

Návrh opatrenia na zefektívnenie verejnej správy

Projekt:	Lepšie verejné politiky pre bývanie marginalizovaných rómskych komunít
Organizácia:	Nezisková organizácia Projekt DOM.ov
Operačný program:	Efektívna verejná správa
Kód žiadosti o NFP:	314011Q491
Názov aktivity:	Hlavná aktivita č. 2 Skvalitňovanie procesu prípravy infraštruktúry pre bývanie MRK na úrovni samospráv
Názov výstupu:	Návrh na opatrenie zamerané na zefektívnenie verejnej správy
Názov opatrenia:	Rozšírenie Zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania
Subjekt, ktorému sa návrh opatrenia predkladá:	Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Štátny fond rozvoja bývania, Ministerstvo financií SR

Rozšírenie Zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania

2021

doc. Ing. arch. Katarína Smatanová MA, PhD., a kol.

Návrhy sú formulované v rámci projektu „Lepšie verejné politiky pre bývanie marginalizovaných rómskych komunít“, kód projektu ITMS2014+: 314011Q491.

Tento projekt je podporený z Európskeho sociálneho fondu.

Úvod

V rámci projektu „Lepšie verejné politiky pre bývanie marginalizovaných rómskych komunít“ je snahou neziskovej organizácie Projekt DOM.ov zbierať údaje a informácie z terénu, z praktických skúseností aktivít organizácie a spolupracujúcich obcí a tieto informácie premietat' do návrhov opatrení s cieľom zefektívniť verejnú správu a legislatívny systém na Slovensku.

Rozsah problému

Podľa aktuálnych dát z Atlasu rómskych komunít z roku 2019¹ je téma bývania urgentná na riešenie pre minimálne tretinu všetkých marginalizovaných rómskych komunít. Odhady naznačujú, že takmer 12 000 – 15 000 rodín z prostredia marginalizovaných rómskych komunít žije v súčasnosti v absolútne nevyhovujúcich bytových podmienkach. Situácia sa týka každej štvrtej obce na Slovensku. Súčasťou nevyhovujúcich bytových podmienok je vysoká hustota obyvateľov, takzvaná obložnosť obydlií. Kým slovenský priemer hovorí o 3,5 obyvateľa na jednu bytovú jednotku, v prostredí marginalizovaných rómskych komunít je tento priemer na úrovni 7 obyvateľov na bytovú jednotku. Ako preukázali iné výskumy², hustota osídlenia v rómskych osadách je dokonca neporovnateľne vyššia ako je hustota osídlenia najväčších svetových veľkomiest. To značí, že v rozsahu hraníc existujúcich rómskych osád, nie je možné zabezpečiť adekvátne priestorové štandardy. Je nevyhnutné hľadať nové pozemky, resp. územia, ktoré zabezpečia adekvátny priestorový štandard pre všetkých obyvateľov.

Identifikácia problému

Ako stanovuje Zákon č. 369/1990 Z. z. o Obecnom zriadení, hlavnú kompetenciu a zodpovednosť a úlohu pri zabezpečení podmienok rozvoja bývania a zabezpečovania základných štandardov pre obyvateľov má samospráva (obec, mesto)³.

Od roku 2018 už máme k dispozícii nástroj *jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ)*⁴, ktoré legislatívne umožňujú majetkoprávne vysporiadanie pozemkov pod rómskymi osadami. Zákon vo svojej novelizovanej úprave umožňuje iniciovať tieto procesy práve obciam a mestám (samosprávam). Avšak pre efektívne kroky je potrebné zabezpečiť aj dostatočne priestorové štandardy bývania príslušníkov rómskych komunít. To už však nástroje štátnej podpory chýbajú.

Štátne nástroje podpory bývania kreuje a upravuje Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB). ŠFRB bol zriadený zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 124/1996 Z. z. o Štátnom

¹ Ravasz, A. et al. (2020). *Atlas rómskych komunít*. Bratislava: Vydavateľstvo Veda.

² Smatanová, K. (2020): *Východiská a zásady tvorby pre ohrozené skupiny: marginalizované rómske komunity*. Bratislava Fakulta architektúry a dizajnu, Slovenská technická univerzita.

³ vid' Zákon č. 369/1990 Z. z. v znení neskorších predpisov, § 4 odsek 3, definuje postavenie - povinnosti a kompetencie obce vrátane: j) obstaráva a schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu obcí a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci [...]

⁴ vid' Zákon č. 330/1991 Z. z. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách

fonde rozvoja bývania, ktorý upravil jeho postavenie a vytvoril podmienky na poskytovanie štátnej podpory rozvoja bývania. ŠFRB je samostatná právnická osoba so sídlom v Bratislave a je rozpočtovou organizáciou. Správu Fondu vykonáva Ministerstvo dopravy SR. Novelou zákona č. 302/2012 Z. z. sa fond stal finančnou inštitúciou slúžiacou na implementáciu nástrojov finančného inžinierstva.

Ako finančná inštitúcia, v praxi Štátny fond rozvoja bývania poskytuje (najmä) samosprávam zvýhodnené úvery na rozvoj bývania.

