

K o l o m a n I v a n i k a¹

SOCIÁLNY BYTOVÝ SEKTOR A ÚLOHA NEZISKOVÝCH BYTOVÝCH ORGANIZÁCIÍ

Social Housing Sector and the Role of Non-profit Housing Organizations

Abstract: At present there is no common definition of social housing, nevertheless during the last century the large social housing sector was developed in Western countries managed by the different public, semi-public or private entities. The different arrangements of the social housing sector and non-profit housing organizations in Western countries as well as in some East-Central European countries are studied in the paper. The generalizations and recommendations based on the existing experience are presented at the end of the paper.

Výstavba, obnova a správa sociálnych bytov je jedným z významných cieľov sociálnej bytovej politiky štátu. Cieľom tejto politiky je vytvoriť podmienky pre to, aby všetci občania mohli bývať v prijateľných a slušných podmienkach. Sociálna bytová politika štátu sa realizuje za podpory štátu, v partnerstve s obcami a mestami a organizáciami sociálneho bývania.

Sociálne bývanie nie je jednoduché definovať, keďže jeho obsah je do určitej miery rozdielny v rôznych krajinách. V e m i a s t o s a p o d t e r m í n o m s o c i á l n e b ý v a n i e c h á p e s o c i á l n e n á j o m n é b ý v a n i e, a j k e v m e n o h ý c h k r a j i n á c h v e k á s d r u ž s t e v n é h o b ý v a n i a m á t i e ť c h a r a k t e r s o c i á l n e h o b ý v a n i a, b a d o k o n c a a j a s v l a s t n í c k e h o b ý v a n i a j e m o ť n é z a r a d i d o t e j t o k a t e g ó r i e.[1]

Sociálne bývanie ako také je zvyčajne iba jedným zo spôsobov realizácie cieľov sociálnej bytovej politiky, ktorá má podstatne širší záber. Preto veľa sociálneho bytového fondu v tejto krajine ešte nevyjadruje stupeň úsilia tejto krajiny venovanej sociálnej bytovej politike.

V e k o s s o c i á l n e h o b y t o v é h o f o n d u v r ô z n y c h k r a j i n á c h s a v m e d z i n á r o d n e j š t a t i s t i k e v y l e u j e a k o j e d n a z f o r i e m b ý v a n i a, k d e s a n á j o m n é b ý v a n i e l e n í n a s o c i á l n e n á j o m n é b ý v a n i e a s ú k r o m n é n á j o m n é b ý v a n i e. P r i t o m t o d e l e n í s a n e v y c h á d z a i b a z v l a s t n í c t v a b y t o v é h o f o n d u, k e ť z e d o s o c i á l n e h o n á j o m n é h o b ý v a n i a s a z a r a u j e a j a s b y t o v é h o f o n d u u r e n é h o p r e p r e n á j o m, k t o r á j e v r u k á c h s ú k r o m n ý c h v l a s t n í k o v. P r i u r e n í b y t o v é h o f o n d u, k t o r ý s a z a r a u j e d o s o c i á l n e h o b y t o v é h o f o n d u s a v y c h á d z a z c h a r a k t e r u u s k u t o v a n ý c h o p e r á c i í v t a k o m t o f o n d e. Z a t i a ť o v s ú k r o m n o m b y t o v o m f o n d e s a n á j o m n é u r u j e n a b á z e z i s k o v o s t i, v s o c i á l n o m n á j o m n o m b y t o v o m f o n d e (k t o r ý m ô ť z e b y a j v o v l a s t n í c t v e s ú k r o m n é h o s u b j e k t u) s a p r i u r o v a n í n á j o m n é h o b e r i e d o ú v a h y s o c i á l n e p o s t a v e n i e n á j o m n í k o v. T a k t i e ť z s a b e r ú d o ú v a h y k r i t é r i a f i n a n c o v a n i a b y t o v. I d e o t o, i b y t y b o l i p o s t a v e n é s p o d p o r u v e r e j n ý c h p r o s t r i e d k o v a l e b o n i e, a j k e n i e v š e t k y b y t y, k t o r é b o l i p o d p o r e n é p e n i a z m i z v e r e j n ý c h z d r o j o v s a z a h r n u j ú m e d z i s o c i á l n e b y t y.

