

# VIAC DOSTUPNÉHO NÁJOMNÉHO BÝVANIA NA SLOVENSKU **AKO NA TO?**

Výstup projektu Friedrich-Ebert-Stiftung, zastúpenie v Slovenskej republike,  
pod vedením odborného garanta, bývalého primátora hlavného mesta SR Bratislavy  
doc. RNDr. Milana Ftáčnika, CSc.



# OBSAH

## I. Problém

1. Cieľ projektu
2. Súčasný stav a jeho dôvody

## II. Riešenia

1. Príklady zo Slovenska a zahraničia
2. Námety na rozvoj dostupného bývania
  - 2.1. Námety na rozvoj verejného nájomného bývania
  - 2.2. Námety na rozvoj podporovaného a neziskového nájomného bývania
  - 2.3. Námety na rozvoj súkromného nájomného bývania
  - 2.4. Námety na rozšírenie verejnej podpory nájomného bývania

Príloha: Prioritné úlohy podľa Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2020

# I. Problém

## 1. Cieľ projektu

Aj keď právo na bývanie nie je zakotvené v Ústave Slovenskej republiky, vláda Slovenskej republiky v štátnej koncepcii bývania uvádza: „Bývanie je jednou zo základných ľudských potrieb, ktorá by mala byť uspokojovaná na úrovni zodpovedajúcej celkovému stupňu sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti. Kvalita bývania a jeho dostupnosť sú často vnímané ako hodnotiace ukazovatele životnej úrovne spoločnosti.“<sup>1</sup>

Realita roku 2018 je, žiaľ, taká, že finančná záťaž, spojená so zabezpečením bývania na Slovensku nielen znižuje životnú úroveň veľkého počtu ľudí, ale súčasne poškodzuje ekonomiku a verejné financie našej krajiny. Nedostatok dostupného bývania výrazne brzdí rast pôrodnosti, prispieva teda k demografickému problému Slovenska – naša krajina starne jedným z najrýchlejších temp v EÚ. Až 74% mladých ľudí vo veku 18 až 34 rokov žije na Slovensku so svojimi rodičmi, čo je najvyšší podiel v Európskej únii.<sup>2</sup> A ako hlavný dôvod odkladania založenia rodiny vníma podľa prieskumu z roku 2015 najviac mladých ľudí (45,4%) práve finančnú nedostupnosť vlastného bývania.<sup>3</sup> Nižšia miera pôrodnosti má prirodzene negatívny dopad na udržateľnosť dôchodkového systému. Naša krajina má súčasne štvrtý najvyšší podiel obyvateľov s bytom v osobnom vlastníctve v EÚ, a to 90,5%, čo výrazne znižuje mobilitu pracovnej sily, ktorá negatívne pôsobí na trh práce, konkrétne na obsaditeľnosť pracovných pozícií. A odchod veľkého počtu mladých ľudí zo Slovenska, aj v dôsledku lepších podmienok na zakladanie rodín – teda aj vyššej dostupnosti bývania, odsáva ľudský potenciál a škodí krajine na dlhé roky do budúcnosti.

Spoločným menovateľom týchto problémov je výrazné zaostávanie Slovenska v ponuke finančne dostupných nájomných bytov.<sup>4</sup> Ako napokon uvádza v ostatnej správe Inštitút finančnej politiky Ministerstva financií SR, na zmiernenie potenciálnych nerovnováh, spôsobených vysokým zadlžením domácností, by pomohol aj rozvinutejší trh s dotovaným nájomným bývaním.<sup>5</sup>

Z uvedených dôvodov Zastúpenie nadácie Friedrich-Ebert-Stiftung v Slovenskej republike v priebehu roku 2018 zrealizovalo projekt (Ne)dostupnosť bývania – sociálny a ekonomický problém Slovenska. Dôvody, príklady riešenia, zameraný na hľadanie dôvodov, príkladov dobrej praxe vrátane zahraničnej a riešení tejto situácie. Projekt prebiehal formou okrúhlych stolov, návštevou rakúskeho mesta St. Pölten s praktickými ukázkami projektov

<sup>1</sup> Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2020 schválená uznesením vlády SR č. 13 zo 7. januára 2015

