

# **Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015**

**Schválená uznesením vlády SR č. 96 z 3.2.2010**

## **Úvod**

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015 je východiskový dokument zo strany štátu v oblasti bývania do roku 2015, ktorý by mal byť nástrojom na zabezpečenie základného cieľa - vytvorenia trhového prostredia pre poskytovanie bývania umožňujúceho domácnostiam bývať podľa ich príjmovej situácie, umožnenia mobility pracovnej sily a uspokojenia dopytu po bývaní využitím existujúceho fondu bytov bez nadmerného tlaku na novú výstavbu.

Spracovaný materiál vychádza principiálne zo základných programových dokumentov OSN v oblasti bývania (Vancouverská deklarácia z roku 1976, Globálna stratégia bývania z roku 1988, Agenda Habitat z Istanbulu z roku 1996, ministerská deklarácia z roku 2006 o sociálnych a ekonomických výzvach v urbánnych oblastiach regiónu EHK OSN postihnutých ťažkosťami), zo strategických zámerov formulovaných v rámci Európskej únie (Lisabonská stratégia z roku 2000, Lipská charta z roku 2007), ako aj z dokumentov Slovenskej republiky, ktorými sú najmä koncepčné materiály k problematike štátnej bytovej politiky a energetickej hospodárnosti budov prijaté v predchádzajúcom období. Zámery štátnej bytovej politiky pre ďalšie obdobie zohľadňujú národné princípy rozvoja bývania, skúsenosti medzinárodného vývoja a predovšetkým sa približujú k zásadám akceptovaným Európskou úniou (ďalej EÚ).

Vypracovanie a aktualizácia koncepcie bytovej politiky na úrovni štátu patrí ku kompetenciám Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktoré ako ústredný orgán štátnej správy tvorbou koncepcie udáva smerovanie štátnej bytovej politiky v nadväznosti na širšie súvislosti sociálno-ekonomického, inštitucionálneho a technického vývoja v krajine. Z tohto pohľadu materiál rozpracúva a aktualizuje úlohy prijaté v predchádzajúcich koncepciách pri reflektovaní súčasného stavu vývoja spoločnosti a hospodárstva.

Cieľom štátnej bytovej politiky je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo bývanie pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie. V tomto duchu je potrebné vytvárať rámec pre zapojenie všetkých subjektov procesu rozvoja bývania pri riešení čiastkových úloh, vytvárať priestor pre participáciu všetkých úrovní rozhodovania a posilňovať partnerstvo medzi verejným, súkromným a mimovládny sektorom na horizontálnej i vertikálnej úrovni, a to pri rešpektovaní princípov trvalo udržateľného rozvoja, energetickej a ekonomickej efektívnosti a sociálnej solidarity.

Dôstojné bývanie je základnou životnou potrebou, ale zároveň nákladnou záležitosťou, ktorá často presahuje možnosti obyvateľov. Preto je potrebné vytvárať podmienky najmä pre bývanie príjmovo a sociálne slabších vrstiev obyvateľstva.

V oblasti kvality bývania je prvoradou úlohou zlepšiť technický stav jestvujúceho bytového fondu a s použitím vhodných nástrojov obnovy prispieť k predĺženiu jeho životnosti a zníženiu energetickej náročnosti. V kvantitatívnej stránke bývania pôjde predovšetkým o dosiahnutie cieľa postupného nárastu vybavenosti obyvateľstva bytmi.

## **1. Pôsobnosť v oblasti rozvoja bývania**

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015 nadväzuje na koncepčné materiály k problematike bývania, ktoré boli spracované v predchádzajúcich obdobiach, pričom ich aj v problematike pôsobnosti v oblasti rozvoja bývania tvorivo rozvíja.

Pri vytváraní podmienok pre rozvoj bývania pôsobia ako subjekty previazane, ale so svojou špecifickou pôsobnosťou občan, štát, samospráva a súkromný sektor. V trhovom hospodárstve primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania nesie občan. V tomto duchu pri riešení vlastného bývania musí zabezpečovať všetky činnosti a aktivity súvisiace s prípravou a realizovaním investície (napr. financovanie, pozemok, inžinierske siete, rokovania so zhotoviteľom stavby a pod.) a zároveň v plnom rozsahu riešiť všetky problémy súvisiace s užívaním bytu (zabezpečenie finančných zdrojov, správa a prevádzka, technické kontroly, opravy a pod.).

Pôsobnosť štátu musí byť zameraná najmä na tvorbu potrebného legislatívneho rámca pre jednotlivé subjekty v sektore bývania, tvorbu nevyhnutných ekonomických nástrojov dotačnej, úverovej a daňovej politiky, ako aj na nevyhnutnú metodickú činnosť v tejto oblasti.

K úlohám štátu patrí najmä:

- považovať rozvoj bývania vo vzťahu k hospodárskej, sociálnej a environmentálnej politike štátu za jednu z priorít v štátnych stratégiách a koncepciách;
- vypracovávať koncepciu štátnej bytovej politiky;
- vytvárať systém ekonomických nástrojov v oblasti dotačnej, úverovej a daňovej politiky, ktorý zabezpečí realizovanie zámerov koncepcie štátnej bytovej politiky;
- vyčleňovať objem finančných prostriedkov na rozvoj bývania v jednotlivých rokoch (podieľať sa najmä na financovaní výstavby bytov vo verejnom nájomnom sektore, revitalizácii mestských častí, obnove bytového fondu);
- vytvárať právne prostredie stimulujúce rozvoj bývania a zabezpečovať úpravy tých právnych predpisov, ktoré pôsobia nesystémovo a vytvárajú bariéry pri rozvoji bývania;
- vytvárať vhodné podmienky pre účasť súkromného sektora a bankovníctva na všetkých aktivitách súvisiacich s rozvojom bývania a pre fungovanie kapitálového trhu;
- zabezpečovať databázu o situácii v bývaní a monitorovať potreby bývania na celoštátnej a regionálnej úrovni;
- vytvárať podmienky pre zvyšovanie výkonnosti ekonomiky, znižovanie nezamestnanosti a rast reálnych príjmov domácností ako základných predpokladov pre zlepšenie úrovne bývania, jeho dostupnosti pre obyvateľstvo a skracovanie časového obdobia potrebného pre zabezpečenie vlastného bývania.

V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti a úlohy štátu v oblasti bývania je potrebné pre ich úspešné zvládnutie posilniť administratívne kapacity gestora štátnej bytovej politiky a vzhľadom na prierezovosť úloh aj jeho kompetenčné a administratívne zaradenie. Zároveň je potrebné zvážiť zriadenie odborného inštitútu v odvetvovej pôsobnosti Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR ako gestora štátnej bytovej politiky, ktorý by zabezpečoval informačný systém o bývaní, výskum a vývoj z hľadiska potrieb a kvality bývania, výskum zmien požiadaviek na bývanie a súvisiacich ekonomických, energetických, environmentálnych, technických a hygienických problémov.

Pôsobnosť samosprávnych krajov je v koncepcnej, legislatívnej a vo výkonnej činnosti, ktorá vyplýva z ich úloh pri starostlivosti o všestranný rozvoj svojho územia a potreby svojich obyvateľov podľa zákona NR SR č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších

územných celkov v znení neskorších predpisov. Medzi základné úlohy pri napĺňaní poslania samosprávneho kraja patrí aj rozvoj bývania, ktorému je potrebné venovať primeranú pozornosť, a to aj legislatívnym vymedzením pôsobnosti a zodpovednosti v danej oblasti.