Medzi najastejšie formy finančnej podpory sociálneho nájomného bývania v Európe patria úvery garantované štátom, úrokové dotácie, granty (nenávratné príspevky) a daňové úľavy, ktoré môžu byť určené tak pre výstavbu ako aj obnovu bytov. Podobné podporné prostriedky môžu poskytovať aj obce a mestá. Finančné podpory sa následne premietajú do znížených nákladov na nájomné.

Sociálne byty sa zvyčajne pridelujú v prvom rade tým, ktorí ich najviac potrebujú. V niektorých krajinách ako je Francúzsko, Dánsko a Rakúsko môžu obce určiť, že určité byty, ktoré nevlastí obec

¹ Prof. Ing. Koloman Ivanicka, PhD. Katedra ekonomiky a riadenia stavebníctva. Stavebná fakulta STU v Bratislave, Radlinského 11, 813 68 Bratislava. e-mail: koloman.ivanicka@stuba.sk

majú charakter sociálneho bývania. Navyše existujú tiež systémy v rámci ktorých môže vlastník sociálnych bytov sa špecializovať na poskytovanie bytov pre špecifické skupiny, ku ktorých patria študenti, starší alebo handicapovaní občania.

Vlastníkmi sociálnych bytov sú väčšinou obce a neziskové bytové organizácie, v prípade, že sociálne byty sú vo vlastníctve súkromným vlastníkom, potom je činnosť týchto vlastníkov regulovaná zákonom a podlieha dozoru zo strany verejnej správy.

Pre sociálne bývanie je tiež typické, že jeho nájomníci sú lepšie chránení proti vyhovaniu a je tiež bežné, že sa zapájajú do rozhodovania správcovskej organizácie.

V rámci tranzitívnych krajín je problémom určiť, o to vlastne je sociálne bývanie. Väčšinou sa pod sociálnym bývaním chápe bytový fond podporovaný z verejných zdrojov, ktorý je určený pre obyvateľov s veľmi nízkymi príjmami a pre znevýhodnené domácnosti. Ide o veľmi užité chápanie sociálneho bývania, ktoré sa často obmedzuje na nezamestnané osoby, neprispôsobivých občanov a handicapované osoby. Existuje viacero praktických problémov s použitím termínu sociálne bývanie. V prvom rade je to skutočnosť, že sociálne bývanie je podporovaným bývaním pre ľudí, ktorí nemajú dostatok peňazí na to, aby si uhradili všetky náklady spojené s bývaním, ceny ktorého u niektorých kategórií obyvateľstva rastú rýchlejšie ako ich príjmy. Existujúce podporné nástroje uľahčujú prístup k bývaniu, ale nie vždy takému, ktoré by odrážalo potreby domácností (najmä viacdenných). Finančná pomoc prostredníctvom podporných nástrojov bývania je nutne obmedzená v dôsledku nedostatku financií vo verejných rozpočtoch obcí a miest ako aj v štátnom rozpočte. Tak tiež tu pravdepodobne existuje aj problém ideologický. Krajiny strednej a východnej Európy si prebudovávajú svoje ekonomiky, no pritom menší dôraz kladú na problematiku bývania. Pri snahe prezentovať úspechy v oblasti transformácie ekonomiky rušivo pôsobia termíny ako sú sociálne bývanie, ktoré by nútilo politické elity otvorene priznať, že pomerné veľkosti obyvateľstva nemá dostatočne vysoké príjmy na to, aby si hradila plné náklady na bývanie a súčasne bola schopná si zabezpečiť dostatočný životný štandard.

Užšie chápanie sociálneho bývania má však v praxi aj konkrétne dôsledky. Keďže obyvateľstvo, ale často aj poslanci mestských zastupiteľstiev, vnímajú občanov s najnižšími príjmami často ako

považujú za zneužívajúcich sociálny systém a vytvárajúcich sociálne pnutia v lokalitách, kde dochádza k ich nadmernej koncentrácii potom aj im idú sociálneho bývania u obyvateľstva a jeho eventuálna politická a občianska podpora klesá.

