

## Nástroje na podporu verejného nájomného sektoru

Nina Hanová\*

\* STU v Bratislave, Ústav manažmentu, Vazovova 5, nina.hanova@gmail.com; Tel.: +421-902-363-100

**Abstract:** This article is focused to the public rental sector of Slovakia. Part of this work is to bring up the values of social housing and ways of stimulating the rental sector. In Europe, we can observe a wide scale of rental-housing systems. Needs and policies of the regions are the key for providing the social (rental) housing which is also determined by each of the countries' policies. Financing of the public rental sector is nowadays decentralized and ceded to individual municipalities. Elected city is an example of developing public rental sector in Slovakia, where the development activities are focused on satisfying the population's needs. The benefit is also an attractive city territory and employment increase, which may be associated with new investor's arrival to the region.

**Keywords:** housing policy, social housing, rental public sector

**Abstrakt:** Článok je zameraný na oblasť verejného nájomného sektoru na Slovensku. Jeho súčasťou je snaha poukázať na význam sociálneho bývania a nástroje na podporu verejného nájomného sektoru. V rámci Európy môžeme pozorovať širokú škálu systémov fungovania nájomných bytov. Poskytovanie takýchto bytov závisí od potrieb jednotlivých regiónov a je determinované tiež politikou jednotlivých krajín. V súčasnosti je financovanie verejného nájomného sektoru decentralizované a prenechané jednotlivým územno-správnym celkom. Modelové územie je príkladom rozvoja verejného nájomného sektoru na Slovensku, kde sú rozvojové aktivity zamerané na uspokojovanie potrieb obyvateľstva. Výhodami sú tiež zvýšenie atraktivity územia a zvýšenie zamestnanosti, ktoré môžu súvisieť s príchodom nového investora do regiónu.

**Kľúčové slová:** bytová politika, sociálne bývanie, verejný nájomný sektor

### 1. Úvod

Bývanie je považované za jednu zo základných ľudských potrieb každého človeka a poskytuje nám osobný priestor pre vlastnú integráciu. V súčasnosti možno problematiku bývania považovať za jednu z chýlostivých sfér spoločenského života. Primárnou úlohou štátu je vytvárať stabilné prostredie, ktoré by domácnostiam umožňovalo bývať na základe ich príjmovej situácie a podporovať mobilitu pracovnej sily s využitím existujúceho bytového fondu bez nadmerného náporu na bytovú výstavbu.

Verejný nájomný sektor zabezpečuje cenovo dostupné bývanie pre nižšie príjmové skupiny a zraniteľné skupiny obyvateľov, ktorí nenachádzajú iné možnosti riešenia svojej bytovej otázky. Článok poukazuje na problematiku a nedostatky verejného nájomného sektoru, ako aj na nástroje na podporu tohto sektoru na Slovensku. Na základe potrieb spoločnosti je potrebné zvyšovať dostupnosť sociálneho bývania nielen pomocou možností, ktoré majú samosprávy k dispozícii v rámci čerpania zdrojov vyčlenených zo štátneho rozpočtu, ale je tiež žiadané zamerať sa na inovatívne riešenia, ktoré by zvyšovali dostupnosť a kvalitu tohto typu bývania. V meste Banská Bystrica sa navrhuje výstavba verejných nájomných bytových domoch na rozvojových územiach vo

vlastníctve mesta, ktorej cieľom je rozvíjať práve bývanie v nájomných bytoch, pomocou využitia dostupných nástrojov.

## 2. Materiály a metódy

Pre štúdium danej problematiky sa využila kombinácia vedeckých metód a prístupov. Metóda spracovania je formou štúdie dostupných materiálov, domácej a zahraničnej literatúry, analýzy, syntézy a komparácie nadobudnutých informácií. V prvej časti je charakterizovaná bytová politika, verejný nájomný sektor na Slovensku a v jednotlivých krajinách Európskej únie a nástroje na podporu tohto sektoru. Metodika spracovania témy je založená na systémovom prístupe. Z výsledkov v teoretickej časti práce sú v diskusii použité informácie, za pomoci ktorých bol navrhnutý koncept fungovania predmetnej oblasti bytovej politiky na Slovensku a jeho následná aplikácia na modelové územie. Záver obsahuje vyhodnotenie výsledku skúmania a jeho kritické zhodnotenie.

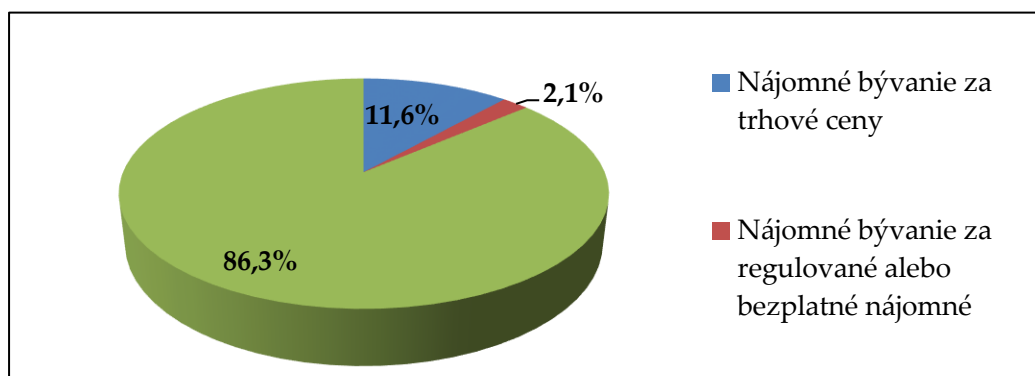
## 3. Výsledky

### 3.1. Analýza verejného nájomného sektoru na Slovensku

Rozvoj výstavby verejného nájomného sektoru na Slovensku je determinovaný požiadavkami na mobilitu pracovnej sily, slabou príjmovou štruktúrou obyvateľov a vysokými cenami na trhu s realitami. Pre väčšinu obyvateľov je práve byt najprístupnejším prostriedkom na uspokojenie potreby bývania.

