Úradný vestník
Európskej únie

SK
Séria C

C/2025/771

11.2.2025

Stanovisko Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru

Sociálne bývanie v EÚ – dôstojné, udržateľné a cenovo dostupné

(stanovisko z vlastnej iniciatívy)

(C/2025/771)

Spravodajca: **Thomas KATTNIG**

Spolusprávodajca: **Rudolf KOLBE**

Poradca	Thomas RITT (poradca spravodajcu)
Rozhodnutie plenárneho zhromaždenia	15. 2. 2024
Právny základ	článok 52 ods. 2 rokovacieho poriadku stanovisko z vlastnej iniciatívy
Príslušná sekcia	sekcia pre dopravu, energetiku, infraštruktúru a informačnú spoločnosť
Prijaté v sekcii	14. 11. 2024
Prijaté na plenárnom zasadnutí	5. 12. 2024
Plenárne zasadnutie č.	592
Výsledok hlasovania (za/proti/zdržalo sa)	134/5/13

1. Závery a odporúčania

1.1. Európsky hospodársky a sociálny výbor (EHSV) sa domnieva, že v oblasti bývania došlo k zlyhaniu trhu. Tento problém je potrebné riešiť zlepšením rámcových podmienok, ako sú údaje, koordinácia, schvaľovacie procesy a predpisy územného plánovania, zavedením základného práva na bývanie, poskytnutím dostatočného financovania, uplatňovaním prístupu „bývanie ako prvé“ pre ľudí bez domova ([1]) a väčším zameraním na potreby mladých ľudí a udržateľnosť.

1.2. EHSV je presvedčený, že politika EÚ v oblasti bývania môže fungovať len vtedy, ak sa bude opierať o spoľahlivé údaje. Je preto potrebné vytvoriť a zdokonaliť štatistický nástroj na úrovni EÚ, ktorý poskytne všetky významné a prevádzkové informácie nevyhnutné pre rozvoj, vykonávanie a monitorovanie politík v oblasti bývania, ako sa uvádza v bode 3.6.

1.3. EHSV víta vymenovanie nového komisára pre bývanie. Komisárovi by mala pomáhať expertná skupina vrátane zástupcov EHSV a Európskeho výboru regiónov (VR). EHSV okrem toho žiada, aby bol ako pozorovateľ alebo poradca zapojený do práce plánovaného výboru pre bývanie, ktorý má byť zriadený v rámci Európskeho parlamentu.

1.4. EHSV vyzýva Komisiu, aby uznala sociálne bývanie za nevyhnutný a sľubný nástroj aktívnych politík bývania. Zo strednodobého hľadiska by malo byť základné právo na cenovo dostupné, prístupné a dôstojné bývanie pre každého zakotvené v primárnom práve EÚ. Súčasný prístup, podľa ktorého by politika v oblasti bývania mala byť programom len

([1]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

pre domácnosti s najnižšími príjmami, by sa mal odmietnuť a právne predpisy o štátnej pomoci by sa mali zodpovedajúcim spôsobom upraviť v súlade s regulačným systémom služieb všeobecného hospodárskeho záujmu. Rozmer zdravotného postihnutia by sa mal začleniť do všetkých programov bývania, aby sa zabezpečilo, že bývanie bude nielen cenovo dostupné a udržateľné, ale aj prístupné pre všetkých. Okrem toho by sa ukazovatele bývania mali zahrnúť do národných programov reforiem a stability/konvergenčných programov.

1.5. EHSV vyzýva Komisiu, aby vypracovala akčný plán s krátkodobými a strednodobými opatreniami na presadzovanie základného práva na bývanie a na koordináciu a realizáciu národných a európskych plánov verejných investícií do bývania.

1.6. Národné a miestne orgány by mali zvýšiť financovanie projektov sociálneho bývania a zjednodušiť prístup k finančným prostriedkom. EHSV víta plánovanú celoeurópsku investičnú platformu pre cenovo dostupné, prístupné a udržateľné bývanie. Okrem toho by neziskové developerské spoločnosti a družstvá, ako aj miestne orgány mali mať možnosť získať prostredníctvom tejto platformy alebo priamo od Európskej investičnej banky úrokové sadzby vo výške 0 % pre dlhodobé pôžičky.