"Rozvoj bývania" je však vnímaný v tomto zmysle ako výstavba, resp. obstaranie nájomných bytov (kúpou, opravou, rekonštrukciou, doplnením vybavenosti). Nástroje podpory ŠFRB preto súvisia a sú viazané len na aktivity súvisiace s obstarávaním nájomných bytov⁵. Zákon tak neumožňuje obciam čerpať podporu vo forme zvýhodneného úveru na získavanie pozemkov na rozvoj bývania a riešenie zlepšovania životných podmienok MRK.

Ďalším faktorom je nemožnosť samospráv investovať do kúpy pozemkov z vlastných zdrojov. Takmer 70% všetkých samospráv⁶, ktoré vo svojich hraniciach registrujú marginalizované rómsku komunitu, má počet obyvateľov menej ako 2 000. A teda operujú s veľmi nízkym obecným rozpočtom, ktorý neumožňuje obciam realizovať jednorazové investície do nákupu pozemkov.

V neposlednom rade bariéru predstavuje i viazanie úveru na obstarávanie pozemkov na výstavbu nájomných bytov. Príčiny sú viaceré, napríklad:

- nevhodnosť budovania nájomných bytov v kontexte danej obce (vidiecky charakter),
- nedostatočné a nevhodné priestorové a topografické podmienky pre výstavbu bytových domov,
- cieľ samosprávy nepodporovať koncentráciu príslušníkov jednej sociálnej skupiny na jednom mieste, čo so sebou výstavba nájomných bytov nevyhnutne prináša.

Rozšírenie účelu podpory Štátneho fondu rozvoja bývania o možnosti získania úveru pre samosprávy za účelom rozvoja bývania (a zvyšovania aj priestorových štandardov) pre marginalizované rómske komunity by tak bolo vhodným doplnením už existujúcich nástrojov legislatívy o jednoduchých pozemkových úpravách, ktorá rieši majetkoprávne vysporiadanie týchto lokalít. Vytvoril by sa tak ďalší nástroj pre možnosť systémovej a kontinuálnej realizácie konkrétnych krokov zlepšovania bytových štandardov v mestách a obciach na Slovensku.

Návrh opatrení - úprava zákona

V súlade so Štátnou koncepciou bytovej politiky 2020, ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z., a i v súlade so Stratégiou SR pre integráciu Rómov 2020, je podpora a zabezpečenie adekvátneho bývania znevýhodneným skupinám medzi prioritami SR. Preto by bolo vhodné za týmto účelom smerovať i existujúce finančné nástroje a štátne mechanizmy podpory

⁵ výnimku ešte tvorí podpora výstavby domovov sociálnych služieb

⁶ vid' Ravasz, A. et al. (2020). *Atlas rómskych komunit*. Bratislava: Vydavateľstvo Veda.

bývania, medzi ktoré patria i tie vymedzené zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

Paragrafové znenie

V znení § 6, Účel podpory

[...]

písmeno g) kúpa pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie nájomných bytov, na ktorých obstaranie bola poskytnutá podpora podľa písmena b), kúpa pozemku podmieňujúceho výstavbu alebo užívanie zariadenia sociálnych služieb, na výstavbu ktorého bola poskytnutá podpora podľa písmena d), alebo kúpa pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie ubytovacieho domu, na ktorého obstaranie bola poskytnutá podpora podľa písmena h),

Navrhujeme doplniť a **kúpa pozemkov za účelom rozvoja sociálneho bývania;**

Nové znenie tak bude nasledovné:

6 § Účel podpory

*g) kúpa pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie nájomných bytov, na ktorých obstaranie bola poskytnutá podpora podľa písmena b), kúpa pozemku podmieňujúceho výstavbu alebo užívanie zariadenia sociálnych služieb, na výstavbu ktorého bola poskytnutá podpora podľa písmena d), alebo kúpa pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie ubytovacieho domu, na ktorého obstaranie bola poskytnutá podpora podľa písmena h), a **kúpa pozemkov za účelom rozvoja sociálneho bývania;***

Súčasne ďalej navrhujeme doplniť v tomto kontexte opatrenia dotácií a dotačné schémy Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky a dotknuté výnosy, ktoré by spresňovali parametre obstarávania takýchto pozemkov a záruky, ktoré budú zabezpečovať účelnosť takýchto úverov so zreteľom na sociálne bývanie tak, ako to definuje zákon č. 443 / 2010 Z. z..

Navrhujeme práve využitie definície sociálneho bývania tak ako ho definuje zákon č. 443/2010 Z. z. z dôvodu minimalizácie manipulácie s definíciou pojmu "marginalizované rómske komunity" a zabezpečením udržateľnosti a vhodnosti tohto nástroja pre mestá a obce na Slovensku všeobecne.

Záver

Získanie zvýhodneného úveru na obstaranie pozemkov pre rozvoj bývania a zlepšovanie životných štandardov príslušníkov marginalizovaných komunit pomôže obciam na Slovensku zrýchliť tempo dorovnávania životných podmienok medzi sociálne vylúčenými komunitami a majoritou. Získanie pozemkov pre obec znamená aj možnosť zabezpečenia adekvátnej technickej infraštruktúry a ďalších nevyhnutných terénnych úprav a iných krokov, čím sa samosprávam umožnia naplňať povinnosti, ktoré definuje zákon 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení.