

KONCEPCIA ROZVOJA DOSTUPNÉHO BÝVANIA NA SLOVENSKU



MANIFEST NÁJOMNÉHO BÝVANIA

Pri naplňaní vízie Slovenska ako solidárnej spoločnosti, postavenej na rovnosti príležitostí, považuje strana HLAS-SD za jednu z kľúčových výziev zastavenie trendu odlivu ľudského kapitálu z našich regiónov. Naším strategickým cieľom je aktívna podpora lokálnych komunít ako integrálneho piliera v rozhodovacích procesoch o základných parametroch definujúcich územie, kde tieto komunity a ich členovia žijú. Udržateľné schémy rozvoja by sa mali opierať o špecifiká a historické tradície, ktoré daný región formujú už od čias našich predkov.

Modernú sociálnu demokraciu preto chceme stavať na miestnom prírodnom a kultúrnom bohatstve, ľudskom talente a najmä na prirodzenom vzťahu k prostrediu. Máme preto záujem o to, aby sa regióny rozvíjali udržateľným spôsobom, ktorý stavia na:

- i) Poľnohospodárstve a produkcii kvalitných lokálnych potravín;*
- ii) Dlhodobom udržateľnom koncepte rozvoja vidieka, ktorý v sebe spája nielen regionálnu identitu, zamestnanosť, či potravinovú sebestačnosť, ale aj zdravie, ekológiu a zdravý životný štýl;*
- iii) Rodinných (malých a stredných) podnikoch;*
- iv) Kultúre a konkrétnej podpore kreatívneho priemyslu;*
- v) Rozvoji cestovného ruchu;*
- vi) Obehovom hospodárstve, založenom na udržateľnej lokálnej energetike, miestnych zdrojoch a vzťahu k životnému prostrediu;*
- vii) Dobudovaní komplexnej infraštruktúry miest a obcí vrátane napojenia na hlavné obchodné a komunikačné trasy.*

2

Centrom nášho záujmu je vždy konkrétny ČLOVEK. Preto chceme maximálnu pozornosť venovať podpore (mladých) rodín, zveľaďovaniu našich domácich podnikov s inovatívnym profilom na lokálnej úrovni, rozvoju tzv. striebornej ekonomiky a premyslenej koncepcii dlhodobej starostlivosti o našich seniorov a chorých.

Nosným pilierom pre splnenie vyššie uvedených cieľov je zadefinovanie kvalitného rámca pre rozvoj bývania ako predpokladu pre uspokojovanie základných životných potrieb ľudí. Sociálne aspekty dostupného bývania priamo vplyvajú na demografický problém Slovenska – starnutia populácie – pričom nedostatok dostupných bytov výrazne brzdí stabilný a udržateľný rozvoj sídiel. Preto je pre HLAS-SD legitímnou ambíciou prispieť k zásadnému rozvoju štátneho a komunálneho nájomného bývania formou konkrétnych a premyslených krokov s cieľom:

- i) Ponúknuť alternatívu ku kúpe bytu na hypotéku;*
- ii) Vytvoriť zaujímavú ponuku pre mladé rodiny;*
- iii) Podporiť občanov, ktorí začínajú svoju profesionálnu pracovnú kariéru;*
- iv) Zvýšiť mobilitu pracovnej sily, a tým flexibilitu na trhu práce;*

- v) *Podporiť samosprávy pri aktívnych politikách regionálneho rozvoja formou obsaditeľnosti nedostatkových pracovných pozícií (napr. učiteľ, lekár, sociálny pracovník).*

Program dostupného bývania pre všetky spoločenské vrstvy musí zároveň prispieť k posilňovaniu ekonomickej (energetickej, potravinovej) sebestačnosti regiónov, a tým podporiť ich inkluzívny rozvoj.

A. Východiská rozvoja dostupného bývania na Slovensku

Slovenská republika sa radí medzi štáty Európskej únie (EÚ) s najvyšším podielom osobného (súkromného) vlastníctva bytov (90,5%). V štatistikách nájomného bývania je situácia opačná, kde sa ako krajina umiestňujeme na posledných priečkach, čo vytvára podnikateľské príležitosti pre súkromných developerov a poskytovateľov hypotekárnych úverov, a často vedie k situáciám, ktoré odborná literatúra označuje pojmom „dlhové otroctvo“ bývajúcich. Takýto stav musíme ako moderná sociálna demokracia odmietnuť, pretože čísla, ktoré charakterizujú súčasnú vlastnícku štruktúru bytového fondu, s veľkou pravdepodobnosťou nie sú výsledkom preferencie občanov, ale skôr dôsledkom konkrétnych legislatívnych zásahov do vlastníctva bytov v kontexte historických okolností po roku 1993.

