

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE**  
**NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

Evidenčné číslo: 101005/B/2015/3856192061

**SOCIÁLNE BÝVANIE V OKRESE SENICA**

**Bakalárska práca**

**2015**

**Adriána Slobodová**

**EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE**  
**NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA**

**SOCIÁLNE BÝVANIE V OKRESE SENICA**

**Bakalárska práca**

**Študijný program:** Ľudské zdroje a sociálny manažment

**Študijný odbor:** 6230 Národné hospodárstvo

**Školiace pracovisko:** Katedra sociálneho rozvoja a práce

**Vedúci záverečnej práce:** doc. Ing. Peter Sika, PhD.

**Bratislava 2015**

**Adriána Slobodová**

## Čestné vyhlásenie

**Čestne vyhlasujem, že záverečnú bakalársku prácu na tému „Sociálne bývanie v okrese Senica“ som vypracovala samostatne a že som uviedla všetku použitú literatúru.**

**Dátum:**

.....

**Adriána Slobodová**

## **Pod'akovanie**

Ďakujem vedúcemu práce doc. Ing. Petrovi Sikovi, PhD. za odbornú pomoc a cenné rady, ktoré mi poskytol pri vypracovávaní bakalárskej záverečnej práce s názvom „Sociálne bývanie v okrese Senica“. Taktiež chcem poďakovať RNDr. Kataríne Polákovej, vedúcej Oddelenia kultúry, sociálnych vecí, zdravotníctva a bytov na Mestskom úrade v Senici a Mgr. Milanovi Dienešovi, vedúcemu Oddelenia informatiky a komunikácie s verejnosťou na Mestskom úrade v Senici za pomoc a poskytnutie potrebných informácií.

## **ABSTRAKT**

SLOBODOVÁ, Adriána: *Sociálne bývanie v okrese Senica*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra sociálneho rozvoja a práce. – Vedúci záverečnej práce: doc. Ing. Peter Sika, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2015, 55s.

Cieľom záverečnej práce je definovanie sociálneho bývania v Slovenskej republike a analýza dostupnosti sociálneho bývania v okrese Senica, predovšetkým zameraná na okresné mesto Senica. Práca obsahuje 2 grafy a 11 tabuliek. V časti Súčasný stav skúmanej problematiky sa zaoberáme najmä rôznymi definíciami sociálneho bývania, jeho zaradením do už existujúcej legislatívy Slovenskej republiky a nadväznosť na politiku bývania Slovenskej republiky. V tejto časti sú zadané subjekty sociálneho bývania, ktoré zabezpečujú jeho fungovanie a veľká časť textu je venovaná podmienkam financovania sociálneho – nájomného bývania. V závere tejto časti sa venujeme príkladom úspešných a neúspešných projektov, ktoré jasne dokazujú potrebu podrobnejšieho preskúmania trhu pred štartom projektu a trendom, ktoré sú aktuálne v súvislosti so sociálnym bývaním. V praktickej časti záverečnej práce s názvom Výsledky práce je pozornosť venovaná výhradne mestu Senica. Cieľmi tejto časti bola analýza stavu nájomných bytových domov, financovanie ich výstavby najmä v období rokov 2007-2011 a potvrdenie alebo vyvrátenie hypotézy, že vďaka umiestneniu nových nájomných bytových domov dochádza k sociálnej exklúzii. Všetky určené ciele boli v práci splnené a hypotéza o sociálnej exklúzii bola vyvrátená. Záverom tejto práce je tvrdenie, že sociálne bývanie je dôležitou súčasťou služieb všeobecného hospodárskeho záujmu. Nielenže pomáha sociálne ohrozeným občanom zlepšiť kvalitu a celkovú životnú úroveň, ale pomáha pri predchádzaní negatívnych sociálnych javov, akými sú napr. kriminalita, bezdomovecť, sociálne vylúčenie, nezamestnanosť atď.

### **Kľúčové slová:**

sociálne bývanie, nájomné bývanie, nájomný bytový dom, sociálna exklúzia, politika bývania, mesto Senica, výstavba nájomných bytových domov, Štátny fond rozvoja bývania, služby všeobecného hospodárskeho záujmu, bezdomovecť

## **ABSTRACT**

SLOBODOVÁ, Adriána: *Social housing in the district Senica*. – University of Economics in Bratislava. Faculty of National Economy; Department of Social Development and Labour. – Thesis supervisor: doc. Ing. Peter Sika, PhD. – Bratislava, NHF EU, 2015 55p.

The target of the final thesis is to define social housing in Slovak republic and to analyse availability of social housing in the district of Senica, mainly in district town Senica. This paperwork obtains 2 graphs and 11 tables. In the part “The current state of research problems” we deal with different definitions of social housing, its inclusion in existing legislation of the Slovak republic and traceability to housing policy of the Slovak republic. In this part, we define subjects of social housing, who ensuring its functions and the much of the chapter is devoted to conditions of social – rental housing. In the end of this part, we show examples of successful and unsuccessful projects, which clearly show the need for more detailed market review before the start of the project and also we show the new trends, which are relevant in the context of social housing. In the practical part of this thesis, which is named “Results of paperwork”, we pay the attention to the town Senica. The objectives of the thesis was an analysis of the state of rental residential buildings, financing they construction especially in the period of years 2007-2011 and confirming or negating hypothesis, that due to location of the new rental residential buildings comes to social exclusion. All of the objectives were met and the hypothesis about social exclusion was rebuttal. The conclusion of this paperwork is statement that social housing is important part of services with general economy interest (SGEI). It helps to socially vulnerable citizens to improve the quality and overall standard of living and also it helps to prevent negative social phenomena, such as the crime, homeless, social exclusion, unemployment etc.

### **Key words:**

social housing, rental housing, rental residential building, social exclusion, housing policy, town Senica, construction of rental residential buildings, State fund for housing development, SGEI, homeless

# Obsah

|   |           |
|---|-----------|
| Úvod .....  | 10        |
| <b>1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí .....</b>        | <b>11</b> |
| <b>1.1 Bytová politika a jej vývoj na Slovensku.....</b>                    | <b>11</b> |
| <b>1.2 Definícia sociálneho bývania .....</b>                               | <b>15</b> |
| <b>1.3 Súčasná situácia na Slovensku .....</b>                              | <b>17</b> |
| <b>1.4 Príspevok na bývanie .....</b>                                       | <b>18</b> |
| <b>1.5 Legislatívna úprava bývania na medzinárodnej úrovni .....</b>        | <b>19</b> |
| <b>1.6 Legislatívna úprava bývania na Slovensku.....</b>                    | <b>19</b> |
| <b>1.7 Subjekty sociálneho bývania .....</b>                                | <b>20</b> |
| <b>1.8 Financovanie sociálneho bývania.....</b>                             | <b>21</b> |
| 1.8.1 Žiadateľ o dotáciu na sociálne bývanie .....                          | 23        |
| 1.8.2 Dotácie na obstaranie nájomných bytov.....                            | 23        |
| <b>1.9 Proces prideloovania sociálneho bývania .....</b>                    | <b>24</b> |
| <b>1.10 Projekty sociálneho bývania .....</b>                               | <b>25</b> |
| 1.10.1 Projekt „Budujeme nádej“ .....                                       | 25        |
| 1.10.2 Projekt Košice – sídlisko Nad jazerom .....                          | 26        |
| <b>1.11 Trendy v oblasti sociálneho bývania.....</b>                        | <b>27</b> |
| <b>2 Cieľ práce.....</b>  | <b>29</b> |
| <b>3 Metodika práce a metódy skúmania.....</b>                              | <b>30</b> |
| <b>4 Výsledky práce.....</b>  | <b>31</b> |
| <b>4.1 Základné údaje o okrese Senica .....</b>                             | <b>31</b> |
| <b>4.2 Plán výstavby od roku 2008.....</b>                                  | <b>31</b> |
| <b>4.3 Výstavba nájomných bytov v meste Senica v rokoch 2007-2011 .....</b> | <b>32</b> |
| <b>4.4 Stav nájomných bytov v rokoch 2012-2013.....</b>                     | <b>33</b> |
| <b>4.5 Stav nájomných bytov v roku 2014.....</b>                            | <b>34</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>4.6 Podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu</b> ..... | <b>35</b> |
| 4.6.1 Aktuálny stav evidovaných žiadostí .....                            | 36        |
| <b>4.7 Pridelovanie mestských nájomných bytov</b> .....                   | <b>36</b> |
| 4.7.1 Postup pri pridelení sociálnych bytov .....                         | 37        |
| <b>4.8 Finančná zábezpeka</b> .....                                       | <b>37</b> |
| <b>4.9 Nájomné v jednotlivých bytových domoch</b> .....                   | <b>38</b> |
| <b>4.10 Financovanie výstavby nájomných bytov v meste Senica</b> .....    | <b>39</b> |
| 4.10.1 Nájomné bytové domy Ulica sv. Cyrila a Metoda 2870 a 2871 .....    | 39        |
| 4.10.2 Nájomné bytové domy Ulica sv. Cyrila a Metoda 2872 a 2873 .....    | 41        |
| 4.10.3 Nájomný bytový dom Ulica sv. Gorazda 3002 .....                    | 42        |
| 4.10.4 Nájomný bytový dom Ulica Jána Bežu 2678 .....                      | 43        |
| <b>5 Diskusia</b> .....   | <b>44</b> |
| <b>Záver</b> .....  | <b>47</b> |
| <b>Zoznam použitej literatúry</b> .....                                   | <b>50</b> |
| <b>Prílohy</b> .....  | <b>52</b> |

## Zoznam tabuliek a grafov

|   |    |
|---|----|
| <b>Graf č. 1:</b> Intenzita bytovej výstavby v Slovenskej republike v rokoch 1998 až 2003 .....   | 13 |
| <b>Graf č. 2:</b> Podiel bytov v SR podľa formy vlastníctva .....   | 14 |
| <b>Tabuľka č. 1:</b> Stav nájomných bytov v meste Senica rokoch 2007-2011 .....   | 33 |
| <b>Tabuľka č. 2:</b> Stav nájomných bytov v meste Senica v rokoch 2012 a 2013 .....   | 34 |
| <b>Tabuľka č. 3:</b> Komplexný prehľad nájomného bytového fondu v meste Senica.....   | 34 |
| <b>Tabuľka č. 4:</b> Prehľad priemernej výšky finančnej zábezpeky v jednotlivých bytových domoch (platné od 1.1.2013) .....                                   | 38 |
| <b>Tabuľka č. 5:</b> Nájomné v jednotlivých bytových domoch.....  | 39 |
| <b>Tabuľka č. 6:</b> Náklady na výstavbu bytových domov na Ulici sv. Cyrila a Metoda 2870 a 2871 .....  | 39 |
| <b>Tabuľka č. 7:</b> Percentuálny podiel ťarchy nákladov jednotlivých subjektov pri financovaní bytových domov na Ulici Sv. Cyrila a Metoda 2870 a 2871 ..... | 40 |
| <b>Tabuľka č. 8:</b> Náklady na výstavbu bytových domov na Ulici sv. Cyrila a Metoda 2872 a 2873 .....  | 41 |
| <b>Tabuľka č. 9:</b> Percentuálny podiel ťarchy nákladov jednotlivých subjektov pri financovaní bytových domov na Ulici Sv. Cyrila a Metoda 2872 a 2873.....  | 42 |
| <b>Tabuľka č. 10:</b> Náklady na výstavbu bytového domu na Ulici sv. Gorazda 3002 .....   | 42 |
| <b>Tabuľka č. 11:</b> Percentuálny podiel ťarchy nákladov jednotlivých subjektov pri financovaní bytového domu na Ulici sv. Gorazda 3002.....                 | 43 |

## Úvod

Bývanie je neoddeliteľnou súčasťou života každého človeka a právo naň má podľa záväzných dokumentov každý občan Európskej únie. Napriek tomu vysoký počet obyvateľov nemá prístup k dôstojnému bývaniu, najmä pre jeho finančnú náročnosť. Podľa správy Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru z 19. novembra 2012 žije 17,86% obyvateľov Európskej únie v preľudnenom alebo nedôstojnom priestore. Ďalších 5,7% obyvateľstva je úplne bez domova. Z uvedeného vyplýva, že takmer štvrtina obyvateľov nemá prístup k dôstojnému bývaniu a navyiac 10,10% obyvateľov uvádza, že ich náklady na bývanie sú vyššie ako 40% ich zárobkov. Z tohto dôvodu sa členské štáty Európskej únie snažia zavádzať inštitút sociálneho bývania, ako riešenie nielen pre sociálne najslabšie skupiny obyvateľstva, ale aj pre strednú príjmovú kategóriu, ktorá má momentálne zvýšené náklady na život (napr. mladé rodiny s deťmi alebo osamelí rodičia s deťmi). Tento trend je spojený aj s faktom, že v posledných desaťročiach zaniká tzv. stredná trieda, bohatší sa stávajú bohatšími, naopak chudobní sa stávajú chudobnejšími.

Nenaplnená potreba bývania je spojená s negatívnymi sociologickými, psychologickými i ekonomickými javmi, akými sú napr. kriminalita, bezdomovci, úpadok morálky, pokles zamestnanosti, nižšia vzdelanostná úroveň, nižšia pôrodnosť, väčšie zaťaženie sociálneho systému a zdravotníctva atď. Tieto a iné dôvody by mali byť hnacím motorom pre podporu rôznych foriem bývania sociálne ohrozených skupín obyvateľstva.

V našej práci na tému Sociálne bývanie v okrese Senica sme sa snažili dokázať, že sociálne bývanie sa stáva novým trendom v oblasti výstavby a Slovenská republika je na tento nový trend legislatívne dostatočne pripravená. Prvá kapitola našej práce sa zaoberá predovšetkým definíciami sociálneho bývania, jeho legislatívnym rámcom a oblastami tejto témy, ktoré vymedzujú príslušné zákony. V druhej kapitole našej práce sme uviedli hlavné a čiastkové ciele, ktorými sme chceli naše hypotézy potvrdiť, prípadne vyvrátiť. Tretia kapitola sa zaoberá zvolenou metodikou práce a postupmi pri jej vypracovávaní. V praktickej časti našej práce, a teda vo štvrtej kapitole, sme sa zamerali na daný región, ktorý je vymedzený názvom tejto práce. Dôvodom spracovania tejto témy bol výnimočný rozmach výstavby nájomných bytových domov najmä v meste Senica, v ktorom od vzniku samostatnej Slovenskej republiky do roku 2007 neprebíhala žiadna masová výstavba.

# 1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí

## 1.1 Bytová politika a jej vývoj na Slovensku

„Bytová politika je oblasť spoločenskej praxe zameraná na vedomé ovplyvňovanie spoločensko-ekonomických procesov súvisiacich s uspokojovaním potrieb bývania a to pokiaľ ide o tieto procesy ako celok, tak i v jednotlivých častiach tohto celku, t.j. v čiastkových procesoch.“<sup>1</sup> Cieľom štátnej bytovej politiky na Slovensku je zvyšovanie celkovej kvality bývania a zlepšenie jeho cenovej dostupnosti pre všetky skupiny obyvateľstva, vrátane marginalizovaných skupín.

