



Slovensko výrazne zaostáva za ponukou finančne dostupných nájomných bytov

Bratislava 13. júla 2018 – Nájomné bývanie je kľúčovým nástrojom štátu pre riešenie sociálnej situácie značnej skupiny obyvateľov, hlavne ľudí zo sociálne, finančne znevýhodneného prostredia. Najvyšší kontrolný úrad SR sa v rámci svojej analytickej činnosti zamerlal na porovnávanie pravidiel podpory nájomného bývania v susednej Českej republike a Rakúsku. Uvedenú aktivitu realizovali slovenskí kontrolóri v rámci medzinárodného projektu BIEP (Benchmarking Information Exchange Project). V krajinách EÚ sa podiel nájomných bytov pohybuje od 19 % do 62 % z celkového bytového fondu, pričom prístup k nájomnému bývaniu v SR je len na úrovni 6%, čo okrem iného nepriaznivo vplýva na možnosti mobility pracovnej sily, na podporu bývania mladých rodín či hendikepovaných občanov.

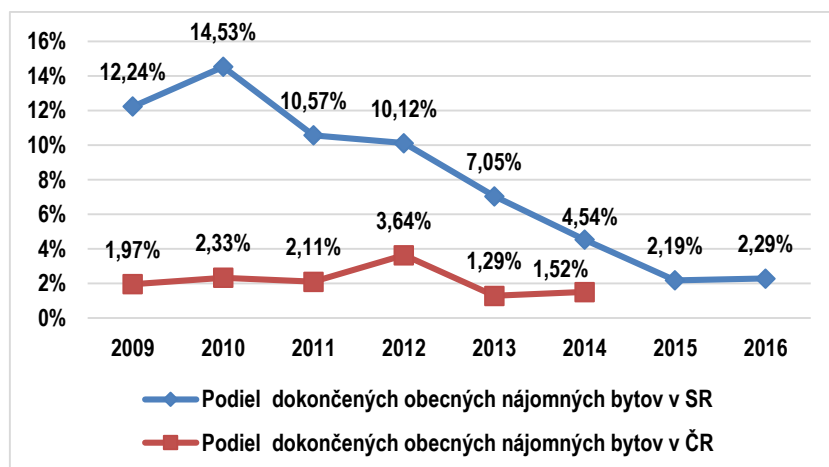
Starostlivosť o potreby občanov v oblasti bývania v SR i ČR je zverená do kompetencie miest a obcí. Podobne ako v SR aj v ČR sa stretávajú s výrazným nedostatkom obecných nájomných bytov a **výstavba týchto bytov vykazuje za obdobie rokov 2009 – 2016 klesajúcu tendenciu (pozri obr. 1)**. Počet dokončených obecných nájomných bytov v SR klesol z 2 305 bytov v roku 2009 (12,24 %) na 359 v roku 2016 (2,29 %). V krajinách bývalého Československa sú formy podpory bývania podobné. Ide napríklad o podporu výstavby nájomných domov, o príspevok na bývanie či krízové sociálne bývanie. Kontrolóri konštatujú, že na Slovensku príspevok na bývanie nezohľadňuje rozdiely vo výške nájomného a je presne určený (55,80 eur pre jednočlennú domácnosť a 89,20 eur pre viacčlennú domácnosť), v Česku je jeho výška stanovená na základe skutočných alebo normatívnych nákladov na bývanie a počtu osôb v domácnosti. V ČR, rovnako ako na Slovensku je štátna podpora dlhodobá zameraná v prospech vlastného bývania (podpora stavebného sporenia, daňové úľavy z úverov a pod.), ktorá však v spojení s rastom cien nehnuteľností a sprísňovaním podmienok pre získanie hypotekárnych úverov, prestáva byť finančne dostupná pre širšie vrstvy obyvateľstva.

