Úradný vestník
Európskej únie

SK
Séria L

2026/2069

15.9.2026

ODPORÚČANIE KOMISIE (EÚ) 2026/2069

z 9. septembra 2026

o cenovej dostupnosti a ponuke bývania v oblastiach s napätou situáciou z hľadiska bývania

EURÓPSKA KOMISIA,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie, a najmä na jej článok 292,

keďže:

(1) Únia čelí kríze v oblasti cenovej dostupnosti bývania, ktorá oslabuje sociálnu súdržnosť a konkurencieschopnosť tým, že obmedzuje mobilitu pracovnej sily a vzdelávaciu mobilitu, ako aj rovnaké príležitosti. Najväčšie problémy síce majú tie časti našej spoločnosti, ktoré sú najviac znevýhodnené, no s ťažkosťami pri prístupe k cenovo dostupnému bývaniu sa stretáva čoraz väčší počet domácností so strednými príjmami.

(2) V stanovisku Európskeho výboru regiónov Úloha miest a regiónov v európskom pláne pre cenovo dostupné bývanie, ktoré bolo prijaté 13. mája 2025, sa zdôrazňuje, že z hľadiska krízy v oblasti bývania existujú medzi jednotlivými územiami rozdiely, a vyzdvihuje sa v ňom potreba miestne orientovaného prístupu, ktorý miestnym a regionálnym samosprávam umožní pripraviť prispôsobené riešenia. Uznáva sa v ňom tiež, že jedným z riešení vysokých nákladov na bývanie je zvýšiť ponuku prostredníctvom výstavby nových nehnuteľností a zároveň pokračovať v prispôsobovaní a obnove súčasného bytového fondu.

(3) V záveroch predsedníctva o budúcom Európskom pláne pre cenovo dostupné bývanie prijatých 1. decembra 2025 sa Európska komisia vyzýva, aby venovala osobitnú pozornosť oblastiam a územiam, ktoré čelia osobitným výzvam pri poskytovaní cenovo dostupného, udržateľného a dôstojného bývania, a zvážila spôsoby podpory úsilia členských štátov, a to aj na regionálnej a miestnej úrovni, o zachovanie a vo vhodných prípadoch aj zvýšenie ponuky cenovo dostupného, prístupného, bezpečného a udržateľného bývania.

(4) V Európskom pláne pre cenovo dostupné bývanie, ktorý Komisia prijala 16. decembra 2025, sa určilo 10 kľúčových oblastí opatrení, v ktorých môže Únia priniesť pridanú hodnotu a podporiť úsilie iných verejných orgánov a zainteresovaných strán s cieľom pomôcť zabezpečiť cenovo dostupné, udržateľné a kvalitné bývanie. V pláne sa takisto uvádza zámer Komisie pomôcť verejným orgánom pri identifikácii oblastí s napätou situáciou s bývaním a pri plnom rešpektovaní subsidiarity ich podporiť pri prijímaní opatrení na ochranu a podporu cenovej dostupnosti bývania.

(5) Európsky parlament vo svojom uznesení o kríze bývania v Európskej únii s cieľom navrhnúť riešenia pre dôstojné, udržateľné a cenovo dostupné bývanie, ktoré bolo prijaté 10. marca 2026, uznal, že jednou z hlavných príčin krízy v oblasti bývania je obmedzená ponuka bytového fondu. Vyzval Úniu, aby motivovala obce a regióny k podpore výstavby a obnovy bytového fondu, ako aj k zmene účelu budov na ich územiach.

(6) Cieľom návrhu odporúčania Rady týkajúceho sa boja proti vylúčeniu z bývania ([1]), ktorý Komisia prijala 6. mája 2026, je podporiť navrhovanie, vykonávanie a zlepšovanie národných, regionálnych a/alebo miestnych strategických rámcov určených na predchádzanie vylúčeniu z bývania a jeho riešenie. Návrh vychádza z integrovaných politík zameraných na človeka a bývanie a obsahuje odporúčania, ako zvýšiť ponuku cenovo dostupného a sociálneho bývania. Toto odporúčanie dopĺňa uvedený návrh stanovením opatrení na zvýšenie ponuky bývania v oblastiach, kde z hľadiska bývania panuje napätá situácia.

(7) V odporúčaní Rady týkajúcom sa Nového európskeho Bauhausu prijatom 11. mája 2026 sa členské štáty vyzývajú, aby: i) uprednostnili obnovu pred zbytočnou demoláciou a novou výstavbou; ii) podporovali cenovo dostupné a sociálne bývanie a podľa možnosti zabránili rozrastaniu miest a priestorovej koncentrácii chudoby; iii) mapovali prázdne a nevyužívané budovy a stimulovali ich transformáciu; iv) zefektívnili a urýchlili zonáciu a postupy vydávania stavebných povolení a v) odstraňovali regulačné prekážky vstupu inovatívnych stavebných metód a materiálov na trh.

([1]) COM(2026) 540 final zo 6. mája 2026.

(8) Európska aliancia pre bývanie, ktorá vznikla 12. mája 2026, spája členské štáty, regióny, mestá a ďalšie zainteresované strany, ktorých sa týka kríza v oblasti bývania v Únii. Využije odborné znalosti a najlepšie postupy v oblasti bývania z celej Únie s cieľom uľahčiť výmenu poznatkov a vzájomné učenie a pomôcť šíriť zistenia z prebiehajúcich a budúcich štúdií. Bude tiež predstavovať cenné fórum na výmenu informácií o otázkach týkajúcich sa vykonávania a monitorovania tohto odporúčania.

(9) V záveroch predsedníctva prijatých 29. júna 2026 sa zdôraznil vplyv demografických trendov, ako je migrácia z vidieka do miest, na krízu bývania a bola v ňom vyjadrená výzva, aby sa v záujme lepšieho zosúladenia poskytovania bývania s miestnymi potrebami osobitná pozornosť venovala územiam, ktoré čelia trvalému tlaku na bývanie – kde dopyt neustále prevyšuje ponuku.

