

Mária Zúbková<sup>1</sup>, Silvia Brazdovičová<sup>2</sup>

## CHÁPANIE SOCIÁLNEHO BÝVANIA A JEHO PRAKTICKÉ UPLATNENIE VO VYBRANEJ KRAJINE EÚ.

### COMPREHENSION OF SOCIAL HOUSING AND ITS APPLICATION IN PRACTICES OF THE SELECTED COUNTRY OF EU.

#### Abstract

The article issued from teroretical goals of understanding of social housing in Slovakia, but also from advanced economies, where social housing has more than 100 years tradition. Contiguous aspects and requests on social housing has common relevance. Therefore is necessary to understand them at supporting of social housing in Slovakia. Good example of successful aplication of social housing in praxes is Neue Donau settlement project in Wien.

#### Vybrané problémy sociálneho bývania

Bývanie, vlastne dom či byt, je tovar zvláštneho charakteru. Položme si otázku, v čom spočíva jeho špecifikum? Je to predovšetkým a hlavne jeho vysoká cena a s ničím nezameniteľná potreba.

V spoločnosti vždy existujú určité skupiny obyvateľstva, ktoré si nedokážu, alebo len s problémami dokážu zabezpečiť zodpovedajúce bývanie vlastnými silami. Vždy ide o sociálne najslabšie vrstvy obyvateľstva. Toto znevýhodnené postavenie v spoločnosti môže byť prechodného charakteru a súvisí napr. s určitými fázami životného a rodinného cyklu, so zdravotným handicapom, ale na druhej strane môže mať aj trvalý charakter, vyplýva teda zo sociálne ekonomického zaradenia.

Jedným z veľmi častých pojmov v oblasti bývania je pojem sociálne bývanie. 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.

Pretože pojem sociálne bývanie nie je jednotný a pomoc slabším skupinám obyvateľstva nadobúda najrôznejšie podoby, je na mieste uviesť štyri kategórie sociálneho bývania, ako sa s ich definíciou stretávame u nás:

1. **sociálne minimum bývania** - umožňuje plniť základné funkcie bytu a rodiny, v nevyhnutnom rozsahu. Umožňuje uspokojovanie základných potrieb stanovených spoločnosťou vzhľadom k svojmu celkovému štandardu.
2. **existenčné minimum bývania** - ide o užívanie bytu, ktorý umožňuje uspokojovať len najdôležitejšie ľudské potreby (napr. odpočinok). Existenčné minimum bývania je pod úrovňou sociálneho bývania. Ide o byty tretej a štvrtej kategórie, spravidla zdravotne závadné, bez hygienického zariadenia, vybavené miestom na spánok, stolom, stoličkou. Pre väčšinu obyvateľov žijúcich v týchto bytoch ide väčšinou o dočasné užívanie. Táto dočasnosť sa ale u niektorých sociálne slabých skupín mení na trvalý

<sup>1</sup> Mária Zúbková, doc. Ing. PhD., Ústav manažmentu STU v Bratislave, Vazovova 5, 812 43 Bratislava 1, maria.zubkova@stuba.sk

<sup>2</sup> Silvia Brazdovičová, Ing., Stavebná fakulta STU v Bratislave, Radlinského 11, 813 68 Bratislava, silvia.brazdovicova@stuba.sk

stav. Zvláštnou skupinou sú osamelo žijúci dôchodcovia alebo osoby, ktoré nemajú možnosť iného bývania.

3. **dočasné bývanie** - rozumie sa tým pridelenie bytu alebo zariadenia občianskej vybavenosti pri živelných pohromách, pri vystávaní z dôvodov neplatenia nájomného, pri náhlych zmenách fyzikálnych vlastností domu, či bytu. Realizuje sa v bytoch nižších kategórií, ubytovniach, internátoch.
4. **núdzové bývanie** - ide o užívanie občianskej vybavenosti v rozsahu finančných možností užívateľa a o priestor na spánok. V týchto prípadoch sa týmto priestorom rozumie nocľaháreň zriadená mestským či obecným úradom, armádou spásy, cirkevnými či charitatívnymi organizáciami. Spravidla ide o krátkodobé ubytovanie, v našich podmienkach zatiaľ neobvyklé.

Súčasná trhovo orientovaná ekonomika vidí bytovú politiku v podmienkach trhu s bytmi ako reálny problém, ktorý si vyžaduje nevyhnutné zásahy a podporu štátu.

Vzrastajúci výskyt chudoby dôchodcov a narastajúce nájomné vo všetkých nájomných formách vlastníctva, je potrebné riešiť vo zvýšenej miere dávkami na bývanie a inými opatreniami viazanými na príjem.

### ***Sociálne nájomné bývanie***

Tak v literatúre ako aj v praxi mnohých krajín Európy sa stretávame s tromi základnými vymedzeniami sociálneho bývania, ktoré vychádzajú z typu vlastníka a zo spôsobu financovania bývania.

1. V najužšom slova zmysle sociálne bývanie je stotožňované s verejným nájomným sektorom, t.j. nájomný bytový fond, ktorý je vo vlastníctve miest a obcí.
2. v širšom slova zmysle zahŕňa sociálne bývanie nájomný bytový fond, ktorý vlastní neziskové organizácie (súkromnoprávne subjekty), mestá, obce, bytové družstvá a vo výnimočných prípadoch tiež kondomíniá.
3. Široko chápaná definícia sociálneho bývania, ktorá sa odvíja od spôsobu financovania, chápe sociálne bývanie ako akékoľvek bývanie, k výstavbe či prevádzke ktorého boli v nejakej miere použité verejné prostriedky (patrí sem teda aj vlastnícke nájomné bývanie, využívajúce podporu z verejných prostriedkov).

Keď sa sociálne bývanie začalo stavať a prenajímať, prvotnými žiadateľmi boli vo všeobecnosti chudobnejšie, ale zamestnané rodiny, obvykle s dvoma dospelými a deťmi. V období recesie nádej týchto domácností na zamestnanie poklesla, v hospodárskej reštrukturalizácii predstavujú práve tie najpostihnutejšie skupiny. Zároveň obyvatelia v týchto oblastiach zostarli. Takto sa zloženie obyvateľov stalo staršie a chudobnejšie. Kvalita domov a štvrtí tiež upadla a v tomto mala podstatu sociálnej bytovej politiky negatívnu úlohu. [1]

Vzrastajúci výskyt chudoby dôchodcov a narastajúce nájomné vo všetkých nájomných formách vlastníctva, je potrebné riešiť vo zvýšenej miere dávkami na bývanie a inými opatreniami viazanými na príjem.

### ***Chápanie sociálneho bývania***

Rôzne chápanie sociálneho bývania sa odlišuje zvlášť v nasledujúcich, súvisiacich aspektoch:

1. Pre aké široké vrstvy obyvateľstva je sociálne bývanie určené?
2. Aký je rozsah a význam sociálneho bývania vzhľadom k ostatným typom bývania na

- trhu s bytmi?
3. Aký je charakter sociálneho bývania z hľadiska typu užívateľského vzťahu a vlastníctva?
  4. Akým spôsobom je sociálne bývanie financované?
  5. Aká je podoba sociálneho bývania z hľadiska typu výstavby?
  6. Aká je kvalita sociálneho bývania?
  7. Podľa akých kritérií sú vyberaní užívatelia sociálneho bývania?
  8. Zmení sa nárok na užívanie sociálneho bývania so zmenou sociálneho postavenia užívateľa?

Tak kvalita sociálneho bývania, ako aj pravidlá, ktorými sa sociálna bytová výstavba riadi, sa často líšia od ostatného bytového fondu. Ide predovšetkým o obmedzenie maximálnej veľkosti bytov a o udržanie nákladov na výstavbu pod určitým limitom s tým, že nadštandardné, ale ani podštandardné riešenie nie je prípustné. Následkom týchto obmedzení je sociálna bytová výstavba obvykle o niečo „skromnejšia“ ako iná výstavba.

Všeobecne platí, že pomoc je zameraná vždy na znevýhodnené skupiny obyvateľstva. Z tohto pohľadu sa sociálna pomoc dotýka mladých rodín s malými deťmi, občanov v dôchodkovom veku a ľudí so zdravotnými ťažkosťami, handicapovaných ľudí. Okrem toho je táto pomoc zameraná tiež na mimoriadne skupiny obyvateľstva, napr. imigrantov. Vo všeobecnosti môžeme povedať, že pomoc je orientovaná na tie skupiny obyvateľstva, ktorých sťažená ekonomická situácia (dočasná či trvalá) je spojená s niektorými fázami životného alebo rodinného cyklu alebo so zdravotnými ťažkosťami.

Z charakteru a zmyslu sociálneho bývania, t.j. poskytnúť užívateľom finančne menej náročné bývanie vyplýva, že pôjde o nájomný sektor, kde užívateľ nepotrebuje finančnú čiastku nevyhnutnú na nadobudnutie nehnuteľnosti. Pre sociálne bývanie je charakteristické, že nájomné tu nemá trhovú charakter, ale odvodzuje sa predovšetkým z výšky prevádzkových nákladov a z výšky príjmov užívateľov. Takéto nájomné, resp. takto určované nájomné neprináša majiteľovi žiaden zisk, ba dokonca musí byť subvencované z verejných prostriedkov.

Poskytovať sociálne bývanie v súkromnom sektore je možné vtedy, keď majiteľ pri výstavbe alebo prevádzkovaní takéhoto bývania, využíva verejné prostriedky, ktoré ho zaväzujú prevádzkovať toto bývanie na určitú dobu (vopred stanovené) ako sociálne bývanie. Využitie určitého objemu verejných prostriedkov pri získavaní nehnuteľnosti (zvýhodnené pôžičky, subvencie, a pod.) býva základom pre zaradenie domov vo vlastníctve alebo rôznych družstevných foriem bývania do sociálneho bývania.

### ***Súčasná požiadavka na sociálne bývanie***

Požiadavky, ktoré sú v krajinách EÚ kladené v súčasnosti na sociálne bývanie sú s predpokladom diskusie odbornej verejnosti, akceptovateľné v SR.

Požiadavky na sociálne bývanie:

- podpora slabších sociálnych vrstiev pri získavaní bývania musí byť trvalou súčasťou politiky bývania,
- podpora ekonomiky slabých domácností musí byť adresná a efektívna, sprevádzaná dôslednou kontrolou potreby podpory,

- pomoc znevýhodneným domácnostiam musí byť chápaná ako podpora, nie ako sociálna služba, čo znamená, že každý užívateľ musí na svoje bývanie prispievať primeraným spôsobom,
- sociálne bývanie by nemalo byť chápané ako izolovaný bytový fond, ale skôr ako lacnejšie bývanie, ktoré je možné kombináciou finančných podpôr a legislatívnymi nástrojmi realizovať v rôznych častiach trhu s bytmi,
- prístup k sociálnemu bývaniu a k pomoci sociálne slabším častiam spoločnosti by mal byť vytváraný vo väzbe na ostatné časti bytovej politiky, predovšetkým na podporu bytovej výstavby,
- takto chápané sociálne bývanie by malo umožniť, aby aj ekonomicky slabšie domácnosti bývali v slušných bytoch a neboli vystavené dôsledkom koncentrácie či segregácie.

### **Podmienky úspešnej realizácie sociálneho bývania**

Sídlisko Neue Donau je dobrým príkladom, za čo všetko sa dá považovať sociálne bývanie. Ako vidieť na obrázku č.1 je to úplne iný štandard bývania, ako je chápaný na Slovensku. Ide o nové sídlisko, kde byty majú balkóny, loggie, terasy. Nachádzajú sa tu ihriská pre deti, škôlka, oddychové zóny atď.

Tento projekt predstavuje dôležité svedectvo sociálneho bývania a bytovej výstavby v prechode z 20. do 21. storočia. Z toho vychádza podstatne prispôbena architektúra, ale tiež špecifická situácia Viedne. Ktoré podmienky v podstate umožnili úspech projektu Neue Donau?

*Obrázok č.1: Sídlisko Neue Donau*



Zdroj: Förster, W.: Sozialer Wohnungsbau, Harry Seidler: Wohnpark Neue Donau, Prestel München 2002, ISBN 3-7913-2703-8.

### ***Decentralizovaná bytová politika***

Rakúsko je rozdelené na deväť spolkových krajín, ktoré majú určitú voľnosť pri formulovaní vlastnej bytovej politiky. Viedeň ako hlavné mesto a spolková krajina sa

výrazne odlišuje od iných spolkových krajín. V roku 1988 bola väčšina zákonných nástrojov kompletne decentralizovaná na spolkové krajiny. Len veľmi málo zákonných nástrojov ostalo na národnej úrovni. Najdôležitejšie z nich: Zákon o nájomnom, Zákon o vlastníctve bytov a Zákon o neziskovom bývaní.

### ***Zaručené financovanie***

Financovanie sociálneho bývania tak v nájomnom sektore ako aj subvencovanom vlastníckom bývaní, je založené na zavedenej fixnej časti dane z príjmu, ktoré sú platené priamo všetkými pracujúcimi osobami, dane zo zisku spoločností a novšom príspevku na bývanie. Národné daňové príjmy sú rozdeľované do deviatich spolkových krajín na základe komplexného finančného dohovoru.

Viedeň dostáva každý rok približne 450 miliónov EUR, ktoré sú vyhradené pre účely bývania. Napriek niekoľkým škrtom v posledných rokoch, tento spôsob financovania stále poskytuje a zabezpečuje základ pre plánovanie programov sociálneho bývania, a to vo veľkej miere, čo by nebolo možné, v čisto trhovo orientovanej bytovej politike. V posledných rokoch však mesto samo muselo prispievať zo svojho mestského rozpočtu, a to z dôvodu zvýšeného dopytu po bývaní. Podpora bývania z daňových príjmov závisí od ekonomického rozvoja, z čoho vyplýva, že dotácie majú priamy vplyv na produkciu nových bytov. Modeli založené na daňových úľavách, používané v mnohých krajinách, primárne zlepšujú situáciu domácností.

### ***Neziskové bývanie***

Rakúsko je najväčší vlastníak bytov, iba mesto Viedeň vlastní asi 220 tisíc nájomných bytov. V posledných rokoch bola hlavná časť nového sociálneho bývania vybudovaná neziskovými bytovými družstvami v meniacich sa právnych podmienkach. Tieto združenia podliehajú národnému neziskovému bývaniu a tiež kontrole vlastných spoločností ako aj kontrole príslušným oblastným riadiacim orgánom.

V súčasnosti je v Rakúsku asi 200 činných neziskových spoločností pre bytovú výstavbu, ktoré spravujú cca 650 000 bytov a stavajú ďalších cca 15 000 bytov ročne. Vo Viedni vlastní a spravujú približne 136 000 nájomných bytov, mimo 220 000 bytov, ktoré vlastní mesto. Podstatná časť, 130 000 bytov bola postavená z finančných prostriedkov programu bytovej výstavby. Preto sú tieto nájomné byty zaťažené istými obmedzeniami vzťahujúcimi sa k príjmu domácnosti a neskoršiemu predaju bytu.

Neziskové spoločnosti sa v Rakúsku tešia z daňových prázdnin, no zisk musia znovu investovať naspäť do bývania. Nájomné je prísne regulované. Cena kryje prevádzkové náklady a 10%-nú spotrebnú daň. Maximálne čisté mesačné nájomné pre dotovaný byt vo Viedni sa pohybuje okolo 3,54 eur/m<sup>2</sup>, alebo celkovo 5-6 eur/m<sup>2</sup>. Domácnosti s nízkymi príjmami sú zabezpečené tak, že v prípade náhle choroby alebo nezamestnanosti nestratia svoje byty. Domácnosti s nízkym príjmom podliehajú určitým príjmovým limitám v čase podpísania nájomnej zmluvy. Domácnosti z vysokým príjmom sú s tohto typu bývania vylúčené. Na druhej strane, neskoršie zvýšenie príjmu nevedie k strate nájomného bývania.

Znížiť finančné náklady smerom dole žiada väčšina staviteľov. V nájomnom bývaní by nemali presiahnuť 12,5% celkových investičných nákladov.

### ***Priame a individuálne dotácie***

Spolková ústava dovoľuje Viedni, aby si nastavila svoje vlastné kritéria pre dotácie na bývanie viac-menej autonómne. Predmetné dotácie sú určené stavebníkom, aby znížili finančné náklady a nájomné. V projekte sídliska Nueu Donau je množstvo nenávratných

dotácií v celkovej výške 28% z kalkulovanej ceny. V rámci predpisov EÚ, boli takéto dotácie nahradené, a to pôžičkami s 1% úrokom pre verejnosť do 35 rokov v objeme 508-580eur/m<sup>2</sup> úžitkovej podlahovej plochy. Pričom s individuálnymi dotáciami tieto dotácie dávajú politikom možnosť priamo ovplyvňovať stavebnú bytovú produkciu. Stále sa zvyšujúci percentuálny podiel dotácií do nájomného sektora, teraz dáva zákonné práva domácnostiam s nízkymi príjmami získať príspevok na bývanie.

### **Znižovanie stavebných nákladov**

Všetky dotované návrhy bytovej výstavby podliehajú verejnej obchodnej súťaži. S najlepšou cenovou ponukou (nie nevyhnutne najlacnejšou) sa uzavrie zmluva. V súčasnosti, celková cena výstavby, vrátane projektovania je 1100 -1200 eur/m<sup>2</sup> pre úžitkovú podlahovú plochu. Vyššie ceny pôdy sú zvyčajne neprijateľné pre výstavbu určenú na sociálne bývanie. Mesto Viedeň má zisky z jeho silného vplyvu na oblastný obchod kvôli vysokopercenčnému (približne 90%) sociálnemu bývaniu v rámci celkovej stavebnej bytovej produkcie a kvôli darovaniu rozsiahlych exkluzívnych oblastí pre účely bývania. Konkurencia stavebníkov pri výberovom konaní, ktoré je organizované pre všetky väčšie projekty, tiež pomáha redukovať celkové náklady na stavbu. Stavebník musí ponúknuť kompletný projekt, pozostávajúci z čiastkových projektov, ekologickej štúdie, presnej finančnej kalkulácie a tie sú posudzované medziodborovou komisiou podľa bodovacieho systému. Stavebník musí dať na cenu záruku, v opačnom prípade sa riskuje strata dotácie.

### **Životné prostredie**

Po výstavbe niekoľkých experimentálnych budov s nízkou spotrebou energie (max. 50kW/m<sup>2</sup>/rok celkovej spotreby) sa má teraz rozhodnúť v prospech takéhoto nového bývania. Toto sa vidí ako jeden s viedenských príspevkov k tomu, aby sa splnili požiadavky Kyótskeho protokolu, ktorý Rakúsko podpísalo. Ďalšie ekologické opatrenie zahŕňa individuálne meranie spotreby vody (nainštalované vodomery v týchto budovách majú ľudí naučiť šetriť a neplatiť paušálne), používanie dažďovej vody a technickej vody, pasívne a aktívne využívanie slnečnej energie.