Po zmenách, ktoré nastali v roku 1989 sa musela bytová politika vysporiadať s prechodom z centrálnej plánovanej ekonomiky, na ekonomiku trhovú. Štátny rozpočet bol pred rokom 1989 výrazne zaťažený rôznymi príspevkami na bývanie i samotnou výstavbou bytov, čo bolo popri nefunkčnej legislatíve po transformácii ekonomiky neprípustné. „Po roku 1989 boli zrušené právne normy, ktoré stanovovali pravidlá pre financovanie družstevnej a individuálnej bytovej výstavby, komunálnej bytovej výstavby a výstavby technickej a občianskej vybavenosti, ako aj niektoré iné formy riešenia bytových otázok občanov.“<sup>2</sup> Výstavba nových bytov financovaná z prostriedkov štátneho rozpočtu tak prakticky prestala existovať, jediné príspevky slúžili len na dofinancovanie už rozostavaných stavieb. Táto zmena mala viesť k prechodu od objektívnych dotácií k podpore zodpovedných subjektov, a to formou priamych a nepriamych nástrojov štátnej bytovej politiky. V rokoch 1990-1993 dochádzalo k častým legislatívnym zmenám, ktoré mali prevažne krátkodobý charakter. K výraznejšiemu posunu prišlo až v júni 1994, kedy bola schválená „Konceptia bytovej politiky a rozvoja bytovej výstavby v rokoch 1994-2000“. Táto koncepcia mala 8 základných bodov, ktoré mali zabezpečiť celistvosť politiky bývania a detailné legislatívne prepracovanie. Štruktúra tejto koncepcie bola nasledovná:

1. Ciele: Koncepcia bytovej politiky – hlavným cieľom bolo postupné zvýšenie celkovej úrovne bývania a postupné vytváranie legislatívnych, ekonomických a technických podmienok, aby bolo bývanie dostupné, a aby si každý obyvateľ mohol zabezpečiť primerané bývanie vzhľadom k výške svojich príjmov.

---

<sup>1</sup> RADIČOVÁ, I. a kol. 1998. *Sociálna politika na Slovensku*. Bratislava : SPACE, 1998. s. 207. ISBN 80-9674403-7-7.

<sup>2</sup> RADIČOVÁ, I. a kol. 1998. *Sociálna politika na Slovensku*. Bratislava : SPACE, 1998. s. 207. ISBN 80-9674403-7-7.

2. Rozvoj bývania – cieľom tohto bodu bolo udržať do roku 2000 minimálne takú kvantitatívnu úroveň bývania, ktorá bola dosiahnutá pri sčítaní v roku 1991 ( t.j. 307 bytov na 1000 obyvateľov).
3. Vlastnícke vzťahy a hospodárenie s bytovým fondom – správa a hospodárenie s bytovým fondom mala byť zabezpečovaná prostredníctvom obchodných spoločností, pričom 20% nájomných bytov z existujúceho bytového fondu malo byť určené pre bývanie sociálne slabších skupín obyvateľov.
4. Vlastnícke vzťahy a hospodárenie s technickou infraštruktúrou – technická infraštruktúra mala byť rozdelená na 2 samostatné bloky, a to na akciové spoločnosti s účasťou štátu a akciovými spoločnosťami vlastníkov a prevádzkovateľov.
5. Liberalizácia nájomného – od júla 1994 do roku 2000 mali byť vykonané zmeny v úprave nájomného, ktoré mali byť následne pretransformované do nových právnych predpisov.
6. Sociálna politika v bývaní – mala byť vytvorená nová legislatívna úprava pre sociálne slabých občanov, ktorí môžu mať v súvislosti so zvyšovaním nákladov na bývanie finančné problémy – vznik tzv. príspevkov na bývanie.
7. Ekonomické nástroje podpory bytovej výstavby – tento bod charakterizovali najmä konkrétne podmienky pre poskytovanie zvýhodnených hypoték, úverov, daňových zvýhodnení a úľav pre investorov angažujúcich sa na bytovej výstavbe.
8. Návrh legislatívnych úprav – prijatie konkrétnych legislatívnych úprav súvisiacich s cieľmi a vecným zameraním novej koncepcie.

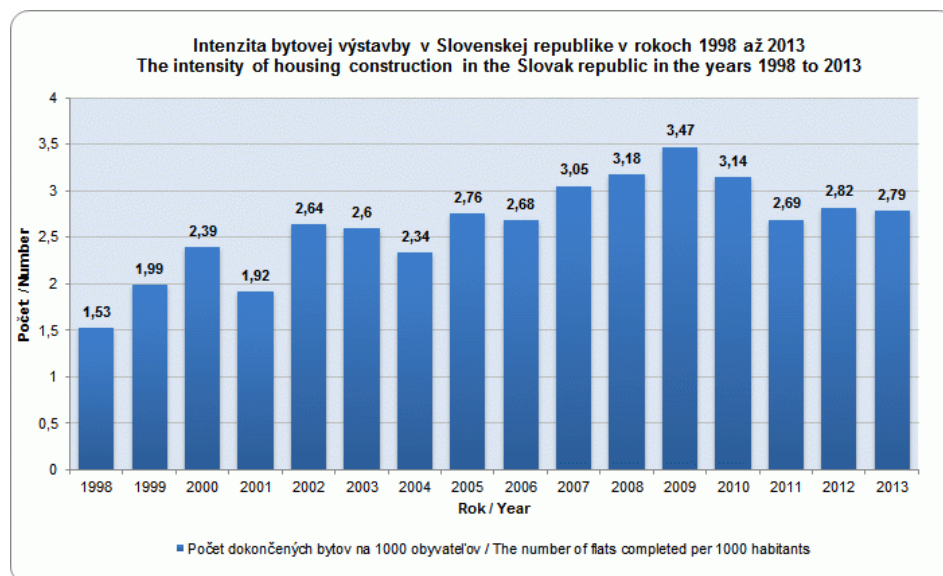
V nasledujúcom období bola uvedená do praxe len časť z kľúčových bodov tejto Koncepcie, nakoľko došlo k výraznej zmene politických pomerov. Napriek tomu má tento dokument významné postavenie vo vývoji bytovej politiky. Po prvýkrát vidíme snahu o rozvoj sociálneho bývania na Slovensku, a to formou príspevku na bývanie.

V roku 1995 sa situácia vo sfére bytovej politiky značne mení. Za jej chod je od tohto roku zodpovedné Ministerstvo výstavby a verejných prác. V novej koncepcii štátnej bytovej politiky, ktorá bola schválená 21.11.1995 uznesením č. 867 vládou SR je jednoznačne zadefinované, že hlavnou úlohou štátu je zabezpečovanie legislatívnych úprav, ktoré vymedzia zodpovednosť, právomoci a povinnosti subjektov (prevádzkovateľov a užívateľov bytového fondu). Ďalej tento dokument konštatuje, že zodpovednosť za obstaranie vhodného

bývania sa v nových podmienkach trhovej ekonomiky prenáša na občana, pričom štát a obce sú povinné vytvárať vhodné podmienky na jeho zabezpečenie. Táto Koncepcia pre roky 1995-2000 pozostávala zo 7 bodov, ktoré boli rovnaké ako v predchádzajúcej koncepcii, odstránený bol len 8 bod, a to Návrh legislatívnych úprav. Touto Koncepciou sa bytová politika na Slovensku riadila až do roku 2000. V tomto období sa začala silnejšie prejavovať potreba zmeny, novej výstavby a takej ucelenej koncepcie sociálneho bývania, akú môžeme vidieť v zahraničí.

Slovensko naďalej nevenovalo bytovej politike dostatočnú pozornosť, čo sa prejavilo v rôznych ukazovateľoch. „Verejná podpora bývania v % z HDP bola v roku 2004 vo vybraných krajinách nasledovná: ČR – 1%, SR – 0,56%, Fínsko – 1,1%, Rakúsko - 1,7%, Francúzsko – 1,93%.“<sup>3</sup> V porovnaní s Európskou úniou bol podpriemerný aj ukazovateľ počet bytov na 1000 obyvateľov, ten sa pohyboval prevažne okolo hodnoty 450 bytov, vo Francúzsku bola táto hodnota najvyššia – 513 bytov. Na Slovensku mal tento ukazovateľ hodnotu 367,2 bytov na 1000 obyvateľov. Na grafe intenzity výstavby v Slovenskej republike v rokoch 1998-2013 môžeme vidieť, že po vstupe Slovenska do Európskej únie začala rozsiahlejšia výstavba, tá však bola zastavená finančnou krízou a od roku 2009 zaznamenávame prepady, prípadne stagnáciu intenzity bytovej výstavby.

*Graf č. 1: Intenzita bytovej výstavby v Slovenskej republike v rokoch 1998 až 2013*

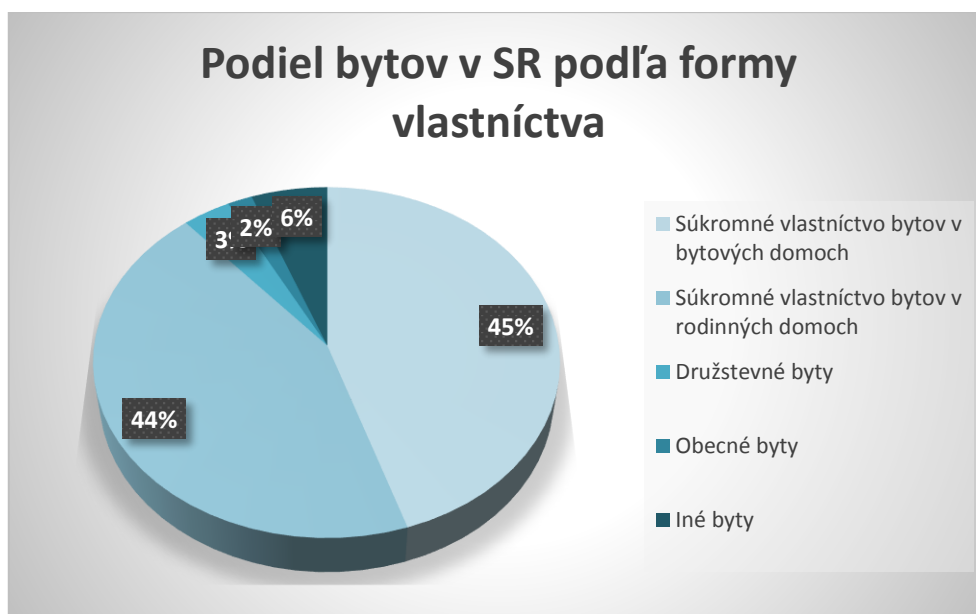


*Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky*

<sup>3</sup> STANEK, V. a kol. 2011. *Sociálna politika : Teória a prax*. 2. vyd. Bratislava : Sprint dva, 2011. s. 250. ISBN 978-80-89393-28-2.

Ďalším ukazovateľom je štruktúra bytového fondu podľa vlastníctva. Pre Slovensko je typické súkromné vlastníctvo, no v poslednom období začína byť dostupné len pre príjmovú strednú a vyššiu skupinu obyvateľov. Prevalencia súkromného vlastníctva domov a bytov je v Európe charakteristická pre post-socialistické a chudobnejšie štáty. „Rumunsko, jedna z najchudobnejších krajín EÚ má najvyšší podiel súkromného vlastníctva bytového fondu zatiaľ čo Nemecko, jedna z najbohatších krajín EÚ má tento podiel najnižší.“<sup>4</sup> Tento fakt je však ešte stále ovplyvňovaný pridelovaním bytov pred rokom 1989.

Graf č. 2: Podiel bytov v SR podľa formy vlastníctva



Zdroj: vlastné spracovanie

V súčasnosti je bytová politika v pôsobnosti Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja a riadi sa nasledujúcimi zákonmi:

1. Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Zákon č. 260/2011 o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
3. Zákon č. 302/2012 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

<sup>4</sup> BALDOCK, J. et al. 2011. *Social Policy*. 4. vyd. New York : Oxford University Press, 2011. s. 342. ISBN 978-0199570843.

4. Zákon č. 355/2012 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadanie niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Prioritami pre rok 2015 je najmä zabezpečenie cenovo dostupného bývania pre ľudí s nižším príjmom – tzn. výstavbu obecných a nájomných bytov a podporiť regulované nájomné a zabezpečiť obnovu existujúcich bytov v bytovom fonde – napríklad znížením energetickej náročnosti bytov.

Svojou bytovou politikou vytvára štát legislatívne podmienky na rozvoj bývania zamerané na rôzne príjmové skupiny:

1. Stredná príjmová skupina má mať možnosť zabezpečiť si vlastné bývanie prostredníctvom rôznych hypotekárnych úverov a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
2. Obyvatelia s nízkym príjmom sú v súčasnosti hlavnou cieľovou skupinou pre výstavbu nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore. Výstavba takýchto bytov je v kompetencii obcí, ktoré majú možnosť požiadať o priamu finančnú dotáciu zo štátneho rozpočtu alebo získať zvýhodnený úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
3. Sociálne odkázaní občania majú možnosť získať príspevok na bývanie, ktorý je súčasťou dávky v hmotnej núdzi.

## 1.2 Definícia sociálneho bývania

Bývanie je vo všeobecnosti základnou životnou potrebou, avšak vzhľadom k svojej nákladovej náročnosti často presahuje finančné možnosti jednotlivých občanov. V spoločnosti existujú skupiny obyvateľov, ktoré si nedokážu zabezpečiť bývanie vlastnými silami. Toto postavenie v spoločnosti však nemusí byť trvalé a môže mať len prechodný charakter, ktorý súvisí napríklad s fázami rodinného a životného cyklu. V prípade, ak má toto postavenie trvalý charakter, hovoríme o probléme sociálno-ekonomického zaradenia alebo o sociálnej exklúzii. Môže ísť o rôzne vrstvy obyvateľstva, ako napríklad nízkopríjmové rodiny, marginalizované skupiny, starých ľudí, mladé rodiny s deťmi, občanov s nízkym vzdelaním bez dostatočnej kvalifikácie, osoby s mentálnym alebo fyzickým postihnutím, osamelých rodičov s deťmi, mnohohodetné rodiny, mládež po ukončení

ochrannej výchovy alebo ústavnej starostlivosti. „Keďže časť obyvateľstva nedisponuje takou výškou príjmu, ktorá by mu umožnila splácať úvery na zabezpečenie vlastného bývanie, sú tieto domácnosti odkázané na pomoc verejného sektora.“<sup>5</sup> Táto pomoc im môže byť poskytnutá formou sociálneho bývania. „Chápanie tohto termínu je veľmi rozdielne, obsah pojmu sociálne bývanie sa rôzne interpretuje tak v zahraničí ako aj na Slovensku. Okrem iného to znamená, že zavádzanie a uplatňovanie sociálneho bývania v praxi nie je jednotné a jednoznačné.“<sup>6</sup> Z tohto dôvodu charakterizujú autorky M. Zúbková a S. Brazdovičová sociálne bývanie pomocou nasledujúcich 4 kategórií:

1. Sociálne minimum bývania - umožňuje uspokojovanie elementárnych potrieb stanovených spoločnosťou, vzhľadom k svoju celkovému štandardu.
2. Existenčné minimum bývania - ide o užívanie takého bytu, ktorý umožňuje uspokojovať len tie najdôležitejšie ľudské potreby, ako je napríklad odpočinok. Existenčné minimum bývania má nižšiu úroveň ako sociálne bývanie. Do tejto kategórie spadajú byty tretej a štvrtej kategórie, ktoré sú často zdravotne závadné, nemajú hygienické zariadenie sú vybavené len miestom na odpočinok, stolom a stoličkou. Tieto byty sú určené prevažne na dočasné užívanie i keď v praxi sa u sociálne slabých skupín môže dočasnosť zmeniť na trvalý stav.
3. Dočasné bývanie - pod týmto pojmom rozumieme pridelenie zariadenia občianskej vybavenosti alebo bytu pri živelných pohromách, pri náhlych a nebezpečných zmenách fyzikálnych vlastností domu alebo bytu či pri vyst'ahovaní obyvateľov bytu z dôvodu neplatenia nájomného. Dočasné bývanie sa realizuje v internátoch, ubytovniach alebo v bytoch nižších kategórií.
4. Núdzové bývanie - ide tu o dočasné užívanie občianskej vybavenosti a o priestor na spánok v rozsahu finančných možností jedinca alebo rodiny. V tomto prípade hovoríme o nocľahárňach, ktoré sú zriadené armádou spásy, obecným či mestským úradom, charitatívnymi alebo cirkevnými organizáciami. Toto ubytovanie zatiaľ v našich podmienkach nie je obvyklé.

