

V Bruseli 18. decembra 2025
(OR. en)

17011/25

SOC 858
EMPL 560
ENER 697
ENV 1419
ECOFIN 1779
COMPET 1378

SPRIEVODNÁ POZNÁMKA

Od: Martine DEPREZOVÁ, riaditeľka, v zastúpení generálnej tajomníčky Európskej komisie

Dátum doručenia: 17. decembra 2025

Komu: Thérèse BLANCHETOVÁ, generálna tajomníčka Rady Európskej únie

Č. dok. Kom.: COM(2025) 1025 final

Predmet: OZNÁMENIE KOMISIE EURÓPSKEMU PARLAMENTU, RADE, EURÓPSKEMU HOSPODÁRSKEMU A SOCIÁLNEMU VÝBORU A VÝBORU REGIÓNOV
Európsky plán pre cenovo dostupné bývanie

Delegáciám v prílohe zasielame dokument COM(2025) 1025 final.

Príloha: COM(2025) 1025 final



V Bruseli **XXX**
COM(2025) 1025/2

**OZNÁMENIE KOMISIE EURÓPSKEMU PARLAMENTU, RADE, EURÓPSKEMU
HOSPODÁRSKEMU A SOCIÁLNEMU VÝBORU A VÝBORU REGIÓNOV**

Európsky plán pre cenovo dostupné bývanie

{SWD(2025) 1053}

Úvod

„Domov nie sú len štyri steny a strecha. Domov je bezpečné a teplé miesto, miesto pre rodinu a priateľov. Je to miesto, kam patríme. Pre príliš veľa Európanov sa však domov v súčasnosti stal dôvodom na obavy. Môžu si ho spájať so zadlžením alebo neistotou.“ – prejav predsedníčky von der Leyenovej o stave Únie 2025

Naše domy, naše domovy sú stavebnými kameňmi našich komún, základom našej spoločnosti a demokracie. Bývanie nie je len komoditou, ale aj základným právom a základným kameňom ľudskej dôstojnosti. V celej Európe však vládne citelný pocit nespravodlivosti, pokiaľ ide o samotnú nedosiahnuteľnosť a nedostupnosť bývania.

V Európe však ide o viac než len o krízu bývania. Je to sociálna kríza. Oslabuje našu súdržnosť a ohrozuje našu konkurencieschopnosť tým, že obmedzuje mobilitu pracovnej sily a vzdelávania, a tak prehĺbuje nedostatok pracovnej sily v póloch rastu. Európa musí konať rozhodne, aby sa bývanie stalo pre všetkých Európanov cenovo dostupnejšie. Úsilie o zlepšenie cenovej dostupnosti by zároveň malo ísť ruka v ruku s udržateľnosťou a kvalitou. Energeticky efektívne a odolné obydlia, ktoré sú postavené s najnižšou možnou uhlíkovou stopou, znižujú náklady na údržbu a energie a zároveň zvyšujú dlhodobú hodnotu, pričom dostatočná kvalita je nevyhnutná na zabezpečenie zdravých, bezpečných a dôstojných životných podmienok. Začlenením týchto cieľov sa zabezpečí, aby európske politiky v oblasti bývania prinášali trvalé sociálne, hospodárske a environmentálne výhody.

Komisia dnes navrhuje plán na dosiahnutie tejto vízie. Tento vôbec prvý európsky plán pre cenovo dostupné bývanie predstavuje balík konkrétnych opatrení, ktoré majú pomôcť riešiť štrukturálne príčiny tejto krízy a priniesť Európanom výsledky. Jeho cieľom je zvýšiť ponuku bývania, podnietiť investície a reformy a podporiť ľudí a oblasti, ktoré sú najviac postihnuté. Formuje aj nový spôsob, akým môžu inštitúcie EÚ, štátna správa, regionálne a miestne samosprávy, finančné inštitúcie a zainteresované strany spolupracovať pri riešení krízy v oblasti bývania.

Bývanie zostáva v prvom rade v právomoci členských štátov, regiónov a miest. EÚ v plnej miere prispeje svojím dielom, **ale len prostredníctvom spoločných opatrení na všetkých úrovniach môžeme zabezpečiť, aby všetci Európania mali prístup k bývaniu, ktoré si zaslúžia.**

1. Kríza bývania v Európe: naliehavý a spoločný problém

V rokoch 2013 až 2024 sa nominálne ceny obytných nehnuteľností v celej EÚ zvýšili o viac ako 60 %, pričom rástli rýchlejšie ako príjmy domácností, zatiaľ čo priemerné nájomné vzrástlo približne o 20 % a nové nájomné výrazne zdraželo. Investície do ponuky bývania za posledné desaťročie výrazne klesli. V dôsledku vysokých stavebných nákladov, nedostatočných inovácií, nedostatku kvalifikovanej pracovnej sily a nadmernej byrokracie ponuka nedokáže držať krok s vyvíjajúcim sa dopytom. Počet stavebných povolení pre obytné budovy sa od roku 2021 znížil o 22 % a existujúci domový a bytový fond sa nevyužíva v plnej miere, pričom približne 20 % obydľí je neobývaných.

Komisia odhaduje, že na uspokojenie súčasného dopytu **budú v EÚ potrebné viac ako dva milióny obydľí ročne.** To znamená, že k **1,6 milióna obydľí**, ktoré sú v súčasnosti vo

výstavbe, má **ročne pribudnúť približne 650 000**. Dodanie týchto dodatočných bytových jednotiek by stálo približne **150 miliárd EUR ročne**.

Kríza bývania v súčasnosti čoraz viac ovplyvňuje širší segment spoločnosti, keďže čoraz väčší počet strednopříjmových domácností čelí ťažkostiam pri prístupe k cenovo dostupnému bývaniu. Kritický personál vrátane učiteľov, zdravotných sestier, hasičov či policajtov si nemôže dovoliť bývať v komunitách, v ktorých pracuje. Mnohí mladí ľudia sú nútení ukončiť štúdium, odmietnuť pracovné príležitosti, oddialiť založenie alebo rozšírenie rodiny alebo žiť v preplnenom a nevyhovujúcom ubytovaní. Najviac trpia tí najviac znevýhodnení v našej spoločnosti, čeliac rastúcemu nájomnému a obmedzenému prístupu k sociálnemu bývaniu, čím sa zvyšuje riziko bezdomovectva. Keďže životné náklady neustále rastú, čoraz viac Európanov musí robiť obeť, aby si vystačili s peniazmi.

V niektorých oblastiach je kríza citeľná obzvlášť výrazne. Európske mestá a obľúbené turistické destinácie čelia najväčšiemu tlaku. Vyludňujúce sa a vidiecke oblasti vrátane niektorých najvzdialenejších regiónov EÚ zároveň čelia klesajúcim cenám a ťažkostiam pri prístupe k základným službám, vrátane sociálnych služieb, a základnej infraštruktúre.

Spolu s týmto plánom Komisia predkladá **analýzu kľúčových krízových faktorov v oblasti bývania**¹, ktorá je základom predloženého politického smerovania a opatrení.

2. Reakcia Európy: Plán pre cenovo dostupné, udržateľné a kvalitné bývanie

Výzva v oblasti bývania, ktorej čelí celá Európa, si vyžaduje spoločnú reakciu. Európska únia môže a musí zohrávať významnejšiu úlohu pri podpore, koordinácii a posilňovaní vnútroštátneho, regionálneho a miestneho úsilia, a to nie jeho nahradením, ale poskytnutím spoločných ambícií a zdrojov. Európske riešenia musia odrážať rozmanitosť potrieb v oblasti bývania, trhov a systémov riadenia na celom kontinente a zároveň presadzovať plnenie našich spoločných cieľov.

Opatrenia uvedené v tomto pláne vychádzajú z rozsiahlych konzultácií vrátane verejnej konzultácie, na ktorú prišlo viac ako 13 300 odpovedí. Plán je reakciou na výzvu Európskej rady z októbra 2025, aby sa predložil ambiciózny a komplexný plán pre cenovo dostupné bývanie². Vychádza z práce Európskeho parlamentu prostredníctvom jeho Osobitného výboru pre krízu bývania v EÚ a Rady pre zamestnanosť, sociálnu politiku, zdravie a spotrebiteľské záležitosti³. Komisia takisto zhromaždila príspevky od Európskeho výboru regiónov, Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru, zástupcov miest a regiónov v celej EÚ a širokej škály zainteresovaných strán. Plán ďalej vychádza z nezávislých odporúčaní poradného výboru pre bývanie⁴.

Európsky plán pre cenovo dostupné bývanie sa opiera o **štyri piliere**, kde sú potrebné opatrenia:

- I. Podpora ponuky
- II. Mobilizácia investícií

¹ Pozri pracovný dokument útvarov Komisie. COM(2025) 1025 final.

² Závery Európskej rady z 23. októbra 2025. Pozri: <https://www.consilium.europa.eu/media/en0hpoyt/20251023-european-council-conclusions-sk.pdf>.

³ Závery predsedníctva z 1. decembra 2025.

⁴ https://housing.ec.europa.eu/document/e8944c5e-6098-495c-8ecd-da7da9738588_en.

- III. Umožnenie okamžitej podpory a zároveň presadzovanie reforiem
- IV. Podpora najviac postihnutých

V rámci týchto štyroch pilierov sa v tomto pláne stanovuje **desať kľúčových oblastí opatrení**, v ktorých môže EÚ priniest pridanú hodnotu a podporiť úsilie iných verejných orgánov a zainteresovaných strán, vrátane novej legislatívnej iniciatívy týkajúcej sa **krátkodobých prenájmov** ako súčasť **aktu o cenovo dostupnom bývaní, programu zjednodušenia a mobilizácie nových investícií** v rámci tohto a budúceho viacročného finančného rámca (VFR). Navrhujú sa v ňom aj oblasti, v ktorých by členské štáty mohli a mali konať prioritne. Nová **Európska aliancia pre bývanie** podporí tieto opatrenia spoluprácou a výmenou osvedčených postupov medzi členskými štátmi, mestami, regiónmi, inými inštitúciami EÚ a zainteresovanými stranami.

Európsky plán pre cenovo dostupné bývanie sa predkladá spolu s **revíziou pravidiel štátnej pomoci** pre služby všeobecného hospodárskeho záujmu s cieľom lepšie podporiť cenovo dostupné bývanie, **európskou stratégiou pre bytovú výstavbu** a oznámením a návrhom na odporúčanie Rady týkajúceho sa **Nového európskeho Bauhausu**. V roku 2026 ho doplní balík energetických opatrení pre občanov zameraný na ďalšie znižovanie účtov za energiu, dosiahnutie spravodlivej transformácie, odstránenie energetickej chudoby a posilnenie postavenia občanov a komunít.