Od nových sídlisk ako je Neue Donau je požadované, aby sa pripojilo k mestu, ktoré má vlastný vykurovací systém, pokiaľ je to technicky uskutočniteľné a možné. Táto požiadavka platí pre všetky bytové domy, ktoré boli dotované z verejných zdrojov. Aktuálne je približne 212 000 nájomných bytov, čo predstavuje 25% všetkých bytov vo Viedni. Rovnako ako veľké množstvo kancelárií a biznis centier. Tento systém tvorí cca 900 km rúr. Spotreba každého bytu je meraná samostatne. Začiatočná teplota je medzi 95-150 °C a závisí od vonkajšej straty tepla. Asi 25% potrebnej energie je získavaná spaľovaním odpadu, zvyšok prichádza z tepelných a iných elektrární a ich spojenia s veľkými rafinériami. Len v spotrebných špičkách (cca 5% ročnej spotreby), musí byť teplo vyrobené v piatich tepelných staniciach z palivového oleja alebo plynu. Týmto spôsobom 64,6% všetkej primárnej energie môže byť ušetrená, čo má za následok zníženie CO<sub>2</sub> vypusteného do vzduchu. Táto úspora predstavuje okolo 1 milióna ton vypusteného CO<sub>2</sub>.

### **Bezpečnosť nájomcov**

Napriek mnohým sporným otázkam od roku 1917 sa nájomné reguluje. Výška nájomného za požadovaný byt je určená podľa umiestnenia a doby výstavby (veku). Tento princíp zostal v národných zákonoch do súčasnosti. Je iba veľmi málo presne definovaných prípadov, kedy môže byť nájomné zvýšené. Nájomné zmluvy sa uzatvárajú na niekoľko

rokov. Väčšina viedenských domácností napriek tomu disponuje s nájomnými zmluvami, ktoré môžu byť dedené deťmi nájomníkov v danom byte. V sociálnom bývaní sú nájomné zmluvy prísne kontrolované a zaručujú, že nedochádza k zdieraniu ubytovaných, a nájomcovia sa tešia z širokej účasti na dennom manažérskom spravovaní. Ale tiež v nájomných budovách v súkromnom vlastníctve majú nájomníci zaručené dôležité práva. Môžu napr.: vzniknúť protinávrh proti vlastníckemu rozhodnutiu, ale nie obrátene. Nezhody medzi nájomcami a prenajímateľmi môžu byť riešené v mestskej arbitrážnej kancelárii bez akýchkoľvek poplatkov. Rozhodnutia tohto úradu sú z právneho hľadiska záväzné a môžu byť predložené na súde. Táto neobvyklá vysoká ochrana nájomcov môže vysvetľovať prečo asi 80% všetkých obyvateľov Viedne žije v nájomných bytoch.

*Obrázok č.2: Zelené priestranstvá v rámci sídliska Neue Donau*



Zdroj: Förster, W.: Sozialer Wohnungsbau, Harry Seidler: Wohnpark Neue Donau, Prestel München 2002, ISBN 3-7913-2703-8.

### ***Vyvážené susedstvá***

Za účelom predchádzania sociálnych get (hlavne v chudobných štvrtiach), nové obytné oblasti obyčajne pozostávajú z bytov rôznych cenových kategórií a majú rôzny zákonný status. Nájomné a vlastnícke byty s vyšším alebo nižším štandardom, rovnako ako súkromne financované bytové domy sú bez akéhokoľvek ziskového obmedzenia. Čo spôsobuje, že nové veľké sídliská sa vyznačujú sociálnou rôznorodosťou. Tento prístup bol taktiež zvolený v sídlisku Neue Donau.

