

BYTOVÁ POLITIKA V CENTRE POZORNOSTI

PhDr. Veronika Reháková, sekcia bytovej politiky, stavebníctva a mestského rozvoja MDV SR

Realizácia efektívnej bytovej politiky, ako aj aktívny prístup štátu a samosprávy je predpokladom pre zabezpečenie primeranej úrovne bývania pre všetky skupiny obyvateľov. Najmä v súčasnosti, keď je situácia na trhu s bývaním aj v globálnom meradle spájaná s výrazným nárastom cien, fyzickým nedostatkom bytov a nízkou kvalitou bývania, narastá potreba intervencií v tejto oblasti. Slovenská republika nie je výnimkou, aj keď na rozdiel od iných krajín je u nás situácia na trhu s bývaním výrazne zatažená predchádzajúcimi politickými a ekonomickými podmienkami. Slovensko čelí celkovému nedostatku bytov – v počte bytov na 1 000 obyvateľov sa nachádzame na chvoste EÚ. Celkový deficit bytov sa odhaduje na viac ako 500-tisíc bytových jednotiek. Zároveň je u nás nedostatočná ponuka nájomných bytov, tie tvoria približne len 6 % bytového fondu.

Bývanie je jednou zo základných potrieb človeka. Nedostatočná ponuka bývania má závažné dôsledky nielen na samotný prístup obyvateľov k bývaniu, ale aj na ich zdravie a pohodu, rozvoj miest, ako aj hospodársky rast krajiny. Je to aj dôvod, prečo napriek dominancii trhových princípov štáty do trhu s bývaním zasahujú. Úloha štátov však nespočíva v priamom poskytovaní bývania, ale vo vytváraní takého prostredia, kde si jednotlivci sami alebo s určitou pomocou štátu zabezpečia primerané bývanie. Uvedeným princípom sa riadi aj bytová politika Slovenskej republiky.

Politické a spoločenské zmeny v roku 1989 výrazne ovplyvnili aj sektor bývania. Štát stratil svoju centrálnu úlohu a otázka bývania bola prenesená do súkromnej sféry. Po reformách začiatkom 90. rokov si štát však veľmi rýchlo uvedomil, že aj v podmienkach trhovej ekonomiky je nutné zaoberať sa bytovou politikou. Prvá koncepcia štátnej bytovej politiky bola schválená v roku 1995 a stanovila konštruktívny a konzistentný základ pre aktivitu štátu v sektore bývania. Koncepcia stanovila dlhodobý cieľ štátu v oblasti bývania, ktorým je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie. Uvedený cieľ tak definoval dlhodobé a systematické smerovanie bytovej politiky. Aj v súčasnosti pripravovaný dokument „Bytová politika Slovenskej republiky do roku 2030“ sa k uvedenému cieľu naďalej hlási. V praktickej rovine je tento cieľ rozmenený na dva čiastkové, a to zlepšovanie kvality bývania (najmä obnova existujúceho bytového fondu) a zvyšovanie cenovej a fyzickej dostupnosti bývania (najmä nájomných foriem bývania). K naplneniu uvedeného sa u nás postupne vytvoril systém ekonomických nástrojov podpory bývania vo forme priamej a nepriamej podpory. Tieto nástroje zodpovedajú obdobným nástrojom využívaným v zahraničí.

BYTOVÁ POLITIKA SLOVENSKEJ REPUBLIKY DO ROKU 2030

Ministerstvo dopravy a výstavby SR je v zmysle kompetenčného zákona zodpovedné za tvorbu a uskutočňovanie bytovej politiky. Aj preto v roku 2019 zriadilo pracovnú skupinu zloženú zo zástup-

cov príslušných dotknutých ministerstiev, samosprávy, vedeckého, mimovládneho, ale aj súkromného sektora. Výsledkom činnosti pracovnej skupiny je návrh rámcového dokumentu „Bytová politika Slovenskej republiky do roku 2030“, ktorý bol predložený v septembri 2021 do medzirezortného pripomienkového konania.

