

Nájomné bývanie v podmienkach Slovenskej republiky, jeho aktuálny stav a perspektívy

Rental housing in the Slovak Republic, its current status and perspectives

doc. JUDr. Denisa Duláková, PhD.

Paneurópska vysoká škola, Fakulta práva

Anotácia

Súčasný stav riešenia bytovej otázky v Slovenskej republike je výsledkom zložitého historického vývoja v prostredí rôznych hospodárskych a politických pomerov. Pred rokom 1989 sa celý systém financovania výstavby odvíjal od systému plánovaného riadenia národného hospodárstva. Na financovaní výstavby sa v rámci systému komplexnej bytovej výstavby podieľal v celom rozsahu štát, a teda aj starostlivosť o bývanie a zodpovednosť za bývanie bola v zásadnej miere záležitosťou štátu.

Privatizácia bytového fondu, ku ktorej došlo v deväťdesiatych rokoch minulého storočia celkom prepísala koncepciu bytovej otázky – zo Slovenska sa stala krajina „vlastníkov“ a zodpovednosť za bývanie sa preniesla zo štátu na občana. Z dostupných štatistík vyplýva, že iba 10 % našej populácie si svoje obydlie prenajíma, z toho nájom bytov predstavuje necelých 6 %, v rámci ktorých tvorí nájom dojednaný v tzv. *zvýhodnenom režime* iba približne 3 %. Táto nelichotivá situácia vyvoláva požiadavku na riešenie už dlhodobo, no napriek proklamovaným stratégiám a prijatým koncepciám bol úspech dosahovaný skôr formálne než reálne. Prijatie zákona o štátnej podpore nájomného bývania z roku 2022 by mohol posunúť veci k lepšiemu, keďže však jeho realizácia závisí od politických priorít a tie sa budú v blízkej dobe s najväčšou pravdepodobnosťou opäť meniť, jeho efektívnosť, meraná dosahovaním konkrétnych výsledkov, je otázna.

Annotation

The current state of housing solutions in the Slovak Republic results from a complex historical development in an environment of different economic and political conditions. Before 1989, the entire system of financing construction was based on a planned management system of the national economy. The state was fully involved in financing construction within the framework of the comprehensive housing construction system.

Thus, housing care and responsibility for housing was essentially a matter for the state. The privatisation of the housing stock in the 1990s completely rewrote the concept of housing – Slovakia became a country of ‚owners‘, and the responsibility for housing was transferred from the state to the citizen. Available statistics show that only 10% of our population rent their homes, of which less than 6% are rented apartments, and only about 3% are rented under the so-called preferential regime. This unflattering situation has been a long-standing demand for a solution, but despite the strategies proclaimed and the concepts adopted, success has been achieved more formally than realistically. Adopting the 2022 Law on State Support for Rental Housing could move things forward.

Still, since its implementation depends on political priorities, and these are likely to change again in the near future, its effectiveness, as measured by the achievement of concrete results, is questionable.

Kľúčové slová

Nájom, nájomné bývanie, byty, bytová politika

Keywords

Rent, rental housing, apartments, housing policy

I. Úvod

„Právo na bývanie je zakotvené v rôznych dokumentoch medzinárodného významu, ktorých signatárom je aj Slovenská republika ... Je zaradené medzi základné sociálne práva so zvláštnym charakterom. Nie je totiž chápané ako nárokovateľné právo jednotlivca voči spoločnosti, ale ako právo založené na spoluzodpovednosti spoločnosti smerom k občanovi.“^[1]

Obsahom práva na bývanie však nie je iba „právo bývať“, dotvára ho totiž komplex ďalších, vzájomne súvisiacich a od seba závislých sociálnych i ľudských práv, medzi ktoré patria napríklad právo na prístup k bezpečnej pitnej vode a hygienickému vybaveniu, právo na bezpečné a zdravé prostredie, právo dieťaťa na prostredie vhodné pre fyzický a duševný vývoj, právo na prístup k zdrojom, vrátane energie na varenie, kúrenie a osvetlenie, právo na prístup k bývaniu a pridruženým službám bez diskriminácie pohlavia, rasy, etnickej príslušnosti a iného postavenia, právo na súkromie, právo na bezpečie, vrátane istoty právnej formy bývania a viaceré ďalšie^[2].

Základné východisko práva na bývanie v medzinárodnom kontexte nachádzame už vo Všeobecnej deklarácii ľudských práv z roku 1948, ktorá v čl. 25 ods. 1 ustanovuje: „Každý má právo na životnú úroveň primeranú zdraviu a blahobytu jeho i jeho rodiny, rátajúc do toho potravu, šatstvo, **bývanie**, lekársku opateru a nevyhnutné sociálne služby, právo na zabezpečenie v nezamestnanosti, v chorobe, pri pracovnej neschopnosti, pri ovdovení, v starobe alebo v ostatných prípadoch straty zárobkových možností, ktoré vznikli okolnosťami nezávislými od jeho vôle.“

Z citovaného dokumentu však vyplýva, že právo na bývanie nie je vnímané ako „samostatné“ ľudské právo (na rozdiel napríklad od práva na život, slobodu, osobnú bezpečnosť a mnohých ďalších), ale ako súčasť širšieho komplexu – **práva na primeranú životnú úroveň**.

Podobne je to aj v niektorých ďalších programových dokumentoch OSN^[3].

Ak zameriame pozornosť na „európsky priestor“, zistíme, že dokumenty Európskej Únie vymedzujú právo na bývanie ako **základné sociálne právo** na základe európskeho sociálneho modelu a ako **prvok ľudskej dôstojnosti**.^[4]

Zároveň akcentujú, že samotné bývanie sa má chápať zo širšej perspektívy miest, v kontexte posilňovania ich rastového potenciálu a potenciálu vytvárania pracovných miest, čiže v kontexte prispievania k realizácii Lisabonskej agendy.^[5]

Právu na bývanie venujú pozornosť aj viaceré ďalšie sociálne, právne či politické dokumenty EÚ27 – vrátane Charty základných práv Európskej únie^[6] a Európskej sociálnej charty (revidovanej)^[7], i keď každý z uvedených dokumentov to robí odlišným spôsobom.