1.7. EHSV konštatuje, že kríza v oblasti bývania je spôsobená okrem iného nedostatočnou ponukou udržateľného a cenovo dostupného bývania vzhľadom na reálnu potrebu. Preto je potrebné využiť všetky možné prostriedky na zvýšenie objemu obytných nehnuteľností na kúpu alebo prenájom. Na dosiahnutie tohto cieľa je nevyhnutné zapojiť všetkých aktérov v oblasti verejného aj súkromného bývania.

1.8. EHSV vyzýva Komisiu, aby podporovala členské štáty tým, že pre ne v relevantných prípadoch vydá odporúčania s cieľom vytvoriť súbor nástrojov na obmedzenie nekontrolovaného zvyšovania nájomného vrátane napríklad zákonných stropov nájomného, dane z voľných domov a bytov, daňových stimulov na renováciu voľných domov a bytov na účely prenájmu, väčšej ponuky sociálneho bývania, obmedzení povolení na krátkodobý prenájom atď.

1.9. EHSV sa zasadzuje za väčší priestor pre dlhodobé investície do sociálnej infraštruktúry a sa domnieva, že verejné investície do prístupného a cenovo dostupného bývania by nemali podliehať dlhovým pravidlám stanoveným vo fiškálnych pravidlách v rámci Paktu stability a rastu.

1.10. Podpora bývania musí uprednostňovať prestavby a renovácie pred novostavbami a podporovať klimaticky neutrálne metódy výstavby s efektívnym využitím zdrojov, kolektívne bývanie a alternatívne prístupy k mobilite, ktoré zlepšujú kvalitu života ľudí.

1.11. EHSV požaduje akčný plán, ktorý by sa osobitne zameral na zlepšenie prístupu k cenovo dostupnému bývaniu pre mladých ľudí.

2. **Kontext**

2.1. EHSV už roky nastoľuje otázku cenovo dostupného sociálneho bývania a upozorňuje na rastúce obavy Európanov v súvislosti s dostupnosťou, prístupnosťou a udržateľnosťou dôstojného bývania ([2]) a na správu pracovnej skupiny na vysokej úrovni pre investície do sociálnej infraštruktúry v Európe, v ktorej autori požadujú investície do sociálnej infraštruktúry, ako je cenovo dostupné bývanie. EHSV preto naďalej podporuje vypracovanie európskeho akčného plánu pre bývanie.

2.2. Rozdelenie právomocí medzi EÚ a členskými štátmi v oblasti sociálneho bývania je zložité a výrazne sa vyznačuje subsidiaritou. Výstavba a prenájom bytov sú v zásade autonómnymi regulačnými právomocami jednotlivých členských štátov. To sa odráža v rôznorodosti riešení v oblasti správy a politiky bývania v členských štátoch, ktoré sú prispôsobené konkrétnym miestnym potrebám a podmienkam a zohľadňujú demografický vývoj a sociálne výzvy. Komisia zároveň uplatňuje vplyv prostredníctvom práva hospodárskej súťaže EÚ a jeho výnimiek (právne predpisy o sociálnej štátnej pomoci, služby všeobecného hospodárskeho záujmu) a poskytuje regulačný rámec.

([2]) Pozri napríklad tieto stanoviská: Ú. v. EÚ C 275, 18.7.2022, s. 73., Ú. v. EÚ C 155, 30.4.2021, s. 73, Ú. v. EÚ C 429, 11.12.2020, s. 93, Ú. v. EÚ C 290, 29.7.2022, s. 114.

2.3. Prístup k cenovo dostupnému, primeranému, udržateľnému, adekvátnemu, inkluzívnemu a odolnému bývaniu je sociálnou potrebou aj sociálnym právom a je jednou z kľúčových zásad Európskeho piliera sociálnych práv a je v súlade s Agendou Organizácie Spojených národov 2030 pre udržateľný rozvoj, Ženevskou chartou OSN o udržateľnom bývaní, Dohovorom o právach osôb so zdravotným postihnutím a Chartou základných práv EÚ. Toto právo však oslabujú rôzne nedávne krízy.