V súčasnosti nie je na Slovensku nájomné bývanie veľmi rozšírené. Podiel nájomných bytov na Slovensku predstavuje v percentách jednociferné číslo, pričom v krajinách západnej Európy sa toto číslo pohybuje v desiatkach percent. Na základe legislatívnych úprav, ktoré boli prijaté v období zmeny hospodárstva, postupne nastali aj zmeny vo vlastníctve bytov či už v štátnom, obecnom alebo družstevnom sektore. Výsledkom týchto zmien je zníženie počtu bytov vo verejnom nájomnom sektore. Rozvoj verejného nájomného sektora je ovplyvnený dostupnosťou finančných zdrojov, ako aj legislatívnym prostredím, ktoré vymedzuje postavenie vlastníka bytového fondu a jeho užívateľa, teda nájomníka [1].

Z údajov dostupných na EUROSTAT vyplýva, že väčšinu bytového fondu na Slovensku tvoria byty v osobnom vlastníctve, a to vo výške 90% z bytového fondu. Verejný nájomný sektor predstavuje len dve percentá bytového fondu (viď obrázok 1.) [2].

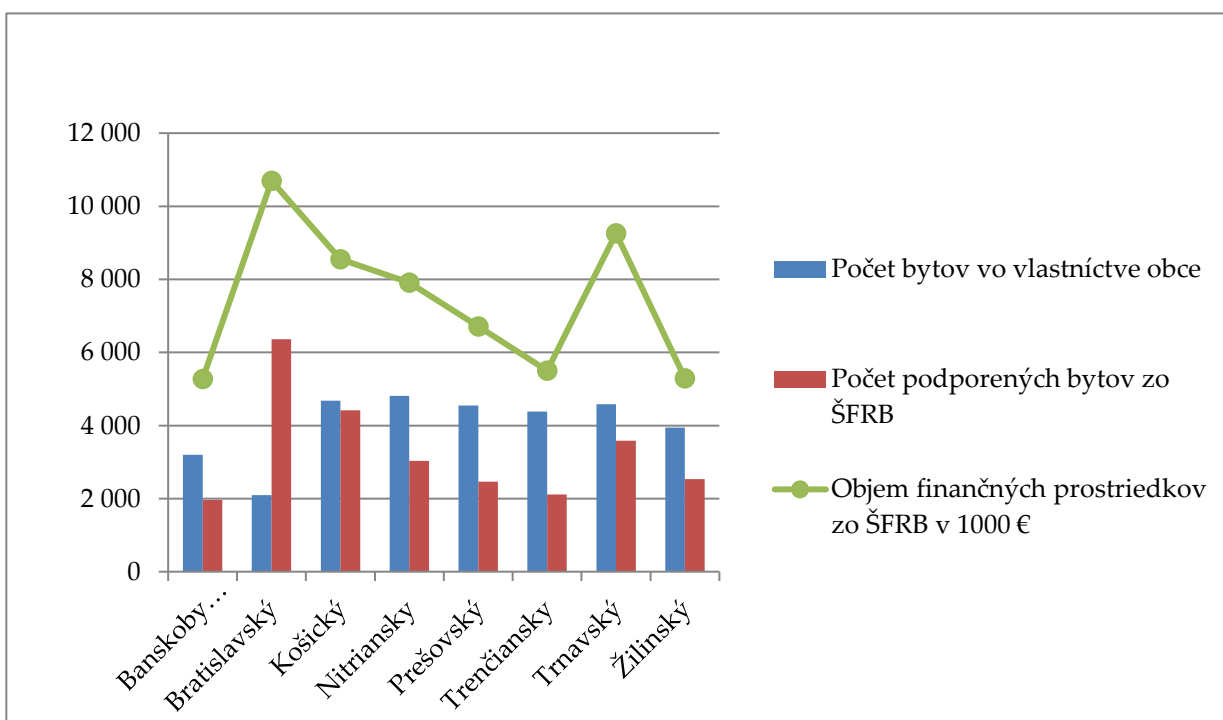


**Obrázok 1.** Bývanie na Slovensku podľa právneho vzťahu k nehnuteľnosti vyjadrené v %

Zdroj: EUROSTAT, vlastné spracovanie

Počet dokončených nájomných bytov vo vlastníctve obce klesol v roku 2016 na 359. Na základe štatistiky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky sa na Slovensku ročne dokončí okolo 15 000 bytov, ale ani nie 3% predstavujú nájomné byty. V roku 1996 vnikol na podporu výstavby Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB). Dva roky po jeho vzniku sa zaviedol Program rozvoja bývania, v rámci ktorého sa poskytujú dotácie na obstaranie nájomných bytov pre obce a mestá. Mestá a obce pomocou týchto dotácií postavili už viac ako 40 000 bytov od jeho zavedenia až do teraz. Aj keď existujú určité formy podpory, obce dopyt po nájomných bytoch nedokážu uspokojiť. Ľudia, ktorí nedisponujú prostriedkami na kúpu vlastného bytu riešia svoju situáciu bývaním v súkromných prenajatých bytoch za trhové nájomné. Avšak tento typ bývania je väčšinou regulovaný len minimálne, a tým sa stáva dostupný prevažne iba pre vyššie príjmové vrstvy obyvateľstva, ktoré si môžu dovoliť platiť trhové nájomné [3].

Graf nižšie (viď obrázok 2.) zobrazuje objem finančných prostriedkov poskytnutých zo Štátneho fondu rozvoja bývania v jednotlivých krajoch v roku 2016. Na Slovensku pozorujeme značné disparity v oblasti bytovej politiky a v oblasti nájomných bytov medzi jednotlivými vyššími územnými celkami. Najväčší objem finančných prostriedkov v roku 2016 čerpal Bratislavský a Trnavský kraj, najmenej Banskobystrický a Žilinský kraj. V roku 2016 z prostriedkov ŠFRB boli čerpané financie na podporu bývania vo výške 57 479 545,39 € pričom iba jedna šestina podpory bola poskytnutá vo forme úveru pre obce. Najviac podporených bytov z ŠFRB bolo v Bratislavskom kraji, kde bolo podporených viac ako 3000 bytov, najmenej v Banskobystrickom kraji kde bolo podporených menej ako 1000 bytov.