Analytické štúdie tiež preukazujú, že až 74% mladých ľudí vo veku 18 až 34 rokov žije so svojimi rodičmi, čo má preukázateľné sociálno-ekonomické dopady, napríklad na demografický vývoj, udržateľnosť dôchodkového systému, a v konečnom dôsledku na hospodársky rast a fiškálnu udržateľnosť verejných výdavkov na Slovensku. Dostupnosť a tiež kvalita bývania zároveň priamo vplývajú na zdravotný a duševný stav populácie a jej celkovú produktivitu.

Investície do bývania vo veľkej miere pomáhajú adresovať aj ďalšie priority, a to najmä v kontexte naplňovania udržateľných rozvojových cieľov do roku 2030, napríklad zvyšovania inklúzie spoločnosti ako celku, rovnosti príležitostí alebo dosahovania klimatických záväzkov Slovenskej republiky.

V tomto svetle sa strana HLAS-SD plne hlási k pozitívnej iniciatíve Európskej únie, vedenej jej predsedníčkou Ursulou von der LEYEN, takzvanému novému európskemu Bauhaus-u, ktorý spája európsku zelenú dohodu s prostredím, v ktorom žijeme. Vyzýva nás všetkých, aby sme spoločne navrhli a vybudovali udržateľnú a inkluzívnu budúcnosť, ktorá bude „krásna pre našu myseľ a dušu“.

Je teda zjavné, že rozvoj dostupného bývania si vyžaduje holistický prístup, ktorý stavia na aktuálne aplikovaných nástrojoch. Implementácia si vyžaduje komplexnú koordináciu na úrovni sektorálnych politík (doprava, urbanistické plánovanie, energetika), pričom rozhodujúcu úlohu by mali zohrávať samosprávy (v spolupráci so

súkromným sektorom), a v oveľa menšej miere štát. Úlohou štátu by, naopak, malo byť najmä vytváranie podporných a dostatočne finančne krytých politík, odstraňovanie byrokratických prekážok a dôsledné načúvanie požiadavkám zástupcov regiónov, samospráv a lokálnych komunít.

Integrálnou súčasťou stratégie HLAS-SD pre rozvoj dostupného bývania je tiež oblasť dlhodobej starostlivosti, a to tak na báze rozvoja komunitného bývania, ako aj podpory výstavby nových (a rekonštrukcie existujúcich), moderne vybavených, účelných a ekologických budov s nízkou energetickou náročnosťou, architektonicky uspôsobených pre starnúce obyvateľstvo.

Na Slovensku je tiež potrebné zmeniť celkový naratív o dostupnom nájomnom bývaní, a to najmä dôsledným zvýrazňovaním jeho prínosu pre spoločnosť. Štúdie Organizácie pre hospodársku spoluprácu a rozvoj (OECD) poukazujú na dostupné bývanie ako na základný nástroj na podporu domácností ohrozených (energetickou) chudobou, znižovanie preplnených domácností, alebo ako prostriedok pre samosprávy na prítiahnutie nedostatkových profesií.

Podľa Inštitútu finančnej politiky na to, aby Slovenská republika dohnala priemer EÚ (395 bytov na 1000 obyvateľov) v strednodobom 10-ročnom horizonte, je potrebné postaviť o 6000 bytov ročne viac. Takéto číslo považujeme za realistickú, no ambicióznou výzvu.

B. Riešenia pre rozvoj dostupného bývania na Slovensku

Nájomné bývanie a jeho dostupnosť považuje strana HLAS-SD za v súčasnosti, ale aj v budúcnosti, jednu z najvýznamnejších celospoločenských tém na Slovensku. Je preto dôležité, aby konkrétne kroky z úrovne štátu viedli k zvýšeniu záujmu o výstavbu nájomných bytov. V tomto kontexte vnímame potrebu predstaviť sériu opatrení zameraných na oblasť rozvoja dostupného bývania, a tým iniciovať širokú odbornú/verejnú diskusiu k alternatívam nielen štátnej, ale aj komunálnej politiky nájomného bývania:

1. Úprava definície sociálneho bývania / Aktívna komunikácia prínosov

Ciel': Umožniť nájomné bývanie mladým rodinám ako alternatívu ku kúpe bytu na hypotéku

Forma: Dôsledne rozlišovať a zákonom upraviť definíciu i) sociálneho bývania, určeného pre menej privilegované skupiny obyvateľstva a ii) podporovaného nájomného bývania, určeného pre ekonomicky aktívnu skupinu obyvateľstva za účelom zvýšenia mobility pracovnej sily a podpory socio-ekonomických aspektov života rodín a rozvoja spoločnosti na Slovensku.