Pôsobnosť obcí je zameraná najmä na vytváranie priestorových podmienok pre rozvoj bývania v rámci územného rozvoja sídiel.

Zo strany obcí je potrebné najmä:

- zabezpečovať obstarávanie, schvaľovanie a aktualizovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón;
- spracovávať programy rozvoja bývania obce vrátane programov obnovy bytového fondu v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, ktoré môžu byť súčasťou programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce a vytvárať vhodné podmienky pre ich realizáciu;
- koordinovať s účastníkmi procesu rozvoja bývania zabezpečovanie pozemkov a výstavbu technickej infraštruktúry pre výstavbu bytov;
- vytvárať podmienky pre obnovu bytového fondu a obnovu obytného prostredia a aktívne spolupôbiť pri zvyšovaní povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav a vzhľad bytového fondu a obytného prostredia;
- viesť databázu o stave bývania, bytového fondu a potrebe bytov v obci;
- pri rozvoji bývania zohľadňovať konkrétnu potrebu obyvateľstva zisťovanú na základe prieskumov o reálnom dopyte po bývaní v obci;
- skvalitňovať správu a hospodárenie s obecným bytovým fondom;
- vybudovať na obecných (mestských) úradoch najmä väčších miest odborné útvary, ktoré budú mať vo svojej pôsobnosti starostlivosť o rozvoj bývania a poskytovanie informácií a metodické pomoci týkajúcej sa hospodárenia s bytovým fondom.

Súkromný sektor má dominantné postavenie pri zabezpečovaní činností spojených s rozvojom bývania a obnovou bytového fondu. Pôsobnosť súkromného sektora je spojená najmä s poskytovaním služieb spojených s bývaním a jeho rozvojom a zabezpečovaním finančných zdrojov pre rozvojové aktivity v bývaní.

Z polohy súkromného sektora a mimovládneho sektora, t.j. všetkých účastníkov procesu rozvoja bývania mimo verejného sektora (napr. inštitúcií finančného trhu, investorov, developerov, inžinierskych a projektových organizácií, stavebných firiem, obyvateľstva a iných subjektov ako nadácií, neziskových organizácií a pod.) je potrebné podieľať sa najmä na:

- financovaní rozvoja bývania;
- príprave pozemkov a ich zainvestovaní technickou infraštruktúrou;
- výstavbe bytov a spravovaní bytového fondu;
- poskytovaní ďalších služieb spojených s bývaním a jeho rozvojom;
- správnom užívaní, kvalitnej údržbe a potrebnej obnove bytového fondu, keďže súkromný sektor – obyvateľstvo je zároveň konečným užívateľom bytov tvoriacich bytový fond Slovenskej republiky.

Z pohľadu aktivít súkromného sektora treba postupne odstraňovať bariéry, ktoré bránia jeho širokému uplatneniu pri rozvoji bývania.

Jednou z inštitucionálnych foriem, ktorá v zahraničí úspešne pôsobí pri rozvoji bývania, je vytváranie verejno-súkromných partnerstiev. Podpora vzniku takýchto partnerstiev zameraných napr. na výstavbu bytov, by mohla byť zdrojom úspor verejných financií. Pri realizovaní projektov s privátnym partnerstvom je však potrebné dodržiavať súlad s pravidlami vnútorného trhu EÚ, zámer ochrany verejného záujmu a súlad s pravidlami pre štátnu pomoc.

## **2. Rozvoj bývania**

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

I keď sa Slovenská republika od svojho vstupu do EÚ približuje v kvantitatívnych ukazovateľoch vyspelým krajinám západnej Európy, predsa ešte nedosahuje ich úroveň. Z tohto pohľadu je treba zachovať a ďalej rozvíjať existujúci systém nástrojov podpory rozvoja bývania a realizovať opatrenia stimulujúce využívanie neobývaných bytov. Pokiaľ ide o intenzitu bytovej výstavby, v ďalšom období by sa na Slovensku mala pohybovať okolo štyroch dokončovaných bytov na tisíc obyvateľov ročne. Tento cieľ však môže do určitej miery negatívne ovplyvniť súčasná hospodárska kríza.

Z hľadiska dostupnosti bývania a riešenia celého súboru opatrení, ktoré prispievajú ku zvýšeniu kvality bývania, je nutné podnecovať miestne samosprávy k vytváraniu komplexných plánov rozvoja územia a v rámci nich k zvyšovaniu dostupnosti najmä nájomného bývania. Tieto aktivity by mali prispievať k realizácii takých zámerov, ktoré prispievajú k integrácii marginalizovaných skupín obyvateľstva, k obmedzeniu sociálnej exklúzie a k eliminácii vytvárania tzv. mestských get vhodným sociálnym mixom obyvateľstva.

Zámerom štátnej bytovej politiky je, aby sa existujúci bytový fond zlepšoval a rozširoval nielen obstarávaním nových bytových a rodinných domov, ale aj prestavbami a nadstavbami existujúceho fondu budov. Takýmito aktivitami je možné odstraňovať niektoré technické nedostatky existujúcich budov (napr. zatekanie striech, používanie technicky zastaraných výťahov, nedostatočné tepelnoizolačné vlastnosti obvodových konštrukcií).

Keďže objem prostriedkov vyčleňovaných zo štátneho rozpočtu do bývania v pomere k rastu výkonnosti ekonomiky sa neustále znižuje, je potrebné pri rozhodovaní o výške prideľovaných verejných prostriedkov brať do úvahy multiplikačné efekty aktivít v oblasti bývania a jeho rozvoja. Aj v nadväznosti na súčasnú finančnú a hospodársku krízu by bolo vhodné určité výpadky vo financovaní rozvoja bývania zo zdrojov bankového sektora, resp. súkromných investorov aspoň čiastočne nahradiť zvýšením podpory z verejných zdrojov, najmä pre verejný nájomný sektor a obnovu bytového fondu.

S cieľom zabezpečiť fyzickú a cenovú dostupnosť bývania vo verejnom nájomnom bytovom fonde by rozhodovanie o veľkostných kategóriách bytov malo vychádzať z aktuálneho stavu vývoja demografie a jestvujúcej štruktúry bytového fondu; z tohto pohľadu sa ukazuje potreba najmä menších bytov, ktorých je na trhu s bytmi nedostatok. Riešenie tohto problému je najmä v pôsobnosti obcí, ktoré zabezpečujú výstavbu nových nájomných bytov pri zohľadnení konkrétnych potrieb svojich obyvateľov. Výrazný pokles nájomného sektora spôsobený masívnou privatizáciou bytov je čiastočne vyvažovaný podporou rozvoja nájomného segmentu z verejných rozpočtov.

Úroveň bývania nepodmieňuje len nová výstavba, ale významne ju ovplyvňuje aj stav existujúceho bytového fondu. Značná časť bytov v bytových domoch vykazuje nedostatky, ktoré sú spôsobené prekročením životnosti a opotrebovaním stavebných konštrukcií a inštaláčnych rozvodov, čo znižuje ich úžitkovú hodnotu, zvyšuje prevádzkové náklady a môže viesť k vzniku porúch, ktoré môžu negatívne vplývať na zdravie obyvateľstva a bezpečnosť užívania stavieb.

