

# Aktualizácia ex ante hodnotenia OP L'Z – sociálne bývanie

## Zhrnutie

### Ciele a zdôvodnenie štúdie

Hlavným cieľom tejto štúdie je poskytnúť analýzu a usmernenie **Ministerstvu práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky** („Riadiaci orgán“ alebo „RO“) na účely posúdenia existencie trhových medzier alebo nedostatkov vo financovaní bývania pre znevýhodnených občanov alebo sociálne menej zvýhodnené skupiny v Slovenskej republike, s ohľadom na potenciálnu implementáciu a použitie finančných nástrojov v sociálnej ekonomike, ako je uvedené v investičných prioritách pre programové obdobie 2014-2020 a opísané v Operačnom programe Ľudské zdroje (OP L'Z).

Na základe žiadosti a aktuálnych potrieb RO sa táto správa zameriava najmä na **prioritnú os 3** a **prioritnú os 6** OP L'Z.

Táto štúdia sa zameriava na nasledujúce segmenty politiky sociálneho bývania:

- výstavba obecných nájomných bytov
- **bytové sociálne podniky, vrátane bytových družstiev, a**
- svojpomocná výstavba obydľí

Pojem „**bytové sociálne podniky**“ používaný v tejto správe znamená bytové družstvá v Slovenskej republike a všetky ostatné združenia alebo skupiny jednotlivcov konajúcich spoločne v akejkoľvek (právnej) forme **s cieľom splniť svoje potreby v oblasti bývania**, či už existujúce alebo zriadené v budúcnosti.

Pojem „**svojpomocná výstavba obydľí**“ sa vzťahuje na finančné programy zamerané na svojpomocnú výstavbu obydľí uskutočňovaných jednotlivcami ako prijímateľmi, najmä z marginalizovaných rómskych komunít (MRK).

**Pokiaľ ide o oprávnenosť financovania výdavkov súvisiacich s výstavbou sociálneho bývania, ktorú realizujú sociálne podniky z prostriedkov Európskeho sociálneho fondu (ESF), EIB berie na vedomie, že Riadiaci orgán začal o tejto téme rokovania s Európskou komisiou (EK) a že EK nevzniesla v tejto súvislosti žiadne obmedzenia. EIB neuskutočnila žiadne ďalšie overovanie.**

### Trhové prostredie

**Bývanie vo vlastnom obydľí** je prevažujúcou formou bývania v Slovenskej republike. Fyzické osoby vlastnia viac ako 90% obytných jednotiek, čo je jedna z najvyšších sadzieb v EÚ. Po roku 1990 umožnila masívna privatizácia bytového fondu, aby sa aj domácnosti s nízkymi príjmami mohli stať vlastníckymi nehnuteľnosťami. Vlastnícke bývanie je najbežnejším typom bývania v Slovenskej republike, okrem iného, aj z dôvodu nízkej ponuky dostupného nájomného ubytovania. Aktuálne nízke úrokové sadzby úverov na bývanie v Slovenskej republike sú ďalším faktorom v prospech vlastníctva obydľí. Rôzne sporiace produkty pre výstavbu a iné špecializované úvery na bývanie (t. j. hypotekárne úvery a doplnkové úvery k hypotekárnym úverom s výhodnejšími úrokovými sadzbami ako bežné spotrebiteľské bankové produkty), ktoré obyvateľom ponúkajú komerčné

banky takisto vytvárajú vhodné podmienky pre vlastníctvo.

V segmente vlastníctva obydli existuje v SR systém nepriamych štátnych podporných nástrojov, ktoré vytvárajú podmienky pre investície do bývania pre skupiny obyvateľov, ktorí uprednostňujú túto možnosť a majú záujem si kúpiť vlastné bývanie. Medzi tieto nástroje patria napr. daňové úľavy pri hypotékach pre mladých ľudí a štátna prémie v stavebnom sporení.

Podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z., **sociálne bývanie** je v SR definované ako „bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením“. Sektor sociálneho bývania je zvyčajne vyhradený pre jednotlivcov a domácnosti, ktorým chýbajú finančné prostriedky potrebné na získanie alebo obnovu primeraného bývania na štandardnom trhu s bývaním, t. j. sociálne znevýhodnené skupiny<sup>1</sup>. Najmä skupina osôb s nízkym príjmom, ktorá nie je schopná financovať svoje bývanie sami alebo prostredníctvom úveru z komerčných bánk (v dôsledku nízkych príjmov a rizikového profilu), by v budúcnosti mohla vytvoriť značný dopyt po sociálnom bývaní. V dôsledku ďalších obmedzení Národnej banky Slovenska pre banky pri poskytovaní úverov na bývanie<sup>2</sup> by táto skupina ľudí mohla ďalej narastať.

Podpora poskytovaná štátom má iba doplnkovú povahu a je určená na to, aby vhodne dopĺňala a stimulovala vlastné úsilie o vyriešenie bytovej situácie. Okrem svojho hlavného cieľa - zabezpečenia primeraného bývania, plní táto podpora tiež preventívnu funkciu - predchádza sociálnemu vylúčeniu.

Platné právne predpisy nezohľadňujú špecifickú situáciu členov znevýhodnených skupín (rozdielna situácia v príjmoch, nutnosť využívať sociálne služby atď.). Štandard bývania sa zakladá na sociálnej situácii domácností.

Systém zahŕňa mnohých typov prechodného ubytovania (ubytovne a útulky atď.) a nájomného ubytovania vyhradeného na sociálne bývanie. Tento systém je motivujúci, pretože umožňuje prijímateľom získať vyšší štandard bývania. Neoddeliteľnou súčasťou a dôležitým predpokladom pre zabezpečenie prechodného bývania je systematická sociálna práca s dotknutými jednotlivcami. Vytvorenie tohto systému môže napomôcť vylúčiť negatívne sociálne javy, ako je napríklad bezdomovstvo.

## Koncepcia štátnej bytovej politiky

Podľa „Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020“ vypracovanej pod vedením Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (MDVRR SR), ktoré ako ústredný orgán štátnej správy touto koncepciou načrtáva základné smerovanie štátu pre oblasť bývania, pri zohľadnení všeobecných podmienok sociálno-ekonomického, inštitucionálneho a technického rozvoja v krajine s cieľom zabezpečiť dosiahnutie príslušných cieľov v tejto oblasti, **má aj neziskový sektor vysoký potenciál pri poskytovaní cenovo dostupných nájomných bytov**, Po vytvorení vhodných podmienok pre rozvoj neziskových organizácií môžu tieto organizácie postupne prevziať úlohu obcí, ktoré v súčasnosti poskytujú sociálne nájomné bývanie. Z tohto hľadiska bol

---

<sup>1</sup> Znevýhodnenými skupinami na trhu s bývaním sú najmä: skupiny s nízkymi príjmami, mladé rodiny, veľké rodiny, zdravotne postihnuté osoby, rodiny s jedným rodičom, ženy ohrozené násilím a obeť násillia, osoby po ukončení pestúnskej alebo ochrannnej starostlivosti, cudzinci a migranti, bezdomovci, členovia MRK a iné skupiny osôb, ktoré sú z rôznych dôvodov znevýhodnené spôsobom, ktorý im znemožňuje uspokojiť potreby bývania štandardnými prostriedkami (napr. dlhodobá nezamestnanosť, drogová závislosť atď.).

<sup>2</sup> Podľa nedávno prijatej regulácie Národnej banky Slovenska bude maximálna výška hypotéky obmedzená ako percento čistého príjmu jednotlivca.

navrhnutý nový koncept sociálneho podnikania v novom zákone o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch (zákon č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch).

### Podpora rozvoja bývania

Súčasný systém nástrojov na podporu bývania sa realizuje formou priamej a nepriamej podpory.

**Priama podpora štátu** sa realizuje poskytovaním:

- dotácií poskytovaných MDVRR SR na nákup nájomných bytov a technickej vybavenosti a odstránenie systémových porúch bytových domov podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z.,
- zvýhodnených úverov poskytovaných prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB)<sup>3</sup>. Táto podpora je smerovaná predovšetkým na obstarávanie nájomných bytov a obnovu bytového fondu. Fungovanie ŠFRB upravuje zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

**Nepriama podpora štátu** sa realizuje prostredníctvom:

- Programu štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery, ktorý bol schválený vládou SR pre oživenie bytovej výstavby a vytvorenie podmienok pre obnovu bytového fondu,
- hypotekárneho financovania, pri ktorom sa podpora zo strany štátu poskytuje iba fyzickým osobám vo forme daňových úľav na hypotekárne úvery podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Štátny príspevok pre mladých ľudí sa poskytuje fyzickým osobám:
  - ktoré v deň podania žiadosti o hypotekárny úver majú viac ako 18 a menej ako 35 rokov, a
  - ktorých mesačný príjem nepresahuje 1,3 násobok priemernej mesačnej mzdy v SR,
- Týmto spôsobom štát uľahčuje prístup mladých ľudí s obmedzenými príjmami k hypotekárnym úverom na nákup, výstavbu, rekonštrukciu a obnovu bývania.
- hypotekárneho financovania a štátneho príspevku pre mladých manželov podľa zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- Stavebného sporenia s podporou štátu ako je štátny bonus stavebného sporenia pre fyzické osoby a združenia bytových a nebytových priestorov podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov.

Ostatné fondy štátneho rozpočtu, t. j. dotácie poskytované inými verejnými orgánmi podľa všeobecne záväzných právnych predpisov (podľa zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov) na činnosti súvisiace s podporou rozvoja bývania v špecifických oblastiach.

### Koncept sociálneho podniku

---

<sup>3</sup> Oprávnenými žiadateľmi sú: jednotlivci, obce, samosprávne kraje, vlastníci bytových a nebytových priestorov v bytovom dome zastúpené správcovskými spoločnosťami; združenia vlastníkov bytových a nebytových priestorov v bytovom dome, nezisková organizácia poskytujúca služby všeobecného záujmu v oblasti bývania, správy, údržby a rekonštrukcie ubytovania a iná právnická osoba so sídlom v Slovenskej republike, ktorá existuje aspoň 5 rokov.

**Nedávno bol prijatý zákon** o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch. Hlavným cieľom tohto nového zákona je vytvoriť primeraný a vhodný legislatívny základ pre rozvoj sociálnej ekonomiky, ale tiež prispôbiť podporný systém, ktorý bude sociálne prijateľný a plne zlučiteľný s pravidlami štátnej pomoci.