### ***Sociálne plánovanie miest***

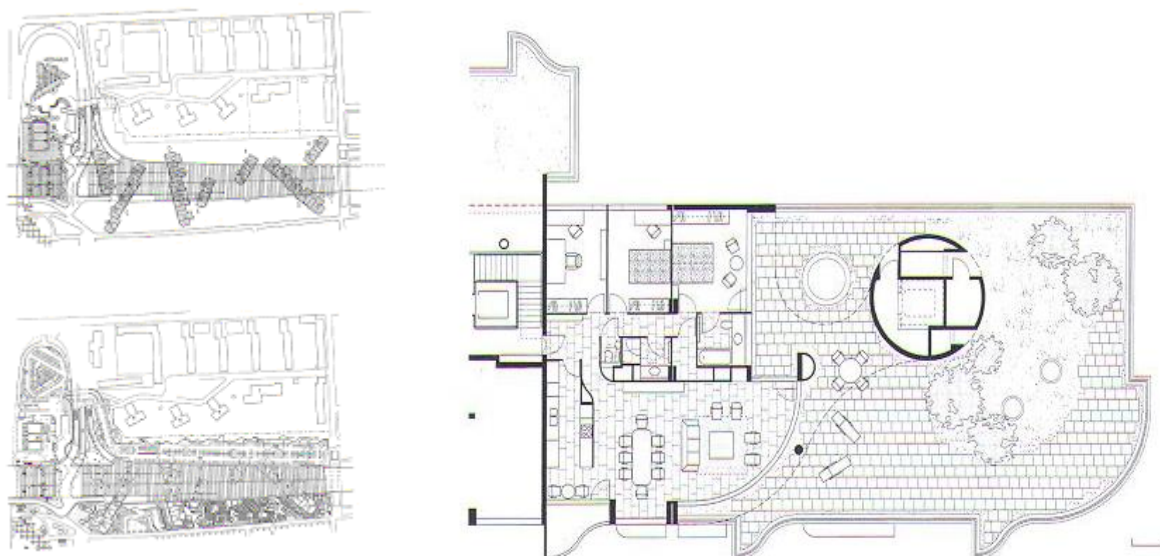
Viedeň má v rámci plánovania mesta vyčlenenú časť pre plánovanie sociálneho bývania. Mesto zostavilo odbornú komisiu k tomu, aby podrobne definovala podmienky pre dotované návrhy bytovej výstavby. V sídlisku Neue Donau tieto opatrenia zahrňovali výstavbu materskej škôlky so štyrmi skupinami a školu v dostupnej vzdialenosti. Tieto nové návrhy bytovej výstavby budú zakomponované ako integrálna časť existujúcej

zástavby a napomôžu dobudovať a doplniť infraštruktúru ako napr.: školy, zdravotnícke zariadenia atď. Takisto sú rovnako dôležité verejné dopravné prostriedky.

Obecné pravidlá sú uložené v mestskom pláne rozvoja a sú revidované mestskou radou zhruba každých desať rokov. Plán rozvoja definuje hlavné ciele a tendencie vývoja vrátane bývania, obchodovania, osi urbanizácie pozdĺž verejnej dopravy, zelené priestranstvá, atď. Ďalšie plány, ktoré umožňujú využívanie pôdy a priestoru sú založené na tejto hlavnej koncepcii.

Plány využívania pôdy (územný plán) podliehajú širokej účasti verejnosti, mestských zastupiteľstiev, atď., a sú rovnako schvaľované mestskou radou. Každý jeden pozemok vo Viedni, na ktorom sa chystá výstavba musí mať plán výstavby a zástavby. Tieto plány sú spracovávané príslušnými mestskými plánovacími oddeleniami a politici nesú zodpovednosť za výstavbu, mestské plánovanie a bývanie.

*Obrázok č. 3: Projektovanie sídliska Neue Donau*



Zdroj: Förster, W.: Sozialer Wohnungsbau, Harry Seidler: Wohnpark Neue Donau, Prestel München 2002, ISBN 3-7913-2703-8.

### ***Sociálna výstavba***

Úlohou mestskej politiky Viedne je okrem iného zabrániť vzniku úplne voľného trhu s bytmi a podporiť miestny rozvoj. Mesto reguluje výstavbu pomocou zákonov, predpisov, dotáciami na bývanie atď.

Stavebný zákon sa delí na časti. Prvá časť obsahuje právne pravidlá plánovania mesta. Tieto plány musia podrobne definovať účel využitia každého pozemku: výšku zástavby, druh, maximálnu hustotu, množstvo zastavaného územia, počet podzemných podlaží, atď.

Ďalšie časti stavebného zákona sú vyhradené technickým požiadavkám, ako ochrana zdravia a prístupnosť pre handicapovaných, rovnako ako architektonické riešenie.