I. pilier: Podpora ponuky

Riešenie nesúladu medzi ponukou bývania a dopytom po ňom si vyžaduje podstatné zvýšenie počtu nových bytov a domov, najmä v oblastiach s vysokým dopytom. Rozšírenie sociálneho a cenovo dostupného bývania je obzvlášť dôležité na podporu domácností s nízkymi a strednými príjmami.

Rast ponuky bývania brzdí nízka produktivita, nedostatočný rozsah a kapacita a vysoké náklady v odvetví stavebníctva a obnovy, ako aj nedostatok kvalifikovanej pracovnej sily. Početné a zložité pravidlá na všetkých úrovniach riadenia vedú k ďalším oneskoreniam a nákladom. Európa inšpirovaná Novým európskym Bauhausom musí stáť na čele transformácie bývania, ktoré spája cenovú dostupnosť s udržateľnosťou a kvalitou s cieľom vytvoriť inkluzívne a nadčasové životné priestory. Ponuku bývania budú ďalej podporovať investície do digitalizácie v každej fáze plánovania, projektovania, povoľovania a prevádzky bývania.

Prioritou by popri novej výstavbe mala byť maximalizácia efektívneho využívania existujúceho fondu budov, a tým zabránenie zbytočnému búraniu a vzniku odpadu. To zahŕňa obnovu nevhodných budov, zmenu ich účelu a návrat k opätovnému využívaniu neobývaných nehnuteľností, ako aj reguláciu krátkodobých prenájmov, ak konkurujú dlhodobému užívaniu bývania. Zlepšenie dopravných spojení, širokopásmového pripojenia a poskytovanie základných služieb môže takisto zvýšiť životaschopnosť a atraktivnosť nedostatočne využívaného bývania vo vidieckych oblastiach, čo pomôže zmierniť tlak na mestské trhy a podporiť vyvážený a udržateľný rozvoj v celej EÚ.

Opatrenie č. 1. Posilnenie produktivity, kapacity a inovácií v stavebníctve

Španielsky strategický projekt hospodárskej obnovy a transformácie priemyselnej výstavby má za cieľ zabezpečiť 15 000 cenovo dostupných, kvalitných a energeticky efektívnych obytných jednotiek ročne, pričom sa očakáva, že každé investované euro z verejných zdrojov vo výške 1,3 miliardy EUR počas 10 rokov prinesie 1,4 miliardy EUR súkromných investícií.

Za posledných desať rokov rástli stavebné a renovačné náklady rýchlejšie ako inflácia, zatiaľ čo produktivita odvetvia stagnovala. Stavebníctvo má zásadný význam pre konkurencieschopnosť Európy a musí zvýšiť svoju kapacitu a rozsah, aby uspokojilo dopyt po bývaní. Viac **investícií do inovácií a technológií, prechod na obehovejšie hospodárstvo, inovatívne materiály a využívanie moderných metód výstavby** vďaka

novým harmonizovaným normám by ušetrili čas a náklady a zlepšili odolnosť dodávateľského reťazca.

Nedostatok pracovnej sily a zručností v stavebníctve je v súčasnosti trikrát vyšší ako pred desiatimi rokmi. Do roku 2035 sa očakáva vznik viac ako 4 miliónov nových pracovných miest⁵. Preto je potrebné zatriktívniť kariéru v stavebníctve pre nové talenty vrátane žien. Zatiaľ čo 11 % mobilných pracovníkov v EÚ a 34 % mobilných samostatne zárobkovo činných osôb pracuje v stavebníctve, len 1 % stavebných služieb v rámci EÚ sa poskytuje cezhranične. Balíkom opatrení v oblasti spravodlivej mobility pracovnej sily v roku 2026 sa zlepší presadzovanie európskych pravidiel pre mobilných pracovníkov.

Zdravý, dobre fungujúci a konkurenčný trh výstavby a obnovy je takisto nevyhnutný na udržanie nízkych cien. Komisia bude pozorne sledovať všetky dôkazy o protisúťažných činnostiach, ktoré si môžu vyžadovať prijatie opatrení na úrovni EÚ.

Cieľ	Silnejší priemysel na podporu výstavby a obnovy bývania
Ako	<p>Na pomoc stavebnému priemyslu pri zvládaní výzvy súvisiacej s poskytovaním cenovo dostupného bývania Komisia:</p> <ul style="list-style-type: none">• bude v úzkej koordinácii s priemyslom presadzovať inovácie v oblasti stavebných a renovačných materiálov a metód a podporovať prechod na obehovejšie a digitálne procesy prostredníctvom novej európskej stratégie pre bytovú výstavbu predloženej spolu s týmto plánom⁶,• zabezpečí, aby podniky a odborníci mohli poskytovať stavebné služby bez ohľadu na hranice a bez toho, aby sa znížili pracovné a sociálne normy, prostredníctvom aktu o stavebných službách (4. štvrt'rok 2026),• bude riešiť problém nedostatku zručností v odvetví výstavby zavedením veľkoplošných programov odbornej a učňovskej prípravy v povolaniach súvisiacich so stavebníctvom prostredníctvom Paktu o zručnostiach, akadémie Nového európskeho Bauhausu a programu Erasmus+ a podporou inovácie

⁵ Prognóza zručností Európskeho strediska pre rozvoj odborného vzdelávania (CEDEFOP).

⁶ COM(2025) 991.

	<p>v odvetví výstavby v školských osnovách na základe iniciatívy Build Up Skills⁷;</p> <ul style="list-style-type: none"> • bude monitorovať všetky potenciálne protisúťažné postupy v odvetví stavebníctva a v prípade potreby prijme opatrenia v úzkej spolupráci s Európskou sieťou pre hospodársku súťaž v prípadoch, ktoré riešia jej členovia. <p>Členské štáty sa vyzývajú na využívanie príležitostí, ktoré ponúkajú právne predpisy EÚ, a to podporovať investície, ktoré môžu zlepšiť cenovú dostupnosť výstavby, vrátane zavádzania moderných metód výstavby a obnovy, ako aj inovatívnych materiálov, riešení prístupnosti a rozsiahleho úsilia o učňovskú prípravu, zvyšovanie úrovne zručností a rekvalifikáciu – aj jej udržateľnosť – prostredníctvom investícií do európskej nízkouhlíkovej výroby a výroby využívajúcej biologické materiály alebo začlenená príslušných kritérií do systémov verejného obstarávania a podpory.</p>
--	---

Opatrenie č. 2. Zníženie byrokracie s cieľom urýchliť rast ponuky bývania

Ponuka bývania podlieha mnohým prísnyim pravidlám, ktoré sú stanovené na celoúnijnej, vnútroštátnej, regionálnej a miestnej úrovni a ktorých cieľom je zachovať našu bezpečnosť a kvalitu života, podporovať sociálne a hospodárske ciele a chrániť naše životné prostredie a kultúrne dedičstvo. Tieto pravidlá majú mnoho podôb vrátane stavebných predpisov, politik využívania pôdy a územného plánovania, verejného obstarávania a miestnych daní. Ich výsledkom je však príliš často administratívna zložitosť, ktorá spôsobuje zbytočné náklady a oneskorenia, čo obmedzuje ponuku bývania tam, kde je najviac potrebné.

Komisia už prijíma **opatrenia na zjednodušenie legislatívneho rámca EÚ** spôsobmi, ktoré budú prínosom v oblasti ponuky bývania, a bude v tom pokračovať, a to aj začlenením bývania do iných príslušných zjednodušujúcich opatrení, ak to bude vhodné. V júli 2025 Komisia prijala zmeny rámca pre udržateľné financovanie s cieľom zjednodušiť oznamovanie pre sektor stavebníctva a znížiť administratívnu záťaž, a to aj pre mnohé mikropodniky a malé a stredné podniky (MSP) pôsobiace v oblasti stavebníctva a obnovy⁸. Európska komisia 10. decembra 2025 predložila nariadenie na urýchlenie environmentálnych hodnotení⁹,

*Využívaním portálu jednotného kontaktného miesta na kontrolu uplatniteľných pravidiel a odklonom od prístupu „potrebujete povolenie vždy, okrem týchto prípadov“ na prístup „nepotrebujete povolenie, okrem týchto prípadov“ **holandská** iniciatíva **Omgevingswet** skrátila čas na vydanie povolenia z 26 týždňov na 8 týždňov.*

***Nemecký „Hamburg Standard“** (hamburská norma) je súbor 65 opatrení určených na zníženie nákladov na výstavbu dotovaného bývania na 3 000 EUR na m².*

***Estónsko** má plne digitalizovaný systém stavebných povolení, ktorý používa všetkých 79 obcí a ktorý spracováva viac ako 42 000 postupov ročne. Všetky orgány súčasne posudzujú ten istý projekt online. Tým sa ušetrí značné množstvo času a peňazí.*

⁷ Iniciatíva v rámci podprogramu LIFE Prechod na čistú energiu sa rozširuje na všetky členské štáty.

⁸ [Delegovaný akt Komisie o zmene zverejňovania informácií o taxonómii a klimatické a environmentálne delegované akty.](#)

⁹ COM(2025) 984.

urýchlenie a zefektívnenie postupov vydávania povolení pre strategické odvetvia vrátane cenovo dostupného a sociálneho bývania. Existuje ďalší priestor na zjednodušenie pravidiel EÚ a lepšie využívanie existujúcej flexibility s cieľom pomôcť zvýšiť ponuku bývania.

Zároveň **väčšinu pravidiel, ktoré ovplyvňujú ponuku bývania, stanovujú členské štáty, a to aj na regionálnej a miestnej úrovni, čo často vedie k zložitým pravidlám porovnávania v celej EÚ a v niektorých členských štátoch.** Medzi príklady patria obmedzenia výšky alebo objemu budov až po stanovenie minimálnych veľkostí pozemkov alebo počtu parkovacích miest, pričom všetky tieto limity obmedzujú hustotu bývania, zvyšujú náklady a vyžadujú si viac pôdy. Informácie o projekte sa často uchovávajú v samostatných systémoch, z ktorých všetky nie sú digitálne, čo núti ľudí tieto dokumenty kontrolovať manuálne.

Zjednodušenie pravidiel a postupov, ktoré obmedzujú ponuku bývania, si preto vyžaduje **spoločné úsilie** EÚ, vnútroštátnych, regionálnych a miestnych orgánov pri súčasnom rešpektovaní širších politických cieľov, a to aj v prospech našej klímy a životného prostredia.

