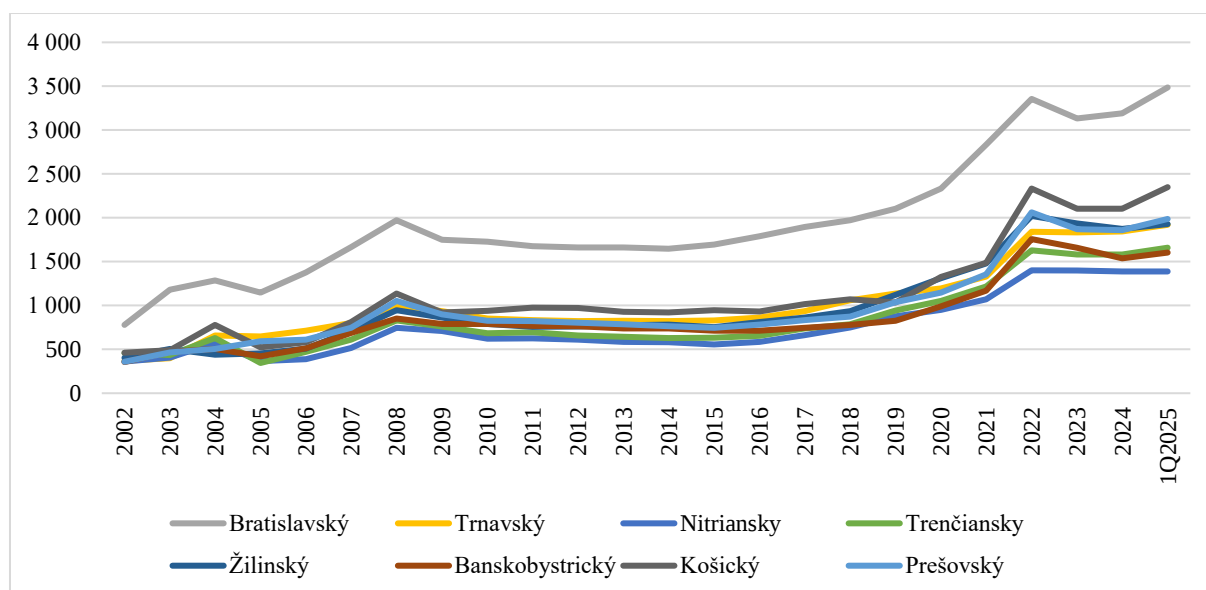
Zdroj: ŠÚ SR

Negatívny trend výstavby bytov je dôsledkom viacerých okruhov problémov na trhu, či už odrazom štrukturálnych výziev, ktoré dlhodobo ovplyvňovali developerov a investorov (dĺžka a efektívnosť stavebných procesov), alebo pokračujúcich socioekonomických problémov vyplývajúcich o.i. z konfliktu na Ukrajine, ktoré zapríčinili aj výraznejší rast cien, najmä energií. Stavebnú produkciu bytov výrazne ovplyvnila aj situácia na hypotekárnom trhu, avšak úrokové sadzby úverov na bývanie zaznamenali na konci roka 2024 mierny pokles, čo by mohlo indikovať oživenie bytovej výstavby v roku 2025. Tá však bude negatívne ovplyvnená konsolidačnými opatreniami, najmä zvýšenou sadzbou DPH a teda zvýšením cien stavebných prác a stavebných materiálov. Ďalším pozitívnym aspektom by mala byť postupná implementácia zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „nový Stavebný zákon“) a teda zlepšenie samotných administratívnych podmienok výstavby. Štátna podpora nájomného bývania má taktiež potenciál zabezpečiť vyššiu výstavbu bytov v tomto segmente. Uvedené faktory by sa mohli v horizonte dvoch rokov pretaviť aj do zvýšenej početnosti výstavby bytov a tak tlmiť aj dynamiku rastu cien nehnuteľností.

1.4. Vývoj cien bývania

Cena bývania, resp. cena nehnuteľností na bývanie v spojení s výškou príjmu má priamy vplyv na rozhodovanie domácnosti o zabezpečení si bývania, či už prostredníctvom kúpy alebo prenájmu bytu. Vzhľadom na nízku vybavenosť bytmi v SR je dopyt po bývaní vysoký. Ten však nie je vyvažovaný dostatočnou ponukou bývania. Daná situácia vyúsťuje do kontinuálneho rastu cien nehnuteľností, pričom ceny bytov aj rodinných domov dosiahli v súčasnosti nové historické maximá. Podľa údajov Národnej banky Slovenska (ďalej len „NBS“) priemerná cena nehnuteľností na bývanie medzi rokmi 2021 až 2024 vzrástla o 19,50 %, avšak len za prvé dva kvartály roku 2025 narástla priemerná cena nehnuteľností až o 11,08 %.

Graf č. 6: Vývoj cien nehnuteľností na bývanie² v SR podľa krajov

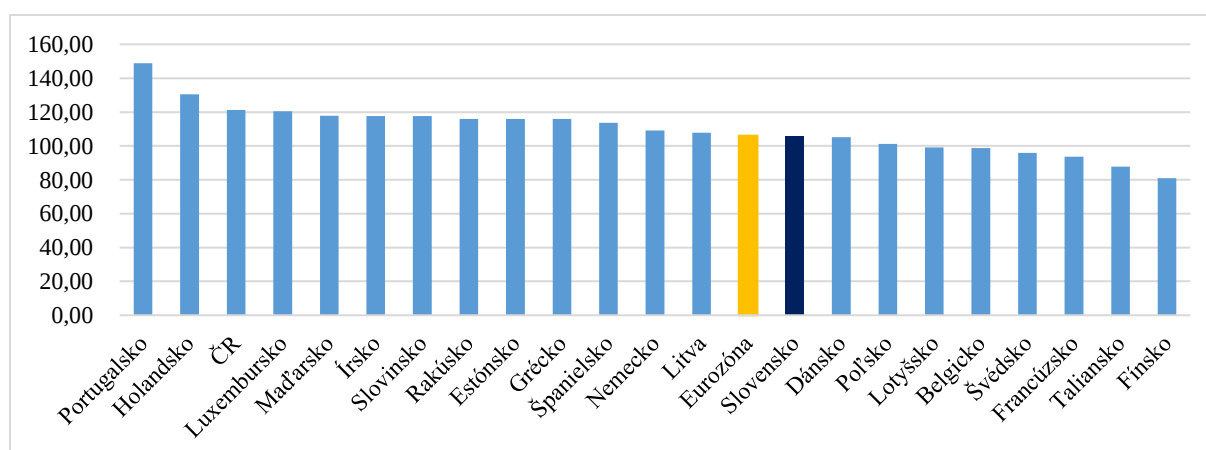


Zdroj: NBS

Vývoj cien nehnuteľností na bývanie podčiarkuje výraznú regionálnu diferenciáciu trhu s bývaním v SR. Najvyššie ceny nehnuteľností na bývanie sú v Bratislavskom kraji, po ktorom nasleduje Košický, Prešovský a Žilinský kraj. Podľa aktuálnych údajov (za 2. kvartál 2025) zverejňovaných NBS k výraznému nárastu cien došlo v Košickom (cena bývania za prvé dva kvartály roku 2025 vzrástla o 19,31 %), Prešovskom (o 17,10%) a Banskobystrickom kraji (o 11,44 %). Uvedený rast prekonal aj rast cien nehnuteľnosti na bývanie v Bratislavskom kraji (11,25 %). Cenová dostupnosť sa teda najviac zhoršila v uvedených krajoch.

Rast cien nehnuteľností však nie je špecifický iba pre našu krajinu, ale je badateľný vo väčšine členských krajín EÚ, ako aj v mnohých ďalších štátoch. To, či je bývanie dostupné, sa dá vyjadriť aj pomerom cien nehnuteľností na bývanie voči priemerným príjmom obyvateľstva. Vysoký pomer medzi cenou nehnuteľnosti a príjmom vypovedá o tom, že náklady na nákup nehnuteľnosti sú relatívne vysoké oproti možnosti ich financovania z príjmu.

Graf č. 7: Pomer cien bytov a príjmov obyvateľov



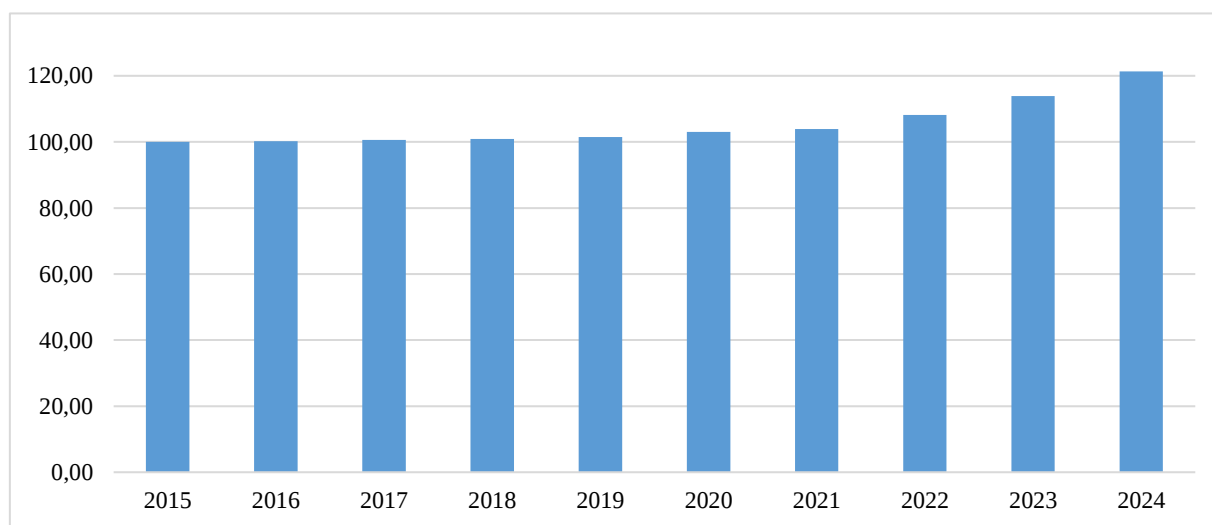
Zdroj: OECD, Analytical house prices indicators, údaje za rok 2024, index 100 = 2015

² Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie (v eur za m²) zverejňované NBS zahŕňajú tak ceny bytov v bytových domoch, ako aj ceny bytov v rodinných domoch.

Ako je uvedené cena nehnuteľností na bývanie v spojení s príjmami má významný vplyv na rozhodovanie o zabezpečení si vlastného bývania. Avšak napriek uvedenému podiely vlastníckeho a nájomného bývania sa v európskych krajinách líšia, a to najmä v závislosti na historických, ekonomických a kultúrnych faktoroch. V západoeurópskych štátoch je častejšie nájomné bývanie, zatiaľ čo v našom regióne aj vďaka privatizácii bytového fondu naopak vlastnícke. Ako je uvedené v časti 1.3. nová výstavba bytov nedokáže pokryť dopyt po bývaní, a z hľadiska formy bývania na trhu len ojedinele vznikajú projekty nájomného bývania. Zákonite táto situácia vyúsťuje do rastu cien nehnuteľností určených na bývanie, a to nielen určených na vlastnícke bývanie, ale aj rast cien nájomu bytov (vzhľadom na ich obmedzenú ponuku).

Napriek prechodným obdobiam (v období pandémie COVID-19, kedy ceny nájomov bytov mierne stagnovali) aj v tejto oblasti je možné sledovať kontinuálny rast cien.

Graf č. 8: Index cien nájomu³ bytov v SR



Zdroj: OECD, Analytical house prices indicators, index 100 = 2015

Dôvodov postupného zvyšovania cien prenájmov je viacero. Ceny stúpajú už od začiatku vojny na Ukrajine. Ďalším dôvodom sú zmenené podmienky na hypotekárnom trhu, ktoré mnohým znemožňujú kúpu vlastnej nehnuteľnosti (v spojení s rastom cien nehnuteľností), aj preto je badateľný silnejší záujem o nájomné bývanie.

V ponuke portálu Nehnutelnosti.sk (august 2025) sa nachádzalo viac ako 6 100 nehnuteľností na bývanie určených na nájom, takmer 50 % z nich je pritom situovaných v Bratislavskom kraji. Z dostupných dát je možné konštatovať, že cena nájomov bytov v krajských mestách (s výnimkou Prešova) je už takmer porovnateľná s cenami nájomov v Bratislave. Podľa Deloitte Rent Index priemerná cena nájomného za byt sa v druhom štvrtroku 2025 pohybovala na úrovni 727 eur. Celkové tempo rastu cien v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom tak dosiahlo pokles o 5,3 %, čo bolo spôsobené najmä výraznejšie vyššou ponukou bytov na prenájom. Z údajov realitného portálu Nehnutelnosti.sk vyplýva, že obdobne ako pri cenách nehnuteľností, aj ceny nájomov rastú výraznejšie vo východnej časti krajiny.

³ Index cien nájomu je ukazovateľ, ktorý sleduje vývoj cien nájomu nehnuteľností v čase. Používa sa na sledovanie a porovnávanie zmien nájomného.

Tabuľka č. 1: Priemerné ceny nájomov bytov

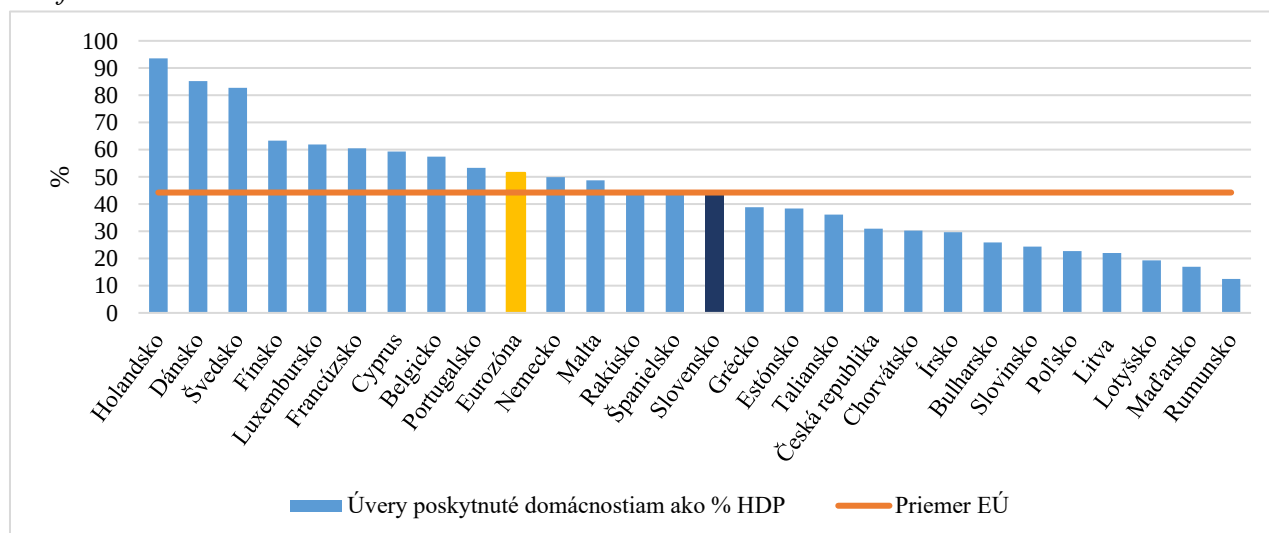
Mesto	Cena (eur/m ²) k 31.12.2018	Cena (eur/m ²) k 31.12.2019	Cena (eur/m ²) k 30.09.2020	Cena (eur/m ²) k 30.09.2024	Nájom za priemerný 2- izbový byt (50 m ²)
Bratislava	12,3	12,36	11,5	14,94	747,00
Banská Bystrica	8,8	10	10,2	13,38	669,00
Košice	10,4	10,9	10,6	14,64	732,00
Nitra	11,6	11,4	10,6	13,32	666,00
Prešov	8,2	8,6	9,1	11,78	589,00
Trenčín	8	10,4	10,4	12,18	609,00
Trnava	11,2	12	11	13,68	684,00
Žilina	11	11,6	10,8	12,62	631,00

Zdroj: nehnutenosti.sk, vlastné prepočty

1.5. Úvery na bývanie

Zvyšovanie úrokových sadzieb Európskou centrálnou bankou (ďalej len „ECB“) v reakcii na príliš vysokú infláciu v roku 2022 spomalilo tempa rastu úverov slovenských domácností v období posledných dvoch rokov. To samozrejme malo vplyv aj na pokles zadlženosti slovenských domácností. Koncom roka 2024 dosiahli úvery slovenských domácností úroveň 43 % HDP (v roku 2020 to bolo takmer 47 %). Ako vyplýva z údajov NBS⁴ aktuálne znižovanie úrokových sadzieb, spôsobilo nárast záujmu o hypotéky a zároveň zastavilo predchádzajúci pokles zadlženosti domácností.

Graf č. 9: Zadlženosť domácností k HDP v EÚ

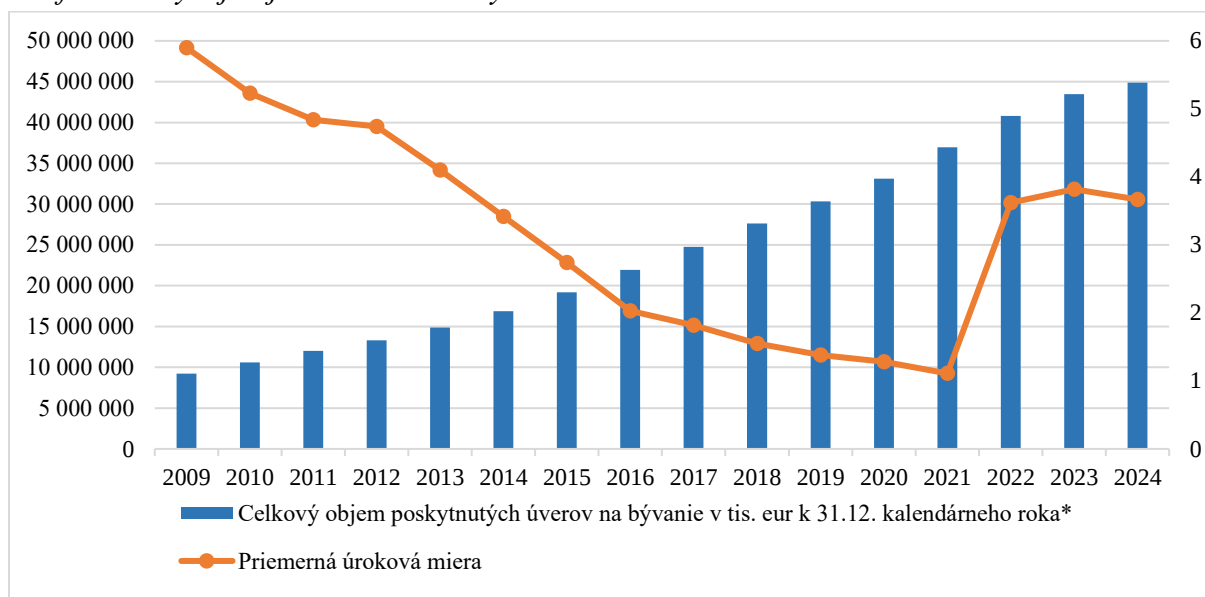


Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov Európskej centrálnej banky, údaje za 4Q2024

Podľa údajov Eurostatu (rok 2024) 27,4% domácností SR vlastní nehnuteľnosť na bývanie zaťaženú hypotékou alebo úverom, pričom priemer EÚ je až 24,3 % domácností. Uvedené znamená nárast o takmer 7% oproti údajom z roku 2019. Zatiaľ čo vo väčšine krajín je možné sledovať pokles v tomto údaji, v SR postupne podiel narastá, čo len zvyrazňuje vysoký dopyt po bývaní.