2.4. V EÚ sa ceny nájmov a nehnuteľností na bývanie za posledné dve desaťročia výrazne zvýšili nad priemerný disponibilný príjem. Zosúladené európske politiky úsporných opatrení po finančnej a hospodárskej kríze v roku 2008 a súvisiace škrty vo verejnej pomoci a investíciách výrazne obmedzili schopnosť národných orgánov, regionálnych a miestnych samospráv podporovať cenovo dostupné, dôstojné bývanie a obnovovať a rozširovať súčasný fond. To viedlo k poklesu objemu cenovo dostupného bývania v Európe ([3]). Hypotekárne úrokové sadzby sa zároveň od roku 2022 prudko zvyšovali, zatiaľ čo stavebné náklady od roku 2020 rastú ([4]). Oba prípady mimoriadne sťažili výstavbu nových cenovo dostupných obydlí. K tomuto vývoju treba pridať skutočnosti, že bohatí cudzinci nadobúdajú nehnuteľnosti v atraktívnych oblastiach ako rekreačné domy a že sa zvyšuje počet krátkodobých prenájmov, v dôsledku čoho tieto nehnuteľnosti nie sú v ponuke bývania pre miestne obyvateľstvo. Vo všeobecnosti je cenovo nedostupné bývanie problémom vo všetkých členských štátoch, hoci konkrétne problémy sa môžu líšiť.

2.5. V roku 2022 bola záťažová hranica nákladov na bývanie ([5]) v EÚ 10,6 % v mestách v porovnaní so 6,6 % vo vidieckych oblastiach. Táto záťažová hranica je nadpriemerná najmä pre nájomcov súkromných bytov.

2.6. V priebehu desiatich rokov došlo k nárastu nominálneho bohatstva nehnuteľností o 30,9 % vo všetkých veľkých európskych mestách, s najvyšším zvýšením v krajinách EÚ, v dôsledku „financializácie bývania“ ([6]). V mnohých členských štátoch je tento trend ešte extrémnejší (napr. nárast o 66 % v Rakúsku od roku 2014). Spájanie, sekuritizácia a predaj hypotekárnych úverov boli hlavnou príčinou finančnej krízy v roku 2008 ([7]). Následné obdobia nízkych a nulových úrokových sadzieb, ktoré sa začali v roku 2012, zase výrazne podporili investície do nehnuteľností na bývanie v mnohých krajinách. Rozsiahle presmerovanie finančných aktív do investícií do nehnuteľností vyvolalo masívny nárast cien pozemkov a domov. Bytové jednotky sa zároveň často premieňali na akcie, podiely a dlhopisy, čo viedlo ku globalizácii nehnuteľností a vlastníctva, pričom nehnuteľný majetok sa premieňal na finančné aktíva a vlastníctvo sa stalo menej prehľadným. Podľa správy *Financialization in 13 cities* je podstatou tejto krízy vysoká miera pružnej tvorby peňazí v kombinácii s obmedzenou ponukou pozemkov.

2.7. Na zabezpečenie dostatočného dostupného, prístupného a udržateľného bývania je potrebná aktívna politika v celej EÚ na sprístupnenie pozemkov na bývanie. Na tento účel je nevyhnutné vybaviť sektor neziskového bývania cenovo dostupnými pozemkami prostredníctvom aktívneho obhospodarovania a sociálnej politiky v oblasti pôdy a renovácie.

2.8. Ceny pozemkov tvoria 80 % nárastu cien bývania v rokoch 1950 až 2012 ([8]). To znemožňuje primerané rozšírenie ponuky cenovo dostupného bývania pre domácnosti v dolných dvoch príjmových kvintiloch. Je potrebné vyvinúť vhodné prostriedky kontroly, aby sa zabezpečilo, že určitá časť pozemkov bude k dispozícii pre neziskové bývanie napr. prostredníctvom zákonov v oblasti územného plánovania.

2.9. Štrukturálne problémy opísané vyššie v texte sa ešte viac prehĺbili krátkodobým vývojom. Náklady na budovy sa výrazne zvýšili v dôsledku problémov v dodávateľskom reťazci, právnych predpisov v oblasti klímy a vysokých cien energie (vojna Ruska proti Ukrajine), zatiaľ čo urbanizácia prebieha.

