

TERMÍN: 31.5.2019

NÁZOV MATERIÁLU: V nájme ďalej zájdeš

TYP VÝSTUPU*1: Analýza

AUTOR(I): Jozef Kubala, Vladimír Peciar

ANALYTICKÝ ÚTVAR, REZORT: Inštitút finančnej politiky

RECENZNÝ FORMÁT*2: 2

RECENZENT (meno a priezvisko, pozícia, inštitúcia): Tomáš Hellebrandt, ÚHP, Ministerstvo financií SR

PRIPOMIENKY:

Pripomienka sa vzťahuje k (strana, odsek):	Text pripomienky*3	Odôvodnenie pripomienky	Vysporiadanie sa s pripomienkou*4
4	Nikde v hlavných záveroch nie je zmienka o vplyve na mobilitu pracovných síl.	Podpora mobility má byť hlavnou témou textu.	Akceptované: Problematika zapracovaná do hlavných záverov.
5	Ani tu ani v hlavnom texte nie je vysvetlené, prečo je vhodné podporovať vlastníctvo. Ak podpora bývania má ísť predovšetkým domácnostiam s podpriemernými príjmami, a vlastnícke bývanie má byť pre stredne a vyššie príjmové skupiny, má tento nástroj vôbec opodstatnenie? To „Ak“ v odporúčaní naznačuje, že ani autori sa s tým úplne nestotožňujú.	Aktuálne nastavenie podpory vlastníctva mi pride trochu schizofrenické.	Vysvetlené na osobnej konzultácii: Práve naopak, analýza tvrdí, že nie je vhodné podporovať lock-in efekt pre nižšie príjmové skupiny. Obmedzuje to mobilitu a snahu lepšieho zárobku. Taktiež tvrdíme, že nájomníci sú mobilnejší ako vlastníci a za špecifických okolností, môžu byť súkromní nájomníci mobilnejší ako regulovaní nájomníci.
9, ods. 2	Je toto najdôležitejší problém z pohľadu mobility? Ja by som začal porovnaním vlastníctva a nájomného bývania a až potom poukázal na fakt, že aj v rámci veľmi malého nájomného trhu je podiel regulovaných nájmov nízky.	Nedostatok bytov s regulovaným nájomom je skôr problém dostupnosti bývania pre nízko príjmové domácnosti ako problém mobility. Skôr naopak, ako autori uvádzajú viackrát, regulovaný nájom je prekážkou mobility.	Nedostatok bytov a vysoký podiel vlastníctva, môže byť jeden z faktorov nízkej mobility. Taktiež tvrdíme, že nájomníci sú mobilnejší ako vlastníci a za špecifických okolností, môžu byť súkromní nájomníci mobilnejší ako regulovaní

¹ Podľa parametrov analytických výstupov opísaných v materiáli Recenzný postup.

² Podľa materiálu Recenzný postup.

³ Do tabuľky značiť pripomienky zásadného metodologického a obsahového charakteru (nie štylistické či gramatické opravy).

⁴ Pripomienka bola akceptovaná / pripomienka nebola akceptovaná a zdôvodnenie/ pripomienka bola čiastočne akceptovaná a zdôvodnenie.

			nájomníci. Áno je to pravda, ale snaha analýzy je upriamiť pozornosť aj na to, aby sa bytová politika preorientovala aj na štandardný sektor verejného bývania. Verejné nájomné bývanie by malo podporovať aj štandardné regulované bývanie (mobilita), ale aj sociálne bývanie (nižšie príjmové skupiny a skupiny ohrozené chudobou).
10, ods. 2	Bolo by fajn porovnať typ vlastníctva naprieč distribúciou príjmov v rôznych krajinách. Typujem, že na Slovensku aj relatívne nízko príjmové domácnosti volia hypotéku kým v zahraničí tento druh domácností uprednostňuje nájomné bývanie. Alternatívne by ste mohli porovnať priemerný disponibilný príjem domácnosti (ako pomer k priemernému príjmu v hospodárstve) podľa typu vlastníctva v SK a EU.	Pomohlo by vysvetliť rozdiel v zadlženosti vlastníkov s hypotékou na Slovensku a v EU a zvýrazniť, že u nás si hypotéku berú aj nízko príjmové domácnosti, ktoré v iných krajinách benefitujú so štedrejšej podpory sociálneho bývania.	Neakceptované: Vysvetlené na osobnej konzultácii: Dáte na distribúciu hypoték podľa príjmov naprieč EÚ neexistujú, ale je možné získať typ vlastníctva podľa dvoch úrovní príjmov (pod 60 % mediánu a nad 60 % mediánu).
12, ods. 2	V čom ide o neprimerané zvýhodnenie prenajímateľa? Nie sú podmienky väčšinou nastavené symetricky, napríklad výpovedná lehota? Sú nájomníci viac chránení pri krátkodobých nájmoch v iných krajinách?	Ak je problém v tom, že trh s nájomným bývaním je príliš malý na to aby v prípade vypovedania zmluvy majiteľom bol prenajímateľ schopný nájsť si náhradné bývanie, to nie je problém regulácie vzťahu nájomník, nájomca.	Vysvetlené na osobnej konzultácii: Problematika vysvetlená v texte.
15, ods 4	Z predošlej diskusie nie je jasné, aké sú podmienky nároku na podporu pre obnovu zo ŠFRB. Je tam príjmové testovanie ako pri podpore nájomného bývania alebo je určujúcim technický stav budovy?	Neprišlo by mi správne ak by zvýhodnené pôžičky na opravy dostávali aj majitelia bytov s nadpriemernými príjmami.	Vysvetlené na osobnej konzultácii: Obnova nie je naviazaná na výšku príjmov vlastníkov bytov.
18, ods 3	Nie je mi jasné, čo je pointa tohto odstavca. Prečo sa zaoberáte výškou úveru zo ŠFRB pre FO keď vyššie ste ukázali, že podpora FO z tohto zdroja je zanedbateľná?	Nadbytočný text	Vysvetlené na osobnej konzultácii: Je to len doplnková informácia v rámci tohto odseku. Odsek je primárne venovaný podpore obciam, tak ako ukazuje úvodná veta. V rámci celkovej analýzy dát by bola škoda neukázať aj FO, ak to môže napovedať niečo o čerpaní podpory FO