<sup>2</sup> <http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>

<sup>3</sup> <https://www.finance.sk/spravy/finance/153843-slovaci-odkladaju-rodinu-pre-byvanie-vyplyva-z-prieskumu/>

<sup>4</sup> Tlačová správa k Analytickej správe NKÚ 2018 porovnávajúcej pravidlá podpory nájomného bývania na Slovensku, v Česku a Rakúsku

<sup>5</sup> Úverové hody na Slovensku, Analytický pohľad na zadlženie domácností, Komentár 21/2018

nájomnej bytovej výstavby a formulovaním návrhov opatrení v oblasti verejného nájomného bývania, neziskového nájomného bývania, súkromného nájomného bývania a verejnej podpory nájomného bývania.

Projekt sa v podobe stretnutí pracovnej skupiny zúčastnili zástupcovia Ministerstva dopravy a výstavby SR, Združenia miest a obcí Slovenska (Výkonný podpredseda ZMOS Ing. M. Muška) a vybraných miest a obcí, zástupcovia finančného sektora (poradca predstavenstva pre vzťahy s verejnosťou, Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. Ing. M. Blanárik, Head of Real Estate, KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Ing. M. Galo a ďalší), zástupcovia stavebného priemyslu, akademickej obce (odborníčka na finančné aspekty nájomného bývania, docentka Slovenskej technickej univerzity v Bratislave Ing. D. Špirková, PhD., rovnako ako zástupcovia občianskeho sektora (predseda Správnej rady združenia Budovy pre budúcnosť P. Robl, predsedníčka Správnej rady OZ Proti prúdu a šéfredaktorka Nota bene Mgr. S. Pázmán Tordová a riaditeľka sekcie advokácie a systémových zmien OZ Proti prúdu Mgr. N. Beňová, PhD., či A. Sárlos z iniciatívy Bývanie pre mladých). Odborným garantom projektu bol doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc., bývalý primátor hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Výsledkom projektu je zoznam návrhov opatrení, smerujúcich k zvýšeniu aktivity v oblasti verejnej nájomnej bytovej výstavby zo strany miest a obcí po komunálnych voľbách 2018, na podporu vzniku neziskového sektora nájomného bývania, na rozšírenie sektora súkromného nájomného bývania a na kroky zo strany štátu, z ktorých odporúčania dlhodobého charakteru sa môžu premietnuť do Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2030. Ambíciou projektu je prezentovať identifikované opatrenia najvyšším predstaviteľom štátu na úrovni vlády Slovenskej republiky a Národnej rady Slovenskej republiky.

## 2. Súčasný stav a jeho dôvody

Slovensko malo podľa sčítania z roku 2011 podiel 370 bytov na 1 000 obyvateľov, čo je druhý najnižší podiel v Európskej únii, z toho obývaných je 329 bytov. Priemer EÚ je 500 bytov na 1 000 obyvateľov. Na Slovensku bolo 1 994 897 bytov, z toho 1 776 698 bolo obývaných. Od sčítania v roku 2001 pribudlo 110 051 bytov. Najviac obývaných bytov na 1 000 obyvateľov je v Bratislavskom kraji (439), najmenej v Prešovskom kraji (270).

Výstavba bytov vo všetkých segmentoch od roku 2000 stúpala od 10 000 dokončených bytov ročne až po 18 000 v roku 2008. Po kríze poklesla na približne 13 000 bytov ročne, ale postupne sa stabilizovala na úrovni 15 000 dokončených bytov ročne. Z hľadiska samosprávy najvyšší počet dokončených verejných nájomných bytov bol v roku 2003, a to 3 993, v roku 2011 to bolo 1 568 a v roku 2016 už len 336. To znamená evidentný výrazný pokles objemu verejnej nájomnej bytovej výstavby.

