Kancelária Národnej rady Slovenskej republiky
Odbor Parlamentný inštitút

Edícia: Porovnávacie analýzy

17/2020

Porovnanie právnej úpravy a praxe verejných a sociálnych nájomných bytov vo vybraných krajinách Európy

(Porovnávacia analýza k parlamentným tlačiam č. 272 a č. 273)

Vypracovala: Ing. Martina Hogenová, Odbor Parlamentný inštitút

Schválila: Mgr. Natália Švecová, riaditeľka Odboru Parlamentný inštitút

Bratislava

19. október 2020

Anotácia:
Analýza sa venuje porovnaniu verejného a sociálneho nájomného bývania vo vybraných európskych krajinách. Približuje štátne, resp. štátom zastrešované nájomné bývanie, zdroje financovania výstavby nájomných bytov, úlohu a finančnú podporu štátu, garanciu max. výšky nájomného, ako aj to, kto je vlastníkom a správcom predmetných nájomných bytov.

Kľúčové slová:
bývanie, nájomné bývanie, trh s bývaním, dostupnosť bývania

Postavenie Odboru Parlamentný inštitút definuje § 144 zákona NR SR č. 350/1996 Z. z. o rokovacom poriadku Národnej rady Slovenskej republiky, podľa ktorého Parlamentný inštitút plní informačné, vzdelávacie a dokumentačné úlohy súvisiace s činnosťou NR SR a jej poslancov. Súčasťou odboru je aj Oddelenie Parlamentná knižnica a Oddelenie Parlamentný archív.

V rámci informačnej činnosti Odbor Parlamentný inštitút vydáva spravidla tieto informačno-analytické materiály:

- Porovnávacia analýza
- Informácia
- Prehľad
- Informačný bulletin

V oblasti vzdelávania Odbor Parlamentný inštitút zastrešuje úvodné inštruktážne semináre najmä pre novozvolených poslancov, účasť Kancelárie NR SR na parlamentnej rozvojovej spolupráci určenej pre zahraničné parlamenty, stážový program pre študentov vysokých škôl, ako aj ďalšiu vzdelávaciu, prednáškovú a publikačnú činnosť.

- Semináre, školenia, konferencie
- Rozvojová spolupráca so zahraničnými parlamentmi
- Stáž pre študentov
- Publikačná činnosť

Materiál slúži výlučne pre poslancov Národnej rady Slovenskej republiky a zamestnancov Kancelárie NR SR a nemôže v plnej miere nahrádzať právne alebo iné odborné poradenstvo v danej oblasti. Údaje, použité v materiáli, sú aktuálne k dátumu jeho zverejnenia. Zverejňovanie materiálu je možné iba so súhlasom Odboru Parlamentný inštitút a autorov.

Obsah

Úvod 4

1. Historický vývoj bytovej politiky v Slovenskej republike 5

2. Legislatíva upravujúca výstavbu nájomných bytov v Slovenskej republike 5

3. Porovnanie politík štátom zastrešovaných nájomných bytov vo vybraných európskych krajinách 8

3.1. Vybrané príklady praxe verejného nájomného bývania 19

3.2. Príklady alternatívnych spôsobov riešenia bytovej politiky 22

Záver 25

Použité zdroje 28

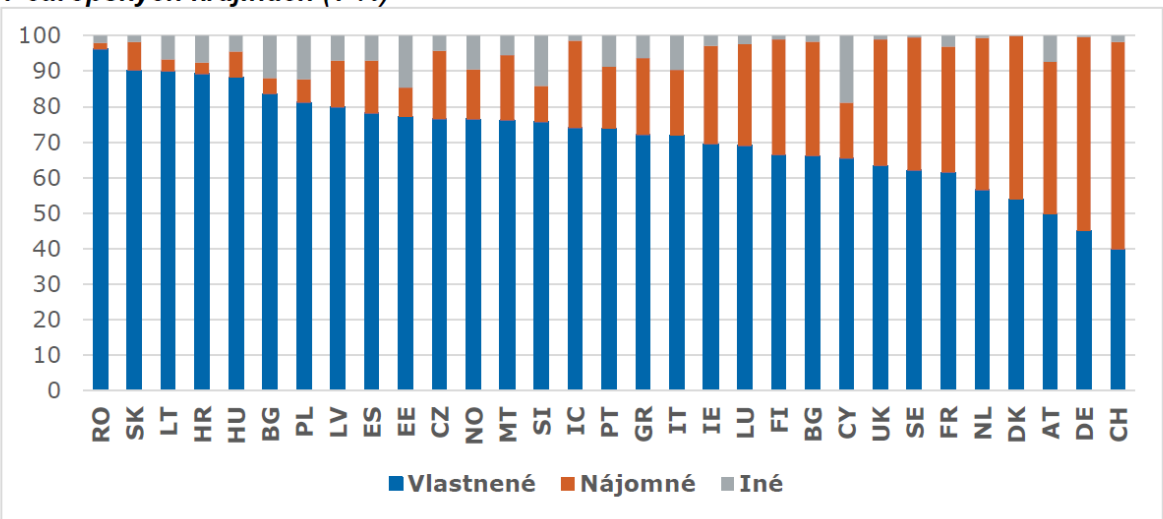
Úvod

Podľa údajov zo Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2011 je na území Slovenskej republiky 1 994 897 bytov, z nich 1 776 698 trvale obývaných. Z celkového počtu bytov v SR predstavuje počet trvale obývaných bytov 89,1 %. Medzi obývanými bytmi dosiahli najvyšší počet a podiel vlastné byty v bytových domoch (764 100, t. j. 43 %) a byty vo vlastných rodinných domoch (744 203, t. j. 41,9 %).

Z pohľadu vlastníckej štruktúry je až 90,5 % obývaných bytov v Slovenskej republike vo vlastníctve súkromných osôb. Podiel bytov v nájomnom režime predstavuje len necelých 6 %, pričom vo **vlastníctve verejného sektora (mestá a obce) sa nachádzajú 3 % bytov** a podľa odborných odhadov sú ďalšie 3 % bytov vo vlastníctve súkromných osôb prenajímané na voľnom trhu. Zvyšný podiel bytov reprezentujúci cca 3,5 % bytov je vo vlastníctve družstiev.[1]

Podľa dostupných údajov každá deviata slovenská domácnosť býva v súčasnosti vo vlastnej nehnuteľnosti. Výraznejší podiel vlastného bývania je už len v Rumunsku. Na opačnej strane tohto rebríčka sú Rakúsko, Nemecko a Švajčiarsko. Rozdielne podiely medzi bývaním vo vlastnom a v prenájme sú v európskych krajinách do značnej miery aj dôsledkom rozdielneho historického vývoja trhu s bývaním v jednotlivých krajinách.[2]

Graf č. 1: Štruktúra bytového fondu podľa vlastníckeho vzťahu k nehnuteľnosti v európskych krajinách (v %)



Zdroj: http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm, časť HM1.3 Housing tenures *(dostupné k 29. 11. 2019)*

[1] Správa o plnení zámerov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020. Dostupné na: https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie, [cit. 12.10.2020]

[2] Slovenská štatistika a demografia, Mikuláš CÁR, Národná banka Slovenska: Stav a perspektíva nájomného bývania na Slovensku. Dostupné na: https://ssad.statistics.sk/SSaD/wp-content/files/1_2020/1_2020_clanok_3_Car.pdf, [cit. 12.10.2020]

1. Historický vývoj bytovej politiky v Slovenskej republike[3]

Aktuálna štruktúra bytového fondu v Slovenskej republike je výrazne ovplyvnená históriou bývania v bývalom Československu. Najväčší boom podnikovej bytovej výstavby sa v bývalom Československu zaznamenal v 70-tych rokoch minulého storočia s viac ako 20-percentným podielom na novej bytovej výstavbe. Podnikové byty boli určené pre zamestnancov, ktorí mali podpísanú so zamestnávateľom viacročnú pracovnú zmluvu. Náklady na bývanie boli v tomto type bytov podobne relatívne nízke ako v štátnych bytoch.

V Československu, v sedemdesiatych a osemdesiatych rokoch minulého storočia bolo postavených takmer 1,5 milióna bytov. Hlavným fenoménom tejto doby bola paneláková výstavba a jej produktom bol aj najväčší sídliskový komplex na Slovensku v podobe bratislavskej Petržalky.

Po rozdelení Československa došlo v dekáde na prelome milénií k výraznému nárastu počtu vlastníkov bytov na Slovensku. Dôvodom prečo je na Slovensku tak málo nájomných bytov je fakt, že na rozdiel od západných krajín nastala začiatkom 90-tych rokoch privatizácia bytov, teda z pôvodných štátnych bytov a družstevných bytov sa stali byty v osobnom vlastníctve, keďže si ich pôvodný prenajímateľ kúpil za zostatkovú cenu. V západných krajinách sa takýto proces odkúpenia nájomných bytov neuskutočnil. Aj z tohto dôvodu je počet nájomných bytov v týchto krajinách iný ako je u nás.