Charta základných práv Európskej Únie vo svojom článku 34 (Sociálne zabezpečenie a sociálna pomoc) deklaruje, že uznáva a rešpektuje právo na sociálnu pomoc *a pomoc pri bývaní*, s cieľom bojovať proti sociálnemu vylúčeniu a chudobe a s cieľom zabezpečiť dôstojnú existenciu všetkých osôb, ktoré nemajú dostatok prostriedkov, v súlade s právom Únie a vnútroštátnymi právnymi predpismi a praxou. Naproti tomu – **Európska sociálna charta (revidovaná)**^[8], pristupuje k právu na bývanie explicitnejšie. Zmluvné strany (vlády, ktoré sú signatármi tejto charty a členmi Rady Európy) totiž prijali za cieľ svojej vnútroštátnej a medzinárodnej politiky dosiahnutie podmienok na zabezpečenie účinného výkonu viacerých „nových“ práv a zásad, **vrátane práva na bývanie**, ktoré je zaradené do prvej časti Európskej sociálnej charty ako výslovné právo jednotlivca: „31. Každý má právo na bývanie.“ V druhej časti ho Európska sociálna charta jednak výslovne pomenúva v názve svojho osobitného článku („článok 31 Právo na bývanie“), a zároveň v ňom ustanovuje, že na zabezpečenie účinného výkonu práva na bývanie sa zmluvné strany zaväzujú prijať opatrenia určené na:

1. **podporu prístupu k bývaniu** na primeranej úrovni,
2. predchádzanie a zníženie **bezdomovstva** s cieľom jeho postupného odstránenia,
3. sprístupnenie ceny bývania **tým, ktorí sú bez dostatočných zdrojov**.

K čl. 31 Európskej sociálnej charty však treba jedným dychom dodať, že Slovenská republika^[9] ním nie je (rovnako ako niektorými jeho ďalšími ustanoveniami) viazaná, keďže pri uložení ratifikačnej listiny uplatnila vyhlásenie v znení, ktoré čl. 31 neobsahuje (charta totiž umožňuje, aby si štáty vybrali, ku ktorým z jej ustanovení sa chcú zaviazat – pozn. autor)^[10].

II. Bývanie na území Slovenska (Československa) v stručnom historickom kontexte

Prvé zásadnejšie urbanistické tendencie pozorujeme už po vzniku prvej Československej republiky. Súviseli s rozvojom priemyslu a prejavovali sa vo forme podnikovej zástavby pri továrňach ako tzv. robotnícke kolónie. Ich príkladom je „*Baťovo mesto Zlín*“ a jeho architektúra, ktorá riešila otázku bývania komplexne, od samostatných rodinných domov až po bytové domy^[11]. **Robotnícke kolónie** však mali na území Československa dávnejšiu históriu (budovali sa napr. aj v časoch Rakúsko-Uhorska^[12]) a tiež súviseli s industrializáciou, napr. s rozvojom banského priemyslu na severnej Morave^[13]. Vo všeobecnosti však bola dostupnosť bývania v prvorepublikovom období problematická.^[14]

Po druhej svetovej vojne trvalo niekoľko rokov, kým sa Československá republika spamätala z ničivých následkov vojny. S výstavbou nových bytov sa (aj) preto začalo až na začiatku päťdesiatych rokov^[15], v mestách s najväčšou mierou industrializácie. Do roku 1956 vznikli sídliská prvej generácie, druhá polovica päťdesiatych rokov sa niesla v znamení masívnej výstavby sídlisk ako „veľkokapacitného ubytovania pre pracujúcich“. V roku 1959 sa začalo s výstavbou družstevných bytov, v súlade s novým

zákonem o družstevnej bytovej výstavbe (zák. č. 27/1959 Sb.). Rozhodujúcim kritériom získania družstevného bytu bol členský podiel v družstve, ktorý sa nadobudol kúpou (samotné byty boli vo vlastníctve družstva). Byty v domoch družstva boli vyňaté z prideľovacieho práva národných výborov a kým trvalo členstvo v družstve, nevzťahovali sa na byty členov družstva ustanovenia zákona č. 67/1956 Zb. o hospodárení s bytmi, čo – okrem iného – znamenalo, že družstvo nemohlo s členom družstva zrušiť nájomný pomer.

Od druhej polovice 60. rokov do roku 1970 sa stavalo **viac družstevných bytov** než štátnych, podnikových a individuálnych dokopy.

V 70-tych rokoch minulého storočia nastal „boom“ výstavby tzv. podnikových bytov, ktoré boli určené pre zamestnancov, ktorí mali podpísanú so zamestnávateľom viacročnú pracovnú zmluvu. Náklady na bývanie boli v tomto type bytov podobne nízke ako v štátnych bytoch.^[16]

Z hľadiska právneho vyjadrenia vzťahu užívateľa k užívanému bytu došlo v povojnovom Československu^[17] k viacerým významným posunom – pôvodne, po prijatí tzv. prvého Občianskeho zákonníka (zák. č. 151/1950 Zb.) išlo o **nájomný vzťah**, ktorý sa spočiatku odvodzoval od všeobecných ustanovení o nájme (§ 387 a nasl. OZ z roku 1950), neskôr sa zakladal na základe zákona č. 67/1956 Zb. o hospodárení s bytmi, pričom nájomným vzťahom/pomerom bol označený aj vzťah k družstevnému bytu^[18].

Po prijatí Občianskeho zákonníka z roku 1964 (zák. č. 40/1964 Zb.) sa od nájmu upustilo, a to nielen vo vzťahu k bytu, ale vo všeobecnosti. Inštitút nájmu bol podľa sovietskeho vzoru nahradený tzv. **osobným užívaním**, ktorého osobitnú kategóriu tvorilo (aj) osobné užívanie bytov (§ 152 a nasl. OZ). Dôvodová správa k § 152 uvádza hneď v prvej vete: „*V socialistické společnosti je bytová výstavba a užívání bytů věcí celé společnosti. Při užívání bytů se vyskytují nové, socialistické prvky. ... Institut nájmu, kterým bylo umožněno získávat byty jen k dočasnému užívání a který vychází z ochrany zájmů soukromých vlastníků bytového majetku, nemůže tyto nové vztahy při užívání bytů vyjádřit. ... Osnova pro užívání bytů a jiných místností a pro užívání pozemků zavádí nový právní institut osobního užívání, který lépe vystihuje změny, které se staly v užívání bytů místností a pozemků, a zabraňuje negativním jevům, které dosavadní právní úprava umožňuje. Právo osobního užívání bytů a pozemků není časově omezené, přechází na dědice a požívá, zejména pokud jde o osobní užívání pozemků, stejné ochrany jako vlastnické právo...*“.