(10) Tlaky na cenovú dostupnosť sú zvyčajne najväčšie v mestských oblastiach a turisticky atraktívnych lokalitách vrátane vidieckych oblastí, ktoré čelia vysokému náporu cestovného ruchu, kde je nesúlad medzi dopytom po bývaní a jeho ponukou najvážnejší a vedie k nedostatku bývania a k tomu, že ceny rastú rýchlejšie než príjmy. Dôsledky krízy v oblasti bývania síce najakútnejšie pociťujú tie skupiny v spoločnosti, ktoré sú najviac znevýhodnené, no kríza čoraz viac postihuje aj domácnosti so strednými príjmami, medzi nimi aj tých, ktorí si na trhu nedokážu zabezpečiť primerané bývanie, ako sú napr. pracovníci v kritických povolaniach (napr. zdravotnícki pracovníci, učitelia).

(11) V návrhu nariadenia Európskeho parlamentu a Rady, ktorým sa stanovuje rámec opatrení v členských štátoch na zabezpečenie cenovej dostupnosti a prístupnosti bývania (akt o cenovo dostupnom bývaní), ktorý Komisia prijala 9. septembra 2026, sa stanovujú pravidlá identifikácie oblastí s napätou situáciou z hľadiska bývania a pravidlá týkajúce sa reštriktívnych opatrení, ktoré v týchto oblastiach môžu prijímať príslušné orgány na zabezpečenie cenovej dostupnosti a prístupnosti bývania.

(12) V oblastiach s napätou situáciou z hľadiska bývania môžu v krátkodobom horizonte poskytnúť úľavu opatrenia zamerané na obmedzenie využívania bytového fondu na iné účely, než je hlavné bydlisko. Je však takisto potrebné zmierniť základný nesúlad medzi ponukou a dopytom, a to riešením problémov, ako sú úskalia vyplývajúce zo zonácie, stavebných predpisov, postupov plánovania a vydávania povolení vrátane administratívnych kapacít, obmedzených verejných investícií, nedostatku kvalifikovanej pracovnej sily a nedostatočného využívania existujúceho fondu budov. Zvýšenie ponuky bývania, najmä cenovo dostupného a sociálneho bývania, preto môže pomôcť zmierniť tlak na trhy s bývaním.

(13) Všetky obmedzenia súvisiace s bývaním prijaté podľa vnútroštátnych, regionálnych alebo miestnych právnych predpisov by mali byť doplnené plánmi akcelerácie bývania. Plány môžu pomôcť určiť, kde a v akom rozsahu je potrebné bývanie, a to najmä cenovo dostupné a sociálne bývanie, a tak podporiť vznik inkluzívnych a prístupných štvrtí so zmiešanou príjmovou štruktúrou. Ak sú súčasťou integrovaného plánu mestského rozvoja, môžu pomôcť: i) podporovať kompaktný, na dopravu zameraný rozvoj miest; ii) znížiť tlak na oblasti s napätou situáciou z hľadiska bývania; iii) revitalizovať menšie mestá; iv) znížiť potreby kapitálových investícií do bývania a súvisiacej infraštruktúry; v) zlepšiť odolnosť proti zmene klímy a environmentálnu odolnosť a zdravie a vi) podporovať lepší prístup k službám a príležitostiam. Môžu vytvárať pridanú hodnotu pri integrácii a dopĺňaní existujúcich politických stratégií a odvetvových iniciatív vrátane príslušných politík na úrovni Únie. Medzi ne patria napríklad národné plány obnovy budov podľa smernice Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2024/1275 ([2]), plány udržateľnej mestskej mobility súvisiace s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2024/1679 ([3]), odporúčanie Rady týkajúce sa Nového európskeho Bauhausu, návrh odporúčania Rady týkajúceho sa boja proti vylúčeniu z bývania, národné plány adaptácie na zmenu klímy alebo smernica Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2025/2360 ([4]) o monitorovaní a odolnosti pôdy (smernica o monitorovaní pôdy) a jej zásady zmierňovania záberu pôdy.

([2]) Smernica Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2024/1275 z 24. apríla 2024 o energetickej hospodárnosti budov (Ú. v. EÚ L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

([3]) Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2024/1679 z 13. júna 2024 o usmerneniach Únie pre rozvoj transeurópskej dopravnej siete, o zmene nariadení (EÚ) 2021/1153 a (EÚ) č. 913/2010 a o zrušení nariadenia (EÚ) č. 1315/2013 (Ú. v. EÚ L, 2024/1679, 28.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Smernica Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2025/2360 z 12. novembra 2025 o monitorovaní a odolnosti pôdy (smernica o monitorovaní pôdy) (Ú. v. EÚ L, 2025/2360, 26.11.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Bývanie je prierezovou otázkou, za ktorú je zodpovednosť rozdelená medzi rôzne úrovne verejnej správy a rôzne geografické regióny. Niektoré pravidlá upravujúce ponuku bývania môžu stanoviť regionálne a miestne orgány, zatiaľ čo na politiku bývania vrátane strategických rámcov na boj proti vylúčeniu z bývania často dohliada celoštátny orgán. Spolupráca na rôznych úrovniach správy a riadenia, ako aj medzi všetkými zainteresovanými stranami (vrátane obyvateľov) je preto kľúčom k úspešným politikám a lepšej cenovej dostupnosti bývania. Naopak, ak sú správa a riadenie bývania roztrieštené, môže to byť prekážkou efektívneho koncipovania, vykonávania a monitorovania politík a projektov v oblasti bývania.

(15) Je vhodné, ak je koncipovanie, vykonávanie a monitorovanie plánov akcelerácie bývania založené na údajoch o vlastníctve, využívaní a kvalite bytového fondu (počet obytných jednotiek, bývanie vo vlastnom obydlí, súkromný a sociálny dlhodobý prenájom, krátkodobý prenájom, rekreačné nehnuteľnosti, nevyužívané budovy, spotreba energie), o trendoch v dopyte po bývaní a v ponuke bývania (dynamika populácie, rozčlenená najmä v prípade znevýhodnených skupín, stavebné povolenia, začiatok a dokončenie výstavby), ako aj na údajoch o budovách alebo pozemkoch vhodných na rozvoj bývania. Takéto úsilie podporí Európska komisia zlepšením európskej štatistiky týkajúcej sa bývania a v rámci vykonávania Európskeho plánu pre cenovo dostupné bývanie tak ďalej posilní tvorbu politík založenú na dôkazoch a údajoch.

