Úradný vestník
Európskej únie

SK
Séria C

C/2026/3222

2.7.2026

Stanovisko Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru

Riešenie nedostatku bývania prostredníctvom cenovo dostupných, udržateľných a na rodinu orientovaných politík bývania

(prieskumné stanovisko na žiadosť cyperského predsedníctva Rady EÚ)

(C/2026/3222)

Spravodajca: **Thomas KATTNIG**

Poradkyňa	Sandra MATZINGER (za spravodajcu)
Právny základ	článok 52 ods. 2 rokovacieho poriadku
Žiadosť o konzultáciu	žiadosť cyperského predsedníctva Rady EÚ, 13. 10. 2025
Právny základ	článok 304 ZFEÚ
Príslušná sekcia	sekcia pre dopravu, energetiku, infraštruktúru a informačnú spoločnosť
Prijaté v sekcii	9. 3. 2026
Prijaté na plenárnom zasadnutí	18. 3. 2026
Plenárne zasadnutie č.	604
Výsledok hlasovania (za/proti/zdržalo sa)	187/2/6

1. Závery a odporúčania

1.1. EHSV víta Európsky plán pre cenovo dostupné bývanie, ale naliehavo vyzýva Komisiu, aby urýchlene predložila ohlásené iniciatívy a prijala oveľa ambicióznejšie opatrenia na riešenie štrukturálnej krízy v oblasti bývania vrátane lepších rámcových podmienok, práva na primerané a cenovo dostupné bývanie zakotveného v primárnom práve EÚ, dostatočného financovania a väčšieho zamerania na mladých ľudí, rodiny a udržateľnosť. Kritizuje nedostatok jasných usmernení týkajúcich sa využívania pôdy a územného plánovania, riziká rozrastania miest a zhoršovania klímy a nedostatočnú úlohu miest, regiónov a miestnych samospráv. Okrem toho požaduje účinnú stratégiu rozvoja vidieka a osvedčené nástroje s povinným percentuálnym podielom dotovaného a cenovo dostupného bývania.

1.2. EHSV zdôrazňuje, že energetická chudoba a súčasná kríza v oblasti bývania sú dve vzájomne prepojené výzvy, ktorým čelia milióny Európanov. Obe, najmä v kombinácii, bránia ľuďom zúčastňovať sa na spoločenskom, kultúrnom a hospodárskom živote. EHSV preto vyzýva na prijatie komplexného prístupu zameraného na spojenie environmentálnej zodpovednosti s finančnou dostupnosťou v snahe zaistiť, aby náklady na bývanie neprekročili 25 % disponibilného príjmu domácnosti. Zároveň požaduje reformu trhu s energiou, ktorou sa elektrina oddelí od najdrahšieho zdroja energie, regulovanú základnú spotrebu energie pre zraniteľné domácnosti a zákaz ich odpojenia od siete.

1.3. Politika bývania je v súlade so zásadou subsidiarity v právomoci členských štátov a musí to tak byť aj naďalej. V nedávno uverejnenom rozhodnutí Komisie o náhrade za poskytovanie služieb všeobecného hospodárskeho záujmu ([1]) a jeho prílohe, ktorá zahŕňa sociálne a cenovo dostupné bývanie, sa však členským štátom v ich úsilí o zlepšenie

([1]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SK/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

poskytovania cenovo dostupného bývania ukladajú rozsiahle obmedzenia vo forme siedmich požiadaviek podmienenosti. EHSV tento prístup kritizuje. Otázky týkajúce sa vymedzenia cieľových skupín a vykonávania kontrol príjmov by sa mali v súlade so zásadou subsidiarity ponechať na členské štáty. Je preto potrebná rozšírená a jasne vymedzená výnimka v právnych predpisoch o štátnej pomoci na účely ochrany modelov bývania zameraných na verejné blaho v celej EÚ.

1.4. EHSV žiada, aby prenajímatelia domov vykurovaných fosílnymi palivami znášali časť uhlíkovej dane, ktorej tieto domy podliehajú, s cieľom chrániť nájomníkov pred nadmerným zvyšovaním nájomného v dôsledku prenášania nákladov. Zároveň treba poskytnúť podporu súkromným prenajímateľom, ak nie sú schopní znášať náklady na takéto opatrenia.

1.5. EHSV uznáva úlohu, ktorú môžu pri zvyšovaní dostupnosti cenovo dostupného bývania za určitých okolností zohrávať verejno-súkromné partnerstvá. Model s obmedzeným ziskom v oblasti bývania je skvelým príkladom takejto spolupráce.