Zákon definuje pojmy ako „**sociálna ekonomika**“, „**subjekt sociálnej ekonomiky**“ a „**sociálny podnik**“ a stanovuje podmienky, za ktorých by bolo možné poskytnúť subjektom sociálnej ekonomiky z verejných zdrojov a identifikujú sa rôzne formy podpory.

Cieľom novej právnej úpravy je definovať subjekty sociálnej ekonomiky, ako aj možnosti podporiť rozvoj sociálnej ekonomiky a vytvoriť priaznivé podnikateľské prostredie pre sociálne podniky v Slovenskej republike. Pojem sociálny podnik zahŕňa širokú škálu právnických osôb: občianske združenia, nadácie, neinvestičné fondy, neziskové organizácie, účelovo vybudované náboženské organizácie, obchodné spoločnosti, družstvá alebo jednotlivci. Cieľom právnych predpisov je umožniť rôznym typom subjektov vykonávať činnosti v rámci sociálnej ekonomiky a získať prostriedky na financovanie týchto činností.

**Podniky, ktoré majú záujem o štátnu podporu sa musia zaregistrovať, aby mohli požiadať o granty. Nová právna úprava navrhuje, aby sa sociálnym podnikom poskytovala podpora vo forme zníženej sadzby dane z pridanej hodnoty na tovary.**

Nový zákon definuje **sociálny podnik** ako subjekt sociálnej ekonomiky:

- ktorý vykonáva sústavne, samostatne, vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť hospodársku činnosť,
- ktorého hlavným cieľom je dosahovanie merateľného pozitívneho sociálneho vplyvu,
- v ktorom k dosahovaniu pozitívneho sociálneho vplyvu prispievajú tovary alebo služby, ktoré vyrába, dodáva, poskytuje alebo distribuuje, alebo k nemu prispieva spôsob ich výroby alebo poskytovania,
- ktorý použije viac ako 50 % zo svojho zisku na dosiahnutie svojho hlavného cieľa a ak rozdeľuje zisk oprávneným prijímateľom, robí tak v podľa postupov a pravidiel, ktoré nenarúšajú jeho hlavný cieľ,
- Ktorý zahŕňa svojich zamestnancov, spotrebiteľov a obyvateľov obce, v ktorej sa sociálny podnik nachádza do svojej hospodárskej činnosti.

Zákon rozlišuje medzi registrovanými a neregistrovanými sociálnymi podnikmi. Podľa zákona sú registrované spoločnosti nasledovné:

- podnik pracovnej integrácie
- **sociálny podnik bývania/sociálna spoločnosť bývania**
- iný registrovaný sociálny podnik

## Hlavné verejné subjekty sektora sociálneho bývania

### Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (MDVRR SR)

MDVRR SR je ústredným orgánom štátnej správy zodpovedným za prípravu a aktualizáciu koncepcie štátnej bytovej politiky. MDVRR SR vypracováva štátnu politiku bývania s prihliadnutím na všeobecný sociálno-ekonomický, inštitucionálny a technický vývoj na Slovensku s cieľom zabezpečiť dosiahnutie príslušných cieľov v tejto oblasti. Poskytuje tiež dotácie, ktoré obce

využívajú na poskytovanie sociálneho bývania v kombinácii s úvermi od ŠFRB.

## Ministerstvo vnútra SR (MV SR) a Úrad splnomocnenca vlády Slovenskej republiky pre rómske komunity (ÚSVRK)

MV SR je sprostredkovateľským orgánom pre OP LZ. Úrad splnomocnenca vlády Slovenskej republiky pre rómske komunity (ÚSVRK) bol v rámci organizačnej štruktúry MV SR zriadený v roku 2001. Splnomocnenec navrhuje, koordinuje a riadi aktivity zamerané na riešenie problémov rómskej menšiny a po schválení vládou Slovenskej republiky implementuje systematické riešenia na dosiahnutie rovnakého postavenia občanov patriacich k rómskej menšine v spoločnosti.

## Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB)

Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) je finančnou inštitúciou na implementáciu nástrojov finančného inžinierstva podľa osobitného predpisu.<sup>4</sup> ŠFRB je špecializovaný fond na financovanie štátnej podpory rozvoja a budovania bývania, ktorá sa realizuje prostredníctvom poskytovania nízko úročených dlhodobých úverov. Fond bol založený 1. mája 1996. Na čele fondu je riaditeľ, ktorého vymenúva a odvoláva minister MDVRR SR.

ŠFRB bol zriadený zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 124/1996 Z. z., ktorým sa upevnilo jeho postavenie a vytvorili sa podmienky na poskytovanie štátnej podpory rozvoja bývania. Žiadateľmi o pomoc zo ŠFRB môžu byť fyzické osoby - občania Slovenskej republiky s trvalým pobytom v SR, ktoré sú staršie ako 18 rokov a majú pravidelné príjmy, ako aj právnické osoby so sídlom v SR. **Podpora sa poskytuje vo forme úverov.** Vláda bola splnomocnená upraviť programy rozvoja bývania, ktorými sa určia priority pre alokáciu prostriedkov pri poskytovaní podpory zo ŠFRB.

## Hlavné súkromné subjekty v sektora sociálneho bývania

### ETP Slovakia

ETP Slovakia (ďalej „ETP“) je nezisková organizácia, ktorá sa už viac ako 15 rokov zameriava na poskytovanie sociálnych služieb zraniteľným skupinám a jednotlivcom, ktorí čelia sociálnemu vylúčeniu z dôvodu ich etnickej príslušnosti, národnosti alebo sociálneho postavenia. Organizácia bola založená v roku 1992 Americkou agentúrou pre medzinárodný rozvoj (U.S. Agency for International Development) a je priamym pokračovateľom Projektu environmentálneho vzdelávania pre strednú a východnú Európu (Environmental Training Project for the Central and Eastern Europe). Od roku 1995 vykonáva svoju činnosť samostatný právny subjekt. ETP pomáha dvom hlavným skupinám klientov:

- ľuďom žijúcim v extrémnej chudobe a sociálnom vylúčení v prostredí marginalizovaných rómskych komunít (MRK) na Slovensku
- utečencom pod ochranou Vysokého komisára OSN pre utečencov (UNHCR), ktorí utiekli z dôvodu ozbrojených konfliktov, aby hľadali útočisko v inej krajine.

ETP funguje na miestnej, regionálnej, národnej a európskej úrovni. Spolupracuje s miestnymi organizáciami (samosprávami, školami, cirkvami a mimovládnyimi organizáciami) a jednotlivcami.

---

<sup>4</sup> Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1303/2013 zo 17. decembra 2013, ktorým sa stanovujú spoločné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde, Európskom poľnohospodárskom fonde pre rozvoj vidieka a Európskom námornom a rybárskom fonde a ktorým sa stanovujú všeobecné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde a Európskom námornom a rybárskom fonde, a ktorým sa zrušuje nariadenie Rady (ES) č. 1083/2006

Ako „sociálne laboratórium“ ETP neustále testovala nové modely, implementovala a testovala inovatívne nástroje sociálnej práce priamo v teréne a overovala nové pracovné prístupy za účelom dosiahnutia sociálneho začlenenia ľudí trpiacich dlhodobým vylúčením. ETP financovala najmä pilotné projekty svojpomocnej výstavby obydľí v prospech marginalizovaných rómskych komunít.

ETP je aktívnym aktérom pri ovplyvňovaní národných politík, pričom sa úspešne podieľa najmä na tvorbe stratégií a politík na regionálnej, štátnej a európskej úrovni. Stratégia Slovenskej republiky pre integráciu Rómov do roku 2020 je založená na intervenciách a projektoch, ktoré úspešne realizovala a otestovala ETP, ako sú terénna sociálna práca, komunitné centrá, mikroúvery a programy finančnej gramotnosti.

### **Slovenská sporiteľňa (SLSP)/ Projekt DOM.ov**

Od roku 2015 zaviedla Slovenská sporiteľňa (SLSP) **konceptiu sociálneho bankovníctva**, v rámci ktorého poskytuje bankové produkty pre začínajúcich podnikateľov. Cieľom koncepcie je vytváranie nových pracovných miest a podporiť projekty so sociálnym vplyvom, okrem iného aj svojpomocnú výstavbu obydľí.

V súvislosti s touto koncepciou zaviedla SLSP pri posudzovaní žiadostí špecifickú hodnotiacu metódu. Pri posudzovaní budúcej ziskovosti podnikateľa používajú behaviorálnu metódu hodnotenia (hodnotenie základe interného znaleckého posudku). Ich hodnotiacia metóda je tiež segmentovo orientovaná (v závislosti od segmentu, ktorému sa poskytuje mikroúver). Podľa štandardných ratingových kritérií by takýchto podnikateľov nebolo možné podporiť. Špecifické metódy hodnotenia, ktoré používa SLSP sú plne v súlade s bankovými pravidlami (reguláciou Národnej banky Slovenska), pretože v súvislosti oprávnení žiadateľa sú zo sociálnej oblasti a spĺňajú špecifické podmienky definované pre sociálne podniky.

Oprávnenými žiadateľmi v rámci konceptu sociálneho bankovníctva sú subjekty neziskového sektora, sociálne združenia a mimovládne organizácie.

### **Investičné priority RO a OP Ľudské zdroje v programovom období 2014-2020**

Stratégia Operačného programu Ľudské zdroje (OP ĽZ) vychádza z Národného programu reforiem Slovenskej republiky, ktorý definuje opatrenia na posilnenie hospodárskeho rastu a zamestnanosti v Slovenskej republike. V súlade so Stratégiou Európa 2020 boli pre Slovenskú republiku definované nasledovné ciele v oblasti vzdelávania, zamestnanosti a sociálneho začlenenia:

- zlepšiť kvalitu základného vzdelávania, najmä zvýšením úrovne znalostí a zručností žiakov na priemerný počet bodov 505 v prieskume OECD - PISA 2018 (472 bodov v roku 2012),
- dosiahnuť, aby najmenej 40% ľudí vo veku 30 – 34 rokov malo ukončené vysokoškolské alebo ekvivalentné vzdelanie (23,4% v roku 2011),
- udržať podiel ľudí, ktorí predčasne ukončujú školskú dochádzku pod 6% do roku 2020 (v roku 2013 6,3%), a
- zvýšiť mieru zamestnanosti obyvateľov vo veku 20 – 64 rokov na 72% do roku 2020 (zo 65% v rokoch 2011 až 2012),
- znížiť podiel populácie ohrozenej chudobou a sociálnym vylúčením na 17,2% do roku 2020 (z 20,5% v roku 2012).

**Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR** je Riadiacim orgánom pre Operačný program Ľudské zdroje (OP ĽZ). Okrem toho **Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR (MŠVVaŠ SR)**, **Ministerstvo vnútra SR (MV SR)** a **Implementačná agentúra** Ministerstva práce, sociálnych

vecí a rodiny Slovenskej republiky (Implementačná agentúra) plnia úlohy sprostredkovateľského orgánu pod vedením Riadiaceho orgánu, v rámci ktorých zabezpečujú poskytovanie podpory Riadiacemu orgánu pri implementácii OP L'Z s cieľom dosiahnuť úspešné plnenie tohto programu.

**Úrad splnomocnenca vlády Slovenskej republiky pre rómske komunity (ÚSVRK)** plní úlohy zamerané na riešenie záležitostí rómskych komunít a realizovanie systémových opatrení na zlepšenie postavenia a ich integráciu do spoločnosti. Jeho úloha zahŕňa predovšetkým tvorbu, realizáciu a koordináciu efektívnejších politík a realizáciu systémových opatrení zameraných na prevenciu sociálneho vylúčenia rómskych komunít a podporu ich začleňovania do spoločnosti. ÚSVRK je priamo zapojený do procesu implementácie OP L'Z v rozsahu realizácie programov:

- terénnej sociálnej práce, komunitných centier, podpory programu vzdelávania detí v ranom detstve,
- Program asistencie pri vysporiadavaní a legalizácii pozemkov v obciach s prítomnosťou marginalizovanej rómskej komunity (MRK) ako súčasť Take away balíka,
- zabezpečenia prepojenia všetkých intervencií Take away balíka a kvalitu ich výkonu v teréne. Ako národný kontaktný bod zodpovedný za plnenie vnútroštátneho strategického rámca pre integráciu Rómov do roku 2020 bude realizovať prierezové opatrenie zamerané na systém monitorovania, hodnotenia a komplexného zberu dát o marginalizovanej rómskej komunite.

Podľa žiadosti a aktuálnych potrieb RO by táto štúdia mala hodnotiť iba prioritnú os 3: Zamestnanosť (špecifické ciele 3.1.1 a 3.1.2.) a prioritnú os 6: Technické zariadenia v obciach s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunít (špecifické ciele 6.1.1 a 6.2.1) v rámci OP L'Z, s ohľadom na tri segmenty bytovej politiky: (i) výstavba obecných nájomných bytov (ii) výstavba nájomných bytov bytovými družstvami, a (iii) svojpomocná výstavba obydľí. Prioritná os 4: Sociálne začlenenie sa môže stať v súvislosti s finančnými nástrojmi relevantnou neskôr. V súčasnosti sa alokácia z prioritnej osi 4 na finančné nástroje zameriava na segment zdravotnej starostlivosti, a nie až tak na politiky v oblasti segmentu bývania; v budúcnosti však môže byť relevantná v súvislosti s podporou troch posudzovaných segmentov politiky bývania, za predpokladu, že text tejto prioritnej osi v rámci OP L'Z pre to poskytne lepší základ. V takom prípade by sa všeobecné závery ohľadom zlyhania trhu v oblasti poskytovania sociálneho bývania mali vzťahovať aj na prioritnú os 4, pokiaľ RO nepovažuje závery hodnotenia ex-ante za neaktuálne vzhľadom k súčasnej situácii na trhu v súlade s článkom 2 písm. g) Nariadenia o spoločných ustanoveniach.

**Prioritná os 3 Zamestnanosť** prispieva k splneniu jedného z tematických cieľov Stratégie Európa 2020, t. j. k dosiahnutiu 75% podielu zamestnaného obyvateľstva vo veku 20 - 64 rokov. Jedným z opatrení, ktoré vláda SR sleduje **je zvýšenie mobility pracovnej sily, čo by malo viesť k zvýšeniu zamestnanosti**. Poskytovanie cenovo dostupného nájomného bývania je jedným z opatrení, ktoré by podľa vlády mali ľudí motivovať k tomu, aby sa presťahovali za novým pracovným miestom.

**Prioritná os 6: Technické zariadenia v obciach s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunít** poskytne obyvateľom separovaných a segregovaných rómskych komunít prístup k bývaniu, vode, priradeným inžinierskym sieťam a pravidelnému zberu komunálneho odpadu v súlade s hygienickými normami.

## Analýza ponuky

## Sociálne nájomné bývanie

- **Výstavba obecných nájomných bytov**

V prípade výstavby obecných nájomných bytov na Slovensku existuje už pomerne rozvinutý model štátnej podpory financovania rozvoja bývania, ktorý funguje už dlhé roky a zabezpečuje ho najmä MDVRR SR a ŠFRB. **Na podporu bývania bolo zo štátneho rozpočtu vyčlenených 40 miliónov EUR ročne pre najbližšie tri roky, z čoho 25 miliónov EUR bude prevedených do ŠFRB a vyčlenených na rozvoj obecného nájomného bývania.** Popri sume vo výške 25 miliónov EUR od štátu, ŠFRB prejavil ochotu poskytnúť ďalších 25 miliónov EUR z vlastných zdrojov na podporu projektov v celkovej výške 50 miliónov EUR ročne.

Neboli k dispozícii žiadne verejne dostupné údaje ohľadom výšky úverov poskytnutých bankami obciam na výstavbu obecných nájomných bytov. Na základe rozhovorov s veľkými bankami sme odhadli, že ponuka bankového financovania týchto projektov je v súčasnosti nízka. Menšie aj väčšie obce v prieskume uviedli, že sa pri pokuse o získanie finančných prostriedkov z komerčných bánk stretli s ťažkosťami. Obce, ktoré prejavili záujem o úvery na financovanie sociálneho bývania, považujú za najdôležitejšie parametre tohto finančného nástroja nízke úrokové sadzby a možnosť získať úvery bez poskytnutia zabezpečenia.

Z celkovej alokácie finančných prostriedkov EÚ pre OP LZ (2,2 mld. EUR) boli podpísané dve zmluvy o financovaní medzi MPSVaR a SIH a jeho správcom SZRB AM pre finančné nástroje vo výške 72,1 mil. EUR (vrátane národného príspevku). Jedna zo zmlúv o financovaní sa týka prioritnej osi 3 Zamestnanosť (58,5 mil. EUR) a druhá sa týka prioritnej osi 6 Technické zariadenia v obciach s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunít (13,6 mil. EUR). Alokácia pre finančné nástroje pre prioritnú os 3 aj prioritnú os 6 sa môžu použiť zameniteľne pre všetky tri posudzované segmenty štátnej politiky bývania, za predpokladu, že budú riešiť špecifické ciele definované v rámci každej prioritnej osi. Na základe predchádzajúceho ex-ante hodnotenia boli tieto prostriedky alokované SIH na podporu sociálnej ekonomiky ako celku, t. j. na financovanie činností sociálnej ekonomiky vykonávaných aj MSP.

- **Výstavba realizovaná sociálnymi podnikmi bývania, vrátane bytových družstiev**

V súvislosti s **výstavbou realizovanou na Slovensku bytovými družstvami** je v súčasnosti veľmi obmedzená ponuka financovania. Družstvá uskutočnili v posledných rokoch len veľmi málo stavebných projektov. Komerčné banky v rozhovoroch uviedli, že bytové družstvá bežne nepatria medzi ich klientov. Jedna banka, ktorá je veľmi aktívna v sektore sociálnej ekonomiky uviedla, že v súčasnosti posudzuje prvý stavebný projekt predložený bytovým družstvom. Potvrďuje to, že by potenciálne mohlo dôjsť k rozvoju stavebných projektov realizovaných bytovými družstvami. Presnejšia legislatíva zameraná na družstvá, ako napr. nedávno prijatý zákon č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike by mohla takúto výstavbu podporiť.

Vzhľadom na nedostatok skúseností komerčných bánk s bytovými družstvami a praxe, v rámci ktorej sa v úverom procese družstvá považujú za združenie samostatných dlžníkov, z ktorých niektorí nemusia byť spôsobilí získať úver na nadobudnutie bývania, by finančné nástroje na zmiernenie rizika, ako napr. záruky, mohli prispieť k rozvoju ponuky financovania zo strany bánk. To isté platí pre financovanie iných potenciálnych združení jednotlivcov alebo neziskových organizácií, ktoré by mali záujem realizovať alebo získať stavebné projekty. Záruky by prispeli k poskytovaniu úverov s nízkou úrokovou sadzbou a dlhou lehotou splatnosti. Poskytovanie



financovania za zvýhodnených podmienok je kľúčové pre amortizáciu nákladov na výstavbu počas lehoty splatnosti v súlade s ekonomickou životnosťou nehnuteľnosti a na to, aby sa v krátkom časovom období nemusela vyžadovať nadmerná návratnosť investícií. Za účelom dosiahnutia nižších nákladov financovania, môže byť úver kombinovaný s príspevkom na dotáciu úrokovej sadzby.

Podľa prieskumu by pre bytové družstvá, ktoré prejavili záujem o úvery s dotovanou úrokovou sadzbou bola akceptovateľná úrokovú sadzba vo výške 1% - 2%. V súvislosti so splatnosťou úverov by boli ochotní akceptovať splatnosť 20 až 40 rokov.

Ako bolo spomenuté vyššie, došlo k uzavretiu dvoch zmlúv o financovaní pre finančné nástroje v celkovej hodnote 72,1 mil. EUR z prostriedkov EÚ a národného príspevku podľa OP LZ. Cieľom RO je, aby boli tieto finančné prostriedky dostupné pre akékoľvek bytové družstvá, ktoré majú záujem sa angažovať vo výstavbe nájomných bytov, bez ohľadu na ich právnu formu (družstvo, nezisková organizácia, občianske združenie atď.).

### Projekty svojpomocnej výstavby obydí

Na financovaní projektov svojpomocnej výstavby obydí sa banky ani štát výraznejšie nepodieľali. Z výskumu spoza stola a z rozhovorov so zástupcami najväčších slovenských bánk a Riadiaceho orgánu vyplynulo, že v súčasnosti poskytujú financovanie **projektov svojpomocnej výstavby obydí** iba ETP a SLSP. **Tieto stavebné projekty sa zameriavajú** predovšetkým na rómske obyvateľstvo. V porovnaní s počtom Rómov, ktorí potrebujú pomoc v oblasti bývania je suma ponuky nízka.

