

TERMÍN: 31.5.2019

NÁZOV MATERIÁLU: V nájme ďalej zájdeš

TYP VÝSTUPU*1: Analýza

AUTOR(I): Jozef Kubala, Vladimír Peciar

ANALYTICKÝ ÚTVAR, REZORT: Inštitút finančnej politiky

RECENZNÝ FORMÁT*2: 2

RECENZENT (meno a priezvisko, pozícia, inštitúcia): Elena Szolgayová, GRS, Ministerstvo dopravy a výstavby SR

PRIPOMIENKY:

| Pripomienka sa vzťahuje k (strana, odsek): | Text pripomienky*3 | Odôvodnenie pripomienky | Vysporiadanie sa s pripomienkou*4 |
|--|---|--|--|
| Strana 5, odsek 1 | Ciele Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020 (Koncepcia) sú formulované obširnejšie Tento problém súvisí s veľkou legislatívnou roztrieštenosťou v oblasti bývania . | KŠBP do roku 2020 v rámci uznesenia č. 13/2015 uložila 10 úloh, z uvedeného len 4 smerovali MDV SR, ostatné boli uložené MF SR, MPSVR SR, MS SR, MH SR. Len malý výsek opatrení smeruje MDV SR, čo súvisí aj s veľkou legislatívnou roztrieštenosťou v oblasti bývania. Priority podľa nášho názoru sú jednoznačne definované v materiáli. | Akceptovaná a zapracovaná do textu analýzy |
| Strana 5, posledný odsek | Navrhujeme doplniť text: Efektívnejšie využívanie existujúcich nástrojov na podporu rozvoja nájomného bývania samosprávami. Časť samospráv nevyužíva existujúce štátne nástroje podpory nájomného bývania. Štát pritom ponúka 100 % financovanie oprávnených nákladov na výstavbu nájomných bytov (kombinácia dotácií MDV | Vysvetlené a dokladované na konzultáciách a diskusiách predstaviteľov MDV SR a IFP na osobnom stretnutí. | Akceptovaná a zapracovaná do textu analýzy Doplnené nové odporúčanie pre samosprávy |

¹ Podľa parametrov analytických výstupov opísaných v materiáli Recenzný postup.

² Podľa materiálu Recenzný postup.

³ Do tabuľky značiť pripomienky zásadného metodologického a obsahového charakteru (nie štylistické či gramatické opravy).

⁴ Pripomienka bola akceptovaná / pripomienka nebola akceptovaná a zdôvodnenie/ pripomienka bola čiastočne akceptovaná a zdôvodnenie.