2. Legislatíva upravujúca výstavbu nájomných bytov v Slovenskej republike

Nájomné byty v Slovenskej republike je možné rozdeliť do dvoch skupín:

- byty postavené pred rokom 2000, ktoré boli pôvodne štátne nájomné byty a v 90-tych rokoch prešli do vlastníctva miest a obcí;
- byty, ktorých výstavbu od roku 2000 zabezpečujú obce a mestá.

V oblasti podpory verejného nájomného bývania je na Slovensku dôležitým nástrojom poskytovanie priamych dotácií zo štátneho rozpočtu a výhodných úverov prostredníctvom *Štátneho fondu rozvoja bývania* (ŠFRB).

Legislatíva podpory bytovej výstavby v Slovesnej republike:

- *zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov*

[3] Slovenská štatistika a demografia, Mikuláš CÁR, Národná banka Slovenska: Stav a perspektíva nájomného bývania na Slovensku. Dostupné na: https://ssad.statistics.sk/SSaD/wp-content/files/1_2020/1_2020_clanok_3_Car.pdf, [cit. 12.10.2020]

- *zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov*
- *Vyhláška MDVRR SR č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov.*

Podmienky žiadateľa na výstavbu nájomných bytov zo ŠFRB

Žiadateľom o poskytnutie úveru na výstavbu nájomného bytu je:

- ✓ obec,
- ✓ samosprávny kraj (VÚC),
- ✓ nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu, ktorej zakladateľom alebo ktorej jedným zo zakladateľov je obec alebo vyšší územný celok, ak ich vklad tvorí najmenej 51 % majetku neziskovej organizácie a v správnej rade neziskovej organizácie ich zastupuje nadpolovičný počet členov.

Nájomný byt je možné obstarať:

- ✓ výstavbou nájomného bytu vrátane nájomného bytu získaného nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru v bytovom dome, v rodinnom dome, v polyfunkčnom dome alebo v nebytovej budove,
- ✓ kúpou nájomného bytu v bytovom dome, v rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome,
- ✓ stavebnými úpravami nájomného bytu v bytovom dome, ktorý žiadateľ (iba obec alebo samosprávny kraj) nadobudol prevodom vlastníctva nehnuteľného majetku štátu v správe Ministerstva obrany SR (vojenské byty) na základe darovacej zmluvy alebo ho má vo svojom výlučnom vlastníctve a byt sa nachádza v bytovom dome, ktorý nezodpovedá základným požiadavkám na stavby a na ktorý bolo vydané rozhodnutie podľa stavebného zákona.[4]

Nájomné byty v Slovenskej republike sú chápané ako byty pre sociálne znevýhodnené skupiny obyvateľov. Príjem žiadateľa o pridelenie nájomného bytu nesmie presiahnuť trojnásobok životného minima k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka.[5]

[4] ŠAFRB – Štátny fond rozvoja bývania. Dostupné na: http://www.sfrb.sk/, [cit. 12.10.2020]

[5] Sumy životného minima sa upravujú vždy k 1. júlu bežného kalendárneho roka na základe koeficientu rastu čistých peňažných príjmov na osobu alebo koeficientu rastu životných nákladov nízkopríjmových domácností. K 1. júlu 2019 boli ustanovené sumy životného minima Opatrením Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 183/2019 Z. z. Za životné minimum fyzickej osoby alebo fyzických osôb, ktorých príjmy sa posudzujú, sa považuje suma alebo úhrn súm: 210,20 € mesačne, ak ide o jednu plnoletú fyzickú osobu; 146,64 € mesačne, ak ide o ďalšiu spoločne posudzovanú plnoletú fyzickú osobu; 95,96 € mesačne, ak ide o nezaopatrené dieťa alebo zaopatrené

Nájomná zmluva s nájomcom sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevyšuje tri roky. Pri bytoch s nižším štandardom sa uzatvára dokonca len na jeden rok. Ďalšou podmienkou je, že žiadateľ nesmie byť vlastníkom žiadnej inej nehnuteľnosti. Sociálne byty financované zo ŠFRB si musia zachovať nájomný charakter najmenej 30 rokov. Po tomto období si môže nájomca nájomný byt odkúpiť.[6]

Podpora rozvoja sektora súkromného nájomného bývania zo ŠFRB

Podpora rozvoja sektora súkromného nájomného bývania v Slovenskej republike je realizovaná prostredníctvom *Štátneho fondu rozvoja bývania* (ŠFRB).

Legislatívna úprava Slovenskej republiky[7] poskytuje podmienky na podporu súkromného nájomného sektora prostredníctvom poskytovania dlhodobých výhodných úverov ŠFRB na obstaranie nájomných bytov právnickým osobám. Stimulácia tohto segmentu je tiež podporená aj zavedením možnosti pre právnické osoby financovať kúpu pozemku a obstarať technickú vybavenosť k nájomným bytom prostredníctvom výhodného úveru zo ŠFRB.[8]

Na Slovensku zatiaľ neexistuje žiadna súkromná spoločnosť, ktorá by sa vo väčšom rozsahu venovala poskytovaniu nájomného bývania a služieb s tým spojených.[9] Napr. v susednej Českej republike pôsobí od roku 2015 súkromná spoločnosť, ktorá rozvíja vlastné bytové portfólio s cieľom poskytovať kvalitné a cenovo relatívne dostupné nájomné bývanie.[10]

---

neplnoleté dieťa. Bližšie pozri: Životné minimum. Dostupné na: https://www.employment.gov.sk/sk/rodina-socialna-pomoc/hmotna-nudza/zivotne-minimum/. [cit. 12.10.2020]

[6] ŠAFRB – Štátny fond rozvoja bývania. Dostupné na: http://www.sfrb.sk/, [cit. 12.10.2020]

[7] Najmä zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov.

[8] Slovenská štatistika a demografia, Mikuláš CÁR, Národná banka Slovenska: Stav a perspektíva nájomného bývania na Slovensku, Dostupné na: https://ssad.statistics.sk/SSaD/wp-content/files/1_2020/1_2020_clanok_3_Car.pdf, [cit. 12.10.2020]

[9] Tamtiež.

[10] Spoločnosť RESIDOMO, s.r.o., ktorá spravuje cca 43 tisíc nájomných bytov a ponúka napr. prenájom bytu o výmere 54 m2 za zhruba 250 € na mesiac. RESIDOMO zmenilo vlastníka a od 20. februára 2020 sa ním stala švédska spoločnosť Heimstaden, ktorá je jedným z najväčších hráčov na európskom trhu s bývaním a pôsobí na celkovo piatich trhoch (Dánsko, Holandsko, Nemecko, Švédsko, Nórsko). Viac informácií možno získať na: https://heimstaden.cz/cz/o-nas, [cit. 12.10.2020].

3. Porovnanie politík štátom zastrešovaných nájomných bytov vo vybraných európskych krajinách[11]

Odbor Parlamentný inštitút Kancelárie NR SR sa v záujme získania doplňujúcich priamych informácií obrátil prostredníctvom Európskeho centra pre parlamentný výskum a dokumentáciu (ECPRD) na členské štáty Európske únie a Spojené kráľovstvo. Zamerali sme sa na štátne, resp. štátnom zastrešované nájomné bývanie, na zdroje financovania výstavby takýchto nájomných bytov, úlohu a finančnú podporu štátu, garanciu výšky nájomného a tiež na to, kto je vlastníkom a správcom predmetných nájomných bytov.

Za účelom sprehľadnenia problematiky sme štátne, resp. štátom zastrešované nájomné bývanie rozdelili na dve skupiny: (1) verejné nájomné bývanie poskytované bez ohľadu na mieru sociálnej znevýhodnenosti nájomcov a (2) sociálne bývanie určené primárne pre sociálne znevýhodnené osoby alebo rodiny. V predkladanej porovnávacej analýze sme teda použili nasledujúce, nami stanovené, definície:

1. verejné nájomné bývanie: forma držby bytu, v rámci ktorej nehnuteľnosť vlastní orgán verejnej moci (ústredný alebo miestny), ktorý poskytuje občanom dostupné bývanie **bez ohľadu na ich sociálnu zraniteľnosť** (napr. pre ľudí, pre ktorých je hypotéka neúmerným zaťažením).