### Situácia v oblasti bývania na Slovensku v porovnaní s EÚ je takáto:

- Až 90,5% domácností vlastní nehnuteľnosť, v ktorej býva (najviac v eurozóne).
- Asi 3% sú verejné nájomné byty vo vlastníctve samosprávy (4. najnižší podiel v EÚ).
- Asi 3,5% sú nájomné byty vo vlastníctve stavebných bytových družstiev.
- Asi 3% sú nájomné byty vo vlastníctve najmä fyzických osôb, komerčné nájomné bývanie v podstate neexistuje.
- Prakticky jediná reálna cesta pre mladých ľudí, ako sa dostať k bytu, je zobrať si hypotéku – 11,3% z vlastníckych nehnuteľností sú zaobstarané cez hypotéku.
- Počet bytov na 1 000 obyvateľov je 370 (druhý najnižší v EÚ).
- Zhruba 74% mladých ľudí žije v spoločnej domácnosti s rodičmi (najvyšší podiel v EÚ, priemer EÚ je 49%).
- Počet dokončených verejných nájomných bytov neustále klesá.
- Vďaka verejnej podpore boli obnovené zhruba 2/3 bytových domov z existujúceho bytového fondu.
- Vyše 30% obyvateľov EÚ býva v nájomných bytoch, v rámci toho je 10,8% takých, ktorí majú znížené nájomné.<sup>6</sup>

Slovensko patrí medzi krajiny s veľmi nízkym podielom nájomného bývania, iba 9,5%, pričom podiel obyvateľov s regulovaným nájomným je iba 1,5%, čo je štvrtý najnižší podiel v Európskej únii. Približne 3% nájomných bytov sú vo vlastníctve samosprávy, 3,5% sú vo vlastníctve bývalých stavebných bytových družstiev, ktoré z rôznych dôvodov neboli predané do osobného vlastníctva. Zhruba 3% nájomných bytov tvoria súkromné nájomné bývanie, prevádzkované takmer výlučne fyzickými osobami. Sektor komerčného nájomného bývania prevádzkovaný právnickými osobami vlastne neexistuje. Záujem samospráv o výstavbu nájomných bytov klesá, aktívnejšie sú skôr obce a menšie mestá; centrá, v ktorých sú pracovné príležitosti, sa tejto téme venujú podstatne menej. Príčiny tkvejú v nedostatku pozemkov, ale aj v nestabilnej situácii z hľadiska dotácií štátu, ktoré samosprávy uprednostňujú pred úvermi, pretože ich výška je každoročne určovaná v štátnom rozpočte a nie je predvídateľná.

Naopak, Slovensko má v rámci EÚ piaty najvyšší podiel obyvateľov s bytom v osobnom vlastníctve bez zaťaženia hypotékou, a to 77,9%. To je výsledok zákona z roku 1992 o predaji bývalých družstevných a štátnych bytov do osobného vlastníctva, založeného na nárokovom princípe. Napríklad v susednom Česku, kde zákon o predaji bytov do osobného vlastníctva nebol nárokový, je podiel nájomného bývania 20%. Ďalších 11,3% je podiel obyvateľov, ktorí bývajú vo vlastnom byte, ale na jeho obstaranie si zobrali pôžičku či hypotéku. Toto je v súčasnosti hlavný spôsob ako sa dostať k bývaniu, najmä pre mladých ľudí, ale veľká časť mladých ľudí si ho nemôže dovoliť. To sú dôvody, prečo až 74% mladých ľudí vo veku 18 až 34 rokov žije so svojimi rodičmi, čo je najvyšší podiel v Európskej únii. V spoločnosti sa vžila predstava, že cieľom aj ľudí s nízkymi príjmami je získať vlastnícke

<sup>6</sup> EUROSTAT Housing statistics 2018

bývanie, lebo nájomné byty sú iba pre sociálne slabších. Prispel k tomu aj štát, ktorý v koncepcii štátnej bytovej politiky vychádza z filozofie, že primerané bývanie si má zabezpečiť občan prostredníctvom trhového mechanizmu a bytová politika má pomáhať tým, ktorí si sami pomôcť nemôžu. Čiže zameriava sa na sociálne bývanie, a nie na dostupné nájomné bývanie, ktoré by mohlo tvoriť ponuku aj pre strednú vrstvu, najmä pre mladých ľudí a mladé rodiny. Za dôležitý výsledok doterajšej bytovej politiky štátu možno na druhej strane považovať výraznú obnovu existujúceho bytového fondu. Limitujúcim faktorom sú aj náklady na bývanie, a to najmä v skupine ľudí s nízkymi príjmami, ľudí bez práce, na sociálnych dávkach, samoživiteľov, dôchodcov a ďalších. Podľa aktuálneho výskumu pre Poštovú banku až pre 78% slovenských domácností s najnižšími príjmami tvoria náklady na bývanie viac ako 40% ich príjmu, čím podľa medzinárodného porovnania OECD patria do skupiny ľudí ohrozených prílišnou ťarchou nákladov na bývanie.<sup>7</sup> Aj v skupine tých, ktorí si kúpili byt na hypotéku, pre 31% z nich presahujú náklady na bývanie vrátane splátok 40% ich príjmu.