(16) Bývanie za nižšie ako trhové ceny, ktoré sa v tomto odporúčaní chápe tak, že zahŕňa cenovo dostupné aj sociálne bývanie v zmysle vymedzenia v rozhodnutí Komisie (EÚ) 2025/2630 ([5]), má zásadný význam pre nákladovo efektívne poskytovanie bývania, ktoré je potrebné v oblastiach s napätou situáciou z hľadiska bývania, pre znevýhodnené domácnosti alebo sociálne slabšie skupiny vrátane ľudí bez domova, ako aj domácnosti, ktoré nemajú prístup k bývaniu za trhové ceny. V mnohých členských štátoch je však podiel cenovo dostupného a sociálneho bývania na bytovom fonde naďalej veľmi nízky alebo v posledných rokoch klesá, zatiaľ čo čakacie lehoty na prístup k nemu sa predlžujú.

(17) V rozhodnutí (EÚ) 2025/2630 sa stanovuje, že na to, aby sa zabránilo špekuláciám, má cenovo dostupné a sociálne bývanie dotované v rámci služieb všeobecného hospodárskeho záujmu byť k dispozícii na účely cenovo dostupného alebo sociálneho bývania počas dostatočne dlhého obdobia, a to aspoň 20 rokov od začiatku poskytnutia služby. To nebráni verejným orgánom, aby stanovili dlhšie obdobia v závislosti od aspektov verejnej politiky, ako je napríklad udržiavanie cien bývania pod trhovými cenami v oblastiach, v ktorých dochádza k zvyšovaniu cien, alebo kratšie obdobia za riadne odôvodnených okolností.

(18) Zvýšenie ponuky cenovo dostupného a sociálneho bývania má na trh s bývaním vo všeobecnosti pozitívny vplyv. Konkrétne sa ukázalo, že cenovo dostupné a sociálne bývanie má zmierňujúci účinok na ceny a nájomné na súkromnom trhu a podporuje rozvoj projektov zmiešaného bývania tým, že umožňuje včasnú komercializáciu. V niektorých členských štátoch stoja poskytovatelia cenovo dostupného a sociálneho bývania na čele úsilia o modernizáciu, zahustenie a rozšírenie existujúceho fondu budov, čím sa znižuje celková environmentálna stopa budov a energetická chudoba.

(19) Poskytovatelia cenovo dostupného a sociálneho bývania majú v členských štátoch podobu rôznych právnych subjektov: ide o obecné, štátom vlastnené alebo súkromné subjekty vrátane družstevných subjektov, komunitných pozemkových fondov, subjektov s obmedzeným ziskom alebo neziskových subjektov. Niektorí z týchto poskytovateľov, najmä komunitné pozemkové fondy, družstevní alebo neziskoví poskytovatelia bývania, nie sú vo viacerých členských štátoch právne uznaní, čo im bráni v prístupe k verejnej podpore, najmä k financovaniu a pozemkom.

(20) Modely, ktoré spočívajú v oddelení vlastníctva pozemkov a budov, vedia znížiť počiatočné náklady na bývanie, čím sa projekty stanú uskutočniteľnejšími a cenovo dostupnejšími. Obmedzenia ďalšieho predaja zaručujú, že pozemky alebo bývanie zostanú cenovo dostupné napriek zmenám vo vlastníctve. Verejným subjektom, ktoré si ponechávajú vlastníctvo pozemkov alebo budov, slúži držba takýchto aktív ako zdroj príjmov, ktoré počas dlhého obdobia predstavujú niekoľkonásobok obstarávacích nákladov, a tiež ako kolaterál pre ďalšie investície.

([5]) Rozhodnutie Komisie (EÚ) 2025/2630 zo 16. decembra 2025 o uplatňovaní článku 106 ods. 2 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na štátnu pomoc vo forme náhrady za službu vo verejnom záujme udeľovanej niektorým podnikom povereným poskytovaním služieb všeobecného hospodárskeho záujmu a ktorým sa zrušuje rozhodnutie 2012/21/EÚ (Ú. v. EÚ L, 2025/2630, 19.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Modely, v ktorých sa kombinuje cenovo dostupné a sociálne bývanie, napĺňajú potreby širšej cieľovej skupiny a môžu od niektorých svojich nájomníkov vyberať vyššie nájomné a zároveň udržiavať na nižšej úrovni nájomné pre nájomníkov v znevýhodnených situáciách, čo si vyžaduje nižšiu verejnú podporu. Takéto postupy sú zároveň prospešné pre sociálnu rozmanitosť tak v rámci individuálneho rozvoja, ako aj v štvrtiach. Revolvingové fondy zabezpečujú, aby sa všetky výnosy z projektov bývania opätovne investovali do rozširovania, údržby alebo obnovy. Na tento účel môže byť, najmä v oblastiach s napätou situáciou z hľadiska bývania, diverzifikácia foriem bývania za nižšie ako trhové ceny prostriedkom reakcie na rôzne potreby bez toho, aby sa vyvíjal ďalší tlak na verejné financie.

(22) V celej Únii je značná časť bytového fondu buď voľná, využíva sa na účely iné, ako je hlavné bydlisko, alebo nie je dostatočne obývaná. Početné sú voľné kancelárie, opustené priemyselné pozemky (predtým zastavané pozemky, ktoré sa v súčasnosti nevyužívajú) a mestské prieluky. Práca s vhodne umiestnenými existujúcimi budovami si často vyžaduje osobitné kompetencie a zručnosti a v porovnaní s výstavbou na zelenej lúke je spojená s väčšou neistotou, pokiaľ ide o náklady. Napriek týmto výzvam projekty preukazujú, že práca s existujúcimi budovami je finančne, technicky a právne uskutočniteľná a má tiež sociálne, hospodárske a environmentálne prínosy.