2. sociálne nájomné bývanie: nájomné bývanie, ktoré môže vlastniť a spravovať buď štát, alebo neziskové organizácie (alebo oboje) s cieľom poskytnúť dostupné bývanie **sociálne znevýhodnením osobám alebo rodinám**, ktoré ho potrebujú. Napríklad pre mladých ľudí, rodiny v hmotnej núdzi (vo veku do 35 rokov s obmedzenými platovými pomermi, atď.)

V stanovenom termíne sme dostali odpovede zo **16-tich krajín**: *Česká republika, Cyprus, Estónsko, Fínsko, Francúzsko, Írsko, Litva, Maďarsko, Nemecko, Poľsko, Rakúsko, Rumunsko, Slovinsko, Spojené kráľovstvo, Španielsko a Švédsko.*

Na základe odpovedí, ktoré sa nám podarilo získať, sme krajiny výskumnej vzorky rozdelili na dve skupiny: (1) na krajiny, ktoré majú vo svojej bytovej politike zakomponované aj *verejné nájomné bývanie* a (2) na krajiny, ktoré sa zameriavajú prioritne na *sociálne nájomné bývanie*, podľa vyššie uvedených definícií.

[11] ECPRD (interná/uzavretá databáza výmeny informácií medzi národnými parlamentmi). Požiadavka NR SR: Request No. 4505 Public and social housing, [cit. 25.9.2020]

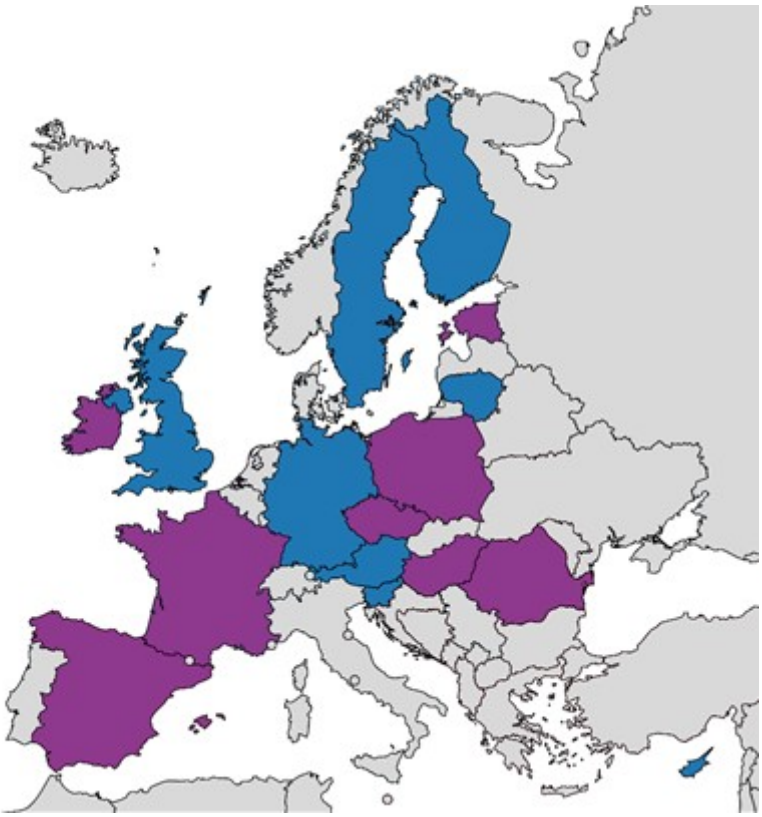
Tabuľka č. 1: Existencia verejných nájomných bytov a sociálnych nájomných bytov (podľa vyššie uvedených definícií) v 16 analyzovaných krajinách Európy[12]

Krajina	Sociálne nájomné bývanie	Verejné nájomné bývanie
Česká republika	✓	
Cyprus	✓	✓
Estónsko	✓	
Fínsko	✓	✓
Francúzsko	✓	
Írsko	✓	
Litva	✓	✓
Maďarsko	✓	
Nemecko	✓	✓
Poľsko	✓	
Rakúsko	✓	✓
Rumunsko	✓	
Slovinsko	✓	✓
Spojené kráľovstvo	✓	✓
Španielsko	✓	
Švédsko		✓

Zdroj: Autorka na základe informácií z ECPRD (interná/uzavretá databáza výmeny informácií medzi národnými parlamentmi). Požiadavka NR SR: Request No. 4505 Public and social housing,

[12] Z hľadiska toho rozlíšenia stoja niektoré krajiny však na pomedzí, keďže nerozlišujú sociálne nájomné bývanie a verejné nájomné bývanie podľa nami stanovených definícií (napr. Spojené kráľovstvo). V Estónsku verejné nájomné bývanie nie je regulované (mestá/obce ho však môžu poskytovať, ak uznajú za nevyhnutné); do určitej miery existuje napr. v hlavnom meste Talinn pre mladé rodiny a pracovníkov, ktorých práca je pre mesto nevyhnutná.

Mapa č. 1: Koexistencia verejných nájomných bytov a sociálnych nájomných bytov (podľa vyššie uvedených definícií) v bytovej politike 16 analyzovaných krajín Európy



Zdroj: Autorka na základe informácií z ECPRD (interná/uzavretá databáza výmeny informácií medzi národnými parlamentmi). Požiadavka NR SR: Request No. 4505 Public and social housing,

Zo 16-tich krajín, ktoré nám poskytli relevantné odpovede, má väčšina (s výnimkou Švédska) vo svojej bytovej politike zakomponovanú aj podporu sociálneho nájomného bývania alebo jej prvky.

Osem krajín *(Cyprus, Fínsko, Litva, Nemecko, Rakúsko, Slovinsko, Spojené kráľovstvo, Švédsko)* však využíva nielen sociálne nájomné bývanie, ale **aj verejné nájomné bývanie** pre všetkých obyvateľov, pri prideľovaní ktorého výška príjmu žiadateľa nie je skúmaná z hľadiska miery jeho sociálnej znevýhodnenosti (napr. naviazaním tohto kritéria na násobok životného minima), ale z hľadiska platobnej schopnosti (likvidity) žiadateľa vo vzťahu k platbe nájmu.

Osem krajín *(Česká republika, Estónsko, Francúzsko, Írsko, Maďarsko, Poľsko, Rumunsko a Španielsko)* uviedlo, že u nich neexistuje (alebo nie je regulované) verejné nájomné bývanie (*podľa nami stanovenej definície uvedenej vyššie*) a svoju bytovú politiku zameriavajú **prioritne** na **sociálne nájomné bývanie**, určené najmä pre sociálne znevýhodnené skupiny obyvateľstva, pri prideľovaní ktorého je výška príjmu žiadateľa skúmaná z hľadiska miery jeho sociálnej znevýhodnenosti (napr. naviazaním tohto kritéria na násobok životného minima alebo percento minimálnej alebo priemernej mzdy v danej krajine).

Tabuľka č. 2: Porovnanie podmienok verejného nájomného bývania v analyzovaných krajinách, ktoré využívajú nielen sociálne nájomné bývanie, ale aj verejné nájomné bývanie.

Krajina	Verejné nájomné bývanie v skratke a relevantná legislatíva (ak bola uvedená)	Kritéria oprávnenosti žiadateľov a prehodnocovanie oprávnenosti žiadateľov	Financovanie výstavby verejných/štátnych nájomných bytov	Doba trvania nájmu a garantované nájomné	Vlastník verejných/štátnych nájomných bytov a pozemku
Cyprus	Rôzne schémy podpory. Napríklad osobitná podpora na budovanie cenovo dostupného bývania je zameraná na vytvorenie atraktívnych podmienok za účelom zvýšenia záujmu širšieho verejného a súkromného sektora o výstavbu cenovo dostupných bytových jednotiek. Ďalšou formou podpory je program pre vytvorenie cenovo dostupného trhu s prenájmami, apod.	Informácia nebola uvedená.	Informácia nebola uvedená.	Informácia nebola uvedená.	Informácia nebola uvedená.
Fínsko	Mestá a obce vo Fínsku ponúkajú aj nedotované (mestské) byty. Nezohľadňuje sa výška majetku ani príjem žiadateľov. Ďalšie informácie tu. Existujú tiež krátkodobé nájomné byty pre ľudí, ktorí potrebujú dočasné krátkodobé bývanie. Napríklad kvôli práci, stáži a iným dôvodom. → Zákon o bytových prenájmoch 481/1995 → Zákon o práve na bývanie 650/1990	Zákon priamo nestanovuje žiadne pravidlá, ktoré musia spĺňať žiadatelia o tieto nájomné byty.	Nedotované štátom. Napríklad v Helsinkách mestom vlastnené byty sú zvyčajne jednotlivé apartmány v rámci bytových družstiev.	Napr. v Helsinkách môže byť doba nájmu 5 rokov. Cenovo dostupné nájomné. Napríklad v Helsinkách je nájomné len o niečo vyššie ako v prípade dotovaných (sociálnych) bytov.	Napr. v Helsinkách sú to realitné spoločnosti vlastnené mestom.