Cieľ	Rýchlejšie a jednoduchšie administratívne postupy pre ponuku bývania
Ako	<p>Komisia prispeje k zníženiu byrokracie s cieľom uľahčiť ponuku cenovo dostupného a udržateľného bývania tam, kde je to najviac potrebné, predložením balíka opatrení na zjednodušenie bývania (2027) vrátane:</p> <ul style="list-style-type: none"> • komplexného zmapovania príslušných právnych predpisov a iniciatív EÚ a ich kombinovaného vplyvu na ponuku a cenovú dostupnosť bývania, pričom sa identifikujú všetky príležitosti na zníženie zbytočnej administratívnej záťaže, najmä pre MSP, urýchlenie postupov udeľovania povolení a obnovy a zlepšenie nákladovej efektívnosti pri súčasnom rešpektovaní širších politických cieľov, • podpory členských štátov pri účinnom vykonávaní pravidiel EÚ vrátane príležitostí na zjednodušenie zavedených v rámci návrhu nariadenia o urýchlení environmentálnych hodnotení a výmeny najlepších postupov zjednodušenia na vnútroštátnej, regionálnej a miestnej úrovni v rámci Európskej aliancie pre bývanie s osobitným zameraním na digitalizáciu ako umožňujúceho faktora. <p>Členské štáty sa vyzývajú na zjednodušenie vnútroštátnych, regionálnych a miestnych pravidiel projektovania, pravidiel územného plánovania a udeľovania povolení a stavebných predpisov, ako aj na zvýšenie administratívnych kapacít, a to aj na digitalizáciu. Takisto sa vyzývajú, aby využili flexibilitu, ktorú ponúkajú smernice o verejnom obstarávaní, na podporu nákladovo efektívneho a účinného poskytovania bývania, najmä prostredníctvom zrýchlených postupov a spoločného obstarávania.</p>

Opatrenie č. 3. Kombinácia cenovej dostupnosti, udržateľnosti a kvality bývania

Zvýšenie cenovej dostupnosti bývania by nemalo ísť na úkor udržateľnosti vrátane odolnosti, alebo kvality. Náklady na energiu predstavujú najväčší podiel celkových nákladov domácností na život. V akčnom pláne pre cenovo dostupnú energiu Komisia vyzvala členské štáty, aby znížili dane a odvody s cieľom stimulovať elektrifikáciu a znížiť ceny. Jednoduchšie zmluvné podmienky a väčšia transparentnosť pre spotrebiteľov posilnia hospodársku súťaž a znížia ceny. Okrem toho má odvetvie stavebníctva obrovský potenciál na zníženie svojich emisií

skleníkových plynov, odpadu a spotreby vody prechodom na inovatívnejšie, dekarbonizované a biologické materiály.

Každé euro vynaložené na **energetickú efektívnosť v oblasti bývania** sa premieta do úspor energie počas životnosti investície vo výške 12 EUR. Kľúčom k zníženiu nákladov je preto pokrok vo vykonávaní obnovy s cieľom zvýšiť energetickú hospodárnosť obytných budov. Ľudia však potrebujú prístup k financiám aj dôveryhodným informáciám, aby mohli konať. Domácnosti by tiež mali mať možnosť vyrábať vlastnú energiu z obnoviteľných zdrojov, aby mohli ušetriť na účtoch za energiu a generovať výhody, o ktoré sa môžu podeliť so svojimi susedmi v energetickej komunite.

Udržateľnosť bývania sa týka aj materiálov, vody, miestnej mobility, vystavenia znečisteniu ovzdušia a hluku a adaptácie na meniacu sa klímu. Začlenenie odolnosti v oblasti vody, udržateľného vodného hospodárstva a správneho manažmentu povodňových rizík do rozvoja bývania, ako sa stanovuje v stratégii EÚ pre odolnosť v oblasti vody¹⁰, umožní dlhodobú udržateľnosť a cenovú dostupnosť.

Sociálne a cenovo dostupné bývanie by malo mať **takú kvalitu, akú si Európania zaslúžia**, s osobitným dôrazom na inkluzívnosť, spravodlivosť, zdravie, bezpečnosť, prístupnosť a adaptabilitu pre všetky generácie. Nový európsky Bauhaus¹¹ od svojho vzniku v roku 2020 presadzuje hodnoty udržateľnosti, kvality a inkluzívnosti s cieľom zlepšiť každodenný život ľudí a formovať ich obytné štvrte. Podporuje cenovo dostupné, udržateľné a kvalitné bývanie zvýšením financovania, ako aj vývojom a opakovaním nových riešení pre inkluzívnejšie, spravodlivejšie a prístupnejšie obytné štvrte. Aj ďalšie iniciatívy, ako je misia EÚ „Klimaticky neutrálne a inteligentné mestá“ a misia EÚ „Adaptácia na zmenu klímy“ podporujú využívanie inovačných a nákladovo úsporných riešení v záujme cenovej dostupnosti, udržateľnosti, odolnosti proti zmene klímy a kvality v zastavanom prostredí.

Cieľ	Znížiť životné náklady Európanov a zároveň zachovať vysoký štandard
Ako	<p>Komisia:</p> <ul style="list-style-type: none">• zniži účty za energiu pre domácnosti urýchlením obnovy prostredníctvom:<ul style="list-style-type: none">○ nových partnerstiev pre lepšie bývanie s cieľom prekonať praktické prekážky na miestnej úrovni pri poskytovaní financií a dosahovaní dostatočnej škály (2026),○ usmernení o službách jednotných kontaktných miest na obnovu bývania ako súčasť podporného balíka na financovanie energetickej efektívnosti,○ podpory pre členské štáty pri vypracúvaní komplexných národných plánov obnovy budov (2026),• pomôže komunitám a domácnostiam šetriť peniaze a získavať ďalšie výhody z energie z obnoviteľných zdrojov prostredníctvom podpory rozvoja energetických spoločenstiev pomocou praktických nástrojov na riešenie existujúcich administratívnych, technických a finančných

¹⁰ COM(2025) 280 final.

¹¹ https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_sk.

	<p>prekážok v akčnom pláne pre energetické spoločenstvá (2026),</p> <ul style="list-style-type: none"> • podporí oživenie obytných štvrtí alepší prístup k financovaniu komunitných riešení pre cenovo dostupné bývanie prostredníctvom Nového európskeho Bauhausu¹². <p>Členské štáty sa vyzývajú na uprednostňovanie obnovy a zmeny účelu existujúcich budov a zároveň na zabránenie zbytočnému búraniu ako spôsobu revitalizácie obytných štvrtí.</p>
--	--

II. pilier: Mobilizácia investícií

Celkové investície do ponuky bývania vrátane verejného aj súkromného financovania v mnohých členských štátoch klesli a zostávajú pod úrovňami potrebnými na zvýšenie ponuky bývania. Príčinou je zníženie investícií z viacerých kľúčových zdrojov, ako sú príjmy domácností, banky a verejné rozpočty. V hre je niekoľko faktorov: menej dostupných verejných finančných prostriedkov v dôsledku veľkej finančnej krízy, rastúce náklady na pozemky a výstavbu, prísnejšie úverové podmienky. Na vytvorenie investícií potrebných na odstránenie rozdielov v bývaní v nasledujúcom desaťročí bude nevyhnutné zmobilizovať viac verejných a súkromných investícií.

EÚ už podporuje tento cieľ mobilizáciou **investícií súvisiacich s bývaním vo výške najmenej 43 miliárd EUR** v rámci súčasného VFR prostredníctvom fondov politiky súdržnosti, InvestEU, LIFE, Programu pre jednotný trh a programu Horizont Európa, ako aj prostredníctvom nástroja NextGenerationEU. V budúcnosti sa zo Sociálno-klimatického fondu budú financovať investície do energetickej efektívnosti, obnovy budov a čistého vykurovania a chladenia.

Môže sa však urobiť viac, a aj sa robí. **Nariadenie o preskúmaní politiky súdržnosti v polovici trvania**¹³ teraz umožňuje členským štátom a regiónom vyčleniť finančné prostriedky na cenovo dostupné bývanie nad rámec sumy 10,4 miliardy EUR¹⁴, ktorá je už naplánovaná na energetickú efektívnosť a sociálne bývanie, a zároveň im poskytuje flexibilitu a finančné stimuly pri preprogramovaní finančných prostriedkov na bývanie. Táto regulačná flexibilita a možnosť vyššej miery spolufinancovania Únie pri investíciách do bývania zostanú v platnosti do obdobia 2029 – 2030, čo uľahčí ďalšie preprogramovanie v nadchádzajúcich rokoch. Napokon nový model finančného nástroja pomôže využiť financovanie z politiky súdržnosti na získanie iných zdrojov¹⁵.

*Na základe strednodobého preskúmania politiky súdržnosti **Chorvátsko** rozšíri svoj bytový fond cenovo dostupných prenájmov v mestských oblastiach. Finančné prostriedky EÚ vo výške 15 miliónov EUR sa využijú na získanie úverov s rozdelením rizika spravovaných národnou podpornou bankou HBOR. Časť úverov sa môže odpísať po splnení kritérií spojených so zásadami Nového európskeho Bauhausu.*

¹² COM(2025) 1026 a COM(2025) 1027.

¹³ Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady, ktorým sa menia nariadenia (EÚ) 2021/1058 a (EÚ) 2021/1056, pokiaľ ide o osobitné opatrenia na riešenie strategických výziev v rámci strednodobého preskúmania.

¹⁴ Vrátane vnútroštátneho spolufinancovania.

¹⁵ Pozri: [swd-affordable-housing-2025_en.pdf](#).

V budúcom dlhodobom rozpočte EÚ na roky 2028 – 2034 sa uvoľnia nové možnosti financovania. Predovšetkým v budúcich plánoch národných a regionálnych partnerstiev bude sociálne a cenovo dostupné bývanie zahrnuté ako jeden z ich špecifických cieľov, čo členským štátom umožní riešiť ich vlastné výzvy s investíciami a reformami súvisiacimi s bývaním¹⁶. Nástroj EÚ prispieva aj k sociálnemu a cenovo dostupnému bývaniu, zatiaľ čo program Erasmus+ môže poskytovať podporu bývania študentom s cieľom uľahčiť a zlepšiť prístup k mobilite, dobrovoľníckej činnosti a vzdelávaniu. Okrem toho jedným zo všeobecných cieľov Európskeho fondu pre konkurencieschopnosť sú sociálne infraštruktúry a fond umožňuje podporiť dekarbonizáciu budov.