1.6. 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 cenovo dostupných obytných nehnuteľností na kúpu alebo prenájom. Na dosiahnutie tohto cieľa je nevyhnutné zapojiť všetky subjekty – verejné, neziskové, s obmedzeným ziskom a súkromné. Opatrenia na zabezpečenie bývania musí sprevádzať dôsledné posilnenie ochrany spotrebiteľa.

1.7. EHSV vyzýva Komisiu, aby podporila členské štáty vydaním odporúčaní na boj proti tejto prebiehajúcej financializácii, najmä v mestských oblastiach, pričom poznamenáva, že jej účinkom sú neprimerane vystavení predovšetkým mladí ľudia a rodiny vzhľadom na svoju nadmernú závislosť od trhu so súkromným nájomným bývaním, čo je hlavným faktorom zvyšovania nájomného a znižovania cenovej dostupnosti.

1.8. EHSV opakuje, že je potrebné, aby členské štáty predložili sociálno-klimatické plány a splnili záväzky, ktoré sú v nich stanovené. Zároveň sa domnieva, že v budúcom viacročnom finančnom rámci (VFR) treba vyčleniť viac prostriedkov pre Sociálno-klimatický fond, Fond na spravodlivú transformáciu a Európsky sociálny fond plus (ESF+) a že budúce toky financovania EÚ na zelenú obnovu sa musia priamo sprístupniť domácnostiam a rodinám v núdzi.

1.9. V nadväznosti na vyhlásenie z Liège EHSV oceňuje, že Komisia zorganizuje v roku 2026 vôbec prvý samit EÚ o bývaní, a uznáva, že by mal na ňom zohrávať úlohu. Vyzýva však Komisiu, aby v spolupráci s Európskym parlamentom, EHSV a Výborom regiónov usporadúvala každoročne samit EÚ o sociálnom a cenovo dostupnom bývaní s cieľom zabezpečiť, aby to zostalo prioritou v celej Európe. Na tomto samite sa zídu všetky zainteresované strany zapojené do vykonávania opatrení členských štátov v oblasti bývania na základe viacúrovňového prístupu, výmeny najlepších postupov a dodržiavania zásady subsidiarity.

2. **Všeobecné pripomienky**

2.1. Cyperské predsedníctvo Rady EÚ požiadalo EHSV o vypracovanie prieskumného stanoviska. Zohľadniť by sa malo najmä úzke prepojenie medzi politikou bývania, finančnými modelmi pred výstavbu a renováciu domov, sociálnym začlenením, udržateľnosťou a energetickou efektívnosťou, pričom by sa ako kľúčový faktor sociálnej súdržnosti a konkurencieschopnosti mala zdôrazniť cenová dostupnosť, najmä v prípade rodín s deťmi a domácností s nízkymi a strednými príjmami v mestských oblastiach.

2.2. V súlade so zásadami 19 a 20 Európskeho piliera sociálnych práv sú primerané a cenovo dostupné bývanie a prístup k základným službám kľúčovými sociálnymi právami, pričom za kritický sa považuje stav, ak miera zaťaženia nákladmi na bývanie prekračuje 40 % ([2]). EHSV požaduje, aby sa k cenovo dostupnému, udržateľnému a rodinnému bývaniu zaujal komplexný prístup, ktorý udrží náklady na bývanie pod úrovňou 25 % disponibilného príjmu domácnosti.

2.3. Neistota v oblasti bývania spôsobená cenovo nedostupným a neprimeraným bývaním poškodzuje zdravie, blahobyt a hospodárske vyhliadky, zvyšuje náklady na zdravotnú starostlivosť, znižuje produktivitu a kúpnu silu, obmedzuje výdavky spotrebiteľov a dostupnosť kvalifikovanej pracovnej sily a prehlbuje nerovnosti. Takáto zraniteľnosť nie je

([2]) Európska komisia – nadmerná záťaž nákladov na bývanie.

statická: domácnosti, ktoré nie sú štrukturálne znevýhodnené, sa môžu stať rýchlo zraniteľnými, keď sú vystavené náhlemu nárastu cien základných služieb alebo iným situáciám, ako je napríklad strata zamestnania. Tento problém ešte zhoršuje prebiehajúca „financializácia“ bývania, ktorá viedla k nárastu nominálneho bohatstva nehnuteľností o 30,9 % v mnohých veľkých európskych mestách v priebehu 10 rokov ([3]), čo prispelo k prehĺbeniu sociálno-ekonomických nerovností.