Pokiaľ na sociálne bývanie v tranzitívnych krajinách sú dosť rozpomeli. Napríklad v Bielorusku sa definuje sociálne bývanie v rôznych legislatívnych aktoch, no v reálnom živote skoro neexistuje, keďže nie

Tabuľka 1 Byty podľa druhu vlastníctva v EÚ

Štát	Vlastnícke byty	Nájomné byty		
		Sociálne nájomné	Súkromné nájomné	Iné byty
Nemecko (98)	43	7	50	0
Rakúsko (98)	56	21	20	3
Belgicko (00)	74	7	16	3
Dánsko (00)	51	19	26	4
Španielsko (98)	82	1	10	7
Fínsko (97)	60	14	16	10
Francúzsko (96)	54	17	21	8
Grécko (80)	76	0	24	0
Írsko (98)	78	9	16	3
Taliansko (98)	69	5	11	15
Luxembursko (95)	70	3	27	0
Holandsko (00)	53	36	11	0
Portugalsko (98)	64	3	25	8
Veľká Británia (01)	69	22	9	0
Švédsko (90)	41	27	13	19

Zdroj údajov: MIILOS [2]

je nijak podporované. Na druhej strane určité čas bytového fondu v Českej a Slovenskej republike by mohla byť označená termínom sociálne bývanie, no tieto dve krajiny podobný termín nepoznajú, resp. ho nechcú akceptovať. Jasne definované je sociálne bývanie iba v Poľskej republike. Ide o bytový fond, ktoré vlastní obce a mestá a neziskové bytové organizácie (TBS). V Ruskej federácii, Rumunsku a v Slovinsku sa najčastejšie pod termínom sociálne bývanie chápu byty vo vlastníctve obcí a miest.

1.1 ŠTRUKTÚRA BYTOV PODĽA VLASTNÍCTVA V EURÓPE

Vo všeobecnosti sa v Európe prejavuje tendencia stáleho rastu podielov bytov do vlastníctva, aj keď tento trend nie je charakteristický pre všetky krajiny, čo je zapríčinené historickými a kultúrnymi faktormi. Krajiny so silnými vidieckymi tradíciami sa vyznačujú vyšším podielom vlastníckych bytov, zatiaľ čo pre priemyselné krajiny je typický rozvoj nájomného sektoru. Pravda pre škandinávské krajiny je typické skôr stagnovanie a znížovanie podielu vlastníckeho bývania v uplynulých desaťročiach.

V Nemecku a v Švédsku je menej ako 50% bytov vo vlastníctve (pozri tabuľku 1.1). Zdá sa však, že medzi tradície severných európskych štátov patrí silný nájomný sektor (pozri tabuľku 1.2). Pre tieto krajiny je typická vysoká životná úroveň, historicky vysoká úroveň urbanizácie. Pravda aj tu existujú výnimky: vo Fínsku a vo Veľkej Británii je podiel vlastníckych bytov vyšší. Vo Fínsku môžeme zas pozorovať postupné znížovanie podielu vlastníckych bytov (67% v roku 1990, 62% v roku 1995, 60% v roku 2000), ktoré bolo dôsledkom ekonomickej krízy v deväťdesiatych rokoch, keď sa znížil podiel fínskeho exportu najmä do krajín bývalého východného bloku.

