

Verejný priestor SPOLU - občianska demokracia

Očakáva sa, že do roku 2050 bude 70% svetovej populácie bude žiť v mestách. Zväčšujúce sa mestské aglomerácie a organizácia sveta teda môžu priniesť svojim obyvateľom viac inovácií, zvyšovanie produktivity, aj viac pracovných miest. Zároveň mestá ponúkajú vyššie mzdy, tieto priťahujú zručnosti a talenty a tie zas priťahujú poskytovateľov kultúry, rôzne formy trávenie voľného času a iné ponuky.

Ak však nie sú mestá správne spravované, generujú aj dodatočné náklady spojené s dopravným preťažením, dlhé časové prestoje, znečistenie, nedostupné bývanie a iné nerovnosti.

Úspešné mestá sú spravidla efektívne riadené a vyžadujú uplatňovanie politík na miestnej aj globálnej úrovni. Vedia čeliť negatívnym trendom ako je starnutie obyvateľstva, klimatické zmeny, digitalizácia, migrácia a mnohým ďalším, ktoré ich zároveň transformujú. Ostáva teda kľúčovou otázkou ako by mal vyzerat' vhodný udržateľný urbánny rozvoj, aby zabezpečil vysokú kvalitu života ľuďom žijúcich a pracujúcich v mestách ale tiež na vidieku.

OECD sa venuje rozvoju miest a prepojeniu na vidiek už viac ako 20 rokov, zbiera a porovnáva medzinárodne údaje a informuje o výsledkoch miestne aj národné vlády. Diskutuje o urbánnych politikách vo viac ako 30 krajinách sveta od Soulu či Mexico City až po mestá v Poľsku či Číne. Venuje sa širokému spektru sektorových politík, akými sú zmena klímy, starnutie obyvateľstva,

migrácia, inkluzívny rast, metropolitné plánovanie a riadenie, využívanie pôdy. OECD tiež vytvorila siete a platformy pre výmenu osvedčených postupov a možnosti učiť sa navzájom. Vznikli pracovné skupiny pre mestskú politiku, okrúhly stôl OECD pre inkluzívny rast. Vyhodnocujú sa ich výsledky a skúsenosti ponúka politickým predstaviteľom na národnej, regionálnej a miestnej úrovni s cieľom, formovať udržateľné a inkluzívne mestá odolné voči neustálej zmene.

Vláda si musí stanoviť jasnú víziu pre národnú urbánnu politiku a poskytnúť primerané financovanie pre politiku urbánneho rozvoja, ktorá bude využívať potenciál miest s cieľom:

1. zlepšiť kvalitu životného prostredia a zrealizovať prechod na nízkouhlíkové hospodárstvo,
2. podporiť inkluzívny charakter miest, poskytujúcich príležitosti pre všetkých
3. zapojiť všetky zainteresované strany

OECD je pripravené podporiť tvorcov urbánnych politík v celej EÚ, aby sa zásady udržateľného urbánneho rozvoja stali základnou súčasťou vládnych politík.

Už dnes približne polovica svetovej populácie žije v mestách a v nich sa tvorí 70% svetového HDP. V Európe je podiel obyvateľov žijúcich v mestách ešte vyšší - 70% a tvorí sa v nich 85% HDP Európskej únie. Rozvoj miest a sídiel je zároveň veľmi intenzívne prepojený s kľúčovými procesmi rozvoja spoločnosti, a odzrkadľuje jeho trendy, ako rast globalizácie, zmeny hodnotového systému, rozvoj občianskej spoločnosti, vplyv digitálnych technológií, posun k vedomostnej, či zdieľanej ekonomike. V mestách sa koncentruje väčšina produkčných a spotrebných aktivít spoločnosti, sú stále najväčšími motormi inovácií, ekonomického rastu, diverzity, tolerancie a sociálneho progresu.

Ak hovoríme o rozvoji miest a sídiel, hovoríme o rozvoji celého funkčného mestského územia, alebo aj o mestských regiónoch. Konceptia mestského rozvoja SR vychádza z predpokladu, že úspešný rozvoj miest a ich funkčných území je základom pre úspešný rozvoj regiónov a celého Slovenska.