Nevyhnutným predpokladom pre udržanie kvalitatívnej úrovne bývania je nielen zabezpečovanie pravidelnej údržby a cyklických opráv bytového fondu, ale pri bytových domoch starších ako 20 rokov aj realizovanie obnovy v potrebnom rozsahu. Špecifický dôraz je potrebné klásť na bytové domy postavené hromadnými formami výstavby, a to najmä panelovou technológiou, kde sa najviac prejavuje vysoká energetická a ekologická náročnosť. Obnova bytových domov by mala byť realizovaná súčasne s revitalizáciou okolitých priestorov, čo si vyžaduje zvýšenie iniciatívy obecnej samosprávy najmä pri plánovaní a koordinácii spolupráce zainteresovaných subjektov. Výsledkom úsilia by mala byť komplexná obnova obytného prostredia prostredníctvom programov regenerácie sídiel v kompetencii samosprávy. Na tento účel je okrem národných zdrojov možné využiť aj prostriedky Európskeho fondu regionálneho rozvoja, tak ako je uvedené v kapitole č. 7.

Potenciálnym zdrojom rozšírenia bytového fondu sú aj rekonštrukcie nevyužívaných nebytových priestorov a využitie bytov vyňatých z rôznych dôvodov z bytového fondu. Ide o lacnejšie formy získania bytov ako novou výstavbou, čo súvisí najmä s využitím existujúcej infraštruktúry. Hlavná úloha pripadá miestnym samosprávam, ktoré musia iniciovať tieto procesy v súvislosti s prenesenou kompetenciou stavebného úradu a správcu dane z nehnuteľnosti.

Stavebný sektor v poslednom období zaznamenal v dôsledku hospodárskej krízy určitý pokles dopytu a takisto čelí dôležitým výzvam v prechode na ekologické hospodárstvo. Odpoveďou na krátkodobé finančné a hospodárske potreby v kombinácii s dlhodobými výzvami je Plán európskej hospodárskej obnovy, prijatý Európskou komisiou v novembri 2008. Plán navrhuje zamerať sa na iniciatívu „Energeticky efektívnych budov“ na podporu ekologických technológií a vývoja energeticky účinných materiálov v nových a renovovaných budovách s cieľom radikálne znížiť ich spotrebu energie a emisie CO<sub>2</sub>.

Pre zabezpečenie plnenia cieľov v súlade s iniciatívami EÚ bude potrebné v oblasti energetickej efektívnosti budov riešiť v rámci výskumu a vývoja najmä nasledovné oblasti:

- navrhovanie nových konštrukcií a technológií stavieb pre bývanie s nízkou energetickou náročnosťou na báze domácich surovín a s kvalitou porovnateľnou s krajinami EÚ,
- znižovanie energetickej náročnosti pri realizácii a užívaní pozemných a inžinierskych stavieb,
- rozvoj výstavby inteligentných budov,
- využitie obnoviteľných zdrojov energií v oblasti bývania.

### **3. Vlastnícke bývanie**

Vlastnícke bývanie na Slovensku predstavuje najrozšírenejšiu formu bývania. Pri sčítaní obyvateľov, domov a bytov v roku 2001 bolo z celkového počtu bytov v Slovenskej republike 75,9 % bytov vo vlastníctve občanov (cca 50 % v rodinných domoch a 26 % v bytových domoch), vo vlastníctve bytových družstiev bolo 14,9 % bytov a vo vlastníctve iných subjektov bolo cca 9,2 % bytov. Podľa podkladov získaných zo štatistického zisťovania o vlastníctve bytového fondu k 31.12.2008 a na základe odborného odhadu vlastnícke bývanie na Slovensku reprezentuje k uvedenému termínu cca 94,5 % trvale obývaných bytov. Vlastnícke bývanie je spravidla určené pre bývanie príjmovovo stredných a vyšších skupín obyvateľstva.

Základnou legislatívnou úpravou pre vlastnícke bývanie je zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Uvedený zákon bol od svojho prijatia často novelizovaný, napriek tomu doposiaľ obsahuje ustanovenia zamerané na zmenu vlastníctva obecných nájomných bytov, prijaté začiatkom deväťdesiatych rokov minulého storočia. V súčasnom období však ustanovenia o povinnom prevode vlastníctva

takýchto bytov za zákonom stanovených podmienok, aj pokiaľ ide o ich cenu, nemajú vecné opodstatnenie a spôsobujú v praxi problémy pri zvyšovaní dostupnosti nájomného bývania. Ustanovenia týkajúce sa zmeny vlastníctva družstevných bytov by mali byť ponechané v platnosti tak, ako ich obsahuje súčasná právna úprava v zákone číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V nadväznosti na tieto skutočnosti je preto treba v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanoviť podmienky a termín ukončenia prevodu vlastníctva nájomných bytov pôvodným nájomcom. Tento návrh je plne v súlade s odporúčaniami v materiáli OECD z februára 2009 „Ekonomický prehľad Slovenskej republiky“, podľa ktorých treba túto legislatívu postupne zrušiť alebo predajné ceny dostať na úroveň trhových hodnôt. Súčasne je potrebné v legislatívnej úprave zvýšiť zodpovednosť vlastníkov za technický stav domu a zároveň zo zákona stanoviť povinnosť vytvorenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s tým, že výkon niektorých činností bude potrebné zabezpečiť zmluvne u autorizovanej osoby.

Ďalším predpokladom pre zabezpečovanie efektívnej správy bytových domov je stanoviť v legislatívnej úprave povinnosť pre spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. správcu bytového domu vypracovávať dlhodobé plány obnovy bytového domu vrátane finančného plánu s povinnosťou prerokovať ich s vlastníkmi. V súvislosti so spravovaním bytov a nebytových priestorov je potrebné v legislatívnej úprave jednoznačne stanoviť podmienky a odborné požiadavky tak pre fyzické osoby (živnostenský zákon), ako aj právnické osoby pre výkon takýchto činností.

Vyššie uvedené legislatívne úpravy sa navrhuje spracovať jednak novelizáciou súčasného znenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako aj prípravou nového zákona o správe bytov.

Keďže doterajší vývoj poukazuje na nedostatočnú odbornú skúsenosť predstaviteľov spoločenstiev vlastníkov bytov so zabezpečením správy bytového domu, bude v budúcom období potrebné uskutočňovať v spolupráci so záujmovými združeniami pre nich školenia a priebežné vzdelávanie vrátane poskytovania metodической pomoci.

#### **4. Nájomné bývanie**

Nájomné bývanie na Slovensku je jedným z kľúčových problémov, ktoré je potrebné riešiť, a to z pohľadu jeho fyzickej ako aj cenovej dostupnosti. Podľa odborných odhadov je v súčasnosti vo vlastníctve obcí a štátu cca 2,7 % bytov. V krajinách Európskej únie sa podiel nájomných bytov pohybuje od 19 % do 62 %, pritom verejný nájomný sektor predstavuje v priemere 18 % z bytového fondu. Z týchto skutočností vyplýva, že prístup k nájomnému bývaniu na Slovensku je veľmi obmedzený, preto je potrebné venovať zo strany štátu zvýšenú pozornosť jeho rozvoju, a to jednak vo verejnom nájomnom sektore, ako aj v súkromnom nájomnom sektore.