([3]) https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/boosting-investment-social-infrastructure-europe_en.
([4]) https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Construction_producer_price_and_construction_cost_indices_overview.
([5]) Podiel obyvateľov žijúcich v domácnosti, kde náklady na bývanie presahujú 40 % ich príjmu.
([6]) https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Reports/Rapport-Financialization-Samlet-05.06.pdf.
([7]) https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461.
([8]) https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.20150501.

2.10. Cenovo nedostupné bývanie vylučuje časť obyvateľstva z bývania a vedie k neistote bývania, problematickým nákladom na bývanie a nedostatočnému bývaniu. Tieto problémy poškodzujú zdravie a blahobyt ľudí, prispievajú k nerovnakým životným podmienkam a príležitostiam (najmä žien, detí a mladých ľudí) a vedú k vyšším nákladom na zdravotnú starostlivosť, zníženej produktivite, poškodeniu životného prostredia a negatívnym ekonomickým vplyvom v dôsledku zníženej kúpnej sily. Prispievajú aj k nedostatku pracovnej sily v základných službách v geografických oblastiach, kde sú náklady na bývanie v porovnaní s príjmami vysoké. Vysoké náklady na bývanie sú tiež hospodárskym problémom. Nižšie dostupné príjmy znižujú kúpnu silu a výdavky spotrebiteľov.

2.11. Udržateľný a nákladovo efektívny sektor stavebníctva potrebuje oceňovanie skutočných nákladov, ktoré v projektových nákladoch zahŕňa náklady na údržbu a životný cyklus, ako aj škody na životnom prostredí, ako sú napríklad uhlíkové stopy.

2.12. Enrico Letta vo svojej správe o budúcnosti jednotného trhu EÚ uvádza, že nárast cien bývania predstavuje hrozbu pre základné slobody ľudí. Hoci bývanie nepatrí do právomoci EÚ, tieto trendy ohrozujú hladké fungovanie vnútorného trhu.

2.13. V správe sa preto okrem iného vyzýva na revíziu koncepcie sociálneho bývania v odôvodnení 11 rozhodnutia 2012/21/EÚ. Táto koncepcia je príliš obmedzená a neposkytuje národným orgánom flexibilitu, ktorú potrebujú na realizáciu vhodnej politiky v oblasti bývania. V správe sa takisto navrhuje vytvorenie pracovnej skupiny EÚ pre dostupnosť bývania.

3. **Všeobecné pripomienky**

Zlyhanie trhu v oblasti bývania

3.1. EHSV sa domnieva, že v oblasti bývania došlo k zlyhaniu trhu. Tento problém je potrebné riešiť zlepšením rámcových podmienok, ako sú údaje, koordinácia, schvaľovacie procesy a predpisy územného plánovania, zavedením základného práva na bývanie, poskytnutím dostatočného financovania, uplatňovaním hlavnej zásady prístupu „bývanie ako prvé“ pre ľudí bez domova ([9]) a väčším zameraním na potreby mladých ľudí a udržateľnosť.

3.2. Zlyhanie trhu ukazuje, že na úrovni EÚ je potrebná nová paradigma politiky bývania. Politika bývania pre široké vrstvy obyvateľstva je vo všeobecnom hospodárskom záujme. Súčasný prístup, podľa ktorého by politika v oblasti bývania mala byť programom len pre domácnosti s najnižšími príjmami, by sa mal odmietnuť a právne predpisy o štátnej pomoci by sa mali zodpovedajúcim spôsobom upraviť v súlade s regulačným systémom služieb všeobecného hospodárskeho záujmu.

3.3. Rozvoj nových partnerstiev a štruktúr, ako sú družstevné, sociálne a komunitné bývanie a programy zmiešaného bývania prostredníctvom rôznych partnerstiev medzi družstevným sektorom, mimovládnymi organizáciami (MVO) a verejnými inštitúciami, má pozitívny vplyv na cenovo dostupné bývanie, a preto si vyžaduje primeraný systém štátnej pomoci a podpory v súlade s aktualizovanou zásadou služieb všeobecného hospodárskeho záujmu s dodatočnými opatreniami pre verejné pozemky a oslobodenie od daní.