Aj keď na Slovensku je iba 10 miest, ktoré počtom obyvateľov nad 50.000 spĺňajú charakteristiku mesta podľa Európskej komisie a OECD, celkovo žije v 140-tich slovenských mestách cca 54% obyvateľov. Navyše sú mestá rôznych veľkostí na našom území usporiadané polycentricky, čo

dáva možnosť zabezpečiť základný rozsah a kvalitu vybavenosti a služieb aj pre širšie vidiecke územia v dochádzkovo dostupných vzdialenostiach. Územia miest na dennej báze poskytujú množstvo funkcií pre širšie spádové oblasti, a to najmä pracovné príležitosti, vzdelávacie aktivity, disponujú obchodnou sieťou, zdravotnými, kultúrnymi a športovými zariadeniami, poskytujú množstvo podujatí verejného života a príležitostí pre trávenie voľného času. Z hľadiska počtu pracovných príležitostí a množstva ľudí, ktorí do miest dochádzajú za prácou a službami, sa pozícia miest stále posilňuje.

Zodpovednosť štátu v oblasti urbánneho rozvoja je predovšetkým vo vytváraní

- vhodných podmienok prostredníctvom právnych rámcov,
- ekonomických a sociálnych opatrení,
- priaznivého prostredia pre rozvoj ekonomiky miest,
- nastavenia fiškálnej politiky a motivačných nástrojov na podporu aktivít mestského rozvoja.

1. Udržateľný rozvoj

Rozvoj miest dnes musí vychádzať z princípov udržateľnosti, ktoré prepájajú ekonomické, sociálne, environmentálne a kultúrne ciele spoločnosti. Udržateľný mestský rozvoj však nie je možné zabezpečiť iba v rámci izolovaného územia katastra mesta. Preto je dôležitá spolupráca jednak na úrovni jednotlivých obcí, ale aj oboch úrovní územnej samosprávy – miestnej samosprávy a regionálnej samosprávy.

Podmienkou efektívneho udržateľného rozvoja miest je

- integrovaný prístup k plánovaniu rozvoja,
- vytváranie a rozvíjanie vzťahov medzi mestami a ich funkčnými územiami, samosprávnym krajom a medzi mestom a vidiekom,

- účinné zapojenie partnerov z rôznych úrovní verejnej správy, súkromného sektora a občianskej spoločnosti do spravovania a rozvoja územia.

Spájanie zdrojov, schopností a poznatkov je základom pre dosiahnutie akéhokoľvek kvalitného výsledku.

VÝZVY

Naše mestá a ich ďalší rozvoj čelia už dnes mnohým výzvam najbližších desaťročí:

- Nezanedbateľným faktorom pôsobiacim v mestských oblastiach sú nepriaznivé dôsledky zmeny klímy. Ich dopad na život v urbánnom prostredí bude stále citeľnejší a vyrovnanie sa s nimi sa dotkne väčšiny jeho kľúčových oblastí: budovaného prostredia (stavby, siete, verejné priestranstvá); jeho prírodnej zložky, resp. zelenej infraštruktúry; hospodárenia s vodou a zásobovania pitnou vodou; poľnohospodárstva, lesohospodárstva a využívania krajiny v sídelnom prostredí; energetickej a dopravnej infraštruktúry; zdravia obyvateľstva; sociálnej oblasti a bývania; priemyslu, obchodu služieb a zamestatnosti.

- Aj keď v globálnom pohľade sa v poslednom období zintenzívňujú reurbanizačné procesy, na Slovensku je suburbanizácia stále závažným problémom pri rozvoji miest. Pôsobí nepriaznivo na odliv daňových príjmov miest, na nárast individuálnej automobilovej dopravy, vo vyľudňovaní a zmene funkcií centier, či starnutí mestskej populácie. Negatívne dopady má odliv ekonomických aktivít za hranice mesta, tlak na záber pôdneho fondu a okolitej krajiny, či nutnosť budovania neefektívnej, ale nevyhnutnej dopravnej a technickej infraštruktúry. V intravilánoch miest pritom zostávajú nevyužitú plochy bývalých priemyselných území s dostupnou infraštruktúrou a dopravným napojením, aj keď často s neriešenými environmentálnymi záťažami.

- Závažným aspektom rozvoja miest na Slovensku je hrozba prejavov rastúcej sociálnej nerovnosti a s ňou súvisiaca priestorová segregácia a separácia vyplývajúca zo sociálneho statusu jednotlivých skupín obyvateľstva. Jedným z prístupov zabezpečujúcim prevenciu sociálnej segregácie je podpora zdravého sociálneho mixu, prihliadanie na potreby rôznych účastníkov života v meste, urbánna regenerácia a zapájanie občianskej spoločnosti v mestských komunitách. Verejnosť je prirodzeným aktérom urbánneho rozvoja: občania, komunity, mimovládny sektor, aktívni jednotlivci a záujmové skupiny. Účasť občanov na

lokálnej úrovni je základom demokracie. Napomáha rozhodovaniu, prehĺbuje porozumenie a spoluprácu, znižuje konflikty, prináša podporu uplatňovania návrhov a plánov, robí verejnú správu prístupnejšou k problémom občana. Udržateľný rozvoj sídiel nie je možné dosiahnuť bez aktívnej participácie občanov vo všetkých jeho fázach a polohách – od procesov plánovania rozvoja až po procesy každodenných životných aktivít v sídle.