Stále treba mať na pamäti zelenú transformáciu EÚ, ktorá musí ísť ruka v ruke so silnou sociálnou podporu pre znevýhodnené domácnosti a rodiny. Keďže hospodárstvo EÚ sa stále vo veľkej miere spolieha na fosílne palivá ([4]), prechod na obnoviteľné zdroje energie musí byť organizovaný spravodlivo a nesmie sa pri ňom na nikoho zabudnúť. Vyžaduje si to aj väčšiu dôveru verejnosti v riadenie v oblasti energetiky a zmysluplnú účasť občanov na rozhodovaní. Hlavnými prioritami preto musí byť riešenie sociálnych potrieb a zabezpečenie spravodlivej transformácie, a to aj výrazným posilnením a rozšírením Sociálno-klimatického fondu. Nepriaznivej situácii v oblasti bývania (z hľadiska energií) a energetickej chudobe čelia najmä zraniteľné skupiny, ako sú ľudia s nízkymi príjmami (chudobní pracujúci), dôchodcovia, veľké rodiny, osamelí rodičia, mladí ľudia ([5]), migranti a osoby so zdravotným postihnutím, Ženy sú vo všeobecnosti postihnuté energetickou chudobou vo väčšej miere ([6]).

2.4. V rokoch 2015 – 2024 najviac vzrástol počet domácností tvorených slobodnými dospelými bez detí (16,9 %), zatiaľ čo počet iných domácností zostal prakticky nezmenený alebo klesol ([7]). Táto prebiehajúca demografická zmena a meniace sa zloženie domácností majú významný vplyv, ktorý sa musí zohľadniť pri budúcom plánovaní vrátane prístupnejšieho bývania, vhodných obytných priestorov a príbytkov, ktoré by mali do väčšej miery medzigeneračný charakter.

3. **Konkrétne pripomienky**

3.1. V nadväznosti na vyhlásenie z Liège EHSV oceňuje, že Komisia zorganizuje v roku 2026 vôbec prvý samit EÚ o bývaní, a uznáva, že by mal na ňom zohrávať úlohu. Vyzýva však Komisiu, aby v spolupráci s Európskym parlamentom, EHSV a Výborom regiónov usporadúvala každoročne samit EÚ o sociálnom a cenovo dostupnom bývaní s cieľom zabezpečiť, aby to zostalo prioritou v celej Európe. Na tomto samite sa zídu všetky zainteresované strany zapojené do vykonávania opatrení členských štátov v oblasti bývania na základe viacúrovňového prístupu, výmeny najlepších postupov a dodržiavania zásady subsidiarity.

3.2. EHSV oceňuje zverejnenie Európskeho plánu pre cenovo dostupné bývanie. Naliehavo však vyzýva Komisiu, aby urýchlila zverejňovanie iniciatív uvedených v pláne, a požaduje ambicióznejšie opatrenia, ktoré by náležite riešili štrukturálne príčiny krízy v oblasti bývania, najmä pokiaľ ide o sociálne bývanie a bývanie s obmedzeným ziskom.

3.3. EHSV víta záväzok podporovať investície do sociálneho a cenovo dostupného bývania, zameranie na zraniteľné skupiny, obnovu a opätovné využívanie neobývaných obydlí a nevyužitých budov, ako aj plánovanú iniciatívu týkajúcu sa krátkodobého prenájmu. Vyzýva EÚ, aby podporila členské štáty jasnými odporúčaniami a praktickým súborom nástrojov ([8]) na riešenie krízy v oblasti bývania, ako sú napríklad mechanizmy na stabilizáciu nájomného, dane z prázdnych nehnuteľností, stimuly na obnovu prázdnych domov, rozšírené sociálne bývanie, obmedzenia krátkodobého prenájmu a predkupné právo pre miestne samosprávy pri kúpe bytov nadobudnutých bankami z dôvodu nesplnených hypotekárnych záväzkov.

3.4. EHSV zdôrazňuje, že riešenie krízy v oblasti bývania si vyžaduje nielen viac finančných prostriedkov, ale aj inteligentnejšie spôsoby financovania vzhľadom na to, že Európska investičná banka (EIB) odhaduje nedostatok investícií na 270 miliárd EUR ročne a takisto z dôvodu nedostatočného prerozdelenia existujúcich kohéznych fondov. Vyzýva preto na urýchlené vytvorenie celoeurópskej investičnej platformy na koordináciu nástrojov a mobilizáciu verejného a súkromného kapitálu na cenovo dostupné bývanie. EHSV sa domnieva, že vo VFR na roky 2028 – 2034 by sa mal stanoviť osobitný rozpočet pre Európsky plán pre cenovo dostupné bývanie a členské štáty by mali mať povinnosť predložiť národné plány bývania s cieľmi a monitorovacími systémami. Okrem toho by sa v záujme účinného vykonávania

([3]) *Financialization in 13 cities* (Financializácia v 13 mestách), LSE, 2023.
([4]) *Energy consumption in households*, Eurostat 2025.
([5]) *More than a roof – The European Youth Forum's position on housing* (Viac ako iba strecha nad hlavou – Postoj Európskeho fóra mládeže k problematike bývania).
([6]) *Gender-disaggregated data on energy poverty* (Údaje o energetickej chudobe rozčlenené podľa pohlavia), EHSV, 2024.
([7]) https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics.
([8]) Ú. v. EÚ C, C/2026/26, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/26/oj.