„M. Lujanen uvádza tri chápania sociálneho bývania, ktoré vychádzajú predovšetkým z typu vlastníka a zo spôsobu financovania:

---

<sup>5</sup> STANEK, V. a kol. 2011. *Sociálna politika: Teória a prax*. 2. vyd. Bratislava : Sprint dva, 2011. s. 254. ISBN 978-80-89393-28-2.

<sup>6</sup> ZÚBKOVÁ, M. - BRAZDOVIČOVÁ, S. 2008. Chápanie sociálneho bývania a jeho praktické uplatnenie vo vybranej krajine EÚ. In *NEHNUTEĽNOSTI A BÝVANIE* [online]. 2008, vol. 3, no. 2 [cit. 2015-03-03]. Dostupné na internete: <[http://www.stuba.sk/new/docs/stu/ustavy/ustav\\_manazmentu/NAB2008\\_2/clanok1.pdf](http://www.stuba.sk/new/docs/stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2008_2/clanok1.pdf)>. ISSN 1336-944X.

1. V najužšom slova zmysle je sociálne bývanie stotožňované s verejným nájomným sektorom. Ten chápeme ako nájomný bytový fond, ktorý je vo vlastníctve obcí alebo iných verejnoprávných subjektov.

2. V širšom slova zmysle zahŕňa sociálne bývanie aj nájomný bytový fond vlastnený neziskovými organizáciami a rôzne formy družstevného bývania.

3. Najširšia definícia chápe sociálne bývanie ako akékoľvek bývanie, ku ktorého výstavbe či prevádzke boli použité verejné prostriedky.<sup>7</sup>

„V žiadnej krajine neexistuje formálna definícia sociálneho bývania. Definície môžu súvisieť s vlastníctvom – najmä s neziskovými organizáciami a verejnou správou (napr. v Holandsku a vo Švédsku); s výstavbou bytov a domov (napr. Rakúsko a Francúzsko); či nájomné je alebo nie je pod trhovými cenami (napr. Írsko a Anglicko); s príslušnými fondami a dotáciami (napr. vo Francúzsku a Nemecku); ale vo väčšine krajín súvisí väčšina definícií s účelom, na ktorý je sociálne bývanie poskytované. V niektorých krajinách je sociálne bývanie formálne dostupné všetkým domácnostiam (napr. v Rakúsku a Švédsku), ale vo väčšine krajín je určené pre tých, ktorí nedokážu sami uspokojovať svoje potreby bývania (napr. v Holandsku a Anglicku).“<sup>8</sup>

### 1.3 Súčasná situácia na Slovensku

Situácia týkajúca sa nájomných bytov na Slovensku má diametrálne odlišné rysy ako v západnej Európe a vo väčšine krajín EÚ. Na Slovensku je vlastníctvo bytu či rodinného domu považované za prirodzený jav a akýsi štandard. V západných krajinách sú sociálne byty bežným javom a ich kvalita a vybavenosť je často na rovnakej úrovni ako kvalita a vybavenosť bytov či domov v osobnom vlastníctve obyvateľov. Ako príklad môže slúžiť situácia v susednom Rakúsku, kde novovybudované sídlisko Neue Donau môže pripomínať luxusnú štvrť. Nájomné byty sú vybudované vo viacpodlažných moderných bytových domoch, ktorých architektúra je prispôsobená životnému štýlu vo Viedni. Každý z týchto bytov má vlastný balkón, loggiu prípadne aj terasu. Na sídlisku sa nachádzajú novovybudované ihriská pre deti, škôlky, rozsiahle oddychové zóny so zeleňou. „Tento

---

<sup>7</sup> BRDEK, M. – JÍROVÁ, H. – KREBS, V. 2002. *Trendy v evropské sociální politice*. Praha : ASPI, 2002. s. 172. ISBN 80-86395-25-1

<sup>8</sup> WHITEHEAD, C. – SCANLON, K.J. 2007. Social housing in Europe. [online]. London : LSE London, 2007. 92 p. [cit. 2015.04.05.] Dostupné na internete: <<http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/London/pdf/SocialHousingInEurope.pdf>>. ISBN 978-0-85328-100-9.

projekt predstavuje dôležité svedectvo sociálneho bývania a bytovej výstavby na prechode z 20. do 21. storočia.“<sup>9</sup>

#### 1.4 Príspevok na bývanie

Dotácia na výstavbu, respektíve poskytnutie bývania, však nie je jedinou formou pomoci nízkopríjmovým skupinám obyvateľstva na Slovensku. Nevyhovujúcu bytovú situáciu obyvateľov pomáha riešiť aj finančný nástroj „Príspevok na bývanie“. Tento príspevok je v kompetencii Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny. Na tento príspevok má nárok občan v hmotnej núdzi alebo fyzická osoba, ktorá sa s občanom v hmotnej núdzi spoločne posudzuje, v prípade ak:

1. „vlastní byt alebo rodinný dom, je nájomcom bytu, rodinného domu alebo je nájomcom obytnej miestnosti v zariadení, ktoré je určené na trvalé bývanie
2. vlastní byt/rodinného domu alebo nájomca bytu/rodinného domu uhrádza náklady spojené s bývaním a predloží doklad o zaplatení nákladov spojených s bývaním za predchádzajúcich šesť po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov alebo preukáže písomné uznanie dlhu a dohodu o splátkach v prípade, ak má nedoplatky spojené s úhradou nákladov spojených s bývaním
3. je poberateľom starobného dôchodku; tento bod platí aj v prípade ak ide o poberateľa inej dôchodkovej dávky a dovŕšil vek 62 rokov
4. má v byte alebo rodinnom dome právo doživotného užívania“<sup>10</sup>

V prípade, ak v jednom byte alebo rodinnom dome bývajú viacerí občania v hmotnej núdzi, majú nárok len na jeden príspevok na bývanie. Výška tohto príspevku je 55,80€ mesačne, ak ide len o jedného občana v hmotnej núdzi alebo 89,20€ mesačne, ak ide o občana v hmotnej núdzi a o fyzické osoby, ktoré sa s týmto občanom v hmotnej núdzi spoločne posudzujú. Nárok na tento príspevok sa prehodnocuje raz za šesť po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov. Nárok zaniká v prípade, ak občan nespláca nedoplatky spojené s bývaním. Táto podmienka neplatí v prípade starobného dôchodcu alebo poberateľa inej dôchodkovej dávky, ktorý dovŕšil vek 62 rokov.

---

<sup>9</sup> ZÚBKOVÁ, M. - BRAZDOVIČOVÁ, S. 2008. Chápanie sociálneho bývania a jeho praktické uplatnenie vo vybranej krajine EÚ. In *NEHNUTEĽNOSTI A BÝVANIE* [online]. 2008, vol. 3, no. 2 [cit. 2015-03-03]. Dostupné na internete: <[http://www.stuba.sk/new/docs/stu/ustavy/ustav\\_manazmentu/NAB2008\\_2/clanok1.pdf](http://www.stuba.sk/new/docs/stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2008_2/clanok1.pdf)>. ISSN 1336-944X.

<sup>10</sup> Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny. Dostupné na internete: <<http://www.employment.gov.sk/sk/rodina-socialna-pomoc/hmotna-nudza/davky-hmotnej-nudzi/prispevok-byvanie/>>.

## 1.5 Legislatívna úprava bývania na medzinárodnej úrovni

Základným dokumentom, v ktorom sa objavil termín právo na bývanie je Všeobecná deklarácia ľudských práv (1948): „Každý má právo na takú životnú úroveň, ktorá by mohla zabezpečiť jeho zdravie a blahobyt, aj zdravie a blahobyt jeho rodiny, vrátane potravy, ošatenia, bývania.“ Ďalším dokumentom je Medzinárodný pakt o hospodárskych a kultúrnych právach (1966): „Štáty, zmluvné strany paktu, uznávajú právo každého jednotlivca na primeranú životnú úroveň pre neho a jeho rodinu, zahrňujúce dostatočnú výživu, šatstvo, byt.“ V Európskej sociálnej charte (1996) sa spomína podpora prístupu k bývaniu, právo na cenovo dostupné a primerané bývanie a taktiež hovorí o bytových politikách, ktoré majú byť zamerané na znevýhodnené skupiny. Pri implementácii týchto bodov na národnej úrovni vidíme preberanie antidiskriminačnej legislatívy, ktorá sa snaží vytvoriť prostredie rovnakého zaobchádzania, vrátane bývania.

## 1.6 Legislatívna úprava bývania na Slovensku

„Napriek tomu, že slovenská ústava spomína nedotknuteľnosť obydlia, samotné právo na bývanie v nej nie je definované. Právo na bývanie je definované v ústave niekoľkých krajín Európskej únie, ako napríklad v Holandsku, Belgicku, Fínsku, Grécku, Portugalsku či Španielsku.“<sup>11</sup> Občan je teda zodpovedný za svoje bývanie, má však podľa Ústavy Slovenskej republiky právo na takú pomoc v núdzi, ktorá je nevyhnutná na zabezpečenie základných životných podmienok. Tieto vymedzuje Zákon o pomoci v hmotnej núdzi č. 599/2003 Z.z. ako nárok na jedno teplé jedlo denne, nevyhnutné ošatenie a prístrešie. Špecifikácia prístrešia je definovaná v Občianskom zákonníku §712 ako prechodné ubytovanie. Medzi účastníkov právnych vzťahov pri poskytovaní sociálnej pomoci patria okrem iných aj obce a samosprávne kraje. Zákon špecifikuje nielen jednotlivé druhy zariadení sociálnych služieb, ktoré poskytujú okrem iného aj bývanie, ale aj zriaďovateľov týchto zariadení. Poskytnutím sociálnej pomoci v oblasti bývania môžeme rozumieť aj pridelenie sociálneho, respektíve nájomného bytu vo vlastníctve mesta alebo obce.

Sociálne bývanie na Slovensku definuje Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov. Tretia časť tohto zákona sa venuje sociálnemu bývaniu, konkrétne §21 odsek 1 definuje sociálne bývanie

---

<sup>11</sup> FICO, M. 2011. Sociálne bývanie – aktuálne otázky a trendy v jeho podpore. In *Family and Labour*. [online]. 2011, vol. 10, no. 1 Dostupné na internete: <<http://www.sspr.gov.sk/IVPR/images/IVPR/bulletin/Bulletin-1-2011.pdf>>. ISSN 1336-7153.

nasledovne: „Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa tohto zákona. Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov.“<sup>12</sup> Tento zákon ďalej vysvetľuje pojem primerané a ľudsky dôstojné bývanie. V praxi má predstavovať také bývanie, ktoré spĺňa základné funkcie bývania. Odsek 4 §21 hovorí o forme sociálneho bývania, ktoré je možné zabezpečovať buď v byte alebo v inej budove na bývanie, ak takto ustanoví osobitný predpis.

## 1.7 Subjekty sociálneho bývania

Za subjekty vo sfére sociálneho bývania považujeme inštitúcie, ktoré sa akýmkoľvek spôsobom podieľajú na vytváraní, úprave a na samotnej realizácii projektov sociálneho bývania. Môžeme sem teda zaradiť:

1. Štát - pri tejto úlohe je štát reprezentovaný najmä Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja. To má za úlohu:
  - vytvárať vhodné legislatívne podmienky
  - koordinovať podporné opatrenia pre rozvoj sociálneho bývania na Slovensku
  - vytvárať ekonomické nástroje dotačnej, daňovej a úverovej politiky
  - vypracovávať koncepciu štátnej bytovej politiky
  - vyčleňovať finančné prostriedky na rozvoj sociálneho bývania
  - zabezpečovať metodickú činnosť v tejto oblasti
  - vytvárať štatistiky o situácii sociálneho bývania na Slovensku a monitorovať potreby občanov
2. VÚC - Vyššie územné celky sa môžu podieľať na monitorovaní celkovej situácie v oblasti sociálneho bývania, ich najdôležitejšou úlohou však zostáva spolufinancovanie výstavby a obstarávania nájomných bytov a podpora miest a obcí.
3. Mestá a obce - vzhľadom k momentálne nastavenému modelu decentralizácie úloh, majú mestá a obce najväčšiu zodpovednosť pri obstarávaní nájomných bytov, výbere nových nájomníkov a následnom spravovaní. Taktiež majú nezastupiteľnú úlohu pri spravovaní databáz, tvorbe štatistík a tvorbe programov rozvoja bývania.

---

<sup>12</sup> Zákon 443/2010 Z.z. §21

4. Súkromní investori - ich úlohou je obstarat' nájomné byty na základe zmluvy s verejnou inštitúciou ( štát, VÚC, mesto alebo obec), následne tieto byty spravovať a riadiť sa platnou legislatívou a VZN.
5. Neziskové organizácie, cirkvi, charita - ich zodpovednosť za sociálne bývanie spočíva v rovnakých úlohách, aké plnia súkromní investori, avšak tieto úlohy plnia na základe neziskovosti a solidarity.

## 1.8 Financovanie sociálneho bývania

Sociálne bývanie môže byť poskytované a financované verejným alebo neverejným sektorom. Pod týmito pojmi chápeme štátne inštitúcie, súkromný sektor, neziskové organizácie alebo cirkvi. V praxi sa občas vyskytuje aj kombinácia prostredníctvom verejno-súkromných partnerstiev, tie nazývame PPP projekty. Tie však na Slovensku nemajú v oblasti bývania podstatnú úlohu. „V podmienkach SR je na prvom mieste v zabezpečovaní sociálneho bývania verejný sektor, sociálne bývanie je rozvíjané takmer výlučne prostredníctvom obcí a miest. Ostatní potenciálni zabezpečovatelia sociálneho bývania sú na Slovensku využívaní len výnimočne - neziskové organizácie len v 3% prípadov a PPP alebo čisto len súkromný sektor nie je v súčasnosti využívaný vôbec, napriek tomu, že relevantná legislatíva umožňuje aj týmto subjektom podieľať sa na zabezpečovaní sociálneho bývania a v prípade niektorých nástrojov podpory sociálneho bývania sú aj oprávnenými žiadateľmi.“<sup>13</sup>

V našich podmienkach existuje pre obce a mestá viacero typov nástrojov, ktorými môže byť zabezpečované sociálne bývanie. Týmito nástrojmi sú buď dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja - prostredníctvom Programu rozvoja bývania alebo podpora zo Štátneho fondu rozvoja bývania, a to formou úverov alebo nenávratných príspevkov. Na základe štatistík môžeme konštatovať, že na financovanie sociálneho bývania sa najviac používajú prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Ten sa využíva až v 81% prípadov. Mesto alebo obec boli stopercentným investorom pri výstavbe bývania len ojedinele a to v 5%, v spolupráci s VÚC mestá a obce financovali 8% projektov. Iba na 3% projektov bola využitá pomoc vo forme príspevku zo zahraničných fondov. Žiadne

---

<sup>13</sup> SUCHALOVÁ, A. – STAROŇOVÁ, K. 2010. *Mapovanie sociálneho bývania v mestách SR* [online]. 2010. Bratislava : Ústav verejnej politiky a ekonómie FSEV UK, 2010. [cit. 2015.03.03]. Dostupné na internete: <[https://www.fses.uniba.sk/fileadmin/user\\_upload/editors/uvp/Socialne\\_byvanie\\_publikacia.pdf](https://www.fses.uniba.sk/fileadmin/user_upload/editors/uvp/Socialne_byvanie_publikacia.pdf)> ISBN 978-80-89244-71-3.

mesto ani obec v minulom období nevyužila možnosť využitia PPP projektov na financovanie a výstavbu bývania.<sup>14</sup>

Takmer vo všetkých okresných mestách Slovenska bola podpora sociálneho bývania zameraná len na ponukovú stranu, a teda pridelenie konkrétneho bytu resp. lôžka. Mesto Žarnovica sa však rozhodlo stimulovať dopyt po sociálnom bývaní formou poukážok a pôžičiek. Tento stav je spôsobený tým, že pre samosprávy je výhodnejšie využívať finančné prostriedky Štátneho fondu rozvoja bývania alebo Programu rozvoja bývania, ako by mali hľadať tieto prostriedky vo vlastných zdrojoch.