- V horizonte niekoľkých desaťročí bude Slovensko, čo sa týka jeho obyvateľov, menšie a staršie, bude mať väčší počet rozmanitejších a menších domácností, menší podiel ekonomicky aktívnych ľudí a výrazne väčší podiel osamelých

seniorov, odkázaných na starostlivosť. Očakávané demografické zmeny predstavujú pre naše mestá a ich budúci rozvoj náročné výzvy v rôznych oblastiach, ako napr.: nedostatok opatrovateľských zariadení a opatrovateľského personálu; nedostatok pracovníkov v sektore služieb, v školstve, alebo v zdravotníctve; chýbajúce dostupné bývanie a minimum bezbariérových bytov; mobilita a verejná doprava; či nevyhovujúci a nepriateľský verejný priestor.

- Vo verejnom priestore sa každodenne pohybuje prevažná väčšina obyvateľov mestských regiónov a ich návštevníkov. Jeho charakter a vzhľad nás ovplyvňuje viac, ako si dokážeme predstaviť. Zanedbaný a zdevastovaný verejný priestor generuje ľahostajnosť, bezohľadnosť a antisociálne správanie. Naopak, udržiavaný a užívateľsky priateľský verejný priestor pôsobí priaznivo na vznik a aktivitu živých komunit, na angažovanosť a spolužitie obyvateľov.

- Sektor stavebníctva tvorí zhruba 7-percentný podiel HDP krajiny, investície do budov a výstavby predstavujú podstatnú časť z celkového investičného objemu a objemu finančných vkladov. Zároveň má stavebná produkcia a prevádzka budov v našich sídlach výrazný podiel na produkcii CO₂. Sôsob, akým stavíme, má preto zásadný vplyv nielen na ekonomický vývoj krajiny, ale aj na stav životného prostredia. Je to kľúčový faktor pre kvalitu života obyvateľov našich miest a mestských regiónov, a je aj našou investíciou do budúcnosti. Spôsob, akým sa stavia za verejné zdroje, je navyše zrkadlom úrovne a zodpovednosti štátnej a verejnej správy.

- Financovanie potrieb súvisiacich s ich urbánnym rozvojom je dlhodobým problémom slovenských miest. Samosprávy v rámci jestvujúceho nastavenia financovania nedisponujú dostatočným objemom finančných prostriedkov potrebným na rozvoj svojho

územia. Ich základným príjmom sú podielové dane z príjmov fyzických osôb a miestne dane a poplatky. Tie však v podmienkach Slovenska nepokrývajú ani ich nevyhnutným náklady. Je preto potrebné diskutovať zvýšenie svojprávnosti samosprávy, a to aj vo fiškálnej oblasti, o možnostiach ich financovania odvodeného nielen z podielu dane fyzických osôb, ale vo forme tzv. daňového mixu, zahŕňajúceho aj podiel z dane právnických osôb, spotrebných daní, či dane z predaja nehnuteľnosti, čím by boli samosprávy viac motivované priamo sa podieľať na vytváraní priaznivých podmienok pre rozvoj podnikateľského prostredia, pre tvorbu pracovných príležitostí, pre príchod nových investorov, či pre zvyšovanie kvality vzdelávania.

Navrhované opatrenia:

- Zabezpečiť dostatočnú škálu a kvalitu informácií a štatistických dát, na základe ktorých je možné skúmať procesy, identifikovať problémy a prijímať riešenia, ktoré sú zásadné pre udržateľný rozvoj miest a ich funkčných území.
- Dosiahnuť, aby všetky stavebné zámery financované z verejných zdrojov boli v plánovacom procese zabezpečené cestou architektonických súťaží - súťaží návrhov.
- Stimulovať optimálne využitie pozemkov v intravilánoch miest a obcí, zmierniť expanziu zastavaného územia do krajiny, spomaliť suburbanizáciu.
- Poskytnúť samosprávam nástroje na progresívne zdanenie nevyužívaných pozemkov v intraviláne mesta a zamedzenie účelových asanácií historických budov.
- Umožniť samosprávam zdaňovať reklamné plochy, viditeľné z verejného priestoru, aj ak sú umiestnené na súkromných pozemkoch.
- Vytvoriť systém daňových a legislatívnych nástrojov s cieľom obnovy a oživenia chátrajúcich nehnuteľností vo významných lokalitách (napr, centrách miest, pamiatkových zónach a pod.), špeciálne na záchranu ohrozených kultúrnych pamiatok.
- Hierarchizovať pamiatkovú ochranu objektov a budov do troch stupňov miery ochrany, kde Národná kultúrna pamiatka bude najvyššou mierou ochrany
- Legislatívne zabezpečiť možnosť ochrany určitých urbanistických alebo sociálnych kvalít a charakteristických črt mestských štvrtí
- Umožniť samosprávam výkon aktívnej územnej a pozemkovej politiky,

využívanie právneho inštitútu predkupného práva.

- Zaviesť do legislatívy právny model dlhodobého nájmu pozemku s právom stavby (landlease, erbbaurecht, pacht)
- Upraviť existujúcu legislatívu tak, aby bolo znemožnené parkovanie automobilov na chodníkoch, námestiach a iných priestranstvách určených pre chodcov a zastaviť tak devastáciu verejného majetku.

2. Plánovacie a povoľovacie procesy

VÝZVY

Trend k decentralizácii a presunu rozhodovacích právomocí z národných vlád na nižšie úrovne v EÚ smeruje k novým a viac lokalizovaným systémom správy mestských regiónov, zahŕňajúce napr.:

- väčšiu daňovú a fiškálnu autonómiu,
- lokálnych lídrov do celoštátnych reprezentatívnych orgánov, alebo
- vytváranie mechanizmov na koordináciu investícií do infraštruktúry, talentu a ekonomického rozvoja medzi regiónmi.

Lokálna úroveň najlepšie rozumie vlastným ekonomickým podmienkam a sociálnym potrebám a má často lepšie predpoklady na ich konštruktívne uchopenie ako štát. Nastal čas na zmenu mierky zamerania od centrálného k lokálnemu, na posilnenie miest, regiónov a komunít tak, aby sa vedeli efektívnejšie zaoberať vlastnými potrebami a špecifikami.

Urbánne politiky je najlepšie tvoriť

- na mieru lokálnym podmienkam, k čomu je potrebné
- dotvoriť kompetenčný a právny rámec pre miestne a územné samosprávy.

Proces decentralizácie verejnej správy sa nedá považovať za ukončený, ukazujú sa mnohé jeho slabé stránky, ako

- prílišná fragmentácia na veľké množstvo obcí,
- či nedostatočná odborná a technická kapacita efektívne spravovať územie a poskytovať občanom služby.

Preto mestá a regióny potrebujú úpravu svojich kompetencií a viac zdrojov, aby sa vyrovnali s meniacimi sa podmienkami a zvládli rozličné druhy problémov, ktorým čelia.

Navrhované opatrenia:

- Zachovať originálnu kompetenciu samosprávy obstarávať a schvaľovať územnoplánovaciu dokumentáciu.
- Zachovať prístup verejnosti k príprave a prerokovaniu územnoplánovacej dokumentácie ako základného nástroja tvorby sídiel a ochrany životného prostredia.
- Zjednodušiť územnoplánovaciu dokumentáciu miest, obcí a zón a proces ich tak, aby sa aj malým obciam umožnilo ich obstaranie a verejnosti sprístupnil ich obsah.
- Zvýšiť odbornosť územnoplánovacích činností najmä veľkých miest a ich funkčných území zriadením špecializovaných útvarov.
- Posilniť kompetencie samosprávy ako orgánu územného plánovania vyčlenením záväzného stanoviska obce o súlade s územným plánom do samostatného nástroja s osobitným postavením - územné stanovisko bez fikcie súhlasu.
- Zjednodušiť povoľovacie procesy do jedného konania so zachovaním kompetencie samosprávy - konaním o stavenom zámere na podklade územného stanoviska obce.
- Zvýšiť zodpovednosť odborne spôsobilých osôb vo výstavbe.
- Zvýšiť odbornosť dohľadu nad povoľovacími procesmi presunom stavebného

úradu ako originálneho výkonu štátnej správy naspäť na stavebné úrady v pôsobnosti príslušného rezortu. Stavebným úradom stavieb na ohlásenie zostávajú v prenesenej pôsobnosti obce, stavebným úradom ostatných stavieb sa majú stať okresné úrady v sídla kraja.