Predmetný dokument priamo nadväzuje na Koncepciu štátnej bytovej politiky do roku 2020 ako posledného schváleného rámcového dokumentu štátu pre oblasť bývania. Cieľom je reagovať na aktuálne výzvy na trhu s bývaním a navrhnúť primerané opatrenia. Ako sa v návrhu konštatuje, najväčšími problémami a zároveň výzvami v oblasti bývania sú 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.

Základnou víziou štátu do roku 2030 je preto 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 realizovaná naplnením opatrení, 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.

Súčasťou návrhu je aj akčný plán, ktorý má za cieľ prioritne identifikovať úlohy, ktorých realizácia sa predpokladá do roku 2025, keď by mal byť podľa návrhu vykonaný odpočet akčného plánu a prehodnotenie potreby plnenia ďalších úloh, resp. návrh nových úloh na základe analýzy dosahov prijatých opatrení a situácie na trhu s bývaním.

Na základe uvedeného sú v nadchádzajúcom období navrhnuté opatrenia v oblasti prístupu samosprávy k pozemkom na výstavbu nájomných bytov, v oblasti zefektívnenia procesov verejného obstarávania nájomných bytov, úpravy Občianskeho zákonníka v časti nájomných vzťahov, prípravy nového zákona o výstavbe a zákona

o územnom plánovaní, ďalej sú to opatrenia na znižovanie spotreby energie budov na bývanie, ako aj vytváranie riešení podporujúcich prispôsobovanie sa zmene klímy a ďalšie.

ÚLOHA SAMOSPRÁVY

Pre úspešnú realizáciu bytovej politiky štátu je dôležité mať jasne definované úlohy medzi jednotlivými úrovňami verejnej správy, t. j. štátu, vyšších územných celkov a obcí. Decentralizácia so sebou priniesla posilnenie vplyvu samosprávnych orgánov v rozhodovaní, čím sa významnou mierou posilnila nielen samosprávna funkcia, ale aj zodpovednosť jednotlivých samospráv za rôzne oblasti, bývanie nevyhnutne. Z hľadiska územného sú to predovšetkým obce, ktoré by mali zohrávať úlohy aktívneho hráča, pretože sú v zmysle platnej legislatívy zodpovedné za rozvoj svojho územia. Práve od ich aktivity závisí, či vytvorené ekonomické nástroje budú využívané a budú naplnené ciele štátnej bytovej politiky.

Podpora rozvoja bývania

Priama podpora štátu je realizovaná prostredníctvom:

Dotácií Ministerstva dopravy a výstavby 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.

Zvýhodnených úverov poskytovaných Štátnym fondom rozvoja bývania v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov. Fond poskytuje zvýhodnené úvery na účel obnovy bytového fondu, nájomného, ako aj vlastného bývania, zariadení sociálnych služieb a ubytovacích domov.

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.

Nepriamu podporu štátu predstavuje najmä podpora: **Úverov na bývanie**, v ktorom je podpora zo strany štátu poskytovaná vo forme odpočítateľnej položky z dane pre mladých poberateľov úveru na bývanie podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

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.

Bytová politika a dostupnosť bývania má a musí mať nezastupiteľné miesto v politikách obcí a miest. Mestá a obce musia aktívne utvárať vhodné podmienky na bývanie. Problematiku bývania na území mesta by mal detailne zachytávať a usmerňovať Program rozvoja bývania obce alebo podobný dokument. Základom však je, že takýto dokument by sa mal opierať o relevantné údaje, riešiť miestne problémy v bývaní a navrhovať primerané opatrenia. V politike bývania miest a obcí je dôležitá rôznorodosť modelov bývania. Bývanie a jeho forma musí byť „šitá na mieru“ pre rôzne cieľové skupiny obyvateľstva. Nevyhnutnou súčasťou takejto politiky musí byť aj pozemková politika.