Užívací vzťah k bytu však nevznikal „tradične“, t. j. štandardnou zmluvou, ale rozhodnutím o pridelení bytu, vydaným miestnym národným výborom alebo iným príslušným orgánom. Až na jeho základe vzniklo občanovi právo, aby s ním konkrétna organizácia uzavrela *dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu* (§ 154, ods. 1 pôvodného znenia OZ).

Osoba, ktorá byt užívala, sa v rámci osobného užívania bytov označovala buď ako „*občan*“^[19] alebo ako „*užívateľ*“^[20] a nájomné, t. j. platba za užívanie, sa nazvala „úhradou za užívanie bytu“ (§ 168 ods. 1 a nasl.). V súlade s uvedeným došlo k inštitucionálnej zmene aj v zákone o hospodárení s bytmi z roku 1964 (zák. č. 41/1964 Zb.), ktorý pôvodného „nájomcu“ označil za „užívateľa“.

Nájom *de iure* tak takmer na tridsať rokov^[21] zanikol. Nahradilo ho „osobné užívanie“, ktoré však *de facto* nájomom bolo, i keď s viacerými odlišnosťami, ktoré pripodobňovali nájom oprávneniam vlastníka. Viaceré z nich vyplynuli už zo spomenutej dôvodovej správy, napr. užívatelia bytov mali **právo zúčastňovať sa na správe domu** (keďže išlo o „veci celej spoločnosti“), z hľadiska trvania právneho vzťahu bolo osobné užívanie bytu **bez určenia doby užívania** (§ 153), užívatelia bytu si mohli so súhlasom miestneho národného výboru **byty vymeniť** (§ 29 a nasl. zák. č. 41/1964 Zb.), smrť užívateľa bytu ako aj trvalé opustenie spoločnej domácnosti mali za následok **prechod práva osobného užívania** na osoby uvedené v zákone (§ 179 OZ a nasl.) a pod.

Návrat k inštitútu nájmu priniesla až novela Občianskeho zákonníka z roku 1991 (zák. č. 509/1991 Zb., účinná od 01.01.1992), ktorá mala pre nájom bytu osobitné ustanovenia, platné s niekoľkými zmenami dodnes. Potreba prijať uvedenú novelu vzišla, prirodzene, zo zmeny spoločenských, politických a hospodárskych pomerov v štáte po roku 1989, tie však mali dopad aj na množstvo ďalších súčastí nášho života, vrátane bytovej politiky, ktorá presmerovala zodpovednosť za obstaranie bývania **na občana**. Mohla za to najmä masívna privatizácia bytového fondu, ktorú spustilo prijatie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Od 01. januára 1992 sa tak stal nájom bytu jedným z tzv. osobitných druhov nájmu („*Osobitné ustanovenia o nájme bytu*“), ktorý je v Občianskom zákonníku doteraz upravený v ustanoveniach § 685 – 723.

Faktom však je, že najmä v *počiatoch pôsobenia novelizovaného Občianskeho zákonníka*, nová právna úprava **nájmu bytu** nadväzovala na predchádzajúcu právnu úpravu **osobného užívania bytu** a obsah niektorých jej častí sa prevzal do novelizovaného Občianskeho zákonníka takmer v identickej podobe – napr. právna úprava **obsahu** nájomného vzťahu (pôvodne upravená v § 158 – 167), **úhrada za užívanie bytu a za služby** (pôvodne upravená § 168 – 171), tzv. **spoločné užívanie bytu** (pôvodne upravené v § 172 – 182), **prechod nájmu bytu** (pôvodne § 179 – 182), prevzala sa aj podstata inštitútu **bytových náhrad** (pôvodne upravené v § 186 ods. 1 – 3).

Do novelizovaného Občianskeho zákonníka sa dostali aj viaceré ustanovenia **o skončení osobného užívania bytu**, iné sa len mierne upravili, prípadne doplnili^[22], v každom prípade v nich však ostal zachovaný výrazný ochranný prístup vo vzťahu k nájomcovi, ktorý vôbec nezohľadnil skutočnosť, že v riešení bytovej otázky došlo – oproti socializmu – k zásadnej zmene pomerov, keďže väčšina bytov sa privatizovala a noví vlastníci sa v skutočnosti nemohli rovnať možnostiam, ktoré mal v predchádzajúcom období socialistický štát, najmä v otázke pomerne dlhého tolerovania nájomného vzťahu, ak napríklad nájomca prestal platiť nájomné, alebo v otázke povinnosti poskytnúť/zabezpečiť bytovú náhradu, ktorou prenajímateľ, na rozdiel od socialistického štátu, spravidla nedisponoval.

Čiastočnú liberalizáciu právnej úpravy nájmu bytu priniesla až novela Občianskeho zákonníka zákonom č. 261/2001 Z. z., ktorý podľa dôvodovej správy „... *novelizoval ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujúce nájom bytu, skončenie nájmu a bytové náhrady. Ochrana nájmu bytu bola pred účinnosťou tejto novely založená na tom, že ak nedošlo k dohode medzi prenajímateľom a nájomcom, mohol prenajímateľ vypovedať nájom len z dôvodov stanovených v zákone a len s prívolením súdu. ... Ako vyplýva z dôvodovej správy k novele, preferovanie ochrany nájomcu pri zániku nájmu bytu viedlo nielen k obmedzovaniu vlastníckych práv prenajímateľov – vlastníkov domu alebo bytu, ale aj k narastaniu*

ich finančných problémov a k celkovej nemožnosti riešenia bytového problému na Slovensku. Preto sa nielen prenajímatelia oprávnené domáhali zákonnej úpravy, ktorá by umožnila účinný postih voči neplatičom, osobám poškodzujúcim bytový majetok a narúšajúcim pokojné bývanie ostatných nájomcov.“ ^[23]

Bariéru nadmernej ochrany nájomcov neskôr odstránil zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, ktorý podľa tvorcov zákona, „rieši tie náležitosti prenájmu, ktoré boli pre majiteľa bytu problematické a nevýhodné“. ^[24] Dôvodová správa k zákonu uvádza, že jeho „... účelom je rozvíjať a riešiť otázku súkromného, trhového nájomného bývania v Slovenskej republike.... Z vyššie uvedených dôvodov predkladateľ navrhuje **vytvorenie osobitného právneho režimu**.