- Obmedziť špecializované stavebné úrady len na obzvlášť náročné špeciálne druhy stavieb, napr. stavby letísk, železníc, s jadrovým zariadením a pod.,
- Obmedziť priestor pre zneužívanie zákona na účelové vstupovanie do územných konaní a vytvoriť právny rámec pre možnosť uzatvárania územno-plánovacích zmlúv medzi samosprávami a žiadateľmi o zmeny v územných plánoch.
- Upraviť platnú legislatívu tak, aby samosprávam umožňovala flexibilné nastavenie požiadaviek na parkovanie prostredníctvom vlastných parkovacích politík.
- Účinne postihovať nelegálne stavby - nielen stavby postavené bez povolení, ale aj stavby, postavené v rozpore a nesúlade s vydanými povoleniami.

Niektoré konkrétne úpravy platnej legislatívy a noriem s dopadom na tvorbu sídiel:

- Naše mestá trpia veľkou závislosťou od individuálnej dopravy. Táto je okrem iného generovaná aj vysokými normovými požiadavkami na budovanie parkovacích miest v nových projektoch. Čím viac áut do garáží umiestňujeme tým viac ich vychádza na ulicu. Riešením je tlak na zavedenie parkovacej politiky v každom väčšom meste a zároveň zmena normy STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií tak, aby umožnila samosprávam podľa vlastného zodpovedného uváženia obmedziť požiadavky na nové parkovacie miesta, napríklad pri výstavbe v centre, alebo pri výstavbe nájomného bývania. V súčasnosti platná norma predpisuje počet parkovacích miest pri bývaní bez ohľadu na lokalitu a miestne dopravné politiky.
- Každá novo navrhovaná bytová budova musí dnes spĺňať podmienku definovanú normou STN 73 4301 Budovy na bývanie, aby v čase od 1. marca do 13. októbra dopadali priame slnečné lúče na tretinu podlahovej plochy bytu po dobu 90 minút. Aby túto normu splnili, stavebníci sú častokrát nútení projektovať budovy zvláštnych tvarov. Niektoré miesta a hlavne prieluky v kompaktnom úmestách sa dokonca zastavať vôbec nedajú. Výsledkom sú nekompaktné ulice s ohradenými a zanedbanými plochami medzi domami, ovplyvňujúcimi kvalitu verejných priestorov a celkový obraz mesta vôbec.

Aj dnes sa však priestory budov, ktoré nespĺňajú túto normu, povoľujú a predávajú ako apartmány ale v konečnom dôsledku využívajú ako byty. Tento fakt je dôkazom, že pre

obyvateľov sú pri kúpe bytu dôležitejšiu iné aspekty, ako je oslnenie. Zaujímajú ich denné osvetlenie, výhľad alebo paradoxne aj severná orientácia, vďaka ktorej sa byty v lete neprehrievajú. Zmenou normy sa nechceme vrátiť späť do 19. storočia, byty budú aj naďalej svetlé a zdravé pre život. Dnešná norma to ale neprináša, akurát spôsobuje, že sa v podstate nedá vytvárať pekné a kompaktné mesto.

- Je bežnou praxou v mestách, že pri výstavbe na pozemkoch, ktorých funkčné využitie určené územným plánom je občianska vybavenosť, sa ako občianska vybavenosť deklarujú individuálne apartmány, ktoré však neslúžia ako zariadenie turistického ruchu na krátkodobé ubytovanie, ale ako byt na trvalé bývanie. Dnešné znenie Vyhlášky č. 277/2008 Z.z. nie je v definícii apartmánov dostatočne jasné v tom, že ide výlučne o sezónne ubytovacie zariadenie a umožňuje dvojakosť výkladu. Navrhujeme preto jednoznačné spresnenie Vyhlášky v tom zmysle, že apartmán je kategóriu a ubytovacieho zariadenia turistického ruchu, určená pre sezónne ubytovanie v strediskách cestovného ruchu, mimo mestských aglomerácií.

- Plne uznávame význam a rešpektujeme potrebu zapojenia verejnosti do územnoplánovacích a povoľovacích procesov. Prax však priniesla aj negatívne príklady účelového zneužívania princípu otvoreného prístupu do rôznych stupňov konaní. Navrhujeme preto ponechať neobmedzený prístup verejnosti v zmysle aarhuského dohovoru len v procese EIA, s tým, že rozhodnutím sa ukončí a neprenáša sa do konania o stavebnom zámere podľa navrhovaného stavebného zákona. V tomto by už mali byť, okrem stavebníka, resp. vlastníka pozemku, účastníkmi len vlastníci susedných pozemkov a stavieb. Občianske združenia a petičné výbory by v postavení tzv. zúčastnených osôb ostali pri vyhradených stavbách, ktoré budú ako kategória (napr. na základe rozsahu územného záberu, výšky, veľkosti, lokality a pod.) jednoznačne zadefinované.