2. Dofinancovanie a stabilizácia strednodobého finančného krytia dotácií zo štátneho rozpočtu a úverov poskytovaných Štátnym fondom rozvoja bývania

Ciel': Zvýšiť dotačné prostriedky a transfery zo štátneho rozpočtu na zabezpečenie finančného krytia cieľa výstavby 6000 nových nájomných bytov ročne

Forma: Štátny fond rozvoja bývania považujeme za funkčný nástroj pre financovanie nájomného bývania, ktorý aktuálne pracuje s ročným rozpočtom 237mil. EUR (transfer zo štátneho rozpočtu, vlastné zdroje a zdroje EÚ). Navrhujeme pokračovať vo využívaní zdrojov z Európskej únie na financovanie účelu obnovy bytových domov (IROP, JESSICA) a vlastné zdroje ŠFRB smerovať primárne na financovanie výstavby nájomných bytov. Predmetom verejnej diskusie (a odbornej analýzy) by malo byť aj navýšenie zdrojov pre ŠFRB, kde strana HLAS-SD navrhuje navýšenie: i) dotačných prostriedkov o 50 mil. EUR (v súčasnosti 25mil. EUR) a ii) transferu zo štátneho rozpočtu o 50 mil. EUR (v súčasnosti rovnako 25mil. EUR).

3. Zefektívniť prevod/prenájom pozemkov a majetku štátu na samosprávy za účelom výstavby nájomných bytov

Ciel': Výrazne zjednodušiť poskytovanie vhodných pozemkov a nevyužívaného majetku štátu samosprávam a tým vytvoriť priestor na výstavbu podporovaného nájomného bývania

Forma: V spolupráci so Slovenským pozemkovým fondom (SPF) navrhne strana HLAS-SD prevod majetku SPF v intravilánoch miest a obcí tak, aby prešli do majetku miest a obcí za účelom výstavby nájomných bytov. Toto je možné síce už dnes, ale navrhujeme výrazné zjednodušenie celého procesu. Navrhujeme tiež vypracovanie informačnej databázy o existujúcej situácii v oblasti bývania s jej priebežnou aktualizáciou za účelom odhadu dopytu a potrieb pre zefektívnenie systému plánovania a podpory, súčasťou ktorej bude aj databáza nevyužívaných a prebytočných nehnuteľností štátu.

4. Zmeny koncepcie limitov obstarávacích nákladov pri výstavbe podporovaného nájomného bývania

Ciel': Zvýšiť limit oprávnených nákladov a zrušiť stropy obstarávacích nákladov pre získanie dotácie/úveru

Forma: Súčasný model významne sťažuje možnosti získania podpory pre mestá a obce. Zrušením limitov obstarávacích nákladov umožníme financovať projekty, kde bude stanovený vyšší limit oprávnených nákladov (limit slúžiaci pre výpočet výšky úveru a dotácie), a nadlimitné náklady umožníme financovať z komerčných alebo vlastných zdrojov.

5. Zjednodušenie a zjednotenie výšky poskytnutej podpory

Ciel': Zrušením/zmenou súčasnej kategorizácie nájomných bytov stanoviť maximálnu priemernú výmeru bytov (minimálne na 70m²), a tým poskytnúť viac rozhodovacích právomocí na základe dopytu pre samosprávy

Forma: Súčasný model podpory je mimoriadne komplikovaný a neprehľadný (rôzne výšky dotácií a jednotkových cien). Zjednodušením pravidiel a najmä zosúladením a sprehľadnením výšky dotácie (jednotná sadzba v intervale 35-40%) odstránime diferenciaciu (okresy a kraje), a tým zjednotíme výšku poskytnutej podpory (pre mestá a obce) na 1 m² podlahovej plochy.