Tabuľka 2: Základné charakteristiky bytového fondu v EÚ v roku 2000

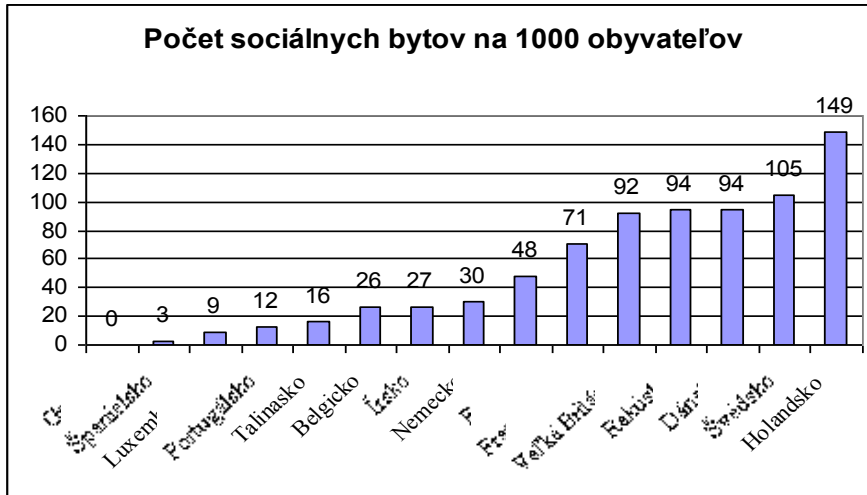
Štát	priemerná plocha bytu v m ²		vek bytového fondu v %			Rozdelenie bytového fondu		Priemerný počet bývajúcich v byte
	za celý bytový fond	za nové byty	pred 1945	1945-1970	1970 a neskôr	rodinné domy	bytovky	
Nemecko	86,7	101,9	29	48	23			
Východné nemecké zeme						46	55	2,2
Západné nemecké zeme	64,4	94,9				43	57	
Rakúsko	90,6	94	29	29	42	66	34	2,4
Belgicko	86,3	122,6	50	33	17	80	20	2,5
Dánsko	108,8	110	42	25	33	59	41	2,1
Španielsko	85,3	96,6	22	34	44	37	58	3,1
Fínsko	76,5	86,6	12	32	56	41	59	2,3
Francúzsko	88	110,3	33	33	34	56	44	2,4
Grécko	79,6	126,4	12	41	47	46	54	2,8
Taliansko	90,3	84,2	30	40	30	30	70	2,9
Írsko	99	106	22	18	60	92	8	3
Luxembursko	118,4	135	32	25	43	70	30	2,7
Holandsko	98	115,5	20	32	48	71	29	2,4
Portugalsko	83	103,4	27	26	47	57	43	2,9
Veľká Británia	85	76	42	36	22	81	19	2,4
Švédsko	89,8	87,8	33	36	31	46	54	2,1

Zdroj údajov: MILOS [2]

Naproti tomu pre krajiny južnej Európy je typický vysoký podiel vlastníckeho bývania, čo navyše platí aj pre Írsko. Tieto krajiny majú viac poľnohospodársky charakter a sú chudobnejšie.

Paradoxne teda existuje korelácia medzi vysokým ukazovateľom HDP na obyvateľa a silným rozvojom nájomného sektora.

Obrázok 1 Počet sociálnych bytov na 1 000 obyvateľov vo vybraných európskych krajinách



Zdroj údajov: MILOS [2]

spolkovými nemeckými a zemskými úradmi. Počet sociálnych bytov na 1 000 obyvateľov je rozdielny v rôznych krajinách EÚ, čo možno vidieť na obrázku 1.1.

Vo väčšine krajín, priemerná plocha bytov v existujúcom bytovom fonde sa pohybuje medzi 80 a 100 m². Najväčšie byty, čo sa týka ich priemernej plochy, sú v Luxemburgu a v Dánsku (skoro 110 m²), najmenšiu plochu majú byty v bývalej NDR (necelých 65 m²).

Iba v Grécku chýba nájomný bytový sektor. V Luxembursku a v Španielsku nájomný sektor reprezentuje len 1% až 3% z celkového bytového fondu. Naproti tomu v Holandsku nájomný bytový fond reprezentuje až 36% vo Veľkej Británii 22% a vo Francúzsku 17%. Takýto rozsah nájomného bytového sektora je dôsledkom sociálnej histórie, kdeasto silné robotnícke hnutie iniciovalo rozvoj tohto sektora. Z historického hľadiska v uvedených troch krajinách sociálne byty slúžili najmä pre zamestnancov s nízkymi, ale s pravidelnými príjmami, ktorí boli potrební pre miestny priemysel.

1.2 SUBJEKTY SPRAVUJÚCE SOCIÁLNE BYTY

Obce

Obce a mestá boli tradične vo Veľkej Británii správcami a staviteľmi sociálneho bytového fondu, ktorý stopercentne financoval štát. Od vlády Margaret Thatcher však Veľká Británia podporuje rozvoj neziskových bytových organizácií „Housing Associations“, ktoré podliehajú legislatíve platnej pre súkromné spoločnosti.

V minulosti v Holandsku a v Rakúsku niektoré obce spravovali sociálny bytový fond, no tento spôsob správy je dnes už veľmi zriedkavý.

V Španielsku si niektoré menšie obce priamo zabezpečujú výstavbu bytov, väčšie mestá však zverujú túto úlohu verejným organizáciám.

V rámci nájomného sektora zohráva dôležitú úlohu sociálny nájomný sektor.