## II. Riešenia

### 1. Príklady zo Slovenska a zahraničia

Krajiny blízke Slovensku, konkrétne Rakúsko a Nemecko, išli v politike bývania za uplynulé desaťročia inou cestou, a poskytujú preto pre Slovensko dobré príklady, ako je možné v kooperácii štátu, municipalít – miest a obcí a finančného sektoru nastaviť politiku bytovej výstavby tak, aby táto vedela v oveľa väčšej miere ako dnes uspokojiť dopyt ľudí po dostupnom bývaní. V Rakúsku 43,3% obyvateľov býva v nájomnom bývaní, pričom 14,7% je tých, ktorí majú sociálne nájomné, ostatní majú trhové nájomné. V Nemecku je podiel nájomného 48,1%, pričom 8,2% má sociálne nájomné. Zaujímavý je aj príklad Fínska, ktorý má podiel obyvateľov v nájomných bytoch 27,3%, pričom 15,3% má sociálne nájomné a 12% trhové nájomné.

Ani tieto krajiny nepovažujú bytovú otázku za vyriešenú. Práve naopak, v súvislosti s migráciou, resp. sťahovaním sa obyvateľov do veľkých centier, ako je Viedeň alebo Mníchov, musia tieto mestá riešiť zvýšenie ponuky bytov každý rok. Čiastočne to riešia výstavbou nových bytov priamo zo zdrojov mesta. Vo väčšej miere fungujúcim systémom neziskových organizácií (bytových družstiev), ktoré ako pomoc dostávajú od samosprávy, spolkovej krajiny či štátu doplatok na komerčnom úroku v banke a takisto v spolupráci so samosprávou riešia pozemky, začo sú zaviazané poskytovať prijateľné nájomné (vo Viedni 7,50 eur/m<sup>2</sup>, v Mníchove takmer dvojnásobok). Keďže nájomné bývanie je vnímané ako vhodná cesta na riešenie bytovej otázky, v oboch krajinách funguje aj sektor komerčného nájomného bývania. Tlak na výšku nájomného vo verejnom, resp. podporovanom bývaní, tlačí nepriamo dole aj ceny komerčného nájomného/vlastníckeho bývania.

Na základe týchto faktov, ale aj dobrých príkladov z Nových Zámkov, Nového Mesta nad Váhom a ďalších samospráv na Slovensku, sa v diskusii na stretnutiach okrúhleho stola formulovali námety na rozšírenie nájomného bývania na Slovensku vo viacerých segmentoch, ktoré sú hlavným výstupom projektu.

Sú určené vláde Slovenskej republiky, ale aj zvoleným starostom a primátorom obcí a miest, rovnako predstaviteľom neziskového sektora či komerčného sektora, aby stanovili aktuálne prvé kroky na rozšírenie nájomného bývania v roku 2019. Dlhodobejšie kroky je možné zakotviť do koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2030, ktorá sa bude pripravovať už v priebehu roku 2019 s predpokladaným schválením v roku 2020.