(23) Obnova existujúceho domového a bytového fondu, a najmä obnova zameraná na zvýšenie energetickej efektívnosti, prispieva k zlepšeniu cenovej dostupnosti a zabezpečeniu prístupnosti udržateľného a kvalitného bývania. Dosahuje to riešením výziev vyplývajúcich z vysokých prevádzkových nákladov, ako aj z nízkej energetickej hospodárnosti, obmedzeného pohodlia v lete a zime a z vysokej zraniteľnosti značného podielu domov voči zmene klímy.

(24) Obnovu, zmenu účelu, úpravy, zvyšovanie zastavanosti, rozširovanie alebo rozdeľovanie domov môžu niekedy brzdiť alebo spomaľovať pravidlá zonácie, nekonzistentné stavebné predpisy, fiškálne pravidlá nepriaznivé pre takéto projekty alebo zákony o spoluvlastníctve. Ak je však ten istý regulačný rámec starostlivo navrhnutý, môže takéto projekty aj stimulovať. Príkladom je zdaňovanie nevyužívaných budov, ktoré, ak je podporené jasnými definíciami a metódami detekcie, pomáha nevyužívané budovy aktivovať. Stavebné predpisy môžu nabádať k tomu, aby sa nové nebytové budovy a súvisiaca infraštruktúra, ako sú parkovacie štruktúry, projektovali spôsobom, ktorý uľahčí budúcu zmenu účelu na bývanie. S cieľom riešiť nedostatočné obsadenie bytového fondu vytvárajú miestne samosprávy a poskytovatelia cenovo dostupného a sociálneho bývania dobrovoľné schémy, ako sú výmeny bytov či podnájom pre študentov.

(25) V niektorých členských štátoch sú nedostatočne rozvinuté trhy s prenájmom, a to tak za trhové, ako aj za nižšie ako trhové ceny. Niektoré daňové opatrenia, ako napríklad daňová úľava na úroky z hypoték, zároveň podporujú využívanie bytového fondu vlastníkmi, môžu viesť k rastu cien nehnuteľností na bývanie a bránia rozvoju súkromného trhu s nájomným bývaním a jeho cenovej dostupnosti.

(26) Kombinácia rastúceho dopytu po pozemkoch – na bývanie, komerčné a terciárne využitie – a obmedzení ich využívania, ako sú napr. obmedzenia zastavanosti obytnými budovami, zvyšuje ceny pozemkov a bývania v celej Únii. Pre miestne samosprávy má preto zásadný význam kontrola nad pozemkami, aby mohli zabezpečiť dostatočnú dostupnosť stavebných pozemkov (vrátane opustených priemyselných pozemkov), usmerňovať rozvoj svojich miest smerom k cieľom svojho plánovania, ako je napr. sociálne a cenovo dostupné bývanie, a usmerňovať ceny pozemkov. Verejné vlastníctvo pozemkov môže prispieť k zníženiu rizík a urýchleniu harmonogramov projektov.

(27) Verejné orgány môžu nadobúdať, spravovať, transformovať a sprístupňovať pozemky a budovy súkromným aj verejným developerom a poskytovateľom bývania vďaka nástrojom pozemkovej politiky. Nástroje, ako sú poplatky a platby za infraštruktúru, povinnosti developera alebo poplatky za práva na výstavbu, umožňujú orgánom financovať infraštruktúru súvisiacu s bývaním. Tieto nástroje politiky môžu orgány využívať buď priamo, alebo prostredníctvom špecializovaných verejných pozemkových agentúr, pozemkových bánk alebo rozvojových korporácií, ktoré majú osobitné know-how a finančné kapacity, alebo v spolupráci s veľkými verejnými vlastníkmi pozemkov, ako sú nemocnice alebo univerzity.

(28) Pozitívny vplyv na ponuku bývania a náklady naň má skrátenie času potrebného na vydanie povolenia a zmiernenie neistoty. Pri skracovaní času na vydávanie povolení z rokov na mesiace alebo dokonca týždne sa v niektorých prípadoch ukázali ako efektívne digitalizácia, jednotné kontaktné miesta, zrýchlené konania, stretnutia pred podaním žiadosti a povinné časové rámce na udeľovanie povolení. Širším využívaním informačného modelovania budov, najmä pri vydávaní povolení, sa môže uľahčiť používanie zdieľaného digitálneho zobrazenia vybudovaného aktíva v procesoch projektovania, výstavby a prevádzky a poskytnúť spoľahlivý základ pre rozhodovanie.

(29) Súčasné pravidlá Únie v oblasti verejného obstarávania, najmä smernica Európskeho parlamentu a Rady 2014/24/EÚ ([6]), poskytujú flexibilitu pri rýchlom obstarávaní a zadávaní zákaziek s prihliadnutím na kvalitu, inovácie a udržateľnosť. Obstarávanie bývania môžu urýchliť rámcové dohody, najmä dohody s opätovným otvorením súťaže. Verejní obstarávatelia si takisto môžu vybrať medzi modelmi využívajúcimi hlavného dodávateľa a rozdelením zákazky na časti. Posledný menovaný model uľahčuje priamu účasť malých a stredných podnikov. Modely využívajúce hlavného dodávateľa uľahčujú obstarávanie prefabrikovaných obydlí. Umožnenie rôznych modelov obstarávania podporuje inovatívne stavebné metódy, nákladovú efektívnosť a udržateľnosť. Zároveň ďalší predaj pozemkov a budov pravidlám verejného obstarávania nepodlieha. Využitím týchto prvkov flexibility dokážu orgány urýchliť poskytovanie cenovo dostupného bývania.

(30) Moderné metódy výstavby vrátane obnovy, zmeny účelu a rozširovania majú potenciál znížiť náklady, stavebný odpad a emisie uhlíka, skrátiť čas výstavby a obmedziť narušenia, a to najmä vtedy, ak sa zavedú vo veľkom rozsahu na celom vnútornom trhu. Takéto metódy sú inovatívne a zvyčajne sú udržateľnejšie, napríklad vďaka používaniu mimolokalitných prístupov, prístupov modulárneho a prefabrikovaného stavebníctva a nasadzovaniu dekarbonizovaných a biologických materiálov z udržateľných zdrojov, ktoré ukladajú uhlík. Môžu tiež podporiť prístup k bytovej výstavbe berúci do úvahy uhlík počas celého životného cyklu a prispieť k zlepšeniu kvality, a tak priniesť sociálne, hospodárske a environmentálne výhody.