**Obrázok 2.** Porovnanie počtu bytov vo vlastníctve obce s počtom podporených bytov zo ŠFRB na úrovni NUTS 3 v roku 2016

Zdroj: ŠFRB, vlastné spracovanie

### 3.2. Kategorizácia nástrojov na podporu verejného nájomného sektoru

Trhové prostredie nedokáže dostatočne riešiť bytové potreby jednotlivých skupín obyvateľstva, a preto sa uplatňujú rôzne podporné nástroje, ktoré sú súčasťou bytovej politiky. Tieto nástroje zvyšujú prístupnosť bývania pre cieľové skupiny obyvateľov. Nižšie môžeme vidieť náhľad do kategorizácie jednotlivých nástrojov podpory verejného nájomného sektoru:

- Zákony reprezentujú legislatívne nástroje.
- Inštitucionálne nástroje sú prostriedky orgánov a inštitúcií pre zabezpečenie riadenia spoločnosti. Do tejto kategórie patrí Národná rada Slovenskej republiky, Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, vyšší územný celok (samosprávny kraj) a obec.
- Finančné nástroje podpory - v súčasnosti je štátom podporovaný iba verejný nájomný sektor. Verejný nájomný sektor je financovaný prostredníctvom priamych dotácií zo štátneho rozpočtu a tiež prostredníctvom výhodných úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Ďalšou možnosťou financovania sú vlastné zdroje obcí, alebo nie často využívané komerčné úvery, z dôvodu vyššej úrokovej miery [4].
- Daňové nástroje spadajú do oblasti nepriamej podpory financovania bytovej výstavby zo strany štátu v podobe daňových úľav a daňových stimulácií. V súčasnosti tieto nástroje podpory v značnej miere zaostávajú za opatreniami v oblasti podpory. V oblasti daňovej politiky sú realizované čiastkové opatrenia v oslobodení od daní z príjmov, daní z prevodov nehnuteľností, úrokov a výnosov.
- Obce pôsobia na území Slovenska na princípe samosprávy. Postavenie obce vyplýva zo Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Zo zákona vyplýva povinnosť zabezpečovať rozvoj územia. Nástrojom na usmerňovanie aktivít zameraných na rozvoj samosprávy je priestorové plánovanie, ktoré zahŕňa všetky úrovne plánovania a funkčného využívania územia (územné plánovanie) [5].

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky je ústredným orgánom štátnej správy. Ministerstvo v rozsahu vymedzenej pôsobnosti plní úlohy aj v oblasti stavebného poriadku, územného plánovania, tvorby a uskutočňovania bytovej politiky ako aj v oblasti poskytovania štátnej prémie k stavebnému sporeniu a štátneho príspevku k hypotekárnym úverom a pod.. V oblasti tvorby a uskutočňovania bytovej politiky plní úlohy ako spracovanie koncepcie v oblasti bývania a navrhuje opatrenia na ich implementáciu, spravuje Štátny fond rozvoja bývania, realizuje činnosti a kontrolu s nakladaním verejných finančných zdrojov určených na rozvoj bývania, navrhuje riešenia v oblasti nájomného a služieb spojených s užívaním bytov a pod. [6].

Obec zabezpečuje obstarávanie a schvaľuje územno-plánovacie dokumentácie a tým zohráva dôležitú úlohu v rozvoji bytovej výstavby. Obciam nevyplýva zo zákona uplatňovať progresívne zdanenie pozemkov, a tak prichádzajú o možnosť stimulovať vlastníkov pozemkov k plneniu rozvojových zámerov v súlade s územným plánom. Ani opatrenia prijaté zo strany štátu v daňovej oblasti nemotivujú investorov zapájať sa do politiky rozvoja nájomného sektoru. Pre zefektívnenie podpory bytovej výstavby, hlavne výstavby nájomných bytov, je nevyhnutné uplatňovať daňové zvýhodnenia a rozvíjať daňové nástroje na stimulovanie potenciálnych investorov. V oblasti

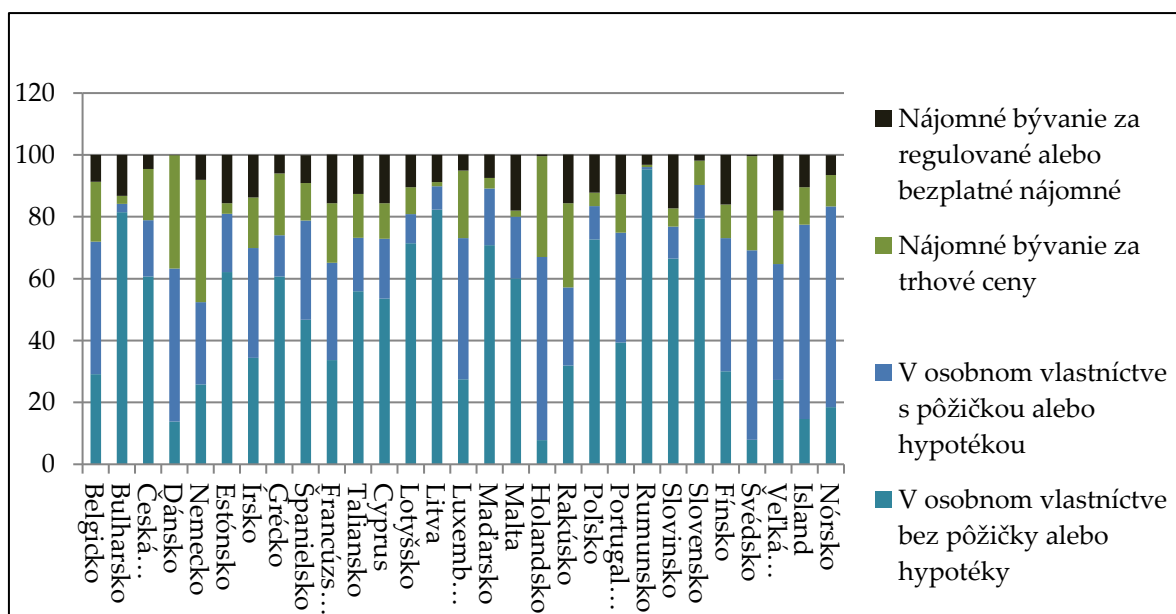
daňových nástrojov podpory rozvoja bývania je potrebné uplatňovať zníženej sadzby DPH pre oblasť sociálneho bývania a zavedenie progresívnej dane z dlhodobo nezastavaných pozemkov [7].