a využívania investícií EIB do cenovo dostupného sociálneho bývania mali na vnútroštátnej úrovni poskytovať verejné záruky a mali by sa zriadiť systémy platforiem s verejnou správou, ktoré by umožnili zlučovanie malých a stredných projektov, aby neziskové spoločnosti a spoločnosti s obmedzeným ziskom mali prístup k tejto možnosti financovania, ktorá by inak nebola dostupná. EHSV poukazuje na to, že v oblasti fiškálneho riadenia je potrebná väčšia flexibilita, pokiaľ ide o verejné investície.

3.5. Ako sa uvádza v stanovisku TEN/848, všeobecný pokles bytovej výstavby v celej EÚ spôsobený okrem iného vyššími stavebnými nákladmi, ako aj narušeniami dodávateľského reťazca a reštriktívnym poskytovaním úverov prehlbuje rozdiely medzi príjmom a výdavkami na bývanie, čo ma negatívne dôsledky z hľadiska cenovej dostupnosti. Financializácia bývania ([9]) tento problém ešte zhoršuje. EHSV opakuje svoju výzvu, aby sa prijali záväzné opatrenia proti špekuláciám a financializácii (najmä v mestských oblastiach), zaistila dlhodobá cenová dostupnosť, zaručila ochrana nájomníkov a vypracovala európska stratégia pre zdravé bývanie. Jedným zo spôsobov, ako bojovať proti financializácii a nedostatočnej cenovej dostupnosti, je posilniť verejný neziskový sektor nájomného bývania, ako aj sektor s obmedzeným ziskom prostredníctvom nájomného, ktoré sa odvíja od nákladov, a zároveň zabezpečiť, aby sa reguláciou obmedzili špekulatívne investície, podporovali dlhodobé a stabilné výnosy a chránila úloha bývania ako sociálneho statku.

3.6. EHSV oceňuje, že sa Európsky plán pre cenovo dostupné bývanie zameriava na zvyšovanie úrovne zručností a rekvalifikáciu v sektore stavebníctva. Zastáva však názor, že podporné opatrenia nie sú dostatočné, a preto vyzýva na zvyšovanie úrovne zručností a rekvalifikáciu v tomto odvetví s cieľom aktualizovať a zdokonaliť odborné zručnosti, zlepšiť pracovné podmienky, zaručiť primerané mzdy a prilákať viac mladých ľudí (najmä žien).

3.7. EHSV opakuje, že závažné zlyhanie v sektore bývania ([10]) sa musí v súlade so zásadou subsidiarity riešiť okrem iného prostredníctvom lepších rámcových podmienok, ako sú zber údajov, koordinácia, schvaľovacie postupy, pravidlá územného plánovania, cenovo dostupné bývanie zakotvené v primárnom práve EÚ, dostatočné financovanie a väčší dôraz na mladých ľudí, rodiny a udržateľnosť.

3.8. EHSV sa domnieva, že v Európskom pláne pre cenovo dostupné bývanie chýbajú jasné usmernenia týkajúce sa využívania pôdy a územného plánovania. Plán prináša riziká v podobe rozrastania miest, oslabuje ciele v oblasti klímy a nie je v ňom náležite uznané, že mestá a regióny musia zohrávať väčšiu úlohu pri riešení krízy bývania. Úspešná stratégia rozvoja vidieka, ktorá priláka nových obyvateľov do vidieckych oblastí a umožní ľuďom uplatniť si právo zostať vo svojej miestnej oblasti, by takisto zmiernila tlak na bývanie v mestách. V tejto súvislosti by miestne samosprávy mali zohrávať ústrednú úlohu v Európskom pláne pre cenovo dostupné bývanie, keďže sú najväčšími vlastníkmi pozemkov a nehnuteľností, a preto sú kľúčovými aktérmi pri formovaní politiky bývania, najmä v mestských oblastiach. Osvedčené nástroje, ako je viedenský model územného plánovania, ukazujú, ako možno využiť orgán územného plánovania: pri zmene územných plánov sú súkromní developeri povinní vybudovať pevne stanovený podiel dotovaných a cenovo dostupných bytov.