3.4. Ako sa uvádza v stanovisku TEN/772 ([10]), spoluvytváranie služieb všeobecného záujmu organizáciami občianskej spoločnosti a priamo občanmi je jedným z najúčinnejších nástrojov na stimuláciu participatívnej demokracie a posilnenie európskej integrácie. Je preto nevyhnutné posilniť úlohu spoluvytvárania v sektore bývania.

3.5. Harmonizácia a zjednodušenie predpisov a noriem v odvetví stavebníctva môže pomôcť znížiť náklady na bývanie. Žiadna takáto revízia nesmie za žiadnych okolností viesť alebo prispievať k obmedzovaniu alebo obchádzaniu environmentálnych, sociálnych alebo pracovných predpisov, ani podkopávať estetické architektonické hodnoty, ktoré prispievajú k blahu obyvateľstva.

([9]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.
([10]) Ú. v. EÚ C 486, 21.12.2022, s. 76.

Zlepšené dáta a koordinácia

3.6. EHSV je presvedčený, že politika EÚ v oblasti bývania môže fungovať len vtedy, ak sa bude opierať o spoľahlivé údaje. Tieto údaje by mali zahŕňať index cien nehnuteľností na bývanie, počet predaných obytných nehnuteľností a ich hodnotu, podiel a druh vlastníkov a nájomníkov, podiel verejného a súkromného bývania, objem, kvalitu a vplyv bývania na životné prostredie atď. Je preto potrebné vytvoriť a zdokonaliť štatistický nástroj na úrovni EÚ, ktorý poskytne všetky významné a prevádzkové informácie nevyhnutné pre rozvoj, vykonávanie a monitorovanie politík v oblasti bývania. Zlepšila by sa tým transparentnosť a pomohlo by to v boji proti špekuláciám a praniu špinavých peňazí na trhu s bývaním, ktoré boli problémom najmä za posledných 10 rokov.

3.7. EHSV sa domnieva, že je naliehavo potrebné vytvoriť špecializovanú platformu EÚ pre bývanie. Mohlo by sa to využiť na zlepšenie zberu údajov s cieľom poskytnúť lepší základ na prispôsobenie noriem v oblasti bývania a regulačných noriem a rozvoj a podporu inovatívnych spôsobov riadenia bývania.

3.8. EHSV navrhuje zintenzívniť rozvoj interoperabilných digitálnych platforiem pre postupy stavebného povolenia s cieľom zvýšiť administratívnu a nákladovú efektívnosť projektov.

3.9. Digitálna transformácia je kľúčová pre rozvoj a realizáciu environmentálnych cieľov v sektore bývania a môže zlepšiť udržateľnosť materiálov, výrobkov a budov.

3.10. EHSV víta vymenovanie nového komisára pre bývanie vzhľadom na prierezový charakter tejto otázky. Komisárovi by mala pomáhať expertná skupina zložená z organizácií zainteresovaných strán v oblasti bývania, zástupcov združení nájomcov, ľudí bez domova, mladých ľudí, osôb so zdravotným postihnutím, obhajcov rovnosti, odborníkov v oblasti urbanizmu, zástupcov poskytovateľov cenovo dostupného bývania, zástupcov miest, obcí a regiónov, ako aj EHSV a VR. Okrem toho sa v Európskom parlamente plánuje zriadiť osobitný výbor pre bývanie. Tento výbor vypracuje správu o návrhoch/riešeniach, ktoré sa majú realizovať v záujme riešenia krízy v oblasti bývania. EHSV žiada, aby bol zapojený do práce tohto výboru ako pozorovateľ alebo poradca.

3.11. EHSV vyzýva Komisiu, aby v rámci európskeho semestra začala vypracovávať výročné správy o stave bývania v EÚ vrátane podrobných údajov pre jednotlivé členské štáty o dostupnom bývaní, potrebách bývania, voľných nehnuteľnostiach a cenách, cenovej dostupnosti a udržateľnosti v sektore poskytovaných členskými štátmi, ktoré by mali schvaľovať Parlament, EHSV a VR.

3.12. EHSV rozhodne poukazuje na výzvu uvedenú vo vyhlásení z Liège adresovanú Komisii, aby v spolupráci s Európskym parlamentom, EHSV a VR zorganizovala výročný európsky samit o sociálnom a cenovo dostupnom bývaní. Na tomto samite by sa zišli všetky zainteresované strany zapojené do vykonávania opatrení členských štátov v oblasti bývania na základe viacúrovňového prístupu, výmeny najlepších postupov a dodržiavania zásady subsidiarity.