### 3.3. Verejný nájomný sektor v Európskej únii

Sociálne bývanie je synonymom pre službu všeobecného hospodárskeho záujmu. Tento typ bývania slúži pre rôzne skupiny obyvateľov v rôznych krajinách, pričom sektor nemá presne vymedzené úlohy. Je možné pozorovať širokú škálu systémov sociálneho bývania od všeobecných systémov až po systémy pre najzraniteľnejšie skupiny obyvateľov[8].

Aktuálna situácia v oblasti bývania je špecifická a realizovaná bytová politika je ovplyvnená tradíciami a problémami jednotlivých krajín. V súčasnosti Európa bojuje s problémami v sociálnej oblasti, t.j. s neúplnými rodinami, nízkym príjmom domácností, migračnou vlnou, chudobou a starnúcim obyvateľstvom. Na základe týchto problémov dochádza k oživeniu záujmu v oblasti sociálneho bývania, ako jedným zo spôsobov vďaka ktorému môžu vlády vyriešiť rastúce požiadavky na bývanie vychádzajúce z demografických ukazovateľov. Poskytovanie sociálneho bývania závisí od potrieb jednotlivých regiónov a režimov financovania jednotlivých krajín. Financovanie v oblasti bývania bolo vo väčšej miere decentralizované a prenechané územno-správnym celkom. Momentálne je nevyhnutná podpora cenovo dostupných možností na trhu bývania. Iba málo krajín Európy si kladie sociálne bývanie za povinnosť, identifikuje nové zdroje financovania, ktoré by viedli k naplneniu potrieb dostupného nájomného bývania. Tento problém sa vzťahuje prevažne na krajiny Európy, kde ceny bytov prekročili kúpyschopnosť domácností strednej vrstvy alebo tam, kde sa už desiatky rokov neinvestovalo do bytov. V týchto krajinách môžeme sledovať kvalitatívnu degradáciu bytovej výstavby [8].

Podľa dostupných údajov je pre Európu charakteristické vlastníctvo ako prenájomné vlastníctvo nehnuteľnosti. Na základe právneho vzťahu k nehnuteľnosti žije v Európskej únii takmer sedem z desiatich obyvateľov t.j. 72,9 % vo vlastnom obydľí. Avšak viac ako štvrtina obyvateľov Európskej únie t.j. 27,3 % žije vo vlastnom obydľí, ktoré je zafixované pôžičkou alebo hypotékou. 20,2 % obyvateľov EÚ žije v obydľí s nájomným za trhovú cenu a 11,3 % obyvateľov žije v obydľí s regulovaným alebo bezplatným nájomným. V nasledujúcom grafe je zobrazené porovnanie jednotlivých krajín EÚ na základe právneho vzťahu k nehnuteľnosti.



Obrázok 3. Obyvatelia Európskej únie podľa právneho vzťahu k nehnuteľnosti v %

Zdroj: EUROSTAT, vlastné spracovanie

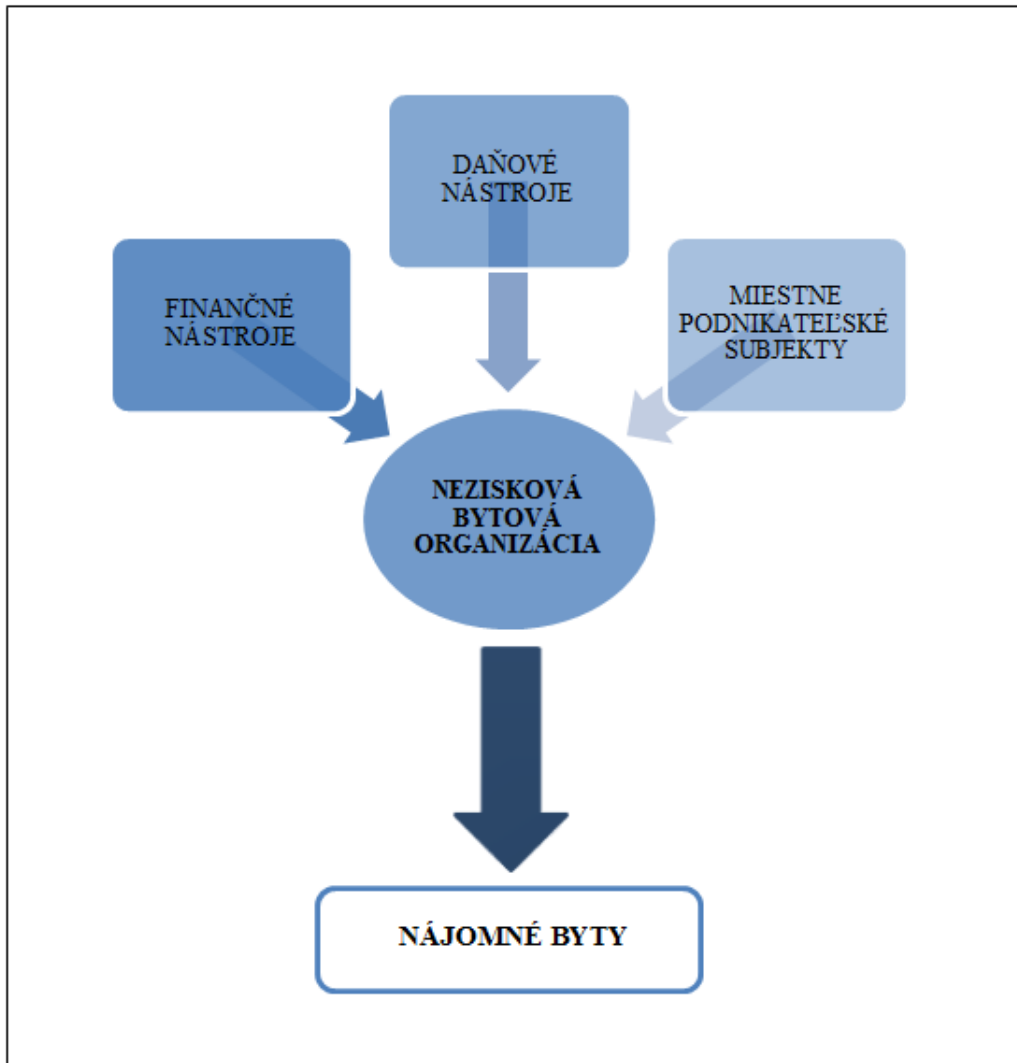
Vo všeobecnosti môžeme v krajinách strednej a juhovýchodnej Európy (okrem Slovenska a Poľska) pozorovať skončenie posilňovania osobného vlastníctva. V niektorých krajinách ako napríklad Bulharsko, Estónsko a Slovinsko sa dokonca objavujú náznaky mierneho posilňovania nájomného vzťahu k nehnuteľnosti na bývanie. Na jednej strane existujú rozdiely v bývaní, ktoré majú historické pozadie, a na druhej strane meniace sa ekonomické a politické prostredie. V krajinách je snaha o vytváranie vhodnejších podmienok pre nájomné bývanie, pretože dôstojné bývanie je v súčasnosti iba snom pre mnohých ľudí. Je zrejmé, že hlavná zodpovednosť za riešenie otázok primeraného a dostupného bývania v krajinách Európskej únie je na jednotlivých vládach [9]. Doznievajúce následky celosvetovej hospodárskej recesie nastolili úlohu aj pre európsku politiku, a to dosiahnuť stabilnú ekonomiku a sociálnu súdržnosť, ktoré sú aj cieľmi Stratégie Európy do roku 2020. Iniciatívy Európskej únie vychádzajúce z konceptu udržateľného rozvoja hľadajú riešenie dostupného bývania nie len na medzinárodnej ale aj národnej úrovni. Dostupnosť a kvalita bývania sú vnímané ako dôležité ukazovatele životnej úrovne spoločnosti. Aj napriek zvýšenej pozornosti, ktorá sa v posledných rokoch venuje dostupnosti bývania, sa v mnohých krajinách ešte nepodarilo dosiahnuť v tejto oblasti zásadný posun a to hlavne z dôvodu chýbajúcich zdrojov. Preto hľadanie efektívnych riešení pri zabezpečení slušného a cenovo dostupného bývania sa stalo každodennou výzvou krajín Európy [10].