Vo všeobecnosti je možné konštatovať, že dlhodobu absenciu vízie rozvoja bývania na lokálnej úrovni. Existencia miestnych koncepcií/plánov bytovej politiky je skôr výnimočná, aj keď súčasné aktivity predovšetkým väčších miest naznačujú, že tento postoj sa postupne začína meniť. V praxi to neznamena, že by obce a mestá nerealizovali aktivity v bývaní, nie zriedka sú to však samostatné aktivity ako odpočet na konkrétny problém bez širšieho lokálneho kontextu.

Štátna bytová politika postupne vytvára podmienky na zabezpečenie adekvátneho bývania. Významnú úlohu zohráva podpora verejného nájomného bývania pre samosprávu, kde kombináciou dotácií Ministerstva dopravy a výstavby SR a výhodných úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania je možné financovať celé náklady výstavby. Ide o dlhodobý a stabilný systém podpory bývania, vďaka ktorému na území Slovenska bolo obstaraných viac ako 45 000 verejných nájomných bytov. Kľúčovú úlohu pri jeho využívaní zohráva práve aktivita miest a obcí.

Zo štatistik Ministerstva dopravy a výstavby SR vyplýva, že napriek všeobecnému trendu západoeurópskych krajín, kde nositeľmi rozvoja nájomného bývania sú najmä mestá, v podmienkach Slovenska sú to naopak obce, ktoré sú oveľa aktívnejšie vo využívaní existujúceho modelu podpory. Napriek tomu, že mestá vyznievajú v snažení o riešenie lokálnej bytovej politiky menej priaznivo, sú v rámci Slovenska mestá, ktoré k riešeniu pristupujú dlhodobou a koncepčne. K takýmto pozitívnym príkladom patrí napríklad Nové Mesto nad Váhom, Skalica, Senica, Topoľčany. Ministerstvo dopravy a výstavby SR postupne evaluuje existujúce nástroje s cieľom odstraňovať možné bariéry pre samosprávu v rozvoji nájomného bývania. Ostáva dúfať, že tieto zmeny budú nasledované zvýšeným záujmom príslušných miest a obcí a zároveň ten bude sprievodne podporený zvýšeným objemom financií zo štátneho rozpočtu na účel rozvoja nájomného bývania.

Bytová politika je skutočne jednou z politík štátu, ktorej opatrenia a nástroje sa významnou mierou podieľajú na kvalite životnej úrovne obyvateľstva. Bytová politika je zároveň veľmi špecifická pre každú krajinu. Teda aj jej realizovateľnosť je odlišná a vždy záleží na najrôznejších aspektoch, a to na vývoji, tradíciách, historických a kultúrnych skúsenostiach. Veľký vplyv na bytovú politiku majú tiež ekonomické, sociálne a demografické faktory. Nemenej dôležitú úlohu zohráva politika štátu, horizontálne a vertikálne prerozdelenie kompetencií, ako aj územné usporiadanie. Slovensko ako jedna z mála krajín EÚ má ustálenú, na analýzach založenú a postupne sa rozvíjajúcu bytovú politiku. Bytová politika sa však musí stať aj jednou z prioritných oblastí politickej agendy, aby bolo možné navrhované opatrenia v „Bytovej politike Slovenskej republiky do roku 2030“ prierezovo presadzovať a ich implementáciou výrazne zvýšiť dostupnosť bývania obyvateľom. ■

RESUME: HOUSING POLICY IN THE SPOTLIGHT Housing is one of the basic needs of human beings. Housing affordability is now a global challenge that we face at local, regional, national and transnational levels. Slovakia is one of the few EU countries with a well-established, analysis-based and gradually developing housing policy. The currently prepared document from the state level is the “Housing Policy of the Slovak Republic until 2030”, which defines the vision of the State in the field of housing until 2030, as well as measures to achieve it. However, municipalities and their activities play an indispensable role in the successful implementation of housing policy and increasing the availability of housing for the population.