## 2. Námety na rozvoj dostupného bývania

### 2.1. Námety na rozvoj verejného nájomného bývania:

1. Zastabilizovať viacročný finančný rámec dotácií zo štátneho rozpočtu na rozvoj bývania v kombinácii s úvermi pre samosprávy, podporu dávať primárne na výstavbu nájomných bytov, až potom na kúpu (vtedy stanoviť jasné podmienky úveru).
2. Identifikovať v spolupráci so ZMOS bariéry výstavby nájomných bytov z pohľadu samospráv (chýbajúce pozemky, problémy so zahusťovaním, ako riešiť VO ak majú vlastný podnik na výstavbu, riešenie sociálnej inklúzie, ekonomika výstavby z pohľadu výsledného nájomu...). Osobitne analyzovať bariéry výstavby verejného nájomného bývania vo väčších mestách. Prijíť kroky na riešenie identifikovaných bariér.
3. Pre riešenie chýbajúcich pozemkov otvoriť diskusiu so štátom a Slovenským pozemkovým fondom o poskytnutí pozemkov na výstavbu nájomných bytov za výhodných podmienok. Preskúmať skúsenosti s viedenským pozemkovým fondom a pripraviť návrh na ich využitie v slovenských podmienkach.
4. Preskúmať pravidlá pre zahusťovanie v zahraničí, napr. v Stavebnom poriadku vo Viedni.
5. Využiť poplatok za rozvoj aj na podporu budovania sociálnych/cenovo dostupných bytov v zmysle §11 ods. 2 písm. c) zákona č. 447/2015 o miestnom poplatku za rozvoj v znení neskorších predpisov stanovením povinnosti istý percentuálny podiel z výnosu poplatku použiť na tento účel.
6. Pripraviť v spolupráci s Úradom splnomocnenca pre rómske komunity vzorový právny rámec úpravy nájomných vzťahov aj z pohľadu riešenia neplatičov, ale aj zloženia zábezpeky, dĺžky a istoty predlžovania nájomnej zmluvy, ak nájomca platí nájomné a dodržiava podmienky domového poriadku (vo vzťahu k úlohe 12 z Prílohy 1).

<sup>7</sup> <http://www.novostavby.sk/blog-novostavieb-a-developerskych-projektov/41649-najviac-penazi-davame-na-byvanie-ale-dokazeme-si-aj-nieco-usporit>

7. Pre posilnenie údržby nájomných bytových domov rozšíriť povinnosť obce tvoriť fond opráv a údržby pri všetkých bytových domoch vo vlastníctve obce a pripravovať plán ich obnovy a údržby na 5-ročné obdobie.
8. Obmedziť možnosť zmeniť ornú pôdu na stavebné pozemky v územnom pláne, ak nie sú dostatočne využité existujúce plochy. Ak ju zastupiteľstvo schváli, tak podobne ako vo Fínsku, zaplatí vlastník do rozpočtu obce stanovené percento zo zvýšenej hodnoty pozemkov za každý m<sup>2</sup>.

## 2.2. Námety na rozvoj podporovaného a neziskového nájomného bývania:

1. Navrhnuť vhodné stimulačné nástroje na podporu vzniku a efektívneho fungovania neziskového nájomného bývania (v nadväznosti na úlohu 8 z Prílohy 1), najmä s využitím nového zákona o sociálnom podniku bývania.
2. Preskúmať osobitne možnosti oživenia nájomného bývania prostredníctvom bývania družstevného typu a jeho začlenenia do stimulačných nástrojov podľa bodu 1 ako (podporovaného) družstevného nájomného bývania.
3. Rozpracovať modely verejno-súkromného partnerstva samosprávy a súkromného partnera – napr. s regulovaným nájomným na stanovený čas pri použití verejných zdrojov, alebo pri poskytnutí pozemku samosprávou možnosť prenajať určitú časť bytov samosprávou.

## 2.3. Námety na rozvoj súkromného nájomného bývania:

1. Vyvolať stretnutie s bankami s cieľom vytvoriť z komerčného nájomného bývania bankovateľný produkt (napr. nevyžadovať predzazmluvnosť alebo dať garanciu samosprávy, riešiť dobu nájmu, lebo 2 roky je krátka doba).
2. Znížiť DPH na výstupe pri nájomných bytoch ako v Rakúsku.
3. Nastaviť vyváženejší vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom pri nájomných vzťahoch.
4. Odpustiť poplatok za rozvoj pri bytových domoch určených na nájomné bývanie.
5. Znížiť počet potrebných parkovacích miest podľa parkovacej normy pre prechodné a nájomné bývanie.
6. Zistiť skrytý trh komerčného nájomného bývania, ktoré poskytujú fyzické osoby.