3.9. Európskym plánom pre cenovo dostupné bývanie sa musí zlepšiť prístup k cenovo dostupnému bývaniu pre ľudí bez domova a ohrozené osoby, najmä rozšírením prístupu „bývanie ako prvé“, a to aj prostredníctvom vyčlenených finančných prostriedkov EÚ v budúcom VFR. Komisia by tiež mala stanoviť jednotné vymedzenie pojmu bezdomovectva a zabezpečiť pravidelné monitorovanie na úrovni EÚ, okrem iného s pomocou Eurostatu. Na riešenie bezdomovectva je potrebná prevencia aj prijímanie opatrení. Účinná rakúska iniciatíva s názvom Wohnschirm ([11]) spája predchádzanie vysťahovaniu, zásadu „bývanie ako prvé“ a pomoc umožňujúcu zabrániť prerušeniam dodávok energie, v súlade s Lisabonskou deklaráciou, a slúži ako model najlepších postupov pre ostatné členské štáty.

3.10. Na riešenie štrukturálnych problémov s bývaním v EÚ je najdôležitejšie zvýšiť ponuku sociálneho a cenovo dostupného bývania. EHSV vyzýva Komisiu, aby uznala sociálne bývanie za základný 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 osvedčených postupov. Podporné programy musia byť navrhnuté tak, aby podporovali len projekty, ktoré vytvárajú trvalo cenovo dostupné bývanie a zabezpečujú prideľovanie sociálnych bytov v súlade s ich účelom.

3.11. EHSV vyzýva Komisiu, aby na úrovni EÚ stanovila konkrétny cieľ, pokiaľ ide o rozšírenie fondu sociálneho bývania, ktorý sa v súčasnosti odhaduje približne na 5 %. Tento cieľ by sa mal začleniť do európskeho semestra a monitorovať v rámci výročných správ o stave bývania v EÚ. Uvedené správy by mali obsahovať podrobné údaje pre jednotlivé členské štáty o dostupnom bývaní, potrebách z hľadiska bývania, voľných nehnuteľnostiach, cenách, cenovej dostupnosti a udržateľnosti v tomto odvetví. Tieto údaje by mali poskytovať členské štáty a mal by ich schváliť Európsky parlament, EHSV a VR.

([9]) *When investors move in*, ECB 2025.

([10]) Pozri Ú. v. EÚ C 486, 21.12.2022, s. 185, Ú. v. EÚ C 75, 28.2.2023, s. 185, Ú. v. EÚ C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj, atď.

([11]) https://wohnschirm.at/hfstakeholder/.

3.12. Politika bývania zostáva v súlade so zásadou subsidiarity v právomoci členských štátov, ktorým umožňuje konať pružnejšie a zohľadňovať vnútroštátne postupy, podmienky a okolnosti. Na úrovni EÚ by sa mali zaviesť vhodné rámce, najmä pokiaľ ide o financovanie investícií a pravidlá štátnej pomoci, aby miestne a regionálne samosprávy mohli riešiť krízu v oblasti bývania. Taktiež by sa malo uznať, že zraniteľnosť nie je statická: domácnosti, ktoré nie sú štrukturálne znevýhodnené, sa môžu stať rýchlo zraniteľnými, keď sú vystavené náhlemu nárastu cien základných služieb. Rovnako treba vyzdvihnúť potrebu preventívnych mechanizmov v národných a miestnych rámcoch. Ako vymedziť cieľové skupiny a vykonávať kontroly príjmov, to by sa malo v súlade so zásadou subsidiarity ponechať na členské štáty.

3.13. S cieľom zabezpečiť, aby vnútroštátne orgány a miestne samosprávy mohli ponúkať cenovo dostupné bývanie, by sa v pravidlách EÚ o štátnej pomoc mali zrevidovať výnimky pre sektor bývania. Komisia správne klasifikuje cenovo dostupné bývanie ako službu všeobecného hospodárskeho záujmu, pri ktorej sa pravidlá štátnej pomoci uplatňujú len čiastočne, a to v súlade s rozsudkami Súdneho dvora a článkom 106 ZFEÚ. EHSV túto zásadu rozhodne podporuje. Najnovšie rozhodnutie Komisie o náhrade za služby všeobecného hospodárskeho záujmu ([12]) však vytvára zbytočnú byrokraciu a ukladá členským štátom nadmerné obmedzenia. EHSV preto požaduje jednoduchšie a zrýchlené postupy zamerané na sociálne začlenenie a predchádzanie segregácii namiesto zaťažujúcich kontrol štátnej pomoci. Služby všeobecného hospodárskeho záujmu by sa v zásade mali obmedziť na neziskových prevádzkovateľov a prevádzkovateľov s obmedzeným ziskom s nájomným založeným na nákladoch. Mala by sa odstrániť požiadavka na prepojenie sociálneho bývania s úzko vymedzenými zraniteľnými cieľovými skupinami, pretože sa tým neprimerane obmedzuje prístup a nereaguje sa na potreby skupín, ako sú mladí ľudia a domácnosti s nižšími strednými príjmami. Určenie cieľových skupín a príjmových prahov by v súlade so zásadou subsidiarity malo zostať v právomoci členských štátov.