Krajina	Verejné nájomné bývanie v skratke a relevantná legislatíva (ak bola uvedená)	Kritéria oprávnenosti žiadateľov a prehodnocovanie oprávnenosti žiadateľov	Financovanie výstavby verejných/štátnych nájomných bytov	Doba trvania nájmu a garantované nájomné	Vlastník verejných/štátnych nájomných bytov a pozemku
Litva	Obecné/mestské nájomné bývanie. Nájomné bývanie pre štátnych zamestnancov. → Zákon o pomoci pri kúpe alebo prenájme bývania → Občiansky zákonník	Napr. v prípade osôb, ktoré mali nárok na sociálne nájomné byty, ale v priebehu prehodnotenia dosiahli vyšší príjem o 25 % ako je stanovená hranica. Nájomca nesmie vlastniť žiadnu nehnuteľnosť.	Štátny rozpočet, rozpočet obce, fondy EÚ a finančné zdroje súkromných právnických osôb.	Zmluva o nájme môže byť uzatvorená na dobu neurčitú. Maximálna výška nájomného nie je stanovená. Mestský byt je možné po čase odkúpiť za nižšiu ako komerčnú cenu.	Obce, mestá.
Nemecko	Úrad pre starostlivosť o bývanie podporuje štátnych zamestnancov pri hľadaní ubytovania v blízkosti pracoviska. → Spolkový zákon o štátnej službe (BBG) § 78 → Spolkový zákon o vojakoch (SG) § 31 odsek 1	Štátni zamestnanci, vojaci, sudcovia, ktorí majú pracovnú dobu na dobu neurčitú.	Vo všeobecnosti o výške grantov a pôžičiek rozhodujú jednotlivé spolkové vlády.	Celková výška nájomného väčšinou zodpovedá priemernej výške miestneho nájmu.	Vlastníkom nehnuteľností je spolková agentúra pre oblasť nehnuteľností, ktorá zodpovedá aj za správu a údržbu.

Krajina	Verejné nájomné bývanie v skratke a relevantná legislatíva (ak bola uvedená)	Kritéria oprávnenosti žiadateľov a prehodnocovanie oprávnenosti žiadateľov	Financovanie výstavby verejných/štátnych nájomných bytov	Doba trvania nájmu a garantované nájomné	Vlastník verejných/štátnych nájomných bytov a pozemku
Rakúsko	Tzv. obecné bývanie (verejné nájomné bývanie). Bytová politika je v kompetencii spolkových krajín. Napr. vo Viedni vlastní mesto 220 000 bytových jednotiek (čo predstavuje asi 25 % z celkového bytového fondu s trvalým pobytom). → Zákon o nájomných vzťahoch	Žiadateľ musí: - byť občan EÚ - mať trvalý pobyt vo Viedni minimálne 2 roky - mať nevyhnutnú potrebu bývania (napríklad preplnené byty, ak osoba do 30 rokov žije stále s rodičmi). Mesačný príjem žiadateľa a mesačné príjmy spolubývajúcich osôb nesmú presahovať nasledujúce hranice: 1 osoba: 47 210 € (ročný čistý príjem) 2 osoby: 70 340 € (ročný čistý príjem) 3 osoby: 79 600 € (ročný čistý príjem) 4 osoby: 88 860 € (ročný čistý príjem) za každú ďalšiu osobu: + 5 180 € (ročný čistý príjem). Nájomca sa počas nájmu neprehodnocuje.	Financovanie výstavby bytov: - 20 až 40 % úver z verejných zdrojov (doba splácania 40 rokov, 1 % úroková sadzba) od mesta Viedeň - 60 až 80 % z vlastného majetku alebo bankových pôžičiek - v niektorých prípadoch aj 10 až 15 % príspevok nájomcu.	Priemerné nájomné je asi o 30 % nižšie ako priemerné trhové nájomné. Nájomné je 5,81 € / m², môžu byť účtované aj ďalšie prevádzkové náklady (+1,8 € / m²) a 10% DPH. Priemerné nájomné v najvyššej kategórii je od 8 – 9 € / m². Nájomná zmluva je na dobu neurčitú. Byty nie je možné odkúpiť.	Nové mestské byty vo Viedni stavia mestská spoločnosť, ktorá je vo vlastníctve mesta Viedeň a LPHA. Vlastníkom stavebných pozemkov je mesto Viedeň.
Slovinsko	Cieľom národnej bytovej politiky je poskytnúť do roku 2023 celkovo 2144 nových verejných nájomných bytov po celej krajine s projektami v hodnote 286 miliónov €.	Žiadateľ musí: - mať minimálny mesačný príjem vo výške 76 % minimálnej čistej mzdy - mať občianstvo Slovinskej republiky - mať trvalý pobyt, - splniť ďalšie všeobecné podmienky.	Bytový fond spolufinancuje verejné nájomné byty.	Informácia nebola uvedená.	Obce, mestá.

Krajina	Verejné nájomné bývanie v skratke a relevantná legislatíva (ak bola uvedená)	Kritéria oprávnenosti žiadateľov a prehodnocovanie oprávnenosti žiadateľov	Financovanie výstavby verejných/štátnych nájomných bytov	Doba trvania nájmu a garantované nájomné	Vlastník verejných/štátnych nájomných bytov a pozemku
Spojené kráľovstvo	Nerozlišuje sa medzi sociálnym bývaním a verejným bývaním. Verejná dotácia (grantové financovanie od vlády) je určujúcou črtou, takže takéto bývanie je za cenovo dostupné nájomné (cca 50 % trhového nájmu). → Zákon o bývaní z roku 1985 → Zákon o bývaní z roku 1988	Žiadne všeobecné obmedzenie príjmu – miestne orgány si môžu navrhnúť vlastné pravidlá.	Informácia nebola uvedená.	Poskytuje sa doživotný nájom. Výška nájomného sa každoročne zvyšuje Byt je možné po 3 rokoch odkúpiť.	Mestá, obce, bytové spoločenstvá.
Švédsko	Byty určené na verejné nájomné bývanie spravujú mestské bytové spoločnosti., ktoré sú zriadené ako spoločnosti s ručeným obmedzeným (s.r.o.). → Zákon 2010/ 879 o mestských verejných bytových podnikoch	Mestské bytové spoločnosti si môžu stanoviť vlastné kritériá žiadostí o nájomné bývanie. Uplatňujú sa najmä požiadavky na príjem, aby sa zabezpečilo, že nájomca je schopný platiť nájomné.	Mestské bytové spoločnosti dnes financujú výstavbu verejných nájomných bytov prostredníctvom pôžičiek na kapitálových trhoch za rovnakých podmienok ako súkromné bytové spoločnosti. Na sektor verejného bývania nie sú vyčlenené zvlášť žiadne štátne dotácie.	Nájomné sa určuje na základe dohody medzi prenajímateľom a nájomcom. Nájomné sa väčšinou každoročne upravuje. Ak sa strany nedohodnú, spor sa postúpi na rozhodnutie Výboru pre trh s prenájmom nehnuteľností. Ten môže rozhodnúť o primeranom zvýšení nájomného. Nájomný byt nie je možné odkúpiť.	Obce, mestá. Nájomné byty nepriamo vlastnia miestne samosprávy prostredníctvom spoločností s ručením obmedzeným, v ktorých väčšinový podiel má obec.

Zdroj: Autorka na základe informácií z ECPRD (interná/uzavretá databáza výmeny informácií medzi národnými parlamentmi). Požiadavka NR SR: Request No. 4505 Public and social housing,

Tabuľka č. 3: Porovnanie podmienok sociálneho nájomného bývania v analyzovaných krajinách, ktoré svoju bytovú politiku zameriavajú prioritne na sociálne nájomné bývanie.