Rozsah, podmienky a spôsob poskytovania dotácií určuje Zákon č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov vo svojej druhej časti. Tento zákon uvádza, že „Dotáciu možno poskytnúť na

- a) obstaranie nájomného bytu na účel sociálneho bývania podľa tohto zákona,
- b) obstaranie technickej vybavenosti,
- c) odstránenie systémovej poruchy bytového domu.“<sup>15</sup>

Vzhľadom k našej problematike sa budeme zaoberať len písmenom a). Zákon ďalej špecifikuje na aké konkrétne účely možno dotáciu poskytnúť. Sú nimi:

1. Výstavba nájomného bytu v bytovom dome, rodinnom dome alebo polyfunkčnom dome.
2. Výstavba nájomného bytu získaného prístavbou alebo nadstavbou v bytovom dome, rodinnom dome, polyfunkčnom dome alebo v nebytovej budove.
3. Stavebné úpravy ostatných budov na bývanie alebo stavebné úpravy nebytových priestorov, ktorými sa získa nájomný byt.
4. Kúpa nájomného bytu v bytovom dome, rodinnom dome alebo polyfunkčnom dome.
5. Stavebné úpravy nájomného bytu v bytovom dome, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou a nachádza sa v lokalite zapísanej v Zozname svetového dedičstva.

V tomto zákone však môžeme nájsť aj podmienku, ktorá určuje, že dotáciu na nadstavbu, prístavbu alebo stavebné úpravy možno poskytnúť len v prípade, ak stavebnými úpravami budov alebo nebytových priestorov vzniknú aspoň štyri nájomné byty.

---

<sup>14</sup> SUCHALOVÁ, A. – STAROŇOVÁ, K. 2010. *Mapovanie sociálneho bývania v mestách SR* [online]. 2010. Bratislava : Ústav verejnej politiky a ekonómie FSEV UK, 2010. [cit. 2015.03.03]. Dostupné na internete: <[https://www.fses.uniba.sk/fileadmin/user\\_upload/editors/uvp/Socialne\\_byvanie\\_publikacia.pdf](https://www.fses.uniba.sk/fileadmin/user_upload/editors/uvp/Socialne_byvanie_publikacia.pdf)> ISBN 978-80-89244-71-3.

<sup>15</sup> Zákon 443/2010 Z. z. §3

### *1.8.1 Žiadateľ o dotáciu na sociálne bývanie*

Podľa Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov môže byť žiadateľom o poskytnutie dotácie na financovanie sociálneho bývania:

1. obec; v mestách Bratislava a Košice môžu byť žiadateľmi aj mestské časti
2. vyšší územný celok
3. bytové družstvo
4. správca bytového domu
5. spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov
6. nezisková organizácia

### *1.8.2 Dotácie na obstaranie nájomných bytov*

Podľa príslušného Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č.443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov je možné poskytnúť dotáciu na obstaranie nájomného bytu bežného štandardu v nasledovnom rozsahu:

1. 40% oprávnených nákladov, v prípade ak priemerná podlahová plocha bytov neprevyšuje 50m<sup>2</sup>
2. 35% oprávnených nákladov, v prípade ak priemerná podlahová plocha bytov prevyšuje 50m<sup>2</sup>, ale neprevyšuje 56m<sup>2</sup>
3. 30% oprávnených nákladov, v prípade ak priemerná podlahová plocha bytov prevyšuje 56m<sup>2</sup>, ale neprevyšuje 60m<sup>2</sup>

Na obstaranie nájomného bytu nižšieho štandardu je možné poskytnúť dotáciu v nasledovnom rozsahu:

1. 75% oprávnených nákladov, v prípade ak priemerná podlahová plocha bytov neprevyšuje 45m<sup>2</sup>
2. 70% oprávnených nákladov, v prípade ak priemerná podlahová plocha bytov prevyšuje 45m<sup>2</sup>, ale neprevyšuje 55m<sup>2</sup>

Tieto podmienky však neplatia v prípade, ak sa jedná o obstaranie bytu uskutočnené stavebnými úpravami nájomného bytu v bytovom dome, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou a nachádza sa v lokalite zapísanej v Zozname svetového dedičstva. V tomto špecifickom prípade je možné poskytnúť dotáciu v rozsahu 80% oprávnených nákladov.

Tieto podmienky taktiež neplatia v prípade, ak sa obstarávajú nájomné byty bežného a nižšieho štandardu súčasne. V takomto prípade sa dotácia určuje osobitne. Podiel týchto dotácií možno zmeniť a to nasledovným spôsobom:

1. zvýšiť o 5%, v prípade ak výpočtami určená potreba tepla na vykurovanie bytov je o 10% nižšia ako potreba tepla na vykurovanie určená v závislosti na faktore tvaru podľa príslušnej technickej normy
2. znížiť o 5%, v prípade ak je celková podlahová plocha nájomných bytov menšia ako 75% z celkovej podlahovej plochy budovy, ktorá je určená na bývanie

## 1.9 Proces pridelovania sociálneho bývania

Proces pridelovania sociálneho bývania je v absolútnej kompetencii miest a obcí či už ide o sociálne bývanie financované z vlastných prostriedkov alebo z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania. Každé mesto alebo obec by si malo zadať postupy, na základe ktorých bude vyberať nových nájomcov spomedzi žiadateľov o sociálne bývanie. Tento postup následne zakotví vo Všeobecne záväznom nariadení, v súlade s platnou legislatívou Slovenskej republiky. Už pri predkladaní žiadosti o poskytnutie dotácie sa mestá a obce zaväzujú, že v prípade získania dotácie a výstavby sociálneho bývania z verejných prostriedkov budú pridelovať byty len tým žiadateľom, ktorí spĺňajú kritériá určené slovenskou legislatívou. Tieto kritériá sú ukotvené v Programe rozvoja bývania, mestá a obce sa zaväzujú, že byt prenajmú len

1. „fyzickej osobe, ktorej mesačný príjem a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitého predpisu neprevyšujú trojnásobok životného minima
2. mladej rodine, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov a spĺňa kritérium príjmu v predchádzajúcom bode
3. na dobu používania maximálne tri roky, v prípade osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, u ktorej doba nájmu neprevýši desať rokov“<sup>16</sup>

Primátor mesta, respektíve starosta obce má však právo udeliť výnimku a prideliť sociálny nájomný byt aj osobe, ktorá nespĺňa základné kritériá dané platnou legislatívou.

---

<sup>16</sup> § 5 ods. 1 písm. a) Výnosu MVRR SR č. V-1/2006

Táto výnimka uvádza, že nájomný byt môže byť prenajatý aj:

1. „fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitých predpisov“
2. „fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 40% bytov“<sup>17</sup>

## 1.10 Projekty sociálneho bývania

Projekty sociálneho bývania sú na Slovensku čoraz častejšie. Ich úspech či neúspech závisí od vykonávateľa projektu, lokality, následného predaja a prenájmu, ale aj od toho, pre koho sú tieto byty určené. V praxi sa stretávame s mnohými typmi projektov, novinkou sa však stalo aktívne zapájanie budúcich nájomcov respektíve majiteľov sociálneho bývania do stavebného procesu. V nasledujúcom texte uvádzame príklad úspešného projektu Budujeme nádej, do ktorého sa aktívne zapojili budúci majitelia domov a menej úspešného projektu Košice – sídlisko Nad jazerom, ktorý bol realizovaný mestom Košice.

### 1.10.1 Projekt „Budujeme nádej“

V júni 2013 odštartoval projekt „Budujeme nádej“ pod záštitou neziskovej spoločnosti ETP Slovensko – Centrum pre udržateľný rozvoj. Tento projekt bol zameraný na pomoc pri budovaní vlastných domov pre mladé rómske rodiny z obce Rankovce. Podstatou tohto projektu bola možnosť mikropôžičiek, ktoré mali umožniť rodinám postaviť kvalitný dom s malým pozemkom. Pilotný projekt bol určený pre 6 mladých rodín z obce Rankovce, ale vzhľadom k jeho úspechu začalo mať o projekt záujem čoraz viac rodín z Rankoviec i z okolitých dedín. Za tento projekt si nezisková spoločnosť ETP Slovensko vyslúžila Zlatú cenu pre občiansku vybavenosť, ktorá jej bola udelená v roku 2014 Európskym hospodárskym a sociálnym výborom v Bruseli. Tento projekt mal overiť nový model svojpomocnej výstavby rodinných domov a bol mimoriadne úspešný. Tieto domy si musia vlastnoručne postaviť mladí ľudia z osád na vyrovnaných pozemkoch s legálne vydaným stavebným povolením. Domy sa po dokončení dostávajú do osobného vlastníctva staviteľov. Pomoc ponúka nezisková organizácia pri administratívnych úkonoch ako je vybavovanie potrebných povolení na stavbu, komunikácie s dodávateľmi materiálu

---

<sup>17</sup> § 5 ods. 2 písm. a) b) c) Výnosu MVRR SR č. V-1/2006

a v neposlednom rade s poskytovaním pôžičiek, ktoré sú pre mladých Rómov vo finančných inštitúciách nedostupné. Prostriedky na pôžičky spoločnosť nadobúda prostredníctvom darov a výška jednej mikropôžičky je 6.200 €. Pôžička je zabezpečená záložným právom a musí byť splatená do desiatich rokov od ukončenia stavby. Zvyšné náklady si hradia budúci majitelia z vlastných úspor. Postavené domy majú sociálne zariadenie, sú napojené na kanalizáciu, majú vodovodnú i elektrickú prípojku. Po celú dobu projektu dohliadal na stavbu stavebný koordinátor. Podľa doterajších výsledkov sú so svojimi novými domami obyvatelia Rankoviec nadmieru spokojní, čo takisto platí aj pre organizátorov tohto projektu. Vo svojich publikáciách neuvádzajú žiadne problémy, ktoré by im prinášala práca s rómskou komunitou.

Tento projekt bol inšpirovaný výstavbou prostredníctvom podobného projektu v Moldave nad Bodvou a teda nebol prvým svojho typu. Výhodou takýchto projektov je, že obyvatelia sa nemusia spoliehať na štát, respektíve obec a mesto, ale môžu prebrať zodpovednosť do vlastných rúk a tak si sami dopomôcť k lepšej sociálnej situácii. Pre spoločnosť je vhodnejšie, ak sa občania podieľajú na výstavbe svojho budúceho bývania, pretože majú k vytvorenému statku väčšiu úctu a taktiež je to výhodnejšie i finančne.

### *1.10.2 Projekt Košice – sídlisko Nad jazerom*

Tento projekt je presným protipólom projektu „Budujeme nádej“. Celý projekt zastrešovalo mesto Košice. Jednalo sa o štvorpodlažný bytový dom s 24 bytmi, ktorých výstavba stála 963-tisíc eur. Projekt odštartoval v roku 2006 a nájomné byty mali byť určené pre mladé rodiny s nízkymi príjmami, bezdetným manželom alebo osamelým rodičom s deťmi ako štartovacie byty. Po ukončení stavebných prác v roku 2007 sa poslanci mestského zastupiteľstva rozhodli, že tieto byty neposkytnú ako byty pre nájomné sociálne bývanie, ale pokúsia sa ich predat'. Z výnosu za predaj mala byť postavená ďalšia bytovka s nájomnými bytmi a tým chceli podporiť čo najviac mladých rodín. Mesto teda ponúklo na predaj 12 jednoizbových a 12 dvojizbových bytov určených pre sociálne bývanie. Tu však nastal významný problém, s ktorým mesto Košice nepočítalo. Podľa podmienok určených legislatívou nesmel príjem žiadateľa a osôb s ním posudzovaných prekročiť trojnásobok životného minima, to znamená, že žiadna finančná inštitúcia nebola ochotná poskytnúť takémuto žiadateľovi pôžičku. Vzhľadom k podmienke veku do 35 rokov bol problém aj s úsporami žiadateľov. Mesto sa snažilo predat' byty prostredníctvom zmäkčovania podmienok, napríklad žiadatelia nemuseli byť manželmi, prípadne nemuseli mať dieťa.

Niekoľkokrát sa snažili predat' byty prostredníctvom znižovania cien, všetky pokusy boli neúspešné. Napriek tomu, že dvojizbové byty sa podarilo postupne v dražbách predat' za minimálne ceny, v roku 2010 malo mesto vo vlastníctve ešte 8 jednoizbových bytov. Tieto byty odmietli dať do prenájmu, pretože by takéto počínanie bolo nekorektné voči majiteľom už odkúpených bytov. Dnes sú ešte stále v tomto bytovom dome niektoré byty prázdne a tento projekt, respektíve neskoršie rozhodnutie o predaji bytov bolo označené za veľký neúspech.

Za podobný neúspech sa označuje aj projekt kontajnerového bývania na Luníku IX. z roku 2009. Za tento projekt zaplatilo mesto Košice 333 795 €, napriek tomu ostali byty neobývané viac ako rok.

### 1.11 Trendy v oblasti sociálneho bývania

„Načrtnutie celkových trendov v sociálnom bývaní nie je jednoduché, pretože tieto nemajú univerzálnu podobu.“<sup>18</sup> Napriek tomu sa stále intenzívnejšie ozývajú hlasy odborníkov, že sociálne bývanie na Slovensku je postavené na zlých základoch a treba upraviť najmä financovanie takéhoto bývania. Financovanie z verejných zdrojov je totiž obmedzené a nedokáže efektívne pokryť dopyt po sociálnom bývaní. Je preto nutné nahradiť doterajšie financovanie inými zdrojmi. Rozsiahle diskusie sa vedú aj o tom či je vhodnejšie podporovať dopyt alebo ponuku vo sfére sociálneho bývania. „Uprednostňovať podporu dopytu pred podporou ponuky znamená prednosť cielenej podpore príspevkov na bývanie a na nájomné pred plošnými finančnými podporami výstavby nových sociálnych bytov. Ako uvádza správa OECD v ekonomickom prehľade pre Slovenskú republiku, lepšie zacielenie verejného nájomného bývania (spolu s posilnením príspevkov na bývanie) by zlepšilo tak mobilitu pracovnej sily, ktorá je jedna z najnižších z krajín OECD, ako aj trh s bývaním.“<sup>19</sup> Podpora ponuky v sociálnom bývaní sa nazýva aj „podpora na tehlu“. Takáto podpora je charakteristická výstavbou alebo iným obstaraním nájomných bytov, ktorých nájom je nižší ako trhová cena. Takéto nájomné zväčša kryje len nákladové položky zriadenia sociálneho bývania, zvyšné položky sú kryté dotáciami alebo rôznymi príspevkami. Naopak podpora dopytu, tiež známa ako „podpora na hlavu“ je vykonávaná formou adresných dávok,

---

<sup>18</sup> FICO, M. 2011. Sociálne bývanie – aktuálne otázky a trendy v jeho podpore. In *Family and Labour*. [online]. 2011, vol. 10, no. 1 Dostupné na internete: <<http://www.sspr.gov.sk/IVPR/images/IVPR/bulletin/Bulletin-1-2011.pdf>>. ISSN 1336-7153.