3.14. V niektorých oblastiach EÚ existuje vysoký podiel súkromného vlastníctva obytných nehnuteľností, pričom sociálny bytový fond je tam veľmi obmedzený. Vzhľadom na takto štruktúrovanú východiskovú situáciu musia rozšírené vymedzenia sociálneho a cenovo dostupného bývania zohľadniť skutočnosť, že v takýchto kontextoch takmer neexistujú verejné alternatívy, a uprednostniť obnovu existujúceho verejného fondu, nadobúdanie bytov, ktoré sú už na trhu, a výstavbu nových.

3.15. EHSV víta balík opatrení na zjednodušenie bývania ako súčasť plánu pre cenovo dostupné bývanie. Výbor opakuje, že zjednodušenie nesmie nikdy viesť k zníženiu alebo oslabeniu sociálnych a environmentálnych noriem. Skutočne zjednodušené regulačné prostredie musí zefektívniť procesy, umožniť simultánne schvaľovacie postupy, zabezpečiť potrebné financovanie a personálne obsadenie príslušných orgánov a harmonizovať normy. Energetická efektívnosť bytového fondu by sa mala zlepšovať postupne, najprv sa treba zamerať na tzv. energetické sitá, ktoré predstavujú veľkú časť existujúceho fondu, a potom by sa mali postupne zlepšovať požiadavky.

3.16. Je nevyhnutné zvýšiť produktivitu v stavebníctve a znížiť stavebné náklady, aby sa zvýšila ponuka cenovo dostupného bývania. To možno dosiahnuť investovaním do nových technológií, ako je 3D tlač a obehové stavebníctvo, a do ekosystémov, ktoré budú profitovať z recyklovaných alebo opätovne použitých materiálov. Európska platforma pre obehové hospodárstvo môže poskytnúť niekoľko osvedčených postupov pre sektor stavebníctva. Okrem toho inovatívne prístupy, ako je používanie „renovačných vlakov“, ktoré spájajú renovačné práce podľa oblasti, typu bývania alebo druhu práce, sú prínosom pre verejné a súkromné bývanie tým, že redukujú meškanie, znižujú náklady a zjednodušujú riadenie projektov prostredníctvom združených postupov pod dohľadom miestnych samospráv.

3.17. Investície do cenovo dostupného bývania by sa však mali uznať nielen ako nástroj na podporu skupín s nízkymi príjmami, ale aj ako prostriedok na posilnenie úlohy verejných orgánov ako aktívnych poskytovateľov bývania, čím sa zvýši celková ponuka a vyvinie tlak na znižovanie nákladov na výstavbu aj bývanie.

3.18. Nájomníci si zvyčajne nemôžu vybrať vlastný vykurovací systém, ale v rámci energetickej transformácie musia postupne prejsť na udržateľné systémy vykurovania a chladenia. Hoci existujú záruky proti odpojeniu od elektriny a plynu, neexistujú žiadne zodpovedajúce minimálne požiadavky na diaľkové vykurovanie a chladenie. Vypovedanie príslušných zmlúv často spôsobuje, že domy sú neobývateľné a v skutočnosti to vedie k strate bývania. EHSV to považuje za neprijateľné a požaduje, aby sa v členských štátoch zaviedli minimálne normy.

([12]) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SK/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202502630.

3.19. EHSV sa zasadzuje za vytvorenie mechanizmu na výpočet minimálneho dopytu po energii na základe údajov o budovách a domácnostiach s cieľom zabezpečiť jednotný proces zberu údajov na všetkých úrovniach riadenia. Eurostat by mal zohrávať významnejšiu úlohu v koordinácii s národnými štatistickými úradmi a miestnymi samosprávami, aby bolo možné účinne zbierať údaje o domácnostiach.

3.20. Prenajímatelia majú právo rozhodnúť sa, či nahradia vykurovací systém, pričom nemusia platiť náklady na vykurovanie ani akúkoľvek súvisiacu uhlíkovú daň v rámci systému obchodovania s emisiami (ETS2). S cieľom zvýšiť stimuly a chrániť nájomníkov s nízkymi príjmami a energeticky chudobných nájomníkov pred nadmerným zvyšovaním nájomného by prenajímatelia domov vykurovaných fosílnymi palivami mali znášať časť emisných nákladov v rámci ETS2, pričom v prípade budov s nízkou hospodárnosťou by sa mali uplatňovať vyššie sadzby. Vhodné podporné nástroje musia zároveň zabezpečiť zlepšenia v oblasti tepla, energie, vody a sanitácie pre všetkých vrátane súkromných prenajímateľov, ktorí si ich nemôžu dovoliť, so zárukou, že pomoc z verejných zdrojov sa dostane k podnájomníkom.