Krajina	Sociálne nájomné bývanie v skratke a relevantná legislatíva (ak bola uvedená)	Kritéria oprávnenosti žiadateľov a prehodnocovanie oprávnenosti žiadateľov	Financovanie výstavby sociálnych nájomných bytov	Doba trvania nájmu a garantované nájomné	Vlastník sociálnych nájomných bytov a pozemku
Česká republika	Mestá a obce poskytujú tzv. obecné/mestské byty buď ako sociálne bývanie pre ľudí v núdzi alebo ako bývanie pre nízkopríjmové osoby a mladé rodiny.	Uchádzači o nájomné byty musia mať na určité obdobie (pol roka alebo tri roky) trvalé bydlisko v príslušnej obci. Žiadatelia veľmi často nemôžu vlastniť žiadny nehnuteľný majetok, alebo dosahovať príjmy vyššie ako určuje hranica. Ďalšie podmienky určujú samostatne obce, čiže nemusí ísť čisto len o sociálne nájomné bývanie. Niektoré obce majú tzv. komisie bývania, ktoré vyberajú nájomcov na základe určitých kritérií.	Existuje program Výstavba pre obce. Zameriava sa na výstavbu nového bývania, nového mestského sociálneho bývania, alebo rekonštrukciu a rozšírenie existujúceho mestského bývania. Program spravuje Štátny fond na podporu investícií.	Garantované na určité obdobie. V prípade sociálnych nájomných bytov je nájomca prehodnocovaný každý rok z hľadiska príjmu.	Obce, mestá.
Estónsko	Sociálne nájomné bývanie upravuje najmä Zákon o sociálnej starostlivosti. Verejné nájomné bývanie nie je regulované (mestá/obce ho však môžu poskytovať, ak uznajú za nevyhnutné); do určitej miery existuje napr. v hlavnom meste Talinn.	Napríklad: nájomné byty v Tallinne: - mladé rodiny – rodina s jedným rodičom, alebo rodina, ktorá vychováva aspoň 1 dieťa mladšie ako 16 rokov - pracovníci, ktorých práca je pre mesto nevyhnutná - zo sociálnych dôvodov - z dôvodu bytovej núdze.	Od roku 2017 existuje program finančnej podpory na výstavbu a renováciu obecných nájomných domov (sociálnych aj nájomných, ak existujú). V rokoch 2018 – 2019 požiadalo 25 obcí o podporu výstavby 15 nových domov a rekonštrukciu 10 domov (12 sociálnych domov s 350 bytmi a 13 nájomných domov s 250 bytmi). Zo strany obcí malo byť 50 % financovania. Rozsah podpory mal byť cca 60 miliónov €, z čoho bolo vyplatených približne 20 miliónov €.	Výška nájmu sa líši v závislosti od lokality. Výška nájmu od 0,5 € do 3,2 € za m² / mesiac.	Obce, mestá.

Krajina	Sociálne nájomné bývanie v skratke a relevantná legislatíva (ak bola uvedená)	Kritéria oprávnenosti žiadateľov a prehodnocovanie oprávnenosti žiadateľov	Financovanie výstavby sociálnych nájomných bytov	Doba trvania nájmu a garantované nájomné	Vlastník sociálnych nájomných bytov a pozemku
Írsko	Miestne orgány sú hlavnými poskytovateľmi podpory sociálneho bývania prostredníctvom: - nájmov nehnuteľností, ktoré vlastní a spravuje samospráva - platbami, ktoré odvádzajú súkromným prenajímateľom miestne orgány - bytmi prenajatými od súkromného prenajímateľa samosprávou.	Maximálne limity čistého príjmu sú uvedené v Nariadení o posudzovaní sociálneho bývania. Podpora je na celý život za predpokladu, že je poskytovaná v súlade s podmienkami nájomnej zmluvy.	Agentúra pre financovanie bývania (HFA) je štátnou spoločnosťou, ktorá poskytuje miestnym samosprávam úverové financovanie na kapitálové projekty vrátane bývania.	Výška nájmu sa líši v závislosti od lokality. Nájomné môže byť napríklad stanovené na 12 % hodnoteného príjmu.	Obce, mestá.
Maďarsko	→ Zákon V. z roku 2013 Občiansky zákonník → Zákon LXXVIII z roku 1993 → Správa národného majetku	Podmienky nájmu určuje miestna samospráva. Vo všeobecnosti sú to: - občianstvo - príjem.	Financovanie zo štátneho rozpočtu.	Nájomné je garantované v nájomnej zmluve.	Obce, mestá.

Krajina	Sociálne nájomné bývanie v skratke a relevantná legislatíva (ak bola uvedená)	Kritéria oprávnenosti žiadateľov a prehodnocovanie oprávnenosti žiadateľov	Financovanie výstavby sociálnych nájomných bytov	Doba trvania nájmu a garantované nájomné	Vlastník sociálnych nájomných bytov a pozemku
Poľsko	Obecné byty sú určené pre ľudí, alebo rodiny, ktoré majú problém pri obstarávaní vlastného bývania. → Zákon o ochrane nájomcov, o bytovom fonde obce → Zákon o formách podpory bytovej výstavby → Program byt + → Štartovacie byty	Nájomca obecného bytu musí previesť 6 mesačný vklad na účet obce. Obec raz za 2,5 roka overuje, či nájomca spĺňa podmienku výšky príjmu. Ak sa nájomcovi zvýši príjem, zvyšuje sa aj nájomné.	Výstavba je financovaná prostredníctvom Spoločnosti sociálneho bývania z Národného fondu pre bývanie ktorý bol zriadený štátnou bankou.	Nájomná zmluva je na dobu určitú. Vo Varšave existujú tri sadzby nájmu: - centrálna zóna – 1,83 € / m²; - mestská zóna – 1,66 €/ m²; - okrajová zóna – 1,49 € / m².	Obce, mestá.
Rumunsko	Podpora bývania: → Zákon č. 114/1996 → bývanie s dotovaným nájomným → nevyhnutné a podporné bývanie.	Priemerný príjem (za posledných 12 mesiacov) je menej ako priemerná mzda (nájomca nemá nárok na sociálny byt, ak pri prehodnotení jeho príjmu presiahne minimálnu hranicu o 20 %). Sociálne bývanie je určené najmä pre mladé páry (do 35 rokov), osoby, ktoré boli vychovávané v štátnych zariadeniach (detský domov), zdravotne postihnuté osoby, poberateľov dôchodku a vdovy vojnových veteránov. Hodnotenie oprávnenosti sa vykonáva raz za 2 roky.	Financovanie z rozpočtu obce.	Nájomné nepresiahne 10 % mesačného príjmu Nájomná zmluva sa uzatvára najviac na 5 rokov.	Obce, mestá.

Krajina	Sociálne nájomné bývanie v skratke a relevantná legislatíva (ak bola uvedená)	Kritéria oprávnenosti žiadateľov a prehodnocovanie oprávnenosti žiadateľov	Financovanie výstavby sociálnych nájomných bytov	Doba trvania nájmu a garantované nájomné	Vlastník sociálnych nájomných bytov a pozemku
Španielsko	Štátny plán bývania na roky 2018 - 2021. V dôsledku krízy COVID-19: → balík záruk na nájomné → program na minimalizáciu ekonomických a sociálnych dopadov COVID-19 na dlhodobé prenájmy.	Podmienkami sú najmä občianstvo a príjem. Oprávnenosť nájmu sa pravidelne prehodnocuje z hľadiska výšky príjmu.	Financovanie z rozpočtu obce.	Štát určuje maximálne limity nájomného. Nájomca má možnosť odkúpiť byt po určitom období (napr. 5 – 10 rokov).	Provincie, obce, mestá, tretí sektor.

Zdroj: Autorka na základe informácií z ECPRD (interná/uzavretá databáza výmeny informácií medzi národnými parlamentmi). Požiadavka NR SR: Request No. 4505 Public and social housing,

3.1. Vybrané príklady praxe verejného nájomného bývania

FÍNSKO

Mestá a obce vo Fínsku ponúkajú aj tzv. nedotované (mestské) byty. Takéto nájomné byty existujú už od začiatku 20. storočia (napríklad v Helsinkách už od roku 1909). Pri ich prideľovaní sa nezohľadňuje výška majetku alebo príjem žiadateľa, keďže proces výberu nájomcu nie je upravený zákonom. Kritéria nájmu rovnako nie sú stanovené zákonom. V Helsinkách sa napríklad ponúkajú takéto byty najmä záujemcom, ktorí majú dostatočné a pravidelné príjmy, aby boli schopní splácať nájomné a nemajú žiadne finančne nezvládnuteľné úvery. Tieto nájomné byty sú cenovo dostupné; výška nájomného závisí od konkrétnej lokality. Napríklad v Helsinkách je nájomné len o niečo vyššie ako v prípade dotovaných (sociálnych) bytov. V Helsinkách sú vlastníkmi týchto nájomných bytov realitné spoločnosti vlastnené mestom. Väčšina bytov je vo vlastníctve spoločnosti Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka). Ostatné realitné spoločnosti vlastnené mestom, ktoré spravujú nájomné bývanie, sú Auroranlinna, Helsingin Asuntohankinta a Helsingin Korkotukiasunnot (ktorá vlastní nedotované aj dotované/sociálne byty). Za výstavbu bytov zodpovedajú bytové družstvá. Doba nájmu je rôzna; napr. v Helsinkách sa nájomná zmluva uzatvára na 5 rokov.