Základné právo na bývanie

3.13. EÚ musí zabezpečiť, aby bolo zaručené skutočné univerzálne právo na bývanie. Na tento účel sa musia v súlade s článkom 14 ZFEÚ týkajúcim sa služieb všeobecného hospodárskeho záujmu ustanoviť zásady a podmienky poskytovania, výstavby a financovania cenovo dostupného a dôstojného bývania s použitím odvetvových nariadení v súlade s riadnym legislatívnym postupom.

3.14. Na riešenie štrukturálnych problémov s bývaním v EÚ je najdôležitejšie zvýšiť ponuku sociálneho bývania. EHSV vyzýva Komisiu, aby uznala sociálne bývanie za nevyhnutný a sľubný nástroj aktívnych politík bývania. V členských štátoch s obzvlášť nedostatočnými politikami v oblasti bývania by sa mali podporovať a vyžadovať vnútroštátne iniciatívy, pričom by sa mali zdôrazňovať modely najlepších postupov.

3.15. EHSV vyzýva Komisiu, aby vypracovala akčný plán s krátkodobými a strednodobými opatreniami na presadzovanie základného práva na bývanie a na koordináciu a realizáciu národných a európskych plánov verejných investícií do bývania.

3.16. Zo strednodobého hľadiska by malo byť základné právo na cenovo dostupné a dôstojné bývanie pre každého zakotvené v primárnom práve EÚ. Rozmer zdravotného postihnutia by sa mal začleniť do všetkých programov bývania, aby sa zabezpečilo, že bývanie bude nielen cenovo dostupné a udržateľné, ale aj prístupné pre všetkých. Okrem toho by sa ukazovatele bývania mali zahrnúť do národných programov reforiem a stability/konvergenčných programov.

3.17. EHSV vyzýva Komisiu, aby podporovala členské štáty tým, že pre ne v relevantných prípadoch vydá odporúčania s cieľom vytvoriť súbor nástrojov na obmedzenie nekontrolovaného zvyšovania nájomného vrátane napríklad zákonných stropov nájomného, dane z voľných domov a bytov, daňových stimulov na renováciu voľných domov a bytov na účely prenájmu, väčšej ponuky sociálneho bývania, obmedzení povolení na krátkodobý prenájom atď. Užitočné príklady najlepších postupov takýchto opatrení možno nájsť vo viacerých členských štátoch.

3.18. Vzhľadom na negatívny účinok krátkodobých prenájmov ([11]) by Komisia mala členským štátom odporučiť, aby zaviedli registračné povinnosti, stanovili lehoty a zabezpečili spravodlivú hospodársku súťaž medzi krátkodobými prenájmami a zvyškom odvetvia ubytovacích služieb.

3.19. V strednodobom horizonte je takisto potrebné stanoviť realistický cieľ EÚ týkajúci sa výstavby nových bytov/využívania bytov, ktoré potrebujú rekonštrukciu, alebo voľných bytov v rokoch 2024 – 2029. Na tento účel musia členské štáty okrem iného poskytnúť dostatočný podiel pozemkov na neziskové bývanie. Takéto ciele – vrátane monitorovania – by ďalej poskytli prehľad o tom, či iniciatívy nového komisára pre bývanie uvedené v poverovacom liste prinášajú želaný efekt.

3.20. EHSV sa domnieva, že uľahčenie prístupu k cenovo dostupnému sociálnemu bývaniu pre každého, ako sa uvádza v bode 2.13, je dôležitým krokom k uplatňovaniu základného práva na bývanie.

Odstránenie bezdomovectva

3.21. EHSV žiada vypracovanie stratégie, ktorá by bola založená na európskej platforme na boj proti bezdomovectvu a pre ktorú by sa stanovil prevádzkový rozpočet a pracovný program na roky 2024 – 2029, ako aj vypracovanie odporúčania Rady o odstránení bezdomovectva.

