

Ministerské záväzky v oblasti dostupnosti a udržateľnosti bývania

My, ministri a vysokí predstavitelia členských štátov Európskej hospodárskej komisie Organizácie Spojených národov (EHK OSN), sme sa zišli v Ženeve 8. októbra 2025 pri príležitosti ministerského stretnutia o dostupnosti a udržateľnosti bývania na 86. zasadnutí Výboru pre mestský rozvoj, bývania a pozemkového manažmentu,

Potvrdzujúc, že prístup k primeranému, dostupnému, udržateľnému a odolnému bývaniu je ľudským právom a základným kameňom udržateľného rozvoja a sociálnej spravodlivosti,

Uznávajúc význam primeraného, dostupného a udržateľného bývania ako nevyhnutného predpokladu na dosiahnutie Agendy 2030 pre udržateľný rozvoj, najmä Cieľov udržateľného rozvoja 1, 10 a 11,

Pripomínajúc Novú urbánnu agendu a Ženevskú chartu Organizácie Spojených národov o udržateľnom bývaní, ktoré podporujú prístup k dôstojnému, primeranému, dostupnému a zdravému bývaniu pre všetkých,

Uvedomujúc si pretrvávajúcu krízovú situáciu v oblasti bývania v regióne EHK, ktorá ovplyvňuje členské štáty, ich regióny a mestá s rôznou intenzitou a zahŕňa: nedostatočné zabezpečenie dostupného bývania v oblastiach s vysokým dopytom; nedostatok dostupnej pôdy; demografické zmeny; finančnú špekuláciu v sektore bývania; zastarané právne rámce; a obmedzenú integráciu sociálnych a environmentálnych cieľov do bytovej politiky,

Uznávajúc zložitý, dynamický, rozmanitý a od kontextu závislý charakter výziev v oblasti bývania,

Uznávajúc tiež, že dostupnosť bývania je neoddeliteľne prepojená s hospodárskym rastom a širšou sociálno-ekologickou odolnosťou, pretože umožňuje spravodlivý prístup k zamestnaniu, vzdelávaniu, zdravotnej starostlivosti a základným službám, pričom zároveň zohľadňuje potrebu udržateľného využívania pôdy a znižovania emisií skleníkových plynov,

Znepokojení nad nadmernou komodifikáciou¹ bývania, ktorá často vedie k finančnej špekulácii, rastu cien pôdy a nedostatočným verejným investíciám, čím sa prehľbuje kríza v oblasti bývania a prispieva k vylúčeniu, vysídľovaniu a priestorovej nerovnosti, najmä pokiaľ ide o skupiny a osoby v zraniteľných situáciách,

S ohľadom na naliehavú potrebu integrovaných, inkluzívnych a prospektívnych stratégií, ktoré riešia krízu bývania prostredníctvom prioritizácie obnovy existujúcich budov, regeneratívneho územného plánovania a komunitných iniciatív v oblasti bývania, aby sa dosiahli ciele dostupnosti a udržateľnosti,

Vedomí si, že úspešná realizácia udržateľného bývania si vyžaduje koordinované opatrenia medzi národnými a miestnymi vládami, posilnenú medzinárodnú spoluprácu a politiky založené na údajoch v súlade so zásadami Ženevskej charty,

1. Zaväzujeme sa uskutočniť tieto kroky na podporu dostupnosti a udržateľnosti bývania v súlade s národnými potrebami a prioritami:

(i) Vypracovať a prijať integrované národné stratégie bývania, ktoré sú v súlade so Ženevskou chartou OSN o udržateľnom bývaní, uprednostňujú potreby osôb a skupín v zraniteľných situáciách a sú založené na inkluzívnom riadení a klimatickej spravodlivosti;

(ii) Uspôsobiť národné politiky bývania zásadám sociálnej inklúzie, hospodárskej efektívnosti, environmentálnej udržateľnosti a kultúrnej primeranosti, ako sú stanovené v Ženevskej charte OSN o udržateľnom bývaní. Podporovať rozvoj pilotných projektov a priestorových prototypov, ktoré tieto zásady pretavujú do reálnej výstavby. Podporovať používanie hodnotiacich nástrojov, ktoré posudzujú výsledky nad rámec samotného súladu s politikou;

(iii) Uznávať a posilňovať, podľa potreby, úlohu miestnych samospráv pri realizácii udržateľných, dostupných a klimaticky odolných politík bývania tým, že sa im zabezpečí primeraná právna, politická a finančná podpora a umožní sa im plánovať, rozvíjať a spravovať takéto bývanie; zároveň vytvárať strategické medziodvetvové platformy medzi verejným, súkromným, odborným a občianskym sektorom na podporu komunitnej regenerácie a spoluvytváranie riešení, ktoré uvádzajú do praxe zásady Ženevskej charty OSN;