Spolu so zvýšenou podporou na úrovni EÚ musia investície zvýšiť aj členské štáty. Komisia preto uľahčuje členským štátom finančnú podporu cenovo dostupného bývania prostredníctvom revízie pravidiel štátnej pomoci uvedených v ďalšom texte.

Na mobilizáciu investícií do ponuky bývania je nevyhnutné vytvoriť širokú koalíciu finančných aktérov. Európska investičná banka napreduje v tomto smere prostredníctvom svojho akčného plánu pre cenovo dostupné a udržateľné bývanie. Národné a regionálne podporné banky a iné medzinárodné finančné inštitúcie, ako je Európska banka pre obnovu a rozvoj (EBOR) a Rozvojová banka Rady Európy (CEB), zohrávajú kľúčovú úlohu pri mobilizácii verejného a súkromného kapitálu a poskytovaní poradenskej podpory.

*Dánsky národný bytový fond **Landsbyggefonden** je revolvingový fond zriadený v roku 1967 na podporu neziskového bývania. Ide o systém samofinancovania financovaný najmä prostredníctvom poplatkov za nájomné v neziskových bytových organizáciách a jeho zdroje sa používajú na obnovu, údržbu a výstavbu sociálneho bývania a poskytovanie sociálnych služieb.*

*Podobné revolvingové fondy existujú aj v iných členských štátoch vrátane **Rakúska, Slovinska a Holandska**, kde sa využívajú na podporu rozvoja, obnovy a dlhodobej údržby sociálneho bývania, pričom príspevky nájomníkov sa často kombinujú s verejným financovaním s cieľom zabezpečiť dlhodobú*

Rozvoj a posilňovanie škálovateľných, inovatívnych modelov financovania opierajúcich sa o úspešné príklady, ako sú revolvingové fondy¹⁷, ďalej pomôže budovať synergie medzi verejným a súkromným kapitálom.

Opatrenie č. 4. Mobilizácia dodatočných verejných a súkromných investícií

Príležitosti na investície do cenovo dostupného a sociálneho bývania sú naďalej príliš roztrieštené a často nie sú dostatočne viditeľné na to, aby prilákali investorov a predkladateľov projektov. Nevyhnutné sú súkromné investície a musia sa využiť všetky mechanizmy vrátane verejno-súkromných partnerstiev. Je potrebné uvoľniť plný potenciál európskeho ekosystému investícií do bývania. Na tento účel Komisia v úzkej spolupráci so skupinou EIB, národnými a regionálnymi podpornými bankami a medzinárodnými finančnými inštitúciami, ako sú CEB, EBOR, a ďalšími kľúčovými partnermi vyvíja novú **celoeurópsku investičnú platformu pre cenovo dostupné a udržateľné bývanie**.

V tejto súvislosti Komisia rozhodne víta, že **národné a regionálne podporné banky** sa budú usilovať investovať do roku 2029 **zdroje vo výške 375 miliárd EUR** do sociálneho, cenovo

¹⁶ Vplyv možno ďalej zvýšiť využívaním úverov na realizáciu politík pre členské štáty, ktoré budú môcť podporiť plány národných a regionálnych partnerstiev.

¹⁷ Revolvingový fond je finančná schéma, ktorá sa používa na neustále dopĺňanie a opätovné využívanie kapitálu na osobitné účely, ako je financovanie projektov alebo poskytovanie úverov. Po splatení úverov sa kapitál opäť požičia na iný projekt, čo umožňuje jeho opakované použitie.

dostupného a udržateľného bývania, a to aj prostredníctvom Programu InvestEU, a že **skupina EIB** výrazne zvýšila svoje financovanie cenovo dostupného a udržateľného bývania a zameriava sa na jeho ďalšie zvýšenie v nasledujúcich rokoch, rozšírenie podpory na všetky členské štáty a využitie finančných prostriedkov EÚ na poskytovanie poradenskej podpory členským štátom, regiónom a mestám. Komisia takisto víta významnú podporu, ktorú už teraz poskytujú medzinárodné finančné inštitúcie, ako sú **CEB** a **EBOR**, a ktorú budú naďalej poskytovať v nadchádzajúcich rokoch.

Platforma bude podporovať spoluprácu medzi verejnými orgánmi a súkromnými investormi s cieľom združovať zdroje a zvýšiť investície do ponuky bývania v celej EÚ. Poskytne priamy prístup k informáciám o možnostiach financovania, najlepších postupoch, prípadových štúdiách a inovačných prístupoch vo všetkých členských štátoch. Pomôže vytvoriť škálovateľné a inovatívne modely financovania a podporí agregáciu projektov prostredníctvom digitálneho portálu, expertnej skupiny a dobrovoľných vnútroštátnych finančných centier. Platforma doplní nástroje navrhnuté ako súčasť budúceho viacročného finančného rámca s cieľom uľahčiť prijímateľom prístup k finančným prostriedkom EÚ, najmä jednotnú bránu¹⁸. Bude fungovať v súčinnosti s európskou koalíciou na financovanie energetickej efektívnosti (EEEFC), ktorá bola zriadená v roku 2024 s cieľom mobilizovať súkromné financovanie v oblasti energetickej efektívnosti, a v prípade potreby vypracuje spoločné opatrenia.

Prekážkou investícií, na ktorú poukázali aktéri na trhu, je chýbajúci referenčný rámec na posudzovanie sociálnych výsledkov investícií do bývania, čo vedie k neistote pri hodnotení projektov, vysokým nákladom na náležitú starostlivosť a neprímeraným nahlasovacím požiadavkám na poskytovateľov bývania. Preskúmanie možnosti dobrovoľného usmernenia na úrovni EÚ založeného na trhových postupoch by mohlo uľahčiť spoluprácu medzi verejným a súkromným sektorom a mobilizovať investície bez nových povinností týkajúcich sa označovania alebo zverejňovania.

¹⁸ Jednotná brána sa stane jednotným prístupovým bodom pre konsolidované informácie o možnostiach financovania pre predkladateľov projektov v rámci budúceho VFR.

Cieľ	Zvýšiť verejné a súkromné investície do cenovo dostupného a udržateľného bývania
Ako	<p>Komisia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zlepši prístup k možnostiam financovania, najlepším postupom a inovačným prístupom k financovaniu s cieľom mobilizovať verejné a súkromné investície prostredníctvom novej celoeurópskej investičnej platformy pre cenovo dostupné a udržateľné bývanie vrátane digitálneho portálu, expertnej skupiny a národných centier (3. štvrtrok 2026), • zmobilizuje nové investície do bývania ako súčasť tohto VFR vrátane dodatočných investícií vo výške 10 miliárd EUR odhadovaných v roku 2026 a 2027 v rámci programu InvestEU¹⁹ a najmenej 1,5 miliardy EUR v rámci dosiaľ získaných návrhov od členských štátov a regiónov na preprogramovanie fondov súdržnosti v rámci preskúmania v polovici trvania²⁰. Ďalšia podpora bude pochádzať aj zo Sociálno-klimatického fondu, • ponúkne nové príležitosti na zvýšenie investícií do bývania v rámci budúceho VFR, najmä v rámci plánov národných a regionálnych partnerstiev a nástroja EÚ, ako aj Európskeho fondu pre konkurencieschopnosť a jeho nového nástroja ECF InvestEU, a to na základe úspešného modelu Programu InvestEU; • pomôže členským štátom vyvinúť škálovateľné a inovatívne modely financovania investícií do bývania, ako je dlh/kapitál, kombinované financovanie, dlhopisy na bývanie, revolvingové fondy, a to prostredníctvom výmeny najlepších postupov a technickej pomoci, v prípade potreby s využitím finančných prostriedkov EÚ; • preskúma možnosť vytvorenia dobrovoľného trhovo orientovaného investičného rámca pre cenovo dostupné a sociálne bývanie s cieľom pomôcť investorom zvýšiť ich investície; • poskytne členským štátom usmernenia s cieľom pomôcť im pri navrhovaní finančných a právnych riešení na podporu sociálneho a cenovo dostupného bývania, v ktorých sa zohľadňujú aj aspekty verejného dlhu. <p>Členské štáty a regióny sa vyzývajú na zintenzívnenie investícií na podporu sociálneho a cenovo dostupného bývania, a to aj vrátane využívania finančných nástrojov a kombinovaného financovania v rámci súčasnej politiky súdržnosti a prostredníctvom svojich národných a regionálnych plánov partnerstva v rámci budúceho VFR.</p>

Opatrenie č. 5. Umožnenie rýchlejšej a jednoduchšej podpory sociálneho a cenovo dostupného bývania z verejných zdrojov

¹⁹ A to aj vďaka dodatočnej záruke vyplývajúcej zo súhrnnej zmeny.

²⁰ Návrhy, ktoré už členské štáty prijali k 11. decembru 2025 vrátane vnútroštátneho spolufinancovania.

Komisia reaguje na žiadosti miestnych, regionálnych a vnútroštátnych orgánov a zainteresovaných strán o preskúmanie pravidiel štátnej pomoci s cieľom uľahčiť financovanie cenovo dostupného bývania.

Podľa existujúcich pravidiel EÚ o štátnej pomoci môžu členské štáty flexibilne podporovať sociálne bývanie na základe rozhodnutia o službách všeobecného hospodárskeho záujmu (ďalej len „rozhodnutie o SVHZ“) v prospech znevýhodnených a sociálne menej zvýhodnených skupín vrátane ľudí bez domova. Táto podpora sa bez ohľadu na jej výšku nemusí oznamovať Komisii. Podpora cenovo dostupného bývania však bola obmedzená na 15 miliónov EUR ročne, pričom pri vyšších sumách je potrebná notifikácia²¹.

S cieľom uľahčiť podporu cenovo dostupného bývania pre domácnosti s nízkymi a strednými príjmami vrátane kritického personálu, domácností s osobitnými rodinnými okolnosťami, osôb so zdravotným postihnutím a študentov sa Komisia rozhodla zrevidovať rozhodnutie o službách všeobecného hospodárskeho záujmu. Hoci sa v tomto rozhodnutí pravidlá podpory sociálneho bývania ponechávajú v zásade nezmenené, výslovne sa v ňom pridáva **nová kategória cenovo dostupného bývania** medzi kategórie oslobodené od notifikačnej povinnosti, pre ktoré neexistuje strop maximálnej kompenzácie. Členské štáty tak môžu zachovať svoje existujúce systémy sociálneho bývania a vytvoriť ďalšie systémy cenovo dostupného bývania pre iné cieľové skupiny. Revízia zároveň zjednoduší, aktualizuje a objasní určité pojmy v rozhodnutí o SVHZ. Útvary Komisie poskytnú členským štátom na požiadanie usmernenia a podporu s cieľom pomôcť im navrhnuť SVHZ v oblasti sociálneho a cenovo dostupného bývania v súlade s pravidlami štátnej pomoci.

Cieľ	Zvýšiť verejné investície do cenovo dostupného a sociálneho bývania
Ako	<p>Spolu s týmto plánom Komisia zrevidovala pravidlá štátnej pomoci s cieľom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • umožniť členským štátom podporovať projekty cenovo dostupného bývania bez predchádzajúceho oznámenia Komisii a jej povolenia, ak sú splnené podmienky uvedené v rozhodnutí o SVHZ; • umožniť im určiť spôsoby podpory, cieľové skupiny, kritériá oprávnenosti, cenu bývania a normy kvality sociálneho a cenovo dostupného bývania podľa ich kontextu a potrieb bývania; • zjednodušiť administratívne požiadavky týkajúce sa štátnej pomoci, pokiaľ ide o notifikáciu, monitorovanie a podávanie správ v prípade všetkých SVHZ.

III. pilier: Umožnenie okamžitej podpory a zároveň presadzovanie reforiem

Niektoré obytné štvrte, najmä v mestách, ale aj v iných turistických centrách, čelia akútnym tlakom na cenovú dostupnosť bývania. V týchto oblastiach s napätou situáciou s bývaním môže rýchly nárast krátkodobého prenájmu v kombinácii so špekulatívnymi investičnými praktikami zintenzívniť súťaž o obmedzený bytový fond, ktorá zvyšuje ceny. Miestnym obyvateľom hrozí, že budú vytlačení z trhu v dôsledku cien a nájmov, ktoré si nemôžu dovoliť zaplatiť, zatiaľ čo iní si nemôžu nájsť prácu alebo príležitosti na vzdelávanie, pretože si

²¹ Podpora cenovo dostupného bývania patrí do všeobecnej kategórie služieb všeobecného hospodárskeho záujmu (ďalej len „SVHZ“).

nemôžu nájsť bývanie, ktoré si môžu dovoliť. Z nedávneho prieskumu Eurobarometra²² vyplynulo, že zďaleka najnaliehavejšou obavou európskych občanov žijúcich v mestách je nedostatok cenovo dostupného bývania.

EÚ bude podporovať oblasti s napätou situáciou s bývaním s cieľom zlepšiť cenovo dostupné bývanie prostredníctvom legislatívnych a nelegislatívnych opatrení. To bude zahŕňať rámec pre verejné orgány na identifikáciu oblastí s napätou situáciou s bývaním a objasnenie toho, aké ciele a primerané opatrenia možno prijať na riadenie krátkodobého prenájmu a ochranu a podporu cenovej dostupnosti bývania v uvedených oblastiach, a to aj prostredníctvom rýchlejšieho plánovania a udeľovania povolení.

Toto je potrebné doplniť dlhodobými štrukturálnymi reformami na zlepšenie cenovej dostupnosti bývania v rôznych oblastiach pod kontrolou členských štátov, ako sú opatrenia týkajúce sa neobývaných nehnuteľností, rozvoj sociálneho bývania, miestna doprava, zdaňovanie a administratívne postupy.

Je potrebné lepšie pochopiť celkovú úlohu, ktorú pri kríze bývania zohráva zvýšená financionalizácia a špekulácie, najmä vzhľadom na nedostatok údajov a transparentnosti v tejto oblasti.

Opatrenie č. 6. Riešenie krátkodobých prenájmov v oblastiach s napätou situáciou v oblasti bývania

Krátkodobé ubytovanie rezervované prostredníctvom online platforiem ponúka mnoho výhod: väčší výber, väčšia občianska vybavenosť pre spotrebiteľov, dodatočný príjem pre hostiteľov, stimul na investovanie do obnovy a posilnenie cestovného ruchu, zvýšenie príjmov a nové pracovné miesta. Jeho rýchly rast na úrovni takmer 93 % v rokoch 2018 – 2024 sa však z príležitostných partnerských služieb zmenil na zásadnú obchodnú činnosť, ktorá mohla byť v niektorých oblastiach dôvodom obmedzenej ponuky cenovo dostupného bývania pre miestnych obyvateľov. Vo veľmi obľúbených destináciách môžu tieto krátkodobé prenájmy predstavovať až 20 % bytového fondu. Je potrebné zachovať prínosy krátkodobých prenájmov a zároveň znížiť ich negatívne vplyvy.

Vnútroštátne a miestne orgány potrebujú väčšiu právnu istotu na stanovenie vhodných opatrení. Poskytovatelia krátkodobých prenájmov takisto potrebujú istotu, pokiaľ ide o to, čo je právne možné. Existujú obavy, že krátkodobé prenájmy, najmä tie, ktoré prevádzkujú profesionálni hostitelia, konkurujú tradičným poskytovateľom ubytovania vrátane MSP, ktorí musia dodržiavať prísnejšie vnútroštátne požiadavky, ako sú pravidlá v oblasti bezpečnosti, zodpovednosti a ochrany spotrebiteľa.

Nariadenie o krátkodobom prenájme ubytovania²³, ktoré sa bude uplatňovať od mája 2026, prinesie väčšiu transparentnosť a pomôže verejným orgánom regulovať trh primeraným spôsobom tým, že sa bude vyžadovať povinná registrácia hostiteľov a výmena údajov o skutočných transakciách medzi digitálnymi platformami a vnútroštátnymi orgánmi. Okrem toho bude dôležité, aby sa nariadenie správne vykonávalo vrátane úsilia online platforiem vykonávať náhodné kontroly a odstraňovať oznámené nezákonné ponuky.

²² Verejná mienka o problémoch v mestskom prostredí a investíciách v mestách – jún 2025 – prieskum Eurobarometra.

²³ Nariadenie (EÚ) 2024/1028.

Ako doplnok k existujúcemu nariadeniu Komisia navrhne **legislatívny akt**, ktorý sa bude zaoberať krátkodobým prenájmom a ktorým sa vytvorí dátami podporený, súdržný, jasný a predvídateľný právny rámec EÚ s cieľom umožniť miestnym orgánom prijímať ciele a primerané opatrenia a podporiť ich v nich, najmä v oblastiach s napätou situáciou s bývaním, a ktorý podporí udržateľný cestovný ruch. Tým sa pre vnútroštátne a miestne orgány zabezpečí väčšia právna súdržnosť na jednotnom trhu pri riadení krátkodobých prenájmov a poskytne sa im flexibilita pri plnom rešpektovaní subsidiarity. Členským štátom, mestám a regiónom sa umožní zachovať rovnováhu medzi prínosmi krátkodobých prenájmov a potenciálnymi negatívnymi účinkami na trhy s bývaním a komunity. Táto iniciatíva je tiež odpoveďou na výzvu uvedenú v Lettovej správe, pokiaľ ide o prijatie opatrení špecifických pre jednotlivé odvetvia na rýchlo rastúcich trhoch so službami s cieľom vybudovať udržateľnejší jednotný trh.

Cieľ	Riešiť nedostatok v oblastiach s napätou situáciou s bývaním
Ako	<p>Komisia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • navrhne novú legislatívnu iniciatívu týkajúcu sa krátkodobých prenájmov s cieľom umožniť verejným orgánom prijať súbor odôvodnených a primeraných opatrení, najmä v oblastiach s napätou situáciou s bývaním, a riešiť zostávajúce otázky, ako je ochrana spotrebiteľa a rozlišovanie medzi profesionálnymi a neprofesionálnymi hosťiteľmi; • Táto iniciatíva bude ústredným prvkom aktu o cenovo dostupnom bývaní s cieľom podporiť verejné orgány pri identifikácii oblastí s napätou situáciou s bývaním na základe verejne dostupných údajov a umožniť im pri plnom rešpektovaní subsidiarity prijať opatrenia na ochranu a podporu cenovej dostupnosti bývania v týchto oblastiach, ako aj zjednodušiť administratívne postupy, ako je projektovanie a udeľovanie povolení (legislatívna a nelegislatívna iniciatíva, 4. štvrťrok 2026). <p>Členské štáty sa vyzývajú na monitorovanie údajov o krátkodobých prenájmoch na svojom území a posúdenie ich vplyvu na cenovú dostupnosť bývania.</p>

Opatrenie č. 7. Riešenie špekulácií na trhu s bývaním

Potrebné sú súkromné investície do bývania a ich významný podiel pochádza z dôchodkových a poisťovacích fondov, ktoré sa zvyčajne usilujú o dlhodobú a stabilnú návratnosť. Takéto investície zohrávajú dôležitú úlohu pri poskytovaní sociálnej infraštruktúry vrátane cenovo dostupného a udržateľného bývania. Náznaky krátkodobých investícií zameraných na dosahovanie zisku zároveň vyvolávajú obavy v súvislosti s deformáciami trhu, nadhodnotením a špekulatívnymi tlakmi. V mnohých mestách a turistických destináciách sa ceny bývania čoraz viac vzdávajú od miestnych príjmov. Obmedzené údaje a nedostatočná transparentnosť, pokiaľ ide o vlastníctvo a kľúčové transakcie s nehnuteľnosťami, bránia verejným orgánom v monitorovaní vývoja na trhu. Zlepšenie zberu a analýzy takýchto údajov je predpokladom na posúdenie a následné prijatie opatrení na riešenie rozsahu a vplyvu špekulatívneho správania na trh s bývaním.

Zvýšenie množstva a dostupnosti cenovo dostupného a sociálneho bývania a podpora neziskových poskytovateľov bývania alebo poskytovateľov bývania s obmedzeným ziskom vrátane družstevného bývania a komunitných pozemkových trustov môže pomôcť riešiť volatilitu cien tým, že ceny budú dlhodobo cenovo dostupné. Takíto poskytovatelia však čelia

prekážkam pri rozširovaní, ako je nedostatočné právne uznanie a ťažkosti s prístupom k financovaniu. Riziko špekulatívneho správania môže zmierniť aj daňová politika a iné opatrenia.

Cieľ	Identifikovať špekulatívne správanie na trhu s bývaním
Ako	<p>Komisia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • predloží analýzu dynamiky cien bývania vrátane dostupných dôkazov o špekulatívnom správaní, chýbajúcich údajov a hospodárskych dôsledkov a v prípade potreby navrhne následné opatrenia (4. štvrt'rok 2026); • bude presadzovať väčšiu transparentnosť na trhu s nehnuteľnosťami určenými na bývanie spoluprácou s verejnými orgánmi s cieľom objasniť otázku vlastníctva nehnuteľností a transakcie s nehnuteľnosťami a identifikovať špekulatívne modely; • uľahčí investície do neziskových poskytovateľov bývania a poskytovateľov bývania s obmedzeným ziskom identifikáciou technických a legislatívnych prekážok, vytvorením trhovo orientovaného investičného rámca pre sociálne a cenovo dostupné bývanie a mobilizáciou investícií v rámci celoeurópskej investičnej platformy (pozri opatrenie č. 4); • uľahčí partnerské učenie a inovácie v boji proti špekuláciám s bývaním na základe miestnych a vnútroštátnych skúseností (napr. v oblasti zdaňovania a opatrení na riešenie neobývaných nehnuteľností). <p>Členské štáty sa vyzývajú na zavedenie opatrení na obmedzenie škodlivého špekulatívneho správania na trhu s bývaním, a to aj navrhnutím účinných daňových politík, zlepšením transparentnosti trhu a vyčlenením stanoveného podielu nových projektov bývania na sociálne a cenovo dostupné bývanie, ktoré odráža miestne potreby v oblasti bývania.</p>

Opatrenie č. 8. Napredovanie členských štátov v štrukturálnych reformách

Na zvýšenie cenovej dostupnosti bývania musia členské štáty zaviesť štrukturálne reformy v rôznych oblastiach politiky. Komisia bude podporovať toto úsilie nasadením rôznych nástrojov a strategických usmernení v rámci európskeho semestra.

Kľúčom k zvýšeniu ponuky cenovo dostupného a sociálneho bývania je **zníženie vnútroštátnej, regionálnej a miestnej byrokracie** a mobilizácia investícií do administratívnych kapacít a digitálnych riešení. Verejné orgány musia takisto zabezpečiť, aby boli k dispozícii vhodné pozemky na rozvoj bývania, a lepšie využívať existujúci fond budov.

Reformy by mali podporovať mestské oblasti, ktoré trpia nedostatkom, ako aj vidiecke a vzdialené územia, ktoré zažívajú demografický pokles. V oblastiach s napätou situáciou s bývaním to znamená zvýšiť ponuku výstavbou nových obytných budov, ako aj obnovu, zmenu účelu a zahusťovanie miest, a zabezpečiť, aby tieto projekty mohli využívať jednoduchšie a rýchlejšie administratívne postupy. V oblastiach s menej napätou situáciou s bývaním to znamená podporu „práva zostať“ podporou obnovy a modernizácie miestneho bývania na miestach s hospodárskym potenciálom spolu s investíciami do dopravy, infraštruktúry a služieb v súlade s politikou súdržnosti EÚ.

Zdaňovanie je kľúčovým podporným nástrojom na riešenie cenovej dostupnosti bývania. Dane sú napríklad hlavnou zložkou nákladov na bývanie, a to aj počas nadobudnutia.

Osobitnú pozornosť si vyžaduje **sociálne bývanie**, keďže jeho podiel v EÚ sa v posledných desaťročiach znížil. Hoci sa uznáva rozdielna situácia v členských štátoch a ich tradície, je potrebné zvrátiť súčasný trend, keď podľa OECD priemerný podiel sociálneho bývania v súčasnosti predstavuje len približne 6 – 7 % bytového fondu EÚ²⁴.

Vo Francúzsku žije v sociálnom bývaní 18 % domácností, t. j. viac ako 10 miliónov ľudí. Komplexný štátom regulovaný systém je založený najmä na dlhodobom financovaní zo sporiacich účtov (Livret A) a príspevkov zamestnávateľov prostredníctvom príspevku zamestnávateľa na stavebné práce (PEEC).

V Rakúsku žije podľa viedenského modelu jeden zo štyroch občanov Viedne v jednej z obecných, družstevných bytových jednotiek alebo bytových jednotiek s obmedzeným ziskom, ktoré boli vybudované v minulom storočí. Takmer 70 % obydľí patrí do najvyššej kategórie A.

Česko a Poľsko budujú systémy sociálneho bývania s cieľom poskytnúť bývanie pre rodiny s nízkymi príjmami a znížiť bezdomovectvo a zároveň motivujú súkromných prenajímateľov, aby svoje nehnuteľnosti prenajímali prostredníctvom agentúr sociálneho prenájmu.

²⁴ Na účely štatistiky OECD je „sociálne nájomné bývanie“ vymedzené ako nájomné bývanie v obytných priestoroch poskytované za nižšie ako trhové ceny a prideľované podľa osobitných pravidiel, a nie podľa trhových mechanizmov (Salvi Del Pero a kol., 2016).

Cieľ	Zvýšiť cenovú dostupnosť bývania a odolnosť trhov s bývaním prostredníctvom štrukturálnych reforiem
Ako	<p>Komisia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pomôže členským štátom navrhnuť účinné reformy cenovo dostupného a sociálneho bývania prostredníctvom dôraznejšieho monitorovania a cieľových odporúčaní v rámci európskeho semestra; • podporí európsku štatistiku týkajúcu sa bývania s cieľom ďalej posilňovať tvorbu politík založenú na dôkazoch a údajoch v záujme lepšieho pridelovania zdrojov na bývanie a zriadi prístupový bod na úrovni EÚ pre údaje o bývaní a ich analýzu; • bude spolupracovať s členskými štátmi, a to aj v kontexte Aliancie pre bývanie, s cieľom určiť na základe uvedených údajov a analýzy, v ktorých oblastiach môže mať politika a financovanie EÚ najväčší vplyv na zlepšenie fungovania trhov s bývaním; • podporí členské štáty pri navrhovaní daňových politík, ktoré presadzujú cenovú dostupnosť bývania, a to posúdením vplyvu daní súvisiacich s bývaním na trhy s bývaním, vydávaním praktických usmernení a uľahčovaním výmeny osvedčených postupov; • poskytne technickú a finančnú podporu členským štátom, regiónom a mestám pri vykonávaní reforiem prostredníctvom Európskej aliancie pre bývanie, Nástroja technickej podpory²⁵ a v budúcom VFR. <p>Členské štáty sa vyzývajú na vykonanie ambiciózných a komplexných reforiem zameraných na cenovú dostupnosť a aby pritom v plnej miere využili dostupné možnosti výmeny údajov, vzájomného učenia a technickej pomoci, a to aj v rámci Európskej aliancie pre bývanie.</p>

IV. pilier: Podpora najviac postihnutých

Kríza v oblasti bývania sa netýka všetkých ľudí rovnako. Niektoré skupiny sú neúmerne zasiahnuté rastúcimi nákladmi na bývanie a obmedzeným prístupom k cenovo dostupným obydliam. Nedostatok cenovo dostupného bývania bráni **mladým ľuďom**, najmä zo znevýhodneného prostredia, v prístupe k vzdelávaniu, stážam, učňovskej príprave a pracovným príležitostiam, čo má ďalekosiahle hospodárske a sociálne následky²⁶. Oddiaľuje založenie rodiny. **Študenti a učni** sú obzvlášť vystavení vysokým nákladom na bývanie, čo ich môže odradiť od štúdiá, účasti na programoch mobility, ako je Erasmus+, alebo od dokončenia vzdelávania.

Zabezpečenie prístupu k cenovo dostupnému bývaní pre **kritický personál**, ako je okrem iného zdravotnícky personál a pracovníci poskytujúci osobnú starostlivosť, učitelia alebo pracovníci záchranných služieb, je nevyhnutné na zachovanie odolných a inkluzívnych

²⁵ V rámci výzvy Nástroja technickej podpory na rok 2027.

²⁶ Štatistiky EÚ o príjmoch a životných podmienkach (SILC) naznačujú, že v priemere 42 % mladých ľudí vo veku od 16 do 29 rokov, ktorí sú ohrození chudobou, vynakladá viac ako 40 % svojho príjmu na bývanie.

komunit. Títo pracovníci sa často stretávajú s nedostatkom bývania alebo vysokými nákladmi, najmä v mestských oblastiach, kde sú ich služby najviac potrebné. Revízia pravidiel štátnej pomoci pre cenovo dostupné bývanie, ktorú predložila Komisia, pomôže členským štátom uľahčiť podporu cenovo dostupného bývania pre domácnosti s nízkymi a strednými príjmami vrátane kritického personálu.

V roku 2021 sa všetky členské štáty zaviazali k spoločnému cieľu pracovať na odstránení **bezdomovectva** v Európe do roku 2030. Napriek doterajšiemu úsiliu je bezdomovectvo na vzostupe, pričom v EÚ žije viac ako milión ľudí bez domova, z toho 400 000 detí, ako aj približne 80 000 ľudí, ktorí prespávajú na ulici²⁷. Musíme prijať okamžité opatrenia, aby sa táto situácia zmenila.

Krída v oblasti bývania postihuje najmä **nízkopríjmové skupiny obyvateľstva**. Medzi skupiny nachádzajúce sa v znevýhodnenej situácii patria aj starší ľudia s nízkymi dôchodkami, osamelí rodičia a rodiny s deťmi ohrozené chudobou, LGBTIQ+ osoby, obeť rodovo motivovaného násillia, Rómovia a iné marginalizované menšiny, migranti a iné skupiny ohrozené vylúčením alebo diskrimináciou a tieto všetky skupiny ľudí čelia osobitným výzvam pri prístupe k bývaní. Okrem toho osoby so zdravotným postihnutím musia čeliť obmedzenej dostupnosti prístupného bývania, čo zvyšuje riziko inštitucionalizácie.

Nájomníci čelia rastúcemu riziku neistoty bývania v dôsledku zvyšujúceho sa nájomného a v niektorých členských štátoch v dôsledku nedostatočnej právnej ochrany alebo sociálnej pomoci tam, kde je to potrebné.

Nízka kvalita bývania a energetická nehospodárnosť sťažujú udržiavanie primeraných teplôt v obydliach a kvality ovzdušia a prispievajú k **energetickej chudobe**. Približne 42 miliónov Európanov si nemôže dovoliť riadne vykurovať svoje domovy²⁸.

Opatrenie č. 9. Bývanie pre mladých ľudí

Prístup k cenovo dostupnému bývaní je pre mnohých **mladých ľudí** čoraz viac vzdialený, čo obmedzuje ich nezávislosť a účasť v spoločnosti a hospodárstve. Riešenie tejto výzvy si vyžaduje komplexný prístup kombinujúci zvýšené investície do študentského bývania, ciele opatrenia zamerané na rozšírenie cenovo dostupných možností prenájmu a vlastníctva osobitne pre mladšie generácie, a podporu inovatívnych modelov bývania, ako sú spoločné bývanie a medzigeneračný život. V niektorých krajinách sa už objavilo niekoľko sľubných prístupov na zabezpečenie kvality a cenovej dostupnosti, ktoré môžu slúžiť ako modely vhodné na škálovanie a zopakovanie v celej EÚ.