## 2.4. Námety na rozšírenie verejnej podpory nájomného bývania:

1. Rozšíriť východisko bytovej politiky tak, aby sa dostupné bývanie stalo prioritou štátu a samosprávy.
2. Pri prenájme bytu vo verejnom a podporovanom nájomnom bývaní zväziť zvýšenie kritéria trojnásobku životného minima a nechať nájomníka bývať, aj keď neskôr prekročí hranicu (ako v Rakúsku) alebo mu zvýšiť nájomné (ako vo Francúzsku).
3. Urobiť ekonomické prepočty komerčného, neziskového (nákladového) a verejného nájomného bývania, tiež ubytovne a nocľahárne z pohľadu prenajímateľa aj klienta, vrátane výšky nájomného v porovnaní s hypotékou pri viacerých alternatívach očakávaného rastu úrokových sadzieb, aj ako podklad na posúdenie myšlienky prestupného systému bývania.
4. Vyhodnotiť zahraničné skúsenosti s reguláciou nájomného prostredníctvom samostatného zákona v porovnaní s doterajšou praxou regulácie vykonávacím predpisom v zmysle zákona č. 18/1996 o cenách v znení neskorších predpisov; do regulovaného nájomného premietnuť aj poplatky, ktoré prenajímateľ platí do fondu opráv a údržby.
5. Nahradiť pojem sociálneho bývania pojmom podporovaného bývania (resp. bývania s podporou), ktorý vníma takéto bývanie ako kvalitné, nesegregované cenovo dostupné bývanie reflektujúce potreby zraniteľných skupín a poskytujúce dôstojné podmienky na život s využitím skúseností z doterajšej úpravy v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách a rozvoji bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. V prípade potreby umožniť, aby súčasťou takéhoto bývania bola podpora sociálnych či ďalších služieb vrátane ich finančného zabezpečenia (tieto služby je možné napojiť na existujúce služby v zákone o sociálnych službách – terénnu sociálnu prácu krízovej intervencie alebo podporu samostatného bývania podľa § 57).
6. Identifikovať na úrovni samosprávy zraniteľné skupiny, ktoré by mali mať zabezpečený prístup k sociálnemu bývaní/k bývaníu s podporou s regulovaným nájomným (aby nemohli byť z takéhoto bývania vylúčení), ako sú napr. nízkopríjmové skupiny, ľudia bez domova v ponímaní ETHOS kategorizácie či mladí ľudia do 35 rokov.
7. Stanoviť formou metodiky odporúčaný rámec prideľovania bytov pre tieto zraniteľné skupiny na národnej úrovni (aby sa predišlo nejasnému spôsobu prideľovania bytov na úrovni samosprávy), napr. zaviesť systém prideľovania bodov a podľa počtu bodov určiť tých najpotrebnejších, resp. určiť rôzne cieľové skupiny bývania tak, aby zástupcovia každej zo skupín mali prístup k sociálnym bytom.

8. V súčinnosti s MPSVaR SR podporiť pilotné projekty spolupráce štátu a samosprávy využívajúce princípy Housing first a Rapid re-housing, ktoré už 20 rokov vykazujú v zahraničí najväčšiu úspešnosť v ukončovaní dlhodobého bezdomovectva a navrhnuť ďalší postup v tejto oblasti.
9. Vypracovať novú právnu úpravu príspevku na bývanie, a to vyčlenením tohto príspevku z pomoci v hmotnej núdzi a určením jeho výšky a možností použitia pre rôzne druhy obydľí individualizovane tak, aby boli vytvorené podmienky na udržateľnosť primeraného bývania aj pre zraniteľné skupiny (vo väzbe na úlohu 4 z Prílohy 1).
10. Šíriť príklady z fungovania sociálnych nájomných agentúr v zahraničí (sprostredkovanie cenovo dostupných bytov zo súkromného či verejného sektora pre zraniteľné skupiny).
11. Diskutovať o opatreniach zameraných na zabezpečenie sociálnej inklúzie a sociálneho mixu vrátane využitia skúseností z Veľkej Británie s vyčlenením časti bytov v komerčných projektoch na nájomné bývanie.
12. Preskúmať ďalšie možnosti podpory sociálneho/dostupného bývania s regulovaným nájomným v súkromnom sektore – napr. pre individuálnych prenajímateľov s využitím austrálskeho modelu.
13. Spolupracovať s občianskymi združeniami a iniciatívami v oblasti bývania, osobitne bývania ohrozených skupín.
14. Šíriť príklady dobrej praxe z rozvoja nájomného bývania na Slovensku (napr. Nové Mesto nad Váhom, Nové Zámky a iné), rovnako dobré príklady zo zahraničia, najmä z Česka, Rakúska a Fínska.