Ponuka ETP sa vypočítala na základe informácií o aktuálnom objeme fondu - 90 000 EUR. Okrem toho spoločnosť ETP očakáva do roku 2020 príjmy zo splátok úverov vo výške 134 000 EUR. Na účely zjednodušenia a uplatnenia konzervatívneho prístupu však táto suma nebude zahrnutá do odhadu ponuky pri kvantifikácii trhových medzier, nakoľko ide o nižšiu sumu, ktorá je založená na neistých splátkach úverov od dlžníkov.

SLSP začala s programom poskytovania mikroúverov v roku 2016. V pilotnom roku sa postavilo iba 14 domov. V druhom roku bolo poskytnutých 20 úverov na svojpomocnú výstavbu obydí. Plán SLSP pre rok 2018 a nasledujúce roky predstavuje 20 domov ročne. Priemerné náklady na jeden dom sú vo výške 12 000 EUR a ďalších 10 000 EUR je potrebných na podporu, vzdelávanie, sociálnych pracovníkov a pod. Z tohto dôvodu bola ponuka SLSP vypočítaná približne vo výške 1,2 milióna EUR ročne pre úvery a 1 milión EUR pre dodatočné náklady spojené s projektom. V päťročnom období od roku 2019 do roku 2023 sa teda ponuka odhaduje vo výške 6 mil. EUR a vo výške 5 miliónov EUR na súvisiace náklady.

### Zhrnutie

*Indikatívne údaje o dostupnom financovaní **obecnej nájomnej bytovej** výstavby v Slovenskej republike*

Zdroj	2018	2019	2020	Predpoklad trvalej podpory v období od roku 2021 do roku 2023	Celkovo (ako plánovaná podpora v rokoch 2019 až 2023)
-------	------	------	------	---	---

<b>Štátny rozpočet</b>	40 000 000	40 000 000	40 000 000	120 000 000	200 000 000
Z toho zo štátneho rozpočtu do ŠFRB (podpora bývania)	25 000 000	25 000 000	25 000 000	75 000 000	125 000 000
Vlastné zdroje ŠFRD (podpora bývania)	25 000 000	25 000 000	25 000 000	75 000 000	125 000 000
<b>Celkovo</b>	<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>	<b>195 000</b>	<b>325 000 000</b>

Tabuľka 1: Orientačný prehľad dostupného financovania projektov svojpomocnej výstavby obydľí na Slovensku

Zdroj*	Suma v EUR
SLSP – Odhadovaná výška úverov na financovanie 100 domov ročne počas obdobia 5 rokov	6 000 000

\* Potenciálna vlastná ponuka ETP tu nie je zahrnutá, pretože závisí od neistých splátok úverov dlžníkmi, a v každom prípade je táto suma tiež menej významná v porovnaní s úverovými kapacitami SLSP.

## Analýza dopytu

### Sociálne nájomné bývanie

Za účelom získania informácií ohľadom ponuky sa uskutočnili dva prieskumy, z ktorých jeden sa zameriaval na obce a druhý na bytové družstvá. Celkovo bolo oslovených 2 927 slovenských obcí. Dotazník vyplnilo 197 obcí, čo zodpovedá 6,7% zo všetkých obcí na Slovensku a 13,3% z celkového počtu obyvateľov krajiny.

V súvislosti s odhadom dopytu obce v odpovediach na otázky v dotazníku odhadli objem celkového neuspokojeného dopytu po sociálnom bývaní, ďalej neuspokojený dopyt zo strany MRK a celkovú sumu investícií, ktoré by boli potrebné na uspokojenie tohto dopytu. Na základe prijatých odpovedí sa dopyt určil vo výške 56,8 milióna EUR, ktorý však reprezentuje iba 13,3% celkového obyvateľstva, z čoho možno odvodiť, že pokiaľ by sa vzťahoval na 100% populácie, bol by tento dopyt vo výške 425,8 mil. EUR.

Tento údaj sa môže považovať za indikátor zlyhania trhu v sektore nájomného sociálneho bývania na Slovensku, pretože zodpovedá odhadu celkovej neuspokojenej potreby občanov SR a objemu projektov, ktoré by mali uskutočniť všetky subjekty pôsobiace v odvetví sociálneho bývania, t. j. primárne miestne samosprávy, ale tiež sociálne podniky bývania, aby tento dopyt uspokojili.

- **Obecné nájomné bývanie**

Predpokladá sa, že obce do roku 2023 uskutočnia menší počet projektov v oblasti sociálneho bývania. Doterajšie skúsenosti a kvalitatívna spätná väzba od účastníkov trhu naznačujú miernu ochotu obcí investovať v tejto oblasti. Toto zistenie bolo konfrontované s odhadom ŠFRB ohľadom finančných potrieb v sektore sociálneho bývania v nasledujúcich rokoch, ktorý potvrdil nedostatočnú ochotu niektorých obcí investovať v tejto oblasti, čo platí najmä pre väčšie obce, ktoré pred projektmi sociálneho bývania zrejme skôr uprednostňujú predaj pozemkov súkromným

developerom na komerčné realitné projekty. Treba poznamenať, že niektoré potreby môžu súvisieť s projektmi, ktoré nie sú spôsobilé na podporu zo ŠFRB, pri ktorých by finančné nástroje mohol dopĺňať grant z Ministerstva vnútra SR. Ak by sa podmienky financovania obcí rozvinuli, mohol by byť počet týchto projektov vyšší než sa očakávalo.

V prieskume uskutočnenom v súvislosti s touto štúdiou obce, ktoré na účely výstavby obecného nájomného bývania prejavili záujem o úvery so zvýhodnenými úrokovými sadzbami, **považovali za najdôležitejšie parametre tohto finančného nástroja nízke úrokové sadzby a možnosť získať úver bez nutnosti poskytnúť zabezpečenie.**

Vzhľadom k aktuálnemu nedostatku pracovnej sily na Slovensku, ŠFRB vidí vyšší potenciál v stavebných projektoch umiestnených mimo centra mesta, ktoré spoločne uskutočňujú obce a súkromné spoločnosti, ktoré sa vytvorením ubytovacích kapacít usilujú o prilákanie nových zamestnancov. ŠFRB preto v najbližších rokoch očakáva financovanie väčšieho počtu takýchto projektov, pričom predpokladá, že bude schopný pokryť z vlastných zdrojov celý dopyt vo výške približne 50 miliónov EUR ročne.

- **Výstavba realizovaná sociálnymi podnikmi bývania, vrátane bytových družstiev**

Okrem obcí by k rozvoju ponuky v odvetví sociálneho bývania a splneniu investičných potrieb, ktoré identifikovali obce mohli v budúcnosti prispieť aj ostatné subjekty odvetvia sociálneho bývania, najmä sociálne podniky bývania, avšak len za predpokladu, že na tieto účely budú mať dostatočné finančné prostriedky.

Pokiaľ ide o **výstavbu realizovanú bytovými družstvami**, väčšina súčasných bytových družstiev nepostavila v posledných 30 rokoch žiaden nájomný bytový dom. Ako bolo zdôraznené v časti tejto analýzy venovanej analýze dopytu, na Slovensku je medzera v oblasti štátnej podpory bytových družstiev a nimi uskutočňovanej bytovej výstavby. Je to spôsobené nedostatočnou legislatívou, ako aj nedostatočným inštitucionálnym zázemím pre uskutočňovanie takejto výstavby. Prispieva k tomu tiež málo skúseností, ktoré majú komerčné banky s bytovými družstvami. Z uvedeného dôvodu financovanie výstavby a akvizície nehnuteľností bytovými družstvami prakticky neexistuje. Z prieskumu však vyplynulo, že bytové družstvá majú záujem o úvery so zvýhodnenými úrokovými sadzbami na účely výstavby v budúcnosti.

Očakáva sa, že bytové družstvá spolu s novými sociálnymi podnikmi bývania (ktoré majú byť vytvorené na základe zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch) môžu prispieť k uspokojeniu dopytu po bývaní zo strany ľudí, ktorých potreby nemôžu byť uspokojené sociálnymi nájomnými bytmi, pretože ich príjmy prekračujú stanovenú hranicu, ale nie sú dostatočné pre poskytnutie hypotéky a/alebo im neumožňujú platenie nákladov na bývanie, v ktorých sú zohľadnené marže developerov („ľudia nachádzajúci sa v diere sociálneho ubytovania“).

V uplynulých rokoch ŠFRB prijal od bytových družstiev iba veľmi malý počet žiadostí o financovanie. Jedna banka, ktorá je veľmi aktívna v odvetví sociálnej ekonomiky uviedla, že začala posudzovať prvý takýto projekt, ktorý je však ešte potrebné dopracovať, aby bol spôsobilý na financovanie. V prípade tohto typu sociálnych podnikov bývania by finančné nástroje prispôbené na tento typ financovania mohli zohrať úlohu katalyzátora, ktorý by podporil výskyt viacerých projektov, čím by sa prispelo k rozvoju ponuky v oblasti ponuky sociálneho bývania.

Pre bytové družstvá, ktoré prejavili záujem o úvery so zvýhodnenou úrokovou sadzbou, by bola akceptovateľná úroková sadzba vo výške 1% - 2%. V súvislosti so splatnosťou úverov by pre ne bola akceptovateľná doba splatnosti 20 až 40 rokov. Bytové družstvá tiež prejavili záujem o nenávratné granty ako ďalšiu formu financovania.

Pokiaľ ide o použitie finančných nástrojov na financovanie novej výstavby, väčšina bytových družstiev (60%) prejavila záujem o poradenstvo alebo technickú pomoc.

### **Projekty svojpomocnej výstavby obydľí**

Zreteľne sa preukázal rastúci dopyt po **podpore projektov svojpomocnej výstavby obydľí**, ktorá je však závislá od dostupnosti financovania. Súčasné prostriedky však nepostačujú na uspokojenie celkového dopytu. V súvislosti s mikroúvermi je možné zvážiť finančné nástroje, ako napr. dotované úvery a záruky, alebo kombináciu finančných nástrojov a nenávratného grantu, pretože existuje potenciál pre ich splácanie. Financovanie súvisiacej technickej podpory/pomoci by sa však uprednostnilo vo forme nenávratného grantu alebo kapitálového finančného nástroja, prípadne ich kombináciou.