(31) Cenovo dostupné a sociálne bývanie, ako aj bývanie pre študentov môže zabezpečiť dostatočný a predvídateľný dopyt po moderných stavebných metódach, ktorými sa predíde vysokým počiatočným kapitálovým nákladom a súvisiacim rizikám a využijú sa výhody úspor z rozsahu. Niektoré členské štáty od svojich poskytovateľov vyžadujú, aby určité minimálne percento svojich obytných jednotiek dodali tak, že použijú tieto metódy.

(32) Rozsiahle prijatie moderných stavebných metód si vyžaduje aktualizáciu veľkého množstva stavebných predpisov a vypracovanie harmonizovaných európskych noriem. Tieto normy budú musieť zahŕňať prístupy modulárneho a prefabrikovaného stavebníctva a zmierniť rozdiely v technických požiadavkách medzi stavebnými zákonmi na celom vnútornom trhu a dokonca aj v rámci niektorých členských štátov. V tejto súvislosti boli moderné stavebné metódy výrazne ovplyvnené eurokódmi, ktoré poskytli štandardizovaný prístup k projektovaniu, výstavbe a testovaniu.

(33) Na uspokojenie potrieb v oblasti bývania v priebehu nasledujúceho desaťročia je nad rámec súčasného verejného financovania a súkromných investícií potrebných ďalších 150 miliárd EUR ročne. Únia tento cieľ podporuje tým, že na investície súvisiace s bývaním už v medziach súčasného viacročného finančného rámca prostredníctvom fondov politiky súdržnosti, InvestEU, LIFE, Programu pre jednotný trh a programu Horizont Európa, ako aj prostredníctvom nástroja NextGenerationEU mobilizuje prostriedky vo výške minimálne 47,7 miliardy EUR. Prvky flexibility a stimuly na preprogramovanie fondov politiky súdržnosti smerom k cenovo dostupnému a udržateľnému bývaniu zavedené v rámci preskúmania politiky súdržnosti v polovici trvania viedli k tomu, že sa doteraz navrhli dodatočné investície vo výške 4,7 miliardy EUR, pričom členské štáty a regióny boli vyzvané, aby popri iných strategických prioritách EÚ až do konca programového obdobia pokračovali v preprogramovaní smerom k bývaniu v súlade so svojimi potrebami. K zlepšeniu existujúceho bytového fondu prispeje aj Sociálno-klimatický fond.

(34) Nové možnosti financovania investícií do ponuky bývania sa uvoľnia v nasledujúcom viacročnom finančnom rámci (2028 – 2034).

(35) V celej Únii sa verejné financovanie pre poskytovateľov cenovo dostupného a sociálneho bývania zabezpečuje prostredníctvom rôznych nástrojov, ako sú granty, zvýhodnené úvery, vlastný kapitál alebo záruky, ale poskytuje sa aj prostredníctvom nefinančných nástrojov, napríklad lacnejšieho prístupu k pozemkom. S cieľom pomôcť mobilizovať súkromné financovanie možno tieto rôzne nástroje účinne kombinovať. Niektoré členské štáty zaviedli úspešné schémy financovania, ktoré mobilizujú úspory domácností. Patrí k nim využívanie regulovaných sporiacich účtov na poskytovanie dlhodobých úverov poskytovateľom cenovo dostupného a sociálneho bývania alebo poskytovanie verejnej podpory na retailové investície pre poskytovateľov neziskového bývania alebo bývania s obmedzeným ziskom v rámci diverzifikovanej investičnej stratégie.

([6]) Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2014/24/EÚ z 26. februára 2014 o verejnom obstarávaní a o zrušení smernice 2004/18/ES (Ú. v. EÚ L 94, 28.3.2014, s. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Niektoré celoštátne a regionálne podporné banky a inštitúcie podporujú miestne samosprávy a poskytovateľov cenovo dostupného a sociálneho bývania veľmi dlhodobými zvýhodnenými úvermi na nadobúdanie pozemkov a budov. Takto možno obstarávacie náklady rozložiť v priebehu času a posilniť finančnú životaschopnosť projektov, čo môže mať významné prínosy pre revitalizáciu opustených priemyselných pozemkov.

(37) S cieľom združovať zdroje a zvýšiť investície do ponuky bývania v celej Únii podporuje spoluprácu medzi verejnými orgánmi a súkromnými investormi celoeurópska investičná platforma pre cenovo dostupné a udržateľné bývanie. Poskytuje priamy prístup k informáciám o možnostiach finančnej podpory a financovania, najlepších postupoch, prípadových štúdiách a inovatívnych prístupoch vo všetkých členských štátoch. Pomáha vytvárať škálovateľné a inovatívne modely finančnej podpory a financovania a prostredníctvom digitálneho portálu, expertnej skupiny a dobrovoľných vnútroštátnych finančných centier podporuje agregáciu projektov.

(38) Opatrenia uvedené v tomto odporúčaní sú navrhnuté tak, aby prinášali prospech súkromným, družstevným a verejným developerom a poskytovateľom za rovnakých podmienok, bez preferenčného prístupu, ktorý by mohol narušiť hospodársku súťaž medzi nimi,

PRIJALA TOTO ODPORÚČANIE:

1. PREDMET ÚPRAVY

1. V tomto odporúčaní sa pri plnom rešpektovaní subsidiarity stanovujú usmernenia pre príslušné orgány členských štátov založené na dôkazoch a osvedčených postupoch v celej Únii s cieľom riešiť problémy s cenovou dostupnosťou bývania v oblastiach s napätou situáciou z hľadiska bývania alebo v oblastiach, ktorým takáto situácia hrozí, a to podporou miestne orientovaných krokov na zvýšenie ponuky bývania so zameraním na bývanie za nižšie ako trhové ceny.