⁴ Správa o finančnej stabilite, Máj 2025. Elektronická verzia: www.nbs.sk/sk/publikacie/sprava-o-financnej-stabilite.

Graf č. 10: Vývoj objemu úverov na bývanie



* zahŕňa úvery na bývanie poskytnuté za predchádzajúce obdobia

Zdroj: NBS

Podiely nesplácaných úverov zostávajú nízke naprieč jednotlivými kategóriami úverov. Pri hypotekárnych úveroch aj pri úveroch podnikom zostávajú podiely zlyhaných úverov blízko svojich historických miním. Pri úveroch na bývanie je podiel zlyhaných úverov 1,1 % (hodnota dosiahnutá v roku 2022)⁵.

Problémy so splácaním úverov na bývanie čiastočne zmiernoval aj príspevok na zvýšenie splátky. Príspevok na zvýšenie splátky úveru na bývanie bol zavedený od 1. 1. 2024 zákonom č. 526/2023 Z. z. o pomoci pri splácaní úveru na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako nová štátna sociálna dávka. Príspevok na zvýšenie splátky hypotéky bol určený na pomoc ľuďom, ktorých mesačné splátky úverov na bývanie vzrástli v dôsledku nárastu úrokových sadzieb. Príspevok pokrýval časť zvýšenia splátky, maximálne však 150 eur mesačne. Žiadatelia zároveň museli splňať podmienky týkajúce sa okrem iného aj maximálnej výšky príjmu. Príspevok na zvýšenie splátky hypotéky bol do konca roka 2024 priznaný približne 26 tis. žiadateľom. Poskytovanie príspevku na zvýšenie splátky úveru na bývanie bolo s účinnosťou od 1. 12. 2025 ukončené z dôvodu zrušenia zákona č. 526/2023 Z. z. Zároveň však novela zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie v znení neskorších predpisov zaviedla pre banky možnosť poskytovať svojim klientom tzv. hypotekárnu pomoc.

Vzhľadom na vysoký dopyt po bývaní a ponuku bytov, ktorá tento dopyt momentálne nie je schopná uspokojiť, ako aj nedostatok cenovo dostupného nájomného bývania, je však pravdepodobné, že z dlhodobého hľadiska si rast objemu úverov na bývanie zachová stúpajúcu tendenciu.

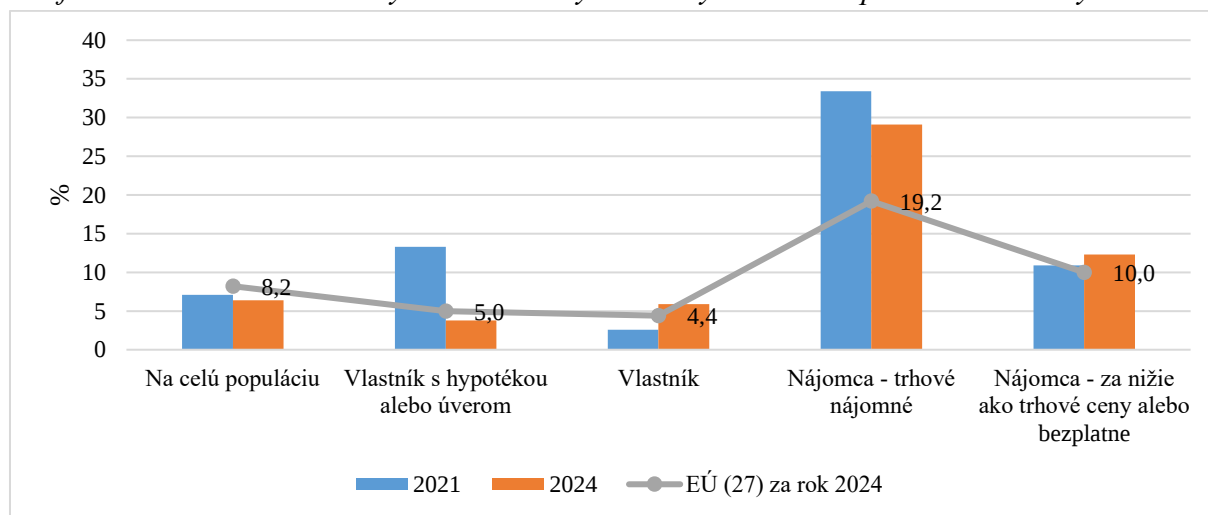
1.6. Výdavky domácností na bývanie

Dostupnosť bývania neovplyvňujú len náklady na jeho zabezpečenie, ale aj následné náklady súvisiace s jeho užívaním. Je možné konštatovať, že bývanie je finančne dostupné vtedy, ak neprímerane nezaťažuje príjem domácnosti. Pre porovnanie v rámci krajín EÚ sa

⁵ Správa o finančnej stabilite, Máj 2025. Elektronická verzia: www.nbs.sk/sk/publikacie/sprava-o-financnej-stabilite.

používa indikátor „miera zaťaženia výdavkami na bývanie“. Za nadmernú záťaž je považovaný stav, keď celkové výdavky domácností na bývanie⁶ sú vyššie ako 40 % ich disponibilných príjmov (očistených o príspevky na bývanie). Na základe uvedeného žilo v roku 2024 v domácnostiach, kde výdavky predstavovali viac ako 40 % disponibilného príjmu 6,4 % obyvateľov SR (8,2 % v EÚ). Z hľadiska foriem vlastníctva sa nadmerné zaťaženie výdavkami na bývanie vyskytuje najmenej medzi domácnosťami žijúcimi vo vlastnom byte, ktorých bývanie nie je zaťažené úvermi alebo hypotékami. Na strane druhej existuje výrazne vyššia miera zaťaženia výdavkami na bývanie tých domácností, ktoré žijú v súkromnom nájomnom byte.

Graf č. 11: Miera zaťaženia výdavkami na bývanie obyvateľov SR podľa vzťahu k bývaniu

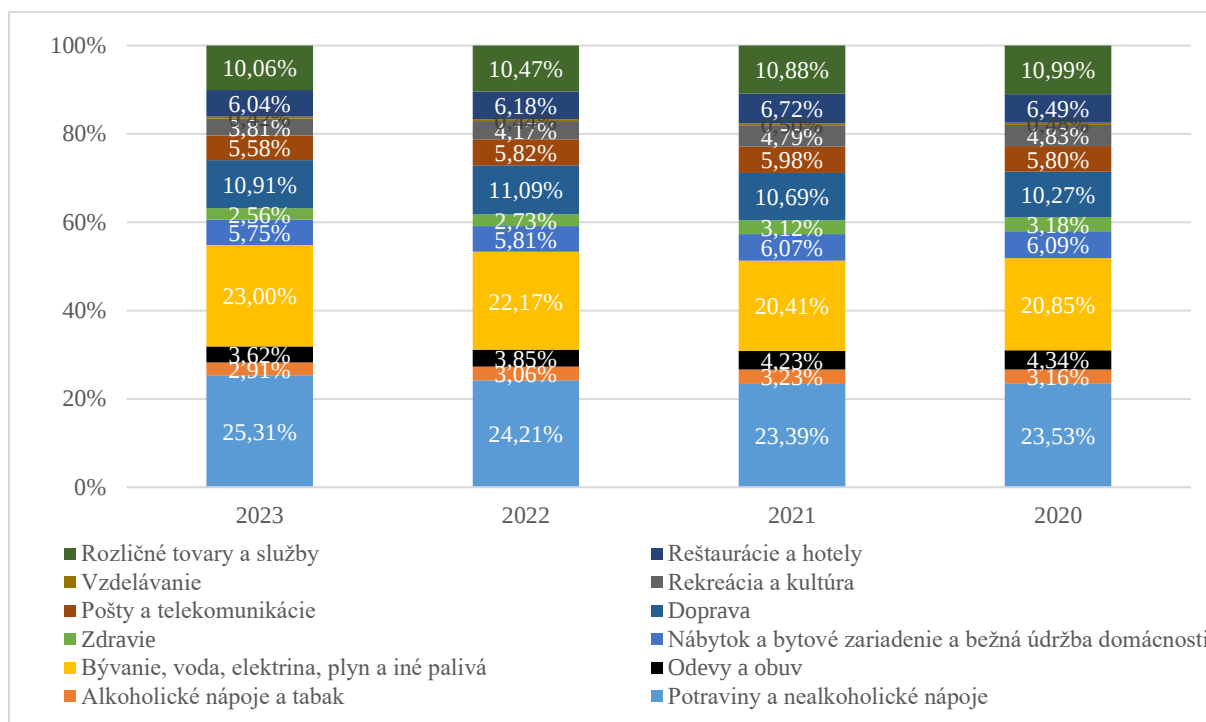


Zdroj: Eurostat

Detailnejší pohľad na štruktúru výdavkov slovenských domácností a ich dopadov na účty domácností poskytujú údaje zverejňované ŠÚ SR v rámci výberového štatistického zisťovania „Rodinných účtov“. Údaje rodinných účtov umožňujú analyzovať štruktúru príjmov, výdavkov a spotrebu rôznych typov domácností a zároveň ich premietnuť na regionálnu úroveň. Podľa týchto údajov tvorili v roku 2023 výdavky na bývanie, vodu, elektrinu, plyn a iné palivá 23,1 % podiel zo všetkých výdavkov domácností. Spolu s ďalšími výdavkami ako je nábytok, bytové vybavenie a bežná údržba bytu tvoria 28,8 % podiel zo všetkých výdavkov. Zároveň je možné konštatovať, že od roku 2020 sledujeme postupný rast podielu výdavkov na bývanie z celkových výdavkov domácností.

⁶ Podľa definície Eurostatu výdavky na bývanie sa vzťahujú na mesačné výdavky spojené s bývaním a zahŕňajú náklady na služby, ako je voda, elektrina, plyn a kúrenie. Zohľadňujú sa len zaplatené náklady na bývanie bez ohľadu na to, kto ich pokrýva. Patria sem výdavky ako poistenie, povinné služby a poplatky (napr. odvoz odpadových vôd a odpadu), pravidelná údržba a opravy, dane a náklady na služby (voda, elektrina, plyn a kúrenie). V prípade vlastníkov bytov výpočet nákladov na bývanie zahŕňa platby hypotekárnych úrokov bez akejkoľvek daňovej úľavy a bez odpočítania príspevkov na bývanie (t. j. príspevky na bývanie by sa nemali odpočítavať od celkových nákladov na bývanie). V prípade nájomníkov výpočet zahŕňa platby nájomného bez odpočítania príspevkov na bývanie (t. j. príspevky na bývanie by sa nemali odpočítavať od celkových nákladov na bývanie). Viacej na: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Main_Page.

Graf č. 12: Podiel výdavkov podľa účelu na celkových výdavkoch domácností v SR



Zdroj: Publikácia „Výdavky súkromných domácností v SR 2023“, ŠÚ SR

Najväčšiu váhu vo výdavkoch na bývanie v roku 2023 mali výdavky za elektrinu, plyn a iné palivá (60 %), za ktorými nasledujú výdavky za vodu a iné služby. Najmenej zastúpené sú výdavky za údržbu a opravu obydlija (10 %).

Vyplyvajúc z publikácie „Výdavky súkromných domácností v SR 2023“ bol podiel výdavkov na bývanie z čistých výdavkov bol výrazne vyšší u domácností, ktoré majú na čele osobu mimo trhu práce: domácnosti na čele s nezamestnanou osobou (podiel výdavkov na bývanie vo výške 29,5 %), so starobným dôchodcom (30,2 %) alebo inak ekonomicky neaktívnou osobou (28,6 %). Rovnako to platí aj pre domácnosti špecifického zloženia – vyšší podiel výdavkov za bývanie majú výrazne jednočlenné domácnosti (33,6 %), domácnosti jedného rodiča s deťmi vo veku 25 rokov a viac – (26,9 %) a bezdetné domácnosti dvoch dospelých (24,6 %).

Diferenciácia výdavkov na bývanie sa prejavuje aj na regionálnej úrovni. Výdavky súvisiace s bývaním (voda, elektrina, plyn a iné palivá) tvorili výrazný podiel z celkových spotrebných výdavkov v Nitrianskom kraji (26 %) a Bratislavskom kraji (25,1 %), naopak v Prešovskom kraji boli zaznamenané výdavkov na bývanie vo výške 1 067 eur na osobu za rok (22,3 % z celkových spotrebných výdavkov).

1.7. Potreba novej bytovej výstavby

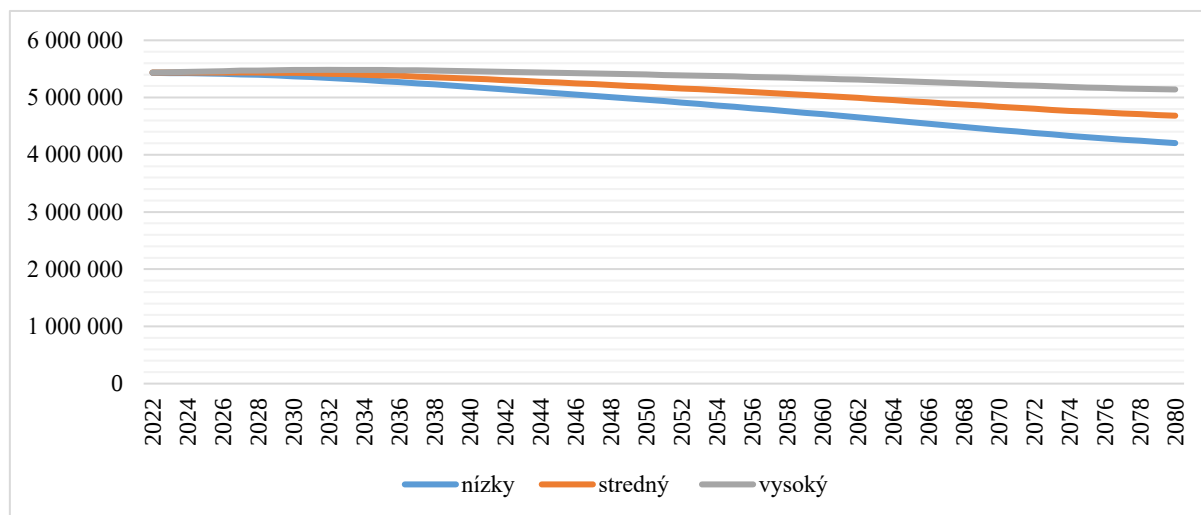
Ako sa uvádzalo v BP2030, stanovenie optimálneho počtu bytov pre konkrétnu populáciu krajiny záleží od mnohých faktorov, ktoré sa v čase menia. Potrebu bývania v prvom rade determinujú faktory súvisiace s obyvateľstvom (vývoj celkového počtu obyvateľov, resp. domácností, sobášnosť, rozvodovosť, ale aj finančná dispozícia domácností a pod.). Nemenej ovplyvňuje posúdenie možnosti rozvoja bývania aj celková ekonomická situácia v krajine, vývoj na pracovnom trhu a finančnom trhu. Zároveň by mal takýto výpočet zohľadňovať aj premenné a nemerateľné parametre napr. preferencie, očakávania a správanie obyvateľstva.

Na základe uvedeného BP2030 konštatovala, že ak by SR chcela dosiahnuť priemernú vybavenosť bytmi na úrovni EÚ, tak k danému by chýbalo na území SR 514 245 bytov (pri priemernej hodnote 488 bytov na tisíc obyvateľov EÚ). Ak budeme vychádzať z aktuálnejších údajov, podľa údajov zo SODB 2021 bolo k 1.1.2021 na území SR celkom 2 235 586 bytov (vrátane 299 595 neobývaných bytov) a 5 449 270 obyvateľov. V EÚ v priemere pripadá 514 bytov na tisíc obyvateľov. Ak zohľadníme prírastok bytov od roku 2021 (t. j. 74 931 bytov) tak k 31. 12. 2024 by bytový fond SR tvorilo cca 2 310 517 bytov na 5 419 451 obyvateľov. Ak by sme chceli dosiahnuť úroveň EÚ, tak by bolo potrebné mať 2 785 597 bytov. K dosiahnutiu tejto úrovne by celkovo chýbalo 475 080 bytov na území SR. Rovnako ako sa uvádzalo v BP2030, uvedené nezohľadňuje regionálnu úroveň. Vývoj a potreba bývania v jednotlivých regiónoch je rozdielna a do veľkej miery je spojená aj s ich ekonomickou výkonnosťou.

Ďalším dôležitým aspektom, ktorý je potrebný pri definovaní potreby novej bytovej výstavby zohľadniť, je demografický vývoj spoločnosti.

Aj podľa údajov Eurostatu SR patrí k najviac starnúcim krajinám v EÚ. Podľa viacerých prognóz populačného vývoja SR ročné prírastky obyvateľstva sa budú postupne znižovať a postupom času sa zmenia na ročné úbytky obyvateľstva. Nielen absolútne hodnoty počtu obyvateľov sa budú postupne meniť, oveľa významnejšou zmenou bude prechádzať veková štruktúra obyvateľstva - populačné starnutie SR. Podľa najnovšej prognózy vývoja obyvateľstva Slovenska⁷ sa počet obyvateľov na Slovensku bude znižovať. Reálne je však veľké rozpätie tohto zníženia (do roku 2080) - od mierneho poklesu v rozsahu cca. 5 % až po výrazné zníženie o viac ako 20 %, v reálnych číslach by počet obyvateľov Slovenska mohol byť v roku 2080 niekde v intervale medzi 4,2 a 5,1 miliónmi osôb. Intenzita poklesu počtu obyvateľov bude závisieť predovšetkým od vývoja migrácie a v menšej miere aj od vývoja plodnosti a úmrtnosti.