*Z rozpočtu Mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti vo výške 2,7 miliardy EUR prideleného na poskytovanie sociálneho a cenovo dostupného bývania **Portugalsko** spustilo svoje cenovo dostupné bývanie pre študentov (375 miliónov EUR), ktoré poskytuje 18 239 lôžok, z ktorých 11 795 je nových, čo rozšíri existujúcu ponuku. Výsledkom modernizácie súčasnej siete ubytovacích zariadení pre študentov bude 6 444 lôžok.*

Cieľ	Zlepšiť prístup k bývaní pre mladých ľudí, študentov, učňov a stážistov
------	--

²⁷ Databáza cenovo dostupného bývania OECD, HC3.1 Ľudia bez domova. Harmonizované údaje zatiaľ neexistujú.

²⁸ Eurostat.

Ako	<p>Komisia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pomôže vybudovať viac bývania pre študentov mobilizáciou investícií prostredníctvom Programu InvestEU, celoeurópskej investičnej platformy a podporou členských štátov a regiónov pri prideliťovaní ich finančných prostriedkov v rámci politiky súdržnosti týmto smerom; • pomôže študentom, štážištom a učňom nájsť si bývanie na súkromnom trhu s nájomným bývaním posúdením uskutočniteľnosti systému záruk²⁹ s cieľom znižit' alebo odstrániť potrebu zloženia zábezpeky; • identifikuje a bude šíriť inovatívne modely ubytovania pre študentov a mladých ľudí; • spustí pilotný program v rámci programu Erasmus+ v spolupráci s mestami v celej EÚ a príslušnými zainteresovanými stranami s cieľom zvýšiť dostupnosť cenovo dostupných a inovatívnych riešení bývania pre mobilných študentov zo znevýhodneného prostredia. Komisia bude okrem toho spolupracovať s členskými štátmi na podnecovaní využívania Európskeho sociálneho fondu+ v záujme ďalšej podpory riešení cenovo dostupného bývania pre znevýhodnených študentov. <p>Členské štáty sa vyzývajú na vypracovanie a zavedenie cielených schém na zlepšenie prístupu mladých ľudí k bývaniu vrátane cenovo dostupných možností prenájmu a podpory zdieľaného bývania alebo spolužitia.</p>
-----	---

Opatrenie č. 10. Riešenie bezdomovectva a podpora nájomníkov a domácností v zraniteľných situáciách

Bezdomovectvo je pretrvávajúcou a zložitou výzvou, ku ktorej treba pristupovať s riešeniami zameranými na bývanie (vrátane riešení „bývanie ako prvé“)³⁰ sprevádzanými integrovanými prístupmi k boju proti chudobe a vylúčeniu. **Stratégia EÚ v oblasti boja proti chudobe**, ktorá sa má prijať v roku 2026, bude mať viacerozmerný prístup zameraný na človeka s cieľom riešiť základné príčiny chudoby. K bezdomovectvu sa bude pristupovať ako k jednej z najzávažnejších foriem sociálneho vylúčenia, posilní sa prevencia a podporia sa integrované nástroje na zníženie nerovnosti, chudoby a vylúčenia a zlepšenie prístupu k základným službám, sociálnej ochrane a trhu práce.

Vo Fínsku sa po spustení iniciatívy Housing First v roku 2008 počet ľudí bez domova znížil o 30 % a počet ľudí žijúcich dlhodobo bez domova o viac ako 35 % do roku 2024. Vláda pripravuje nový plán na odstránenie bezdomovectva do roku 2027.

Zvýšenie dostupnosti **sociálneho bývania** je nevyhnutné na dosiahnutie dlhodobých riešení bezdomovectva a na predchádzanie sociálnemu vylúčeniu a situáciám neistoty v oblasti

²⁹ Poskytovaný skupinou EIB v rámci Poradenského centra InvestEU.

³⁰ V rámci prístupov zameraných na bývanie sa uprednostňuje čo najrýchlejšie poskytnutie stabilného a trvalého bývania ľuďom, ktorí zažívajú bezdomovectvo alebo ktorým bezdomovectvo hrozí, pričom sa ponúkajú podporné služby po presťahovaní, namiesto toho, aby sa od nich vyžadovalo, aby najprv splnili určité podmienky.

bývania. Prístup k sociálnemu bývaniu a pomoc ľuďom bez domova sú zdôraznené ako jedna z 20 zásad Európskeho piliera sociálnych práv. Posilnenie služieb súvisiacich s bývaním, ako je dlhové poradenstvo a zmiernujúce opatrenia, má zásadný význam pre prevenciu nútených vyst'ahovaní.

Podpora sociálneho mixu a **medzigeneračnej solidarity** v rámci obytných štvrtí zabraňuje segregácii, podporuje začlenenie a zabezpečuje, aby zraniteľní nájomníci boli súčasťou prosperujúcich a rôznorodých komún. Súčasťou spravodlivej transformácie a úsilia o odstránenie energetickej chudoby je takisto potreba chrániť najviac znevýhodnené skupiny, ktoré často žijú v obydliach s najhoršou energetickou hospodárnosťou, pred odpojením od dodávok energie.

Cieľ	Podporovať riešenia bývania, ktoré chránia ľudí v zraniteľných situáciách a posilňujú ich postavenie
Ako	<p>Komisia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • navrhne odporúčanie Rady o boji proti vylúčeniu z bývania s cieľom podporiť zraniteľné osoby v situáciách neistoty v bývaní a predchádzať bezdomovectvu a riešiť ho. Jeho cieľom bude podporovať navrhovanie a vykonávanie politik založených na prístupe zameranom na človeka, orientovanom na bývanie a integrovaných politikách. Iniciatíva bude predložená v kontexte nadchádzajúcej stratégie boja proti chudobe a bude vychádzať z práce európskej platformy na boj proti bezdomovectvu; • zmobilizuje nové investície do sociálneho bývania a riešení zameraných na bývanie pre bezdomovcov vytvorením osobitného pracovného okruhu v rámci celoeurópskej investičnej platformy vrátane potenciálnych iniciatív spolupráce s filantropickými organizáciami a súkromnými subjektmi s cieľom rozšíriť finančnú a materiálnu podporu; • bude identifikovať modely a vymieňať si osvedčené postupy kombinujúce ochranu vlastníckych práv vlastníkov s bezpečnosťou nájomcov a podporovať výskum a výmenu osvedčených postupov³¹; • podporí domácnosti v boji proti energetickej chudobe a ochráni znevýhodnené osoby pred odpojením od dodávok energie v rámci pripravovaného balíka energetických opatrení pre občanov (2026). <p>Členské štáty a regióny sa vyzývajú na zintenzívnenie podpory bezdomovcom a iným skupinám v zraniteľných situáciách, a to aj prostredníctvom svojich plánov národného a regionálneho partnerstva v rámci budúceho VFR. V rámci nástroja EÚ by sa mohla naplánovať dodatočná podpora na posilnenie sociálneho a cenovo dostupného bývania. Takisto sa vyzývajú na zabezpečenie prístupu k prístupnému bývaní pre osoby so zdravotným postihnutím.</p> <p>Členské štáty, regionálne a miestne orgány sa vyzývajú na zvýšenie transparentnosti nájomných zmlúv, napríklad tým, že budú od poskytovateľov služieb prenájmu vyžadovať, aby zverejňovali priemerné náklady na nájomné a/alebo poslednú cenu prenájmu nehnuteľnosti.</p>

3. Európska aliancia pre bývanie na posilnenie spolupráce v celej EÚ

„*Európske úsilie vychádzajúce z miestnej reality.*“ z prejavu predsedníčky von der Leyenovej o stave Únie 2025

Spolupráca na úrovni EÚ v oblasti politiky bývania je zatiaľ obmedzená, v dôsledku čoho zostávajú príležitosti na koordináciu opatrení, výmenu najlepších postupov a pokrok pri dosahovaní spoločných cieľov do veľkej miery nevyužitý. Nová **Európska aliancia pre bývanie** zjednotí všetky úrovne verejnej správy – od miest a regiónov až po celoštátne a

³¹ Napríklad prostredníctvom nadviazania na projekt TEN-LAW, komplexnej porovnávacej štúdie financovanej EÚ v 28 európskych krajinách, v ktorej sa skúmali vnútroštátne právne predpisy týkajúce sa prenájmu a širšie rámce ochrany prenájmu vrátane rovnováhy práv a povinností medzi nájomníkmi a prenajímateľmi.

európske inštitúcie – spolu s kľúčovými zainteresovanými stranami v oblasti bývania s cieľom presadzovať spoločný záväzok zabezpečiť cenovo dostupné, udržateľné a kvalitné bývanie pre všetkých. Aliancia bude slúžiť ako centrum spolupráce, vzájomného učenia a výmeny najlepších postupov v celej Európe, pričom bude formovať nový spôsob práce v oblasti bývania na európskej úrovni a nadväzovať kontakty s lokálnou úrovňou. Bude podporovať synergie a spoluprácu najmä s programom EÚ pre mestá³², Novým európskym Bauhausom, Európskou platformou na boj proti bezdomovectvu a fórom na vysokej úrovni pre stavebníctvo. Európska komisia je pripravená zintenzívniť spoluprácu s Radou a Európskym parlamentom v tejto oblasti.

Predsedníčka von der Leyenová vo svojej správe o stave Únie 2025 ohlásila zvolanie vôbec prvého **samitu EÚ o bývaní**. V roku 2026 ho zorganizuje Komisia spolu s Európskou radou, pričom spojí všetkých kľúčových aktérov v oblasti bývania na najvyššej úrovni.

Cieľ	Posilniť spoluprácu a vzájomné učenie medzi všetkými úrovňami verejnej správy a zainteresovanými stranami
Ako	<p>Komisia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zorganizuje prvý samit EÚ o bývaní (2026); • zriadi Európsku alianciu pre bývanie (3. štvrt'rok 2026) s cieľom: <ul style="list-style-type: none"> ○ uľahčiť spoluprácu v oblasti bývania s členskými štátmi a medzi nimi a na rôznych úrovniach verejnej správy, a to aj s mestami a regiónmi, kľúčovými zainteresovanými stranami v oblasti bývania, Európskym parlamentom, Európskym výborom regiónov a Európskym hospodárskym a sociálnym výborom; ○ vymieňať poznatky a osvedčené postupy medzi členskými štátmi, regiónmi a mestami prostredníctvom nového programu vzájomného učenia v oblasti bývania založeného na viacúrovňovom riadení.