## 4. Diskusia

### 4.1. Koncept organizačnej štruktúry v procese realizácie výstavby nájomných bytov

Verejný nájomný sektor je v bezprostrednej interakcii s trhom bývania. Výstavba nájomných bytov prispieva k rastu konkurencie, k realizácii nových štandardov, prípadne technológií. V zahraničí existujú skúsenosti s neziskovým bytovým sektorom, ktoré by bolo možné s určitou modifikáciou aplikovať na Slovenské reálie. Aj v rámci Slovenska existujú diferentné príjmy obyvateľov rovnako ako aj ceny bývania. Z toho vyplýva, že nie všetci obyvatelia sú schopní znášať

náklady na bývanie. Tým sa znižuje finančná dostupnosť bývania pre ľudí ako sú napríklad mladé rodiny, starí ľudia, hendikepovaní ľudia a podobne, teda takí, ktorých príjem je nízky respektíve priemerný. Navrhovaný koncept vychádza z príkladov fungovania verejného nájomného sektoru v zahraničí, najmä z Rakúska. V nasledovnej schéme je zobrazený koncept organizačnej štruktúry v procese realizácie nájomných bytov.



**Obrázok 4.** Koncept organizačnej štruktúry realizácie nájomných bytov na Slovensku

Zdroj: vlastné spracovanie

Nezisková bytová organizácia (ďalej len NBO) je podnikateľský subjekt, zameraný výlučne na verejný nájomný sektor. Jej najdôležitejším zakladateľom, prípadne akcionárom je obec (príp. mesto), ktorá vykonáva dohľad a kontrolu nad finančným riadením. Takáto organizácia má lepšie podmienky a prednostný prístup k podporným nástrojom bývania. Formou podpory NBO zo strany samosprávy je prístup k pozemkom vo vlastníctve obec alebo mesta určených pre výstavbu nájomných bytov. Na základe tejto podpory je NBO povinná dodržiavať požiadavky verejnej správy v oblasti štandardov a nákladov na byty. NBO zodpovedá za výstavbu a dohliada nad všetkými činnosťami spojenými s nájomnými bytmi, teda od projektovej dokumentácie, cez realizáciu projektu až po jeho údržbu. Pre tvorbu nájomných bytov čerpá NBO dostupné finančné nástroje poskytnuté

štátom. Týmito nástrojmi sú daňové úľavy, výnimky, dotácie, štátne príspevky, úvery zo ŠFRB, iniciatív EÚ a pod.. NBO môže čerpať zvýhodnené úvery z komerčných bánk, ktoré jej poskytnú nižšiu úrokovú mieru, v prípade ak ručiteľom NBO je obec alebo mesto. Vďaka využitiu dostupných nástrojov sa cena takýchto nájomných bytov stáva nižšia ako cena bytov ponúkaných na trhu. Kontrola nad fungovaním a činnosťami neziskovej bytovej organizácie je zabezpečená prostredníctvom rady, kde zasadaajú predstavitelia miestnej verejnej správy a iných dotknutých organizácií ako sú napr. poisťovňa alebo banka. Novo navrhovaným finančným nástrojom je zapojenie finančných prostriedkov od stredných a veľkých podnikateľských subjektov v jednotlivých samosprávach. Motiváciou prispievať do fondu poskytujúceho granty na zriadenie verejných bytov, budú daňové stimuly pre zapojené podnikateľské subjekty. Jedným zo stimulov bude tiež uprednostnenie ich zamestnancov spĺňajúcich kritéria pridelenia nájomného bytu. Pre jednotlivé podnikateľské subjekty by tento príspevok predstavoval priamu formu podpory. Príspevok od zamestnávateľa predstavuje 1% z výšku zisku, po saturovaní trhu nájomnými bytmi sa tento odvod zníži. Samotná výstavba by mala byť realizovaná so zapojením miestnych podnikateľských subjektov akými sú napr. stavebné firmy, čím by sa eventuálne zvýšil počet pracovných príležitostí. Dostupnosť takého typu bývania má vplyv na ekonomickú stabilitu, zamestnanosť a pracovnú mobilitu. Vytvorený zisk by sa mal reinvestovať opäť do výstavby nájomných bytových domov. Pridelovanie nájomných bytov je podľa vopred stanovených kritérií. Odporúčame využívať ekonomické nájomné, ktoré pokrýva náklady na výstavbu a náklady spojené s prevádzkou bytových domov. V prípade nízko príjmových domácností je možné využiť príspevkov na bývanie, tak aby pre domácnosť zostalo nevyhnutné životné minimum podľa Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR. Jednotlivé pozitíva vyplývajúce z fungovania neziskovej bytovej organizácie sa prejavia za predpokladu profesionality manažmentu, kvalitného spravovania a dobrých partnerských vzťahov medzi všetkými účastníkmi procesu realizácie, samosprávou a nájomníkmi [11].

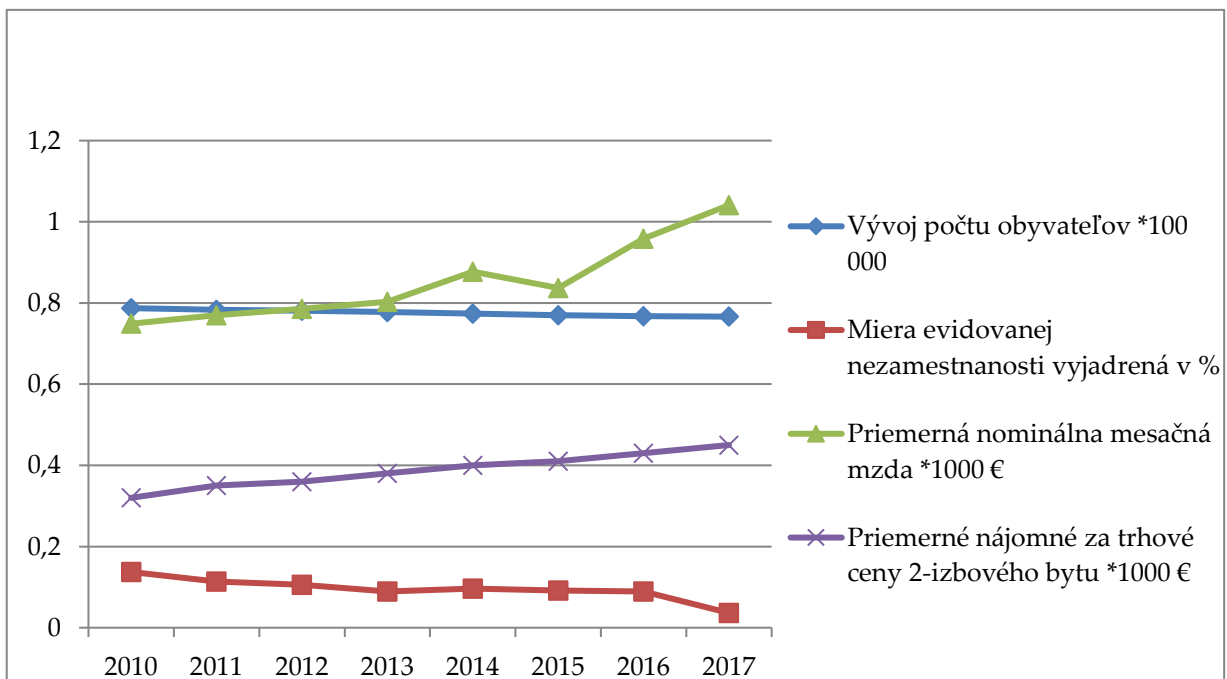
#### *4.2. Situácia v meste Banská Bystrica*

Mesto Banská Bystrica sa považuje za ťažisko osídlenia celoštátneho významu a je zároveň krajským mestom a spádovým územím. Do mesta denne dochádza množstvo ľudí za prácou a službami. Aj keď je Banská Bystrica atraktívnym územím, nedisponuje dostatočným objemom mestských nájomných bytov. Ponuka nájomných bytov za trhové ceny je široká, no nespĺňa očakávania a možnosti zraniteľných skupín obyvateľov. Nedostatok cenovo dostupných bytov sa odráža aj v poklese počtu obyvateľov, ktorý je spôsobený migráciou mladých obyvateľov z mesta. Na základe zistených skutočností vyplývajúcich z výročnej správy a analýzy verejného nájomného sektoru v meste možno konštatovať, že mesto má vysoký potenciál pre svoj rozvoj. Záujem o nájomné byty je veľký nie len zo strany občanov, ale aj zo strany samosprávy, ktorá si uvedomuje svoje nedostatky. Mesto sa uberá vhodným smerom súčasné byty sa nachádzajú v hustejšie zastavaných častiach mesta, väčšinou sa jedná o zmiešané bytové domy, vďaka čomu nedochádza k sociálnemu vylúčeniu nájomcov mestských bytov. Z problémovej analýzy o sociálnom rozvoji v dokumente Výročná správa za Oddelenia sociálnej a krízovej intervencie Mestského úradu v Banskej Bystrici vyplýva, že problémom mesta je nedostatočná ponuka finančne dostupných nájomných bytov, ktorá má za následok odliv mladých obyvateľov z mesta a demotiváciu založenia si rodiny. Mladé rodiny nechcú podstupovať riziká spojené so zadlženosťou pri kúpe bytu na hypotéku a nevyhovuje im viacgeneračné bývanie v bytových jednotkách. Príčinou nedostatočného



verejného nájomného sektoru je nedostatok financií v samospráve, nízka ponuka verejných nájomných bytov a vysoké nájomné za trhové ceny vzhľadom na očakávania a možnosti špecifických skupín obyvateľov. S tým sú spojené aj problémy a nezáujem investorov zo súkromného sektoru kvôli dlhodobej návratnosti financií ako aj legislatívne zdĺhavým procesom vymáhania dlhov a neplatičstvo samotných obyvateľov [12].

Zo socio-ekonomickej analýzy mesta vyplýva, že vývoj počtu obyvateľov v Banskej Bystrici má dlhodobo klesajúcu tendenciu. Pokles počtu obyvateľov je spôsobený migráciou obyvateľstva, a to prevažne v predproduktívnom a produktívnom veku. V Banskej Bystrici bolo k 31.12.2017 76 641 obyvateľov. [13] Miera evidovanej nezamestnanosti k 1.1.2018 bola v okrese Banská Bystrica 3,63%. Miera nezamestnanosti je nižšia v porovnaní s Banskobystrickým samosprávnym krajom, kde miera nezamestnanosti predstavuje až 9,58 %. Priemerná nominálne mesačná mzda zamestnanca vychádza z údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky, bola v roku 2017 v Banskobystrickom kraji 914 €, čo je v porovnaní s priemernou mesačnou mzdou na Slovensku za rok 2017 (1 041 €) menej o 10 % [14].