3.22. EHSV odporúča, aby všetky členské štáty zaviedli program „bývanie ako prvé“ ([12]) pre ľudí bez domova a podporili neziskové alebo miestne subjekty, ktoré ho už realizujú, aby mohli rozšíriť svoju ponuku. Dôležité je pritom zamerať sa na rôzne typy bývania a rôzne životné štýly, aby sa umožnilo sociálne a vekové premiešanie.

Dostatočné finančné prostriedky

3.23. EHSV sa zasadzuje za väčší priestor pre dlhodobé investície do sociálnej infraštruktúry a sa domnieva, že verejné investície do cenovo dostupného a prístupného bývania by nemali podliehať dlhovým pravidlám stanoveným vo fiškálnych pravidlách v rámci Paktu stability a rastu. Investičné programy pre sociálne bývanie by mali zabezpečiť, že budú splnené povinné požiadavky na prístupnosť zastavaného prostredia.

3.24. Národné a miestne orgány by mali zvýšiť financovanie projektov sociálneho bývania a zjednodušiť prístup k finančným prostriedkom. EHSV víta plánovanú celoeurópsku investičnú platformu pre cenovo dostupné a udržateľné bývanie. Okrem toho by neziskové developerské spoločnosti a družstvá, ako aj miestne orgány mali mať možnosť získať prostredníctvom tejto platformy alebo priamo od Európskej investičnej banky úrokové sadzby vo výške 0 % pre dlhodobé pôžičky.

3.25. EHSV odporúča zvýšiť verejné investície do bývania tým, že sa do európskeho semestra a finančných štrukturálnych plánov zahrnú revidované a vhodne prispôsobené ukazovatele nadmerných nákladov na bývanie a energetickej chudoby, najmä pokiaľ ide o rodovú nerovnosť a zdravotné postihnutie, a že sa stanoví kvantitatívny cieľ národných verejných investícií do verejného, sociálneho, prístupného a cenovo dostupného bývania vo všetkých členských štátoch, pričom za nesplnenie tohto cieľa sa uložia sankcie.

([11]) https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498.
([12]) https://housingfirsteurope.eu/wp-content/uploads/2021/12/HFG_guide-en.pdf.

Udržateľnosť

3.26. Iniciatíva Komisie Nový európsky Bauhaus spája udržateľnosť s kultúrou výstavby a inklúziou a na základe týchto zásad podporuje cenovú dostupnosť, dobrú kvalitu života a pocit spolupatričnosti obyvateľov, pričom dbá na vzostupnú konvergenciu obyvateľov.

3.27. Podpora bývania musí uprednostňovať prestavby a renovácie pred novostavbami a podporovať klimaticky neutrálne metódy výstavby s efektívnym využitím zdrojov, kolektívne bývanie a alternatívne prístupy k mobilite, ktoré zlepšujú kvalitu života ľudí. Prestavba a obnova budov však musia zahŕňať povinné požiadavky na prístupnosť, aby spĺňali potreby širokého spektra spoločenských skupín vrátane osôb so zdravotným postihnutím, starších osôb, rodín s deťmi atď.

3.28. EHSV podporuje vlnu obnovy v EÚ a pripomína, že sektor bývania sa na spotrebe energie v EÚ podieľa 40 % a na emisiách skleníkových plynov v Európe 36 %. Vzhľadom na to je realizácia sociálne spravodlivej a verejne prijateľnej tepelnej a energetickej obnovy alebo výmena vykurovacích systémov za udržateľné energetické systémy kľúčom na dosiahnutie klimatických cieľov.

3.29. EHSV požaduje kombináciu povinných a podporných opatrení, aby sa zabezpečili spravodlivé opatrenia v oblasti klímy. Sú potrebné podporné nástroje, ktoré každému, bez ohľadu na finančnú situáciu, umožnia zrealizovať tepelnú a energetickú obnovu a potrebné zlepšenia v oblasti vody a sanitácie. Zároveň je potrebné stanoviť povinnosti pre vlastníkov nehnuteľností, najmä prenajímateľov. Nájomníci musia byť chránení pred nadmerným zvyšovaním nájomného v dôsledku prenášania nákladov. Transparentné zmluvy, jasné znenie, možnosť napadnúť nespravodlivé podmienky a bezplatné riešenie sporov týkajúcich sa prenájmu sú základom ochrany nájomníkov.