Ďalšie informácie sú dostupné na: https://www.hel.fi/kv/stadinasunnot-en/apply-for-an-apartment/non-subsidised-housing/.

NEMECKO

V Nemecku existuje podpora nájomných bytov pomocou *Úradu pre starostlivosť o bývanie,* ktorá je však určená iba pre štátnych (verejných) zamestnancov v blízkosti pracoviska. V súčasnosti má úrad k dispozícii 62 tisíc bytov. Z toho 36 tisíc bytov vo federálnom a 26 tisíc v súkromnom vlastníctve. Úrad pre starostlivosť o bývanie v rámci starostlivosti o bývanie sprostredkováva tiež predaj pozemkov a poskytuje pôžičky pre štátnych zamestnancov. Právnym základom poskytovania sú *Smernica na podporu výstavby a kúpy rodinných domov a bytov* (1970) a osobité predpisy pre štátne dotácie. Výška pôžičky a úrokovej sadzby závisí od veľkosti pozemku a od príjmu domácnosti. Štátni zamestnanci, vojaci, sudcovia, ktorí majú pracovnú dobu na dobu neurčitú patria do skupiny oprávnených žiadateľov.

Iba v prípade, ak o nájomné byty nemajú štátni zamestnanci záujem, sú sprístupnené verejnosti. Okrem takýchto prípadov neexistuje právny nárok na poskytnutie tohto typu ubytovania. Výška príjmu žiadateľa nemá žiadny vplyv na určenie výšky nájomného. Nájomné je vo výške nájomného podobných bytov na trhu. Celková výška nájomného väčšinou zodpovedá priemernej výške miestneho nájmu.

RAKÚSKO

V Rakúsku existuje tzv. obecné nájomné bývanie. Prvé takéto byty boli postavené už v roku 1925. Bytová politika je v kompetencii spolkových krajín. Žiadateľ musí mať spravidla trvalý pobyt v obci, v ktorej sa nachádza nájomný byt. Mesačný príjem žiadateľa a mesačné príjmy osôb s ním žijúcich nesmú prekročiť určité stanovené hodnoty v závislosti od schémy dotácií na bývanie danej miestnej samosprávy. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú. Oprávnenosť nájomcu sa počas doby nájmu neprehodnocuje. Nájomné je asi o 30 % nižšie ako priemerné komerčné nájomné na trhu. Nájomné byty nie je možné odkúpiť.

Vo Viedni vlastní mesto 220 000 bytových jednotiek (čo predstavuje asi 25 % z celkového bytového fondu s trvalým pobytom). Žiadateľ oprávnený získať byt musí byť občan EÚ, mať trvalý pobyt vo Viedni minimálne 2 roky a tiež sa hodnotí aj jeho potreba bývania (napríklad ak osoba do 30 rokov žije stále s rodičmi). Mesačný príjem žiadateľa a mesačné príjmy spolubývajúcich osôb nesmú presahovať nasledujúce hranice:

1 osoba: 47 210 € (ročný čistý príjem)
2 osoby: 70 340 € (ročný čistý príjem)
3 osoby: 79 600 € (ročný čistý príjem)
4 osoby: 88 860 € (ročný čistý príjem)
- za každú ďalšiu osobu: + 5 180 € (ročný čistý príjem).

Nájomný byt sa nájomcovi prenajíma na dobu neurčitú. Nájomca sa hodnotí iba na začiatku, či je schopný platiť nájomné. Nové mestské byty vo Viedni stavia mestská spoločnosť, ktorá je vo vlastníctve mesta Viedeň, spolu so *Združením pre bývanie s obmedzeným ziskom* (LPHA)[13]. Nájomné v takomto byte sa pohybuje od 5,81 €/ m², v najvyššej kategórii (A) je vo výške od 8 - 9 €/ m², prevádzkové náklady sú približne vo výške 1,8 € / m² a 10% DPH. Nájomné byty nie je možné odkúpiť. Mestské nájomné byty vo Viedni budú mať už takmer 100-ročnú tradíciu.

SLOVINSKO

Bytový fond Slovinskej republiky implementuje ciele národnej bytovej politiky, umožňuje ľahší prístup k bývaniu a vytvára tak vyváženú ponuku kvalitného a funkčného bývania. Cieľom *Fondu pre bývanie* je poskytnúť do roku 2023 celkovo 2144 nových verejných nájomných bytov po celej krajine v hodnote 286 miliónov €. Fond aktuálne spolupracuje so 118 obcami/mestami. Takýto typ výstavby existuje od roku 2003. V posledných rokoch sa výstavba zvýšila kvôli extrémnemu nedostatku bývania najmä pre mladých ľudí, mladé rodiny a seniorov. Po roku 2019 oznámil bytový fond niekoľko ďalších programov pre

[13] LPHA (Bytové združenie s obmedzeným ziskom) ponúka dostupné bývanie vo forme verejno-súkromného partnerstva.

investičné projekty na zvýšenie bytového fondu, ktorý je určený na investície do výstavby bývania najmä pre mladých a seniorov.

Podmienky oprávnenosti nájomného bytu sú spravidla: minimálny mesačný príjem vo výške 76% minimálnej mzdy, občianstvo Slovinskej republiky, trvalý pobyt, splnenie ďalších všeobecných podmienok.

SPOJENÉ KRÁĽOVSTVO

V Spojenom kráľovstve sa pod verejným nájomným bývaním chápe bývanie poskytované z verejných dotácií. Bytový fond vlastnia a spravujú miestne samosprávy alebo bytové združenia. Bytové združenia sú súkromné neziskové organizácie, ktoré sa môžu uchádzať o grant na financovanie výstavby a prenájmu bytov. Nerozlišuje sa medzi sociálnym bývaním (najbežnejší popis) a verejným nájomným bývaním. Verejná dotácia (grantové financovanie od vlády) je určujúcou črtou; nájomný byt sa prenajíma za cenovo dostupné nájomné (cca 50 % trhového nájmu). Napr. v Anglicku musia mať ľudia, ktorí žiadajú o takéto nájomné bývanie, právne v poriadku svoj imigračný status. Neexistujú žiadne vekové obmedzenia, ale len ľudia vo veku nad 18 rokov môžu mať podľa zákona byt v prenájme. Neexistuje všeobecné obmedzenie príjmu – miestne orgány si môžu navrhnúť vlastné pravidlá.[14] Poskytuje sa doživotný nájom, pokiaľ nedôjde k porušeniu nájomnej zmluvy. Výška nájomného sa každoročne zvyšuje. Nájomca si môže nájomný byt po 3 rokoch odkúpiť.

Z historické hľadiska sa určití „predchodcovia" takýchto typov bytov objavovali už od roku 1865. Od roku 1988 väčšinu rozvoja sociálneho/verejné nájomného bývania zabezpečujú bytové družstvá. Predchádzajúca vláda sa zaviazala, že bude pokračovať vo financovaní cenovo dostupného bývania. Avšak, súčasná vláda avizovala, že sa bude sústrediť na podporu vlastníctva bytov a domov.

ŠVÉDSKO

Švédsko má veľmi široký a všeobecný systém verejného nájomného bývania. Systém verejného nájomného bývania nie je určený na uspokojenie potrieb jednej konkrétnej príjmovej skupiny. Ponuka bývania vo verejnom sektore by mala byť rôznorodá a čo najlepšie zodpovedať potrebám zo všetkých spoločenských vrstiev; verejné nájomné bývanie by malo byť pre každého.

Byty určené na verejné nájomné bývanie spravujú mestské bytové spoločnosti (existuje viac ako 300 takýchto spoločností). Vo Švédsku sú nájomné byty nepriamo vlastnené miestnymi samosprávami prostredníctvom spoločností s ručením obmedzeným tzv.

[14] Bližšie informácie sú dostupné na: https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/sn06397/.

mestskými bytovými spoločnosťami, v ktorých väčšinový podiel má obec. Mestské bytové spoločnosti sú zodpovedné za správu a údržbu nehnuteľností.

Neexistujú žiadne zákonom stanovené požiadavky na oprávnenosť žiadateľa na poskytnutie nájomného bytu. Mestské bytové spoločnosti si môžu stanoviť vlastné kritériá pre žiadateľov, pokiaľ nikoho nediskriminujú. Uplatňujú sa najmä požiadavky príjmu; nájomca musí byť schopný platiť nájomné. Byty sa prideľujú v súlade s poradovým systémom – zoznamom žiadateľov o nájomné byty. Bytové podniky sa tiež môžu pri prideľovaní bytov rozhodnúť uprednostniť určité skupiny (napr. novo prichádzajúci prisťahovalci, ľudia so zdravotným postihnutím, ľudia bez domova, starší ľudia, študenti a mladí ľudia). Skupiny, ktorým sa dáva prednosť, sa medzi jednotlivými bytovými spoločnosťami odlišujú. Niektoré napríklad uprednostňujú ľudí, ktorí sa do obce sťahujú za prácou. Verejné nájomné byty nie je možné odkúpiť do osobného vlastníctva nájomcu.