Slovenská i česká národná autorita v oblasti externej kontroly ako príklad dobrej praxe používa zavedený systém nájomného bývania v Rakúsku (pozri. tab. 2). Ten totiž nie je zameraný len na domácnosti s nízkymi príjmami, ba naopak, jeho cieľom je dať širokým vrstvám obyvateľstva k dispozícii dostupné a kvalitné bývanie. Táto politika totiž zabraňuje sociálnej segregácii a prispieva k sociálnemu zmieru. Za nájomné bývanie v Rakúsku zodpovedajú jednotlivé spolkové krajiny, v spolupráci s obcami, poisťovňami a bankami. Na rozdiel od SR a ČR sa v Rakúsku zameriavajú primárne na podporu dostupného bývania v nájomných domoch. **Podiel nájomných bytov v Rakúsku tvorí až 42% z celého bytového fondu, kým v Česku je to 21% a na Slovensku necelých 6%.**

Dostupné bývanie je v rámci Európskeho spoločenstva považované za významnú verejnú politiku, ktorá si vyžaduje systémové riešenie zo strany výkonnej moci i zákonodarného zboru. Formy sociálneho bývania ako je napr. príspevok na bývanie, jednorazové príspevky či bývanie v zariadeniach sociálnych služieb, okrem toho, že nestačia pokryť náklady na bývanie, neprispievajú k odstráneniu sociálnej vylúčenosti znevýhodnených skupín obyvateľstva. Nevyhnutnou súčasťou aktívneho riešenia musia byť podľa kontrolných inštitúcií nástroje na zabezpečenie primeraného a cenovo prístupného nájomného bývania za účasti samospráv, štátu, ale aj privátneho sektora, pričom ako vzor môže slúžiť rakúsky model nájomného bývania.

Dobre nastavený systém nájomného bývania môže byť kľúčovým prostriedkom na podporu mobility kvalifikovanej pracovnej sily a môže pomôcť riešiť problémy spojené s jej nedostatkom. Je to tiež cesta k tomu, ako pomôcť mladým rodinám pri získaní štartovacieho bývania vo forme nájomného bytu. Ako inšpirácia môže tiež slúžiť medzinárodný princíp „housing first“, v slovenskom význame „najprv bývať“. Zmyslom toho princípu je, že ak má človek kde bývať, môže si potom hľadať prácu, zbaviť sa svojich dlhov a zaradiť sa do bežného života. Systém „najprv bývať“ bol vyskúšaný vo viacerých krajinách EÚ a vo svete. Na Slovensku ho dnes napríklad testuje občianske združenie Vagus v rámci hlavného mesta. Iným zahraničným príkladom je projekt vychádzajúci z myšlienky „housing first“, ktorý ešte v roku 2005 spustili v americkom Utahu a po 10 rokoch od jeho realizácie, bol napríklad problém s bezdomovectvom znížený o viac ako 90%.

Obr. 1 Podiel dokončených obecných nájomných bytov na celkovom počte dokončených bytov v SR a v ČR



Zdroj: Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Informácia o bytovej výstavbe v SR
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMV ČR), Vybrané údaje o bydlení

Tab. 2
Porovnanie systémov sociálneho bývania v SR, ČR a Rakúsku

Ukazovateľ	SR	ČR	Rakúsko
Legislatívna úprava sociálneho bývania	zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní	nie je	zákony, nariadenia, vyhlášky spolkových krajín, každá spolková krajina má svoje vlastné predpisy
Strategické dokumenty	Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020	Koncepcie sociálneho bydlení ČR 2015-2025, Strategie boje proti sociálnemu vylúčeniu 2016-2020	koncepcie spolkových krajín
Cieľová skupina	je definovaná v zákone, ide o fyzické osoby, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona	nie je definovaná v zákone	nielen osoby a domácnosti s nízkymi príjmami, ale aj širšie vrstvy obyvateľstva
Podiel výdavkov na bývanie na celkových výdavkoch domácnosti (Eurostat, 2016)	24,4 %	25,6 %	22,4 %
Podiel nájomných bytov v bytovom fonde	6 % nájomných bytov (2011)	21 % nájomných bytov (2014)	42 % nájomných bytov (2014)

Zdroj: Nejvyšší kontrolní úřad ČR – Kontrolní závěr z kontrolní akce 17/02 Podpora sociálního bydlení jako součást politiky sociálního začleňování

Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR, Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny, Štatistický úrad SR