			z tohto nástroja– teda, že aj keď FO dostávali vyššie úvery, tak nie sú schopné čerpať. Jeden z faktorov za tým môže byť aj to, že obce sú navyše podporované aj dotáciami nie len úverom zo ŠFRB.
19, ods 2	Tu sa mi žiada viac informácií. Aký problém je s reštituovanými bytmi? Čo je dôvod nízkej snahy samospráv? Na aké účely sú použité nevyčerpané zdroje rozpočtované na náhradné nájomné byty?	Spresenie	<p>Čiastočne akceptované</p> <p>Odôvodnenie:</p> <p>Odsek nebol odstránený, ale upravený na základe vznesenej pripomienky MDV SR.</p> <p>Aktuálne znenie odseku:</p> <p>Ako problematické sa ukazuje čerpanie finančných prostriedkov na náhradné nájomné byty, čo je spôsobné najmä nedostatočnou snahou samospráv riešiť problém reštituovaných bytov.⁶⁷ Od zavedenia tohto účelu v roku 2013 je čerpanie v priemere 6 %.</p> <p>Problematika reštitučných bytov sa týkala približne tisíc bytov, pričom do roku 2016 sa podarilo obstaráť bytové náhrady približne v polovici prípadov. V súčasnosti ostáva vyriešiť 455 bytov, z toho 435 sa nachádza v Bratislave.⁶⁸</p> <p>⁶⁷ V prípade dotácie MDV SR podľa zákona č. 261/2011 Z. z. (určenej na náhradné nájomné byty) možno prostriedky použiť nie len na obstaranie samotného náhradného nájomného bytu, ale napr. aj na obstaranie technickej vybavenosti (vodovodná prípojka, prípojka na plyn a pod.) a najmä na obstaranie pozemku.</p> <p>⁶⁸ Aj keď sú náhradné nájomné byty špecifický problém, v súlade s platnou legislatívou je na dané dotácie zákonný nárok. To znamená, že aj keď doteraz neboli čerpané, budú musieť byť v budúcnosti oprávneným samosprávam poskytnuté</p>
25, ods. 2	Aký je dôvod mať dva systémy, jeden pre príjemcov PHN a druhý pre ostatných? Nebolo by lepšie	Dvojkolajový príspevok na bývanie mi príde ako zbytočne komplikovaný.	Akceptovaná: Zpracovaný nový text v poznámke pod čiarou.

	zaviesť jeden príspevok na bývanie, ktorý by nebol viazaný na PHN a zrušiť príspevok v rámci PHN?	Poznámka: Analýza rieši problém k kontexte mobility, preto sa zameriava na skupinu pracujúcich ľudí. Nemyslíme si, že má ísť o dva systémy podpory a z textu to ani nevyplýva. Môže to byť v rámci jedného systému, s tým, že budú nastavené odlišné podmienky pre rôzne typy poberateľov.
--	---	--

CELKOVÉ HODNOTENIE:

Kvalitná analýza s viacerými zaujímavými zisteniami a odporúčaniami. Navrhoval by som ešte raz si prejsť drafting, ktorý by miestami mohol byť čitateľnejší. Popis nástrojov mi miestami prišiel zdĺhavý s nejasným naviazaním na hlavnú tému mobility. V tejto časti by som videl priestor na škrtenie niektorých textov a grafov za účelom dosiahnutia kompaktnejšieho a údernejšieho materiálu.

SCHVÁLIŤ*5:

- odporúčam
 neodporúčam



podpis recenzenta

Súhlasím* s uvedením svojho mena ako mena recenzenta v recenzovanej publikácii:

- ÁNO
 NIE

Súhlasím* so zverejnením tohto pripomienkovacieho hárka:

- ÁNO
 NIE

⁵ Hodiace sa označte krížikom.