Mesto má vlastné stavebné oddelenie (MA19), ktoré poskytuje rady a pomoc pri rozhodnutiach o novostavbách, rekonštrukciách, alebo návrhu vzhľadu otvorených priestorov. Oddelenie tiež zhromažďuje údaje o všetkých kultúrnych pamiatkach. Tie sú



následne zverejnené na internete. Oddelenie poskytuje podporu architektom po schválení ich návrhu. MA19 hralo kľúčovú úlohu v implementácii projektu sídliska Neue Donau s dobre navrhnutým zábavným strediskom.

*Obrázok č. 4: Sídlisko Neue Donau*



Zdroj: Förster, W.: Sozialer Wohnungsbau, Harry Seidler: Wohnpark Neue Donau, Prestel München 2002, ISBN 3-7913-2703-8.

### **Záver**

Pretože potreba bývania patrí medzi tri existenčné potreby človeka (výživa, obliekanie, bývanie), nemožno z nej nikoho vylúčiť. Z tohto dôvodu je bývanie zaradené medzi základné sociálne práva so zvláštnym charakterom. Nemožno toto právo chápať ako nárokové právo jednotlivca voči spoločnosti, ale ako právo založené na spoluzodpovednosti spoločnosti voči občanovi. Z uvedeného vyplýva, že:

- bývanie nemožno ponechať len na pôsobenie trhových síl,
- je potrebné intervenovať do procesu uspokojovania potreby bývania z verejných rozpočtov tak, aby nikto nebol z trhu s bytmi vylúčený,
- pri intervenciách musí byť zaistená nevyhnutná miera sociálnej spravodlivosti,
- intervencie by mali zahŕňať celú skupinu problémov bývania, tzn. Od výstavby až po dosiahnuteľnosť bytov pre všetky vrstvy obyvateľstva.

Možno povedať, že každá bytová politika je výrazom hľadania a udržiavania pomeru medzi sociálnou spravodlivosťou a ekonomickou efektívnosťou a každá bytová politika by mala byť zameraná na boj proti sociálnemu vylúčeniu.

Vývoj sociálneho bývania v Rakúsku prešiel viacerými etapami. Problémy sociálneho bývania si zaslúžia širokú diskusiu nielen medzi expertmi, ale aj širokou verejnosťou. Dôležitá je pritom ľahká dostupnosť informácií pre všetky dotknuté strany.

Sociálne bývanie by malo byť predmetom výskumu a výsledky by sa mali zverejňovať a diskutovať o nich.

Príkladom môže byť mesto Viedeň, ktoré prevádzkuje internetovú stránku, ktorá umožňuje obyvateľom bližší a rýchlejší kontakt v oblasti bývania s mestskou samosprávou. Od prvého celkového pohľadu na nové bývanie až po rezervovanie špeciálneho bývania. Sociálne bývanie ... predstavuje systém, ktorý je flexibilný a schopný reagovať na nové výzvy. Nezabúda na prvotný cieľ, a to ponúknuť cenovo dostupné bývanie všetkým obyvateľom. Príkladom je sídlisko Neue Donau.

### **Zoznam literatúry**

1. Zúbková, M.: Sociálne bývanie v trhovu orientovanej ekonomike, Bratislava 1999, ISBN 3-7913-2703-8.
2. Förster, W.: Sozialer Wohnungsbau, Harry Seidler: Wohnpark Neue Donau, Prestel München 2002, ISBN 3-7913-2703-8.
3. Bytová politiky v členských štátoch Európskej Únie. Záverečná správa č. W-14, 1997
4. Définition et Conception d'un Programme de Logement. IFMO, Paris 1994.
5. Francúzsko-slovenský seminár: Ako ďalej v komunálnej bytovej politike na Slovensku? Prístup štátu, samosprávy a správcov bytového fondu. Bratislava, október 1998.
6. Le financement de la construction aidée. Les cahiers d'Institut de Formation á la Maitrise d'Ouvrage, Paris 1992.
7. Les aides au logement. Les cahiers d'Institut de Formation á la Maitrise d'Ouvrage, Paris 1992.