6. Diferenciácia výšky nájomného

Ciel': Zabezpečiť dostupnosť nájomného bývania pre širšiu skupinu obyvateľov s rozdielnymi (aj vyššími) príjmami

Forma: Pri napĺňaní vízie rozvoja regiónov umožniť pri prenájme bytu vo vlastníctve obce/mesta zvýšenie kritéria trojnásobku životného minima minimálne na 5-násobok, rovnako ako pri právnických osobách (zmeniť parametre výpočtu príjmu domácností podľa počtu jej členov), a zároveň zjednotiť podmienku možnosti prenájmu 20% bytov bez obmedzenia výšky príjmu nájomcu ako kľúčového nástroja aktívnej politiky obsadzovania nedostatkových pracovných pozícií podľa strategického plánu rozvoja obce/samosprávy/regiónu.

7. Rozšírenie schém financovania o položky technickej vybavenosti a podpora využívania inovatívnych konštrukčných technológií

Ciel': Rozšíriť možnosti financovania technickej vybavenosti oproti súčasnému stavu a podporiť využívanie inovatívnych technológií aj zo zdrojov EÚ.

Forma: Pripraviť podporné schémy, ktoré by bolo možné využiť na spolufinancovanie projektov na zvyšovanie energetickej efektívnosti budov (napr. zelené strechy, zvedy dažďovej vody), a na využívanie obnoviteľných zdrojov energie (napr. tepelné čerpadlá, fotovoltika), s cieľom prispieť k boju proti energetickej chudobe, a zároveň tým dopomôcť napĺňať klimatické záväzky do roku 2050. Analýza celkových nákladov, o ktoré sa zvýši jednotková cena na m², a následné rozšírenie financovateľnosti o takto navýšenú sumu projektu.

8. Odstraňovanie byrokratických prekážok

Ciel': Holistickým prístupom a na základe pravidelného monitoringu postupne minimalizovať a odstraňovať byrokratické prekážky a požiadavky zo strany štátu. Zároveň predĺžiť lehotu podávania žiadostí pre mestá a obce

Forma: Zabezpečenie aktívnej participácie Štátneho fondu rozvoja bývania na legislatívnom procese. Zrušenie duplicitného posudzovania žiadostí a urýchlenie rozhodovacích procesov schvaľovania. Presun pridelovania dotačných aj úverových prostriedkov pod jednu inštitúciu (ŠFRB).

9. Zvýšenie záujmu o výstavbu nájomných bytov zo strany právnických osôb

Ciel': Zlepšiť podnikateľské prostredie s cieľom motivovať podnikateľov dlhodobo investovať v segmente nájomných bytov

Forma: i) Otvorenie odbornej diskusie o možnosti skoršieho odpredaja bytov pre právnické osoby oproti súčasnému stavu (napr. 15-20 rokov), za podmienky refinancovania novej výstavby nájomných bytov minimálne v rovnakom počte; ii)

Zavedenie efektívnych stimulačných nástrojov s cieľom umožniť zrýchlené odpisy v súlade s výstupmi odbornej diskusie v bode i)

10. Alternatívne modely podpory výstavby nájomných bytov

Cieľ: Komplexne zabezpečiť proces prípravy, obstarávania a výstavby nájomných bytov pre obce, mestá a vyššie územné celky podľa ich vlastných potrieb.

Forma: Štátny fond rozvoja bývania pripraví univerzálne projektové dokumentácie na výstavbu nájomných bytov („*manuál*“) – výstavba pre samosprávy na kľúč - podľa počtu bytov a veľkosti bytov (12, 20, 50 bytov; 1, 2, 3 izbové atď.) Naším cieľom je do projektovej prípravy zapojiť odbornú verejnosť, Slovensku technickú univerzitu, Združenie miest a obcí / Úniu miest, a participatívnou formou vypracovať pre mestá a obce katalóg vzorových domov, ktoré budú spĺňať štandardy ŠFRB, ale zároveň budú reflektovať na urbanizačné trendy, a s tým súvisiace požiadavky občanov jednotlivých miest a obcí. Výrazne tým odbremeníme samosprávy, ktorým sa tak ušetria finančné náklady na prípravu projektovej dokumentácie. Zároveň sa tým ako strana HLAS-SD plne prihlásime k iniciatíve Európskej únie- „*Novému európskemu Bauhaus-u*“

11. Úprava občianskeho zákonníka

Cieľ: Upraviť postavenie prenajímateľa voči nájomcovi

Forma: Zmenou súčasného právneho stavu máme ambíciu v strednodobom horizonte hľadať lepšiu rovnováhu medzi právnym postavením vlastníkov a nájomcov ktorá bude motivovať aj komerčný sektor, aby staval viac nájomných bytov za trhové ceny.