(iv) Systematicky zhromažďovať a zdieľať národné, regionálne a miestne údaje o bývaní², katastrálne údaje a – ak je to možné – geopriestorové údaje vrátane 3D modelov zastavaného prostredia, aby sa zabezpečilo rozhodovanie založené na dôkazoch, monitorovali potreby v oblasti bývania a trendy dostupnosti a podporila zodpovednosť tvorcov politík;

(v) Zaviesť aktívne pozemkové politiky na národnej a miestnej úrovni s cieľom umožniť ponuku dostupného bývania a podporovať spravodlivé využívanie pôdy, pričom sa posilní kapacita verejných orgánov strategicky formovať výsledky politík a využívanie pôdy v súlade s budúcnymi prioritami. Aktívne pozemkové politiky môžu zahŕňať opatrenia, ako sú daň z hodnoty pôdy, financovanie prostredníctvom zvýšenia daňových príjmov a verejné pozemkové banky;

(vi) Zabezpečiť, aby tvorba a realizácia bytovej politiky zohľadňovala meniace sa potreby obyvateľstva vyplývajúce z demografických zmien (migrácia, starnutie), spoločenských zmien (menšie domácnosti) alebo environmentálnych zmien (adaptácia na klimatickú zmenu), pričom sa podporuje architektonická inovácia – ako inkluzívne, prispôsobiteľné a odolné dizajnové typológie – v družstevnom a komunitne riadenom bývaní;

(vii) Investovať do a rozširovať fond verejných, družstevných, sociálnych a komunitne vedených modelov bývania, ktoré zabezpečujú dlhodobú dostupnosť a sociálnu inklúziu;

(viii) Obmedziť špekulatívne³ využívanie bývania, vrátane regulácie krátkodobého prenájmu na turistické účely, s cieľom dosiahnuť vyváženéjšie rozloženie v citlivých a jasne vymedzených mestských oblastiach;

(ix) Prijatť inovatívne finančné nástroje, ako sú zelené dlhopisy, úvery viazané na udržateľnosť, komunitné pozemkové trusty a kombinované finančné mechanizmy na prilákanie súkromných investícií do udržateľného bývania bez narušenia jeho dostupnosti, a podporovať integráciu financovania energetických renovácií s širšími investičnými stratégiami v oblasti bývania, najmä pri opätovnom využívaní existujúcich budov, kde sú náklady na renováciu vysoké;

(x) Zaväzujeme sa zvýšiť ponuku dostupného, udržateľného bývania prostredníctvom národných a miestnych stratégií podporujúcich nové modely výstavby, ktoré integrujú klimatickú odolnosť a mitigáciu, energetickú efektívnosť a inovatívne stavebné technológie vrátane modulárnych konštrukcií, pričom sa zabezpečí, aby tieto projekty slúžili rôznorodým potrebám, nevyvolávali vysídľovanie a zároveň znížovali náklady na výstavbu a emisie skleníkových plynov;

(xi) Obnoviť a transformovať existujúci bytový fond prostredníctvom cielených stimulov, často kombinovaných s regulačnými reformami, aby sa zabezpečilo, že energetická efektívnosť bude dostupná pre všetkých; riešiť zásahy v budovách s viacerými vlastníkmi, uplatňovať lokalizované riešenia, vytvárať úspory z rozsahu a zosúladiť sektor bývania s cieľmi mitigácie a adaptácie na zmenu klímy – čím sa zvýši udržateľnosť a odolnosť voči extrémnym poveternostným udalostiam;

(xii) Podporovať regeneratívnu zahusťovanie územia prostredníctvom prestavby prázdnych alebo nevyužívaných mestských lokalít, podporovať kontextovo citlivý dizajn, transformáciu a adaptívne opätovné využívanie existujúcich budov, aby sa predišlo zbytočnej demolácii, a integrovať – prostredníctvom udržateľného územného plánovania – dostupné a zelené bývanie do dobre prepojených a klimaticky prispôsobivých štvrtí, ktoré poskytujú prístup k základným službám a zeleným plochám, pričom sa zabezpečí, že zhusťovanie územia bude slúžiť rôznym potrebám, posilní sociálnu súdržnosť a nevyvolá vysídľovanie;

(xiii) Posilniť medzinárodnú spoluprácu a mechanizmy vzájomného učenia s cieľom šíriť osvedčené postupy, podporovať budovanie kapacít a umožniť krajinám riešiť výzvy v oblasti bývania prostredníctvom solidarity a spoločnej zodpovednosti.

2. Dohodli sme sa, že Výbor pre mestský rozvoj, bývanie a pozemkový manažment bude každoročne informovať o pokroku v realizácii vyššie uvedených záväzkov.

¹ „Komodifikácia“ znamená premenu bývania na tovar – predmet obchodovania a špekulácií.

² T. j. zhromažďovanie údajov o bytovom fonde, dostupnosti, cenách, lokalitách atď.

³ „Špekulatívne využívanie“ znamená nakupovanie alebo prenajímanie bývania na účely finančného zisku, nie na bývanie samotné.