3.30. EHSV sa domnieva, že by sa mal uľahčiť prístup k 19 existujúcim nástrojom podpory a zdrojom financovania EÚ s jasnými podmienkami spojenými so sociálnymi kritériami, a to vytvorením transformačného fondu, ktorý by harmonizoval všetky existujúce nástroje a ktorý by sa mohol každoročne využívať na financovanie renovácií spravodlivých voči jednotlivcom.

Mladí ľudia v centre pozornosti

3.31. EHSV poukazuje na to, že 47 % Európanov vo veku 18 – 34 rokov žije so svojimi rodičmi – mnohí z nich z núdze – a iba 17 % študentov a mladých ľudí má prístup k ubytovaniu pre študentov. EHSV požaduje akčný plán, ktorý by sa osobitne zameral na zlepšenie prístupu k cenovo dostupnému bývaniu pre mladých ľudí a mladé rodiny.

3.32. EHSV vyzýva všetky členské štáty, aby s podporou Komisie zahrnuli zásadu „bývanie pre mladých ľudí ako prvé“ a aby vypracovali osobitné programy na sprístupnenie cenovo dostupnejšieho bývania pre mladých ľudí.

V Bruseli 5. decembra 2024

Predseda

Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru

Oliver RÖPKE

PRÍLOHA

k stanovisku EHSV

Tieto pozmeňovacie návrhy, ktoré získali viac ako štvrtinu odovzdaných hlasov, boli v priebehu diskusie zamietnuté:

POZMEŇOVACÍ NÁVRH 3 **TEN/841** **Sociálne bývanie v EÚ – dôstojné, udržateľné a cenovo dostupné** **Bod 3.23** **Zmeniť**	**Predkladajú:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINČEVA Marija

Stanovisko sekcie	Navrhovaná zmena
EHSV sa zasadzuje za väčší priestor pre dlhodobé investície do sociálnej infraštruktúry ***a sa domnieva, že verejné investície do cenovo dostupného bývania by nemali podliehať dlhovým pravidlám stanoveným vo fiškálnych pravidlách v rámci Paktu stability a rastu***.	EHSV sa zasadzuje za väčší priestor pre dlhodobé investície do sociálnej infraštruktúry.

Zdôvodnenie

Vďaka nedávno prijatej reforme Paktu stability a rastu budú môcť krajiny EÚ v ťažkostiach obnoviť svoje verejné financie a zároveň zachovať investície potrebné na riešenie hlavných výziev, ako je najmä zelená a digitálna transformácia. Reforma tak umožňuje pravidlá, ktoré sú lepšie prispôsobené konkrétnej situácii každej krajiny. V tejto fáze nie je vhodné požadovať ďalšie úpravy Paktu stability a rastu.

Výsledok hlasovania

Za:	51
Proti:	87
Zdržalo sa:	9

POZMEŇOVACÍ NÁVRH 6 **TEN/841** **Sociálne bývanie v EÚ – dôstojné, udržateľné a cenovo dostupné** **Bod 1.8** **Zmeniť**	**Predkladajú:** DE MÛELENAERE Robert DIAMANTOUROS Konstantinos HENDRICKX Luc MASTANTUONO Alena MINČEVA Marija

Stanovisko sekcie	Navrhovaná zmena
EHSV sa zasadzuje za väčší priestor pre dlhodobé investície do sociálnej infraštruktúry ***a sa domnieva, že verejné investície do cenovo dostupného bývania by nemali podliehať dlhovým pravidlám stanoveným vo fiškálnych pravidlách v rámci Paktu stability a rastu***.	EHSV sa zasadzuje za väčší priestor pre dlhodobé investície do sociálnej infraštruktúry.

Zdôvodnenie

Vďaka nedávno prijatej reforme Paktu stability a rastu budú môcť krajiny EÚ v ťažkostiach obnoviť svoje verejné financie a zároveň zachovať investície potrebné na riešenie hlavných výziev, ako je najmä zelená a digitálna transformácia. Reforma tak umožňuje pravidlá, ktoré sú lepšie prispôsobené konkrétnej situácii každej krajiny. V tejto fáze nie je vhodné požadovať ďalšie úpravy Paktu stability a rastu.

Výsledok hlasovania

Za:	51
Proti:	87
Zdržalo sa:	9