Verejný nájomný sektor by mal slúžiť predovšetkým pre zabezpečenie sociálneho bývania, a teda by mal byť využívaný takými obyvateľmi, ktorí si nemôžu obstaráť bývanie na voľnom trhu. Z uvedeného dôvodu by mal tento sektor fungovať na princípe neziskovosti, aby hospodárenie s ním nebolo stratové, ale zároveň aby takéto bývanie bolo cenovo dostupné. Nájomné v tomto sektore by malo pokrývať všetky náklady spojené s obstaraním a prevádzkou nájomných bytov pri rešpektovaní princípu čo najnižšej obstarávacej ceny. Rešpektovanie týchto princípov si vyžaduje, aby bolo takéto bývanie ponúkané obcami a neziskovými organizáciami s priamou alebo nepriamou účasťou finančných zdrojov štátu pri jeho výstavbe.

Súkromný nájomný sektor je nedostatočne rozvinutý, a to najmä v dôsledku predchádzajúceho uplatňovania cenovej regulácie výšky nájomného, ako aj nadmernej

ochrany nájomcov vyplývajúcej z platnej občianskoprávnej úpravy nájmu bytu. Tento sektor by mal zabezpečovať ponuku bývania najmä z pohľadu pracovnej mobility a flexibility pre tých obyvateľov, ktorí potrebujú skôr krátkodobé riešenie svojho bývania. Nájomné v tomto sektore by nemalo byť v budúcnosti regulované a vznik nových bytových jednotiek by mal byť zo strany štátu podporovaný najmä nepriamymi ekonomickými nástrojmi.

V tejto súvislosti je potrebné, aby bola v nadchádzajúcom období doriešená problematika vzťahov súkromných vlastníkov a nájomcov bytov, v ktorých sa uplatňuje regulovaná cena nájmu, a to v súlade s princípmi z materiálu „Návrh koncepcie spôsobu usporiadania vzťahov súkromných vlastníkov bytových domov a nájomcov bytov dotknutých dereguláciou cien nájmu bytov“, prerokovaného vládou SR a schváleného uznesením vlády č. 640/2009.

Pokiaľ ide o problematiku nájomného, musí sa v ďalšom období doriešiť forma jeho regulácie, ako aj okruh bytov a nájomcov, ktorých sa má dotýkať. Pri tvorbe legislatívneho rámca je pritom potrebné rešpektovať princípy uvedené vyššie pri charakterizovaní verejného a súkromného nájomného sektoru, pričom výhody z bývania v cenovo regulovanom sektore by mali využívať iba tí nájomcovia, ktorí budú spĺňať kritériá vzťahujúce sa k výške ich príjmu, príp. majetku.

Významnú úlohu pri rozvoji nájomného sektoru zohráva právna úprava vzťahov vlastníkov a nájomcov. Z tohto pohľadu je potrebné v nadchádzajúcom období pri rekodifikácii Občianskeho zákonníka zachovať inštitút chráneného nájmu bytu, avšak pri vzájomne vyváženom postavení vlastníkov a nájomcov. Cieľom zmien v intenciách vládou schváleného legislatívneho zámeru Občianskeho zákonníka by malo byť pružné fungovanie trhu s bytmi, ktorého právna podstata spočíva v dočasnom prenechaní užívania bytu inej osobe za úhradu. Zmeny v intenciách vládou schváleného legislatívneho zámeru Občianskeho zákonníka by sa mali týkať predovšetkým prechodu nájmu v prípade úmrtia nájomcu, výmeny bytov, bytových náhrad a ukončenia nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa. Ide hlavne o tie faktory, ktoré obmedzujú vlastníka pri disponovaní so svojím majetkom a umožňujú pretrvávajúce negatívnych dôsledkov v predchádzajúcom období uplatňovanej sociálne nezacielenej regulácie cien nájmu bytov.

Vyššie uvedené princípy, ktoré je potrebné rešpektovať pri úprave legislatívneho rámca pre oblasť nájomného bývania v ďalšom období, sú plne v súlade s odporúčaniami OECD k tejto problematike v materiáli „Ekonomický prehľad Slovenskej republiky“ z februára 2009.

## **5. Hospodárenie s bytovým fondom**

Byty v bytových domoch sú spravované v súlade so zákonom číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vytvorením spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo uzatvorením zmluvy o výkone správy. V oboch prípadoch sú evidované problémy pri zabezpečovaní služieb správy a pri hospodárení s touto časťou bytového fondu, a to najmä v súvislosti s vymedzením príslušných povinností jednotlivých účastníkov ako aj s odbornou spôsobilosťou fyzických alebo právnických osôb zabezpečujúcich správu. Ďalšie skvalitňovanie procesov prevádzky a údržby bytového fondu sa dá dosiahnuť zmenou legislatívneho rámca pre poskytovanie služieb a zabezpečovanie správy bytov, a to spracovaním nového zákona o správe bytov.

Z dostupných administratívnych zdrojov nie je možné aktuálne a podrobne zistiť rozsah bytového fondu a jeho základných ukazovateľov, a to vrátane nájomného sektora. Preto by bolo vhodné pomocou daňovej politiky a zároveň prostredníctvom katastra nehnuteľností tento problém riešiť a vytvoriť funkčný a pravidelne aktualizovaný register so základnými ukazovateľmi o jestvujúcom bytovom fonde a zároveň tým vytvoriť podmienky

vyššieho výberu daní z príjmov z prenájmu nehnuteľností. V prípade nevyužívaných bytov treba tiež prijať také opatrenia, ktoré budú smerovať k ich vyššiemu využitiu na účely bývania.

Keďže pretrvávajú problémy súvisiace s výkonom správy bytových domov - ich prevádzkou a údržbou, vyplývajúce z nedostatočnej odbornej spôsobilosti subjektov vstupujúcich do ich správy, je potrebné legislatívne stanoviť povinnosť ich odbornej spôsobilosti. V tejto súvislosti by malo byť spravovanie nájomného bytového fondu, vybudovaného s použitím verejných finančných zdrojov, v budúcnosti zabezpečované na neziskovom princípe.

V oblasti legislatívnych úprav pre dodávky energií je potrebné prijať také opatrenia, ktoré budú motivovať výrobcov a dodávateľov vyrábať a distribuovať ich maximálne efektívne, bez strát spôsobených napr. zastaranými technickými zariadeniami tak, aby konečný spotrebiteľ na ich ne hospodárnu výrobu nedoplácal. Takéto opatrenia, ktorých základným dôvodom je najmä ochrana spotrebiteľa, sú veľmi dôležité, keďže zásobovanie obyvateľstva sa uskutočňuje prevažne prostredníctvom monopolov.

Pre zachovanie funkčnosti jestvujúceho bytového fondu je treba v ďalšom období venovať zvýšenú pozornosť dotváraniu legislatívneho rámca tak, aby boli vytvorené vhodné podmienky pre jeho údržbu a obnovu, zároveň je potrebné realizovať aktivity, ktorých cieľom bude zatriktívnenie jestvujúcich verejných priestorov obnovou obytného prostredia.