Návrh zákona je osobitným právnym predpisom súkromného práva vo vzťahu k Občianskemu zákonníku a nijako sa nedotýka inštitútu tzv. chráneného nájmu, ktorý má v slovenskom právnom poriadku svoj stabilný status. Osobitný právny režim má zabezpečiť vyrovnanejšie a flexibilnejšie postavenie zmluvných strán oproti chránenému nájomnému bývaniu, ktoré je upravené Občianskym zákonníkom.“

Napriek zrejším prínosom zákona o krátkodobom nájme bytu však konštatujeme, že jeho prijatie nepovažujeme za koncepčné. Samotné Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, ktoré je gestorom bytovej politiky v našom domácom prostredí, vo svojej správe uvádza: „Prostredníctvom legislatívnej úpravy Občianskeho zákonníka by bolo vhodné zabezpečiť vzájomnú rovnováhu postavenia vlastníkov a nájomcov bytov **aj pri dlhodobom nájme bytu**, čo by malo pozitívny vplyv na rozvoj trhu s nájomnými bytmi.“ ^[25] Zákon, okrem toho, obsahuje viacero obsahových i systémových disproporcií ^[26], na ktoré by sa malo pamätať pri prijímaní najbližších legislatívnych úprav (najneskôr však v rámci rekodifikačných prác na novom Občianskom zákonníku).

III. Aktuálny stav nájomného bývania v Slovenskej republike

Ak hovoríme o uspokojovaní bytových potrieb prostredníctvom nájmu, štatisticky sa v Slovenskej republike najviac využíva **nájom bytu** (z celkových 10 % predstavuje nájom **bytov** cca 6 %, z toho bývanie v tzv. *zvýhodnenom režime* tvorí cca 3 % a ďalšie 3 % predstavuje nájom bytov na voľnom trhu – tzv. komerčné/trhové nájomné) ^[27].

Základom právnej úpravy nájmu v Slovenskej republike je **Občiansky zákonník**. Jeho úprava platí pre celú sféru súkromného práva, bez ohľadu na právny status zmluvných strán (podnikateľ/nepodnikateľ) ^[28], ^[29].

Občiansky zákonník upravuje nájom jednak vo všeobecnosti (§§ 663 – 684), no rozlišuje aj niektoré *osobitné druhy nájmov* ^[30], spomedzi ktorých sa uspokojovania **bytových potrieb** týka buď **všeobecná úprava nájmu** (napr. pri nájme rodinného domu, čo je však diskutované; k tomu viď ďalší text) alebo niektoré druhy tzv. osobitného nájmu, predovšetkým **nájom bytu** a **podnájom bytu/časti bytu**, prípadne **nájom obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie**. ^[31]

Okrem Občianskeho zákonníka je nájom bytu upravený aj v osobitnom predpise – **zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu („ZoKNB“)**^[32].

K obom právnym predpisom je potrebné uviesť, že každý z nich zohľadňuje špecifiká, ktoré robia nájom obydliť osobitným (akcentujú jeho sociálny rozmer).

Kým **Občiansky zákonník** to robí výslovne, keďže už vo svojich úvodných ustanoveniach stanovuje, že „... *Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.*“ (§ 685, ods. 1), **zákon o krátkodobom nájme bytu** to robí v akejsi „soft“ verzii – v porovnaní s Občianskym zákonníkom totiž „zjemňuje“ viaceré prvky, zamerané na zvýšenú ochranu nájomcu (napr. vypustil inštitút bytových náhrad, upravil pomerne prísne vymedzené dôvody skončenia nájmu zo strany prenajímateľa), líniu vnímania práva na bývanie ako práva s osobitným/zvláštnym charakterom^[33] však úplne neopustil (podmienky skončenia nájmu sú naďalej limitované; viď § 6 a 7 zákona).

IV. Perspektívy nájomného bývania v podmienkach Slovenskej republiky

Ako sme uviedli vyššie, v rámci nájomného bývania na Slovensku (10 %) prevláda nájom **bytov** (necelých 6 %), z ktorých bývanie v tzv. **zvýhodnenom režime** (v našom prípade ide o bývanie vo vlastníctve verejného sektora – mestá a obce), tvorí cca 3 % a ďalšie 3 % predstavuje **tzv. komerčné/trhové nájomné**.^[34] Ako sa uvádza v Správe o plnení záverov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020 „... *V krajinách EÚ sa podiel nájomných bytov pohybuje od 19 % do 62 %, pritom verejný nájomný sektor predstavuje v priemere 18 % z bytového fondu. Z týchto skutočností vyplýva, že prístup k nájomnému bývaniu na Slovensku je veľmi obmedzený, čo okrem iného nepriaznivo vplýva aj na možnosť mobility pracovných síl.*“^[35]

V oblasti podpory **verejného nájomného bývania** je na Slovensku dlhodobým dôležitým nástrojom poskytovanie priamych dotácií zo štátneho rozpočtu a výhodných úverov prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB)^[36]. Žiadateľom o poskytnutie úveru na výstavbu nájomného bytu v tomto režime môže byť obec, VÚC alebo nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania.

Legislatívna úprava Slovenskej republiky poskytuje podmienky aj na podporu **súkromného nájomného sektora** prostredníctvom poskytovania dlhodobých výhodných úverov ŠFRB na obstaranie nájomných bytov právnickým osobám, pričom stimulácia tohto segmentu je podporená aj zavedením možnosti pre právnické osoby financovať kúpu pozemku a obstaráť technickú vybavenosť k nájomným bytom prostredníctvom výhodného úveru zo ŠFRB^[37]. Na druhej strane však treba konštatovať, že napriek tejto formálnej podpore na Slovensku zatiaľ neexistuje žiadna súkromná spoločnosť, ktorá by sa venovala poskytovaniu nájomného bývania a služieb s tým spojených vo väčšom rozsahu. Na porovnanie uvedieme príklad zoskupenia **Heimstaden**^[38], ktoré pôsobí v oblasti poskytovania nájomného bývania vo viacerých štátoch Európy, vrátane Českej republiky, v ktorej spravuje niekoľko desiatok tisíc nájomných bytov za cenovo dostupné nájomné^[39]. Širší záujem o podporu a rozvoj nájomného bývania v Českej republike potvrdzuje napríklad aj založenie **Asociace nájemního bydlení**, ktorá „... *sdrúžuje od roku 2020 jedenáct významných majitelů rezidenčních bytů v České republice, kteří*

vlastní více než 55 000 nájemních bytů po celé republice. Jejím hlavním cílem je podpora rozvoje kvalitního nájemního bydlení v ČR a sdílení zkušeností členů s odbornou i laickou veřejností. Stejně tak má za cíl přispívat k edukaci a šíření etických principů v rámci oblasti nájemního bydlení a pomocí případových studií a výzkumů otevírat diskusi napříč obory i spektry.“^[40]

