

**Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020 je rámcový dokument, ktorý v širšom kontexte formuluje ciele a priority štátu pre oblasť bývania, definuje nástroje na ich dosiahnutie, a zároveň charakterizuje úlohy jednotlivých aktérov, ktorí sa na rozvoji bývania podieľajú. Stanovuje aj konkrétne prioritné úlohy spolu s ich nositeľmi, ktoré sa majú splniť do roku 2020.**

## Východiská koncepcie

Celosvetové skúsenosti potvrdzujú, že samotné trhové mechanizmy nestačia na dostatočne pružné riešenie bytových potrieb všetkých skupín obyvateľstva. Krajiny preto uplatňujú rôzne podporné nástroje, aby zvýšili **dostupnosť bývania** pre vybrané skupiny obyvateľstva a jeho kvality pre všetkých. Jednotlivé národné koncepcie sa líšia v súvislosti s konkrétnym historickým vývojom, ako aj ekonomickou a sociálnou situáciou.

Zodpovednosť pri zabezpečovaní bývania a jeho rozvoja sa tradične delí medzi občanov, verejný sektor reprezentovaný štátom a samosprávou a súkromný sektor, jednak komerčný, ale aj neziskový. Jednotliví aktéri majú pri vytváraní podmienok pre rozvoj bývania špecifické úlohy, cieľom je, aby sa **vhodne doplnili a pôsobili previazane**.

O bývaní ako základnej ľudskej potrebe sa diskutuje nielen na európskej, ale aj celosvetovej úrovni. Pri hľadaní optimálnych riešení sa presadzuje **koncept udržateľnosti bývania**, ktorý vychádza z previazanosti troch súvisiacich aspektov: ekonomického, sociálneho a environmentálneho. Tento koncept formuluje najnovšie aj Ženevská charta OSN o udržateľnom bývaní prijatá v roku 2014. Vychádza z neho aj naša Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020. Tá zároveň **nadväzuje na predchádzajúce koncepcie**, ktoré boli na Slovensku prijaté a rozpracované v predchádzajúcom období.

## Aktuálna situácia v oblasti bývania na Slovensku

- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011)
  - 5 397 036 obyvateľov
  - 1 994 897 bytov, z toho 1 776 698 obývaných bytov
  - 370 bytov (329 obývaných bytov) na 1000 obyvateľov (priemer EÚ je viac ako 420 bytov na 1000 obyvateľov)
  - 3% bytov – verejný nájomný sektor
  - 16 500 bytov – priemerný počet dokončených bytov ročne

- viac ako 1/2 bytových domov a viac ako 1/3 rodinných domov je obnovená

### • Priority štátnej bytovej politiky

- Rozvoj nájomného sektora
- Komplexná obnova existujúceho bytového fondu

## Nástroje, ktorými štát podporuje rozvoj bývania

### Priame nástroje

- **dotácie MDVRR SR** na obstaranie nájomných bytov, technickej vybavenosti a odstránenie systémových porúch bytových domov (zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z.)
- **zvýhodnené úvery ŠFRB** smerované predovšetkým na obstarávanie nájomných bytov a obnovu bytového fondu (zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania)

### Nepriame nástroje

- **štátny príspevok** k hypotekárnym úverom a štátny príspevok pre mladých k hypotekárnym úverom (zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)
- **štátna prémia** k stavebnému sporeniu (zákon č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov)
- **program štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery**

## Vlastnícke bývanie

Vlastnícke bývanie na Slovensku predstavuje dominantnú a preferovanú formu. **Viac ako 90% bytov je vo vlastníctve ich užívateľov**, čo predstavuje jeden z najvyšších podielov v celej EÚ. Súčasne viac ako 3% bytových a rodinných domov bolo postavených pred rokom 1990, čo zvyšuje nároky na ich údržbu a obnovu.