## **6. Pozemky a infraštruktúra**

V predchádzajúcom období bola zrušená právna úprava, ktorá ustanovovala povinnosť platiť odvody za záber poľnohospodárskej pôdy. Tým boli odstránené legislatívne aj ekonomické bariéry, ktoré stimulovali investorov aj obce k umiestňovaniu novej výstavby do územia vymedzeného hranicami zastavaného územia obce a redukovali sa problémy so získaním pozemku rozšírením hraníc zastavaného územia obce z dôvodu prísnej ochrany poľnohospodárskej pôdy. V poslednom období sa však takáto úprava, i keď v pozmenenej voľnejšej podobe, opätovne v zákone č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov prijala, čo môže negatívne vplyvať na výslednú cenu nových stavieb pre bývanie, a to najmä pri väčšom zábere plôch v prípade inštitucionálnych súkromných developerov. V prípade preukázania negatívneho dopadu bude potrebné platný legislatívny rámec prehodnotiť.

Keďže pozemky vhodné na výstavbu sú prevažne vo vlastníctve fyzických, príp. právnických osôb, vplyv obcí na ich efektívne využívanie je obmedzený. Jedným z nástrojov pre riadenie využitia územia je aj daň z nehnuteľností, ktorú v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov môže obec svojím všeobecne záväzným nariadením zvýšiť alebo znížiť podľa miestnych podmienok v území. V tejto súvislosti by bolo potrebné jestvujúcu legislatívu upraviť tak, aby sa daň z nehnuteľností odvíjala od ich skutočných trhových hodnôt v súlade s odporúčaniami OECD z februára 2009 v materiáli „Ekonomický prehľad Slovenskej republiky“.

Z dôvodu zabezpečenia racionálneho využívania pozemkov pri výstavbe majú samosprávy dôsledne aplikovať najmä ustanovenia stavebného zákona, týkajúce sa územného plánovania. Keďže cca 47 % obcí nemá aktuálny územný plán obce, je potrebné už v zadaní pre spracovanie tejto územnoplánovacej dokumentácie alebo pre jej aktualizáciu stanoviť

požiadavky na hospodárne využívanie pozemkov a efektívitu výstavby, a to prioritne v rámci hraníc zastavaného územia obce.

V súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sú obce zodpovedné za územný rozvoj obce. Jednou z prioritných úloh v tejto súvislosti je obstaranie a schválenie územných plánov obcí a zón podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Práve územným plánom obce je možné stanoviť zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce v nadväznosti na okolité územie, prípustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch, a tak pripraviť vhodné územia pre výstavbu v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a šetrným využívaním prírodných zdrojov a zachovaním prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt.

Význam územnoplánovacej prípravy vzrástol aj prijatím zákona č. 539/2008 Z. z. o podpore regionálneho rozvoja, na základe ktorého je podmienkou pre poskytnutie finančného príspevku zo štátneho rozpočtu a doplnkových zdrojov z EÚ na regionálny rozvoj schválenie územnoplánovacej dokumentácie obcí, ak jej schválenie vyžaduje zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Na spracovanie takýchto dokumentov môžu obce získať od roku 2005 dotáciu prostredníctvom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR.

V súčasnom období je pripravený pre nasledujúce obdobie nový stavebný zákon, ktorý je koncipovaný ako ucelená komplexná právna úprava v oblasti územného plánovania a verejného stavebného práva, pričom zavádza nové riešenia s cieľom racionalizácie a zefektívnenia preventívnej kontroly štátu pri výstavbe, najmä zníženie administratívnej náročnosti povoľovacích konaní podľa novej diferenciácie stavieb vo väzbe na nové povoľovacie postupy a posilnenie nástrojov kontroly štátu sledujúcej uskutočňovanie stavby a odstránenie zistených nedostatkov.

Jednou z foriem efektívnejšieho využitia pozemkov je aj uprednostňovanie progresívnych foriem zástavby pri plánovanej výstavbe rodinných domov, čím sa zabezpečí zníženie nákladov na technickú infraštruktúru, dosiahne sa zníženie nákladov na výstavbu bytov, nákladov na vykurovanie bytov a tým sa zvýši aj dostupnosť bývania pre obyvateľstvo.

Užívanie dokončených bytov závisí od vybudovania a ich napojenia na zariadenia technickej infraštruktúry, a to najmä na vodovod, kanalizáciu, čistiareň odpadových vôd, rozvody elektrickej energie, prípadne plynu a vybudovania miestnych komunikácií a verejného osvetlenia. Po privatizácii energetických podnikov sa štát v rámci podpory rozvoja bývania podieľa formou dotácií na spolufinancovaní rozvoja časti verejných vodovodov, verejných kanalizácií vrátane čistiarní odpadových vôd a miestnych komunikácií vrátane verejného osvetlenia. Táto forma podpory významne prispieva k rozvoju bývania, preto je potrebné v nej pokračovať. Cieľovým riešením v tejto oblasti však je zabezpečenie rozvoja verejnej technickej infraštruktúry prostredníctvom vlastníkov, resp. prevádzkovateľov distribučných sústav nadväzne na schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu obcí.

## **7. Trvale udržateľný rozvoj, energetická hospodárnosť**

Medzi dlhodobé strategické priority Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR patrí obnova budov s cieľom dosiahnuť postupné znižovanie energetickej spotreby budov v nadväznosti na uplatňovanie ustanovení zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zákon ustanovuje pôsobnosť orgánov verejnej správy, ako aj postupy a opatrenia na zlepšenie energetickej hospodárnosti budov s cieľom optimalizovať vnútorné prostredie v budovách a znížiť emisie oxidu uhličitého z prevádzky budov.

Potrebné je riešiť aj energetickú bezpečnosť Slovenska a súčasne plniť v súlade s Kjótskym protokolom ciele EÚ z klimaticko-energetického balíčka do roku 2020, a to o 20 % znížiť emisie skleníkových plynov, o 20 % zvýšiť mieru energetickej efektívnosti a dosiahnuť 20 % podiel obnoviteľných zdrojov energie na konečnej spotrebe EÚ ako celku.

Na základe súčasného potenciálu možných úspor energie v existujúcich bytových a nebytových budovách je možné dosiahnuť požadované ciele a úspory energie v budovách za predpokladu, že rôzne formy financovania, ktoré sú v oblasti bytových budov, vhodne doplnia podporné programy pre ostatné kategórie budov.

Rastúce ceny energií vytvárajú tlak na znižovanie energetickej náročnosti budov a tým realizovanie nielen energeticky efektívnej novej výstavby, ale aj účelovej obnovy bytových domov.

Spotreba energie v bytovom fonde postavenom najmä pred rokom 1989 nie je v súlade s verejným záujmom trvalo udržateľného rozvoja, jeho energetická náročnosť vysoko prevyšuje spotreby energií v tomto sektore vo vyspelých krajinách EÚ. Toto vytvára možnosti významných úspor spotreby energií a s tým súvisiaceho zníženia nákladov spotrebiteľov na energie a zároveň možnosti na zníženie produkcie emisií CO<sub>2</sub>, čo je v záujme trvalo udržateľného rozvoja. Prípadné výnosy z predaja pridelených kvót tvorby emisií CO<sub>2</sub> by mali byť trvalo využívané na stimuláciu realizovania opatrení na znižovanie spotreby energií, a to najmä na zateplňovanie budov a zvyšovanie účinnosti systémov vykurovania a prípravy teplej úžitkovej vody, pričom jednotlivé programy by mali byť vzájomne previazané.