Dopyt sa určil na základe celkového odhadu trhu, ktorý poskytla ETP a ktorý bol konfrontovaný s odhadmi, ktoré uskutočnila SLSP v súvislosti s vlastnými činnosťami. Podľa ETP je odhadovaný rozsah projektov v počte 100 projektov v roku 2019, ktoré by sa za predpokladu poskytnutia dodatočnej podpory konečným prijímateľom každoročne zdvojnásobovali. Na základe toho sa použil druhý scenár, ktorý predpokladá stabilizáciu podporovaných projektov na úrovni 400 projektov za rok v období rokov 2022 a 2023. Celkový odhadovaný dopyt sa preto odhaduje na 1 200 až 1 600 nových domov.

V tomto prípade sa uplatnil konzervatívny prístup, keďže štúdia ATLAS preukázala, že priemerný počet rómskych rodín, ktoré potrebujú podporu v oblasti bývania, je od 15 do 20 tisíc. **Dopyt sa vypočítal v rozpätí od 14,4 mil. EUR do 19,2 mil. EUR, s potrebou finančných prostriedkov na kľúčové opatrenia na podporu prijímateľov (odborné vzdelávanie, sociálni pracovníci, stavební inštruktori) v celkovej výške od 9,6 mil. EUR do 16,8 mil. EUR. Tento posledný údaj možno považovať za výzvu na implementáciu takéhoto finančného nástroja pre mikroúvery, v súvislosti s ktorou je nutný pevný záväzok zo strany štátnych a obecných orgánov poskytnúť dodatočné finančné prostriedky na podporu konečných prijímateľov.**

Zhrnutie dopytu	
<p><b>Sociálne nájomné bývanie</b> obecné nájomné bývanie, sociálne podniky bývania, vrátane bytových družstiev, súkromní developeri</p>	<p>Z údajov od obcí, ktoré naznačili zlyhanie trhu, t. j. existenciu neuspokojeného dopytu obyvateľov po nájomnom sociálnom bývaní, sa odvodil dopyt, ktorý sa odhaduje v celkovej výške 401,7 mil. EUR – 425,8 mil. EUR</p> <p>Presnejší odhad v súvislosti s projektmi sociálneho bývania, ktoré majú uskutočniť obce do roku 2023 je možno odvodiť z odhadov ŠFRB, ktorý určil potrebnú výšku finančných prostriedkov 50 mil. EUR ročne, to zn., že <b>dopyt je vo výške 250 mil. EUR v období rokov 2019-2023. Treba poznamenať, že niektoré potreby financovania sa môžu týkať aj projektov, ktoré nie sú spôsobilé na získanie podpory zo ŠFRB, v prípade ktorých by finančné nástroje mohli dopĺňať granty od Ministerstva vnútra.</b></p> <p>V súvislosti s dopytom po sociálnom bývaní by mohli plniť úlohy rôzne typy subjektov pôsobiacich v odvetví sociálneho bývania, ako napr. bytové sociálne podniky, bytové družstvá atď. Vzhľadom ku značnému dopytu zo strany obyvateľov, ani obmedzený počet rozpracovaných projektov zo strany nájomných sociálnych podnikov nie je prekážkou toho, aby tieto subjekty realizovali väčší počet investícií, a to obzvlášť po prijatí nového zákona o nájomných sociálnych podnikoch.</p>
<p>Projekty svojpomocnej výstavby obydľí</p>	<p>Dopyt sa vypočítal na základe odhadovaného počtu domov, ktoré by mohli byť postavené v najbližšom päťročnom období. Požiadavka na mikroúvery sa tak pohybuje v rozmedzí od <b>14,4 mil. EUR do 19,2 mil. EUR.</b></p>

### Medzery na trhu a suboptimálna investičná situácia

Po určení ponuky a dopytu v rámci vybraných segmentov politiky bývania, v ktorých by mohli mať finančné nástroje významnú úlohu, táto štúdia v ďalšom kroku odhadla finančnú medzeru, pričom zohľadnila kvantitatívne a kvalitatívne aspekty. Hodnotenie nedostatkov preukazuje rovnováhu medzi ponukou a dopytom v prípade financovania prioritnej osi 3: Zamestnanosť a prioritnej osi 6: Integrácia marginalizovaných rómskych komunít v rámci OP L'Z, keďže v súčasnosti sú relevantné len tieto osi, pretože SIH získal finančné prostriedky iba z týchto dvoch osí (v budúcnosti sa však môže stať relevantnou aj prioritná os 4: Sociálne začlenenie).

<p><b>Charakteristické črty dopytu</b></p>	<p><b>Sociálne nájomné bývanie</b></p> <p><b>Obecné nájomné bývanie, sociálne podniky bývania, vrátane bytových družstiev.</b></p> <p>Na základe informácií od MDV SR za roky 2015-2017, informácií od ŠFRB za roky 2014 -2016 a prieskumu uskutočneného medzi obcami, sa neuspokojený dopyt po sociálnom bývaní odhaduje v celkovej výške 401,7 mil. EUR - 425,8 mil. EUR. Tieto údaje predstavujú odhad zlyhania trhu v oblasti nájomného sociálneho bývania, ktorému čelia občania SR, ako aj celkových investícií, ktoré by boli potrebné na uspokojenie tohto dopytu. Tieto investície môžu realizovať rôzne typy subjektov, t. j. obce, sociálne podniky bývania a súkromní developeri.</p> <p>Odhad počtu projektov, ktoré majú vypracovať samotné obce počas najbližšieho nového päťročného obdobia na implementáciu finančných nástrojov nie je vyšší ako 50 mil. EUR ročne, t. j. <b>celkovo 250 mil. EUR počas obdobia 2019 – 2023. Treba poznamenať, že niektoré potreby financovania sa môžu týkať aj projektov, ktoré</b></p>
--	---

**nie sú spôsobilé na získanie podpory zo ŠFRB, v prípade ktorých by finančné nástroje mohli dopĺňať granty od Ministerstva vnútra.**

**Okrem obcí** môžu projekty realizovať tiež sociálne podniky bývania, najmä bytové družstvá, v súvislosti s ktorými kvalitatívne údaje získané prieskumom naznačujú dopyt, čo tiež súvisí s nedávnymi legislatívnymi zmenami. Tento dopyt však nebolo možné vypočítať, pretože k dispozícii bolo iba málo kvantitatívnych informácií. V súčasnosti existujú dva projekty, ktoré pochádzajú od bytových družstiev, avšak pre ich skoré štádium nie je možné presne kvantifikovať ich finančné potreby. V nasledujúcich rokoch by bolo možné vyvinúť ďalšie projekty za predpokladu, že budú k dispozícii dostatočné finančné prostriedky.

#### **Svojpomocná výstavba obydľí**

Súkromný sektor poskytuje mikroúvery na svojpomocnú výstavbu obydľí. Boli identifikované iba dva subjekty, ktoré tieto úvery poskytujú – ETP a SLSP. Dopyt, ktorý odhadla ETP zohľadňuje údaj o dopyte po mikroúveroch (získaný od priemerného počtu rómskych rodín), za predpokladu, že sa poskytne viac finančných prostriedkov a dodatočné náklady na podporné opatrenia pre konečných prijímateľov sa pokryjú inými zdrojmi financovania. Celkový dopyt po mikroúveroch sa odhaduje medzi **14,4 až 19,2 mil. EUR v období rokov 2019-2023.**

<p>Charakteristické črty ponuky</p>	<p><b><u>Sociálne nájomné bývanie</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Obecné nájomné bývanie:</b></li> </ul> <p>Táto forma sociálneho bývania je financovaná prevažne zo štátneho rozpočtu. Do štátneho rozpočtu sa alokovala suma vo výške 40 mil. EUR pre každý rok zostávajúceho programového obdobia, t. j. pre roky 2018 – 2020. Zo sumy 40 miliónov EUR sa prevedie 25 miliónov EUR ročne do ŠFRB na podporu úverového programu na rozvoj / akvizície v oblasti obecného nájomného bývania. K prostriedkom vo výške 25 mil. EUR zo štátneho rozpočtu, ŠFRB plánuje pripojiť prostriedky vo výške 25 mil. EUR ročne z vlastných zdrojov na financovanie sociálneho bývania, čo znamená celkovú dostupnú ponuku vo výške 50 miliónov EUR ročne, t. j. 250 miliónov EUR v období rokov 2019 - 2023. Zvyšných 15 miliónov EUR je vyčlenených na bývanie, ale môžu sa použiť aj na opravy, zateplenie a pod.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Sociálne podniky bývania, vrátane bytových družstiev :</u></b></li> </ul> <p>Banky a ŠFRB neboli schopné poskytnúť podrobné informácie týkajúce sa sociálnych podnikov, vrátane bytových družstiev, pretože z ich stany zaznamenali iba nízky dopyt po financovaní. Vyzerá to tak, že v súčasnosti by jedna špecializovaná banka bola ochotná financovať niektoré pilotné projekty v tejto oblasti. Zrejme by však nebola schopná pokryť všetky potreby financovania, ak by sa počet projektov podstatne zvýšil, najmä uviedla, že by mala problémy s poskytovaním požadovaného dlhodobého financovania.</p> <p><b>Projekty svojpomocnej výstavby obydli:</b></p> <p>Súkromný sektor poskytuje mikroúvery, čo však nepredstavuje významnú časť ponuky. Ponuka zo strany SLSP sa vyčísliła vo výške <b>6 miliónov EUR</b>.</p>
<p>Zhodnotenie nedostatkov</p>	<p><b><u>Sociálne nájomné bývanie</u></b></p> <p>Po zohľadnení skutočností uvedených nižšie sa celková medzera na trhu odhaduje vo výške <b>154,6 – 178,7 mil. EUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Obecné nájomné bývanie:</b></li> </ul> <p>Finančné prostriedky, ktoré obce využívajú na účely rozvoja/akvizície obecného nájomného bývania pochádzajú z veľkej časti zo štátneho rozpočtu. Vo väčšine prípadov sa poskytujú vo forme dotácií a úverov. Veľkú časť takýchto úverov poskytuje obciam ŠFRB. Okrem prostriedkov zo štátneho rozpočtu, ŠFRB využíva aj vlastné zdroje. Ak by sa do roku 2023 pokryli celkové odhadované potreby v oblasti rozvoja sociálneho bývania, celková medzera by zodpovedala vyššie uvedenému objemu.</p> <p>Nie je však veľmi pravdepodobné, že by k tomu došlo, pretože obecné projekty zatiaľ veľmi nepokročili a projekty súkromných spoločností závisia od legislatívnych zmien, ktoré sa majú uskutočniť. <b>V období rokov 2019-2023 očakáva, že trhová medzera v oblasti obecného nájomného bývania bude nižšia v prípade projektov oprávnených na financovanie zo strany ŠFRB. Niektoré potreby však môžu súvisieť s projektmi, ktoré nie sú spôsobilé na získanie podpory zo ŠFRB, pri ktorých by finančné nástroje mohli dopĺňať</b></p>