| | | | |
|-----------------------------|--|---|--|
| | SR a úveru zo ŠFRB). Jednou zo základných úloh obce je vytvárať vhodné podmienky na rozvoj bývania v obci. Pri vysokom počte dlhodobo neuspokojených žiadostí o nájomné bývanie s regulovaným nájomom môže byť riešením udeliť samospráve povinnosť zabezpečiť takéto bývanie. | | |
| Strana 6, posledný odsek | Vypustiť opatrenie: „Stanoviť maximálny počet parkovacích miest pri výstavbe bytov s regulovaným nájomom. Pri výstavbe bytov s regulovaným nájomom je potrebné postaviť minimálne jedno parkovacie miesto na každý byt. Povinné parkovacie miesta výstavbu povinných parkovacích miest predražujú. Pre slabšie sociálne skupiny, pre ktoré sú určené byty s regulovaným nájomom, je auto luxusný statok – časť rodín ho nevlastní. Veľký počet parkovacích miest môže ísť v niektorých prípadoch na úkor počtu nájomných bytov. Predovšetkým pri obmedzeniach veľkosti pozemku, či územného plánu obce.“ | Vysvetlené na konzultáciách a diskusii MDV SR a IFP na osobnom stretnutí. | Akceptovaná, odporúčanie bolo vypustené z textu |
| Strana 10, Graf 3 a 4 | Vecne správne preložiť anglický výraz housing costs ako výdavky na bývanie a nie ako výdavky na domácnosť. | Vecná presnosť prekladu z anglického jazyka. | Akceptovaná a zapracovaná do textu analýzy |
| Strana 11 odsek 2 a 3 | Odporúčame doplniť o vplyv vlastných zdrojov v prípade hypotekárneho úveru. | V prípade porovnania nákladov bývania vo forme nájmu a splátok hypotéky by bolo vhodné započítať aj vplyv vlastných zdrojov osôb pri obstaraní bytov/domov do súkromného vlastníctva. | Akceptovaná a zapracovaná do textu analýzy |
| Strana 11 posledné 2 odseky | Odporúčame doplniť upravené nové odporúčania v znení: „Ďalšou špecifickou črtou slovenského trhu s bývaním je nevyvážená právna úprava vzťahu medzi nájomcom a prenajímateľom. Právna úprava nájmu bytov odrádza vlastníkov prenajímať byty na dobu neurčitú. Vlastník bytu môže vypovedať nájomnú zmluvu len z | Odôvodnené a vysvetlené na konzultáciách a diskusii predstaviteľov MDV SR a IFP na osobnom stretnutí. | Akceptovaná a zapracovaná do textu analýzy - doplnené nové odporúčanie |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | <p>dôvodov výslovne uvedených v zákone. Ak by nájomca túto výpoveď napadol na súde, má právo naďalej užívať nájomný byt až do právoplatného skončenia súdneho konania (keďže z pohľadu zákona nájom stále trvá). Vlastník bytu má tiež povinnosť za určitých okolností (napr. ak je nájomca v hmotnej núdzi alebo sa stará o maloleté deti) zabezpečiť mu bytovú náhradu, ktorou sa rozumie náhradný byt, ubytovanie alebo prístrešie . Obvyklá výpovedná doba je 3 až 9 mesiacov . OECD (2011) taktiež konštatuje, že striktná regulácia je spojená s nižšou dostupnosťou a kvalitou nájomného bývania. Takáto regulácia tak môže nepriamo znižovať mobilitu obyvateľstva.</p> <p>Vlastníci bytov preferujú krátkodobé nájmy (do dvoch rokov). Alternatívou k nájmu na dobu neurčitú je možnosť krátkodobého nájmu bytu. Zákon o krátkodobom nájme bytu zaviedol možnosť uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu určitú za špecifických podmienok. Takáto zmluva môže byť uzatvorená max. na dva roky a môže byť 2 krát predĺžená. Po uplynutí 6 rokov nie je možné predĺžiť dobu nájmu. OECD (2017) odporúča, aby maximálna doba trvania nájmu na dobu určitú bola vyššia. Krátkodobý nájom bytu tak zavádza do nájomných vzťahov flexibilitu nevyhnutnú pre mobilitu pracovnej sily, ale za cenu neprimeraného zvýhodnenia prenajímateľa.“</p> | | |
| Strana 15, posledný odsek, grafy 12 a 13, príloha 1 | Doplniť nový text v kapitole 2.1 – Nástroje podporujúce nájomné bývanie a obnovu bytového fondu – „Podpora obnovy bytového fondu je z veľkej miery spôsobená zlým technickým stavom starých bytov. Viac ako 80 % bytového fondu v SR bolo postaveného pred rokom 1990. | Vysvetlené a doložené na konzultáciách a diskusií predstaviteľov MDV SR a IFP na osobnom stretnutí. MDV SR trvá na tom, aby podpora výstavby nájomných bytov a obnova bytového fondu boli vnímané ako dve samostatné | Akceptovaná a zapracovaná do textu analýzy - doplnené o nový text |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | <p>Koncepcia obnovy budov z roku 1999 (Koncepcia obnovy) poukázala na fakt, že bytový fond starší ako 30 rokov je v zlom technickom stave v dôsledku zanedbanosti opráv a údržby. Celkové náklady na obnovu bytového fondu boli odhadnuté na 13 mld. eur. Do konca roka 2016 bolo obnovených viac ako 58 % bytových a 37,5 % rodinných domov. Sprisňovanie požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov si do budúcnosti vyžiada opätovne obnovovať už v minulosti obnovené budovy. Slovensko tak stále čelí vysokému investičnému dlhu v oblasti obnovy existujúceho bývania, ktorý čiastočne odčerpáva zdroje na výstavbu nových dostupných nájomných bytov.“</p> | <p>a odlišné priority bytovej politiky. Taktiež je nutné detailnejšie analyzovať vývoj výdavkov na obnovu bytového fondu a pretrvávajúci dôvod ich potreby.</p> | |
| <p>Strana 5, odsek 5 Strana 8, odsek 2 Strana 24, odsek 2</p> | <p>Odporúčame v celom materiáli používať miesto spojenia „poukaz na (nájomné) bývanie“ spojenie „príspevok na (nájomné) bývanie</p> | <p>Terminologicky a vecne korektnější preklad z anglického housing allowance</p> | <p>Akceptovaná a zapracovaná do textu analýzy</p> |
| <p>Strana 19, posledný odsek Strana 20, graf 24</p> | <p>Odporúčame odstrániť celý odsek týkajúci sa náhradných nájomných bytov a graf č 24 a v prípade potreby ho nahradiť grafom s údajmi o rozpočte a čerpaní dotácií na štandardné nájomné byty podporené v súlade so zákonom 443/2010 Z.z.</p> | <p>Poskytovanie dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov podľa zákona č. 261/2011 Z. z. nie je možné považovať za nástroj podpory nájomného bývania. Uvedeným zákonom totiž nebol vytvorený systematický nástroj bytovej politiky, ale jednorazové riešenie problému tzv. reštituovaných bytov (teda vzťahov súkromných vlastníkov a nájomcov bytov v reštituovaných domoch, pri ktorých sa uplatňuje regulovaná cena nájmu a týka sa menej ako 1000 bytov na území SR, ktoré spadali do tohto rámca). Zároveň týmto spôsobom nevzniknú nutne ani nájomné byty, nakoľko zákonná úprava dala budúcim nájomcom predkupné právo k</p> | <p>Čiastočne akceptované Odôvodnenie: Odsek nebol odstránený, ale upravený na základe vznesenej pripomienky.</p> <p>Aktuálne znenie odseku: Ako problematické sa ukazuje čerpanie finančných prostriedkov na náhradné nájomné byty, čo je spôsobné najmä nedostatočnou snahou samospráv riešiť problém reštituovaných bytov.⁶⁷ Od zavedenia tohto účelu v roku 2013 je čerpanie v priemere 6 %. Problematika reštitučných bytov sa týkala približne tisíc bytov, pričom do roku 2016 sa podarilo obstaráť bytové náhrady približne v polovici prípadov. V súčasnosti ostáva vyriešiť 455 bytov,</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>poskytnutej bytovej náhrade. Zákon rieši špecifickú situáciu veľmi malej konkrétnej skupiny obyvateľov – týka sa 923 domácností, teda cca 0,05% domácností na Slovensku. V prvom kole zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov umožnil ukončiť tieto nájomné vzťahy, pričom povinnosť poskytnúť bytovú náhradu previedol na obec, ktorá má nárok na 100 % dotáciu zo strany štátu na jej obstaranie v súlade so zákonom č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov. Bytové náhrady mali byť zabezpečené do konca roka 2016. Podarilo sa to iba cca v polovici prípadov, zostáva obstarat' 455 bytov, z nich 435 v Bratislave. Nevyčerpané dotácie v tomto účele sú preto odrazom nečinnosti, resp. odsúvania riešenia problému samosprávami, najmä ostatnými dvoma vedeniami Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy. Aj keď sú náhradné nájomné byty špecifický problém, v súlade s platnou legislatívou na dané dotácie je zákonný nárok. T .z. že aj keď doteraz neboli čerpané, budú musieť byť oprávneným samosprávam poskytnuté</p> | <p>z toho 435 sa nachádza v Bratislave.⁶⁸</p> <p>⁶⁷ V prípade dotácie MDV SR podľa zákona č. 261/2011 Z. z. (určenej na náhradné nájomné byty) možno prostriedky použiť nie len na obstaranie samotného náhradného nájomného bytu, ale napr. aj na obstaranie technickej vybavenosti (vodovodná prípojka, prípojka na plyn a pod.) a najmä na obstaranie pozemku.</p> <p>⁶⁸ Aj keď sú náhradné nájomné byty špecifický problém, v súlade s platnou legislatívou je na dané dotácie zákonný nárok. To znamená, že aj keď doteraz neboli čerpané, budú musieť byť v budúcnosti oprávneným samosprávam poskytnuté.</p> |
| | | | |
| | | | |