Z tohto pohľadu je potrebné v ďalšom období s oveľa väčšou intenzitou prijímať a realizovať opatrenia zamerané na zvýšenie tepelno-izolačných vlastností konštrukcií budov pre bývanie, zvýšenie účinnosti vykurovacích systémov a zároveň pre zvýšenie podielu využívania netradičných a obnoviteľných zdrojov, k čomu sa Slovenská republika v rámci svojich medzinárodných záväzkov zaviazala.

Pri obnove obytného prostredia je treba v ďalšom období preferovať realizovanie integrovaných rozvojových stratégií, ktoré z pohľadu trvale udržateľného rozvoja ľudských sídiel prinášajú významné multiplikačné efekty. Z tohto pohľadu môže byť významným prínosom pre obnovu využitie dostupných nástrojov financovania takýchto aktivít prostredníctvom štrukturálnych fondov EÚ.

Podpora určitých aktivít súvisiacich s obnovou bývania z prostriedkov Európskeho fondu regionálneho rozvoja je v programovom období 2007–2013 možná v rámci Regionálneho operačného programu a Operačného programu Bratislavský kraj, ktoré sú v pôsobnosti Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, a to v rámci integrovaných stratégií rozvoja mestských oblastí. Podpora takýchto aktivít v rámci Operačného programu Bratislavský kraj je možná prostredníctvom podpory čiastkových projektov v rámci integrovaných stratégií rozvoja mestských oblastí týkajúcich sa obnovy bývania na vybraných miestach mesta Bratislavy. V zmysle príslušných nariadení Európskej komisie je v súčasnosti možná podpora obnovy spoločných častí budov a znižovanie energetickej náročnosti budov.

Rozvoj bývania v ďalšom období v nadväznosti na požiadavku zabezpečenia trvalo udržateľného rozvoja musí rešpektovať také princípy, akými sú minimalizácia spotreby energie, negatívnych dosahov na životné prostredie, minimalizácia záberov poľnohospodárskej a lesnej pôdy, využívanie domácich surovín, znižovanie nákladov na technickú infraštruktúru, zabezpečovanie sociálneho mixu a zvyšovanie kvality obytného prostredia. Viac treba využívať bývanie na vidieku, najmä v ekonomicky slabších alebo zaostálých regiónoch a odstraňovať prekážky brániace migrácii obyvateľstva na vidiek alebo aspoň vytvárať podmienky k spomaleniu jeho odchodu do miest. Obývanosť existujúceho bytového fondu na vidieku tvorí pritom kľúčový predpoklad pre zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja vidieckych sídiel.

## **8. Sociálna politika**

Úlohou štátu v rámci sociálnej politiky je vytvárať ekonomické a legislatívne podmienky pre dostupnosť bývania aj domácnostiam s nízkymi príjmami a pre sociálne ohrozené a marginalizované skupiny obyvateľstva. Vyššie príjmové skupiny obyvateľstva si bývanie budú obstarávať z vlastných prostriedkov a s využitím zdrojov finančného trhu.

Vývoj príjmovej štruktúry domácností ukazuje, že je naďalej potrebné z verejných zdrojov podporovať zvyšovanie dostupnosti bývania, a to jednak na strane dopytu (podpora výstavby bytov), ako aj na strane spotreby (podpora formou príspevku na bývanie). Keďže časť obyvateľstva nedisponuje takou výškou príjmu, ktorá by mu umožnila splácať úvery na zabezpečenie vlastného bývania, sú tieto domácnosti odkázané na pomoc verejného sektora. Výstavbu nájomných bytov pre verejný nájomný sektor s primeraným štandardom a regulovanou cenou budú naďalej zabezpečovať najmä obce. Je však potrebné vytvárať podmienky, aby sa do tejto výstavby mohli v širšej miere zapojiť aj neziskové organizácie, ktoré by zabezpečovali výstavbu nájomných bytov pri rešpektovaní princípov verejno-súkromného partnerstva.

Významnú úlohu pre zachovanie dostupnosti bývania pre sociálne slabšie domácnosti zohráva v polohe nástroja sociálnej politiky, zameraného na podporu dopytu príspevkov na bývanie. Zmeny v tejto oblasti, ktoré sa uskutočnili prijatím zákona č. 599/2003 Z. z. o hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zhoršili situáciu na strane dopytu. Preto je potrebné jestvujúci systém prehodnotiť, a to tak, aby umožňoval získať príspevok na bývanie i tým, ktorí pracujú a sú chudobní. Zároveň by mala výška príspevku na bývanie reflektovať miestne náklady na bývanie. Takéto odporúčanie je obsiahnuté aj v materiáli OECD „Ekonomický prehľad Slovenskej republiky“ z februára 2009.

Napriek prijatým podporným ekonomickým nástrojom rozvoja bývania zameraným na podporu ponuky určitá časť obyvateľstva má problémy pri riešení svojho bývania. Sem patria najmä sociálne kategórie občanov, ktoré sa dostávajú do pozície skupín ohrozených sociálnym vylúčením ako napr. občania, ktorí v dôsledku nízkej úrovne vzdelania a kvalifikácie vykonávajú iba príležitostné pomocné práce, prípadne sú bez zamestnania, ľudia s fyzickým alebo mentálnym postihnutím, mládež po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy, starí ľudia, osamelí rodičia s deťmi a mnohohdetné rodiny. Ďalej sem patria marginalizované skupiny obyvateľstva, ktoré sa vyznačujú úplným sociálnym vylúčením napr. v dôsledku straty bydliska, dlhodobej nezamestnanosti, závislosti od drog, nedostatočnej sociálnej prispôsobivosti a pod.

Pre bývanie týchto skupín obyvateľstva treba vytvárať podmienky najmä v sociálnom bývaní zodpovedajúceho štandardu. Sociálne bývanie je treba v ďalšom období legislatívne definovať podľa určitých technických, ekonomických a sociálnych kritérií, aby bolo jednoznačne identifikovateľné.

Do kategórie sociálneho bývania možno zahrnúť:

- nájomné byty vo verejnom nájomnom bytovom sektore vrátane malometrážnych bytov určených napr. ako prvé bývanie pre mladé rodiny s tým, že nárok na takéto bývanie budú mať len domácnosti do stanovenej výšky príjmov;
- byty a iné formy bývania pre domácnosti s nízkymi príjmami a skupiny so špecifickými potrebami, ako napr. byty pre občanov v sociálnej núdzi, s ťažkým zdravotným postihnutím, osamelých rodičov starajúcich sa o maloleté deti, mnohohdetné rodiny, občanov po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy, občanov s problémami sociálneho začlenenia a občanov bez prístrešia;

- byty nižšieho štandardu pre marginalizované skupiny obyvateľstva;
- byty pre bývanie starších ľudí, ktorých výstavbu budú koordinovať vyššie územné celky, pričom pri spôsobe financovania a pri výbere budúcich užívateľov sa bude vychádzať z majetkových pomerov budúcich užívateľov.

