

Martin Polák^{1,2}

Riadenie neziskovej bytovej organizácie Woonconcept a uplatnenie ich skúseností na Slovensku.

Management of non-profit social housing association Woonconcept and possibilities of application of their experiences in Slovakia

Abstrakt

O sociálnom bývaní môžeme písať veľa. Vidíme rozvoj a históriu sociálneho bývania v západnej Európe a v akej situácii ako postkomunistická krajina sme v súčasnosti. Sme na ziaťku sociálneho nájomného sektora. Je to pozostatok bývalého režimu a jeho bytovej politiky, takisto ako jeho zmeny v roku 1989. Na ziaťku 90-tych rokov nastal veľký presun štátneho majetku do súkromných rúk a nájomný bytový sektor sa stal veľkým.

Úvod

Rozvoj bývania v jednotlivých krajinách je ovplyvnený bytovou politikou a mnohými externými faktormi ako socio-ekonomickou a demografickou situáciou, politickými, administratívnymi a právnymi aspektmi. Tieto externé faktory spolu s bytovou politikou vytvárajú úlohy, ciele a charakteristiky sociálneho bývania.

Sociálne bývanie je len jedným z nástrojov bytovej politiky a jeho fungovanie závisí od možnosti financovania, systému dotácií, v dlhodobej perspektíve aj od demografického vývoja, zamestnanosti a územného plánovania.

Cieľovými skupinami obyvateľstva sú tzv. špeciálne skupiny ako starší ľudia, mentálne postihnutí, menšinové obyvateľstvo, žiadatelia o azyl a bezdomovci. Títo všetci majú problém nájsť si primárne bývanie. Hlavná pozornosť je však napriek tomu kladená na „cieľovú skupinu“ – na ľudí s nízkymi príjmami.

Sociálne bývanie v Holandsku

Najväšší sociálny nájomný sektor je v Holandsku s viac ako sto ročnou tradíciou. Holandské bytové organizácie spravujú viac ako 35% bytového fondu. Mnoho návštevníkov tejto krajiny zaujímajúcich sa o sociálne bývanie je prekvapených z jeho veľkosti a kvality. Na vysokej úrovni je bývanie pre starších ľudí, telesne i mentálne postihnutých, až po bývanie pre mladé začínajúce rodiny. Úspech a dobrá organizácia je výsledkom spolupráce vlády, miest a samotných bytových organizácií.

Bytové organizácie v Holandsku sú súkromné organizácie. Sú štátom registrované ako organizácie starajúce sa o sociálne úlohy. Podľa zákona touto úlohou je: „poskytovanie bytovým osobám ktorých pomery a okolnosti sťažujú nájsť si pre seba primárne bývanie“.

V holandskom práve je vymedzená časť o bývaní a takisto špecifická kapitola o sociálnom bývaní zvaná BBSH. Je to regulácia pre neziskové bytové organizácie. Tieto organizácie v ňom majú vymedzené ich práva a povinnosti. Majú 6 základných povinností:

- poskytovanie bytov s nižšími príjmami,

¹ autor : Martin Polák, Bc. , STU v Bratislave, Stavebná fakulta, Katedra ekonomiky a riadenia stavebníctva, Radlinského 11, Bratislava

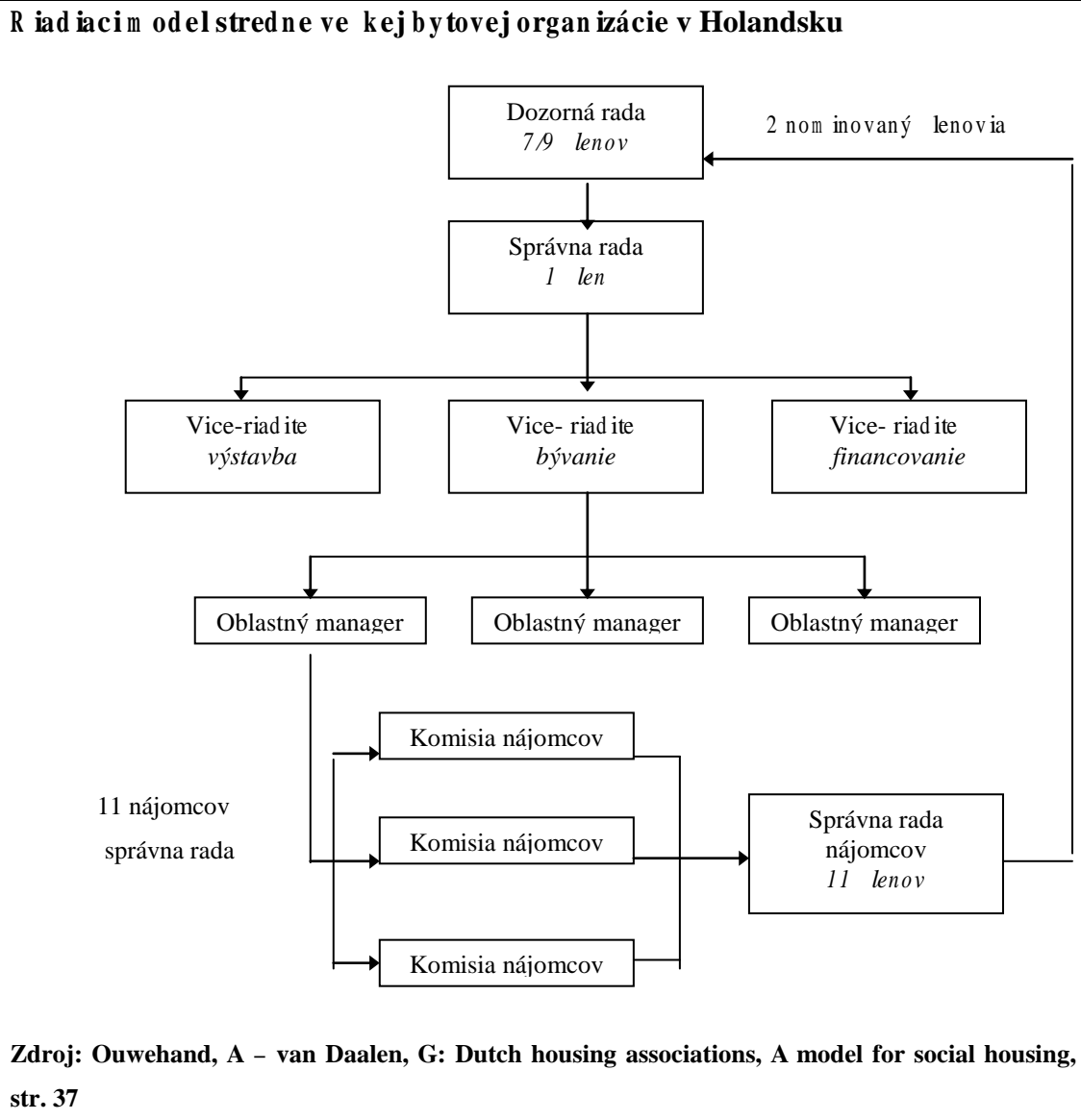
² recenzent : Kristián, Szekeres, Ing. , STU v Bratislave, Stavebná fakulta, Katedra ekonomiky a riadenia stavebníctva, Radlinského 11, Bratislava, szekeres@svf.stuba.sk



- zabezpe i dostato nú kvalitu bývania pre tieto skupiny,
- by sam ostatná, finan ne stabilná organizácia,
- stara sa o okolie bývania,
- stava pre postihnutých, hendikepovaných a starších udí,
- by v kontakte s nájomcami, organizáciám i ktoré ich zastupujú a každoro ne pripravova správu o inosti.