CELKOVÉ HODNOTENIE: Analýza podáva pohľad na problematiku nájomného bývania s dôrazom na verejný nájomný sektor, predovšetkým z hľadiska mobility pracovnej sily. Hodnotí existujúce nástroje podpory verejného nájomného bývania a správne konštatuje, že samosprávy, predovšetkým v mestách, existujúce možnosti financovania nájomných bytov nevyužívajú v dostatočnej miere. V inšpiratívnych príkladoch zo zahraničia

postrádam príklady daňových nástrojov na podporu nájomného bývania, či už vo verejnom, ale aj súkromnom sektore, Aj keď titul štúdie naznačujem, že snahou je priniesť argumenty pre preferenciu nájomného bývania pred vlastníckym, zo štúdie vyplýva, že z rôznych dôvodov to bude dlhodobý proces, v ktorom kľúčovú úlohu musia zohrať samosprávy a vytvorenie funkčného príspevku na bývanie.

SCHVÁLIŤ⁵:

- odporúčam
 neodporúčam



podpis recenzenta

Súhlasím* s uvedením svojho mena ako mena recenzenta v recenzovanej publikácii:

- ÁNO
 NIE

Súhlasím* so zverejnením tohto pripomienkovacieho hárka:

- ÁNO
 NIE

⁵ Hodiace sa označte krížikom.