Švédsky model verejného nájomného bývania vznikol v 30-tych rokoch 20. storočia, pričom sa najviac rozvinul v prvej polovici 20. storočia. V posledných dvoch desaťročiach však sektor verejného nájomného bývania začal v dôsledku privatizácie a spomalenia výstavby nových verejných bytov upadať. Viaceré obce predali časť bytového fondu súkromným bytovým podnikom a súkromným bytovým družstvám. Švédsko sa v roku 2019 v snahe zvýšiť počet cenovo dostupných nájomných bytov rozhodlo zaviesť dotácie na podporu investícií do výstavby cenovo dostupného nájomného bývania. O tieto dotácie môžu požiadať buď verejné bytové podniky alebo súkromné bytové spoločnosti. Vo všeobecnosti sa dotácie poskytujú najmä spoločnostiam, ktoré stavajú nájomné byty pre ľudí s nižším príjmom a študentov.

3.2. Príklady alternatívnych spôsobov riešenia bytovej politiky

MAĎARSKO

V Maďarsku v minulosti došlo k rozsiahlej privatizácii, z toho dôvodu sa rovnako ako u nás podiel obecného bytového fondu znížil z 18,3 % v roku 1990 na 2,4 % v roku 2017. V súčasnosti miestne samosprávy vlastnia predovšetkým vysoký podiel nekvalitných bytových nehnuteľností, v ktorých žijú tie najchudobnejšie rodiny, ktoré si nemôžu dovoliť kúpiť nehnuteľnosť ani s 80–90 % finančnou dotáciou. V roku 2012 bola zriadená *Správa národného majetku* (NET) ako inštitucionálne riešenie pre domácnosti s neschopnosťou splácať hypotéky. NET zachránil rodiny vyplatením časti úveru bankám (zvyšnú časť banky odpísali). Nehnuteľnosti boli prevedené do štátneho majetku a bývalí vlastníci v nich zostali bývať ako nájomcovia. Na základe vládneho rozhodnutia z roku 2018 nájomcovia môžu za zvýhodnených podmienok odkúpiť štátny majetok spravovaný správcom národného

majetku. Až 90 % nájomcov tak odkúpilo svoju nehnuteľnosť späť. V máji v roku 2020 vláda iniciovala zrušenie organizácie NET.

POĽSKO

V Poľsku v roku 2016 *Rada ministrov* prijala tzv. *Národný program bývania*. Jeho hlavným cieľom je zlepšiť prístup k bývaniu ľuďom, ktorí si kvôli nízkym príjmom nemôžu dovoliť kúpu alebo prenájom komerčného bytu. ***Program byt +*** má v období 2019 až 2025 umožniť obciam výstavbu viac ako 150 tisíc m² bytových priestorov. Poľská vláda v rokoch 2021 až 2025 plánuje na tento účel vyčleniť až 1 miliardu PLN ročne. Dotácie na projekty bytovej výstavby môžu predstavovať 20 až 55 % investičných nákladov. *Zákon o uľahčení prípravy a realizácie investícií do bývania* (tzv. *Osobitný bytový zákon*) z júla 2018 počíta s rôznymi formami opatrení – obnova, rekonštrukcia, výstavba, kúpa bytov, alebo financovanie celého stavebného projektu. *Program byt +* umožňuje ľuďom so strednými príjmami prenajať, alebo odkúpiť si byt. Tento program je určený najmä pre ľudí, ktorí nemôžu požiadať o sociálne, alebo obecné bývanie, a ktorí sú schopní v pravidelných intervaloch platiť nájomné. Balík *Programov byt +* je zameraný na uspokojenie bytových potrieb ľudí so stredným a nižším príjmom. Byty sú postavené z prostriedkov štátneho rozpočtu. Nájomné je upravené zákonom (platí pre sociálne byty), alebo je stanovené miestnymi úradmi (platí pre obecné byty). Získanie nájomnej zmluvy sa obmedzuje na dve základné podmienky – neuspokojené bytové potreby a nízky príjem domácnosti. Obce si môžu taktiež ustanoviť prioritné kritériá pre nájomcov (napr. pre viacdetné rodiny). Byty sú ponúkané v dvoch variantoch – byty na prenájom bez možnosti odkúpenia a byty na prenájom s možnosťou odkúpenia.

Vládny ***Program príspevkov na nájomné*** – Štartovacie byty. Program upravuje *zákon o štátnej pomoci* z roku 2018 pre prvé roky platenia nájmu bytu. Vládny program „Štartovacie byty“ je v platnosti od 1. januára 2019. Obec, ktorá chce na svojom území postaviť nájomné byty musí uzavrieť s investorom zmluvu na výstavbu. Zmluva musí obsahovať presný počet nájomných bytov, ktoré sa plánujú postaviť. Byty sú vo vlastníctve investora a vláda platí časť nájomného za ľudí, ktorých príjem im neumožňuje si byt prenajať, alebo požiadať o hypotekárny úver od banky. Obec je teda sprostredkovateľom medzi nájomcom, bankou a investorom bytov. Obec určuje pravidlá prijímania žiadostí o prenájme bytu a žiada štátnu banku o uzatvorenie zmluvy o uplatňovaní štátneho príspevku. Na základe toho banka zabezpečuje finančné prostriedky na prenájom bytov na obdobie 15 rokov. Nájomca je povinný predložiť obci každých 12 mesiacov vyhlásenie o príjme domácnosti a počte ľudí bývajúcich v nájomnom byte.

RUMUNSKO

V Rumunsku existuje *„bývanie s dotovaným nájmom"*, ktoré je poskytnuté rodine (alebo osobe) nachádzajúcej sa v zložitej ekonomickej situácii. Nárok na takéto bývanie majú osoby s priemerným príjmom (za posledných 12 mesiacov) pod úrovňou priemernej mzdy. Sociálne bývanie je určené pre mladé páry (do 35 rokov), osoby, ktoré boli vychovávané v štátnych zariadeniach (detský domov), zdravotne postihnuté osoby, poberateľov dôchodku a vdovy vojnových veteránov. Výška nájomného nesie presiahnuť 10 % mesačného čistého príjmu vypočítaného za posledných 12 mesiacov na rodinu.

Ďalšie formy podpory bývania sú:

- *nevyhnutné bývanie* – dočasné bývanie pre rodiny/osoby, ktorých dom/byt sa stal neobývateľný v dôsledku prírodných katastrof alebo vyvlastnenia majetku;
- *podporné bývanie* – bytový objekt s maximálnou plochou 100 m^2, ktorý je možné ponúknuť rodinám/osobám, ktoré boli vysťahované v dôsledku neschopnosti splácať úver a nemajú prostriedky na kúpu alebo prenájom iného bývania.

ŠPANIELSKO

V Španielsku vznikli okrem iných aj bytové opatrenia v dôsledku krízy COVID-19. Vláda v tejto súvislosti zaviedla dva programy: *balík záruk na nájomné* a *program zameraný na minimalizáciu ekonomických a sociálnych dopadov COVID-19 na dlhodobé prenájmy*. Prvý program poskytuje dočasné poskytnutie finančných prostriedkov nájomcom, to znamená pomoc priznanú úverovými subjektmi, ktorú je potrebné splatiť do 6 rokov od poskytnutia. Tento úver však bude v plnej miere krytý štátnou zárukou a žiadateľovi nevzniknú žiadne náklady ani úroky. Druhý program je veľmi podobný, ale neposkytuje sprostredkovanie medzi finančnými inštitúciami, čo znamená, že pomoc je nenávratná a poskytovaná priamo verejnými orgánmi. V obidvoch programoch sa vyžaduje preukázanie toho, že sa nájomca nachádza v znevýhodnenej sociálnej situácii v dôsledku COVID-19. Oba programy sú časovo a kvalitatívne limitované v maximálnom objeme 6 mesačných nájmov.

Záver

Odbor Parlamentný inštitút Kancelárie NR SR sa v záujme získania doplňujúcich priamych informácií obrátil prostredníctvom Európskeho centra pre parlamentný výskum a dokumentáciu (ECPRD) na členské štáty Európske únie a Spojené kráľovstvo. Zamerali sme sa na štátne, resp. štátnom zastrešované nájomné bývanie, na zdroje financovania výstavby takýchto nájomných bytov, úlohu a finančnú podporu štátu, garanciu výšky nájomného a tiež na to, kto je vlastníkom a správcom predmetných nájomných bytov.