Riadiaci model neziskovej bytovej organizácie

Viac ako polovica organizácií v Holandsku je v sú asnosti riadená nasledovným modelom:



Organizácia má jedného riaditeľa a dozornú radu so siedmimi, alebo deviatimi členmi. Vždy nepárne číslo. Meštské zastupiteľstvo má vždy minimálne päť členov zastúpenie v dozornej rade vyplývajúce zo zákona. Dvaja členovia sú vždy zástupcovia zo spoločnosti nájomcov bytov.

Riaditeľ riadi organizáciu a je priamo zodpovedný dozornej rade. Model ukazuje vzťah organizácie s nájomcami. Správna rada nájomcov pozostáva z

jedenástich nominantov z rôznych spoločností zastupujúcich obyvateľov. Táto rada nominuje dvoch členov do dozornej rady organizácie.

Bytová výstavba

Bytové organizácie úspešne existujú vďaka tomu, že na trhu vystupujú súčasne ako iniciátor a developer bytovej výstavby pre široké vrstvy obyvateľstva. Výhodou je spolupráca s mestom, v ktorého záujme je jej úspešné fungovanie.

Pri výpočte životných nákladov priemernej sociálnej bytovej jednotky v Holandsku počas životnosti 50 rokov počítame s nákladmi na kúpu pozemku, údržbu a správu, úrokmi a splátkami pôžičky ako s najpodstatnejšími nákladmi na výstavbu. Bytové organizácie získavajú návratnosť investícií z nájomného zo spoločnosti štátu na podpore bývania.

V nižšie uvedenej tabuľke je ilustrácia životných nákladov "priemernej sociálnej bytovej jednotky". Svojí na pozemku s rozlohou 170m² a úžitkovou plochou podlažia 85m². Náklady sa skladajú z troch hlavných položiek: náklady na výstavbu, cena pozemku a ostatných nákladov (ako náklady na architekta, úrokové náklady, náklady na správu a údržbu atď.).

Sociálna bytová jednotka v cene € 130 000, životná náklady pri kalkulácii nasledovných nákladov:

- úrok 5,5% prvých 10 rokov, 6,5% potom	
- variabilné náklady 1,2%	
- extra riziko 0,5%	
- inflácia 2,5%	
- zvyšovanie nájomného 2,5%	
- veká údržba v 25 roku: € 8,700 (cenová úroveň v 2003); v 40 roku: € 5,600 (cenová úroveň v 2003)	
- zariadené nájomné mesačne: € 595,00	
- úroky a splátky počas prvého roku	€ 7,700
- variabilné náklady	1,600
- extra riziko	650
	<hr/>
- celkové náklady	€ 9,950
- príjmy z nájomného	7,150
	<hr/>
Deficit počas prvého roku	€ 2,800



Maximálna strata jednej bytovej jednotky je € 27,500 (deficit počas 50 rokov, v eurách, od roku investície)

Zdroj: Beekman - B: Dutch social housing in a nutshell, Aedes 2003, str. 13

Nezisková bytová organizácia Woonconcept

Nezisková bytová organizácia Woonconcept je riadená štyrmi hlavnými oddeleniami: riadenie bytového fondu; podporné oddelenie; riadenie výstavby; stratégia, bývanie a politika. Kontrolu ich činnosti si mestá zabezpečujú pomocou valného zhromaždenia a dozornej rady. Oddelenie riadenia bytového fondu zabezpečuje distribúciu bytov a kontakt s verejnou. Pracuje s problémovými skupinami nájomcov a vytvára prvý kontakt s klientmi. Riadenie výstavby koordinuje a plánuje výstavbu nájomných bytov. Zabezpečuje tiež opravy a údržbu existujúceho bytového fondu. Stratégia, bývanie a politika vyberá nové lokality a rozhoduje o nových investíciách spoločnosti. Vytvára sociálnu bytovú politiku v spolupráci s mestami a inými bytovými organizáciami. V budúcnosti Woonconcept plánuje

na alej zlepšova podmienky bývania pre sociálne skupiny obyvateľstva a naučiť spolunažívanie ľudí z rôznych pomerov.