Graf č. 13: Prognóza vývoja počtu obyvateľov Slovenska v rokoch 2022 – 2080 (osoby)



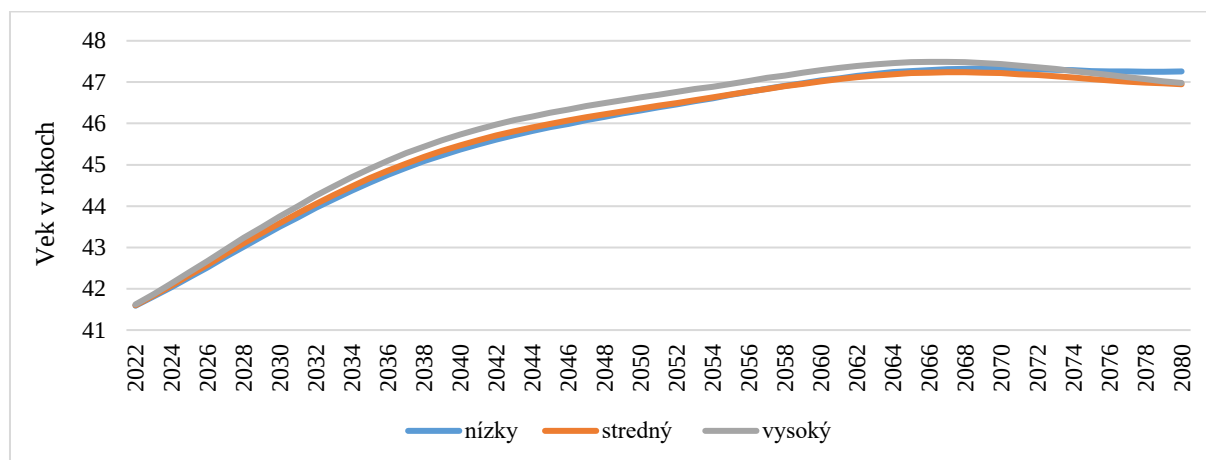
Zdroj: Šprocha, Bleha, Vaňo (2024): Kmeňová populačná prognóza Slovenska (2022 – 2080)

V nadväznosti na uvedené BP2030 správne konštatovala, že tento vývoj bude mať dopad na ekonomickú základňu spoločnosti znížením počtu obyvateľstva v produktívnom veku. Uvedená zmena tak okrem iných ekonomických, demografických a sociálnych dopadov bude predstavovať aj výzvu pre trh s bývaním. V dôsledku tejto zmeny sa postupne bude znižovať počet ľudí s potrebou zabezpečiť si prvé bývanie, avšak na druhej strane bude stále narastať počet obyvateľov, pre ktorých bude riešenie bývania predstavovať kvalitatívne (okrem iného

⁷ Šprocha, Bleha, Vaňo (2024): Kmeňová populačná prognóza Slovenska (2022 – 2080). Dostupná: <https://www.library.sk/arl-sav/sk/csg/?repo=savrepo&key=47175210535>

bezbariérovosť bývania), avšak aj kvantitatívne novú výzvu pre spoločnosť. Predpokladáme, že bude potrebné riešiť rôzne iné formy bývania napr. bývanie pre seniorov.

Graf č. 14: Prognóza vývoja priemerného veku obyvateľstva Slovenska v rokoch 2022 – 2080 (roky)



Zdroj: Šprocha, Bleha, Vaňo (2024): Kmeňová populačná prognóza Slovenska (2022 – 2080)

Ďalším dôležitým ukazovateľom hodnotenia potreby bývania je podľa BP2030 aj počet cenзовých domácností. Podľa SODB 2021 bolo k 1. 1. 2021 bolo na Slovensku 2 376 103 cenзовých domácností. Cenзовая domácnosť je najmenší súbor osôb spoločne bývajúcich v byte, ktoré spoločne hradia náklady a majú medzi sebou vzájomné vzťahy. Tradícia spoluzitia viacgeneračných rodín sa postupne mení (v zmysle pomeru medzi viacgeneračným rodinným spoluzitím a podnájomným spoluzitím), čo potvrdzujú aj údaje zo sčítaní. Z údajov SODB 2021 vyplýva, že v 18,7 % obývaného bytového fondu žije viac ako jedna cenзовая domácnosť. V mestách je tento podiel nižší, ide o 14,3 % obývaných bytov, na vidieku je to vyše 25 %. Pokiaľ ide o vývoj počtu cenзовých domácností aj podľa dokumentu „Analýza výsledkov prognózy cenзовých domácností Slovenska a jeho regiónov“⁸ naďalej sa predpokladá rast. Ten je odrazom pokračujúceho trendu zmenšovania domácností. Slovenská populácia sa naďalej atomizuje, vznikajú domácnosti s menším počtom členov a narastá počet domácností jednotlivcov. Priemerná veľkosť cenзовой domácnosti klesla z 2,87 osoby v roku 1991 na 2,60 osoby v roku 2001. Na tejto úrovni stagnovala aj v roku 2011. Pri SODB 2021 priemerná veľkosť cenзовой domácnosti predstavovala 2,20 osoby. Vychádzajúc z Analýzy výsledkov prognózy cenзовých domácností Slovenska a viacerých scenárov prognózy, je možné predpokladať, že do roku 2040 dôjde k zníženiu priemernej veľkosti cenзовой domácnosti o 0,11 – 0,25 osoby (z 2,20 osoby na 2,09 – 1,95 osoby). Podľa najpravdepodobnejšieho scenára by v roku 2030 malo byť na Slovensku 2 381 789 cenзовých domácností. Ak vychádzame z tohto počtu a uvažujeme, že každá cenзовая domácnosť by mala mať k uvedenému dátumu vlastný byt, potom by k zabezpečeniu takéhoto stavu chýbalo (so zohľadnením počtu bytov k 31. 12. 2024 na úrovni 2 310 517 bytov, vrátane 299 595 neobývaných bytov) približne 71 000 bytov.

Z dlhodobého hľadiska (od roku 2000) sa v SR dokončilo v priemere 16 400 bytov ročne. V závislosti na uhle pohľadu je SR nedostatočne vybavená bytmi na úrovni od cca 71 000 (pri zohľadnení vývoja cenзовých domácností) do 475 000 bytov (pri dosiahnutí vybavenosti bytmi porovnateľnej s priemerom EÚ). Z údajov uvedených vyššie je jednoznačné, že SR v určitom čase aj z hľadiska potreby bývania dobehne demografická zmena. S cieľom mitigácie daného

⁸ Pilinská, Šprocha, Šprochová, Vaňo (2024): Analýza výsledkov prognózy cenзовých domácností Slovenska a jeho regiónov. Dostupná: https://www.scitanie.sk/storage/app/media/dokumenty/Analiza_prognozy_cenzove_domacnosti.pdf

je nevyhnutné zachovať intenzitu bytovej výstavby na úrovni 3,5 resp. 4 bytov na tisíc obyvateľov SR (čo je v porovnateľné s priemernou úrovňou výstavby v krajinách Európy, viď príloha č. 11). Uvedené teda znamená potrebu dokončovania 19 000 až 22 000 tisíc bytov ročne. Zároveň však je potrebné riešiť súbežne aj neobývaný bytový fond, nakoľko ten predstavuje potenciál na jeho opätovné využitie bez nutnosti novej výstavby.

2. Podpora rozvoja bývania

Dlhodobým cieľom štátnej bytovej politiky je celkové zvyšovanie úrovne bývania, aby bývanie bolo pre obyvateľov dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť bývanie primerané svojim potrebám a výške vlastných príjmov. K napĺňaniu uvedeného sa v SR postupne vytvoril systém ekonomických nástrojov podpory bývania vo forme priamej a nepriamej podpory.

Priama podpora štátu je realizovaná prostredníctvom:

- dotácií poskytovaných MD SR na obstaranie nájomných bytov, technickej vybavenosti 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 (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“),
- zvýhodnených úverov poskytovaných Štátnym fondom rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov,
- príspevkov na zateplenie rodinného domu na účely 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 (ďalej len „zákon č. 555/2005 Z. z.“).

Nepriamu podporu štátu predstavuje podpora:

- hypotekárneho financovania, v ktorom je podpora zo strany štátu poskytovaná vo forme odpočítateľnej položky z dane pre mladých poberateľov hypotekárneho úveru,
- 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,
- systému štátom podporovaného nájomného bývania vo forme zníženej sadzby DPH (5%) na dodanie stavby/časti stavby vrátane pozemku, na ktorom stavba/časť stavby stojí a na obnovu a prestavbu stavby/časti stavby, vrátane stavebných a montážnych prác na stavbe, ktorá je stavbou pre účely štátom podporovaného nájomného bývania v rámci sociálnej politiky štátu a vo forme dobrovoľného príspevku zamestnávateľa na štátom podporované nájomné bývanie.

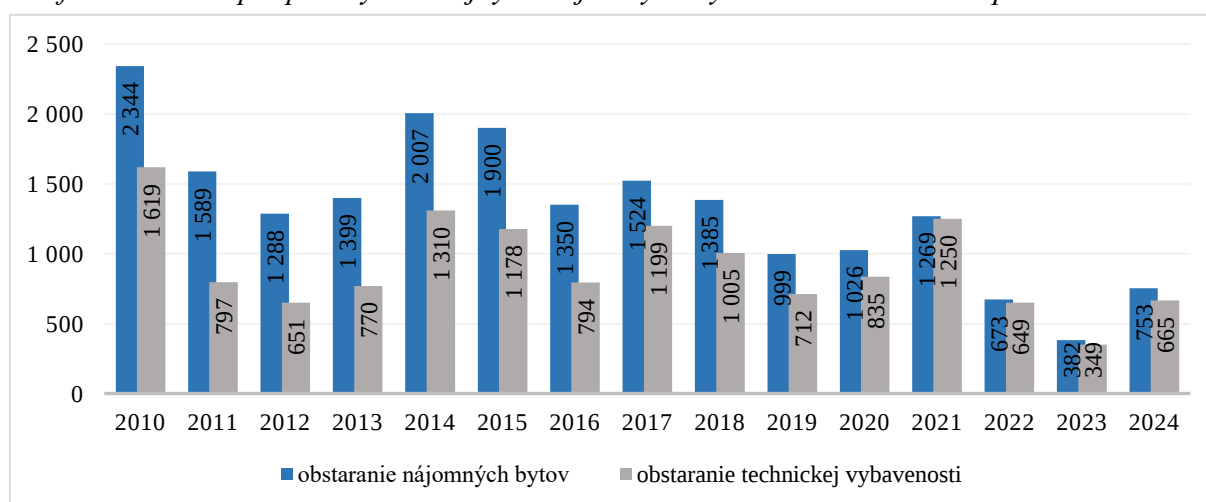
K nepriamym nástrojom ešte v súčasnosti stále patrí aj Program štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery, ktorého vykonávateľom je Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s. od roku 1999. Od roku 2013 je však program reálne nevyužívaný a preto sa navrhuje jeho oficiálne zrušenie.

Systém fungovania vyššie uvedených nástrojov sa časom mení a reaguje na meniace sa celospoločenské podmienky, z ktorých vyplývajú aj ich konkrétne úpravy. Dané nástroje však tvoria rámec pre systémové riešenie rozvoja bývania v SR a z väčšej časti sú v kompetencii MD SR ako gestora bytovej politiky. Oblasť bývania je však v slovenských podmienkach značne multiprierezovou témou. Rôzne aspekty problematiky bývania (environmentálne, energetické,

súvisiace s chudobou a pod.) sú predmetom množstva rámcových dokumentov, ako aj právnych predpisov v kompetencii ďalších ministerstiev. V súlade s uvedeným sú rôzne oblasti bývania financované aj z iných rezortov. Zároveň v oblasti podpory rôznych foriem bývania vznikajú samostatné iniciatívy, resp. projekty, ktoré sú podporované z prostriedkov Európskych štrukturálnych a investičných fondov.

V rámci podpory prostredníctvom dotačného mechanizmu MD SR je takmer celý objem prostriedkov zo štátneho rozpočtu venovaný dotáciám na rozvoj verejného nájomného sektora určeného na sociálne bývanie. Rozvoj tohto typu nájomného bývania je zároveň podporený aj dotáciou na obstaranie príslušnej technickej vybavenosti k nájomným bytom. Zámerom MD SR je prostredníctvom kombinácie so zvýhodneným úverom zo ŠFRB zabezpečiť financovanie projektov v najvyššej možnej miere (bez nutnosti využívania vlastných prostriedkov samosprávy).

Graf č. 15: Počet podporených verejných nájomných bytov dotáciou MD SR podľa účelu



Zdroj: MD SR

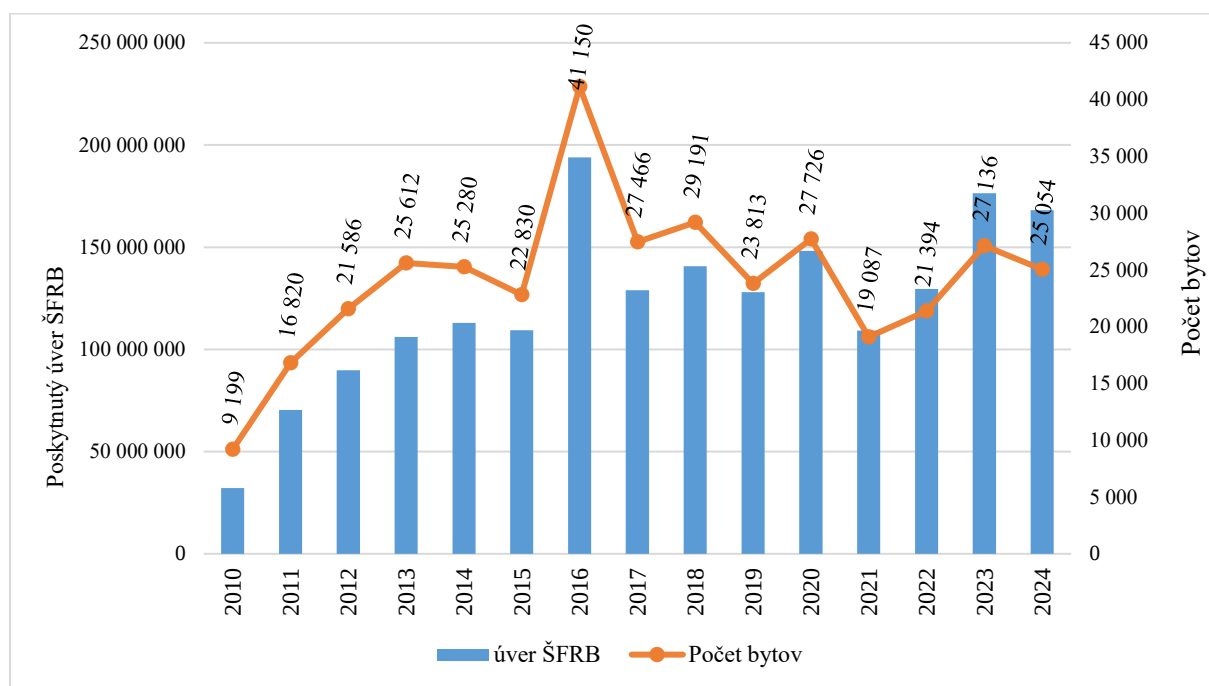
Znížený počet podporených verejných bytov v rámci dotačného mechanizmu súvisí s viacerými faktormi. Pandémia COVID-19 a následne konflikt na Ukrajine sa o.i. negatívne prejavili na raste cien. V nadväznosti na uvedené MD SR zvyšovalo nastavené limity obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov tak, aby odrážali reálne náklady stavebnej výroby (vrátane nedávnej zmeny sadzby DPH). Od roku 2021 boli limity obstarávacích nákladov pre poskytnutie dotácie navýšené až o 43 %. Uvedené zvýšenie nákladov pri rovnakom objeme disponibilných rozpočtovaných prostriedkoch zároveň však znamená nižší absolútny počet podporených obstaraných nájomných bytov, ako aj ich dostupnosť pre zraniteľné skupiny obyvateľstva.

Obnova bytového fondu je druhou hlavnou prioritou štátnej bytovej politiky. K obnove bytových budov štát motivuje prostredníctvom priamych aj nepriamych foriem podpory už od roku 1992. V SR bolo do konca roka 2019 obnovených celkom 67,87 % bytov v bytových domoch a 44,97 % bytov v rodinných domoch⁹, aj vďaka vhodne nastaveným mechanizmom zo strany štátu. Podiel obnovy bytových domov nás zároveň zaraďuje na popredné miesta v EÚ. V oblasti podpory obnovy bytových domov je v posledných rokoch zaznamenaný posun v oblasti financovania, nakoľko sa v oveľa vyššej miere používajú predovšetkým návratné zdroje (zvýhodnené úvery ŠFRB). Ako sa uvádza v Aktualizácii integrovaného národného energetického a klimatického plánu na roky 2021 – 2030 „motivácia vlastníkov k uskutočňovaniu obnovy a podpora mobilizácie ich vlastných zdrojov sú nevyhnutnými

⁹ Dlhodobá stratégia obnovy fondu budov, s. 18, elektronická verzia: <https://www.mindop.sk/dlhodoba-strategia-obnovy-fondu-budov>.

predpokladmi pre udržanie tempa obnovy bytov. Vzhľadom na dlhodobé politiky obnovy bytových domov v SR počet obnovených bytových jednotiek v čase prirodzene klesá. SR si uvedomuje túto skutočnosť a aktívne pristúpila k nastaveniu nových motivačných prvkov vo finančnom nástroji na obnovu (v rámci ŠFRB). Od 1.1.2024 boli zavedené v rámci Štátneho fondu rozvoja bývania motivačné prvky vo forme odpustenia časti úveru do výšky 30 % sumy úveru (nepriamo grant), ktoré sú podmienené splnením zákonom stanovených podmienok, najmä úsporou primárnej energie a realizáciou obnoviteľného zdroja energie. Takáto grantová podpora prispieva k ďalšiemu pokračovaniu obnovy nezateplených bytových domov.“.

Graf č. 16: Poskytnutá podpora ŠFRB na obnovu a počet podporených bytov



Zdroj: MD SR

Sektor so značným potenciálom pre ďalšie úspory energií a zníženia emisií predstavujú v našich podmienkach rodinné domy. Podľa Aktualizácie integrovaného národného energetického a klimatického plánu na roky 2021 – 2030 sa v období rokov 2016 – 2021 obnovilo v priemere 8 991 rodinných domov, čo predstavuje 1,2 % z celkového fondu neobnovených rodinných domov a čo zároveň predstavuje približne 0,8 % z celkového fondu rodinných domov. Na dosiahnutie tempa obnovy 3 % rodinných domov ročne z celkového fondu neobnovených rodinných domov by bolo potrebné ročne obnoviť približne 22 570 rodinných domov.