	<p><b>granty Ministerstva vnútra SR.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Sociálne podniky bývania, vrátane bytových družstiev :</u></b></li> </ul> <p>V niektorých oblastiach zlyhávania trhu, ktoré sú kvantifikované vyššie, by mohli pôsobiť iné typy subjektov odvetvia sociálneho bývania, najmä sociálne podniky bývania, ktoré by na tento účel potrebovali primerané financovanie. Takéto financovanie však trh doteraz neposkytoval, alebo poskytoval iba v obmedzenom rozsahu.</p> <p><b>Projekty svojpomocnej výstavby obydli:</b></p> <p>Ponuka mikroúverov určených na svojpomocnú výstavbu ubytovania pre znevýhodnených občanov pochádza väčšinou z dvoch súkromných organizácií - ETP a SLSP. Potenciálny dopyt, ktorý bol vypočítaný na základe odhadu realizovateľných projektov sa zdá byť vyšší ako súčasná ponuka. V súvislosti s mikroúvermi sa vypočítala medzera v rozmedzí od <b>8,4 milióna EUR do 13,2 milióna EUR.</b></p>
--	---

## Navrhovaná investičná stratégia

### Zhrnutie hlavných zistení

#### Sociálne nájomné bývanie

- **Obecné nájomné bývanie**

Vzhľadom k tomu, že pre obce existuje atraktívna ponuka finančných prostriedkov zo ŠBRB, ktorá je schopná pokryť až 50% potenciálneho nárastu dopytu po financovaní obecného nájomného bývania, neodporúča sa vytvorenie nových finančných nástrojov osobitne určených pre projekty sociálneho bývania obcí. Výstavba obecného nájomného bývania je v súčasnosti financovaná prostredníctvom dobre vyvinutého modelu verejnej podpory, ktorá je založená na dotáciách zo strany MDV SR a úverov poskytovaných za výhodných podmienok zo ŠFRB. Aj napriek dobre rozvinutému modelu verejnej podpory a dopytu po sociálnom bývaní, ktorý prekračuje ponuku, je zo strany obcí iba obmedzený záujem na rozvoji projektov sociálneho bývania. Obzvlášť evidentné je to v prípade veľkých obcí, v ktorých je vysoká cena pozemkov, na základe čoho je pre ne atraktívnejšie predat' pozemky súkromným developerom na komerčné projekty, než rozvíjať sektor sociálneho bývania.

Priestor na financovanie však môže existovať v oblastiach, ktoré nie sú spôsobilé na financovanie zo ŠFRB. Ministerstvo vnútra SR ako sprostredkovateľský orgán pre prioritnú os 6 OP LZ plánuje spustiť výzvu pre obce na financovanie „prechodného bývania“ v hodnote 45 mil. EUR. Možnosti poskytnutia prostriedkov podľa tejto výzvy sú veľmi obmedzené na financovanie potrebnej infraštruktúry spojenej s bývaním, ktorá by mohla byť financovaná z finančných nástrojov financovaných prioritnou osou 6. Treba zdôrazniť, že takáto infraštruktúra by nemohla byť financovaná z úverov od ŠFRB, pretože podľa § 6 ods. 1 písm. f) zákona č. 443/2015 Z. z. sa takýto úver môže poskytnúť len na technickú infraštruktúru, za predpokladu, že samotné bývanie bolo financované buď úverom zo ŠFRB alebo dotáciou od MDV SR. V prípade výstavby realizovanej v z grantu od MV SR by však nebola splnená žiadna z vyššie uvedených podmienok, preto by sa nemohli použiť prostriedky zo ŠFRB.



- **Sociálne podniky bývania, vrátane bytových družstiev**

**Nový zákon o sociálnej ekonomike, ktorý nadobudol účinnosť v máji 2018, má za cieľ podporiť vytvorenie bytových družstiev a spoločností v oblasti sociálneho bývania, ktoré môžu dopĺňať ponuku sociálneho bývania poskytovanú obcami.** Tým by sa potenciálne mohol uspokojiť dopyt po bývaní zo strany ľudí, ktorý potreby nemôžu byť uspokojené sociálnymi nájomnými bytmi, pretože ich príjmy prekračujú stanovenú hranicu, ale na druhej strane im neumožňujú platenie nákladov na bývanie, v ktorých sú zohľadnené marže developerov. Hoci sa očakáva, že bytové družstvá a sociálne podniky bývania prevezmú túto úlohu, neexistujú žiadne historické údaje ani iné existujúce dôkazy, na základe ktorých by bolo možné kvantifikovať budúci vývoj. Z tohto dôvodu sa počas tohto programového obdobia neodporúča žiaden finančný nástroj, ktorý by bol špecificky určený pre sociálne podniky bývania, keďže neexistujú trhové údaje o dopyte po financovaní takýchto subjektov.

Zároveň je potrebné **zdôrazniť potenciálnu úlohu bytových družstiev a sociálnych podnikov bývania, vrátane spoločností zriadených obcami<sup>5</sup>, pri poskytovaní sociálneho bývania a tieto subjekty by mali mať možnosť využívať finančné nástroje navrhnuté pre subjekty sociálnej ekonomiky.** Sociálne podniky bývania by preto mali mať prospech z prístupu ku širšiemu finančnému nástroju (t. j. ktorý by sa vzťahoval sociálnu ekonomiku ako celok), ktorý by buď poskytoval riešenia na zmiernenie rizika vo forme záruk pre finančné inštitúcie a / alebo vo forme zvýhodnených úverov s dlhou lehotou splatnosti.

- **Parametre finančných nástrojov pre projekty sociálneho bývania**

Z prieskumov uskutočnených v súvislosti s týmto ex-ante hodnotením vyplynulo, že menšie a stredne veľké obce, ako aj sociálne podniky bývania majú problém získať dlhodobé financovanie za vhodných úrokových podmienok, čo je základným predpokladom pre výstavbu sociálnych nájomných bytov. Tieto subjekty uviedli, že k tomu, aby mohli rozvíjať nové projekty sociálneho bývania by potrebovali úvery s dobou splatnosti od 20 do 40 rokov s úrokovou sadzbou 1% až 2%.

Vzhľadom k pretrvávajúcej neistote v súvislosti s rozsahom projektov, ktoré by v oblasti sociálneho bývania mali uskutočniť obce, podniky sociálneho nájomného bývania a súkromní developeri do roku 2023, by nebolo vhodné vytvoriť špecifický finančný nástroj pre každý takýto subjekt. Namiesto toho sa odporúča zahrnúť všetky tieto subjekty ako potenciálnych prijímateľov širších finančných nástrojov, ktoré by sa mohli vytvoriť pre celý sektor sociálnej ekonomiky. Rozsah finančných a záručných nástrojov, ktoré boli odporúčané v pôvodnej verzii a tiež v aktualizácii ex-ante hodnotenia odvetvia sociálnej ekonomiky by sa mal rozšíriť tak, aby zahŕňal aktivity obcí v oblasti sociálnej ekonomiky, vrátane nájomného sociálneho bývania.

V aktualizovanom ex-ante hodnotení v oblasti sociálnej ekonomiky sa odporúča krytý finančný nástroj na poskytovanie dlhodobého podriadeného dlhu pre sociálne podniky nájomného bývania, ktorý by im umožnil prístup k dlhodobému financovaniu a prispel k posilneniu štruktúry súvahy za účelom uskutočnenia svojich investičných projektov. Tento nástroj by bol veľmi vhodný pre projekty v oblasti sociálneho bývania, pri ktorých je zvyčajne zložitá zmobilizovať kapitálové alebo kvázi kapitálové investície a zabezpečilo by sa ním dlhodobé financovanie. Nástroj môže byť navrhnutý tak, aby zahŕňal možnosť poskytnúť dlhodobý nadriadený dlh samotným obciam, ktoré majú problémy získať dlhodobé úvery za prijateľných podmienok pre svoje projekty sociálneho

---

<sup>5</sup> S výnimkou osobitných podmienok uvedených v novom zákone o sociálnej ekonomike, podľa ktorých spoločnosť sociálnej ekonomiky nemôže byť väčšinou riadená štátnym orgánom, ani ju štátny orgán nemôže z väčšej časti financovať

bývania.

Tieto potreby by sa mohli pokryť aj záručným nástrojom pre dlhodobé úvery, ktorý by finanční sprostredkovatelia rozšírili aj projekty sociálneho bývania realizované obcami. Táto záruka by finančným sprostredkovateľom umožnila poskytovať úvery menším a stredne veľkým obciam s vyšším rizikovým profilom a tiež poskytovať úvery s dlhou lehotou splatnosti za prijateľných podmienok. Vzhľadom na neisté množstvo projektov, ktoré sa majú financovať v nasledujúcich rokoch, by však bolo vhodnejšie zahrnúť obce ako konečných prijímateľov takého garančného nástroja, ktorý by sa vzťahoval na celé odvetvie sociálnej ekonomiky.

Tieto úvery alebo záruky by sa mali kombinovať s grantom, ktorým by sa kompenzoval nedostatok vlastných zdrojov subjektov, ktoré realizujú projekt, vďaka čomu by sa investícia stala životaschopnou. Z prieskumu realizovaného s obcami a bytovými družstvami vyplynulo, že očakávaný podiel grantov v celkovej nákladovej štruktúre projektov sociálneho bývania sa pohybuje v rozmedzí od 50% do 80%. Je to v súlade s objemom grantov pre MRK poskytnutých v kombinácii s úvermi zo ŠFRB, ktoré sa pohybovali v rozmedzí od 30% do 40% obstarávacích nákladov pred rokom 2018, v ktorom došlo k zvýšeniu na 50%. Hodnota dotácie dokonca stúpila na 70/75% nákladov na sociálne bývanie pre nájomcov s veľmi nízkymi príjmami a pre marginalizované komunity.