Podľa aktuálnej bytovej politiky v Slovenskej republike je základnou víziou štátu dosiahnuť do roku 2030 zvýšenie dostupnosti a kvality bývania, so zameraním sa na zvýšenie cenovej a fyzickej dostupnosti bývania, s dôrazom na rozvoj všetkých foriem nájomného bývania^[41]. Prioritizácia navrhovaných opatrení je vykonaná prostredníctvom Akčného plánu do roku 2025, v ktorom je navrhnutých jedenásť úloh, ktorých riešením a naplnením sa má vytvoriť predpoklad na ďalšie rozvíjanie sektoru bývania.^[42]

V nadväznosti na Programové vyhlásenie vlády Slovenskej republiky pre obdobie rokov 2020 – 2024^[43], ako aj na Bytovú politiku Slovenskej republiky do roku 2030, vrátane jej akčného plánu, Národná rada Slovenskej republiky schválila **zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania** (ďalej aj ako „ZoŠNB“), ktorého cieľom je vytvoriť prostredie, ktoré umožní výstavbu štátom podporovaného nájomného bývania^[44] s regulovanou výškou nájomného^[45] a zárukou dlhodobého bývania.^[46]

V rámci zavedenia nového systému štátom podporovaného nájomného bývania sa zavádzajú nové prostriedky nielen prostredníctvom zákona o podpore štátneho nájomného bývania, ale aj prostredníctvom ďalších legislatívnych úprav^[47], ktoré by mali v budúcnosti dopomôcť pri vytváraní rozvinutého a diverzifikovaného sektora bývania, pre uspokojenie potrieb všetkých skupín obyvateľstva, v závislosti od ich príjmových možností, keďže, podľa prekladateľa zákona „*Na Slovensku aktuálne chýba približne 220 tisíc bytov (toto číslo reflektuje očakávané zmeny v štruktúre obyvateľstva, t. z. vývoj počtu cenových domácností a demografický vývoj). ... S neustálym rastom cien nehnuteľností a sprisňovaním podmienok na hypotekárnom trhu však narastá skupina obyvateľov, ktorí si aj napriek trvalému príjmu nie sú schopní zabezpečiť vlastné bývanie (v podobe hypotéky alebo komerčného nájmu), resp. táto forma bývania predstavuje z dlhodobého hľadiska neúnosné finančné zaťaženie domácností.*“^[48]

Z dostupných zdrojov vyplýva, že „... Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania zatiaľ podpísala dve investičné zmluvy s Kooperatívou a spoločnosťou BWSG. Pred niekoľkými týždňami rozbehla agentúra registráciu záujemcov o nájomné bývanie. Za prvých desať dní registrácie prejavilo na celom Slovensku záujem 14-tisíc ľudí, najčastejšie vo veku od 25 do 35 rokov.“^[49]

V. Záver

Záverom možno konštatovať, že Slovenská republika aktuálne vykročila v otázke riešenia nájomného bývania pomerne konštruktívne. Prijatie zákona o štátnej podpore nájomného bývania (zák. č. 222/2022 Z. z.) totiž vytvorilo perspektívny priestor na zlepšenie bytovej situácie na Slovensku. Otázne je, v akej miere naň dokážeme nadviazať tvorbou konkrétnych opatrení a hlavne efektívnych krokov, aby (opakovane) neostalo iba pri podobnom konštatovaní, aké nachádzame v Bytovej politike Slovenskej republiky do roku 2030^[50], podľa ktorej prevažná časť konkrétnych termínovaných úloh koncepcie bola síce splnená, naplnené boli skôr formálne ako reálnym posunom v konkrétnej praxi.

Reakcie na prezentované plány štátu v oblasti rozvoja segmentu nájomného bývania sú nateraz, žiaľ, skôr negatívne. Kritizovaná je najmä nepripravenosť projektov v jednotlivých regiónoch Slovenska, obzvlášť v košickom kraji, v ktorom sa v súvislosti s rozbehnutím produkcie elektromobilov Volvo od roku 2026 predpokladá príchod pracovníkov aj z iných regiónov. Tamojší developeri k plánovanej výstavbe v Košiciach a okolí k tomu uvádzajú: „*Situáciu okolo tejto témy pozorne sledujeme. V Košiciach je však zatiaľ v tomto ohľade ticho, teda čo sa týka príprav na ich výstavbu. Je vysoký predpoklad, že partneri štátu – spoločnosti BWSG a Kooperativa, s ktorými štátna agentúra podpísala investičné zmluvy, tu nemajú pripravené vôbec nič.*“^[51].

Dosahovanie budúcich výsledkov však nechceme hodnotiť iba cez počiatočné nezdary a kritické ohlasy (tie nie sú – koniec koncov – pri podobne veľkých projektoch ničím výnimočné). Za dôležité považujeme už i to, že sa na ucelenej koncepcii nájomného bývania začalo reálne pracovať a v tejto súvislosti nám ostáva veriť, že sa nakoniec aspoň priblížime k takej úrovni dostupného nájomného bývania, ktorá je štandardom pre väčšinu moderných štátov Európskej 27.

Použité informačné zdroje

Beňová, N. – Matiaško, M., Právo na bývanie, Bratislava, str. 33, 2018, Notabene, Proti Prúdu, Socia, dostupné IN:

https://www.notabene.sk/swift_data/source/knihy_publikacie/Pravo_na_byvanie_final_web.pdf

Beňušková, Z., Nájomné bývanie na vidieku na príklade výskumu vybraných obcí, Journal of Urban Ethnology 17/2019, ISSN 1429-0618

Brňak, M., Sociálne bývanie na Slovensku, dostupné na: <https://www.prohuman.sk/socialna-praca/socialne-byvanie-na-slovensku>; k 07.02.2023,

Cár, M., Národná banka Slovenska, Stav a perspektíva nájomného bývania na Slovensku, dostupné IN: https://ssad.statistics.sk/SSaD/wp-content/files/1_2020/1_2020_clanok_3_Car.pdf; k 07.02.2023,

Češka, Z., Kabát, J., Ondřej, J., Švestka, J. a kol., Občanský zákoník, Komentář, Díl I. (§ 1 – 221), Panorama Praha, 1987, ISBN 11-043-87-02

Dinse, Jason R., TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, dostupné IN:

https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/4_2_Consortium_COMPARISON_16022016.pdf; k 13.02.2023

Dulaková, D., Krátkodobý nájom a súvisiace otázky, – 1. vyd. – Bratislava (Slovensko) : Wolters Kluwer. Wolters Kluwer SR, 2018. – ISBN 978-80-8168-939-0.

Fico, M., Sociálne bývanie – aktuálne otázky a trendy v jeho podpore, Bratislava: Inštitút pre výskum práce a rodiny, 2011, 32 s., ISSN 1336-7153

Londák, M.: Rodinné domy ako prežitok, bývanie ako starosť štátu. Dostávali ľudia za socializmu naozaj byty zadarmo?, <https://hnonline.sk/pr-clanky/2244803-rodinne-domy-ako-prezitok-byvanie-ako-starost-statu-dostavali-ludia-za-socializmu-naozaj-byty-zadarmo> z 10.11.2020; k 04.01.2023

Vidová, J., Bývanie a kvalita života, IN:

https://dk.upce.cz/bitstream/handle/10195/38545/VidovaJ_ByvanieAKvalita_2007.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Suchalová, A. – Staroňová, K., Mapovanie sociálneho bývania v mestách Slovenska, FSEV UK, 2010, ISBN: 978-80-89244-71-3

Vlačucha, R. – Kováčová, Y., Velčická, J., Vývoj chudoby a životných podmienok v SR, Bratislava: ŠU SR, 2015, ISBN: 978-80-8121-434-9

Bytová politika Slovenskej republiky do roku 2030, dostupné IN:

<https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>; dostupné k 13.02.2023

Dôvodová správa k § 152 Občianskeho zákonníka z roku 1964, IN: Češka, Z., Kabát, J., Ondřej, J., Švestka, J. a kol., Občanský zákoník, Komentář, Díl I. (§ 1 – 221), Panorama Praha, 1987, ISBN 11-043-87-02

Dôvodová správa k zákonu č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov; dostupné IN:

<https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=497752>; dostupné k 13.02.2023

Európska sociálna charta (revidovaná), dostupné napr. IN: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2009/273/>; dostupné k 13.02.2023

Charta základných práv Európskej únie, dostupné napr. IN: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SK/TXT/PDF/?uri=CELEX%3A12016P%2FTXT&from=LT>; dostupné k 13.02.2023

Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020 – 2030, IN: https://mib.sk/wp-content/uploads/2021/03/Koncepcia-bytovej-politiky_2021.pdf; dostupné k 13.02.2023

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020, dostupné IN: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>; dostupné k 13.02.2023

Návrh uznesenia Európskeho parlamentu o bývaní a regionálnej politike (2006/2108(INI)), str. 8, dostupné na:

https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/pr/644/644864/644864sk.pdf; k 06.02.2023

Obhajoba práv Rómov na bývanie na Slovensku, Tréningový manuál o vzťahu medzinárodného práva a práva na adekvátne bývanie. Bratislava: COHRE, 2004. str. 13, ISBN 80-89008-17-8, dostupné aj IN: https://www.nadaciamilanasimecku.sk/files/documents/publikacie/obhajoba_prav_romov.pdf; k 06.02.2023

Porovnanie právnej úpravy a praxe verejných a sociálnych nájomných bytov vo vybraných krajinách Európy (Porovnávací analýza k parlamentným tlačiam č. 272 a č. 273), vypracovala: Ing. Martina Hogenová, Odbor Parlamentný inštitút, dostupné IN:

www.nrsr.sk/web/Dynamic/Download.aspx?DocID=486820; dostupné k 13.02.2023

Správa o plnení zámerov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020, dostupné IN: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>; dostupné k 13.02.2023

Štatistika bývania, Eurostat, Statistics Explained (Revision as of 11:55, 18 September 2020), https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics%2Fsk&oldid=498765#Vlastn.C3.ADcky_vz.C5.A5ah), k 13.02.2023

Všeobecná deklarácia ľudských práv, dostupné napr. IN: <https://www.gender.gov.sk/wp-content/uploads/2012/06/UDHRvSVK.pdf>; dostupné k 13.02.2023

Poznámky pod čiarou

[1] Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020, str. 3, IN: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>; k 20.02.2023

[2] Obhajoba práv Rómov na bývanie na Slovensku. Bratislava: COHRE, 2004. str. 13, ISBN 80-89008-17-8, dostupné aj IN: https://www.nadaciamilanasecku.sk/files/documents/publikacie/obhajoba_prav_romov.pdf

[3] Osobitne treba vyzdvihnúť Medzinárodný pakt o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach (1976), Dohovor o odstránení všetkých foriem diskriminácie žien (1979), Dohovor o právach dieťaťa (1989), Stratégia pre udržateľné bývanie a pozemkový manažment v regióne krajín EHK OSN pre roky 2014-2020), ako aj programy, organizácie a konferencie pod patronátom OSN, zaoberajúce sa problematikou ľudských sídiel, známe ako Habitat I (Konferencia Spojených národov o ľudských sídlach, Vancouver, 1976), Habitat II (Druhá konferencia OSN o ľudských sídlach, Istanbul, 1996) a Habitat III (Konferencia OSN o bývaní a trvalo udržateľnom rozvoji miest, Ekvádor 2016), na ktoré sa výslovne odvolávajú aj koncepcie a strategické materiály, vypracované Slovenskou republikou (napr. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020) – pozn. autor

[4] IN: Návrh uznesenia Európskeho parlamentu o bývaní a regionálnej politike (2006/2108(INI)), str. 8, dostupné na: https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/pr/644/644864/644864sk.pdf; k 06.02.2023

[5] Vidová, J., Bývanie a kvalita života, IN: https://dk.upce.cz/bitstream/handle/10195/38545/VidovaJ_ByvanieAKvalita_2007.pdf?sequence=1&isAllowed=y; k 15.02.2023

[6] Charta sa považuje za súčasť primárneho práva Európskej únie. „Charta základných práv Európskej únie (2012/C 326/02) (26.10.2012 Úr.v. EÚ C 326/391), ktorá má na základe čl. 6 ods. 1 Zmluvy o Európskej únii ... rovnakú právnu hodnotu ako zakladajúce zmluvy ... je členená podľa hodnôt ako je ľudská dôstojnosť, sloboda, rovnosť a solidarita. Ide o kľúčový politický dokument určujúci smerovanie systému ochrany základných práv a slobôd v rámci Európskej únie a teda aj v rámci Európskeho regiónu poznačeného dualizmom právnej ochrany základných práv a slobôd.“ IN:

<https://fridrichlawyers.sk/socialne-prava-a-ich-zabezpecenie-a-limitacia-v-charte-zakladnych-prav-europskej-unie/> Dostupná napr. IN: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SK/TXT/PDF/?uri=CELEX%3A12016P%2FTXT&from=LT>; k 06.02.2023

[7] Dostupné napr. IN: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2009/273/>

[8] Dostupné napr. IN: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2009/273/>; k tomu viď aj: Európska sociálna charta, Epos, 2009, ISBN: 9788080578176

[9] Európska sociálna charta (revidovaná) nadobudla platnosť 1. júla 1999. Pre Slovenskú republiku nadobudla platnosť 1. júna 2009 (ide o medzinárodnú zmluvu podľa [čl. 7 ods. 5 Ústavy Slovenskej republiky](#), ktorá má prednosť pred zákonmi); dostupné IN: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2009/273/>

[10] Táto skutočnosť neostala verejnosťou nepovšimnutá. V autorskom blogu Kristíny Ulmanovej, zverejnenom v Hospodárskych novinách (12.10.2015) sa menovaná autorka domáha voči poslancom Národnej rady Slovenskej republiky nápravy a urobila to takto (z textu vyberáme a podotýkame, že jeho obsah a správnosť nepodrobujeme kritike): „Právo na bývanie je základným ľudským právom, ktoré v Slovenskej republike absentuje. ... Preto som napísala 150 tím poslancom Národnej rady Slovenskej republiky, každému osobitne list (v tomto znení) ... Preto si Vás dovoľujem požiadať o podanie podnetu prezidentovi Slovenskej republiky, aby uplatnil vyhlásenie, že sa Slovenská republika považuje za viazanú ustanovením článku 31 Právo na bývanie... V Bratislave 07.10.2015 S úctou Mgr. Kristína Ulmanová“. Autorský blog bol dlhodobo dostupný IN: <https://blogy.hnonline.sk/kristina-ulmanova/clanok-31-pravo-na-byvanie-europskej-socialnej-charty-revidovanej>; aktuálne (k 06.02.2023) je však nedostupný – pozn. autor

[11] Cár, M., Národná banka Slovenska, Stav a perspektíva nájomného bývania na Slovensku, dostupné IN: https://ssad.statistics.sk/SSaD/wp-content/files/1_2020/1_2020_clanok_3_Car.pdf; k 09.06.2021

[12] Rakúsko-Uhorsko (používali sa aj viaceré iné názvy, napr. Rakúsko-uhorská monarchia/ Rakúsko-uhorské mocnárstvo) bola [konštitučná dualistická monarchia](#) v rokoch [1867](#) – [1918](#) v [strednej Európe](#) – pozn. autor

[13] K tomu pozri napr. Lednická, K., Šikmý kostel, Vydavatelství Bílá vrána, 2020 a 2021 (1. a 2. diel),

[14] Cár, M., Národná banka Slovenska, Stav a perspektíva nájomného bývania na Slovensku, dostupné IN: https://ssad.statistics.sk/SSaD/wp-content/files/1_2020/1_2020_clanok_3_Car.pdf; k 09.06.2021

[15] Tamže

[16] Cár, M., Národná banka Slovenska, Stav a perspektíva nájomného bývania na Slovensku, dostupné, dostupné IN: https://ssad.statistics.sk/SSaD/wp-content/files/1_2020/1_2020_clanok_3_Car.pdf; k 09.06.2021

[17] Tzv. tretia Československá republika (1945 – 1948), komunistické obdobie Česko-Slovenska (1948 – 1989) – pozn. autor

[18] Zák. č. 27/1959 Zb. o družstevnej bytovej výstavbe

[19] § 155, ods. 1: „Právo užívať byt vznikne dohodou o odovzdaní a prevzatí bytu dojednanou medzi organizáciou a občanom.“

[20] napr. § 158: „Okrem práva užívať byt má užívateľ právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať služby, poskytovanie ktorých je s užívaním bytu spojené.“

[21] Presne to bolo 27 rokov; od 01.04.1964 do 31.12.1991 – pozn. autor

[22] Pôvodná úprava, rovnako ako úprava, účinná od 01.01.1992, vyžadovala napríklad pre skončenie zmluvného vzťahu ingerenciu osobitného orgánu – súdu prípadne miestneho národného výboru (MNV) a to tak, že do 01.01.1993 mohol súd resp. MNV právo osobného užívania priamo zrušiť, po 01.01.1993 dával súd k výpovedi prenajímateľa svoje privolenie. V Slovenskej republike sa od tohto pravidla upustilo zákonom č. 261/2001 Z. z., v Českej republike ostala ingerencia súdu zachovaná až do 31.12.2013, t. j. do účinnosti nového Občianskeho zákonníka, i keď v modifikovanej podobe. Porovnateľné ostali aj niektoré dôvody skončenia osobného užívania bytu a nájmu bytu, napr. ak užívateľ mal dva byty; ak užívateľ neužíval bez vážnych dôvodov byt vôbec alebo ho užíval len občas; ak dovtedajší užívateľ prestal pre ňu pracovať a organizácia naliehavo potrebovala byt pre iného svojho pracovníka a viaceré ďalšie – pozn. autor

[23] Pozri výber z tlače IN: <http://podnikanie.etrend.sk/podnikanie-firemne-financie/pri-vypovedani-najmu-bytu-uz-netreba-angazovat-sud.html>

[24] Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2020, str. 21

[25] Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2020, str. 23

[26] Za pomerne nekoncepčnú považujeme väzbu niektorých „pozitívnych“ ustanovení zákona len na prenajímateľov, ktorí si riadne splnia svoju registračnú povinnosť voči orgánom finančnej správy (§ 3 ods. 5 ZKNB) – pozn. autor

[27] Správa o plnení zámerov Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2020, str. 10. Dostupné na: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>; k 06.03.2023

[28] Obchodný zákonník upravuje jediný druh nájmu – nájom dopravného prostriedku, § 630 a nasl.