- Sme si vedomí dôležitosti kvalitného verejného priestoru. Ten je však dnes do veľkej miery zabratý autami, parkujúcimi na chodníkoch a plochách určených pre chodcov.

Z tohto dôvodu budeme iniciovať zmenu Zákona č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke. Odstránime zo zákona automaticky predpokladanú možnosť parkovania na chodníku pri ktorom ostane voľná šírka chodníka najmenej 1,5 m.

3. Dostupné bývanie

Dostupnosť a kvalita bývania je jeden z najvýznamnejších faktorov ovplyvňujúcich život obyvateľov. Posledných 30 rokov sa všetky slovenské vlády riadili doktrínou, že zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania je predovšetkým na občanovi. Úlohou štátu v tejto oblasti by malo byť vytvoriť pre to trhové prostredie, prípadne vyčleniť prostriedky pre podporu bývania tých sociálne najodkázanejších skupín.

Aj keď vďaka masívnemu rozpredaju verejného bytového fondu v 90-tych rokoch za zvýhodnené ceny, kedy sa z pôvodných nájomníkov stali vlastníci, sa nejaký čas mohlo zdať, že bývanie vo vlastnej nehnuteľnosti je jedinou cestou, dnes je stále viditeľnejšie, že zabezpečiť primerané bývanie pre všetky skupiny a vrstvy obyvateľov iba trhovými mechanizmami a takmer výlučne vlastníckou formou, nie je reálne. Dostupnosť bývania je priamo úmerná ekonomickým možnostiam domácností. A domácnosti, tak ako ich ekonomické možnosti, sú rozmanité a premenlivé v čase. Rovnako rozmanitá preto musí byť aj ponuka foriem bývania.

Bytová politika bezprostredne súvisí s rozvojom miest, obcí a regiónov, ovplyvňuje mobilitu pracovnej sily, dostupnosť zamestnancov určitých povolání vo väčších mestách, či udržanie iných na vidieku, zakladanie mladých rodín, kvalitu života neúplných a hendikepovaných rodín, či dôstojné dožitie seniorov.

Aktuálna koncepcia štátnej bytovej politiky SR stanovuje dve hlavné úlohy v oblasti bývania

- zvyšovanie jeho kvality zlepšovaním technického stavu a architektonickej úrovne existujúceho bytového fondu, a
- zvyšovanie fyzickej dostupnosti bývania s dôrazom na jeho cenovú primeranosť.

Formálne správne definuje aj smer, ktorým by sa mali štát a verejná správa na tejto ceste vydať - vytvárať rámec pre zapojenie všetkých subjektov procesu rozvoja bývania pri riešení čiastkových úloh a pre participáciu všetkých úrovní rozhodovania, a posilňovať partnerstvo medzi verejným, súkromným a mimovládny sektorom pri rešpektovaní princípov udržateľného rozvoja, energetickej a ekonomickej efektívnosti a sociálnej solidarity.

VÝZVY

Reálne sa však tieto predsavzatia dlhodobo plniť nedarí. Aktuálnu situáciu charakterizujú nasledovné determinanty a problémy:

- Slovensko má veľmi nízky podiel nájomných bytov na celkovom počte obydľí a extrémne nízky je podiel nájomných bytov s dostupným nájomom. Tzv. verejný nájomný sektor u nás v podstate neexistuje. Sme jednou zo štyroch krajín EÚ s najnižším podielom nájomných bytov na celkovom počte obydľí. Podľa údajov Eurostatu z roku 2016 tvorí u nás bývanie v nájme 10,5% všetkých bytov (8,9% trhový nájom, 1,6% verejný nájom), pričom priemer EÚ je 30,7% (19,9% trhový nájom, 10,8% verejný nájom).
- Na Slovensku je stále príliš málo bytov v prepočte na počet obyvateľov – v porovnaní krajín EÚ nám patria najnižšie priečky (počet obývaných bytov na 1000 obyvateľov je u nás dokonca úplne najnižší v EÚ). Naopak, na popredných priečkach sme v miere preplnenosti obydľí - na Slovensku je o 40% vyššia ako je európsky priemer.
- Prírastok nových bytov je produkovaný takmer výlučne komerčnou výstavbou do súkromného vlastníctva, pričom jeho malá časť (a iba vo veľkých mestách) sa následne presunie do súkromného nájomného segmentu s trhovým nájomom. Podiel tohto segmentu na celkovom prírastku bytov sa nedá presne určiť, nakoľko súkromný prenájom bytov sa nachádza čiastočne v šedej zóne ekonomiky. Podiel nových bytov vo nájomnom verejnom sektore na celkovom počte dokončených bytov sa každoročne znižuje a v roku 2018 tvoril iba 1%.
- Ceny bytov, stavaných súkromnými developermi, odzrkadľujú trhovú situáciu, ktorú spoluvytvára množstvo neriaditeľných faktorov, napr. realitné špekulácie, vzťah dopytu a ponuky, či dĺžka a komplikovanosť povoľovacích procesov. Dostupnosť takýchto bytov pre bežnú domácnosť je silno závislá od úrokových sadzieb a podmienok hypotečných úverov.
- Samosprávy stavajú vlastné nájomné byty v minimálnom rozsahu, a ak, tak prevažne pre sociálne znevýhodnené skupiny obyvateľov. Zabezpečenie výstavby bytov vlastnými organizačnými kapacitami je pre väčšinu samospráv ťažko zvládnuteľným problémom a v posledných rokoch sa o to ani veľmi nepokúšajú.
- Stanovené nákladové limity pre financovanie výstavby alebo obstarania nájomných bytov prostredníctvom úverov ŠFRB, resp. dotácií MDV SR neodzrkadľujú lokálnu realitu

nákladov na výstavbu, resp. obstaranie bytu. Cena, za ktorú sa dá postaviť, alebo obstarat' byt napr. v Bratislave, je výrazne odlišná od ceny v o vzdialenejšom vidieckom regióne.

- V súčasnej situácii na bytovom trhu súkromní developeri nemajú ekonomický dôvod na predaj dokončených bytov samosprávam za limitované nákladové ceny, ani na dlhodobé vlastníctvo bytov za účelom ich prenájmu. Na prevádzkovanie nájomného bývania zatiaľ nie je k dispozícii dlhodobé korporátne financovanie.
- Na Slovensku v podstate neexistujú obecnoprospešné bytové organizácie (neziskové, alebo s limitovaným ziskom), ktoré vytvárajú tzv. verejný nájomný sektor a v starých členských krajinách EÚ sú hlavným pilierom pre tvorbu a udržiavanie potrebného podielu dostupného bývania. Pre ich vznik a pôsobenie u nás nie sú dotvorené podmienky.
- Samosprávy často pristupujú k rozvoju svojho územia pasívne a bytovú výstavbu ponechávajú výlučne v pôsobnosti voľného trhu. Hlavne v mestách je potom častým výsledkom lokálne predimenzovaná výstavba bez primeraného vyváženého kvalitným verejným priestorom. To následne zvyšuje odpor obyvateľov voči akejkoľvek, aj verejnoprospešnej, výstavbe v sídlach.
- Nedostatok vhodných území na výstavbu nájomného, resp. dostupného bývania vo väčších mestách, a to tak z hľadiska infraštruktúry, dostupnosti verejnou dopravou, ako aj hľadiska územnoplánovacieho (vhodného funkčného využitia území).
- Nejasné pravidlá a limity pre výstavbu v mestách, nedostatočné pokrytie území územnými plánmi zón, či korupčné praktiky pri zadávaní a schvaľovaní územnoplánovacích dokumentov na úrovni samospráv podporujú pozemkovú špekuláciu, ktorá akceleruje trhové ceny pozemkov v urbánnych oblastiach.
- Výstavbu cenovo dostupného nájomného bývania komplikujú a predražujú aj banálne technicko-legislatívne prekážky, ako sú normy, vyhlášky a ich vzájomný nesúlad.
- Právny rámec pre dlhodobý prenájom bytov je nedostatočný, v súčasnosti je legislatívne pokrytý iba zastaralým Občianskym zákonníkom a Zákonom o krátkodobom nájme bytu, čo však problematiku dlhodobého nájmu napr., družstevných, obecných, alebo bytov potenciálnych neziskových bytových organizácií vôbec nerieši.
- Nedostatočná komunikácia a spolupráca dotknutých rezortov (MDV, MF, MPSV, MS) štátnej správy spomaľuje hľadanie a zavádzanie účinných riešení pre zvýšenie dostupnosti bývania.