Tento pomer potvrdzujú aj externé štúdie, ako napr. štúdia uskutočnená rakúskou bytovou výskumnou platforma IIBW,<sup>6</sup> podľa ktorej typická štruktúra financovania projektu sociálneho bývania pozostáva z:

- zvyčajne vo výške od 30% do 40% celkových nákladov,
- dotácie vo výške 30% až 40% a
- vlastného kapitálu od developerov a budúcich nájomníkov vo výške od 10% do 20%.

- **Projekty svojpomocnej výstavby obydí pre marginalizované komunity**

Na základe zistených nedostatkov v oblasti financovania trhu **sa odporúča vytvoriť finančný nástroj na financovanie projektov svojpomocnej výstavby obydí, ktorý by sa zameriaval na súkromné osoby – členov marginalizovanej rómskej komunity.** Na tento účel sa odporúčajú dve vhodné alternatívy: nástroj úverového financovania krytý fondom a záručný nástroj. Je potrebné zdôrazniť, že množstvo mikroúverov čerpaných konečnými prijímateľmi, ako aj celkový úspech financovaných projektov v rámci odporúčaného finančného nástroja bude výrazne závisieť od koordinovaného úsilia zo strany všetkých zainteresovaných strán, od ochoty obcí predať pôdu a rozvíjať infraštruktúru, od nájdenia vhodných poskytovateľov služieb a od dostupnosti grantov na financovanie podporných služieb, ako sú mobilizačná činnosť a workshopy pre zainteresované strany, právne a inžinierske poradenstvo v súvislosti so žiadosťami o stavebné povolenia a ďalšie potrebné oprávnenia, stavebný dozor a projektový manažment, odborná príprava v oblasti finančnej gramotnosti a sociálna práca s klientmi s cieľom podporiť ich integráciu a zlepšenie pracovných a záchranných zvykov atď. **Preto sa odporúča, aby tento navrhovaný finančný nástroj bol súčasťou integrovanej stratégie podpory a bol by doplnený komplexným grantovým programom.**

---

<sup>6</sup> Institut für Immobilien Bauen und Wohnen GmbH

## Úverový nástroj krytý fondom pre projekty svojpomocnej výstavby obydľí

Úverový nástroj krytý fondom, pri ktorom sa vyžaduje spolufinancovanie zo strany finančného sprostredkovateľa je pomerne jednoducho realizovateľný a umožňuje zmierňovanie rizika, ako aj likviditu. Vysoká štandardizácia tohto produktu by umožňovala zapojiť viacerých finančných sprostredkovateľov. Najmä v prípade relatívne nízkej úrovne súkromného spolufinancovania by prínos tohto produktu pre konečných prijímateľov, z hľadiska úrokov, amortizácie a zabezpečenia mohol byť vyšší ako prínosy zo záručných produktov.

*Hlavné charakteristiky úverového nástroja krytého fondom pre projekty svojpomocnej výstavby obydľí*

Suma EŠIF od RO (vrátane spolufinancovania)	Navrhovaná suma <b>finančného nástroja určeného na projekty svojpomocnej výstavby obydľí je vo výške 6 miliónov EUR až 9 miliónov EUR.</b>
Očakávaný pákový efekt	<b>1,1x-2x</b>
Sumy financovania pre cieľových prijímateľov	Bude určená v závislosti od: <ul style="list-style-type: none"><li>- prostriedkov z fondov EŠIF a vnútroštátnych prostriedkov,</li><li>- objemu celkových prostriedkov v dlhovom nástroji,</li><li>- Na základe vyššie uvedených prostriedkov a potenciálneho pákového efektu je vo výške 6,6 mil. EUR až 18 mil. EUR</li></ul>
Výška každého individuálneho úveru	priemerne vo výške 12 000 EUR
Počet konečných prijímateľov, ktorí by mohli byť financovaní z finančného nástroja	Na základe uvedených predpokladov by okrem existujúcej ponuky na trhu (odhadovanej na 500 domov v rokoch 2019 - 2023) mal byť počet konečných prijímateľov, ktorých by bolo možné podporiť medzi 550 (na základe príspevku EŠIF vo výške 6 mil. EUR a pákového efektu 1,1 x) a 1 500 (na základe príspevku EŠIF vo výške 6 mil. EUR a pákového efektu 2 x) v priebehu päťročného obdobia, pričom začiatok úverových aktivít by nastal v roku 2019/2020 a prebiehali by do konca roka 2023.
Rozsah a druh cieľových konečných prijímateľov	<b>Rozsah finančných nástrojov:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Úvery od výšky o EUR (maximálna výška bude stanovená)</li><li>• Úvery s nízkymi úrokovými sadzbami, predĺženými lehotami splatnosti a možnosťou odkladu splátok</li><li>• Aplikovateľné pre investície uvedené v prioritnej osi 6</li><li>• Môžu byť zavedené jedným alebo viacerými finančnými sprostredkovateľmi</li></ul> <b>Cieľoví príjemcovia:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Členovia marginalizovanej rómskej komunity</li></ul>

Navrhovaná výška finančného nástroja je v rozmedzí od **6 miliónov EUR do 9 miliónov EUR**. Predbežný odhad pákového efektu je približne 1,1x-2x. Treba poznamenať, že komerčné banky majú obmedzený záujem na spolufinancovaní, v dôsledku veľmi vysokého rizika spojeného s financovaním mikroúverov pre MRK. Preto sa navrhuje, aby sa presná požiadavka ohľadom spolufinancovania definovala v neskoršom štádiu v priebehu testovania trhu, ktoré nastane pred formuláciou presných parametrov nástroja a pred jeho spustením. Na základe uvedených predpokladov a odhadovaných potrieb financovania vo výške 12 000 EUR na jeden stavebný projekt, by počas päťročného obdobia bolo možné podporiť 550 až 1 500 konečných prijímateľov, pričom začatie úverových aktivít by nastalo v roku 2019/2020 a prebiehali by do konca roka 2023.

## Záručný nástroj pre projekty svojpomocnej výstavby obydľí pre MRK

Ako alternatíva úverového nástroja krytého fondom sa navrhuje záručný nástroj na zabezpečenie

portfólia, ktorý by podporil súkromné zdroje a pre komerčné banky by bol atraktívnejší vzhľadom k súčasnému prebytku likvidity na trhu. Na druhej strane, najmä v prípade portfóliových záruk, môže revolvingový mechanizmus trvať dlhšie obdobie v porovnaní s nástrojmi krytými fondom. Vzhľadom na vysoký pákový efekt záručných produktov je potrebné mobilizovať / nasadiť väčšie množstvo finančných prostriedkov na vyplatenie EŠIF, čím sa potenciálne vytvárajú otázky absorpcie. Prínos pre konečných prijímateľov z hľadiska úrokov, amortizácie a zábezpek by mohol byť nižší ako prínosy produktov zaistených fondmi (najmä v prípade nízkej požiadavky na spolufinancovanie).

*Hlavné charakteristiky záručného nástroja projekty svojpomocnej výstavby obydľí*

<b>Suma EŠIF od RO (vrátane spolufinancovania)</b>	Na základe týchto prvkov by sa mohol odporučiť príspevok EŠIF vo výške 2 až 3,5 milióna EUR za účelom vytvorenia úverového portfólia vo výške 8 až 14 miliónov EUR.
<b>Očakávaný pákový efekt</b>	Za predpokladu, že limitná sadzba záruky je 25%, pákový efekt by bol <b>4x</b> . Navrhuje sa však definovať presnú hodnotu limitnej sadzby záruky v neskoršom štádiu počas testovania trhu, ku ktorému dôjde pred formuláciou presných parametrov nástroja a pred jeho spustením.
<b>Suma v prospech finančného nástroja</b>	Na základe vyššie uvedenej alokácie a potenciálneho pákového efektu je vo výške 8 až 14 miliónov EUR
<b>Počet konečných prijímateľov, ktorí by mohli byť financovaní z finančného nástroja</b>	Počet konečných prijímateľov, ktorí môžu byť financovaní takýmto finančným nástrojom, závisí od limitnej sadzby záruky a priemernej výšky každej realizovanej investície.  Ako sa uvádza vyššie, počiatočná potreba financovania sa na základe rozhovorov s predkladateľmi projektov odhaduje na 12 000 EUR na jeden stavebný projekt. Nové úvery bude možné poskytovať až do 31. decembra 2023.  Na základe vyššie uvedených predpokladov by bolo možné popri existujúcej ponuke na trhu podporiť 670 až 1 150 konečných prijímateľov počas obdobia piatich rokov, pričom obdobie, v ktorom by sa úvery poskytovali by bolo od roku 2019 do konca roka 2023.
<b>Rozsah a druh cieľových konečných prijímateľov</b>	<b>Rozsah finančných nástrojov:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Úvery od výšky o EUR (maximálna výška sa určí)</li> <li>• Úvery s nízkymi úrokovými sadzbami, predĺženými lehotami splatnosti a možnosťou odkladu splátok</li> <li>• Aplikovateľné pre investície uvedené v prioritnej osi 6</li> <li>• Môžu byť zavedené jedným alebo viacerými finančnými sprostredkovateľmi</li> </ul> <b>Cieľoví príjemcovia:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Členovia marginalizovanej rómskej komunity</li> </ul>

Za predpokladu, že zdroje z EŠIF by nepokrývali viac ako 25% úverového portfólia a maximálne 80% jednotlivého úveru a tiež s prihliadnutím na veľkosť finančnej medzery sa odporúča príspevok EŠIF **vo výške 2 až 3,5 milióna EUR na vybudovanie úverového portfólia vo výške 8 až 14 miliónov EUR**. Na základe uvedených predpokladov by bolo možné okrem existujúcej ponuky na trhu podporiť 670 až 1 150 konečných prijímateľov počas piatich rokov, pričom obdobie poskytovania úverov by bolo od roku 2019 do konca roka 2023. Potenciálne súkromné zdroje od finančných sprostredkovateľov možno odhadnúť na 6 až 10,5 milióna EUR, za predpokladu, že zdroje EŠIF nebudú pokrývať viac ako 25% úverového portfólia. V tomto prípade by bol **pákový efekt 4x**. Navrhuje sa však, aby sa v neskoršom štádiu počas testovania trhu, ku ktorému dôjde pred formuláciou presných parametrov nástroja a pred jeho spustením definovala presná požiadavka na pákový efekt a potenciálnu limitnú sadzbu záruky.