**Obrázok 5.** Socio-ekonomickej analýza mesta Banská Bystrica

Zdroj: ŠÚSR, ÚPSVAR SR, vlastné spracovanie

Jednotlivé socio-ekonomickej ukazovatele poukazujú na nerovnomerný regionálny rozvoj a prehĺbovanie disparít v úrovni nezamestnanosti a výške priemernej hrubej mzdy. V Banskej Bystrici je nájomné za trhové ceny vysoké v porovnaní s priemernou mesačnou mzdou a nie všetky domácnosti sú schopné platiť takto vysoké nájomné. Z takýchto dôvodov dochádza k nechuti osamostatniť sa, založiť si rodinu a mnoho mladých ľudí v produktívnom veku odchádza za prácou do iných regiónov Slovenska, prípadne zahraničia. Pre porovnanie priemerná cena nájomného za trhové ceny za jeden meter štvorcový je v Banskej Bystrici 8,4 € a vo Viedni 9,5 €. [15] Nové plánované investície by mohli znížiť regionálne disparity medzi Banskobystrickým samosprávnym krajom

a rozvinutejšími krajinami ako je napríklad Nitriansky alebo Bratislavský. Investície a výstavba nových verejných nájomných bytov by tiež priniesli nové pracovné miesta, čím znížia mieru nezamestnanosti nie len v meste ale aj v celom Banskobystrickom kraji. Vytvorenie nových pracovných miest bude mať za následok prílev práceschopného obyvateľstva a taktiež zvýši atraktivitu mesta.

Pre výstavbu a aplikovanie konceptu realizácie výstavby nájomných je potrebné vytipovať potenciálne využiteľné priestory vo vlastníctve mesta. Nájomné byty sú určené hlavne pre mladé rodiny s deťmi, preto je potrebné ich situovať tak, aby boli v dochádzkovej vzdialenosti od potrebnej občianskej vybavenosti a zastávok mestskej hromadnej dopravy. Pri výbere vhodnej lokality treba brať do úvahy kritériá ako pešia dostupnosť, dopravnú infraštruktúru, inžinierske siete, občianska vybavenosť, mobilita občanov. Rozvoj verejného nájomného sektoru má rozvíjať nielen dostupné bývanie v meste ale aj malé a stredné podnikanie ako aj zatriktívniť územie. Banská Bystrica je kultúrnym, spoločenským, inštitucionálnym a vzdelanostným centrom. V súčasnosti sa v meste nachádza 6859 podnikateľských subjektov. Nepriama spolupráca so súkromným sektorom formou novo navrhovaného finančného nástroja, ktorým je zapojenie finančných prostriedkov od podnikateľských subjektov v jednotlivých samosprávach. Súkromný sektor je úzko prepojený s rozvojom bývaní, a to primárne s poskytovaním služieb súvisiacich s bývaním, rozvojom bývaní alebo so zabezpečením zdrojov pre rozvoj bývaní. Súkromný sektor sa by sa zapájal do procesu rozvoja bývaní v podobe stavebných firiem, finančných, projektových alebo inžinierskych inštitúcií, neziskových organizácií a v podobe iných subjektov. Súkromný sektor sa môže podieľať na spolufinancovaní výstavby, pozemkových úpravách, zavedení technickej infraštruktúry, zariadení pozemkov, dodávke materiálov, zhotovenie stavebného diela a iných realizačných prácach, dodávke zariadenia a úprave okolia. Súkromný sektor má dôležité postavenie pri zabezpečovaní a obnove bytového fondu. Základným predpokladom je zapájať súkromný sektor do rozširovania ponuky verejných nájomných bytov v čo najväčšej miere. Angažovaním miestnych podnikateľských subjektov sa môžu vytvárať nové pracovné príležitosti, čo bude mať za následok znižovanie miery nezamestnanosti nie len v meste Banská Bystrica ale aj v jej bezprostrednom okolí [10].

## 5. Záver

Bývanie je základnou potrebou každého človeka, v súčasnej spoločnosti neplní už len funkciu ochrany pred externými vplyvmi, ale má nenahraditeľné miesto vo formovaní človeka ako spoločenskej osoby. Práve preto je právo na dôstojné bývanie súčasťou nie len medzinárodných dokumentov týkajúcich sa ľudských práv, ale tiež je zakotvené v rozvojových dokumentoch. Bytová politika a vývoj bytového fondu v jednotlivých krajinách odzrkadľuje politickú orientáciu a ekonomickú situáciu. Slovensko sa musí zamerať na výstavbu verejných nájomných bytov a zabezpečiť tiež stabilné regulované nájomné na celom jeho území. Štát môže zefektívniť výstavbu verejného nájomného sektoru aplikáciou skúseností zo zahraničia, a poskytovať tak dostupné bývanie pre bývanie pre skupiny obyvateľstva na Slovensku, ktoré nie sú schopné si vlastnými prostriedkami zabezpečiť dôstojné bývanie. Pri vytváraní legislatívneho ale aj finančného rámca je možné sa inšpirovať skúsenosťami zo zahraničia. Do výstavby verejných nájomných bytov je treba zapájať najmä neziskové bytové organizácie. V zahraničí sa tieto organizácie podieľajú na výstavbe viac ako u nás na Slovensku, čo by tiež mohlo byť jedným z podnetov rozvoja sektoru verejného nájomného bývaní. Vytvorenie adekvátnych podmienok pre podporu a rozvoj neziskových bytových organizácií a motivačné nástroje by vyformoval taký priestor, kde by neziskové bytové

organizácie postupne prevzali kompetencie jednotlivých miest a obcí v zabezpečované verejných nájomných bytov. Neziskové bytové organizácie by rešpektovali požiadavky jednotlivých územno-správnych celkov a zabezpečovali by celý proces realizácie až po správu verejných nájomných bytov.