Za účelom sprehľadnenia problematiky sme štátne, resp. štátom zastrešované nájomné bývanie rozdelili na dve skupiny: (1) verejné nájomné bývanie poskytované bez ohľadu na mieru sociálnej znevýhodnenosti žiadateľov/nájomcov a (2) sociálne bývanie určené primárne pre sociálne znevýhodnené osoby alebo rodiny.[15]

V stanovenom termíne sme dostali odpovede zo **16-tich krajín**: *Česká republika, Cyprus, Estónsko, Fínsko, Francúzsko, Írsko, Litva, Maďarsko, Nemecko, Poľsko, Rakúsko, Rumunsko, Slovinsko, Spojené kráľovstvo, Španielsko a Švédsko.* Zo 16-tich krajín, ktoré nám poskytli relevantné odpovede, má väčšina (s výnimkou Švédska) vo svojej bytovej politike zakomponovanú aj podporu sociálneho nájomného bývania alebo jej prvky.

Osem krajín *(Cyprus, Fínsko, Litva, Nemecko, Rakúsko, Slovinsko, Spojené kráľovstvo, Švédsko)* však využíva nielen sociálne nájomné bývanie, ale **aj verejné nájomné bývanie** pre všetkých obyvateľov, pri prideľovaní ktorého výška príjmu žiadateľa nie je skúmaná z hľadiska miery jeho sociálnej znevýhodnenosti (napr. naviazaním tohto kritéria na násobok životného minima), ale z hľadiska platobnej schopnosti (likvidity) žiadateľa vo vzťahu k platbe nájmu.

Osem krajín *(Česká republika, Estónsko, Francúzsko, Írsko, Maďarsko, Poľsko, Rumunsko a Španielsko)* uviedlo, že u nich neexistuje (alebo nie je regulované) verejné nájomné bývanie (*podľa nami stanovenej definície uvedenej v úvode*) a svoju bytovú politiku zameriavajú **prioritne** na **sociálne nájomné bývanie**, určené najmä pre sociálne znevýhodnené skupiny obyvateľstva, pri prideľovaní ktorého je výška príjmu žiadateľa skúmaná z hľadiska miery jeho sociálnej znevýhodnenosti (napr. naviazaním tohto kritéria na násobok životného minima alebo percento minimálnej alebo priemernej mzdy v danej krajine).

[15] Z hľadiska toho rozlíšenia stoja niektoré krajiny však na pomedzí, keďže nerozlišujú sociálne nájomné bývanie a verejné nájomné bývanie podľa nami stanovených definícií (napr. Spojené kráľovstvo). V Estónsku verejné nájomné bývanie nie je regulované (mestá/obce ho však môžu poskytovať, ak uznajú za nevyhnutné); do určitej miery existuje napr. v hlavnom meste Talinn pre mladé rodiny a pracovníkov, ktorých práca je pre mesto nevyhnutná.

Verejné nájomné bývanie má **dlhoročnú tradíciu** najmä **v Spojenom kráľovstve** („predchodcovia" takýchto typov bytov sa stavali už od roku 1865), **Fínsku** (od roku 1909), **Rakúsku** (od roku 1925) a **Švédsku** (od 30-tych rokov 20. storočia). Model verejného nájomného bývania alebo určité jeho prvky sa uplatňuje aj v Nemecku (pre verejných/štátnych zamestnancov), Slovinsku (od roku 2003), na Cypre (rôzne formy podpory) a v Litve.

Napríklad Švédsko má veľmi **široký a všeobecný systém** verejného nájomného bývania. Tento systém verejného nájomného bývania nie je určený na uspokojenie potrieb jednej konkrétnej príjmovej skupiny. Ponuka bývania vo verejnom sektore je rôznorodá a snaží sa čo najlepšie zodpovedať potrebám zo všetkých spoločenských vrstiev. Na druhej strane napríklad Nemecko má verejné nájomné byty **určené výhradne iba pre zamestnancov verejnej správy** a iba v prípade ak verejní/štátni zamestnanci nemajú o byty záujem, sú tieto byty ponúknuté ostatným obyvateľom.

Kritériá oprávnenosti žiadateľov na poskytnutie verejného nájomného bytu sa v analyzovaných krajinách líšia. Vo Fínsku, Spojenom kráľovstve a Švédsku nie sú stanovené na centrálnej úrovni, pričom si ich upravujú poskytovatelia týchto nájomných bytov. Vo väčšine analyzovaných prípadov je však výška príjmu žiadateľa skúmaná z hľadiska platobnej schopnosti (likvidity) žiadateľa vo vzťahu k platbe nájmu, prípadne sú stanovené ďalšie príjmové či iné podmienky (napr. miesto trvalého pobytu, občianstvo, apod.).

Verejné nájomné byty spolu s pozemkami, na ktorých sú byty postavené, vlastnia **vo väčšine prípadov obce a mestá**. Vo Švédsku sú nájomné byty nepriamo vlastnené miestnymi samosprávami prostredníctvom spoločností s ručením obmedzeným tzv. mestskými bytovými spoločnosťami, v ktorých väčšinový podiel má obec. V Helsinkách sú nájomné byty vlastnené a spravované realitnými spoločnosťami vlastnenými mestom. Nové mestské byty vo Viedni stavia mestská spoločnosť, ktorá je vo vlastníctve mesta Viedeň, spolu so Združením pre bývanie s obmedzeným ziskom (LPHA).

V niektorých štátoch sa verejné nájomné byty prenajímajú na **dobu neurčitú** (napr. Litva, Rakúsko, Spojené kráľovstvo), v iných krajinách je nájomná zmluva uzatvorená na **dobu určitú** napr. na 5 rokov vo Fínsku. Z analýzy ďalej vyplýva, že verejné nájomné byty **nemôže** nájomca po určitom čase **odkúpiť** do osobného vlastníctva napr. vo Fínsku, Rakúsku a Švédsku, naopak napr. v Spojenom kráľovstve tak **môže** urobiť po uplynutí troch rokov.

Na margo uvedeného, **zaujímavým príkladom riešenia bytovej politiky je Maďarsko**, ktoré v roku 2012 zriadilo Správu národného majetku (NET) ako inštitucionálne riešenie pre domácnosti s neschopnosťou splácať hypotéky. NET zachránil rodiny vyplatením časti úveru bankám (zvyšnú časť banky odpísali). Nehnuteľnosti boli prevedené do štátneho

majetku a bývalí vlastníci v nich zostali bývať ako nájomcovia. Na základe vládneho rozhodnutia z roku 2018 nájomcovia môžu za zvýhodnených podmienok odkúpiť štátny majetok spravovaný správcom národného majetku. Až 90 % nájomcov tak odkúpilo svoju nehnuteľnosť späť. V máji v roku 2020 vláda iniciovala zrušenie organizácie NET.

V **Poľsku** existuje vládny Program príspevkov na nájomné – **Štartovacie byty**. Obec, ktorá chce na svojom území postaviť nájomné byty musí uzavrieť s investorom zmluvu na výstavbu. Obec je teda sprostredkovateľom medzi nájomcom, bankou a investorom bytov.

V **Španielsku** vznikli tiež bytové opatrenia **v dôsledku krízy COVID-19**. Vláda v tejto súvislosti zaviedla dva programy: balík záruk na nájomné a program zameraný na minimalizáciu ekonomických a sociálnych dopadov COVID-19 na dlhodobé prenájmy.

Bližšie podrobnosti boli uvedené v tabuľkách a v texte analýzy.

Použité zdroje

1. ECPRD (interná/uzavretá databáza výmeny informácií medzi národnými parlamentmi). Požiadavka NR SR: Request No. 4505 Public and social housing, [cit. 25.9.2020]

2. Správa o plnení zámerov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020. Dostupné na: https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie, [cit. 12.10.2020]

3. Slovenská štatistika a demografia, Mikuláš CÁR, Národná banka Slovenska: Stav a perspektíva nájomného bývania na Slovensku. Dostupné na: https://ssad.statistics.sk/SSaD/wp-content/files/1_2020/1_2020_clanok_3_Car.pdf, [cit. 12.10.2020]

4. Nájomné byty v súčasnosti. Dostupné na: http://www.trh.sk/clanky/byvanie-a-reality/najomne-byty-v-sucasnosti-115.html, [cit. 12.10.2020]

5. Spoločnosť RESIDOMO, s.r.o. Dostupné na: http://www.residomo.cz/cz/pronajem-byty, [cit. 12.10.2020]

6. ŠAFRB – Štátny fond rozvoja bývania. Dostupné na: http://www.sfrb.sk/, [cit. 12.10.2020]

7. Hodnoty životného minima ŠFRB. Dostupné na: https://www.sfrb.sk/wp-content/uploads/2018/04/zivotne_minimum.pdf, [cit. 12.10.2020]