Pre veľmi úzko špecifikované sociálne ohrozené či vylúčené skupiny obyvateľstva je otázka bývania zabezpečená vo forme zariadení sociálnych služieb. Medzi tieto zariadenia je možné zaradiť napríklad domovy dôchodcov, domovy sociálnych služieb, útulky atď. Pre ďalšie obdobie je potrebné pre takéto zariadenia stanoviť minimálne, príp. maximálne ohraničujúce technicko-ekonomické parametre, pri rešpektovaní ktorých by štát na ich výstavbu prispieval. Zariadenia sociálnych služieb neslúžia primárne na zabezpečovanie bývania, ich prioritou je poskytovanie sociálnych služieb. Zariadenia sociálnych služieb podľa zákona č.448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov zriaďujú a prevádzkujú obce, vyššie územné celky, prípadne neziskové organizácie. Vzhľadom na to, že zriaďovanie týchto zariadení rôzneho druhu v každej malej obci by nebolo efektívne, je potrebné, aby ich výstavba, ako aj výstavba bytov pre sociálne ohrozené a marginalizované skupiny obyvateľstva bola vzájomne koordinovaná a usmerňovaná medzi obcami a vyššími územnými celkami. V tomto duchu je potrebné upraviť pôsobnosť samosprávneho kraja v zákone č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.

Zabezpečenie východiskových podmienok pre rozvoj bývania u občanov zo sociálne vylúčených komunít je otázkou komplexného prístupu zo strany štátu v spolupráci zainteresovaných rezortov, najmä školstva, kultúry, zdravotníctva, práce, sociálnych vecí a rodiny, zainteresovaných orgánov samosprávy a mimovládnych organizácií pod gestorstvom podpredsedu vlády SR pre vedomostnú spoločnosť, európske záležitosti, ľudské práva a menšiny.

V lokalitách s obyvateľstvom v sociálne vylúčených komunitách je potrebné sústavne a dlhodobo vykonávať vzdelávaciu prácu a sociálnu asistenciu a vytvárať podmienky pre zriadenie komunitných centier alebo sociálnych klubov za aktívneho zapojenia sa občanov cieľových komunít.

## **9. Podpora rozvoja bývania**

Skúsenosti vyspelých krajín EÚ dokazujú, že zabezpečenie dostupnosti bývania pre obyvateľstvo je bez intervencií štátu do tejto oblasti nemožné.

Hlavným cieľom systému ekonomických nástrojov zameraných na podporu bývania je vytvoriť legislatívne a inštitucionálne podmienky pre všetky skupiny občanov tak, aby im umožňovali získať primerané bývanie. Pritom je potrebné objektívne a racionálne stanoviť požiadavky na podporu zo štátneho rozpočtu tak, aby sa určovanie výdavkov zo štátneho rozpočtu do oblasti podpory rozvoja bývania stabilizovalo stanovením podielu z hrubého domáceho produktu, podobne ako vo vyspelých európskych krajinách. Súčasne je potrebné vytvoriť podmienky, ktoré by motivovali investovať do oblasti rozvoja bývania súkromné zdroje.

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

- dotácie na obstarávanie nájomných bytov a iných foriem trvalého bývania definovaných ako sociálne bývanie s limitovaným plošným, cenovým a vybavenostným štandardom, určených na bývanie pre občanov s nízkymi príjmami vrátane skupín obyvateľstva ohrozených sociálnym vylúčením a marginalizovaných skupín obyvateľstva;

- dotácie na obstarávanie technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nových bytov (s predpokladom, že ich poskytovanie sa postupne zruší);
- dotácie na obnovu bytových budov, najmä odstraňovanie systémových porúch bytových domov, zvýšenie ich energetickej hospodárnosti, a pod.;
- transfer do Štátneho fondu rozvoja bývania, z ktorého prostriedkov bude podpora poskytovaná predovšetkým na obstarávanie nájomných bytov a na obnovu bytových domov;
- štátnu prémie k stavebnému sporeniu;
- štátny príspevok na úhradu časti úrokov k hypotekárnym úverom pre vybrané skupiny obyvateľstva;

Zo Štátneho fondu rozvoja bývania je potrebné predovšetkým podporovať obstarávanie nájomných bytov a obnovu bytových budov so zameraním na účely tepelnej ochrany bytových domov a rodinných domov, obnovy alebo modernizácie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, odstránenia statických nedostatkov bytového domu a zateplovania bytovej budovy.

Keďže ide o prostriedky zo štátneho rozpočtu, bude potrebné naďalej úvery poskytovať len domácnostiam s nižším príjmom vrátane skupín obyvateľstva ohrozených sociálnym vylúčením (odchovanci detských domovov a zariadení sociálnych služieb) a limitovať štandard podlahovej plochy bytu v bytovom dome.

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

Obnova existujúceho bytového fondu by mala byť financovaná predovšetkým zo zdrojov vlastníkov bytov. Priama účasť štátu formou dotácií by mala byť poskytovaná na aktivity smerujúce k zvýšeniu kvality bývania a dosiahnutiu úspor spotreby energií, predovšetkým však na odstraňovanie systémových porúch bytových domov, ktoré nezapríčinili užívatelia. Na niektoré aktivity súvisiace s obnovou bytového fondu je možné v ďalšom období využiť aj finančné zdroje zo štrukturálnych fondov EÚ, najmä Regionálneho operačného programu, Operačného programu Bratislavský kraj a Programu rozvoja vidieka.

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

## **10. Bývanie a Európska únia**

V oblasti bývania Európska únia a ani jej inštitúcie nemajú priamu kompetenciu v národných politikách jednotlivých členských krajín. V tejto oblasti je zachovávaný princíp subsidiarity. To znamená, že EÚ sa problematikou bývania zaoberá len vtedy, ak dosiahnutie stanovených cieľov je možné lepšie prostredníctvom orgánov EÚ, než prostredníctvom jednotlivých členských krajín. Napriek tomu, že bývanie nepatrí medzi oblasti spoločne

riadené legislatívou EÚ, je výrazne ovplyvňované právnym rámcom EÚ pre iné problematiky, ktoré priamo zasahujú do oblasti bývania členských štátov.

Vstupom Slovenskej republiky do EÚ sa vplyv nariadení, smerníc a rozhodnutí v spoločne riadených oblastiach na sféru bývania zvýšil. Niektoré priame vplyvy práva EÚ na bytovú politiku členských krajín vychádzajú priamo z legislatívnej tvorby, ako napr. pravidlá pre verejné obstarávanie, pravidlá poskytovania štátnej pomoci, predpisy o stavebných výrobkoch a materiáloch, energetická politika, profesionálna kvalifikácia a uznávanie oprávnení architektov a projektantov, ručenie vlastností výrobku a služieb a pod.

V rámci aproximácie práva a vplyvom ekonomického prostredia EÚ sa v stavebníctve viac uplatňuje súťaž firiem, čo vytvára tlak na zvyšovanie konkurencieschopnosti podnikov, pohyb pracovných síl, nové formy priemyselnej kooperácie, normy a iné technické špecifikácie stavebných výrobkov. Postupne boli prijaté do slovenského právneho poriadku smernice o stavebných výrobkoch, spôsob harmonizácie noriem a „atestácie zhody“.