2. PLÁNY AKCELERÁCIE BÝVANIA

2. Príslušné orgány v oblastiach s napätou situáciou z hľadiska bývania a v ich okolí sa vyzývajú, aby s cieľom zvýšiť ponuku bývania s osobitným zameraním na bývanie za nižšie ako trhové ceny navrhli a realizovali plán akcelerácie bývania prispôsobený miestnym a regionálnym podmienkam v oblasti bývania alebo aby začlenili príslušné aspekty uvedené v tomto článku do existujúcich plánov.

3. Plán akcelerácie bývania by mal:

   a) riešiť konkrétne odporúčania stanovené v bodoch 3 až 7 v prospech tak súkromných, ako aj verejných poskytovateľov bývania;

   b) vychádzať z relevantných údajov a zohľadňovať nedostatok bývania na miestnej úrovni a územné rozdiely v ponuke bývania, a to aj v prípade bývania za nižšie ako trhové ceny a bývania pre mladých ľudí vrátane študentov a učňov;

   c) pokrývať nielen oblasť vystavenú napätej situácii z hľadiska bývania, ale v relevantných prípadoch aj zóny dochádzky do práce a funkčné mestské oblasti s cieľom zahrnúť nedostatočne využívané bývanie, ktoré sa môže stať životaschopnejším a atraktívnejším vďaka udržateľným a prístupným investíciám do dopravy, čo môže pomôcť zmierniť tlak na oblasť vystavenú napätej situácii z hľadiska bývania;

   d) zabezpečiť synergie a koordináciu s inými politikami a stratégiami, napríklad pokiaľ ide o riešenie vylúčenia z bývania, výstavbu a územné plánovanie, financovanie, udržateľný cestovný ruch, dopravu a základné služby, odolnosť proti zmene klímy, environmentálnu odolnosť a zdravie vrátane adaptačných kritérií a klimatických scenárov s osobitným dôrazom na odolnosť voči teplu a budúce potreby chladenia, a s politikami energetickej obnovy budov na miestnej a celoštátnej úrovni;

   e) byť podporený dostatočnými finančnými a ľudskými zdrojmi.

4. Príslušné orgány by mali pri navrhovaní, schvaľovaní, vykonávaní a monitorovaní plánu akcelerácie bývania úzko spolupracovať s príslušnými úrovňami správy a riadenia a so zainteresovanými stranami vrátane verejných a súkromných poskytovateľov bývania a občanov.

3. **URÝCHLENIE VÝSTAVBY A OBNOVY PROSTREDNÍCTVOM VYDÁVANIA POVOLENÍ, OBSTARÁVANIA A MODERNÝCH METÓD VÝSTAVBY**

5. Príslušné orgány v oblastiach s napätou situáciou z hľadiska bývania by mali:

   a) uprednostňovať schvaľovacie procesy v súvislosti s cenovo dostupným a sociálnym bývaním;

   b) uprednostňovať schvaľovacie procesy v súvislosti s obnovou, najmä pokiaľ ide o zlepšenie energetickej hospodárnosti, adaptáciu, rozširovanie a zmenu účelu existujúcich budov na obytné účely, ako aj ich rozdeľovanie, a to aj povolením odchýlok od miestnych pravidiel zonácie, ak sú splnené hmotnoprávne normy a je dodržaná kvalita a udržateľnosť budov a štvrtí;

   c) pracovať na stanovení maximálnych lehôt na spracovanie rozhodnutí o vydaní povolení s prihliadnutím na miestne administratívne kapacity a zložitosť projektov, v relevantných prípadoch presadzovať 60-dňové lehoty na vydávanie povolení a v náležitých prípadoch aj tichý súhlas pri určitých krokoch v priebehu udeľovania povolení;

   d) podporovať kultúru transparentných konzultácií a spolupráce medzi povoľovacími orgánmi a developermi v oblasti bývania s cieľom skrátiť lehoty na vydávanie povolení a obmedziť neistotu počas povoľovacieho konania;

   e) vytvoriť interoperabilné digitálne povoľovacie systémy s postupným zavádzaním pracovných postupov založených na informačnom modelovaní budov;

   f) pracovať na prenesení požiadaviek na vydávanie povolení do digitálne štruktúrovaných, interoperabilných a strojovo čitateľných formátov a uprednostniť pritom tie oblasti, ktoré sú jasne vymedzené a merateľné;

   g) stanoviť openBIM ako právne uznaný formát predkladania žiadostí a podporovať vo všetkých vnútroštátnych jurisdikciách vývoj interoperabilných spoločných požiadaviek na údaje a spoločných knižníc pravidiel v strojovo čitateľnej forme;

   h) zaviesť alebo uplatňovať rýchlejšie a efektívnejšie postupy urovnávania sporov, napríklad tým, že sa v prípadoch, v ktorých je to možné z právneho hľadiska, uplatnia trvalé obmedzenia a lehoty na súdne preskúmanie rozhodnutí.

6. Verejní obstarávatelia a subjekty zodpovedné za poskytovanie bývania by mali zabezpečiť, aby ich stavebné projekty využívali na rýchle poskytovanie kvalitného bývania prvky flexibility rámca Únie pre verejné obstarávanie tým, že:

   a) budú vyžadovať alebo umožňovať používanie inovatívnych výrobkov a stavebných metód, ako sú prefabrikácia a výstavba mimo staveniska;

   b) budú používať metódy verejného obstarávania, ako sú rámcové zmluvy a spoločné obstarávanie;

   c) budú využívať zrýchlené konania;

   d) počas prípravy projektu budú využívať architektonické súťaže a trhové konzultácie s cieľom získať pre verejných obstarávateľov informácie o kapacitách trhu a o tom, ako ich využiť na rýchlejšie obstarávanie.