<sup>19</sup> FICO, M. 2011. Sociálne bývanie – aktuálne otázky a trendy v jeho podpore. In *Family and Labour*. [online]. 2011, vol. 10, no. 1 Dostupné na internete: <<http://www.sspr.gov.sk/IVPR/images/IVPR/bulletin/Bulletin-1-2011.pdf>>. ISSN 1336-7153.

poukážok na bývanie alebo príspevkov na bývanie. Takáto podpora prenecháva zodpovednosť na občanovi a finančne iba dopĺňa vlastné zdroje občana. Takúto formu využívajú napríklad v meste Žarnovica.

V súvislosti s touto problematikou prichádza aj dilema, aký typ nájomného je vhodnejšie využívať. V praxi rozlišujeme dva typy nájomného, a to nákladové nájomné alebo odstupňované nájomné. Nákladové nájomné kryje výhradne náklady spojené s prevádzkou nájomných bytov a je pre obyvateľov bytového domu rovnaké, zatiaľ čo odstupňované nájomné sa líši v závislosti od príjmovej situácie domácnosti, ktorej je byt prenajatý.

## 2 Cieľ práce

Ako už vyplýva z názvu tejto bakalárskej práce, predmetom nášho skúmania bolo sociálne bývanie so zameraním na konkrétny región – okres Senica. V prvej časti našej práce, bolo hlavným cieľom zadefinovanie sociálneho bývania ako súčasť bytovej politiky Slovenskej republiky. Ďalej sme sa snažili preskúmať legislatívny rámec so zameraním na financovanie tejto finančne náročnej pomoci sociálne ohrozeným vrstvám obyvateľstva.

V praktickej časti našej práce sme si za hlavný cieľ stanovili analýzu momentálneho stavu nájomných bytových domov v meste Senica. Tento cieľ sme postavili na hypotéze, že výstavba, ktorá prebiehala do roku 2011 je dostatočná a v najbližšom období nie je potrebné rozširovať bytový fond o nové nájomné byty. Najvýznamnejším čiastkovým cieľom bolo preskúmanie financovania výstavby sociálnych bytov počas posledného obdobia. Dôležitou časťou tohto skúmania bola kvantifikácia percentuálneho podielu jednotlivých fondov a rozpočtov na celkovom financovaní výstavby. Pri tomto ciele sme sa snažili potvrdiť, že bez účasti štátu by výstavba nebola možná. Ďalší čiastkový cieľ bol dôležitý najmä z psychologického a sociologického hľadiska. Predkladáme hypotézu, že výstavba nových nájomných bytov bola umiestnená do okrajových častí mesta a došlo tu k istému typu segregácie, resp. sociálnej exklúzie. V zmysle tohto cieľa sme v našej práci pomenovali podľa jednotlivých ulíc a sídlisk, na ktorých sa nachádzajú. Následne sme pripojili k práci mapy mesta Senica, aby sme našu hypotézu potvrdili alebo vyvrátili.

Časť Diskusia je venovaná komparácii stanoviska Európskeho hospodárskeho a sociálneho výboru o vymedzení sociálneho bývania so súčasnou situáciou na Slovensku. V časti Záver sme jednotlivé ciele bližšie rozobrali a zhodnotili či boli naše hypotézy správne.

### 3 Metodika práce a metódy skúmania

Pri vypracovávaní našej práce na tému Sociálne bývanie v okrese Senica, sme využili viacero metód skúmania. V prvej časti našej práce bola dominantná najmä metóda zberu a selekcie informácií. Najväčším problémom v tejto časti bol nedostatok študijnej literatúry a jej neaktuálnosť nielen v knižnej, ale aj v internetovej forme. Najväčší dôraz sme prikladali na zákony Slovenskej republiky a na knižné a internetové monografie. V tejto časti práce sme využili aj metódu zberu štatistických dát, na základe ktorej sme uviedli ukazovatele ako sú verejná podpora bývania, intenzita výstavby a štruktúra bytového fondu podľa vlastníctva.

V časti Výsledky práce prevažovala metóda analýzy, selekcie a rozhovoru (kladenia otázok). Počas spracovávania tejto časti sme boli v elektronickom i osobnom kontakte s vedúcou Oddelenia sociálnych vecí, bytov, školstva, zdravotníctva, kultúry a športu na Mestskom úrade v Senici, RNDr. Katarínou Polákovou. Naše otázky sme pokladali čo najširšie, aby sme získali potrebné množstvo informácií a štatistických dát, z ktorých sme mohli následne analyzovať. Vzhľadom k rozsahu výstavby a množstvu informácií často dochádzalo k selekcii menej podstatných údajov, naopak pri neúplných dátach sme museli využiť metódy dedukcie. Okrem materiálov získaných od Oddelenia sociálnych vecí, bytov, školstva, zdravotníctva, kultúry a športu sme analyzovali aj Všeobecne záväzné nariadenie č. 9 – Zásady pridelovania bytov, avšak pre jeho komplikovanosť sme z tohto zdroja uviedli len minimum informácií.

V záverečných častiach našej práce s názvami Diskusia a Záver, sme využili metódu indukcie a komparácie. Metóda indukcie nám pomohla v prechode od konkrétnych údajov k údajom všeobecným, aby sme mohli prijateľne zhodnotiť výsledky našej práce. Metódou komparácie sme porovnali získané výsledky s našimi hypotézami uvedenými v časti Ciele práce.

## **4 Výsledky práce**

### **4.1 Základné údaje o okrese Senica**

Okres Senica sa nachádza v Trnavskom samosprávnom kraji, s rozlohou približne 683 km<sup>2</sup>. V tomto okrese žije 60 725 obyvateľov, z toho 21 257 obyvateľov má trvalý pobyt priamo v meste Senica. Vzhľadom k rozsahu výstavby sociálnych bytov v tomto meste sme sa v našej práci podrobne nevenovali sociálnym bytom v priľahlých dedinách. Je však dôležité spomenúť, že výstavba sociálnych bytov, respektíve ich obnova bola v posledných rokoch realizovaná v obciach Smrdáky, Štefanov, Šaštín-Stráže, v Borskom Mikuláši a momentálne je pripravovaný projekt pre obec Rovensko. Sociálne bývanie v týchto obciach je prevažne zamerané na mladé rodiny s deťmi alebo na osamelých rodičov s deťmi. Všetky tieto stavebné práce boli spolufinancované z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a sú určené na dlhodobý prenájom.

### **4.2 Plán výstavby od roku 2008**

V roku 2008 bol vypracovaný Program rozvoja bývania mesta Senica 2008-2013 s výhľadom do roku 2018. Tento programový dokument mal veľký význam a predznamenal blížiaci sa rozmach výstavby nielen rodinných domov a nových sídlisk, ale aj rozmach výstavby nájomných bytových domov v tomto meste. Mesto Senica vypracovalo plán rozvoja bývania pre 15 lokalít, v ktorých malo pribudnúť 410 rodinných domov a 343 bytových jednotiek. Mesto podľa pôvodných plánov nemalo byť priamym realizátorom pri plnení rozvojových úloh v oblasti bývania. Malo by hrať úlohu iniciátora, koordinátora alebo sprostredkovateľa rozvojového procesu. Veľká časť aktivít mala byť prenechaná súkromnej sfére a jej činnosť mala byť regulovaná prostredníctvom vopred stanovených regulatívov územných, priestorových, funkčných alebo prevádzkových – podľa lokálnych potrieb v prospech obyvateľov. Tento plán bol pomerne úspešný a mesto dokázalo plniť funkciu regulátora a pozorovateľa. Úspešnosť tohto programového dokumentu dokazuje aj fakt, že počet postavených bytov bol v tomto období dokonca vyšší od pôvodného plánu. Do roku 2013 bolo postavených 434 bytových jednotiek, zatiaľ čo podľa plánu malo byť postavených len 343. Daný cieľ však nebol dosiahnutý v prípade rodinných domov. Z pôvodného plánu postaviť 410 rodinných domov, bola realizovaná výstavba len polovice.

#### 4.3 Výstavba nájomných bytov v meste Senica v rokoch 2007-2011

Mesto Senica k 1.1.2007 vlastnilo 294 nájomných bytov. Od tohto roku evidujeme v tomto meste neobvykle intenzívnu výstavbu. V novembri roku 2007 bol v mestskej časti Sotiná – Za Poliklinikou (Sotinská ulica 1590) postavený prvý nájomný bytový dom, v ktorom sa nachádza 60 jednoizbových bytov s podlahovou plochou 35 m<sup>2</sup>.

V roku 2010 pribudlo do bytového fondu mesta ďalších 137 nájomných bytov a v júni toho istého roku bolo odovzdaných do užívania 92 nájomných bytov v dvoch bytových domoch. Táto výstavba bola situovaná na okrajovej časti najväčšieho sídliska v meste Senica - Sotiná – Za Poliklinikou (Ulica sv. Cyrila a Metoda 2870 a 2871). V každom z týchto dvoch bytových domov sa nachádza 12 jednoizbových bytov s priemernou podlahovou plochou 36 m<sup>2</sup> – z toho 1 bezbariérový; a 34 dvojizbových bytov s priemernou podlahovou plochou 53 m<sup>2</sup>. V júli 2010 odovzdalo mesto do užívania 45 nájomných bytov v jednom bytovom dome, ktoré sa nachádzajú v novovzniknutej mestskej časti IBV Nová Sotiná, na Ulici Jána Bežu 2678. V tomto bytovom dome sa nachádza 33 jednoizbových bytov s podlahovou plochou od 34,78 m<sup>2</sup> do 48,06 m<sup>2</sup> a 12 dvojizbových bytov s podlahovou plochou od 51,78 do 74,51 m<sup>2</sup>.

V roku 2011 bola ukončená výstavba posledných troch nájomných bytových domov. V júni tohto roku bolo odovzdaných do užívania 96 bytov v dvoch bytových domov v oblasti Sotiná – Za Poliklinikou (Ulica sv. Cyrila a Metoda 2872 a 2873) a následne v decembri mesto odovzdalo 48 bytov na Ulici sv. Gorazda 3002 v rovnakej časti mesta. V každom z týchto bytových domov sa nachádzajú 4 jednoizbové byty s priemernou podlahovou plochou 32 m<sup>2</sup> ( z toho 2 sú bezbariérové ) a 44 dvojizbových bytov s podlahovou plochou od 44,26 m<sup>2</sup> do 65,62 m<sup>2</sup> ( z toho 8 bezbariérových ).

Mesto Senica vlastní aj tzv. zmiešané bytové domy, ktoré boli postavené pred rokom 1989. V týchto bytových domoch je prevažná časť bytov v osobnom vlastníctve a súčasní nájomcovia majú možnosť tieto byty od mesta odkúpiť. Túto možnosť využilo v priebehu rokov 2007-2011 48 nájomcov.

Tabuľka č. 1: Stav nájomných bytov v meste Senica rokoch 2007-2011

| Rok   | Odpredané byty | Postavené byty | Počet bytov spolu |
|-------|----------------|----------------|-------------------|
| 2007  | 17             | 60             | 342               |
| 2008  | 11             | 0              | 331               |
| 2009  | 5              | 0              | 326               |
| 2010  | 12             | 137            | 449               |
| 2011  | 3              | 144            | 587               |
| Spolu | 48             | 341            | -                 |

Zdroj: Vlastné spracovanie

#### 4.4 Stav nájomných bytov v rokoch 2012-2013

Mesto Senica vlastnilo k 31.12.2012 celkom 578 nájomných bytov a 44 izieb v ubytovni, ktorá je situovaná v blízkosti centra mesta na Hurbanovej ulici 1378. Oproti roku 2011 sa počet nájomných bytov v správe mesta znížil o 9. Dôvodom bola úprava 7 bytov na 14 izieb v ubytovni a odkúpenie 2 bytov do osobného vlastníctva. Počas tohto roka bola zaevidovaných 129 nových žiadostí o pridelenie bytu, resp. izby v ubytovni. Z tohto počtu však 12 žiadostí nespĺňalo kritériá na pridelenie bytu a 5 žiadatelia svoju žiadosť stornovali. K 31.12. 2012 mesto evidovalo len 29 nevybavených žiadostí, ktoré spĺňali kritériá na pridelenie bytu. Počas tohto roka bolo pridelených celkom 81 bytov a 19 izieb a v 20 prípadoch prišlo k výmene nájomného bytu za iný byt vo vlastníctve mesta. Možnosť odkúpenia bytu v tomto roku mohlo využiť 35 nájomníkov, ale túto možnosť využili len dvaja.

K 31.12.2013 bolo vo vlastníctve mesta celkom 570 nájomných bytov a 53 izieb v ubytovni na Hurbanovej ulici 1378. Zníženie počtu o 8 bytov oproti roku 2012 nastalo z dôvodu úpravy 5 bytov na 10 izieb v ubytovni a odkúpenia 3 bytov do osobného vlastníctva. V priebehu roku 2013 bolo zaevidovaných 119 nových žiadostí o predelenie bytu, resp. izby v ubytovni. Z celkového počtu žiadostí 6 nespĺňalo kritériá na pridelenie bytu a 3 žiadatelia svoju žiadosť stornovali. Na konci tohto roka evidovalo mesto 6 neobsadených nájomných bytov. V priebehu roka bolo pridelených celkom 104 bytov a 19 izieb v ubytovni. Mesto Senica bolo počas tohto roka nútené vypovedať zmluvy o nájme

bytu z dôvodu neplatenia nájmu a zálohovaných platieb 57 nájomcom bytov a taktiež vypovedalo zmluvu o nájme izby 4 nájomcom.

Tabuľka č. 2: Stav nájomných bytov v meste Senica v rokoch 2012 a 2013

| Rok   | Odpredané byty | Postavené byty | Počet bytov spolu |
|-------|----------------|----------------|-------------------|
| 2012  | 2              | 0              | 578               |
| 2013  | 3              | 0              | 570               |
| Spolu | 5              | 0              | -                 |

Zdroj: Vlastné spracovanie

#### 4.5 Stav nájomných bytov v roku 2014

Mesto Senica vlastnilo k 31.08.2014 celkom 568 nájomných bytov a 53 izieb v ubytovni v blízkosti centra mesta. Z finančných prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania, dotácií Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a za finančnej spoluúčasti mesta Senica bolo postavených v rokoch 2007-2011 341 bytov a celkovo bolo z týchto zdrojov postavených 434 bytov. V nasledujúcej tabuľke uvádzame počet bytov v jednotlivých bytových domoch, obdobie kedy boli postavené a pre koho sú tieto byty určené.