Záver

Zaradiť otázku cenovo dostupného, udržateľného a kvalitného bývania medzi priority nášho programu znamená riešiť jeden z najnaliehavejších každodenných problémov Európanov. Vysoké náklady na bývanie sú hlavným faktorom krízy životných nákladov, ktoré ovplyvňujú rozhodnutia ľudí, ich príležitosti a blahobyt. Zabezpečiť, aby si každý Európan mohol dovoliť dôstojný domov, nie je len o spravodlivosti, ale je to zásadné aj pre konkurencieschopnosť Európy, pretože to ľuďom umožňuje prístup k pracovným miestam, prispieva k hospodárstvu a buduje stabilnú budúcnosť.

V tomto pláne sa stanovuje vízia a súbor opatrení na zvýšenie ponuky, uvoľnenie investícií, poskytnutie okamžitej podpory a zároveň napredovanie v trvácnych reformách, ako aj podpora tých, ktorých sa to najviac týka. Predstavuje to začiatok kolektívneho úsilia, v ktorom bude potrebné vytrvať. Pokrok si bude vyžadovať spoluprácu a činy na všetkých úrovniach: od európskych inštitúcií po členské štáty, mestá a regióny, od zainteresovaných strán po spoločnosť ako celok. Komisia so záujmom očakáva ďalšie informácie od Európskeho parlamentu prostredníctvom jeho nadchádzajúcej správy a teší sa na spoluprácu s

³² Najmä prostredníctvom platformy miest EÚ, ktorá mestám poskytne zjednodušený prístup k podpore EÚ, ako sú nástroje financovania, zdroje poznatkov a technická pomoc, a to aj z nástroja EÚ.

Radou v rámci príprav na vôbec prvý samit EÚ o bývaní v roku 2026 – kľúčový moment na zabezpečenie toho, aby otázka bývania naďalej figurovala na poprednom mieste politického programu a aby sa politické opatrenia účinne vykonávali v praxi.

Pred skončením tohto mandátu Komisia predloží správu o pokroku dosiahnutom v rámci tohto plánu.

PRÍLOHA: ZOZNAM OPATRENÍ A LEHÔT

V tejto tabuľke sú zhrnuté opatrenia navrhované v tomto dokumente vrátane politických usmernení predložených ako podnety na zváženie členskými štátmi.

Čo	Kto	Kedy
I. pilier: Podpora ponuky		
Opatrenie č. 1. Posilnenie produktivity, kapacity a inovácií v stavebníctve		
Európska stratégia pre bytovú výstavbu	EK	4. štvrťrok 2025
Akt o stavebných službách	EK	4. štvrťrok 2026
Rozsiahle programy odbornej prípravy podporujúce inovácie v učebných osnovách v oblasti stavebníctva	EK, ČŠ, priemysel	
Monitorovať a v prípade potreby prijať opatrenia proti akýmkoľvek potenciálnym protisúťažným postupom v odvetví stavebníctva	EK, ČŠ	
Podpora investícií do európskej nízkouhlíkovej výroby a výroby využívajúcej biologické materiály, začlenenie kritérií udržateľnosti do systémov verejného obstarávania a podpory, zavádzanie moderných metód výstavby a obnovy a rozsiahle úsilie o učňovskú prípravu, zvyšovanie úrovne zručností a rekvalifikáciu	ČŠ	
Opatrenie č. 2. Zníženie byrokracie s cieľom urýchliť rast ponuky bývania		
Balík opatrení na zjednodušenie bývania	EK, ČŠ	2027
Zjednodušiť vnútroštátne, regionálne a miestne pravidlá projektovania, územného plánovania a udeľovania povolení a stavebné predpisy, zvýšiť administratívnu kapacitu, a to aj na digitalizáciu, a využiť flexibilitu, ktorú ponúkajú smernice o verejnom obstarávaní	ČŠ	
Opatrenie č. 3. Kombinácia cenovej dostupnosti, udržateľnosti a kvality bývania		
Nové partnerstvo pre lepšie obydliá, usmernenie o službách jednotného kontaktného miesta na obnovu, podpora komplexných národných plánov obnovy budov	EK, ČŠ	2026
Akčný plán pre energetické spoločenstvá	EK	2026
Oživenie obytných štvrtí prostredníctvom Nového európskeho Bauhausu	EK, ČŠ	od roku 2026
Uprednostniť obnovu/zmenu účelu existujúcich budov, zabrániť zbytočnému búraníu	ČŠ, regionálne a miestne orgány	
II. pilier: Mobilizácia investícií		
Opatrenie č. 4. Mobilizácia dodatočných verejných a súkromných investícií		
Celoeurópska investičná platforma pre cenovo dostupné a udržateľné bývanie	EK, EIB, národné podporné banky, medzinárodné finančné inštitúcie	3. štvrťrok 2026
Podpora nových investícií do bývania v rámci súčasného VFR	EK, ČŠ	2026 – 2027
Príležitosti na zvýšenie investícií do bývania v rámci budúceho VFR	EK, ČŠ, regióny	od roku 2028
Pomoc pri vývoji škálovateľných a inovačných modelov financovania	EK, ČŠ	2026 – 2027
Dobrovoľný trhovo orientovaný investičný rámec pre sociálne a cenovo dostupné bývanie	EK, účastníci trhu, verejné orgány	
Usmernenia pre členské štáty k navrhovaniu finančných a právnych riešení na podporu sociálneho a cenovo dostupného bývania s prihliadnutím na aspekty verejného dlhu	EK, ČŠ	
Zvýšiť ambície na podporu investícií do sociálneho a cenovo dostupného bývania	ČŠ, regióny	

Opatrenie č. 5. Umožnenie rýchlejšej a jednoduchšej podpory sociálneho a cenovo dostupného bývania z verejných zdrojov		
Revízia pravidiel štátnej pomoci	EK	4. štvrťrok 2025
III. pilier: Umožnenie okamžitej podpory a zároveň presadzovanie reforiem		
Opatrenie č. 6. Riešenie krátkodobých prenájmov v oblastiach s napätou situáciou v oblasti bývania		
Nová legislatívna iniciatíva týkajúca sa krátkodobých prenájmov ako súčasť aktu o cenovo dostupnom bývaní	EK	4. štvrťrok 2026
Monitorovať údaje o krátkodobých prenájmoch, posúdiť ich vplyv na cenovú dostupnosť bývania	ČŠ	
Opatrenie č. 7. Riešenie špekulácií na trhu s bývaním		
Analýza dynamiky cien bývania vrátane dostupných dôkazov o špekulatívnom správaní, chýbajúcich údajoch a hospodárskych dôsledkoch	EK	4. štvrťrok 2026
Podporovať väčšiu transparentnosť na trhu s nehnuteľnosťami určenými na bývanie	EK, ČŠ	
Uľahčiť investície do neziskových poskytovateľov bývania/poskytovateľov bývania s obmedzeným ziskom	EK, ČŠ	
Partnerské učenie a inovácie v boji proti špekuláciám s bývaním	EK, ČŠ, regionálne a miestne orgány	
Zaviest' opatrenia na obmedzenie škodlivého špekulatívneho správania, ktoré zohľadňujú miestne potreby	ČŠ, regionálne a miestne orgány	
Opatrenie č. 8. Napredovanie členských štátov v štrukturálnych reformách		
Dôslednejšie monitorovanie a ciele odporúčania v rámci európskeho semestra	EK	od roku 2026
Podpora európskej štatistiky týkajúcej sa bývania a zriadenie prístupového bodu na úrovni EÚ pre údaje a analýzy trhu s bývaním	EK, ČŠ	
Určenie oblastí, v ktorých môže mať politika a financovanie EÚ najväčší vplyv na zlepšenie fungovania trhov s bývaním	EK, ČŠ	
Podpora členských štátov pri navrhovaní daňových politík, ktoré podporujú cenovú dostupnosť bývania	EK, ČŠ	
Poskytovanie technickej a finančnej podpory členským štátom, regiónom a mestám pri vykonávaní reforiem	EK	od roku 2026
Vykonávanie ambiciózných a komplexných reforiem zameraných na cenovú dostupnosť	ČŠ	
IV. pilier: Ochrana najviac postihnutých		
Opatrenie č. 9. Bývanie pre mladých ľudí		
Mobilizácia investícií do bývania pre študentov	EK, ČŠ	
Posúdenie uskutočniteľnosti systému záruk s cieľom znížiť/odstrániť potrebu zloženia zábezpeky	EK, skupina EIB	
Identifikovať a šíriť inovatívne modely ubytovania pre študentov a mladých ľudí	EK, ČŠ	
Pilotná schéma v rámci programu Erasmus+ pre študentov zo znevýhodneného prostredia, ktorí sa zúčastňujú na mobilite	EK, mestá	
Vyvinúť a vykonávať ciele schémy na zlepšenie prístupu mladých ľudí k bývaniu	ČŠ	
Opatrenie č. 10. Riešenie bezdomovectva a podpora nájomníkov a domácností v zraniteľných situáciách		
Odporúčanie Rady o boji proti vylúčeniu z bývania	EK, ČŠ	2026
Mobilizovať nové investície do sociálneho bývania a riešení zameraných na bývanie pre ľudí bez domova prostredníctvom celoeurópskej investičnej platformy	EK, EIB, národné podporné banky, medzinárodné finančné inštitúcie	3. štvrťrok 2026

Identifikovať modely a vymieňať si osvedčené postupy kombinujúce ochranu vlastníckych práv vlastníkov s bezpečnosťou nájomcov	EK	
Boj proti energetickej chudobe a ochrana zraniteľných osôb pred odpojením prostredníctvom balíka energetických opatrení pre občanov	EK	2026
Zintenzívnenie podpory ľuďom bez domova a iným skupinám v zraniteľných situáciách, a to aj prostredníctvom plánov národného a regionálneho partnerstva v rámci budúceho VFR	EK, regióny	
Zvýšiť transparentnosť nájomných zmlúv	ČŠ, regionálne miestne orgány	
Európska aliancia pre bývanie na posilnenie spolupráce v celej EÚ		
Samit EÚ o bývaní	EK, Rada, ČŠ	2026
Európska aliancia pre bývanie	EK	2026
Program vzájomného učenia v oblasti bývania založený na viacúrovňovom riadení	EK, ČŠ, regióny, miestne orgány	3. štvrťrok 2026