Nepriame vplyvy EÚ v oblasti bývania sú rozsiahlejšie. Ide predovšetkým o sociálnu oblasť v oblasti stratégie boja proti sociálnemu vylúčeniu a starostlivosti o zdravotne postihnuté osoby, regionálnu politiku, imigráciu, politiku v oblasti životného prostredia a trvalo udržateľného rozvoja a samozrejme hospodársku politiku štátu.

Význam legislatívy, smerníc a rozhodnutí EÚ na štátnu bytovú politiku je z hľadiska ich vplyvu na právny rámec, stratégie a programy Slovenska zjavný. V nadväznosti na aproximáciu práva, súčasnú aj pripravovanú legislatívu je potrebné uvážene postupovať pri jednotlivých úpravách právneho rámca, keďže bývanie ako jedna zo základných ľudských potrieb je ovplyvňované množstvom podmienok.

Doterajšia zahraničná spolupráca v oblasti bývania sa rozvíjala a prebieha na viacerých inštitucionálnych úrovniach.

Od roku 2002 sa Slovensko zúčastňuje na neformálnych stretnutiach ministrov krajín EÚ zodpovedných za bývanie. Tieto stretnutia sú v kontexte spoločných diskusií vhodným miestom na hľadanie jednotných postupov, ktoré by bolo možné aplikovať pri riešení problémov bytových politík jednotlivých členských krajín, napr. v oblasti sociálneho bývania.

V rámci rokovaní s Európskou komisiou sa zo strany Slovenskej republiky zdôrazňuje potreba možností čerpania štrukturálnych fondov aj na oblasti spojené s bývaním. Adekvátnu pozornosť je treba venovať komplexnej obnove obytného prostredia, ktorá úzko súvisí so znižovaním energetickej náročnosti budov, zabezpečovaním ekologickej a energetickej efektívnosti stavieb a taktiež záväzkami Slovenska týkajúcimi sa znižovania emisií CO<sub>2</sub>.

Od vstupu SR do Organizácie pre hospodársku spoluprácu a rozvoj (OECD) sa SR podieľa na jej aktivitách, pričom v oblasti bytovej politiky od roku 2000. V rámci spolupráce s organizáciou UN-HABITAT patrí SR medzi členov Riadiacej rady tejto organizácie OSN. Zásadný význam má spolupráca s Európskou hospodárskou komisiou OSN, a to najmä účasť na práci Výboru pre bývanie a pozemkový manažment od roku 1994.

Spolupráca v oblasti bývania a bytovej politiky na úrovni krajín vyšehradskeho priestoru je rozvíjaná zo strany Slovenskej republiky najmä pravidelnou výmenou skúseností a informácií so zástupcami partnerských ministerstiev pri stretnutiach na pracovnej úrovni.

V nadväznosti na doterajšie dosiahnuté výsledky zahraničnej spolupráce je potrebné aj v nadchádzajúcom období pokračovať v doterajších aktivitách Slovenska v oblasti bytovej politiky a na základe predchádzajúcich stretnutí a skúseností rozširovať spoluprácu o ďalšie formy činností.

## Záver

V predchádzajúcich kapitolách boli identifikované niektoré hlavné problémy, ktoré treba v širšom vnímaní problematiky bytovej politiky v ďalšom období vyriešiť v pôsobnosti jednotlivých gestorov, najmä ústredných orgánov štátnej správy. Tým by sa vytvoril legislatívny, inštitucionálny a ekonomický rámec, umožňujúci ďalšie zvýšenie dostupnosti bývania pre obyvateľov Slovenskej republiky. Pri finančnom zabezpečení úloh súvisiacich s rozvojom bývania bude pritom potrebné rešpektovať schválené limity rozpočtu verejnej správy na príslušný rozpočtový rok bez osobitného uplatňovania požiadaviek na zvýšenie výdavkov. Pre prehľadnosť sú ďalej uvedené prioritné úlohy, ktoré je treba pri napĺňaní princípov koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2015 realizovať:

1. Priority v oblasti bývania a mestského rozvoja uplatniť pri príprave výziev na projekty financované z prostriedkov EÚ v tomto programovom období a zohľadniť ich pri príprave NSRR pre programové obdobie po roku 2013.

do 31.12.2013

Z: MVRR SR

2. Spracovať nový zákon o podmienkach správy bytových domov.

do 31.12.2012

Z: MVRR SR

3. Pripraviť novelizáciu súčasného znenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

do 31.12.2012

Z: MF SR

4. Pripraviť zákonnú úpravu pre problematiku regulácie ceny nájmu bytov vo verejnom nájomnom sektore.

do 31.12.2010

Z: MF SR

5. Pripraviť zákonnú úpravu, ktorá stanoví rozsah, podmienky a spôsob financovania obstarania náhradných nájomných bytov s vymedzením ich charakteristiky pri riešení problematiky vzťahov súkromných vlastníkov a nájomcov bytov.

do 31.12.2010

Z: MVRR SR

6. Pripraviť návrh zákona o ukončení niektorých nájomných vzťahov a o spôsobe ich usporiadania.

do 31.12.2010

Z: MVRR SR

7. Pripraviť v intenciách schváleného legislatívneho zámeru Občianskeho zákonníka návrh zmien súčasného právneho rámca vzťahov vlastníkov a nájomcov bytov s cieľom spružnenia trhu s bytmi.

do termínu spracovania  
paragrafového znenia  
Občianskeho zákonníka

Z: MS SR

8. Vytvoriť projekt pre funkčný a pravidelne aktualizovaný register so základnými ukazovateľmi o jestvujúcom bytovom fonde.

do 31.12.2013

9. Prijat' právne úpravy súčasného rámca podmienok dodávky energií pre domácnosti.  
Z: MVRR SR, ÚGKK  
do 31.12.2011  
Z: MH SR, ÚRSO
10. Prijat' a realizovať opatrenia na znižovanie spotreby energií v oblasti konštrukcií budov, vykurovacích systémov, prípravy teplej úžitkovej vody a na zvýšenie podielu využívania netradičných a obnoviteľných zdrojov energie.  
priebežne do roku 2015  
Z: MVRR SR, MH SR
11. Vypracovať novú právnu úpravu príspevku na bývanie, a to vyčlenením tohto príspevku z pomoci v hmotnej núdzi a určením jeho výšky tak, aby boli vytvorené podmienky pre udržateľnosť primeraného bývania.  
do 31.12.2010  
Z: MPSVR SR
12. Jednoznačne definovať v právnom rámci pojem sociálne bývanie.  
do 31.12.2010  
Z: MVRR SR
13. Pripraviť zákonnú úpravu pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania zo strany štátu.  
do 31.12.2010  
Z: MVRR SR
14. Pripraviť návrh právneho rámca pre uplatnenie nových ekonomických nástrojov štátu pre stimuláciu investorov pri rozvoji súkromného nájomného sektoru.  
do 31.12.2012  
Z: MVRR SR
15. Prijímať opatrenia na zvýšenie podpory aktivít jednotlivých účastníkov a ich motiváciu pri obnove bytového fondu a obytného prostredia.  
priebežne do roku 2015  
Z: MVRR SR