S cieľom motivácie obnovy rodinných domov MD SR v tejto súvislosti zaviedlo v roku 2016 podporu vo forme príspevku na zateplenie rodinného domu na účely zlepšenia energetickej hospodárnosti rodinného domu a v roku 2019 zaviedlo aj príspevok na rodinný dom s takmer nulovou potrebou energie. Posledná výzva na získanie príspevku na zateplenie rodinného domu na účely zlepšenia energetickej hospodárnosti rodinného domu bola vyhlásená v roku 2021. V období rokov 2016 až 2021 tak MD SR poskytlo príspevok vo výške 4 418 403,28 eur na zlepšenie energetickej hospodárnosti 614 rodinných domov. V nadväznosti na schválenie Plánu obnovy a odolnosti SR v roku 2021 MD SR zastavilo poskytovanie príspevku. V rámci komponentu 2 Plánu obnovy a odolnosti bola schválená investícia zameraná na zlepšenie energetickej hospodárnosti rodinných domov. Investícia sa realizuje prostredníctvom Slovenskej agentúry životného prostredia (ďalej len „SAŽP“) pod názvom „Obnov dom“. Cieľom tohto programu je obnoviť minimálne 25 164 rodinných domov do júna

2026, s alokáciou 421 mil. eur. V rámci doteraz zverejnených výziev bolo k 30. januáru 2025 podaných 29 848 žiadostí, z tohto počtu bolo k 2. februáru 2025 zazmluvnených 19 697 prijímateľov. V rámci opatrení Plánu obnovy a odolnosti doplnených v roku 2023 v komponente REPowerEU realizuje SAŽP aj schému Obnov Dom MINI, v ktorej sú podporované opatrenia čiastkovej obnovy pre domácnosti ohrozené energetickou chudobou (s nízkym príjmom). Po revízií Plánu obnovy a odolnosti by malo byť podporených minimálne 4 080 rodinných domov.

S obnovou bytových budov súvisia aj aktivity realizované v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva SR (ďalej len „MH SR“), resp. aj prostredníctvom Slovenskej inovačnej a energetickej agentúry (príspevková organizácia MH SR). Opatrenia MH SR sú prioritne legislatívneho charakteru a sú zamerané na zvyšovanie energetickej efektívnosti a zvyšovanie podielu OZE. Opatrenia energetickej efektívnosti sa týkajú najmä zvyšovania účinnosti vykurovacích a klimatizačných systémov a prípravy teplej úžitkovej vody v budovách. SIEA naďalej pokračuje v implementácii projektu s názvom Zelená domácnostiam, ktorý podporuje inštaláciu obnoviteľných zdrojov energie v rodinných a bytových domoch. Na podporu inštalácií je v projekte Zelená domácnostiam financovanom z Programu Slovensko vyčlenených 107,7 milióna eur.

Problematika bývania má samozrejme výrazný presah s opatreniami sociálnej politiky štátu, ktorých nositeľom je Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR (ďalej len „MPSVR SR“). Aktivity MPSVR SR v oblasti sú detailne spracované v prílohe č. 2.

Mohli by sme pokračovať aj vo vymenovaní iných špecifických podporných nástrojov, ktoré prispievajú k zvyšovaniu kvality bývania a teda aj životnej úrovne, akou je napríklad podpora poskytovaná Úradom splnomocnenca vlády Slovenskej republiky pre rómske komunity na podporu sociálnych a kultúrnych potrieb a riešenia mimoriadne nepriaznivých situácií rómskej komunity, Ministerstvom životného prostredia SR (ďalej len „MŽP SR“) na budovanie kanalizácií a verejných vodovodov a pod.

Všetky uvedené formy podpory, ale aj mnohé ďalšie aktivity v oblasti bývania len podčiarkujú prierezovosť a náročnosť problematiky bývania. Zároveň však nabádajú k posilneniu koordinácie týchto aktivít s cieľom maximalizácie pozitívnych dopadov na úroveň bývania SR.

3. Zhodnotenie plnenia úloh Bytovej politiky Slovenskej republiky do roku 2030 (vrátane akčného plánu do roku 2025) a návrh na jej aktualizáciu

BP2030 bola schválená uznesením vlády SR č. 728 zo dňa 8. decembra 2021. Ako strednodobý rámcový dokument štátu definuje víziu a ciele štátu v oblasti bývania zohľadňujúc vývoj na trhu s bývaním. Dlhodobým zámerom štátnej bytovej politiky je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie. Základnou víziou štátu do roku 2030 je dosiahnuť postupné zvýšenie dostupnosti a kvality bývania v SR zameraním sa na zvýšenie cenovej a fyzickej dostupnosti bývania s dôrazom na rozvoj všetkých foriem nájomného bývania. Samozrejmosťou súčasťou tejto vízie je aj zlepšovanie kvalitatívnych vlastností existujúceho bytového fondu.

Základným poslaním štátu je predovšetkým vytváranie stabilného trhového prostredia pre napĺňanie tohto cieľa. Zároveň pri zlepšovaní podmienok bývania majú svoju pôsobnosť aj ďalšie subjekty, ktorými sú najmä samosprávy (miestne alebo regionálne), súkromný sektor, ako aj samotní obyvatelia. Každý z týchto subjektov má pritom svoje špecifické postavenie.

Tak ako v predchádzajúcich obdobiach BP2030 obsahovala čiastkové ciele zhrnuté v Akčnom pláne do roku 2025, ktorých splnenie malo ambíciu prispieť k pozitívnemu posunu v oblasti bývania, a to predovšetkým v oblasti právneho rámca bývania a podporných nástrojov. Konkrétne navrhnuté opatrenia boli zamerané napríklad na prípravu nového Stavebného zákona a zákona o územnom plánovaní, úpravy verejného obstarávania, vytvorenie nových nástrojov pre podporu súkromného nájomného sektora, zachovanie dynamiky obnovy bytového fondu, ale aj úprava nájomných vzťahov v Občianskom zákonníku.

V nadväznosti na definované opatrenia, uznesenie vlády SR ku koncepcii obsahovalo spolu 11 úloh pre príslušné ministerstvá, konkrétne vtedajšiemu Úradu podpredsedu vlády, ktorý neriadi ministerstvo, Ministerstvu financií SR (ďalej len „MF SR“), Ministerstvu spravodlivosti SR (ďalej len „MS SR“), Ministerstvu pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, MH SR, MŽP SR a MD SR, ktoré mali byť plnené postupne do roku 2025 alebo v dlhšom časovom období. Veľká časť z nich bola splnená, avšak niektoré priority prekračujú rámec obdobia do roku 2025 a mali by zostať v platnosti aj pre ďalšie obdobie. Vyhodnotenie plnenia uznesenia vlády SR č. 728 zo dňa 8. decembra 2021 je spracované v prílohe č. 1.

Nad rámec úloh definovaných v uznesení vlády SR sa naplňali aj ďalšie opatrenia, ktoré boli súčasťou BP2030. V období od prijatia BP2030 bol taktiež prijatý zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorým bol zavedený nový model podpory rozvoja cenovo dostupného nájomného bývania. Taktiež v súlade s navrhnutým opatrením „vytvoriť systém pre objektívne stanovenie ceny nájmu v bytoch obstaraných z verejných zdrojov“ zákon č. 33/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 6. marca 2024 ustanovil MD SR za cenový orgán v oblasti cien nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov vyšších územných celkov a rozpočtov obcí. MD SR v nadväznosti na novú kompetenciu pripravilo návrh vyhlášky MD SR o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore, ktorá bola schválená 21. októbra 2024 s účinnosťou od 1. januára 2025. Vyhláška č. 281/2024 Z. z. stanovila nový spôsob určenia maximálnej výšky regulovaného nájomného bytov vo verejnom nájomnom sektore, ktorý má zabezpečovať pokrytie reálnych nákladov prevádzky nájomného bývania, vrátane investícií na údržbu, budúce rekonštrukcie a mieru inflácie, súčasne so zachovaním sociálnej funkcie takto regulovaného nájomného. V oblasti dostupného bezbariérového užívateľného nájomného bývania MD SR do podporných nástrojov (ŠFRB, zákon č. 443/2010 Z. z.) zaviedlo povinnosť navrhovať minimálne 15 % bytov univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií. Táto podmienka sa však začne uplatňovať až v nadväznosti na prijatie vykonávacieho predpisu k novému stavebnému zákonu, ktorý bude danú oblasť upravovať.

Aj keď je možné konštatovať, že prevažná časť konkrétnych termínovaných úloh z uznesenia vlády SR k BP2030, ako aj ďalších bola splnená, naďalej je možné konštatovať, že prekážky, ktoré z pohľadu MD SR bránia efektívnejšiemu rozvoju bývania v SR stále pretrvávajú. Na národnej úrovni bol najväčší posun zaznamenaný v stavebnom práve. Výzvou do budúcnosti je postupná implementácia nového Stavebného zákona, ako aj zákona o územnom plánovaní.

Na národnej úrovni sú naďalej identifikované nasledovné bariéry:

- Obmedzené verejné zdroje určené na rozvoj bývania.
- Kompetenčná medzirezortná roztrieštenosť sprevádzaná nerešpektovaním kompetencií MD SR v oblasti bývania. MD SR s ministerstvami, ktoré zasahujú do

oblasti bývania síce spolupracuje, ale nemá dostatočné nástroje, ako zámery bytovej politiky plne presadiť.

- Problematika bývania je multiprierezovou témou. Samotné bývanie je predmetom množstva koncepcných a strategických materiálov, ako aj právnych predpisov v kompetencii rôznych rezortov. Tento stav neprispieva k efektívnej realizácii bytovej politiky na národnej úrovni.
- Nedôsledná previazanosť jednotlivých opatrení bytovej politiky, ako aj časté legislatívne zmeny.
- Podporné programy bytovej politiky väčšinou nezohľadňujú špecifickú situáciu v jednotlivých regiónoch.
- Nedostatok transparentných údajov o trhu s bývaním a možnosť štátu monitorovať existujúci stav bytového fondu a navrhovať konkrétne efektívne riešenia.
- Dlhodobo prebiehajúca rekodifikácia Občianskeho zákonníka.
- Prílišná rozdrobenosť pozemkov.

Na miestnej úrovni sú naďalej identifikované nasledovné prekážky:

- Nedostatočná aktivita samospráv v úlohe zabezpečovania bývania pre svojich obyvateľov, predovšetkým miest ako motorov ekonomického rozvoja.
- Absencia alebo len formálna existencia lokálnych bytových politík častokrát nevychádzajúca z reálnych podmienok a potrieb konkrétnej samosprávy.
- Nízka úroveň územného plánovania a málo efektívna pozemková politika na úrovni obcí.
- Minimálne zapojenie vyšších územných celkov do riešenia problematiky bývania.
- Nízka miera spolupráce na úrovni jednotlivých samospráv, ako aj so súkromným a mimovládny sektorom v oblasti bývania.

Na základe analýzy súčasného stavu, ako aj vývoja od prijatia BP2030 v roku 2021 je možné konštatovať, že najväčšími problémami a zároveň výzvami v oblasti bývania sú naďalej fyzický nedostatok bytového fondu, nízka dostupnosť nájomného bývania, zhoršenie finančnej dostupnosti bývania veľkej časti domácností, demografické zmeny v spoločnosti a obmedzené verejné zdroje určené na podporu bývania.

Aj v nadväznosti na uvedené je možné konštatovať, že vízia a ciele bytovej politiky stanovené BP2030 stále pretrvávajú.

Základnou víziou štátu do roku 2030 je dosiahnuť zvýšenie dostupnosti a kvality bývania v SR so zameraním sa na zvýšenie cenovej a fyzickej dostupnosti bývania s dôrazom na rozvoj všetkých foriem nájomného bývania. Samozrejmosťou súčasťou tejto vízie je aj zlepšovanie kvalitatívnych vlastností existujúceho bytového fondu.

Táto vízia bude naďalej realizovaná naplňaním opatrení navrhovaných v BP2030, ktorých výsledkom má byť dosiahnutie nasledujúcich čiastkových cieľov:

- zvýšenie ponuky bývania prostredníctvom vytvorenia stabilného prostredia,
- zvýšenie dostupnosti všetkých foriem nájomného bývania a
- zvyšovanie kvality bývania.

V nadväznosti na plnenie úloh z predchádzajúceho obdobia sú navrhované úlohy na obdobie do roku 2030 vyplývajúce z BP2030. Časť úloh predstavuje návrh na pokračovanie plnenia úloh z akčného plánu do roku 2025, nakoľko daná oblasť si naďalej vyžaduje pozornosť.

3.1. Akčný plán do roku 2030

Akčný plán do roku 2030 predstavuje úlohy, ktoré vyplývajú z BP2030 a ktorých naplnením sa vytvorí predpoklad na ďalšie rozvíjanie sektoru bývania. Hlavným cieľom akčného plánu je spolupôsobiť v súlade s ďalšími prijímanými opatreniami v zodpovedajúcich oblastiach na zvyšovaní dostupnosti a kvality bývania v SR.

Akčný plán do roku 2030 obsahuje 7 prioritných úloh, z ktorých úloha zameraná na úpravu Občianskeho zákonníka v oblasti nájmu bytu je pokračovaním úlohy z akčného plánu do roku 2025 a je plnená v súlade s uznesením vlády SR č. 728 zo dňa 8. decembra 2021. Ďalšie dve úlohy predstavujú pokračujúce opatrenia z akčného plánu do roku 2025, nakoľko naďalej je potrebné sa im intenzívne venovať.

Požiadavky, ktoré môžu vyplynúť v súvislosti s plnením prioritných úloh, budú kvantifikované a posudzované pri predkladaní jednotlivých návrhov právnych predpisov, resp. príslušných materiálov nelegislatívnej povahy.

Navrhované úlohy do roku 2030 sú:

1. **Upraviť Občiansky zákonník v oblasti nájmu bytu tak, aby zabezpečil rovnomernejšie podmienky nájmu bytu na strane prenajímateľa a nájomcu.**
Gestor: MS SR
Termín: do termínu spracovania paragrafového znenia Občianskeho zákonníka (úloha B.12. z uznesenia vlády SR č. 728 zo dňa 8. decembra 2021)
2. **Prijímať a realizovať opatrenia na znižovanie spotreby energie budov na bývanie, a to najmä v oblasti konštrukcií budov, vykurovacích systémov, prípravy teplej vody, a na zvýšenie podielu využívania obnoviteľných a nízkoemisných zdrojov energie, ako aj využívať riešenia podporujúce prispôsobovanie sa zmene klímy.**
Gestor: MD SR, MŽP SR
Termín: 31.12.2030
3. **Popularizovať tému nájomného bývania.**
Gestor: MD SR, ŠFRB, Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania
Termín: 31.12.2030
4. **Analyzovať neobývaný bytový fond a navrhnúť možnosti, resp. nástroje pre jeho opätovné využívanie na účel bývania.**
Gestor: MD SR
Termín: 31.12.2029
5. **Vypracovať odporúčania spôsobov realizácie projektov verejno-súkromného partnerstva pri obstarávaní nájomného bývania.**
Gestor: MD SR
Spolupráca: MF SR, ZMOS, ÚMS
Termín: 31.12.2029
6. **Vypracovať príručku prepájania nástrojov bytovej a sociálnej politiky na lokálnej úrovni, najmä so zreteľom na najzraniteľnejšie skupiny obyvateľstva.**
Gestor: MD SR, MPSVR SR
Spolupráca: ZMOS, ÚMS
Termín: 30.06.2028

7. **Vyhodnotiť dosiahnutý pokrok v plnení úloh BP2030 a predložiť návrh bytovej politiky na ďalšie obdobie.**

Gestor: MD SR

Termín: 31.12.2030

P r í l o h y

Zoznam príloh

- Príloha č. 1: Vyhodnotenie plnenia úloh z uznesenia vlády č. 728 zo 8. decembra 2021
- Príloha č. 2: Vyhodnotenie plnenia úloh vyplývajúcich z Bytovej politiky Slovenskej republiky do roku 2030 Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny SR
- Príloha č. 3: Vybavenosť bytmi v krajocho a v SR (počet bytov/1 000 obyvateľov)
- Príloha č. 4: Vývoj počtu začatých a dokončených bytov v SR v rokoch 2000 až 2024
- Príloha č. 5: Intenzita bytovej výstavby v SR v rokoch 2000 až 2024
- Príloha č. 6: Vývoj čistého prírastku bytov v SR v rokoch 2011 až 2024
- Príloha č. 7: Počet začatých a dokončených bytov v SR podľa druhu vlastníctva v rokoch 2014 až 2024
- Príloha č. 8: Počet začatých a dokončených bytov v členení podľa jednotlivých krajov v SR v rokoch 2014 až 2024
- Príloha č. 9: Vybrané údaje o vývoji v oblasti bývania v Slovenskej republike za roky 2014 až 2024
- Príloha č. 10: Mapa počtu podporených nájomných bytov dotáciou MD SR v jednotlivých okresoch SR (v rokoch 2000-2024)
- Príloha č. 11: Intenzita bytovej výstavby vo vybraných krajinách Európy v roku 2024
- Príloha č. 12: Verejné zdroje určené na podporu rozvoja bývania v SR za roky 2005 až 2024

Vyhodnotenie plnenia úloh z uznesenia vlády č. 728 zo 8. decembra 2021

Znenie úlohy:

- B.1. analyzovať systém bankových záruk poskytovaných Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou a navrhnúť opatrenia pre efektívne fungovanie tohto systému s cieľom podpory nájomného bývania

Z: MF SR, MD SR

T: do 31. decembra 2023

Plnenie:

Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s. v koordinácii s Ministerstvom financií SR vypracovala analýzu systému bankových záruk poskytovaných SZRB, a. s. z pohľadu možností ich využitia na podporu financovania rezidenčného projektu určeného na nájomné bývanie. Ministerstvo financií SR si túto analýzu osvojilo a v záujme splnenia stanoveného termínu predložilo dňa 20. decembra 2023 na Úrad vlády Slovenskej republiky informatívny materiál s názvom „Analýza systému bankových záruk poskytovaných Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou, a. s. s návrhom opatrenia pre efektívne fungovanie tohto systému s cieľom podpory nájomného bývania“.

Úloha je splnená.

Znenie úlohy:

- B.2. v spolupráci s ministrom dopravy a výstavby navrhnúť a predložiť Národnej rade SR nový zákon o výstavbe a zákon o územnom plánovaní s cieľom zefektívniť stavebný proces

Z: UPV

T: do 30. júna 2022

Plnenie:

Na základe úlohy uloženej vtedajšiemu podpredsedovi vlády SR, ktorý neriadi ministerstvo, boli do legislatívneho procesu predložené a následne Národnou radou SR schválené: zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní z 27. apríla 2022 a zákon č. 201/2022 Z. z. o výstavbe z 27. apríla 2022.

Úloha je splnená.