3.21. Ako už bolo uvedené v predchádzajúcich stanoviskách ([13]), podpora bývania musí v závislosti od jednotlivých prípadov uprednostňovať prestavby, obnovu a novú výstavbu, podporovať klimaticky neutrálne metódy výstavby s efektívnym využitím zdrojov, a zabezpečiť, aby sa pri stavebných prácach (a obnove) dôrazne uplatňovala obehovosť, kolektívne bývanie a alternatívne prístupy k mobilite, ktoré zlepšujú kvalitu života.

3.22. Súkromné investície sa musia mobilizovať prostredníctvom inovačných mechanizmov. EHSV uznáva úlohu, ktorú môžu pri rozširovaní dostupnosti cenovo dostupného bývania za určitých okolností zohrávať verejno-súkromné partnerstvá. V kombinácii s jasným právnym a fiškálnym rámcom s povinnou *ex ante* analýzou pomeru ceny a kvality a úplným zverejnením záväzkov, rozdelením príjmov, zmluvnou cenovou dostupnosťou a sociálnymi a environmentálnymi zárukami (napr. kritériá udržateľnosti, mechanizmy na stabilizáciu nájomného, vymáhateľná ochrana nájomcov) môžu byť verejno-súkromné partnerstvá prospešné pre podniky aj spoločnosť. Model s obmedzeným ziskom v oblasti bývania je skvelým príkladom takejto spolupráce.

3.23. EHSV opakuje, že je potrebné, aby členské štáty predložili sociálno-klimatické plány a splnili záväzky, ktoré sú v nich stanovené. Opatrenia zahrnuté do týchto plánov sa musia podrobne posúdiť a ich vykonávanie sa musí monitorovať. EHSV sa zároveň domnieva, že Sociálno-klimatický fond, Fond na spravodlivú transformáciu a Európsky sociálny fond plus (ESF+) nevyhnutne narúšajú trh umelým zvyšovaním cien obnovy a výstavby, a preto treba na ne v budúcom VFR vyčleniť viac finančných prostriedkov, a že budúce toky financovania EÚ na zelenú obnovu sa musia sprístupniť priamo domácnostiam a rodinám v núdzi.

3.24. EHSV považuje cenovo dostupné energeticky a klimaticky udržateľné bývanie za kľúčový nástroj na boj proti energetickej chudobe. Keďže vysoké ceny energie zaťažujú zraniteľné domácnosti a poškodzujú konkurencieschopnosť ([14]), EHSV vyzýva na odklon od modelu hodnotového poradia, aby spotrebitelia a hospodárstvo mali prospech z nižších hraničných nákladov na obnoviteľné zdroje energie a aby sa zraniteľným domácnostiam zaručili základné dodávky energie za regulované dostupné ceny. Vyzýva tiež na spoločné európske chápanie energetickej chudoby ([15]) vrátane dodatočného letného ukazovateľa, keďže súčasné zameranie len na vykurovanie už neodráža realitu teplotného stresu.

3.25. Boj proti energetickej chudobe si vyžaduje príjmové aj štrukturálne opatrenia vrátane obnovy budov, nižšej spotreby energie a väčšej energetickej gramotnosti, ktoré by sa realizovali prostredníctvom dobre personálne vybavených jednotných kontaktných miest. Členské štáty musia chrániť domácnosti pred neodôvodneným prudkým nárastom cien prostredníctvom krízových mechanizmov a zákazu odpojenia zraniteľných domácností.

V Bruseli 18. marca 2026

Predseda
Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru
Séamus BOLAND

([13]) Pozri napr. Ú. v. EÚ C, C/2025/771, 11.2.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2025/771/oj.
([14]) Správa Maria Draghiho (2024): *Chapter 3 – A joint decarbonisation and competitiveness plan* (Kapitola 3 – Spoločný plán dekarbonizácie a konkurencieschopnosti).
([15]) Ú. v. EÚ C, C/2026/27, 16.1.2026, ELI: http://data.europa.eu/eli/C/2026/27/oj.