Tabuľka č. 3: Komplexný prehľad nájomného bytového fondu v meste Senica

| Bytový dom          | Počet bytov | Rok výstavby / kúpy    | Pre koho sú byty prioritne určené              | Spôsob financovania       |
|---------------------|-------------|------------------------|--|---------------------------|
| J. Kráľa<br>734     | 24          | Pred r. 1989           | Marginalizované skupiny                        | Komplexná bytová výstavba |
| Hurbanova<br>1378   | 1           | Pred r. 1989 /<br>1993 | Sociálne najslabšia skupina obyvateľov         | Komplexná bytová výstavba |
| Hurbanova<br>1379   | 69          | Pred r. 1989 /<br>1993 | Mladé rodiny s deťmi a osamelí rodičia s deťmi | Komplexná bytová výstavba |
| Štefánikova<br>1441 | 12          | 2000                   | Marginalizované skupiny                        | Mesto Senica              |

|   |     |      |   |                                |
|---|-----|------|---|--------------------------------|
| <i>Štefánikova<br/>1559</i>             | 32  | 2003 | Mladé rodiny s deťmi<br>a osamelí rodičia s deťmi | ŠFRB, mesto<br>Senica, MVRR SR |
| <i>Kolónia 556</i>                      | 61  | 2003 | Mladé rodiny s deťmi<br>a osamelí rodičia s deťmi | Mesto Senica                   |
| <i>Sotinská<br/>1590</i>                | 60  | 2007 | Mladé rodiny s deťmi<br>a osamelí rodičia s deťmi | ŠFRB, mesto<br>Senica, MVRR SR |
| <i>Jána Bežu<br/>2678</i>               | 45  | 2010 | Mladé rodiny s deťmi<br>a osamelí rodičia s deťmi | ŠFRB, mesto<br>Senica, MVRR SR |
| <i>Sv. Cyrila<br/>a Metoda<br/>2870</i> | 46  | 2010 | Mladé rodiny s deťmi<br>a osamelí rodičia s deťmi | ŠFRB, mesto<br>Senica, MVRR SR |
| <i>Sv. Cyrila<br/>a Metoda<br/>2871</i> | 46  | 2010 | Mladé rodiny s deťmi<br>a osamelí rodičia s deťmi | ŠFRB, mesto<br>Senica, MVRR SR |
| <i>Sv. Cyrila<br/>a Metoda<br/>2872</i> | 48  | 2011 | Mladé rodiny s deťmi<br>a osamelí rodičia s deťmi | ŠFRB, mesto<br>Senica, MVRR SR |
| <i>Sv. Cyrila<br/>a Metoda<br/>2873</i> | 48  | 2011 | Mladé rodiny s deťmi<br>a osamelí rodičia s deťmi | ŠFRB, mesto<br>Senica, MVRR SR |
| <i>Sv. Gorazda<br/>3002</i>             | 48  | 2011 | Mladé rodiny s deťmi<br>a osamelí rodičia s deťmi | ŠFRB, mesto<br>Senica, MVRR SR |
| <i>Ostatné</i>                          | 28  | -    | -   | -                              |
| <i>Spolu</i>                            | 568 | -    | -   | -                              |

Zdroj: Vlastné spracovanie

#### 4.6 Podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

Žiadosť o pomoc pri riešení bytovej situácie môže podať len fyzická osoba staršia ako 18 rokov na Mestskom úrade v Senici, na Oddelení sociálnych vecí, bytov, školstva,

zdravotníctva, kultúry a športu. Táto žiadosť musí mať písomnú formu a predkladá sa na predpísanom tlačive. Následne musí byť vlastnoručne podpísaná a zaevidovaná na MsÚ v Senici. K žiadosti je potrebné priložiť všetky požadované náležitosti, a teda:

1. popis súčasnej bytovej situácie
2. potvrdenie o výške príjmov
3. potvrdenie, že žiadateľ, v prípade manželov žiadateľa, nie sú vlastníkom iného bytu alebo domu, vlastníkom členského podielu v bytovom družstve a nie sú ani stavebníkmi bytu alebo rodinného domu

Po predložení žiadosti má právo Oddelenie sociálnych vecí, bytov, školstva, zdravotníctva, kultúry a športu skontrolovať úplnosť a pravdivosť poskytnutých údajov. Žiadosť je vyradená z evidencie po dvoch rokoch v prípade, ak nebola vybavená a žiadateľ nepožiadala o ponechanie v evidencii na obdobie ďalších dvoch rokov.

#### *4.6.1 Aktuálny stav evidovaných žiadostí*

K 1.5.2015 bolo na Mestskom úrade v Senici evidovaných 19 žiadostí o pridelenie 1-izbového bytu a 12 žiadostí na pridelenie 2-izbového bytu. Z tohto celkového počtu však spĺňa podmienky na pridelenie 1-izbového bytu len 11 žiadateľov a rovnaký počet žiadateľov spĺňa podmienky na pridelenie 2-izbového bytu. Hlavné dôvody nesplnenia kritérií sú predovšetkým chýbajúce potvrdenia o príjme, evidované dlhy voči mestu a vlastníctvo nehnuteľnosti. Ku dňu 1.5.2015 malo mesto k dispozícii 1 voľnú garsónku.

### **4.7 Pridelovanie mestských nájomných bytov**

Pridelovanie mestských nájomných bytov v Senici upravuje Všeobecne záväzné nariadenie č. 9 Zásady pridelenia bytov v meste Senica. Evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomných bytov vedie Oddelenie sociálnych vecí, bytov, školstva, zdravotníctva, kultúry a športu. Nájomný byt možno prideliť žiadateľovi, ktorí spĺňa nasledujúce kritériá:

1. Žiadateľ má trvalý pobyt v meste Senica alebo je zamestnaný u zamestnávateľa so sídlom v Senici.
2. Žiadateľ je zamestnaný minimálne 3 mesiace a nesmie byť v skúšobnej dobe.
3. Nie je vlastníkom bytu alebo rodinného domu.

4. Preukáže schopnosť pravidelnej úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním bytu ( príjem zo závislej činnosti, dávky priznané orgánmi štátnej správy ).
5. Žiadateľ preukáže nepriaznivú sociálnu situáciu v rodine.
6. Žiadateľ má uhradené záväzky voči mestu Senica.

V prípade, ak žiadateľ spĺňa všetky dané kritériá na pridelenie sociálneho bytu, automaticky sa dostáva do poradovníka prideľovania bytov. Pri zhodnosti splnenia kritérií rozhoduje dátum podania žiadosti. Poradie prideľovania bytov je nasledovné:

1. rodina s nezaopatrenými deťmi
2. rodič s nezaopatrenými deťmi
3. bezdetní manželia
4. osoba ovdovelá, rozvedená, slobodná

#### *4.7.1 Postup pri prideľovaní sociálnych bytov*

Na základe riadne zaevidovanej a posúdenej žiadosti primátor mesta vydá rozhodnutie o pridelení bytu. Následne správca bytu uzavrie s nájomníkom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky. Prvá nájomná zmluva je spravidla uzatváraná na skúšobnú dobu 3 mesiace a po tejto dobe je nájomníkovi doručené rozhodnutie o pridelení bytu. Ak do 5 pracovných dní od doručenia tohto rozhodnutia nájomník neuzavrie nájomnú zmluvu, stráca nárok na daný byt a je vyradený z evidencie uchádzačov o pridelenie bytu na obdobie 5 rokov. V prípade ak občan podpíše nájomnú zmluvu, je povinný uhradiť finančnú zábezpeku na účet mesta Senica.

#### **4.8 Finančná zábezpeka**

Výška finančnej zábezpeky závisí predovšetkým od roku, v ktorom bol bytový dom s nájomnými bytmi kolaudovaný a od počtu izieb v danom byte. V prípade, ak od kolaudácie ubehlo menej ako 10 rokov, finančná zábezpeka je vyrúbená vo výške 6-násobku mesačného nájomného, ak ubehlo viac ako 10 rokov, ale menej ako 20 rokov finančná zábezpeka predstavuje 4-násobok mesačného nájomného a ak ubehlo od kolaudácie viac ako 20 rokov, občan je povinný zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške 2-násobku mesačného nájomného. Výnimka nastáva v prípade, ak je občanovi pridelený mestský byt, ktorý sa stal po

predchádzajúcich nájomcoch nespôsobilý na bývanie. Tento občan nie je povinný uhradiť finančnú zábezpeku s podmienkou, že vykoná opravu bytu. Opravou bytu sa rozumejú zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie.

Táto finančná zábezpeka je po celú dobu trvania nájomného vzťahu na účte mesta Senica ( nesmie sa použiť na dočasné preklopenie platobnej neschopnosti nájomcu ). Po vrátení bytu vlastníkovi slúži táto čiastka na prípadné splatenie dlhu, resp. jeho časti alebo na preplatenie nákladov vynaložených na vrátenie bytu do pôvodného stavu. V prípade, ak nájomca byt odovzdá bez dlhu a nepoškodený, vráti sa mu finančná zábezpeka v plnej výške.

*Tabuľka č. 4: Prehľad priemernej výšky finančnej zábezpeky v jednotlivých bytových domoch (platné od 1.1.2013)*

| <i>Bytový dom</i>                          | <i>Garsónka</i> | <i>1-izbový byt</i> | <i>2-izbový byt</i> |
|--|-----------------|---------------------|---------------------|
| <i>J. Kráľa 734</i>                        | 57,34 €         | -                   | 105,08 €            |
| <i>Hurbanova 1379</i>                      | 69,32 €         | 82,28 €             | 138,54 €            |
| <i>Štefánikova 1559</i>                    | -               | 220,17 €            | 292,12 €            |
| <i>Kolónia 556</i>                         | 330,44 €        | -                   | 521,12 €            |
| <i>Sotinská 1590</i>                       | -               | 512,40 €            | -                   |
| <i>Jána Bežu 2678</i>                      | -               | 651,98 €            | 962 €               |
| <i>Sv. Cyrila a Metoda<br/>2870 a 2871</i> | -               | 573,63 €            | 832,83 €            |
| <i>Sv. Cyrila a Metoda<br/>2872 a 2873</i> | -               | 480,21 €            | 841,37 €            |
| <i>Sv. Gorazda 3002</i>                    | -               | 482,91 €            | 846,11 €            |

*Zdroj: Vlastné spracovanie*

#### **4.9 Nájomné v jednotlivých bytových domoch**

Nakoľko nám neboli poskytnuté údaje o nájomnom v jednotlivých bytových domoch, vypočítali sme ho podľa výšky finančnej zábezpeky a koeficientu, ktorým sa násobí (v závislosti od počtu rokov od kolaudácie). Preto sú nasledovné údaje len približné a chýba nájomné pre bytové domy na Hurbanovej ulici 1378 (ubytovňa) a na Štefánikovej ulici 1441.

Tabuľka č. 5: Nájomné v jednotlivých bytových domoch

| Bytový dom                         | Garsónka | 1-izbový byt | 2-izbový byt |
|------------------------------------|----------|--------------|--------------|
| J. Kráľa 734                       | 28,70 €  | -            | 52,50 €      |
| Hurbanova 1379                     | 34,70 €  | 41,10 €      | 69,30 €      |
| Štefánikova 1559                   | -        | 55,00 €      | 73,03 €      |
| Kolónia 556                        | 82,60 €  | -            | 130,30 €     |
| Sotinská 1590                      | -        | 85,40 €      | -            |
| Jána Bežu 2678                     | -        | 108,70 €     | 160,30 €     |
| Sv. Cyrila a Metoda<br>2870 a 2871 | -        | 95,60 €      | 138,80 €     |
| Sv. Cyrila a Metoda<br>2872 a 2873 | -        | 80,00 €      | 140,20 €     |
| Sv. Gorazda 3002                   | -        | 80,50 €      | 141,00 €     |

Zdroj: Vlastné spracovanie

#### 4.10 Financovanie výstavby nájomných bytov v meste Senica

V nasledujúcom texte uvádzame celkové náklady na financovanie výstavby 5 bytových domov v rokoch 2010-2011. Táto výstavba bola financovaná z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania, z dotácií Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a za finančnej účasti mesta Senica.

##### 4.10.1 Nájomné bytové domy Ulica sv. Cyrila a Metoda 2870 a 2871

Tabuľka č. 6: Náklady na výstavbu bytových domov na Ulici sv. Cyrila a Metoda 2870 a 2871

|  |                 |
|--|-----------------|
| Celkové náklady 2x46 b.j.                              | 3.975.681,25 €  |
| Dotácia v zmysle zmluvy s Ministerstvom<br>výstavby SR | 1.107.448, 72 € |
| Výška nenávratného príspevku                           | 5.642,97 €      |

|  |                |
|--|----------------|
| Výška úveru zo Štátneho fondu rozvoja<br>bývania | 2.574.752,71 € |
| Vlastné zdroje mimo ŠFRB                         | 287.836,85 €   |
| Vlastné zdroje spolu                             | 2.862.589,56 € |

*Zdroj: Vlastné spracovanie*

Mesto Senica v roku 2010 odovzdalo do užívania 2 bytové domy s celkovým počtom 92 bytov. Celkové náklady na výstavbu týchto domov boli 3.975.681,25 €. Mesto Senica mohlo priamo zo svojich zdrojov prispieť len čiastkou 287.836,85 €, čo predstavuje približne 7,24% z celkových potrebných zdrojov. Výška nenávratného príspevku predstavovala najmenšiu čiastku – 5.642,97 €, v prepočte 0,14%. Najväčšie čiastky predstavovala dotácia v zmysle zmluvy s Ministerstvom výstavby SR – 1.107.448,72 €, čo je v prepočte na percentuálne body 27,86% a výška úveru zo ŠFRB – 2.574.752,71 €, a teda 64,76%. Je teda očividné, že bez finančnej účasti Ministerstva výstavby SR a úveru zo ŠFRB by táto výstavba nebola možná.

*Tabuľka č. 7: Percentuálny podiel ťarchy nákladov jednotlivých subjektov pri financovaní bytových domov na Ulici Sv. Cyrila a Metoda 2870 a 2871*

|  |         |
|--|---------|
| Výška úveru zo Štátneho fondu rozvoja<br>bývania       | 64,76%  |
| Dotácia v zmysle zmluvy s Ministerstvom<br>výstavby SR | 27,86%  |
| Vlastné zdroje mimo ŠFRB                               | 7,24%   |
| Výška nenávratného príspevku                           | 0,14%   |
| Celkom   | 100,00% |

*Zdroj: Vlastné spracovanie*

#### 4.10.2 Nájomné bytové domy Ulica sv. Cyrila a Metoda 2872 a 2873

Tabuľka č. 8: Náklady na výstavbu bytových domov na Ulici sv. Cyrila a Metoda 2872 a 2873

|   |                |
|---|----------------|
| Celkové náklady 2x48 b.j.                           | 4.556.193,74 € |
| Dotácia v zmysle zmluvy s Ministerstvom výstavby SR | 1.232.820,00 € |
| Výška nenávratného príspevku na bezbariérové byty   | 73.120,00 €    |
| Výška úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania       | 2.803.480,00 € |
| Vlastné zdroje mimo ŠFRB                            | 446.773,74 €   |
| Vlastné zdroje spolu                                | 3.250.253,74 € |

Zdroj: Vlastné spracovanie

V roku 2011 boli mestom odovzdané do užívania 2 nové bytové domy, ktorých výstavbou boli ukončené stavebné práce na Ulici sv. Cyrila a Metoda. Vzhľadom k tomu, že v týchto bytových domoch sa nachádza spolu 96 bytov, z ktorých 20 bytov je bezbariérových, náklady boli vyššie ako na bytové domy odovzdané do užívania v roku 2010. Celkové náklady na týchto 96 bytov predstavovali 4.556.193,74 €. Najväčšiu časť finančných prostriedkov predstavoval úver zo ŠFRB v celkovej výške 2.803.480,00 €, čo predstavuje 61,53%. Druhú najväčšiu čiastku predstavovala dotácia od Ministerstva výstavby SR v absolútnej výške 1.232.820,00 €. Táto čiastka predstavuje v percentuálnom vyjadrení 27,06%. Mesto Senica mohlo zo svojich zdrojov vyčleniť čiastku 446.773,74 €, čo však mohlo pokryť len 9,81% z celkových nákladov na výstavbu nájomných bytov. Najmenšiu čiastku predstavoval nenávratný príspevok na bezbariérové byty. Tento príspevok bol vo výške 73.120,00 €, a teda 1,60%.