Navrhované opatrenia:

- Identifikovať, analyzovať a eliminovať prekážky pre zintenzívnenie bytovej výstavby v územnoplánovacej a povoľovaco-procesnej
 - Zjednodušením systému úverov ŠFRB a dotácií MDV na výstavbu nájomných bytov vytvoriť podmienky pre zvýšenie čerpania na tento účel vyčlenených, ale v súčasnosti opakovane nevyčerpaných verejných zdrojov.
 - Upraviť výšku oprávnených nákladov pri úverových a dotačných schémach ŠFRB a MDV na výstavbu a obstaranie nájomných bytov na objektívne reálnu úroveň a každoročne ich aktualizovať na základe indexu rastu cien zverejňovaného Štatistickým úradom.
 - Stanoviť flexibilnejšie pravidlá pre určovanie ceny nájmu bytu vo verejnom nájomnom sektore, resp. v nájomných bytoch postavených s príspevkom verejných prostriedkov tak, aby zohľadňoval meniace sa príjmy domácností, ako aj rastúce náklady na výstavbu a prevádzku bytov, resp. Infláciu.
 - Skonsolidovať legislatívny rámec pre prenájom bytov tak, aby pokrýval všetky druhy bytov, resp. vlastníckych modelov. Vytvoriť obojstranne bezpečný právny rámec aj pre dlhodobý prenájom bytu - úpravou príslušných častí Občianskeho zákonníka (alebo urýchlenným prijatím nového), alebo adekvátnou novelou Zákona o krátkodobom nájme bytu.
 - Vytvoriť podmienky pre vznik a funkčnú existenciu tzv. verejného nájomného sektoru, pre oživenie, resp. zavedenie overených samosprávnych modelov výstavby a prevádzky dostupného bývania. (napr. bytové družstvá, stavebné spoločenstvá). Konkrétne napr. novelizovať obchodný zákonník tak, aby zahŕňal aj právny rámec pre bytové družstvá a stavebné bytové družstvá, alebo vytvoriť samostatný zákon o stavebných bytových družstvách.
- Vyhodnotiť zavedenie pevného percentuálneho podielu nájomných bytov s regulovaným nájomom vo všetkých nových developerských projektoch v krajských mestách a ich spádových územiach pri súbežnom zabezpečení potrebnej kapacity verejných zdrojov na ich dlhodobé financovanie.
- Vytvoriť podmienky pre dlhodobé investície súkromných finančných zdrojov do oblasti nájomného bývania - zo strany bánk, poisťovní, investičných fondov, ale aj dôchodkových správcovských spoločností. Zvýšiť atraktivitu tejto oblasti pre súkromný finančný sektor aj novými finančnými a daňovými nástrojmi.
 - Spojením financovania z verejných zdrojov s financovaním na finančnom trhu

vytvoriť multi aplikačný efekt - za rovnaké množstvo verejných zdrojov docieľiť väčšie množstvo postavených dostupných bytov - bytov s regulovaným nájomom

- Posúdiť vytvorenie záručného fondu pre zabezpečenie financovania projektov dostupného bývania s regulovaným nájomom.
- Umožniť zaplatenie poplatku za rozvoj formou prevodu nájomných bytov v zodpovedajúcej hodnote na príslušnú samosprávu.
- Do pripravovaného zákona o územnom plánovaní zapracovať možnosť uzatvárať plánovacie zmluvy, na základe ktorých sa budú môcť samosprávy dohodnúť s developerom na konkrétnych podmienkach ním požadovaných zmien územného plánu
- Zásadne zlepšiť spoluprácu relevantných ministerstiev pri rozvoji dostupného nájomného bývania, vyhodnotiť zriadenie samostatnej nadrezortnej inštitúcie na koordináciu problematiky podpory a rozvoja bývania.
- Zrušiť záväznosť parkovacej normy pre výstavbu bytov vo verejnom nájomnom sektore (pre bývanie s regulovaným nájomom), umožniť samosprávam určovať požiadavky na parkovanie na základe vlastnej parkovacej politiky.

Politiky urbánneho rozvoja by teda mali byť zamerané na maximalizovanie potenciálu miest všetkých veľkostí, aby sa dosiahla prosperita, kde ľudia žijú a pracujú, v spolupráci medzi mestskými a vidieckymi oblasťami. Rozhodnutia vlád by mali tvoriť koherentný integrovaný systém a efektívnu stratégiu budovania inteligentných udržateľných a inkluzívnych miest.

Lucia Štasselová, Boris Hrbáň, Drahan Petrovič