### *Technická pomoc*

Realizácia a financovanie projektov svojpomocnej výstavby obydlí pre MRK si vyžaduje intenzívnu technickú pomoc v súvislosti so vzdelávaním prijímateľov úveru v problematike využívania finančných služieb, chápania úverovej dokumentácie a účasti na programe sporenia. V tomto ohľade môže byť mimoriadne dôležitá kombinácia nenávratného financovania technickej pomoci a finančných nástrojov, ktorá by finančnému sprostredkovateľovi, ktorý spravuje špecializovaný finančný nástroj umožnila ponúknuť integrovaný balík, ktorý môže zahŕňať odbornú prípravu v oblasti finančnej gramotnosti a mentoringu.

### *Predpokladaná kombinácia s grantovou podporou*

Za účelom dosiahnutia celkového úspechu projektu sa odporúča, aby finančné nástroje na podporu svojpomocnej výstavby obydlí a na podporu bytových sociálnych podnikov sprevádzali komplexné grantové programy. Okrem nákladov priamo súvisiacich s výstavbou existuje množstvo podporných aktivít, ktoré je potrebné financovať a ktoré sú nevyhnutné pre úspech projektov, ako sú napríklad mobilizačné aktivity a workshopy pre obce a komunikácia so všetkými zainteresovanými stranami v príprave projektov, stavebný dozor a projektový manažment, právne a inžinierske poradenstvo na podporu žiadostí o stavebné povolenia a ďalšie potrebné oprávnenia, sociálna práca s klientmi na podporu ich integrácie a zlepšenie pracovných a sporiacich návykov. Podľa navrhovateľov týchto projektov je veľmi hrubý odhad nákladov na takéto podporné aktivity približne vo výške 10 000 EUR na jeden stavebný projekt svojpomocnej výstavby obydlí. Okrem toho by prvok grantu mohol byť významný aj v súvislosti s pokrytím niektorých kapitálových nákladov konečných prijímateľov. Subvencovanie kapitálových nákladov by malo byť alternatívou v prípade bytových sociálnych podnikov. Z údajov o úspešných modeloch sociálneho bývania, akým je napr. rakúsky model (pozri str. 24), by bol odôvodnený grantový prvok až do výšky 30% - 40%.

V prípade kombinácie grantov podporovaných z EŠIF a finančných nástrojov je potrebné zohľadniť usmernenie Európskej komisie (CPR 37 7 8 9), kým na granty podporované z iných zdrojov sa usmernenie nevzťahuje, čo potenciálne umožňuje ďalšiu flexibilitu.

Pri zohľadnení rozsahu činností je možné kombinovať granty z EŠIF s finančnými nástrojmi dvoma spôsobmi:

- Kombinácia sa považuje za jednu operáciu, ak sa grant z EŠIF využíva na: technickú podporu súvisiacu s projektom a/alebo na dotáciu záručných poplatkov a/alebo bonifikáciu úrokov.

V tomto prípade sa podpora poskytuje v prospech konečných prijímateľov, ale priamo sa im nevypláca. Tiež by sa mali viesť samostatné záznamy pre každú z foriem podpory. Táto možnosť by sa mala v podmienkach Slovenskej republiky zväžiť predovšetkým na poskytovanie vzdelávacích služieb a mentoringu v súvislosti s projektmi v prospech konečných prijímateľov.

- Kombinácia sa považuje za dve operácie, ak sa grant z EŠIF využíva na iné účely, t. j. na kapitálové investície. Prináša to so sebou dodatočnú administratívu a celkovú náročnosť, stále však táto možnosť pripadá do úvahy, ak napríklad existujú dostatočné výdavky, ktoré spĺňajú podmienky pre poskytnutie príspevku z EŠIF a z finančného nástroja, plus príslušné príspevky na spolufinancovanie každého z nich.

V niektorých prípadoch sú potrebné aj kapitálové granty, aby doplnili prostriedky konečných

prijímateľov, čím sa zvýši dostupnosť projektu.

V súvislosti s tým, **ktorý subjekt je oprávnený poskytovať granty konečným prijímateľom**, nariadenie EÚ o spoločných ustanoveniach a usmernenie Európskej komisie predpokladá dve hlavné možnosti v súvislosti s grantmi z EŠIF:

- Riadiaci orgán poskytuje grant.

V tomto prípade by sa vyžadovala úzka spolupráca medzi riadiacim orgánom a finančným nástrojom, aby sa zabezpečilo, že rovnaký projekt bude môcť získať grantové aj revolvingové financovanie a je tiež dôležité, aby dotácia nezabrala miesto finančnému nástroju. Žiadosť konečného príjemcu o financovanie by však mala ísť dvoma kanálmi a dvoma rôznymi operáciami.

- Finančný nástroj poskytuje grant.

Táto možnosť pripadá do úvahy len vtedy, ak finančný nástroj pôsobí aj ako implementačný orgán a rovnako ako v prípade 1 sa granty a revolvingové zdroje musia považovať za dve rôzne operácie.

Hoci kombinácia finančného nástroja a grantu môže výrazne zvýšiť prítťažlivosť finančného produktu pre konečných prijímateľov/prijímateľov, je potrebné zohľadniť, že sa tým zároveň zvýši zložitosť procesu, a to tak z hľadiska administratívnych postupov (napr. počet operácií, kontrola oprávnenosti, monitorovanie a výkazníctvo), ako aj z hľadiska koordinácie medzi RO a príslušnými finančnými sprostredkovateľmi (napr. analýza projektov a protistrán, koordinácia zmlúv, súlad so štátnou pomocou atď.).

So zohľadnením všetkých uvedených faktorov, grantové zdroje by bolo možné kombinovať s finančným nástrojom pre:

- **technickú pomoc** za účelom zlepšenia trhového povedomia a podpory všeobecných aktivity v súvislosti s budovaním kapacít,
- **technickú podporu** zameranú predovšetkým na predbežné činnosti (napr. úverová dokumentácia, finančný mentoring a iné predbežné činnosti v súvislosti s výstavbou a súvisiacou sociálnou prácou).
- **Úrokové dotácie a dotácie záručných poplatkov,** aby sa dosiahlo zníženie nákladov financovania pre konečných prijímateľov.

Úrokové dotácie a dotácie záručných poplatkov môžu byť potrebné k tomu, aby koneční prijímatelia dosiahli relevantné zníženie nákladov na financovanie.

- **Spolufinancovanie kapitálových výdavkov** (kapitálové granty)

Do úvahy pripadá aj kombinácia finančných nástrojov a kapitálových príspevkov z EŠIF, avšak je s ňou spojená väčšia zložitosť. Pokiaľ je to vhodné, je možné podporovať takúto kombináciu finančného nástroja a kapitálových dotácií, a to najmä v prípade iných dotácií ako sú príspevky z EŠIF. Z tohto dôvodu by bolo potrebné zaviesť úzku spoluprácu medzi RO a finančnými sprostredkovateľmi. Najjednoduchšie by bolo možné takúto koordináciu uskutočniť prostredníctvom národného projektu, ktorý realizuje riadiaci orgán a/alebo ním určené orgány, ktorý by poskytol týmto podnikom grant, s tým, že grant by bol dostupný iba pre podniky, ktoré prijímajú podporu z finančných nástrojov. Vzhľadom na špecifickú povahu tohto riešenia v jednotlivých krajinách je potrebné zdôrazniť, že zabezpečenie súladu

s národnou legislatívou a s EŠIF je úlohou riadiaceho orgánu.

S cieľom podporiť spoluprácu medzi zainteresovanými subjektmi (t. j. národným orgánom poskytujúcim granty odlišné od príspevkov z EŠIF, národným orgánom poskytujúcim príspevky z EŠIF a finančnými nástrojmi), by sa mala zaviesť spoločná pracovná skupina. Potenciálne sú možné rôzne úrovne koordinácie:

- **L'ahká koordinácia:** štruktúrovanie, implementácia a zdieľanie **spoločnej databázy** prijatých / splnených žiadostí o poskytnutie grantu a príspevku na finančné nástroje, na účely zdieľania informácií a povedomia v súvislosti s grantmi aj finančnými nástrojmi. Tým by sa zabezpečila možnosť identifikovať spoločné projekty a organizovať s nimi súvisiacu výmenu informácií, čím by sa zaručila možnosť preskúmať a koordinovať údaje o grantoch finančných nástrojoch;
- **Stredná koordinácia:** implementácia procesov, ktoré by konečným prijímateľom neumožňovali požiadať o financovanie iba vo forme grantu. Napríklad, k tomu aby konečný prijímateľ mohol získať grant **by najskôr musel požiadať o finančný nástroj založený na EŠIF** a o grant by mohol požiadať iba v prípade, ak by finančný nástroj jeho žiadosť zamietol, alebo naznačil, že k realizovateľnosti projektu sa vyžaduje aj podpora vo forme grantu. (Alternatívne, by mohlo byť dostatočným podkladom pre získanie grantu získanie financovania od komerčnej inštitúcie, ktorá nie je finančným sprostredkovateľom pre EŠIF finančné nástroje). V tejto súvislosti by sa vyžadoval formálnejší a štruktúrovanejší spôsob komunikácie medzi orgánmi poskytujúcimi granty a finančnými nástrojmi.
- **Vysoká koordinácia:** ešte koordinovanejší prístup by predpokladal, že štátny subjekt bude plniť úlohu zvyšovania povedomia o grantoch, technickej podpore a zdrojoch financovania finančných nástrojov a bude zasílať finančným nástrojom žiadosti o grant, a kde to bude potrebné, bude tiež poskytovať grant a/alebo technickú podporu, aby sa zabezpečilo, že predmetný projekt je dostatočne spôsobilý na to, aby ho finančný nástroj podporil.

Vzhľadom na prevádzkový kontext a významnú úlohu, ktorú zohrávajú granty pri financovaní projektov, by sa mohol zaviesť predovšetkým **stredný koordinačný mechanizmus**. Pravdepodobne by bolo príliš zložité zaviesť vysokú koordináciu spolupráce medzi národnými agentúrami a finančnými sprostredkovateľmi zodpovednými za finančné nástroje. Ako alternatívu je možné zvážiť aj návratnú pomoc,<sup>7</sup> a to najmä pre novovznikajúce podniky.

## Riadenie

S poukazom na zriadenie SIH za účelom implementácie finančných nástrojov z EŠIF a na významnú úlohu, ktorú plní v rámci implementácie týchto nástrojov sa tento spôsob riadenia javí ako najvhodnejší.

---

<sup>7</sup> Podľa čl. 66 CPR a usmernenia Európskej komisie pre členské štáty o vymedzení a použití návratnej pomoci v porovnaní s finančnými nástrojmi a grantmi