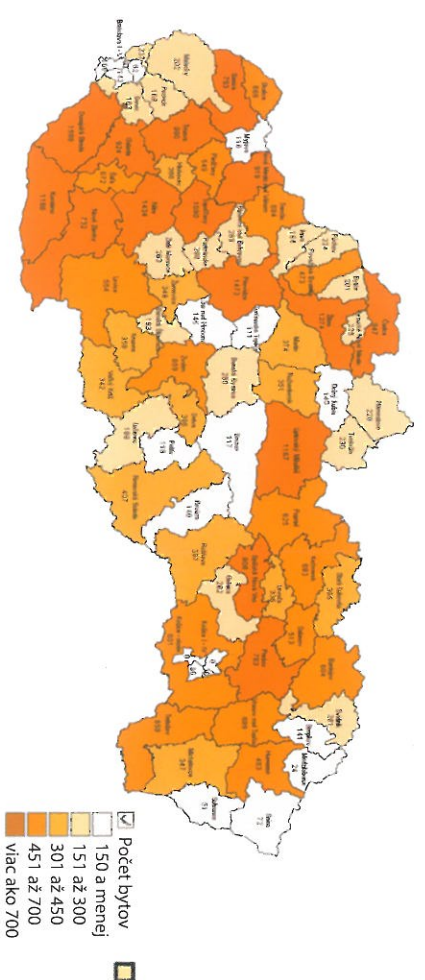
Medzi dlhodobé priority štátu preto v tomto segmente patrí **obnova bytového fondu** s cieľom znížiť jeho energetickú náročnosť a zvyšovať jeho kvalitu.

## Sociálne bývanie

Významnú úlohu pre zachovanie sociálnej súdržnosti zohráva **verejný nájomný sektor**, označovaný aj ako sociálne bývanie, ktorý funguje na neziskovom princípe. Je to zároveň segment, kde sa najviac uplatňuje zásah štátu do trhu s bývaním. Štát sa prostredníctvom podpory sociálneho bývania snaží zvýšiť **dostupnosť bývania** pre znevýhodnené skupiny obyvateľov, ale aj pre tých, ktorí si vzhľadom na svoje príjmy nedokážu zabezpečiť primerané bývanie na voľnom trhu. Podpora má podobu dotácií a výhodných úverov na výstavbu bytov, ale aj regulácie ceny nájmu a možnosti príspevku na bývanie.

V súčasnosti tento segment bytového trhu zabezpečujú obce a mestá. Predstavuje to pre samosprávu náročné úlohy, najmä s ohľadom na nutnosť dlhodobej starostlivosti o tento bytový fond. Veľkou výzvou na najbližšie obdobie je preto etablovanie takých organizácií súkromného sektora, ktoré by zabezpečovali nájomné bývanie v **neziskovom režime**. Do tohto sektora môžeme začleniť aj doteraz nesprivatizované **družstevné byty** z minulosti, ktorých počet na základe údajov zo SODB 2011 predstavuje 3,5% podiel z obývaných bytov.

## Byty vo verejnom nájomnom sektore podporené zo štátneho rozpočtu v rokoch 2000 – 2013



## Súkromné nájomné bývanie

Podiel súkromného nájomného sektora predstavuje na základe odborného odhadu približne 3% zo všetkých obývaných bytov. Takýto nízky podiel má negatívny vplyv na **mobilitu pracovnej sily a flexibilitu bytového trhu**, preto je potrebné hľadať vhodné riešenia, ako zvýšiť počet nájomných bytov na Slovensku. Úlohou do budúcnosti je preto hľadanie **efektívnych nástrojov**, ktoré zvýšia záujem súkromného sektora investovať do výstavby nájomných bytov a do ich následnej dlhodobej prevádzky.

## Nové nástroje pre zvyšovanie dostupnosti a kvality bývania

Zámerom štátnej bytovej politiky je nielen **zachovať existujúci systém ekonomických nástrojov**, ale aj prostredníctvom nových opatrení a nástrojov **stimulovať rozvoj bývania a zvýšiť jeho dostupnosť**.

Cieľom je predovšetkým zachovať podiel finančných výleňovaných zo štátneho rozpočtu na bývanie a udržať dynamiku obnovy bytového fondu, ale aj vytvoriť podmienky a nástroje na rozvoji súkromného nájomného sektora a neziskového sektora. Z hľadiska cenovej dostupnosti bývanie je cieľom zaviesť samostatný **príspevok na bývanie** a aktualizovať podmienky **regulovaného nájomného** vo verejnom nájomnom sektore.