PRÍLOHA

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

Pozmeňovací návrh 1

TEN/866

Riešenie nedostatku bývania prostredníctvom cenovo dostupných, udržateľných a na rodinu orientovaných politík bývania

Predkladá

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Postup 3.7

Zmeniť

Stanovisko sekcie	Pozmeňovací návrh
EHSV opakuje, že závažné zlyhanie v sektore bývania[1] sa musí v súlade so zásadou subsidiarity riešiť okrem iného prostredníctvom lepších rámcových podmienok, ako sú zber údajov, koordinácia, schvaľovacie postupy, pravidlá územného plánovania***, cenovo dostupné bývanie zakotvené v primárnom práve EÚ***, dostatočné financovanie a väčší dôraz na mladých ľudí, rodiny a udržateľnosť.	EHSV opakuje, že závažné zlyhanie v sektore bývania[1] sa musí v súlade so zásadou subsidiarity riešiť okrem iného prostredníctvom lepších rámcových podmienok, ako sú zber údajov, koordinácia, schvaľovacie postupy, pravidlá územného plánovania, dostatočné financovanie a väčší dôraz na mladých ľudí, rodiny a udržateľnosť.
[1] Pozri Ú. v. EÚ C 486, 21.12.2022, s. 185, TEN/784, Ú. v. EÚ C, C/2025/771, 11.2.2025, atď.	[1] Pozri Ú. v. EÚ C 486, 21.12.2022, s. 185, TEN/784, Ú. v. EÚ C, C/2025/771, 11.2.2025, atď.

Zdôvodnenie

Politika bývania je v právomoci členských štátov a rozšírenie právomoci EÚ na oblasť, ktorú v súčasnosti riadia členské štáty, nie je legitímne. Kľúčové aspekty bývania vrátane predpisov, poskytovania sociálneho bývania, pravidiel prenájmu a dotácií sú hlboko zakotvené vo vnútroštátnych právnych systémoch, a to sa musí rešpektovať. Okrem toho majú národné vlády a miestne samosprávy lepšie predpoklady na navrhovanie politík v oblasti bývania, pretože lepšie poznajú svoje vlastné trhy s bývaním, ktoré sú v celej EÚ veľmi rozmanité.

Výsledok hlasovania o pozmeňovacom návrhu:

Za:	87
Proti:	109
Zdržalo sa:	7

Pozm eňovací návrh 2

TEN/866

Riešenie nedostatku bývania prostredníctvom cenovo dostupných, udržateľných a na rodinu orientovaných politík bývania

Predkladá

DE MÛELENAERE Robert

LE BRETON Marie-Pierre

MINCHEVA Mariya

OSTROWSKI Krzysztof

SÄKKINEN Teppo

Postup 1.1

Zmeniť

Stanovisko sekcie	Pozmeňovací návrh
EHSV víta Európsky plán pre cenovo dostupné bývanie, ale naliehavo vyzýva Komisiu, aby urýchlene predložila ohlásené iniciatívy a prijala oveľa ambicióznejšie opatrenia na riešenie štrukturálnej krízy v oblasti bývania vrátane lepších rámcových podmienok***, práva na primerané a cenovo dostupné bývanie zakotveného v primárnom práve EÚ***, dostatočného financovania a väčšieho zamerania na mladých ľudí, rodiny a udržateľnosť. Kritizuje nedostatok jasných usmernení týkajúcich sa využívania pôdy a územného plánovania, riziká rozrastania miest a zhoršovania klímy a nedostatočnú úlohu miest, regiónov a miestnych samospráv. Okrem toho požaduje účinnú stratégiu rozvoja vidieka a osvedčené nástroje s povinným percentuálnym podielom dotovaného a cenovo dostupného bývania.	EHSV víta Európsky plán pre cenovo dostupné bývanie, ale naliehavo vyzýva Komisiu, aby urýchlene predložila ohlásené iniciatívy a prijala oveľa ambicióznejšie opatrenia na riešenie štrukturálnej krízy v oblasti bývania vrátane lepších rámcových podmienok, dostatočného financovania a väčšieho zamerania na mladých ľudí, rodiny a udržateľnosť. Kritizuje nedostatok jasných usmernení týkajúcich sa využívania pôdy a územného plánovania, riziká rozrastania miest a zhoršovania klímy a nedostatočnú úlohu miest, regiónov a miestnych samospráv. Okrem toho požaduje účinnú stratégiu rozvoja vidieka a osvedčené nástroje s povinným percentuálnym podielom dotovaného a cenovo dostupného bývania.

Zdôvodnenie

Politika bývania je v právomoci členských štátov a rozšírenie právomoci EÚ na oblasť, ktorú v súčasnosti riadia členské štáty, nie je legitímne. Kľúčové aspekty bývania vrátane predpisov, poskytovania sociálneho bývania, pravidiel prenájmu a dotácií sú hlboko zakotvené vo vnútroštátnych právnych systémoch, a to sa musí rešpektovať. Okrem toho majú národné vlády a miestne samosprávy lepšie predpoklady na navrhovanie politík v oblasti bývania, pretože lepšie poznajú svoje vlastné trhy s bývaním, ktoré sú v celej EÚ veľmi rozmanité.

Výsledok hlasovania o pozmeňovacom návrhu:

Za:	87
Proti:	109
Zdržalo sa:	7