7. Príslušné orgány by mali:

   a) podporovať obstarávanie obytných jednotiek postavených poskytovateľmi bývania pomocou moderných metód výstavby, v prípade potreby aj stanovením cieľov;

   b) podporovať vypracovanie harmonizovaných európskych noriem pre udržateľné stavebné výrobky a modulárne systémy na výstavbu mimo staveniska podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2024/3110 ([7]) a zmeniť stavebné predpisy s cieľom zabezpečiť väčšiu konvergenciu technických požiadaviek na celom vnútornom trhu, aby sa umožnilo intenzívnejšie využívanie a cezhraničné poskytovanie moderných metód výstavby;

   c) presadzovať výmenu najlepších postupov v celoštátnom, regionálnom a miestnom kontexte, podporovať prístupy založené na výkonnosti a v náležitých prípadoch vo väčšej miere využívať eurokódy;

([7]) Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2024/3110 z 27. novembra 2024, ktorým sa stanovujú harmonizované pravidlá uvádzania stavebných výrobkov na trh a zrušuje nariadenie (EÚ) č. 305/2011 (Ú. v. EÚ L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

d) podporovať rozvoj miestnych demonštračných projektov s modernými metódami výstavby s cieľom prezentovať inovatívne udržateľné technológie, budovať dôveru medzi investormi a verejnými orgánmi a uľahčovať odbornú prípravu a výmenu poznatkov.

8. Príslušné orgány by mali:

a) podporovať zvyšovanie úrovne zručností a rekvalifikáciu v stavebníctve, najmä pokiaľ ide o obnovu a zmenu účelu, moderné metódy výstavby, nadobúdanie a zlučovanie pozemkov a digitálne zručnosti, a to aj zapojením sa do príslušných iniciatív Únie v týchto oblastiach;

b) zabezpečovať dostatočné administratívne kapacity, najmä na miestnej a regionálnej úrovni, a to aj vyčlenením zdrojov na funkcie územného plánovania a vydávania povolení, ako sú posúdenia bezpečnosti a environmentálne hodnotenia, podporou zvyšovania úrovne digitálnych zručností a ponúkaním centralizovaných riešení menším orgánom;

c) uľahčovať cezhraničné poskytovanie služieb obnovy a stavebných služieb, a to aj vďaka vzájomnému uznávaniu kvalifikácií a zjednodušeniu administratívnych požiadaviek pre malé a stredné stavebné podniky s cezhraničným pôsobením v Únii.

4. ZVÝŠENIE PONUKY BÝVANIA ZA NIŽŠIE AKO TRHOVÉ CENY

9. V oblastiach s napätou situáciou z hľadiska bývania a v ich okolí by príslušné orgány mali prijať všetky potrebné opatrenia na zvýšenie ponuky bývania za nižšie ako trhové ceny ako podielu na bytovom fonde, a to najmä tak, že:

a) právne uznajú rôznych verejných a súkromných poskytovateľov cenovo dostupného a sociálneho bývania a v plnej miere využijú rozhodnutie (EÚ) 2025/2630 na ich podporu;

b) na miestnej úrovni stanovia ciele pre podiel bývania za nižšie ako trhové ceny na bytovom fonde s cieľom uspokojiť identifikované potreby, dosiahnuť sociálnu rozmanitosť a zabrániť priestorovej segregácii;

c) do svojich miestnych pravidiel zonácie zavedú opatrenia vhodné z miestneho hľadiska, ako sú inkluzívna zonácia, vyhradené pozemky alebo bonusy za hustotu, s cieľom dosiahnuť ciele v oblasti bývania za nižšie ako trhové ceny;

d) ak takéto bývanie bolo alebo bude dotované z verejných zdrojov, a to aj v rámci služieb všeobecného hospodárskeho záujmu, s cieľom reagovať na výzvy v danej oblasti v súvislosti s cenovou dostupnosťou určia bývanie na tento účel na dostatočne dlhé obdobie zodpovedajúce aspoň 20-ročnému minimu požadovanému podľa rozhodnutia (EÚ) 2025/2630;

e) v oblastiach s napätou situáciou z hľadiska bývania vytvoria inovatívne modely bývania za nižšie ako trhové ceny, napríklad modely dlhodobého verejného prenájmu, v ktorých si príslušné orgány ponechávajú vlastníctvo pozemkov, zatiaľ čo poskytovatelia cenovo dostupného a sociálneho bývania financujú, stavajú a spravujú fond nehnuteľností, alebo rozšíria cieľové skupiny s cieľom kombinovať rôzne úrovne nájomného a znížiť potrebu verejného financovania.

10. Príslušné orgány by v náležitých prípadoch mali navrhnúť opatrenia na vykonanie podbodu 9 tohto odporúčania tak, aby dopĺňali strategické rámce na boj proti vylúčeniu z bývania vykonávané v rámci budúceho odporúčania Rady o boji proti vylúčeniu z bývania a vzájomne sa s nimi posilňovali.

5. LEPŠIE VYUŽÍVANIE A PRISPÔSOBENIE EXISTUJÚCEHO FONDU BUDOV

11. V oblastiach s napätou situáciou z hľadiska bývania a v ich okolí by príslušné orgány mali analyzovať a v prípade potreby revidovať súčasné:

a) stavebné predpisy, normy a politiky využívania pozemkov a zonácie s cieľom umožniť, uľahčiť a stimulovať obnovu, zlepšovanie energetickej hospodárnosti, prispôsobovanie, zmenu účelu, zahusťovanie výstavby vrátane rozširovania a rozdeľovanie obydlí a zároveň zaistiť bezpečnosť, kvalitu, prístupnosť a udržateľnosť budov a štvrtí;

b) daňové systémy a zákony týkajúce sa prenajímania s cieľom lepšie využívať existujúci fond budov, napríklad stimulovaním dlhodobého využívania neobsadených budov na bývanie v oblastiach s napätou situáciou z hľadiska bývania;

c) zákony upravujúce spoluvlastníctvo s cieľom uľahčiť rozhodovanie o obnove, zmene účelu, rozširovaní alebo zmene využívania na bývanie.

12. Ak je trh s nájomným bývaním nedostatočne rozvinutý, príslušné orgány by mali podporovať súkromné prenajímanie za trhové ceny a výstavbu budov na prenájom, a to s použitím primeraných záruk, napríklad:

a) obmedzovaním daňových deformácií medzi bývaním vo vlastnom obydlí a nájomným bývaním;

b) rozvojom modelov verejného prenájmu, v rámci ktorých si príslušné orgány ponechávajú vlastníctvo pozemkov, zatiaľ čo poskytovatelia bývania financujú, stavajú a spravujú bývanie.