Znenie úlohy:

- B.3. v spolupráci s predsedom Úradu pre verejné obstarávanie zefektívniť procesy verejného obstarávania nájomných bytov

Z: UPV

T: do 31. decembra 2022

Plnenie:

Na základe úlohy uloženej vtedajšiemu podpredsedovi vlády SR, ktorý neriadi ministerstvo, bol v roku 2021 do legislatívneho procesu predložený návrh novely zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov. Hlavným cieľom návrhu bolo zrýchlenie a zjednodušenie verejného obstarávania okrem iného aj v oblasti uskutočňovania stavebných prác.

Úloha je splnená.

Znenie úlohy:

- B.4 zriadiť pracovnú skupinu za účasti relevantných subjektov s cieľom identifikovať a navrhnúť riešenia pre zabezpečenie efektívnejšieho výkonu vlastníckeho práva a správy a údržby bytových domov

Z: MD SR

T: do 31. decembra 2022

Plnenie:

Ministerstvo dopravy SR v súlade s Bytovou politikou Slovenskej republiky do roku 2030 oslovilo listom štátnej tajomníčky č. 11965/2022/SBPSMR/84872 relevantné inštitúcie so žiadosťou o nomináciu členov do pracovnej skupiny. Nominácie boli zaslané ministerstvu v termíne do 30. septembra 2022. Dňa 23. novembra 2022 sa konalo prvé stretnutie pracovnej skupiny.

Úloha je splnená.

Znenie úlohy:

- B.5. zriadiť nadrezortnú koordinačnú platformu pre oblasť bytovej politiky

Z: MD SR

T: do 30. júna 2022

Plnenie:

Ministerstvo dopravy SR v súlade s Bytovou politikou Slovenskej republiky do roku 2030 oslovilo listom ministra č. 23020/2022/SBPSMR/41317-M jednotlivé inštitúcie so žiadosťou o nomináciu členov do nadrezortnej platformy. Nominácie boli zaslané ministerstvu v termíne do 29. apríla 2022. Dňa 21. júna 2022 sa konalo prvé stretnutie členov platformy.

Úloha je splnená.

Znenie úlohy:

- B.6. v spolupráci s ministrom práce, sociálnych vecí a rodiny, splnomocnencom vlády SR pre rómske komunity, Združením miest a obcí Slovenska a Úniou miest Slovenska vypracovať odporúčania (metodiky) pre samosprávy pri výbere nájomcov a pridelovaní nájomných bytov určených na sociálne bývanie

Z: MD SR

T: do 31. decembra 2022

Plnenie:

Ministerstvo dopravy SR spracovalo odporúčania vo forme príručky pre samosprávy s názvom „Odporúčania pre samosprávu pri výbere nájomcov a pridelovaní nájomných bytov určených na sociálne bývanie“. Príručka bola predložená aj spolupracujúcim subjektom na vyjadrenie a následne bola zverejnená na webovom sídle ministerstva.

Úloha je splnená.

Znenie úlohy:

- B.7. v spolupráci so Štátnym fondom rozvoja bývania realizovať mediálnu kampaň s cieľom popularizácie nájomného bývania

Z: MD SR

T: do 31. decembra 2025

Plnenie:

Ministerstvo dopravy SR v spolupráci so Štátnym fondom rozvoja bývania, ale aj Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania priebežne realizuje mediálnu kampaň s cieľom popularizácie nájomného bývania. S cieľom efektívnejšej komunikácie so širokou verejnosťou, ako aj s cieľom osloviť väčší počet potenciálnych žiadateľov, je kampaň realizovaná najmä v online priestore a na sociálnych sieťach – Facebook, Instagram a LinkedIn, ako aj na platforme YouTube. Téma rozvoja nájomného bývania je pravidelne komunikovaná aj v štandardných médiách. Zároveň je téma aktívne prezentovaná na odborných konferenciách, prednáškach a ďalších diskusiách.

Úloha sa plní.

Znenie úlohy:

- B.9. novelizovať zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony s cieľom lepšieho a efektívnejšieho prístupu samosprávy k pozemkom na účel výstavby nájomného bývania

Z: MPRV SR

T: do 31. decembra 2022

Plnenie:

Úloha bola splnená prijatím zákona č. 257/2022 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony (ďalej len „zákon č. 330/1991 Zb.“) účinnou od 1. septembra 2022.

Legislatívna zmena sa prejavila v § 34 odseku 11 zákona č. 330/1991 Zb., v ktorom sa upravila možnosť Slovenského pozemkového fondu previesť bližšie špecifikované pozemky do vlastníctva obce s cieľom podporiť budovanie nájomného bývania spolu s postupom pri ich prevode a kontrole zabezpečenia účelu stavby. Možnosť prevodu podľa novej právnej úpravy bola rozšírená aj na vyššie územné celky.

Úloha je splnená.

Znenie úlohy:

- B.10. na vyžiadanie predložiť ministrovi dopravy a výstavby vyhodnotenie plnenia úloh vyplývajúcich z Bytovej politiky Slovenskej republiky do roku 2030

Z: MH SR

T: do 31. decembra 2024

Plnenie:

Ministerstvo hospodárstva SR naďalej realizovalo aktivity zamerané na znižovanie spotreby energie budov, najmä v oblasti konštrukcií budov, vykurovacích systémov, prípravy teplej úžitkovej vody, na zvýšenie podielu využívania obnoviteľných zdrojov energie a nízkoemisných zdrojov energie, ako aj vytváranie riešení podporujúcich prispôsobovanie sa zmene klímy. V uplynulom období o. i.:

Aktualizácia Integrovaného národného energetického a klimatického plánu na roky 2021-2030 bola schválená uznesením vlády SR č. 17 zo dňa 2. apríla 2025. Aktualizácia obsahuje plánované opatrenia až do roku 2030 zahŕňajúce o. i. podporu rozvoja a zvýšenie podielu

obnoviteľných zdrojov energie v budovách, vykurovacích a klimatizačných systémov v budovách a prípravy teplej úžitkovej vody v budovách.

Slovenská inovačná a energetická agentúra (SIEA) naďalej pokračuje v implementácii projektu s názvom Zelená domácnostiam, ktorý podporuje inštaláciu obnoviteľných zdrojov energie v rodinných a bytových domoch. Projekt Zelená domácnostiam poskytuje európsku pomoc z Programu Slovensko vo forme poukázok, ktoré môžu pokryť až 50 % oprávnených výdavkov na nákup a inštaláciu tepelných čerpadiel, fotovoltických panelov, slnečných kolektorov, kotlov na biomasu a veterných turbín. Na podporu inštalácií je v projekte Zelená domácnostiam financovanom z Programu Slovensko vyčlenených 107,7 milióna eur. V rámci opatrenia je alokovaná aj finančná čiastka na podporu domácností ohrozených energetickou chudobou (Zelená solidarita, v ktorom môžu pomoc až do výšky 90 % oprávnených nákladov využiť nízkopríjmové domácnosti a domácnosti s osobou s ťažkým zdravotným postihnutím. Podpora je určená na inštaláciu fotovoltických panelov, slnečných kolektorov a kotlov na biomasu.). Národný projekt SIEA bol v minulosti financovaný z Operačného programu Kvalita životného prostredia, v rokoch 2015 – 2023 bolo podporených takmer 60 000 inštalácií a domácnosti pri kúpe zariadení využili poukázky v hodnote 124,5 miliónov eur. Zo súčasného projektu bolo podporených zatiaľ 21-tisíc poukázok v hodnote viac ako 59 miliónov eur (august 2025).

Úloha je splnená.

Znenie úlohy:

- B.11. prijímať a realizovať opatrenia na znižovanie spotreby energie budov na bývanie, ako aj vytvárať riešenia podporujúce prispôsobovanie sa zmene klímy

Z: MD SR, MŽP SR

T: do 31. decembra 2025

Plnenie:

Na úrovni Ministerstva životného prostredia SR bola uvedená úloha zabezpečovaná nasledujúcim opatrením:

Ministerstvo životného prostredia SR prostredníctvom Slovenskej agentúry životného prostredia (SAŽP), realizuje program pomoci domácnostiam „Obnov dom“ s cieľom znížiť energetickú náročnosť rodinných domov na území Slovenskej republiky. Tento program predstavuje dlhodobý, avšak časovo a rozsahovo obmedzený program obnovy rodinných domov financovaný prostredníctvom Plánu obnovy a odolnosti s cieľom prispieť k zlepšeniu energetickej hospodárnosti rodinných domov, ale znížením produkcie emisií CO₂ aj k ochrane a adaptácii pred nepriaznivými dôsledkami zmeny klímy. Cieľom tohto programu je obnoviť minimálne 25 164 rodinných domov do júna 2026, s alokáciou 421 mil. eur. V rámci doteraz zverejnených výziev bolo k 30. januáru 2025 podaných 29 848 žiadostí, z tohto počtu bolo k 2. februáru 2025 zazmluvnených 19 697 prijímateľov. K uvedenému dátumu bolo predložených 12 355 žiadostí o platbu prijímateľov s ukončenou realizáciou obnovy domov a 8 375 prijímateľom boli žiadosti o platbu uhradené. Celkom bolo v rámci programu vyplatených viac než 125 mil. eur, pričom ďalších 10 mil. eur bolo vyplatených vo forme záloh prijímateľom v rámci mimoriadnych výziev pre rodinné domy poškodené povodňami, krupobitím či zemetrasením. V rámci opatrení Plánu obnovy doplnených v roku 2023 v komponente REPowerEU realizuje SAŽP aj schému Obnov Dom MINI, v ktorej sú podporované opatrenia čiastkovej obnovy pre domácnosti ohrozené energetickou chudobou (s nízkym príjmom). Po úspešnej revízií Plánu obnovy, ktorá je momentálne v procese, bude takto podporených minimálne 4 080 rodinných domov.

Na úrovni Ministerstva dopravy SR bola uvedená úloha zabezpečovaná nasledujúcimi opatreniami:

V rokoch 2021-2025 boli každoročne vypracovávané Plány obnovy relevantných budov schvaľované na rokovaní vlády SR a boli k nim prijaté nasledovné uznesenia vlády SR č. 402/2021, č. 430/2022, č. 328/2023, č. 400/2024 a č. 329/2025.

V roku 2024 bola prijatá kľúčová Smernica Európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2024/1275 o energetickej hospodárnosti budov, na ktorej príprave sa MD SR aktívne zúčastnilo. Uvedená smernica podporuje zlepšovanie energetickej hospodárnosti budov a znižovanie emisií skleníkových plynov z budov v EÚ s cieľom dosiahnuť fond budov s nulovými emisiami do roku 2050. Predpokladaná účinnosť transpozície smernice do slovenskej legislatívy (novela zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vrátane vykonávacieho predpisu) je v máji 2026.

V roku 2024 bolo prijaté Nariadenie Európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2024/3110 z 27. novembra 2024, ktorým sa stanovujú harmonizované pravidlá uvádzania stavebných výrobkov na trh a zrušuje nariadenie (EÚ) č. 305/2011.

MD SR zabezpečovalo a koordinovalo proces energetickej certifikácie budov. Za obdobie elektronickej evidencie v rokoch 2010 až 2024 bolo celkovo evidovaných viac ako 257 000 energetických certifikátov.

MD SR zabezpečilo v roku 2024 prípravu a vyhlásenie verejného obstarávania v predmete zákazky Digitálna platforma údajov o energetickej hospodárnosti fondu budov v nadväznosti na Komponent 19: REPowerEU, Reformy 3: Podpora vzniku databázy a systému výmeny údajov o energetickej hospodárnosti budov (ďalej len „Reforma 3 – IS a zber údajov“), v auguste 2025 bola so zhotoviteľom (úspešným uchádzačom) uzavretá Zmluva o poskytnutí služieb a Zmluva o dielo.

V súvislosti s Reformou 3 – IS a zber údajov, ktorá pozostávala z vytvorenia informačného systému a zo zberu údajov o verejných budovách prostredníctvom energetických certifikátov a pasportov obnovy budovy, bol v roku 2025 implementovaný do IS INFOREG nový nástroj na vydávanie pasportu obnovy budovy.

MD SR pokračuje v implementácii Komponentu 2: Obnova budov, Investície 2: Obnova verejných historických a pamiatkovo chránených budov v znení kapitoly REPowerEU.

Úloha sa plní.

Znenie úlohy:

- B.12. upraviť Občiansky zákonník v oblasti nájmu bytu tak, aby zabezpečil rovnomernejšie podmienky nájmu bytu na strane prenajímateľa a nájomcu

Z: MS SR

T: do termínu spracovania
paragrafového znenia
Občianskeho zákonníka

Plnenie:

Rekodifikácia Občianskeho zákonníka je súčasťou Programového vyhlásenia vlády Slovenskej republiky a súčasne je táto úloha obsiahnutá aj v Pláne legislatívnych úloh vlády Slovenskej republiky na rok 2025, ktorý predpokladá plnenie tejto úlohy v mesiaci december 2025, pričom ide o úlohu č. 10 pod názvom „Návrh Občianskeho zákonníka MS SR - Realizácia

Programového vyhlásenia vlády Slovenskej republiky s cieľom pripraviť modernú rekodifikáciu občianskeho práva“. Na účely splnenia tejto úlohy bola zriadená rekodifikačná komisia.

Úloha sa plní.

Vyhodnotenie plnenia úloh vyplývajúcich z Bytovej politiky Slovenskej republiky do roku 2030 Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny SR

V rámci rezortu práce, sociálnych vecí a rodiny bolo vykonaných viacero opatrení zameraných na problematiku bývania, či už ide o systém pomoci v hmotnej núdzi (príspevok na bývanie), sociálne služby alebo sociálnu ekonomiku.

1. V rámci systému pomoci v hmotnej núdzi došlo v priebehu roku 2023 k úprave štruktúry príspevku na bývanie a zároveň aj k jeho značnému zvýšeniu, a to nasledovne:

- k 15. júlu 2023 sa upravila suma príspevku na bývanie z dvoch na päť úrovní a zároveň došlo k jej zvýšeniu
 - 83,00 eur mesačne, ak ide o domácnosť s 1 členom domácnosti, ktorej sa poskytuje pomoc v hmotnej núdzi,
 - 140,90 eura mesačne, ak ide o domácnosť s 2 členmi domácnosti, alebo ak ide o nájom bytu alebo rodinného domu 2 nájomcami, ktorí sú členmi domácnosti, ktorej sa poskytuje pomoc v hmotnej núdzi,
 - 178,80 eura mesačne, ak ide o domácnosť s 3 členmi domácnosti, alebo ak ide o nájom bytu alebo rodinného domu 3 nájomcami, ktorí sú členmi domácnosti, ktorej sa poskytuje pomoc v hmotnej núdzi,
 - 216,70 eura mesačne, ak ide o domácnosť so 4 členmi domácnosti, alebo ak ide o nájom bytu alebo rodinného domu 4 nájomcami, ktorí sú členmi domácnosti, ktorej sa poskytuje pomoc v hmotnej núdzi,
 - 254,50 eura mesačne, ak ide o domácnosť s viac ako 4 členmi domácnosti, alebo ak ide o nájom bytu alebo rodinného domu viac ako 4 nájomcami, ktorí sú členmi domácnosti, ktorej sa poskytuje pomoc v hmotnej núdzi.
- k 1. októbru 2023 v dôsledku skoršej valorizácie sa zvýšil aj príspevok na bývanie na základe koeficientu rastu životných nákladov nízkopríjmových domácností, a to nasledovne:

Príspevok na bývanie

○ jedna osoba	z	83,00 eur	na	95,20 eura
○ dve osoby	zo	140,90 eura	na	161,60 eura
○ tri osoby	zo	178,80 eura	na	205,10 eura
○ štyri osoby	z	216,70 eura	na	248,60 eura
○ päť a viac osôb	z	254,50 eura	na	291,90 eura.

2. V oblasti sociálnych služieb došlo k viacerým zmenám týkajúcich sa nielen deinštitucionalizácie systému sociálnych služieb, ale aj podpory služieb krízovej intervencie.

A. Deinštitucionalizácia systému sociálnych služieb

- vláda Slovenskej republiky schválila uznesením č. 222 z 28. apríla 2021 Národnú stratégiu deinštitucionalizácie systému sociálnych služieb a náhradnej starostlivosti. Jednotlivé ciele stratégie sú rozpracované na konkrétne opatrenia v nadväzujúcom dokumente Národný akčný plán prechodu z inštitucionálnej na komunitnú starostlivosť v systéme sociálnych služieb na roky 2022 – 2026. MPSVR SR do roku 2030 urýchlí prechod z inštitucionálnej starostlivosti

na komunitnú starostlivosť prostredníctvom plnenia cieľov vyplývajúcich z Národnej stratégie deinštitucionalizácie systému sociálnych služieb a náhradnej starostlivosti v Slovenskej republike.

- Národný projekt Deinštitucionalizácia sociálnych služieb - podpora transformačných tímov (ďalej NP DI PTT) bol realizovaný od 08/2018 do 12/2023. NP DI PTT podporil v procese prechodu z inštitucionálnej na komunitnú úroveň spolu 93 zariadení sociálnych služieb, z ktorých 90 má v súčasnosti odborne oponovaný transformačný plán. Na NP DI PTT nadviazal projekt Podpora poskytovania komunitných a kvalitných sociálnych služieb (ďalej NP PKS), ktorého zámer bol Komisiou pri Monitorovacom výbore schválený dňa 27.06.2024 a výzva bola vyhlásená dňa 19.12.2024. NP PKS bude realizovaný prostredníctvom troch podaktivít v rámci hlavnej aktivity “Podpora poskytovateľov a prijímateľov sociálnych služieb v procese skvalitňovania sociálnych služieb a prechodu na komunitné služby”. Jednou z podaktivít je aj pokračovanie v podpore naplňovania transformačného plánu pre zariadenia sociálnych služieb, ktoré boli zapojené v NP DI PTT, ako aj poskytnutie cielej odbornej prípravy transformačného plánu pre tých poskytovateľov sociálnych služieb, ktorí majú o deinštitucionalizáciu záujem.

Žiadateľom NP PKS je MPSVR SR. Na realizácii odborných aktivít sa budú spolupodieľať subjekty s vysokou mierou expertízy v jednotlivých oblastiach, poskytujúcich akreditované vzdelávanie a podporu zariadeniam počas tvorby transformačných plánov. Predpokladaná celková dĺžka realizácie aktivít projektu je 51 mesiacov. Žiadaná výška nenávratného finančného príspevku je v sume 10 600 517,06 eur. Cieľom národného projektu je príprava komplexných podporných mechanizmov v prospech poskytovateľov sociálnych služieb za účelom zvýšenia kvality poskytovanej sociálnej služby a tým aj života prijímateľov sociálnych služieb a ich blízkych osôb. Podporou poskytovateľov a prijímateľov sociálnych služieb v procese skvalitňovania sociálnych služieb a prechodu na komunitné služby sa prispeje k plneniu cieľov a úloh vyplývajúcich zo strategických dokumentov zameraných na naplňovanie verejných politík, národných a medzinárodných záväzkov SR.