## Prioritné úlohy podľa Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020

1. Pripraviť legislatívny návrh právnej úpravy určovania regulovanej ceny nájmu bytov obstaraných z verejných prostriedkov (maximálne vo výške nákladového nájomného)  
Termín: 31. 12. 2017
2. Pripraviť novelizáciu zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s cieľom určiť termín ukončenia prevodu bytov z vlastníctva štátu a obcí do vlastníctva nájomcov bytov za zvýhodnených podmienok  
Termín: 31. 12. 2016
3. Analyzovať daňové nástroje zamerané na podporu rozvoja nájomného bývania (pre zapojenie súkromného kapitálu)  
Termín: 30. 3. 2018
4. 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  
Termín: 31. 12. 2018
5. Vytvoriť systém viacstupňového prestupného bývania s využitím existujúcich foriem poskytovaného bývania  
Termín: 31. 12. 2018
6. Analyzovať právny rámec fungovania právnických osôb v neziskovom režime v oblasti rozvoja nájomného bývania  
Termín: 31. 12. 2015
7. V nadväznosti na výsledky analýzy právneho rámca fungovania právnických osôb v neziskovom režime v oblasti rozvoja nájomného bývania prijať potrebnú právnu úpravu, ktorou sa zabezpečí efektívne a transparentné nastavenie neziskového režimu rozvoja nájomného bývania  
Termín: 30. 6. 2017
8. V nadväznosti na výsledky analýzy právneho rámca fungovania právnických osôb v neziskovom režime v oblasti rozvoja nájomného bývania zabezpečiť vhodné stimulačné nástroje pre podporu efektívneho fungovania daného segmentu  
Termín: 30. 6. 2017
9. Prijímať opatrenia na znižovanie spotreby energie budov, a to najmä v oblasti konštrukcií budov, vykurovacích systémov, prípravy teplej úžitkovej vody, a na zvýšenie podielu využívania obnoviteľných zdrojov energie  
Termín: priebežne do roku 2020
10. Vypracovanie analýzy úpravy právneho rámca v oblasti bývania  
Termín: 31. 12. 2019
11. Zvýšiť multiplikačný efekt finančných zdrojov investovaných do oblasti bývania prostredníctvom ŠFRB (zapojenie súkromného sektora do celkovej obnovy bytového fondu)  
Termín: 31. 12. 2018
12. Pripraviť v intenciách schváleného legislatívneho zámeru Občianskeho zákonníka návrh zmien súčasného právneho rámca vzťahov vlastníkov a nájomcov s cieľom zabezpečiť ich vzájomnú rovnováhu právneho postavenia pri nájme bytu, a to inkorporovaním ustanovení zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu  
Termín: do termínu spracovania paragrafového znenia Občianskeho zákonníka

## Impressum

Friedrich-Ebert-Stiftung e.V., zastúpenie v Slovenskej republike  
Maróthyho 6 | 811 06 Bratislava | [www.fes.sk](http://www.fes.sk)

Autor: doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.

Za publikáciu zodpovedá:

Mag. phil. Robert Žanony | Tel: +421 2 59 30 40 23

Objednávky: [fes@fes.sk](mailto:fes@fes.sk)

Komerčné využitie publikácií vydaných Friedrich-Ebert-Stiftung (FES)  
nie je povolené bez písomného súhlasu.

FTÁČNIK, Milan: Viac dostupného nájomného bývania na Slovensku – Ako na to?  
1. vyd. Bratislava, Friedrich-Ebert-Stiftung e.V. - zastúpenie v Slovenskej republike, 2018.

ISBN 978-80-89149-63-6 (brož.)

ISBN 978-80-89149-64-3 (online)

Názory vyjadrené v danej publikácii nemusia nevyhnutne vyjadrovať stanovisko  
Friedrich-Ebert-Stiftung.