[29] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky, NS sp. zn. I Odon 149/97: Je-li nájemní smlouva na pronájem pozemků sjednána mezi podnikateli, řídí se tento vztah pouze příslušnými ustanoveními občanského zákoníku o nájemní smlouvě (§ 261 odst. 6 obch. zákoníku), neboť v obchodním zákoníku kromě smlouvy o nájmu dopravního prostředku (§ 630 – 637 obch. zákoníku) není tento smluvní typ obsažen

[30] Nájom bytu (§§ 685 – 716), nájom obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (§§ 717 – 718), podnájom bytu (§ 719), nájom a podnájom nebytových priestorov (§ 720), podnikateľský nájom huteľných vecí (§§ 721 – 723)

[31] S nájmom bytu/obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie porovnaj zmluvu o ubytovaní, upravenú v §§ 754 – 759 Občianskeho zákonníka. Táto zmluva však zakladá iba prechodný vzťah, keďže ubytovateľ poskytuje objednávateľovi prechodné ubytovanie na dohodnutú dobu alebo na dobu vyplývajúcu z účelu ubytovania v zariadení na tom určenom (hotely, nocľahárne, ubytovne a iné zariadenia) – pozn. autor

[32] S úpravou nájmu bytu sa môžeme stretnúť aj v niektorých ďalších právnych predpisov, najmä v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov[32] či v zákone č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom v znení neskorších predpisov. Tieto zákony však upravujú iba vybrané otázky nájmu bytu a len pre účely zákona, v ktorom sú spracované. – pozn. autor.

[33] Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2020 IN: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>; k 06.03.2023

[34] Správa o plnení zámerov Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2020, str. 10. Dostupné na: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>; k 09.06.2021

[35] Tamže

[36] Základným predpisom na tomto poli je zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Žiadateľom o poskytnutie úveru na výstavbu nájomného bytu môže byť obec, VÚC alebo nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, 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 ich zastupuje nadpolovičný počet členov. – pozn. autor

[37] K tomu pozri aj: 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; k 06.03.2023

[38] Heimstaden je pôvodom švédska spoločnosť, ktorá je jedným z najväčších hráčov na európskom trhu s bývaním, aktuálne pôsobí vo Švédsku, Dánsku, Nórsku, Holandsku, Nemecku, Islande, Fínsku, Veľkej Británii a od 20. februára 2020 aj v Českej republike, v ktorej sa stala majiteľom spoločnosti RESIMODO, s.r.o., pôsobiacej v Českej republike na poli nájomného bývania od roku 2015

[39] <https://heimstaden.cz/cz/o-nas-aktuality>; k 06.03.2023

[40] <https://www.asociacenajemnihobydleni.cz/>; k 06.03.2023

[41] dostupné IN: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>; k 08.02.2023

[42] Navrhovanými prioritnými úlohami sú – 1. Navrhnuť a predložiť Národnej rade SR nový zákon o výstavbe a zákon o územnom, s cieľom zefektívniť stavebný proces, 2. Zefektívniť procesy verejného obstarávania nájomných bytov, 3. Upraviť Občiansky zákonník v oblasti nájmu bytu tak, aby zabezpečil

rovnomernejšie podmienky nájmu bytu na strane prenajímateľa a nájomcu, 4. Zriadiť nadrezortnú koordinačnú platformu pre oblasť bytovej politiky, 5. Novelizovať zákon Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov s cieľom lepšieho a efektívnejšieho prístupu samosprávy k pozemkom na účel výstavby nájomného bývania, 6. Zriadiť pracovnú skupinu za účasti relevantných subjektov s cieľom identifikovať a navrhnúť riešenia pre zabezpečenie efektívnejšieho výkonu vlastníckeho práva a správy a údržby bytových domov, 7. Prijímať a realizovať opatrenia na znižovanie spotreby energie budov na bývanie, a to najmä v oblasti konštrukcií budov, vykurovacích systémov, prípravy teplej úžitkovej vody, a na zvýšenie podielu využívania obnoviteľných a nízkoemisných zdrojov energie, ako aj vytvárať riešenia podporujúce prispôsobovanie sa zmene klímy, 8. Analyzovať systém bankových záruk poskytovaných Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou a navrhnúť opatrenia pre efektívne fungovanie tohto systému s cieľom podpory nájomného bývania, 9. Realizovať mediálnu kampaň s cieľom popularizácie nájomného bývania, 10. Vypracovať odporúčania (metodiky) pre samosprávy pri výbere nájomcov a prideľovaní nájomných bytov určených na sociálne bývanie, 11. Vyhodnotiť dosiahnutý pokrok v plnení úloh bytovej politiky do roku 2030, vrátane návrhu na jej aktualizáciu., IN: Tamže, str. 40 – 42

[43] Programové vyhlásenie vlády Slovenskej republiky na obdobie rokov 2020 – 2024, dostupné napr. IN: <https://www.mpsr.sk/programove-vyhlasenie-vlady-slovenskej-republiky-na-obdobie-rokov-2020-2024/800-220-800-15434/>; k 08.02.2023,

[44] Zákon zavádza pojem „štátom podporované nájomné bývanie“ (§ 2, písm. a)), ktoré predstavuje zabezpečenie výstavby ako aj dodanie bytov a ich následné poskytovanie do nájmu nájomcom pri využití podporných nástrojov predovšetkým v oblasti sociálnej politiky štátu (k tomu viď dôvodovú správu k zákonu dostupná IN: <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=497752>),

[45] Maximálnu výšku nájomného bez úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu, ustanovuje Vláda Slovenskej republiky (ďalej aj „vláda“) svojím nariadením; vláda môže ustanoviť odlišnú maximálnu výšku nájomného v závislosti od regiónov, projektov nájomného bývania a roku ich kolaudácie (§ 9 ZoŠNB),

[46] Za týmto účelom sa zakladá Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania. Samotné založenie agentúry zabezpečuje Úrad vlády Slovenskej republiky a Ministerstvo financií Slovenskej republiky (§ 3 ZoŠNB).

[47] Zákon č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky, zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce, zákon č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy, zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov, zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty, zákon č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní, zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

[48] Viď dôvodovú správu k ZoŠNB, dostupné IN: <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=497752> ; k 13.02.2023

[49] <https://kosice.korzar.sme.sk/c/23136541/na-vystavbu-statnych-bytov-nie-je-v-kosiciach-pripravene-asi-nic-tvrdi-developer.html>; k 06.03.2023

[50] dostupné IN: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>; k 08.02.2023

[51] Viac: <https://kosice.korzar.sme.sk/c/23136541/na-vystavbu-statnych-bytov-nie-je-v-kosiciach-pripravene-asi-nic-tvrdi-developer.html>; k 06.03.2023