- Podpora deinštitucionalizácie bola realizovaná aj cez investičné výzvy z európskych programov. Od roku 2022 prebehla implementácia výziev na podporu budovania nových kapacít zariadení sociálnych služieb v rámci Plánu obnovy a odolnosti SR – Komponent 13, Investícia 1: Rozšírenie kapacít komunitnej sociálnej starostlivosti:
 - **Výzva na predkladanie projektových zámerov na rozšírenie kapacít komunitnej starostlivosti (kód výzvy 13I01-22-V01)** vyhlásená 05.10.2022 s termínom uzavretia výzvy v júni 2024.
 - Výzva na predkladanie žiadostí o prostriedky mechanizmu na rozšírenie kapacít komunitnej starostlivosti (kód výzvy 13I01-22-V02) vyhlásená 23.05.2023 s termínom uzavretia výzvy v júni 2024.
 - Výzva na predkladanie žiadostí o prostriedky mechanizmu na rozšírenie kapacít komunitnej starostlivosti II (kód výzvy 13I01-22-V03) vyhlásená 27.06.2024 s termínom uzavretia výzvy v decembri 2024.

V rámci výziev na podporu budovania nových kapacít zariadení sociálnych služieb z Plánu obnovy a odolnosti SR bolo doručených:

- projektových zámerov k 30.6.2024 – 565,
- žiadostí o poskytnutie prostriedkov mechanizmu do 31.12.2024 – 296, z toho počet zazmluvnených projektov do 31.12.2024 – 110.

V decembri 2024 v rámci Program Slovensko bola vyhlásená Výzva PSK-MPSVR-053-2024-ITI-EFRR – Budovanie sociálnej infraštruktúry (Aktivita C – Dobudovanie/materiálno-technické zabezpečenie a rekonštrukcia zariadení dlhodobej (sociálnej a zdravotnej) a následnej starostlivosti komunitného typu).

B. Podpora sociálnych služieb krízovej intervencie so zameraním na zabezpečenie prístrešia a riešenie nepriaznivej sociálnej situácie z dôvodu straty bývania alebo ohrozenia stratou bývania

- V záujme systémového riešenia problému bezdomovstva a prevencie rizika straty bývania schválila vláda SR dňa 12. apríla 2023 **Národnú koncepciu prevencie a ukončovania bezdomovstva**. Vznik Koncepcie tak možno vnímať ako výsledok dlhodobého úsilia odbornej verejnosti poukázať na potrebu aktívnejšie pristúpiť k systémovým riešeniam bezdomovstva a rovnako záujmu štátnej správy, osobitne Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR, vytvárať a zlepšovať podmienky opätovného začleňovania ľudí bez domova do bežného života. Doposiaľ sa väčšina strategických dokumentov výhradne nezameriavala na ľudí bez domova, zväčša ich subsumovala pod rôzne iné cieľové skupiny. Uvedená Národná koncepcia prevencie a ukončovania bezdomovstva obsahuje opatrenia a špecifické ciele v rôznych oblastiach, ako napríklad prevencia, bývanie, zdravie, zamestnanosť, sociálne služby a sociálne zabezpečenie, správna oblasť a dáta a štatistiky.

V prvej polovici roka 2024 bol vládou SR schválený **Akčný plán na roky 2024-2026 k Národnej koncepcii prevencie a ukončovania bezdomovstva**. Akčný plán, vychádzajúc z Koncepcie, predpokladá posilnenie integrovaných prístupov, ktoré kombinujú prevenciu, prístup k zdravotnej a sociálnej starostlivosti, zvýšenej podpory pri zamestnaní sa alebo zvýšenú dostupnosť bývania. Akčný plán obsahuje rozpracované globálne a čiastkové ciele do úrovne opatrení a aktivít, ktoré majú zadefinované merateľné ukazovatele, zodpovedných gestorov a partnerov a identifikáciu potrebných finančných nárokov a vhodných zdrojov na ich pokrytie. Akčný plán bol vytvorený v spolupráci so zástupcami zainteresovaných orgánov štátnej správy, regionálnej a miestnej samosprávy, ako aj zástupcami mimovládneho neziskového sektoru, pôsobiaceho v oblasti práce s cieľovou skupinou ľudí bez domova.

Spolufinancovanie sociálnych služieb krízovej intervencie z prostriedkov Európskeho sociálneho fondu v rámci projektového financovania:

MPSVR SR kontinuálne podporuje sociálne služby krízovej intervencie aj z prostriedkov Európskeho sociálneho fondu v programovom období 2021- 2027. Konkrétne ide o:

- **Národný projekt Terénna sociálna práca a komunitné centrá** (“Spolu pre komunitu”) realizovaný od augusta 2023, zabezpečuje individualizované poskytovanie podpory osobám pri riešení zložitých životných situácií a aktivizáciu osôb ohrozených chudobou a sociálnym vylúčením, so zámerom zlepšenia ich sociálneho začlenenia. Projekt svojimi aktivitami prispieva k zmierňovaniu dopadov chudoby a sociálneho vylúčenia na život ľudí, ktorí majú obmedzený prístup ku zdrojom a službám majoritnej spoločnosti. Rovnako sa predpokladá prínos

národného projektu k scitlivovaniu verejnosti a samospráv voči cieľovým skupinám. Národný projekt jednotne, odborne a koordinačne riadi zapájanie tretích subjektov, výkon a poskytovanie terénnej sociálnej práce a komunitnej práce v podporených subjektoch, čím prispieva k prevencii negatívnych dôsledkov a rizík sociálneho vylúčenia, pomáha zmierniť nerovnosti v oblasti prístupu k vzdelávaniu, bývaniu, riešeniu zadlženosti, získaniu zamestnania a zvýši dostupnosť sociálnych a podporných služieb so zreteľom na aktivizáciu, rozvoj alebo znovunadobudnutie sociálnych kompetencií klienta, aj celej komunity.

Cieľovú skupinu tvoria osoby ohrozené chudobou a sociálnym vylúčením a FO v nepriaznivej sociálnej situácii vrátane ľudí bez domova; príslušníci marginalizovaných rómskych komunít a klienti komunitných centier. Projekt je realizovaný na celom území SR.

Z hľadiska portfólia lokalít, do ktorých má program doručiť terénnu sociálnu prácu a komunitné centrá, ide primárne o lokality, v ktorých v posledných rokoch prebiehal výkon TSP a KC. Tieto sú doplnené o lokality, v ktorých reaguje program TSP na doposiaľ nenaplnenú potrebu sociálnej podpory pre cieľové skupiny NP. Možnosť realizovať vybrané sociálne služby krízovej intervencie (KC, NDC, NSSDR) s podporou NP dostali aj nové subjekty.

Inováciou tohto NP je rozšírenie výkonu terénnej sociálnej práce s ľuďmi bez domova na všetky väčšie mestá (s počtom obyvateľov nad 25 tis.). Práve tieto mestá ponúkajú istú mieru anonymity, zároveň možnosť združovať sa a tvoriť sociálne väzby s ľuďmi žijúcimi v rovnakých podmienkach. Umožňujú tiež väčšiu príležitosť na zabezpečenie základných životných potrieb cez sociálne služby, neziskové organizácie a charity, možnosti získania krátkodobého príjmu či aspoň dočasného ubytovania. Samostatná výzva je plánovaná na rok 2025.

- V rámci zvýšenia dostupnosti bývania s podporou sa koncom roka 2023 vyhlásila výzva na predkladanie žiadostí pre dopytovo orientovaný projekt **Zavádzanie housing-led prístupov so sprievodnými opatreniami na zabezpečenie dostupného bývania**. Cieľom výzvy je zabezpečenie dostupného nájomného bývania so sprievodnými opatreniami ohrozeným skupinám obyvateľov (ako napr. ľudia bez domova, osoby s nízkym príjmom, domácnosti jednotlivcov s deťmi, zdravotne postihnutí, mladí pracujúci, mladí dospelí odchádzajúci z ústavnej starostlivosti a zraniteľné skupiny obyvateľov) a sprostredkovať štandardné, cenovo dostupné, udržateľné a samostatné bývanie vybranej cieľovej skupine spolu s vykonávaním sociálnych intervencií a odbornej pomoci (napr. právna, psychologická atď.), ako preventívneho opatrenia na ochranu zdravia a života ľudí, ktorí nemajú alebo stratili prístup k vlastnému bývaniu.

Oprávnenými prijímateľmi tejto pomoci sú neziskové organizácie, nadácie, združenia, cirkevné organizácie, ale aj obce a mestá, ktorých cieľom je eliminovať, aby ľudia zostávali na ulici bez strechy nad hlavou. Ide o balík pomoci zo zdrojov EÚ vo výške 14 200 000 EUR, ktorý bol pre zvýšený dopyt navýšený z pôvodných 9 190 000 EUR. Výzva bola vyhlásená 21.12.2023 a ukončená 30.4.2024, predložených bolo 45 žiadostí o NFP. 1 žiadosť nebola schválená, 44 projektov je aktuálne v začiatkoch svojej realizácie, s miestom realizácie na celom území SR.

- V decembri 2024 v rámci Program Slovensko vyhlásená investičná Výzva PSK-MPSVR-053-2024-ITI-EFRR – **Budovanie sociálnej infraštruktúry** (Aktivita B – Zabezpečenie dostupnej a prístupnej infraštruktúry pre potreby sociálnych služieb krízovej intervencie, vrátane ich vybavenosti).

Spolufinancovanie rozvoja sociálnych služieb krízovej intervencie poskytovaním dotácií z kapitoly MPSVR SR :

- MPSVR SR môže poskytnúť finančné prostriedky vo forme dotácie v zmysle zákona č. 544/2010 Z. z. o dotáciách v pôsobnosti Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“), ktorý upravuje účel, na ktorý sa môže dotácia poskytnúť, podrobnejšie sa určujú podmienky použitia dotácie a určujú sa ďalšie podmienky, ktorými sa má zabezpečiť maximálna hospodárnosť, efektívnosť a účinnosť použitia dotácie. Finančné prostriedky je možné poskytnúť len na účely, ktoré sú uvedené v zákone o dotáciách. Poskytnutie dotácie je založené na projektovom financovaní za splnenia právnych podmienok ustanovených zákonom. Na dotáciu nie je právny nárok. Dotácia je určená napr. na:
 - **nákup materiálo – technického vybavenia na výkon rozvoja pracovných zručností** (napr. hrnčiarske kruhy, vypaľovacie pece, krosná, šijacie stroje, rastlinný a živočíšny materiál, náradie, vyvýšené záhony, zemina, sadenice, stromky, kríky), voľnočasových aktivít (napr. spoločenské hry, televízor, DVD, lopty, stolnotenisové stoly a rakety, volejbalové siete a iné športové potreby, hudobné nástroje, CD prehrávač, knihy), sociálnej rehabilitácie (PC s prísl.);
 - **nákup materiálo-technického vybavenia obytných miestností** (napr. váľandy s úložným priestorom, stoly, stoličky, nočné stolíky, šatníkové skrine, jednoduché postele (drevené, železné), skrinky na odkladanie osobných vecí a šatstva klientov, nepremokavé (gumené) matrace;
 - **odbúranie architektonických bariér v interiéroch aj exteriéroch zariadení sociálnych služieb** (vytvorenie bezbariérových vstupov, inštalácia výtahových plošín a výtahov, odstránenie architektonických bariér v kúpeľniach a toaletách, výmena dlažby za protišmykovú, vybudovanie šikmej rampy, úprava schodišťa, terénne úpravy v exteriéroch);
 - **odstránenie havarijného stavu a výmena vykurovacích kotlov, radiátorov, expanzných nádob, práčok, sušičiek bielizne, mangľov, vzduchotechniky;**
 - **rekonštrukciu a stavebné úpravy zariadení krízovej intervencie** (nocľaháreň, útulok, domov na polceste, nízkoprahové denné centrum, zariadenie núdzového bývania, nízkoprahové denné centrum pre deti a rodinu.

Dotáciu na jednu žiadosť možno poskytnúť najviac vo výške 50 000 € + 10% z celkových výdavkov musí byť hrazené z vlastných zdrojov žiadateľa. Nesledujú sa zvlášť dotácie na jednotlivé druhy sociálnych služieb, sleduje sa iba poskytovateľ sociálnej služby, druh dotácie – napr. dotácia na podporu rozvoja sociálnych služieb, účel a suma dotácie.

3. **V oblasti sociálnej ekonomiky** v rámci sociálnych podnikov bývania si MPSVR SR stanovilo cieľ, ktorý je porovnateľný s cieľom stratégie Bytová politika Slovenskej republiky do 2030: „Dosiahnuť zvýšenie dostupnosti a kvality bývania v SR so zameraním sa na zvýšenie cenovej a fyzickej dostupnosti bývania s dôrazom na rozvoj všetkých foriem nájomného bývania“.

Hlavným nástrojom na dosiahnutie tohto cieľa je inovovanie už existujúceho konceptu sociálneho podniku bývania, ktorý môže byť ďalším podporným nástrojom dopĺňajúcim škálu momentálne dostupných a funkčných nástrojov pomoci a podpory zvyšovania bytového fondu.

Za týmto účelom sme v predošlom období realizovali nasledovné aktivity:

1. Siet'ovanie a tvorba partnerstiev v oblasti dostupného a sociálneho bývania

V rámci témy sme nadviazali komunikáciu:

- a) So subjektami v rámci Slovenska, ktoré sa venujú téme sociálneho bývania – sú aktérmi projektov Housing First, Housing LED (Slovenská katolícka charita, Regionálne charity – Trnavská, Nitrianska, Spišská, Košická, SPDDD Úsmev ako dar, DEPAUL, Proti prúdu, Oáza – nádej pre nový život, ETP Slovensko, Dostupný domov)
- b) So zahraničnými a medzinárodnými subjektami, pôsobiacimi v oblasti dostupného a sociálneho bývania (Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, Platforma pro sociální bydlení ČR, Habitat for Humanity Europe).

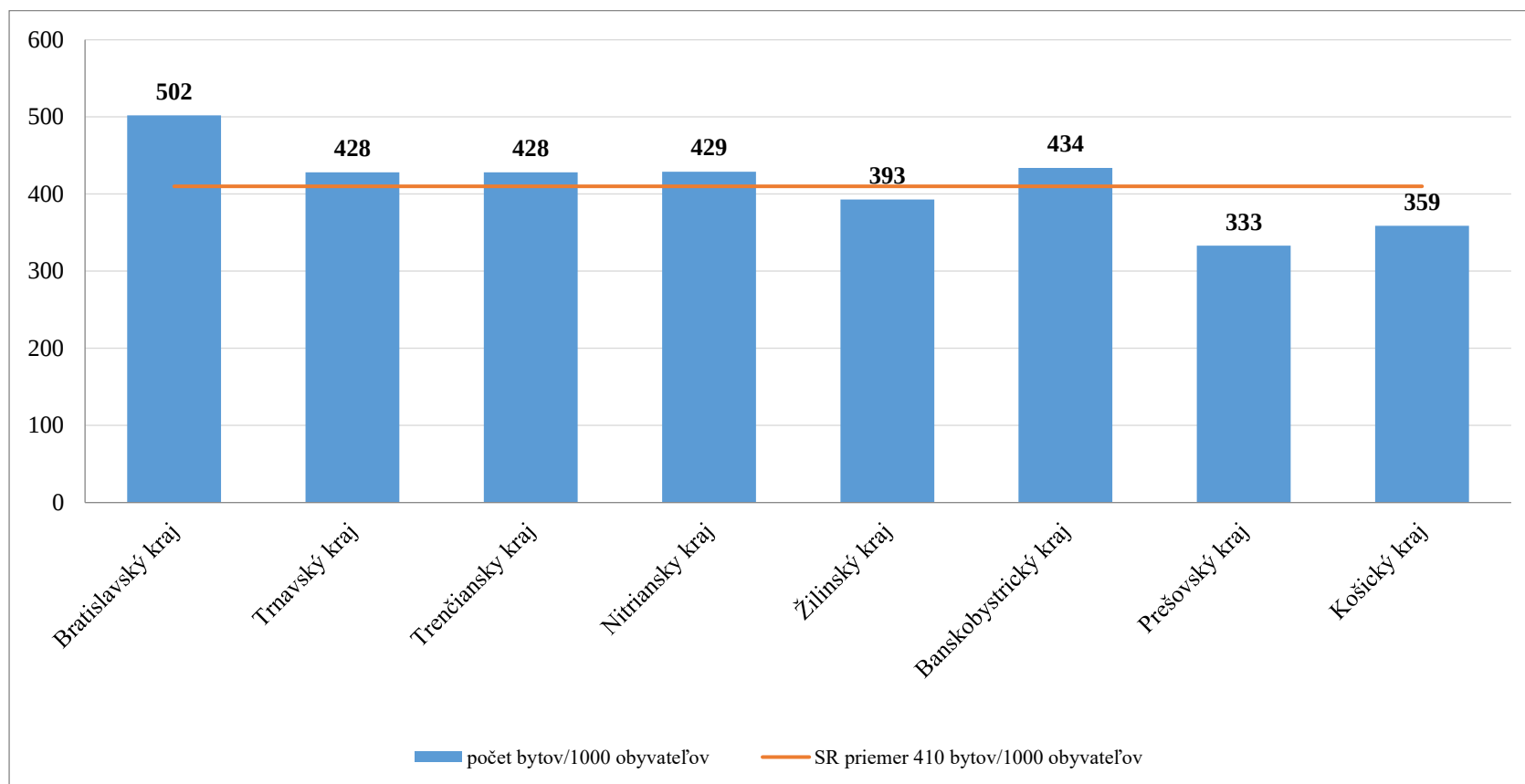
2. Analýza dostupných nástrojov podpory zvyšovania bytového fondu

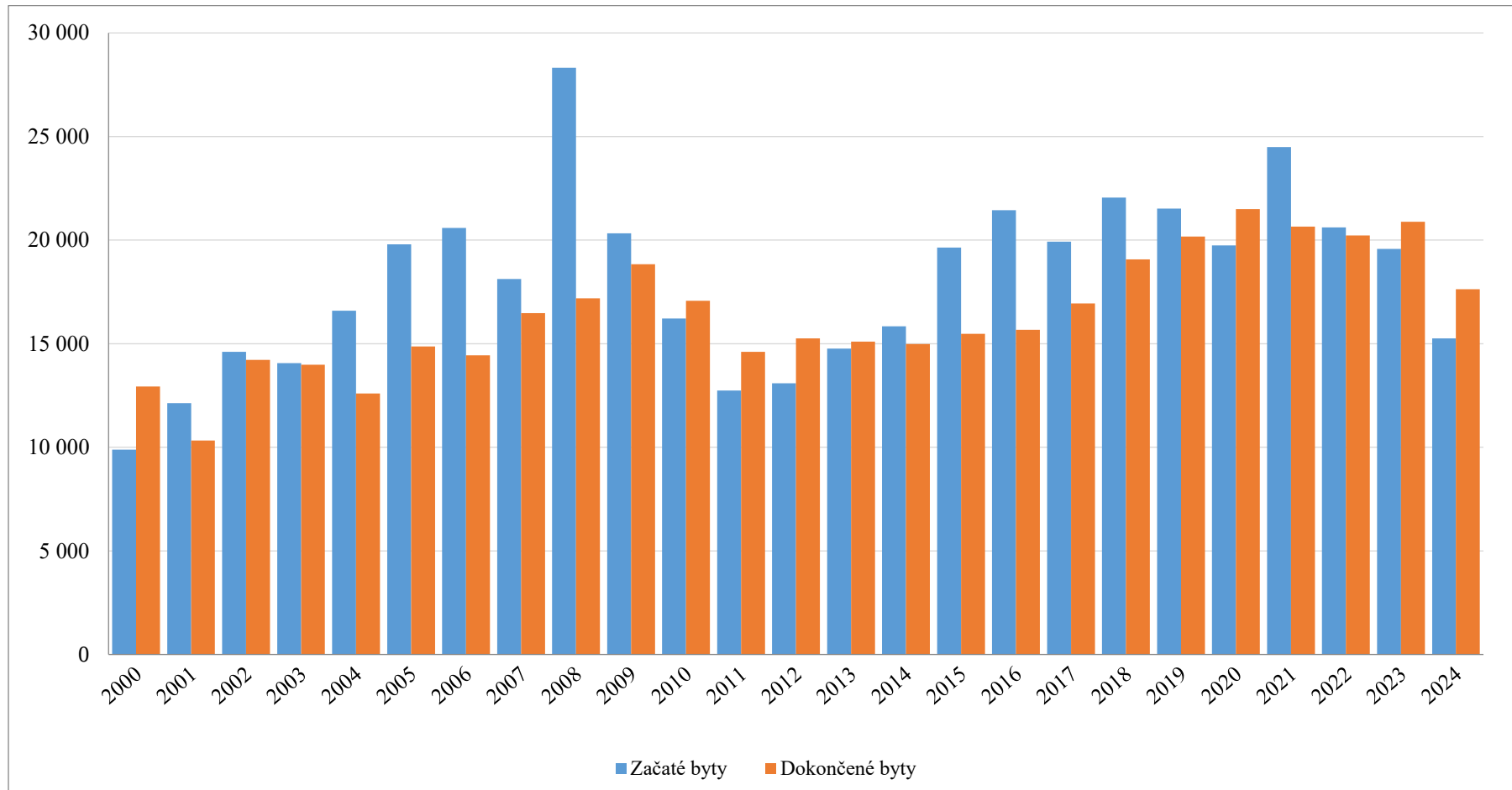
V spolupráci so samosprávami a subjektami, ktoré pripravujú a realizujú zámery zvýšenia dostupnosti a kapacity dostupného nájomného bývania pre rôzne ohrozené, či znevýhodnené skupiny obyvateľov sme otvorili diskusiu s aktérmi s cieľom získania spätnej väzby na aktívne nástroje podpory v oblasti dostupného bývania (Mesto Košice, Mesto Bratislava, Inštitút aktívneho bývania). Do tohto procesu chceme zaradiť aj ďalšie subjekty s potenciálom v danej oblasti s cieľom zlepšenia a vyššej dostupnosti daných nástrojov.

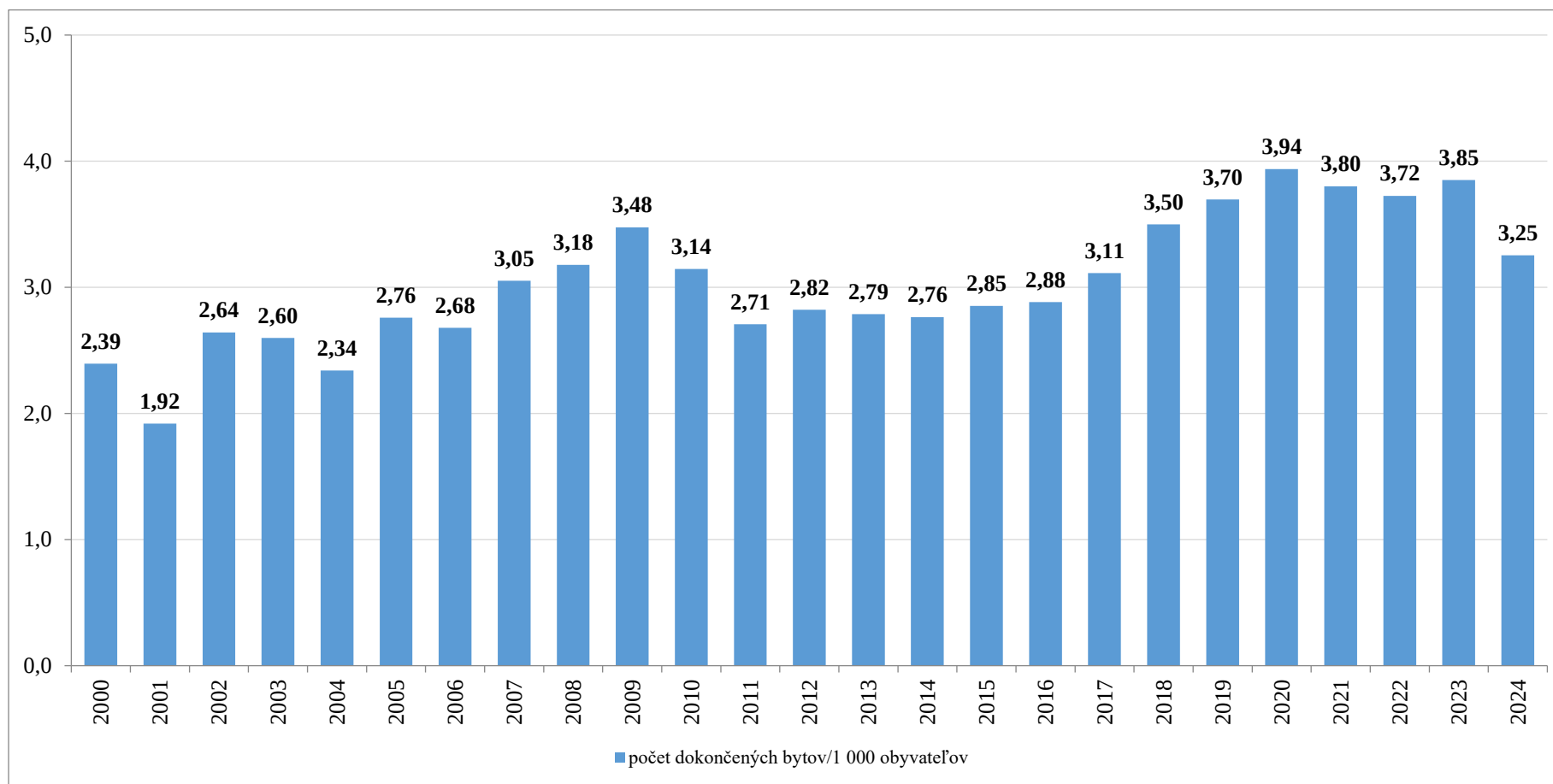
3. Príprava podporných nástrojov pre dostupné nájomné bývanie

Keďže jedným z dôležitých bodov pre zvýšenie dostupnosti nájomného bývania sú podporné nástroje, začali sme na základe príkladov dobrej praxe zo zahraničia analyzovať a vyhodnocovať možnosť aplikovania funkčných nástrojov v našom ekonomickom a právnom prostredí. Tieto by mali byť súčasťou návrhu sociálneho podniku bývania, ktorého inovovanú podobu chceme pripravovať v nasledujúcom období spolu s Ministerstvom dopravy SR ako gestorom témy bývania.

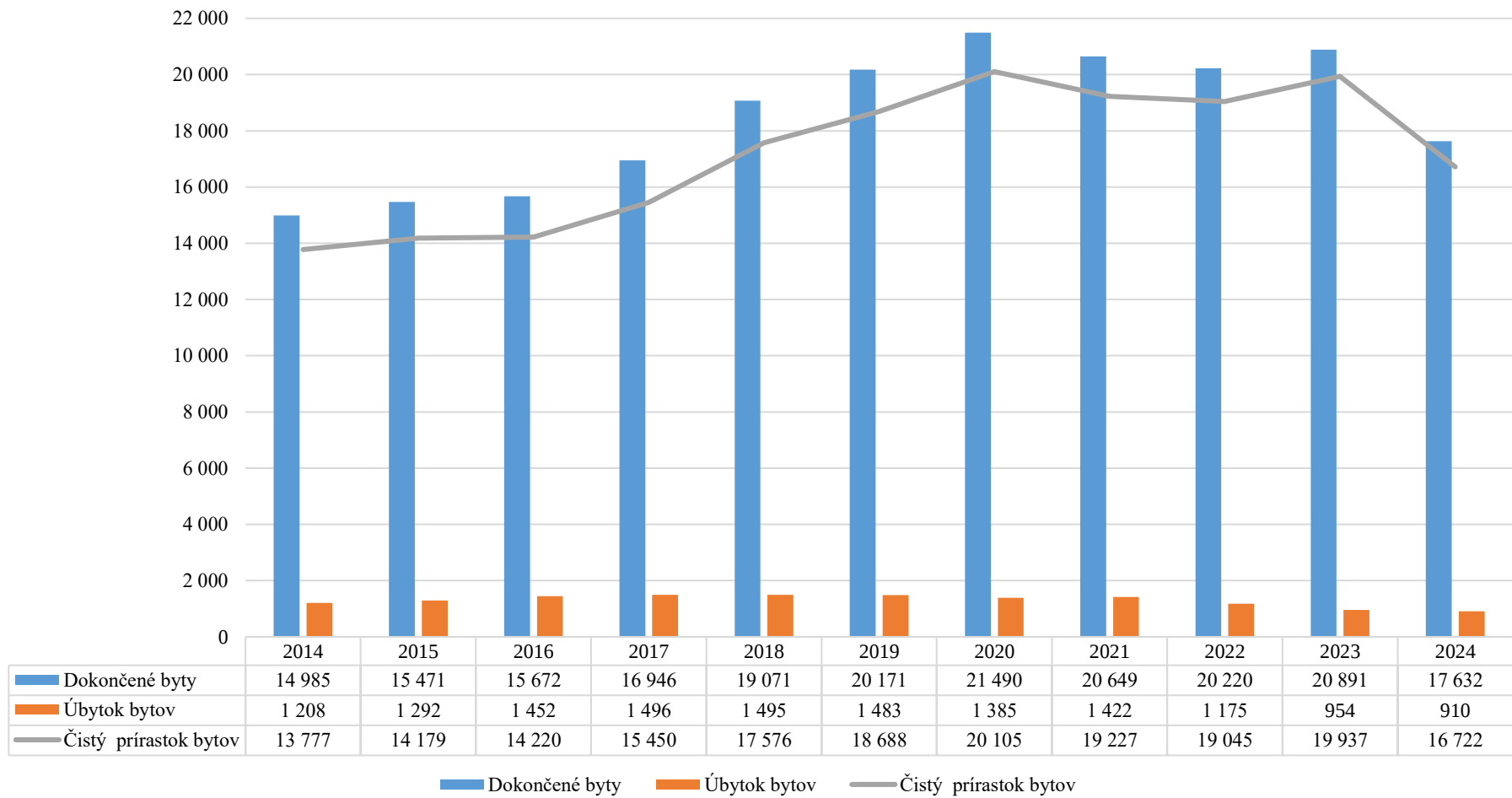
Vybavenosť bytmi v krajocho a v SR (počet bytov/1 000 obyvateľov)



Vývoj počtu začatých a dokončených bytov v SR v rokoch 2000 až 2024

Intenzita bytovej výstavby v SR v rokoch 2000 až 2024

Vývoj čistého prírastku bytov v SR v rokoch 2011 až 2024



Počet začatých a dokončených bytov v SR podľa druhu vlastníctva v rokoch 2014 až 2024

Druh vlastníctva	Začaté byty										
	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022	rok 2023	rok 2024
Súkromné tuzemské vlastníctvo	15 516	19 342	20 853	19 607	21 763	21 264	19 498	23 953	20 203	19 348	15 054
Družstevné vlastníctvo	20	13	12	2	14	0	0	0	0	14	3
Štátne vlastníctvo	0	15	2	0	0	0	3	0	2	0	0
Vlastníctvo územnej samosprávy	299	197	571	319	277	251	243	543	402	202	189
Vlastníctvo združení, pol. strán a cirkví	1	1	3	2	1	1	0	1	1	9	8
Medzinárodné verejné vlastníctvo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Medzinárodné súkromné vlastníctvo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zahraničné vlastníctvo	0	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolu	15 836	19 640	21 441	19 930	22 055	21 516	19 744	24 497	20 608	19 573	15 254

Druh vlastníctva	Dokončené byty										
	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022	rok 2023	rok 2024
Súkromné tuzemské vlastníctvo	14 285	15 115	15 307	16 706	18 838	19 954	21 240	20 515	20 001	20 635	17 359
Družstevné vlastníctvo	20	0	0	12	30	12	0	0	0	0	0
Štátne vlastníctvo	0	15	0	0	0	0	0	0	2	3	0
Vlastníctvo územnej samosprávy	680	339	336	226	202	205	250	134	216	248	272
Vlastníctvo združení, pol. strán a cirkví	0	2	6	2	1	0	0	0	1	5	1
Medzinárodné verejné vlastníctvo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Medzinárodné súkromné vlastníctvo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zahraničné vlastníctvo	0	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolu	14 985	15 471	15 672	16 946	19 071	20 171	21 490	20 649	20 220	20 891	17 632

Zdroj: Štatistický úrad SR

Počet začatých a dokončených bytov v členení podľa jednotlivých krajov v SR v rokoch 2014 až 2024

Kraj	Začaté byty										
	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022	rok 2023	rok 2024
Bratislavský	3 893	7 079	6 834	5 072	5 108	5 771	4 300	5 325	3 964	4 654	2 654
Trnavský	2 452	2 644	3 558	3 288	3 762	3 425	3 428	5 039	3 314	3 377	2 677
Trenčiansky	1 396	1 711	1 863	1 819	2 221	1 753	1 726	2 679	1 893	1 557	1 401
Nitriansky	1 478	1 703	1 862	1 968	2 862	2 454	2 189	2 287	2 588	2 137	1 411
Žilinský	1 999	2 042	2 074	2 573	2 837	3 250	2 860	3 356	3 132	2 621	2 819
Banskobystrický	1 602	1 070	1 350	1 276	1 285	1 154	1 046	1 671	1 375	1 111	986
Prešovský	1 519	1 976	1 877	2 282	2 283	2 112	2 523	2 638	2 758	3 125	1 874
Košický	1 497	1 415	2 023	1 652	1 697	1 597	1 672	1 502	1 584	991	1 432
Spolu	15 836	19 640	21 441	19 930	22 055	21 516	19 744	24 497	20 608	19 573	15 254
Kraj	Dokončené byty										
	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022	rok 2023	rok 2024
Bratislavský	3 591	4 746	4 548	5 637	5 978	5 770	5 776	4 819	4 394	5 644	4 030
Trnavský	2 334	2 248	2 456	2 638	3 034	3 478	3 567	3 624	3 294	3 435	2 979
Trenčiansky	1 643	1 383	1 527	1 283	1 599	1 664	1 858	1 922	2 113	1 866	1 992
Nitriansky	1 647	1 520	1 433	1 591	1 838	2 139	2 025	2 444	2 459	2 091	1 740
Žilinský	1 954	1 616	1 874	1 898	2 225	2 348	2 981	2 717	2 985	2 695	2 386
Banskobystrický	943	1 114	1 053	858	1 067	1 445	1 220	1 069	1 025	1 517	1 051
Prešovský	1 659	1 570	1 648	1 576	1 873	1 784	2 099	2 406	2 360	2 041	2 108
Košický	1 214	1 274	1 133	1 465	1 457	1 543	1 964	1 648	1 590	1 602	1 346
Spolu	14 985	15 471	15 672	16 946	19 071	20 171	21 490	20 649	20 220	20 891	17 632

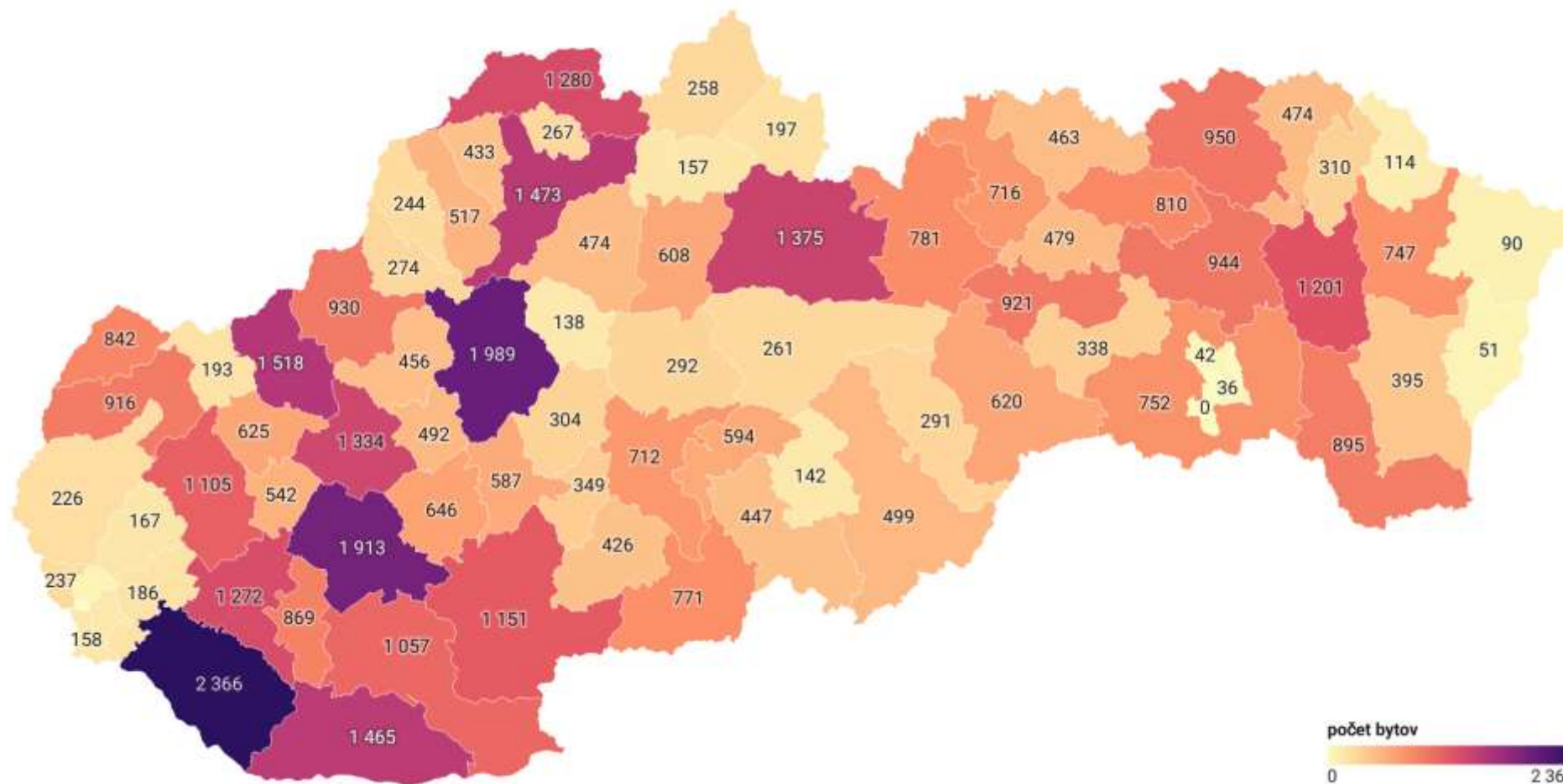
Zdroj: Štatistický úrad SR

Vybrané údaje o vývoji v oblasti bývania v Slovenskej republike za roky 2014 až 2024