Tabuľka č. 9: Percentuálny podiel ťarchy nákladov jednotlivých subjektov pri financovaní bytových domov na Ulici Sv. Cyrila a Metoda 2872 a 2873

|   |         |
|---|---------|
| Výška úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania       | 61,53%  |
| Dotácia v zmysle zmluvy s Ministerstvom výstavby SR | 27,06%  |
| Vlastné zdroje mimo ŠFRB                            | 9,81%   |
| Výška nenávratného príspevku na bezbariérové byty   | 1,60%   |
| Celkom  | 100,00% |

Zdroj: Vlastné spracovanie

#### 4.10.3 Nájomný bytový dom Ulica sv. Gorazda 3002

Tabuľka č. 10: Náklady na výstavbu bytového domu na Ulici sv. Gorazda 3002

|   |                |
|---|----------------|
| Celkové náklady 48 b.j.                             | 2.433.737,14 € |
| Dotácia v zmysle zmluvy s Ministerstvom výstavby SR | 615.410,00 €   |
| Výška nenávratného príspevku na bezbariérové byty   | 36.560,00 €    |
| Výška úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania       | 1.401.740,00 € |
| Vlastné zdroje mimo ŠFRB                            | 379.027,14 €   |
| Vlastné zdroje spolu                                | 1.780.767,14 € |

Zdroj: Vlastné spracovanie

Tento bytový dom bol postavený v roku 2011 a celkové náklady tvorili 2.433.737,14€. Vďaka týmto financiám bolo odovzdaných do nájmu 48 bytov, vrátane 10 bezbariérových. Podobne ako pri predošlej výstavbe, aj v tomto prípade najväčšia časť finančných prostriedkov pochádzala z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Z tohto zdroja malo možnosť čerpať celkovú čiastku 1.401.740,00 €, a teda 57,60%. Druhá najväčšia

časť finančných prostriedkov pochádzala z dotácie v zmysle zmluvy s Ministerstvom výstavby SR. Celková výška dotácie bola 615.410,00 €, čo predstavuje 25,30%. Mesto Senica prispelo z vlastných zdrojov podstatne menšou časťou finančných prostriedkov, a to čiastkou 379.027,14 €. Tento finančný obnos predstavoval 15,60% z celkových potrebných financií. Najmenšia časť prostriedkov bola k dispozícii formou nenávratného príspevku na bezbariérové byty. Výška tohto príspevku bola 36.560,00 €, čo v percentuálnom vyjadrení predstavuje 1,50%.

*Tabuľka č. 11: Percentuálny podiel ťarchy nákladov jednotlivých subjektov pri financovaní bytového domu na Ulici sv. Gorazda 3002*

|   |         |
|---|---------|
| Výška úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania       | 57,60%  |
| Dotácia v zmysle zmluvy s Ministerstvom výstavby SR | 25,30%  |
| Vlastné zdroje mimo ŠFRB                            | 15,60%  |
| Výška nenávratného príspevku na bezbariérové byty   | 1,50%   |
| Celkom  | 100,00% |

*Zdroj: Vlastné spracovanie*

#### *4.10.4 Nájomný bytový dom Ulica Jána Bežu 2678*

V roku 2010 bol mestom Senica odovzdaný do užívania bytový dom v časti IBV Nová Sotiná na Ulici Jána Bežu. V tomto bytovom dome sa celkovo nachádza 45 bytových jednotiek, žiadnu z nich však nemôžeme označiť za bezbariérovú. Podľa informácií získaných na Mestskom úrade v Senici bol tento bytový dom získaný do vlastníctva mesta kúpou. Celkové náklady mali tvoriť 1.664.280,00 € pričom výška úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania mala byť vo výške 1.164.996,00 € a dotácia Ministerstva výstavby vo výške 499.284,00 €. Informácie o participovaní mesta Senica na finančnom obstaraní kúpy nám neboli poskytnuté. Pokiaľ však mesto Senica na kúpu tohto bytového domu neprispelo z vlastného rozpočtu, úver zo ŠFRB tvoril 70% všetkých finančných prostriedkov potrebných na kúpu a dotácia Ministerstva výstavby tvorila zvyšných 30% finančných prostriedkov.

## 5 Diskusia

Vzhľadom k rastúcim nákladom na bývanie v posledných rokoch si čoraz viac obyvateľov nedokáže bez pomoci okolia či štátu zabezpečiť dôstojné a vyhovujúce bývanie. Tejto situácii prispieva aj fakt miznúcej strednej triedy obyvateľstva a vyššie životné náklady. Tieto zvýšené životné náklady sú často spojené so situáciami akými sú príchod dieťaťa do rodiny či dovŕšenie dôchodkového veku. Momentálna ekonomická situácia na Slovensku je často dôvodom nečakanej straty zamestnania a straty stabilného príjmu. Tieto sociálne neistoty si uvedomuje aj Európsky hospodársky a sociálny výbor, ktorý dňa 19. novembra 2012 vydal návrh stanoviska „Vymedzenie sociálneho bývania ako služby všeobecného hospodárskeho záujmu“. Potrebu tejto služby si postupne uvedomujú takmer všetky štáty Európskej únie, čo potvrdzuje aj článok 2.2 tohto dokumentu. „Mnohé členské štáty sa tiež rozhodli definovať a organizovať paralelnú ponuku bývania, tzv. sociálne bývanie, aby doplnili súčasnú ponuku na súkromnom trhu. Toto sociálne bývanie poskytujú za špecifických podmienok predovšetkým neziskové subjekty osobitne vytvorené na tento účel, ale aj súkromní investori, či právnické alebo fyzické osoby, ktoré tým boli poverené a sú dotované národnými, regionálnymi či miestnymi verejnými orgánmi.“<sup>20</sup> V článku 2.3 toho istého dokumentu sa nachádza kvantitatívne posúdenie počtu užívateľov sociálneho bývania. „Všetky členské štáty okrem Grécka disponujú sociálnym bytovým fondom. Dvadsaťpäť miliónov európskych domácností tak býva v sociálnych bytoch, ktorých podmienky územného rozloženia, prístupu a cien priamo stanovujú verejné orgány členských štátov.“<sup>21</sup> Z tohto článku vyplýva, že 5% obyvateľov Európskej únie sú užívateľmi istej formy sociálneho bývania, v závislosti od ich domovského štátu.

Táto forma bývania je čoraz obľúbenejšia aj v našich podmienkach, napriek tomu, že na Slovensku je bývanie v osobnom vlastníctve najtypickejšou formou bývania. Najväčším problémom sú zaužívané negatívne postoje k prenájmu bytov a domov. Tie sú tradične určené najmä pre študentov alebo slúžia ako krátkodobé prechodné bývanie pred kúpou vlastného domu či bytu. „Sociálne bývanie je vo vnímaní občanov na Slovensku považované za niečo, čo je určené sociálne slabším skupinám obyvateľstva, pričom v krajinách, kde

---

<sup>20</sup> Európsky hospodársky a sociálny výbor. 2012. TEN/484 : Vymedzenie sociálneho bývania ako služby všeobecného hospodárskeho záujmu. [online]. Brusel, 2012. 12 s. [cit. 2015.05.01.] Dostupné na internete: <[https://webapi.eesc.europa.eu/documentsanonymous/CES597-2012\\_00\\_00\\_TRA\\_PA\\_SK.doc/content](https://webapi.eesc.europa.eu/documentsanonymous/CES597-2012_00_00_TRA_PA_SK.doc/content) >.

<sup>21</sup> Európsky hospodársky a sociálny výbor. 2012. TEN/484 : Vymedzenie sociálneho bývania ako služby všeobecného hospodárskeho záujmu. [online]. Brusel, 2012. 12 s. [cit. 2015.05.01.] Dostupné na internete: <[https://webapi.eesc.europa.eu/documentsanonymous/CES597-2012\\_00\\_00\\_TRA\\_PA\\_SK.doc/content](https://webapi.eesc.europa.eu/documentsanonymous/CES597-2012_00_00_TRA_PA_SK.doc/content) >.

nájomné bývanie dosahuje vysoké hodnoty to tak nie je. V týchto krajinách sú sociálne byty určené všetkým vrstvám spoločnosti a nielen tej skupine obyvateľstva s nižším sociálnym štandardom.<sup>22</sup>

Takáto forma bývania má nesporné výhody pre jeho užívateľov. Medzi najväčšie môžeme zaradiť relatívne rýchlu možnosť získania bytu (v závislosti od počtu čakateľov na pridelenie nájomného bytu), možnosť kedykoľvek vypovedať zmluvu a vystáhnovať sa bez vedľajších sankcií a významným pozitívom je istota počas doby trvania nájomnej zmluvy. V prípade, ak nájomca dodržiava pravidlá, zriaďovateľ nájomného bytu nemá právo dať mu výpoveď z nájmu, čo sa pri súkromnom prenájme stáva bežne. Medzi najväčšie nevýhody zaraďujeme trvanie nájomnej zmluvy len na dobu určitú (v prípade mesta Senica sú to 3 roky). Po tejto dobe sa musí nájomca vystáhnovať aj v prípade, ak nemá svoju bytovú otázku doriešenú. V určitých prípadoch možno podať žiadosť o výnimku starostovi, resp. primátorovi danej obce. Je však už len na prístupe danej obce či nájomnú zmluvu ďalej predĺži. Ďalšou nevýhodou je nutnosť zaplatať finančnej zábezpeky. V prípade nových a viacizbových bytov táto zábezpeka predstavuje relatívne vysokú čiastku, ktorú žiadateľ o sociálne bývanie častokrát nemá možnosť uhradiť naraz v krátkom časovom horizonte.

Do budúcnosti by sme odporúčali niekoľko zmien v oblasti sociálneho bývania. Prioritou by malo byť presnejšie vymedzenie sociálneho bývania a legislatívna úprava bývania vo všeobecnosti, aby nedochádzalo k prípadným nedorozumeniam spôsobeným nepresnou terminológiou. Taktiež odporúčame rozšíriť výstavbu nájomných domov, na ktorej sa podieľajú budúci nájomníci, resp. majitelia domov a bytov. Takáto forma výstavby je efektívnejšia nielen z ekonomického hľadiska, ale aj z psychologického a sociologického hľadiska. Dôležitou súčasťou tohto typu výstavby je úspora nákladov vynaložených na prácu, pocit zodpovednosti za vlastné bývanie a menší rozsah škôd na nájomnom dome. Významným pozitívom zo sociologického hľadiska je skutočnosť, že spoločnosť lepšie akceptuje výstavbu sociálneho bývania, ak sa na nej podieľajú budúci nájomníci. Naším posledným odporúčaním je zavedenie systému rezervácií pred začiatkom výstavby, resp. zavedenie prieskumu dopytu po sociálnom bývaní formou prihlasovania sa na obecnom úrade. Tento systém by mal fungovať tak, aby sa zamedzilo výstavbe nájomných bytových domov, ktoré obec nedokáže obsadiť. Obecný alebo mestský úrad by zverejnil informáciu o možnosti prihlasovania sa o sociálne bývanie. Záujemcovia by sa následne prihlásili pred

---

<sup>22</sup> SIKÁ, P. a kol. 2012. *Sociálna politika : Semináre a cvičenia*. Bratislava : Vydavateľstvo EKONÓM, 2012. ISBN 978-80-225-3460.

začiatkom výstavby. Táto rezervácia by mala byť dostupná v záväznej a nezáväznej forme, v prípade záväznej formy by sme odporúčali následnú redukciu nájomného. Výstavba by sa teda začala až vo chvíli, keď má daná obec istotu, že naplní daný počet nájomných domov a bytov. Týmto spôsobom by sa zamedzilo výstavbe neobsadených nájomných domov a bytových domov.

## Záver

V našej práci sa nám podarilo preukázať, že legislatívne ukotvenie sociálneho bývanie je na pomerne vysokej úrovni. Napriek nedostatkom v legislatívnej úprave bývania ako takého, bol trend nájomných bytových domov úspešne zaznamenaný a zakomponovaný do sústavy zákonov Slovenskej republiky. Problém nevidíme ani v rôznych definíciách sociálneho bývania, pretože dávajú možnosť nazrieť na túto formu bývania z rôznych uhlov pohľadu – z hľadiska financovania, zriaďovateľa, užívateľov atď.

Taktiež sme dokázali potvrdiť hypotézu, že ďalšia výstavba nájomných bytových domov nie je naďalej potrebná. Mesto Senica, v zastúpení RNDr. Kataríny Polákovej sa vyjadrilo, že mesto neplánuje v blízkej budúcnosti pokračovať s výstavbou a súčasný bytový fond nájomných bytov je postačujúci. Toto vyjadrenie potvrdzuje aj fakt, že mesto eviduje len 22 žiadostí o pridelenie sociálneho bytu (stav k 1.5.2015) a najviac 1 garsónka je neobsadená. Týchto 22 žiadostí alebo 22 potrebných bytov predstavuje menej ako 4% existujúceho bytového fondu nájomných bytov, ktorých bolo k roku 2015 568. Ak by však bola zrealizovaná výstavba nového nájomného bytového domu, mesto by ju dokázalo obsadiť bez väčších komplikácií. Problém je však v tom, že takáto forma bývania má byť určená len pre tých, ktorí ju reálne potrebujú. To znamená, že umelé napĺňanie bytov by bolo nielen neefektívne, ale aj demotivujúce.

Naším ďalším čiastkovým cieľom bola analýza financovania výstavby nájomných bytových domov v rokoch 2007-2011. Naša hypotéza, v ktorej sme predpokladali, že bez pomoci štátu by nebola výstavba možná sa potvrdila. Vlastné zdroje mesta predstavovali v analyzovaných prípadoch 7,24% - 15,60% z celkových potrebných finančných prostriedkov, zatiaľ čo poskytnuté úvery zo ŠFRB a dotácie z Ministerstva výstavby SR boli vo všetkých skúmaných prípadoch najväčšími položkami. Úver zo ŠFRB predstavoval 57,60% - 64,76%, čo bola vo všetkých prípadoch najväčšia čiastka. Dotácie boli vo všetkých prípadoch druhou najväčšou čiastkou pri výstavbe nájomných bytových domov. Pohybovali sa v rozmedzí od 25,30% do 27,86% z celkových potrebných finančných prostriedkov. Výška nenávratného príspevku bola pri celkových nákladoch takmer zanedbateľnou časťou, no i táto čiastka prispela k rozširujúcej sa výstavbe.

Našou poslednou hypotézou bol predpoklad, že nájomné bytové domy sú vedome umiestnené na okrajových častiach mesta a tým dochádza k sociálnej exklúzii. Po podrobnom preskúmaní máp mesta Senica, na ktorých sú vyznačené bytové domy a ktoré sa

nachádzajú v časti Prílohy sme prišli k záveru, že táto hypotéza nie je správna. Z celkového počtu 13 nájomných bytových domov sa 5 nachádza v blízkosti centra mesta. Hovoríme o bytových domoch Hurbanova 1378, Hurbanova 1379, Štefánikova 1441, Štefánikova 1559 a J. Kráľa 734. Týchto 5 bytových domov bolo postavených počas komplexnej bytovej výstavby a až neskôr boli odkúpené mestom. Časť z nich musela byť pre tento účel prestavaná. Pre účely sociálneho bývania bol mestom odkúpený jeden bytový dom v odľahlejšej časti mesta – Kolónia 556. V tejto časti mesta boli pred rokom 1989 prideľované domy a byty zamestnancom Slovenského hodvábu, čo je dôvodom staršieho obyvateľstva v tejto časti. Pozitívom je prítomnosť 2 obchodných domov a autobusovej stanice, ale negatívom najmä pre rodiny s deťmi umiestnené v tejto lokalite je absencia škôl. Avšak v tomto prípade nemáme dôvod domnievať sa, že by došlo k vedomej a úmyselnej sociálnej exklúzii. Ďalších 6 nájomných bytových domov bolo postavených na Sídlišku Sotiná – Za Poliklinikou v priebehu rokov 2007-2011. Sú to bytové domy Sotinská 1590, Sv. Cyrila a Metoda 2870, Sv. Cyrila a Metoda 2871, Sv. Cyrila a Metoda 2872, Sv. Cyrila a Metoda 2873 a Sv. Gorazda 3002. Tieto nové budovy sú z dvoch strán obklopené poľom a na prvý pohľad sa zdá, že obyvatelia sú odrezaní od centra. Pri bližšom preskúmaní mapy sme však zistili, že výstavbou 6 domov naraz vzniklo nové, upravené sídlisko, ktoré sa nachádza v tesnej blízkosti polikliniky, lekárskeho strediska, kostola, 2 obchodných domov, 2 základných škôl a materskej školy. Ide teda o lukratívnu pozíciu a navyše blízkosť poľí a relatívne veľká vzdialenosť od hlavnej cesty je pozitívom najmä pre rodiny s menšími deťmi. Posledným nájomným bytovým domom v meste Senica, ktorého výstavba prebehla v rozmedzí rokov 2007-2011 sa nachádza na Ulici Jána Bežu 2678 (IBV Nová Sotiná). Tento dom má najhoršiu pozíciu zo všetkých nájomných bytových domov v meste Senica. V blízkosti sa nachádza len 1 materská škola, je postavený na úplnom okraji mesta v tesnej blízkosti frekventovanej hlavnej cesty. Jeho polohu však nemôže posúdiť ako sociálnu exklúziu, nakoľko v centre mesta sa nenachádza stavebný priestor na nové bytové domy. V období okolo roku 2010 keď bol tento dom postavený, prebiehala v tejto lokalite rozsiahla výstavba nadštandardných rodinných domov. Ide tu teda skôr o vznik nového sídliska na okraji mesta, ako o vedomú segregáciu spoločnosti.