13. S cieľom reagovať na vyvíjajúce sa potreby v oblasti bývania by príslušné orgány mali:

a) zabezpečovať, aby nájomné a daňové právo uľahčovalo prenajímanie izieb, najmä mladým ľuďom, predovšetkým študentom a učňom;

b) prostredníctvom spolupráce s poskytovateľmi podporovať dobrovoľné schémy určovania primeraných veľkostí obytného priestoru tak v oblasti súkromného bývania, ako aj v oblasti cenovo dostupného a sociálneho bývania.

6. INVESTÍCIE DO POZEMKOV A BUDOV

14. V oblastiach s napätou situáciou z hľadiska bývania by príslušné orgány mali vytvoriť potrebné nástroje a vyčleniť potrebné zdroje a administratívne kapacity na investície do pozemkov a budov určených na bývanie, a najmä na bývanie za nižšie ako trhové ceny.

a) Takéto nástroje by v prípadoch, keď je to vhodné z miestneho hľadiska alebo potrebné pre daný projekt, mohli umožniť:

1. nadobúdanie súkromných pozemkov a budov alebo pozemkov a budov vo vlastníctve iných verejných subjektov vhodných na rozvoj bývania;

2. prispôsobovanie a zlučovanie pozemkov a budov, a to aj prostredníctvom rokovacích konaní;

3. oddelenie vlastníctva pozemkov a budov v súlade s bodom 14 písm. c);

4. obmedzenia ďalšieho predaja, a to aj prostredníctvom doložiek o obmedzení kapitálových výnosov alebo povinného spätného výkupu;

5. prispievanie poskytovateľov na náklady na infraštruktúru súvisiacu s bývaním, ktoré znáša príslušný orgán.

b) S cieľom uskutočniť potrebné nadobudnutia, sanáciu životného prostredia alebo zmenu účelu a uvoľnenie pozemkov môžu príslušné orgány zriaďovať verejné pozemkové agentúry, pozemkové banky alebo rozvojové korporácie a spolupracovať na dobrovoľnom, dohodnutom základe s inými verejnými vlastníkmi pozemkov.

c) Ak príslušné orgány sprístupnia developerom alebo poskytovateľom bývania pozemky a budovy, ktoré vlastnia, mali by si ponechať vlastníctvo vďaka nástrojom, ako sú dlhodobé prenájmy pozemkov a budov alebo oddelenie vlastníctva pozemkov a budov.

15. V rámci stanovenom v rozhodnutí (EÚ) 2025/2630 by príslušné orgány mali považovať poskytovanie pozemkov formou prenájmu alebo ďalšieho predaja za prostriedok podpory poskytovateľov cenovo dostupného a sociálneho bývania.

7. MOBILIZÁCIA FINANČNEJ PODPORY A FINANCOVANIA

16. V oblastiach s napätou situáciou z hľadiska bývania a ich okolí by príslušné orgány mali mobilizovať verejné a súkromné investície do ponuky bývania, najmä do bývania za nižšie ako trhové ceny a do cenovo dostupného bývania pre študentov a učňov, a to aj tak, že:

a) zriadia v rámci celoeurópskej investičnej platformy pre cenovo dostupné a udržateľné bývanie národné centrá alebo sa budú s takýmito centrami koordinovať s cieľom presadzovať rozvoj, finančnú podporu a financovanie investičných kanálov identifikovaných na miestnej úrovni, najmä bývania za nižšie ako trhové ceny a cenovo dostupného bývania pre študentov a učňov, a to aj poskytovaním technickej pomoci a podporou agregácie;

b) v plnej miere, a to aj prostredníctvom kombinovaného verejno-súkromného financovania, využijú širokú škálu dostupných nástrojov financovania Únie v medziach súčasného a budúceho viacročného finančného rámca a Sociálno-klimatického fondu, ako sú možnosti načrtnuté v modelovom finančnom nástroji pre cenovo dostupné bývanie ([8]) a nástroje na znižovanie rizika s cieľom prilákať dodatočný verejný a súkromný kapitál;

c) preskúmajú zriadenie revolvingových fondov, ktoré si vyžadujú povinné opätovné investovanie všetkých ziskov do poskytovania príslušnej služby, pre poskytovateľov cenovo dostupného a sociálneho bývania, ako aj pre verejné pozemkové agentúry, pozemkové banky a rozvojové korporácie;

d) prilákajú súkromné investície pre poskytovateľov cenovo dostupného a sociálneho bývania a zväčšia ich objem, a to aj prostredníctvom verejno-súkromných partnerstiev, štruktúr spoluinvestovania a projektov štruktúrovaných okolo zmiešaného sociálneho, cenovo dostupného bývania a bývania za trhové ceny;

e) budú rozvíjať osobitné finančné nástroje, ako je vlastný kapitál a veľmi dlhodobý dlh, na zmenu účelu opustených priemyselných pozemkov alebo nadobúdanie pozemkov a budov s cieľom rozšíriť bývanie za nižšie ako trhové ceny, a to aj využívaním národných a regionálnych podporných bánk a inštitúcií, Rozvojovej banky Rady Európy, Európskej banky pre obnovu a rozvoj a skupiny Európskej investičnej banky na ich rozvoj;

f) budú rozvíjať osobitné finančné nástroje na projekty obnovy, zmeny účelu, prispôsobenia a rozdelenia realizované súkromnými prevádzkovateľmi, družstvami, stavebnými spoločnosťami a malými a strednými podnikmi, a to aj využívaním národných a regionálnych podporných bánk a inštitúcií, Rozvojovej banky Rady Európy, Európskej banky pre obnovu a rozvoj a skupiny Európskej investičnej banky na poskytovanie tohto financovania.

V Bruseli 9. septembra 2026

Za Komisiu
Dan JØRGENSEN
člen Komisie

([8]) Európska komisia, SWD(2025) 78.