Disparity v počte nájomných bytov sa vyskytujú medzi regiónmi Slovenska. Nedostatok verejných nájomných bytov obmedzil prístup k vlastnému bývaniu mnohým domácnostiam. Najväčšia intenzita verejných nájomných bytov je v Nitrianskom a Košickom kraji, najmenej v Banskobystrickom a Bratislavskom kraji. Banskobystrický samosprávny kraj zaujal posledné miesto v porovnaní s ostatnými samosprávnymi kraji, a to bol jeden z hlavných dôvodov prečo sme sa zamerali na Banskobystrický kraj. Modelovým územím je mesto Banská Bystrica. Okres Banská Bystrica má v rámci Banskobystrického samosprávneho jedno z posledných miest v počte verejných nájomných bytov. Samotné mesto nemá v súčasnosti až tak dobrú ekonomickú situáciu a má pomerne vysokú mieru nezamestnanosti. Kľúčovú úlohu v rozvoji nájomných bytov zohráva spolupráca so súkromným sektorom, ktorý sa podieľa nie len na spolufinancovaní ale aj na prácach spojených s realizáciou a prevádzkou jednotlivých bytových domov. Výstavbou nových nájomných bytov sa nie len uspokojia potreby obyvateľov spojené s vlastným bývaním, ale taktiež sa zvýši zamestnanosť, zatraktívni územie mesta a zvýši počet práceschopného obyvateľstva s čím môže byť spojený príchod nových investorov. Bývanie v nájomných bytoch naberá čoraz väčšiu popularitu a záujem zo strany obyvateľov a má predpoklad stať sa „moderným a prístupným“ aj na Slovensku.

## Literatúra

- [1] CVACHO, V. [www.etrend.sk](http://www.etrend.sk). Rozvoj nájomného sektora treba podporiť aj legislatívne. [Online] 2015. [Dátum: 12. 07 2018.] <http://www.etrend.sk/trend-archiv/rok-/cislo-Marec/rozvoj-najomneho-sektora-treba-podporit-aj-legislativne.html>.
- [2] EUROSTAT. Eurostat. Housing statistics. [Online] Eurostat, 2017. [Dátum: 7. 17 2018.] <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>.
- [3] SR, MINDOP. Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Informácia o poskytnutej podpore do oblasti bývania prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania a Programu rozvoja bývania za rok 2017. [Online] 2017. [Dátum: 11. 8 2018.]
- [4] ŠPIRKOVÁ, D., IVANIČKA, K. a FINKA, M. Bývanie a bytová politika. Bratislava : Nakladateľstvo STU, 2009. 978-80-227-3173-7.
- [5] FINKA, M., a kol. Priestorové plánovanie. Bratislava : Univerzita Komenského v Bratislave, 2009. 978-80-223-2741-1.
- [6] ŠTATÚT MDVRR. Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja. Štatút ministerstva. [Online] 2013. [Dátum: 18. 11 2015.] [http://www.telecom.gov.sk/index/open\\_file.php?file=mdpt/statut\\_mdvrr\\_2013.pdf](http://www.telecom.gov.sk/index/open_file.php?file=mdpt/statut_mdvrr_2013.pdf).
- [7] JANKOVICHOVÁ, E. Nájomné bývanie. Bratislava : Vydavateľstvo STU, 2003. 80-227-1989-7.
- [8] WHITEHEAD, CH. a SCALON, K. The London school of economics and political science. Socila Housing in Europe. [Online] 07 2017. [Dátum: 16. 10 2015.] <http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/London/pdf/SocialHousingInEurope.pdf>. 978-0-85328-100-9.
- [9] CÁR, M. Národná banka Slovenska. Vývoj slovenského realitného trhu z regionálneho pohľadu. [Online] 2 2018. [Dátum: 31. 07 2018.] [http://www.nbs.sk/\\_img/Documents/\\_PUBLIK\\_NBS\\_FSR/Biatec/Rok2018/02-2018/Biatec\\_18\\_2\\_05Car.pdf](http://www.nbs.sk/_img/Documents/_PUBLIK_NBS_FSR/Biatec/Rok2018/02-2018/Biatec_18_2_05Car.pdf).
- [10] HANOVÁ, N. Nástroje na podporu verejného nájomného sektora. Bratislava : Ústav manažmentu STU, 2016. ÚM-13581-9156.
- [11] IVANIČKA, K. Sociálny bytový sektor a úloha neziskových bytových organizácií. Nehnutelnosti a bývanie. [Online] 2006. [Dátum: 28. 07 2018.] [http://www.stuba.sk/new/docs/stu/ustavy/ustav\\_manazmentu/NAB2006\\_2/01ivanicka.pdf](http://www.stuba.sk/new/docs/stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2006_2/01ivanicka.pdf).
- [12] LANGSTEIN, K. Mesto Banská Bystrica - oficiálna stránka. Výročná správa za Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie Mestského úradu v Banskej Bystrici. [Online] OSKI, 2014. [Dátum: 28. 07 2018.] [http://www.banskabystrica.sk/download\\_file\\_f.php?id=556304](http://www.banskabystrica.sk/download_file_f.php?id=556304).
- [13] ÚPD BB. Územný plán mesta Banská Bystrica. Textová a tabuľková časť. [Online] AUREX, 2015. [Dátum: 03. 08 2018.] [http://www.uhabb.sk/nuplanbb6/data/text/textova\\_a\\_tabulkova\\_cast/smerna\\_cast\\_spolu.pdf](http://www.uhabb.sk/nuplanbb6/data/text/textova_a_tabulkova_cast/smerna_cast_spolu.pdf).
- [14] ŠÚSR. Štatistický úrad SR. Databázy a štatistiky. [Online] Štatistický úrad SR, 31. 12 2017. [Dátum: 15. 8 2018.] [https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/home!/ut/p/z1/04\\_Sj9CPyKssy0xPLMnMz0vMAfljo8ziA809LZycDB0NLPyCXA08QxwD3IO8TAwNTEz1wwkpiAJKG-AAjgZA\\_VFgJc7ujh4m5j4GBhY-7qYGno4eoUGWgcbGBo7GUAV4zCjIjTDIdFRUBADse0bP/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/home!/ut/p/z1/04_Sj9CPyKssy0xPLMnMz0vMAfljo8ziA809LZycDB0NLPyCXA08QxwD3IO8TAwNTEz1wwkpiAJKG-AAjgZA_VFgJc7ujh4m5j4GBhY-7qYGno4eoUGWgcbGBo7GUAV4zCjIjTDIdFRUBADse0bP/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/).