Sociálne bývanie na Slovensku a jeho budúcnosť

Budúcnosť sociálneho bývania u nás je v rukách miest. Podľa slovenskej legislatívy jednou z významných úloh miestnych samospráv je starostlivosť o otázky rozvoja bývania. Preto by sme si v našich mestách mali uvedomiť potrebu existencie a úspešného fungovania neziskových bytových organizácií. Na efektívne fungovanie týchto organizácií na Slovensku je potrebné prehodnotiť platný právny a finančný rámec a prispôbiť ho pre inosť týchto organizácií a tým zabezpečiť ich životaschopnosť. Iba cez slovenskú legislatívu môžeme právne ošetriť existenciu a zakladanie neziskových bytových organizácií. Táto súčasná je povrchová, neúplná a nepresná. Detailnejšia regulácia by mala byť pripravená pre údržbu bytového fondu. Taktiež pre používanie profitu na novú sociálnu výstavbu a obnovu existujúceho bytového fondu. Pre rozvoj každej neziskovej bytovej organizácie je prvotný jej rast a výstavba nového bytového fondu. Okrem štátnej pomoci prostredníctvom štátneho fondu rozvoja bývania je potrebné zabezpečiť financie aj z komerčných bánk. Tie sa na Slovensku zatiaľ iba oboznamujú so sociálnym bývaním. Radi však poskytujú pôžičky pre tento druh výstavby, pretože mnohokrát je ručiteľom mesto, zakladateľ neziskovej bytovej organizácie.

Súčasný sociálny systém nie je dostatočne silný na to, aby pokrýval zvyšujúce sa náklady na bývanie, preto by sme si mali uvedomiť nevyhnutnosť neziskových organizácií, ktoré riešia problémy s bývaním nielen tých najchudobnejších alebo problémových obyvateľov, ale aj napríklad mladých rodín. Nevyhnutná je práve spolupráca mesta a neziskovej organizácie. Predovšetkým na tvorbe bytovej politiky a pri sociálnom developmente. Mesta musia pracovať na sociálnej bytovej politike a vytvárať základné predpoklady pre úspešný sociálny development.

Príkladom založenia a úspešného fungovania neziskovej bytovej organizácie je mesto Martin a jeho projekt M A T R A. Svoju inosť začala od 1. 1. 2005 ako pilotný projekt podporovaný holandskou vládou a predovšetkým spoločnosťou Woonconcept na Slovensku s nasledovným druhom verejne prospešných služieb:

- zabezpečovanie bývania, správy a obnovy bytového fondu,
- služby pre sociálne odkázaných ľudí na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti,
- výstavba nových bytov, nákup nových bytov a predaj bytového fondu,
- ostatné služby súvisiace so správou a údržbou domov a bytov a nebytových priestorov.

Úlohou organizácie M A T R A, n. o. je predovšetkým plynulé zabezpečovanie iností vyplývajúcich z Mandátnej zmluvy a zo Zmluvy o výkone správy majetku mesta Martin a príprava investičného plánu na výstavbu nových bytov v nadväznosti na bytovú politiku mesta Martin.

Použitá literatúra

1. Ouwehand, A - van Daalen, G: Dutch housing associations, A model for social housing, TU Delft 2002
2. Ivani ka – K /editor/: Update of Slovak Housing Sector Profiles, Slovak University of Technology in Bratislava 2004
3. Beekman - B: Dutch social housing in a nutshell, Aedes 2003
4. Woning Stichting Woonconcept, nezisková bytová organizácia, Meppel, Holland
5. Matra n.o., nezisková bytová organizácia, Martin, Slovakia

Príspevok bol spracovaný v rámci projektu VEGA č. 1/3781/06 "Európsky rozmer bytovej politiky a rozvoja bytového sektoru na Slovensku"