V závere tejto práce by sme chceli vyzdvihnúť rozsah výstavby nájomných bytových domov v meste Senica a efektívny prístup mesta k riešeniu problémov s bývaním. Pri spracovávaní našej práce sme nezistili žiadne nedostatky, ktoré by náš okruh témy poznačili. V najbližšom období bude kľúčové, aby záujem o sociálne bývanie zostal na približne

rovnakej úrovni, a aby sa mesto v spolupráci s realizátorskými spoločnosťami projektov dokázalo postarať o prípadné rekonštrukcie už existujúceho nájomného bytového fondu.

## Zoznam použitej literatúry

### Knížné zdroje

1. BALDOCK, J. et al. 2012. *Social Policy*. 4. vyd. New York : Oxford University Press, 2012. 561 s. ISBN 978-0-19-957084-3.
2. BRDEK, M. a kol. 2002 *Trendy v evropské sociální politice*. Praha : ASPI, a.s., 2002. 251 s. ISBN 80-86395-25-1.
3. DURISOVÁ, J. a kol. 2005. *Sociální politika v ekonomické praxi : Vybrané problémy*. Praha : Nakladatelství Oeconomica, 2005. 246 s. ISBN 80-245-0850-8.
4. KREBS, V. a kol. 2005. *Sociální politika*. 3. vyd. Praha : ASPI, a.s., 2005. 502 s. ISBN 80-7357-050-5.
5. MUNKOVÁ, G. a kol. 2004. *Sociální politika v evropských zemích*. Praha : Nakladatelství Karolinum, 2004. 189 s. ISBN 80-246-0780-8.
6. PECHOVÁ, M. a kol. 2008. *Sociálna politika : Semináre a cvičenia*. Bratislava : Vydavateľstvo EKONÓM, 2008. 122 s. ISBN 978-80-225-2602-9.
7. RADIČOVÁ, I. 1998 *Sociálna politika na Slovensku*. Bratislava : Nadácia S.P.A.C.E, 1998. 283 s. ISBN 80-967403-7-7.
8. SIKÁ, P. a kol. 2012 *Sociálna politika : Semináre a cvičenia*. Bratislava : Vydavateľstvo Ekonóm, 2012. 211 s. ISBN 978-80-225-3460-4.
9. STANEK, V. a kol. 2011. *Sociálna politika : Teória a prax*. Bratislava : Sprint dva, 2011. 342 s. ISBN 978-80-89393-2.

### Internetové zdroje

1. Európsky hospodársky a sociálny výbor. 2012. TEN/484 : Vymedzenie sociálneho bývania ako služby všeobecného hospodárskeho záujmu. [online]. Brusel, 2012. 12 s. [cit. 2015.05.01.] Dostupné na internete: <[https://webapi.eesc.europa.eu/documentsanonymous/CES597-2012\\_00\\_00\\_TRA\\_PA\\_SK.doc/content](https://webapi.eesc.europa.eu/documentsanonymous/CES597-2012_00_00_TRA_PA_SK.doc/content)>.
2. FICO, M. 2011. Sociálne bývanie – aktuálne otázky a trendy v jeho podpore. In *Family and Labour*. [online]. 2011, vol. 10, no. 1 Dostupné na internete: <<http://www.sspr.gov.sk/IVPR/images/IVPR/bulletin/Bulletin-1-2011.pdf>>. ISSN 1336-7153.
3. Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny. Dostupné na internete: <<http://www.employment.gov.sk/sk/rodina-socialna-pomoc/hmotna-nudza/davky-hmotnej-nudzi/prispevok-byvanie/>>.

4. SUCHALOVÁ, A. – STAROŇOVÁ, K. 2010. *Mapovanie sociálneho bývania v mestách SR* [online]. 2010. Bratislava : Ústav verejnej politiky a ekonómie FSEV UK, 2010. [cit. 2015.03.03]. Dostupné na internete: <[https://www.fses.uniba.sk/fileadmin/user\\_upload/editors/uvp/Socialne\\_byvanie\\_publicacia.pdf](https://www.fses.uniba.sk/fileadmin/user_upload/editors/uvp/Socialne_byvanie_publicacia.pdf)> ISBN 978-80-89244-71-3.
5. WHITEHEAD, C. – SCANLON, K.J. 2007. *Social housing in Europe*. [online]. London : LSE London, 2007. 92 p. [cit. 2015.04.05.] Dostupné na internete: <<http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/London/pdf/SocialHousingInEurope.pdf>>. ISBN 978-0-85328-100-9.
6. ZÚBKOVÁ, M. - BRAZDOVIČOVÁ, S. 2008. Chápanie sociálneho bývania a jeho praktické uplatnenie vo vybranej krajine EÚ. In *NEHNUTEĽNOSTI A BÝVANIE* [online]. 2008, vol. 3, no. 2 [cit. 2015-03-03]. Dostupné na internete: <[http://www.stuba.sk/new/docs/stu/ustavy/ustav\\_manazmentu/NAB2008\\_2/clanok\\_1.pdf](http://www.stuba.sk/new/docs/stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2008_2/clanok_1.pdf)>. ISSN 1336-944X.

### **Zákony a právne normy**

1. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Senica č. 9 – Zásady prideľovania bytov
2. Výnosu MVRR SR č. V-1/2006
3. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov
4. Zákon o pomoci v hmotnej núdzi č. 599/2003 Z. z.

## **Prílohy**

**Príloha č. 1:** Mapa rozmiestnenia nájomných bytových domov na sídlisku Sotiná – Za Poliklinikou (Sotinská 1590, sv. Gorazda 3002, sv. Cyrila a Metoda 2870, 2871, 2872 a 2873)

**Príloha č. 2:** Mapa umiestnenia nájomného bytového domu na sídlisku IBV Nová Sotiná (Ulica Jána Bežu 2678)

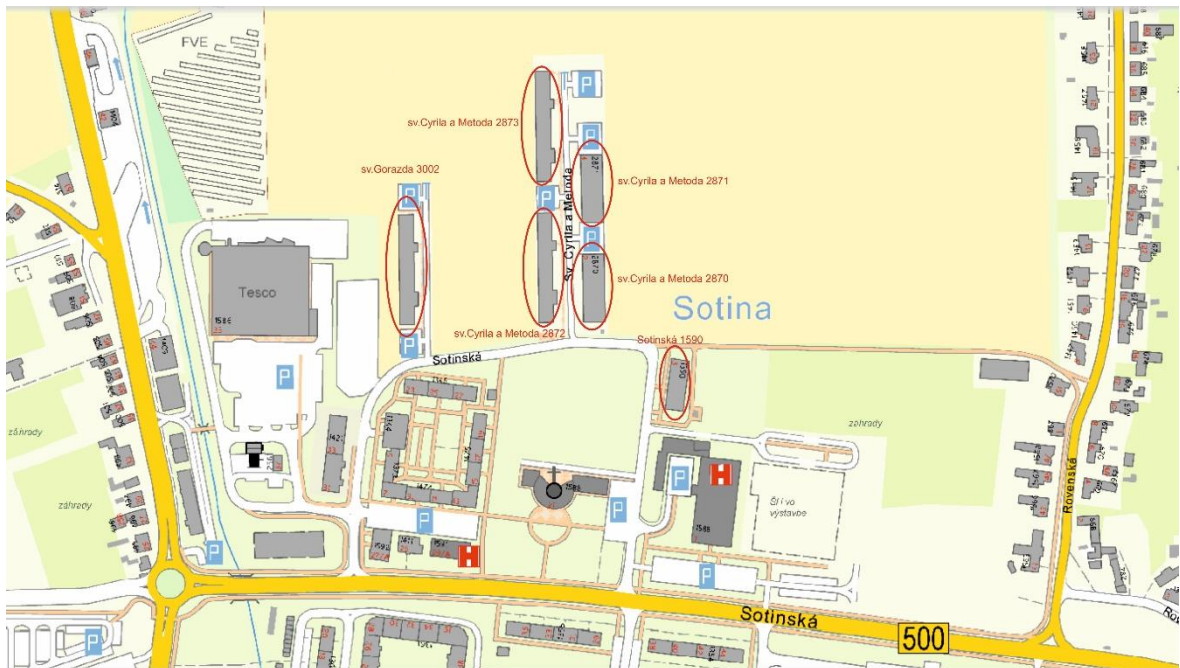
**Príloha č. 3:** Mapa rozmiestnenia nájomných bytových domov na Ulici Štefánikova 1441 a 1559

**Príloha č. 4:** Mapa umiestnenia nájomného bytového domu Kolónia 556

**Príloha č. 5:** Mapa všetkých nájomných bytových domov v meste Senica

## Príloha č. 1

Mapa rozmiestnenia nájomných bytových domov na sídlisku Sotiná – Za Poliklinikou (Sotinská 1590, sv. Gorazda 3002, sv. Cyrila a Metoda 2870, 2871, 2872 a 2873)



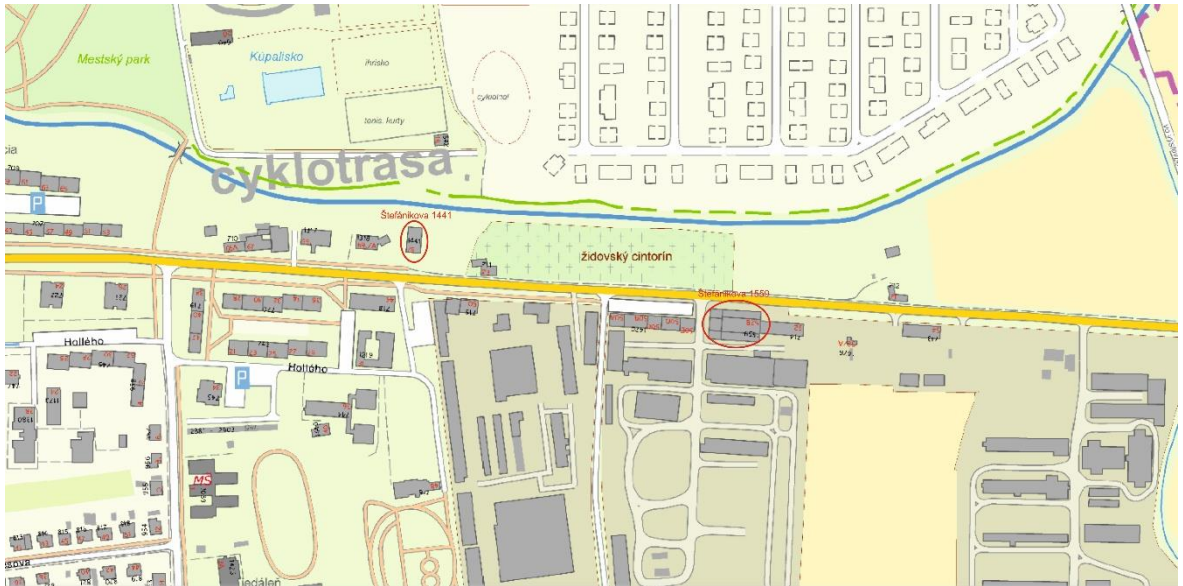
## Príloha č. 2

Mapa umiestnenia nájomného bytového domu na sídlisku IBV Nová Sotiná (Ulica Jána Bežu 2678)



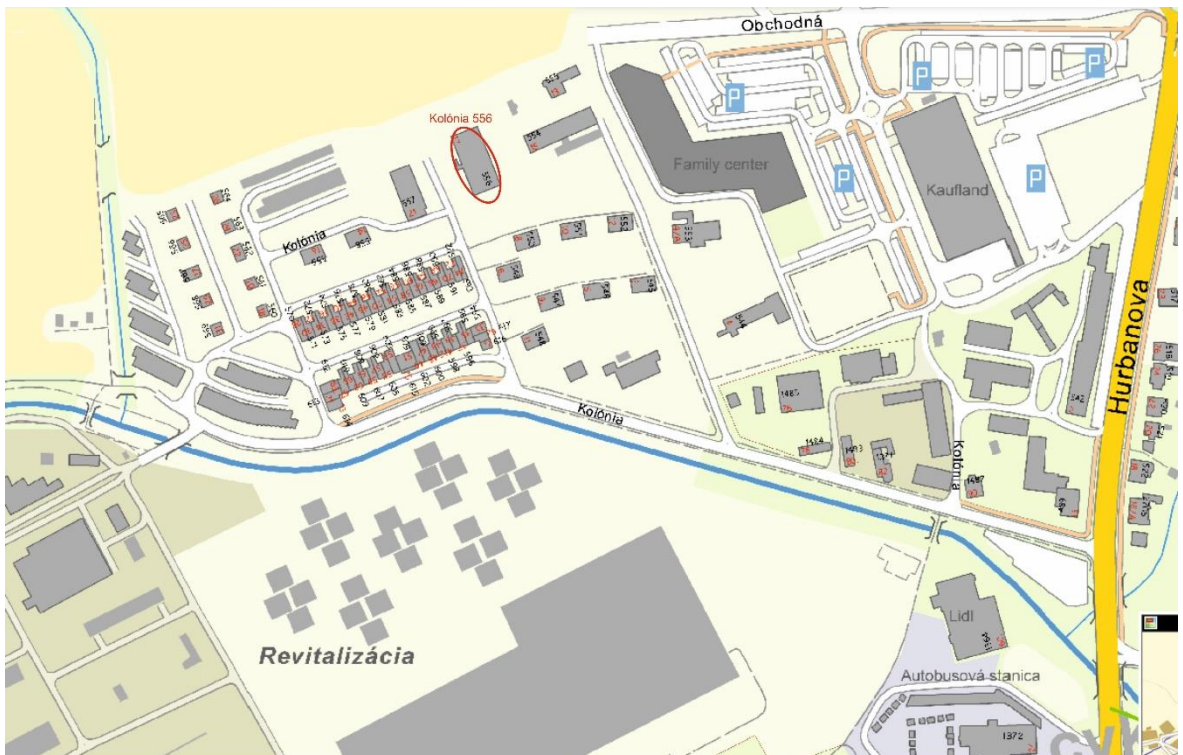
### Príloha č. 3

#### Mapa rozmiestnenia nájomných bytových domov na Ulici Štefánikova 1441 a 1559



### Príloha č. 4

#### Mapa umiestnenia nájomného bytového domu Kolónia 556



## Príloha č. 5

Na tejto mape sa nachádza 13 nájomných bytových domov označených červenými oválmi spolu s ulicou, kde sa nachádzajú a popisnými číslami. Na spodnej časti mapy je čiernou hviezdou vyznačené centrum mesta. Táto mapa slúži najmä na skúmanie sociálnej exklúzie obyvateľov nájomných bytových domov v meste Senica.