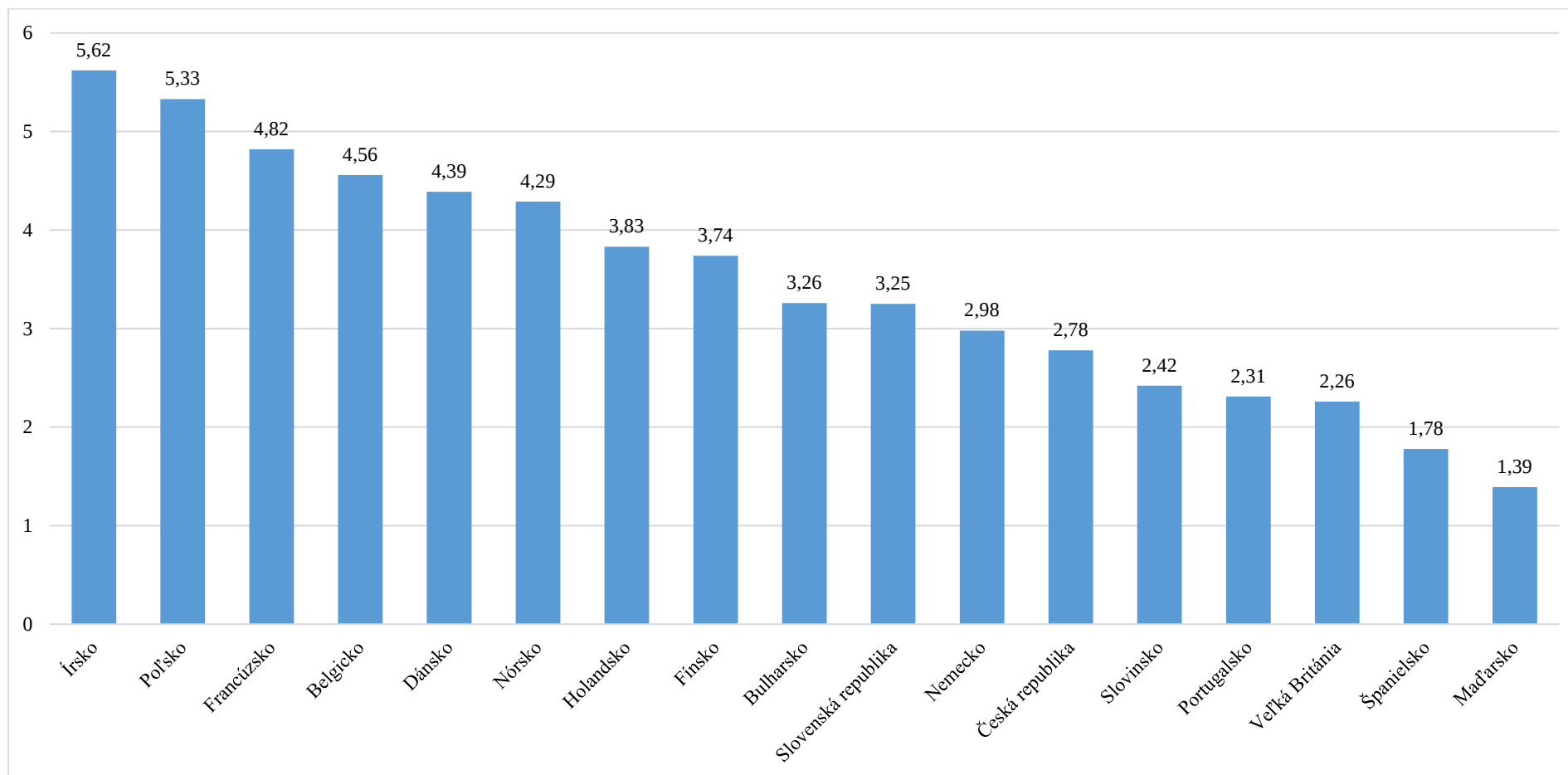
	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021	rok 2022	rok 2023	rok 2024
Počet dokončených bytov celkom	14 985	15 471	15 672	16 946	19 071	20 171	21 490	20 649	20 220	20 891	17 632
<i>z toho: prestavbami, nadstavbami, prístavbami</i>	1 593	1 425	1 034	1 273	1 085	1 285	1 153	1 040	866	1 019	987
<i>v nebytových priestoroch</i>	356	127	401	292	347	464	530	384	333	446	546
<i>v tom počet dokončených bytov v rodinných domoch</i>	10 041	9 860	11 195	11 547	12 687	13 338	13 421	13 945	14 166	12 692	11 063
Priemerná podlahová plocha bytu (m²)	118,8	113,7	118,2	112,8	112,3	109,7	109,8	114,7	114,8	107,4	114,3
Priemerná obytná plocha bytu (m²)	72,6	71,4	73,8	70,4	70,9	69,6	69,4	71,5	71,9	67,7	69,7
Úbytok bytov	1 208	1 292	1 452	1 496	1 495	1 483	1 385	1 422	1 175	954	910
<i>z toho asanáciou</i>	1 109	1 158	1 296	1 365	1 413	1 399	1 328	1 365	1 126	929	872

Zdroj: Štatistický úrad SR

Počet podporených nájomných bytov dotáciou MD SR v jednotlivých okresoch SR (v rokoch 2000 - 2024)

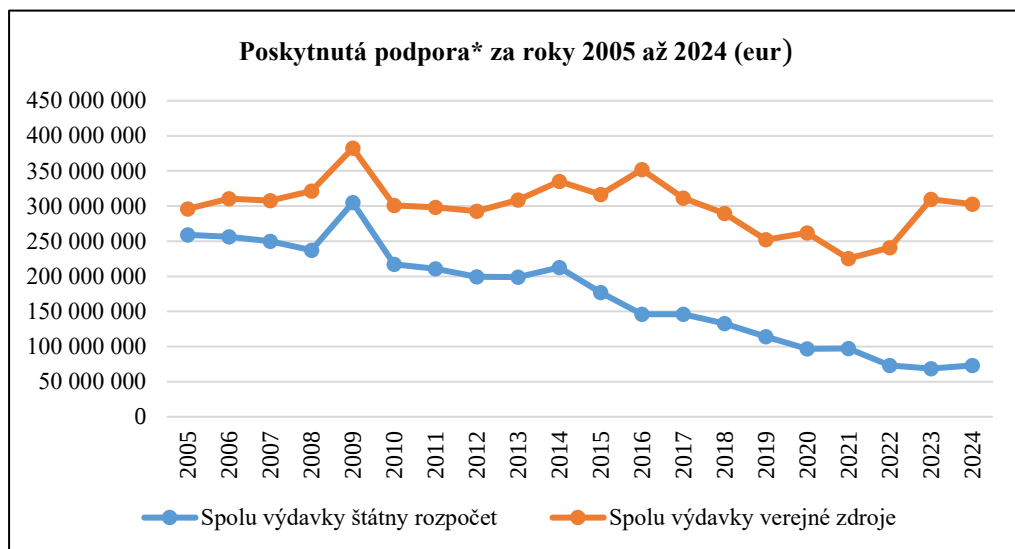


Zdroj: MD SR • Mapa podľa ZBGIS® • Vytvorené pomocou Datawrapper

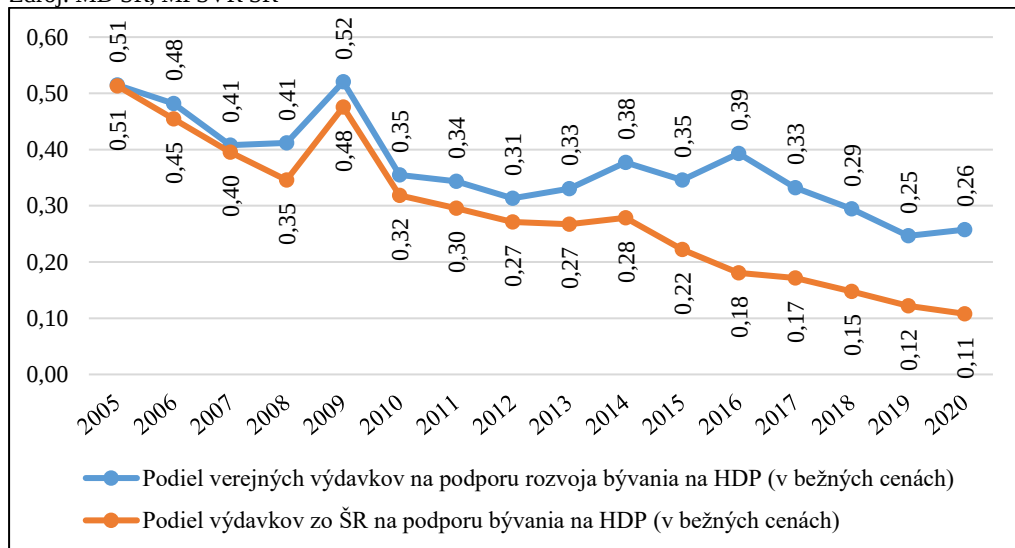
Intenzita bytovej výstavby vo vybraných krajinách Európy v roku 2024

Zdroj: Deloitte, Property index, 14 edícia, august 2025

Verejné zdroje určené na podporu rozvoja bývania v SR za roky 2005 až 2024

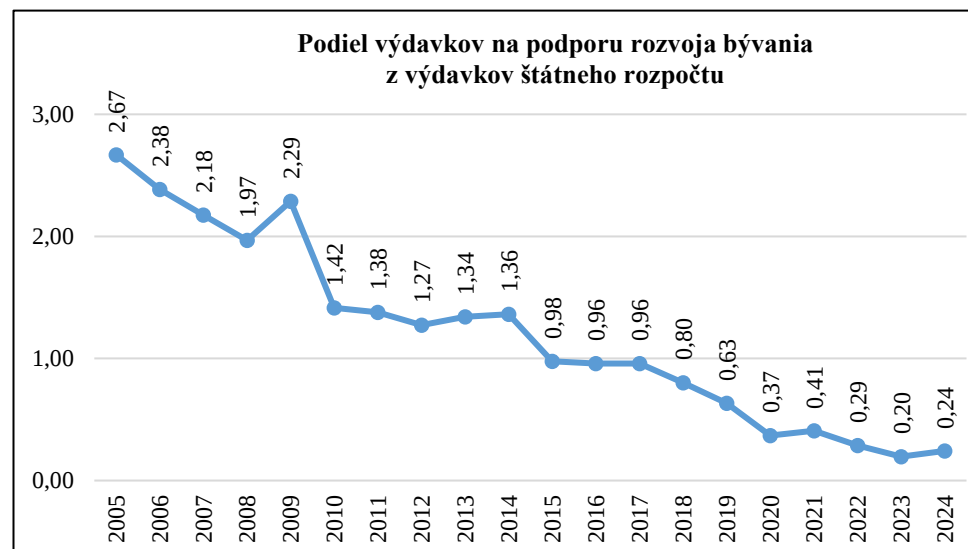


Zdroj: MD SR, MPSVR SR

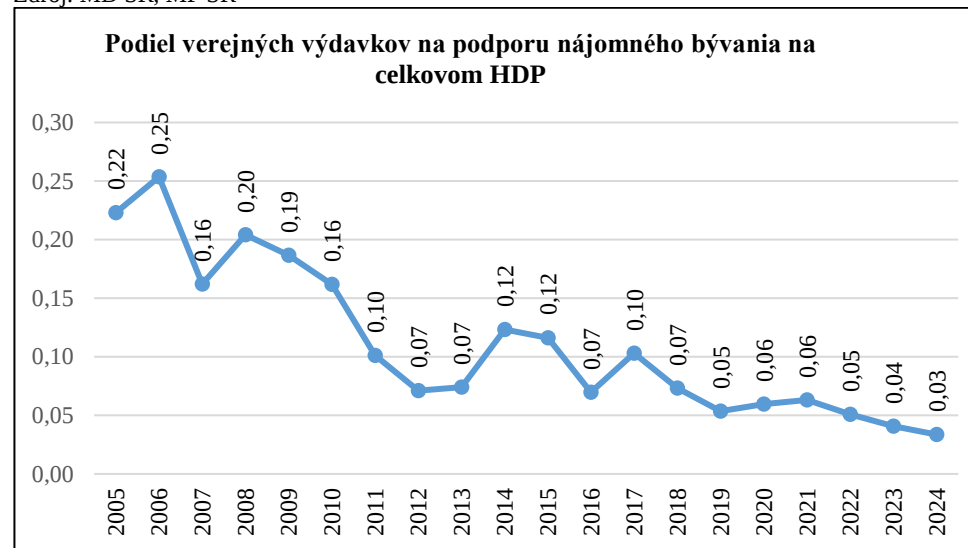


Zdroj: ŠÚ SR, MD SR, MPSVR SR

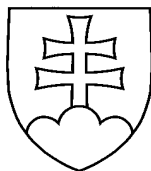
* zahŕňa aj výdavky zo štátneho rozpočtu na príspevok na bývanie (MPSVR SR; ide o hrubý odhad, ktorý vyjadruje aký obnos finančných prostriedkov z celkových finančných prostriedkov na pomoc v hmotnej núdzi bol poskytnutý pri splnení nároku na príspevok na bývanie - iba na štatistické účely)



Zdroj: MD SR, MF SR



Zdroj: ŠÚ SR, MD SR



UZNESENIE VLÁDY SLOVENSKEJ REPUBLIKY

č. 614

z 10. decembra 2025

**k Správe o plnení úloh Bytovej politiky Slovenskej republiky do roku 2030
a návrhu na jej aktualizáciu**

Číslo materiálu: 35509/2025

Predkladateľ: minister dopravy

Vláda

A. schvaľuje

- A.1. Správu o plnení úloh Bytovej politiky Slovenskej republiky do roku 2030 a návrh na jej aktualizáciu;

B. ukladá

ministrom dopravy

- B.1. v spolupráci so Štátnym fondom rozvoja bývania a Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania popularizovať tému nájomného bývania
do 31. decembra 2030
- B.2. analyzovať neobývaný bytový fond a navrhnúť možnosti, resp. nástroje pre jeho opätovné využívanie na účel bývania
do 31. decembra 2029
- B.3. v spolupráci s ministrom financií, Združením miest a obcí Slovenska, Úniou miest Slovenska a Združením Samosprávne kraje Slovenska vypracovať odporúčania spôsobov realizácie projektov verejno-súkromného partnerstva pri obstarávaní nájomného bývania
do 31. decembra 2029
- B.4. v spolupráci s ministrom práce, sociálnych vecí a rodiny, Združením miest a obcí Slovenska a Úniou miest Slovenska vypracovať príručku prepájania nástrojov bytovej a sociálnej politiky na lokálnej úrovni, najmä so zreteľom na najzraniteľnejšie skupiny obyvateľstva
do 30. júna 2028

- B.5. vyhodnotiť dosiahnutý pokrok v plnení úloh Bytovej politiky Slovenskej republiky do roku 2030 a predložiť na rokovanie vlády návrh bytovej politiky na ďalšie obdobie

do 31. decembra 2030

**podpredsedovi vlády a ministrom životného prostredia
ministrom dopravy**

- B.6. prijímať a realizovať opatrenia na znižovanie spotreby energie budov na bývanie, a to najmä v oblasti konštrukcií budov, vykurovacích systémov, prípravy teplej vody, a na zvýšenie podielu využívania obnoviteľných a nízkoemisných zdrojov energie, ako aj využívať riešenia podporujúce prispôsobovanie sa zmene klímy

do 31. decembra 2030

C. zrušuje

- C.1. uznesenie vlády SR č. 344 zo 7. mája 2004 k návrhu programu štátnej pomoci rozvoja bytovej výstavby realizovanej formou poskytovania bankových záruk za úvery,
- C.2. uznesenie vlády SR č. 1207 z 15. decembra 2004 k návrhu aktualizácie Programu štátnej pomoci obnovy bytového fondu realizovanej formou poskytovania bankových záruk za úvery,
- C.3. uznesenie vlády SR č. 414 z 31. mája 2005 k návrhu na zmenu Programu štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery,
- C.4. uznesenie vlády SR č. 895 zo 17. októbra 2007 k návrhu na úpravu Programu štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery,
- C.5. uznesenie vlády SR č. 677 z 1. októbra 2008 k návrhu na úpravu Programu štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery,

D. odporúča

**predsedovi Združenia miest a obcí Slovenska
prezidentovi Únie miest Slovenska
generálnej riaditeľke Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania
generálnemu riaditeľovi Štátneho fondu rozvoja bývania**

- D.1. poskytovať súčinnosť pri naplňovaní úloh definovaných v Akčnom pláne do roku 2030.

Vykonajú: podpredsedníčka vlády a ministerka hospodárstva
podpredseda vlády a minister životného prostredia
minister dopravy
minister financií

VLÁDA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

minister práce, sociálnych vecí a rodiny

Na vedomie: predseda Štatistického úradu SR
generálna riaditeľka Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania
generálny riaditeľ Štátneho fondu rozvoja bývania
predseda Združenia Samosprávne kraje Slovenska
prezident Únie miest Slovenska
predseda Združenia miest a obcí Slovenska