V Španielsku predstavuje iba 1% z bytového fondu, no v Holandsku je to až 36%. Tento sektor riadia a spravujú obce a mestá, neziskové bytové organizácie, prípadne súkromné spoločnosti (v Nemecku), ktoré podpísali špeciálny kontrakt so

V Portugalsku sa štát snaží decentralizovať funkciu výstavby a správy na obce. Do nových sociálnych bytov sa sťahujú najmä obyvatelia slumov (obytných štvrtí so zanedbaným bytovým fondom nízkeho štandardu a chatrí).

V Taliansku obce zabezpečujú výstavbu bytov, no ich spravovanie zabezpečujú nezávislé organizácie (IACP), aj keď stále častejšie obce do správy zasahujú. Keďže základné zdroje financovania boli zrušené, sociálny fond sa ocitol na „križovatke“. Kompetencie v oblasti bývania boli presunuté na regióny, pričom jednotlivé regióny si dnes samostatne koncipujú svoju sociálnu bytovú politiku.

Obce vo Francúzsku, v Holandsku, a v Dánsku disponujú značnou mierou samostatnosti pri zabezpečovaní sociálneho bývania. Garantujú pôžičky, zúčastňujú sa na financovaní bytovej výstavby, či už priamo alebo nepriamo, poskytujú obecné pozemky pre výstavbu.

Priame zasahovanie obcí do správy, obnovy a výstavby bytového fondu je vyvolané v krajinách severnej Európy najmä relatívne vysokým vekom sociálneho bytového fondu, a teda aj nutnosťou prehodnotenia bytovej politiky v tejto oblasti. Pre intervencie obcí do sektoru bývania v Južnej Európe je typická motivácia riešenia naliehavých bytových problémov.

Neziskové bytové organizácie

Neziskové bytové organizácie podliehajúce buď právu súkromných alebo verejných spoločností nájdeme skoro vo všetkých starších štátoch Európskej únie – IACP (Istituto Autonomo Case Popolari), Sociétés agréées v Belgicku, Housing Associations vo Veľkej Británii a v Írsku, Corporaties v Holandsku a v Írsku. Neziskový status bytových organizácií existoval aj v Nemecku, no v roku 1990 bol zrušený.

V Holandsku sa v roku 1995 uskutočnila podstatná reforma neziskového bytového sektora, ktorá viedla k posilneniu autonómie sociálnych bytových organizácií „Woningcorporaties“. Recipročné pohľadávky a záväzky týchto organizácií a štátu boli anulované. Paralelne sa uskutočnilo zoskupovanie týchto organizácií za účelom dosiahnutia úspor vyplývajúcich z rozsahu operácií.

Kontrola a správa neziskových bytových organizácií je v Európe zabezpečená rôznorodým spôsobom. V severnej Európe je zvyčajne obec najdôležitejším zakladateľom alebo akcionárom neziskovej bytovej organizácie, zabezpečuje kontrolu finančného riadenia. V Taliansku sú to práve regióny, ktorých reprezentanti sú dosadzovaní do IACP ako predsedovia správnych rád. Spolkové zeme (Land) v Nemecku, zohrávajú dôležitú úlohu v prípade, že súkromné realitné spoločnosti pre sociálne bývanie prestanú pôsobiť. Potom ich agenda môže dojsť aj práve na tieto orgány. Existujú však aj ďalšie, menej rozšírené modely správy a finančnej kontroly neziskových organizácií.

Úloha sociálneho bytového fondu je v jednotlivých krajinách EÚ pomerne odlišná. Zatiaľ čo v Portugalsku, vo Veľkej Británii a v Španielsku sociálne byty obývajú predovšetkým osoby s nízkymi príjmami, vo Francúzsku, Holandsku, Dánsku a Švédsku v nich bývajú skoro všetky príjmové kategórie ľudí. Prítom je zaujímavé vidieť, že aj keď vo Veľkej Británii nie je určený príjmový strop pre ľudí bývajúcich v sociálnych bytoch, aj tak ich stredné vrstvy neosídľujú.

1.3 STANOVENIE NÁJOMNÉHO V SOCIÁLNYCH BYTOCH

Určovanie sociálneho nájomného je odlišné v rôznych krajinách EÚ. Najčastejšie sa využíva tzv. rovnovážne nájomné (ktoré sa z nejasného dôvodu v slovenských podmienkach označuje termínom ekonomické nájomné) a sociálne nájomné. Niektoré krajiny využívajú zmes oboch prístupov, ba dokonca niekde sa využíva tržové nájomné.

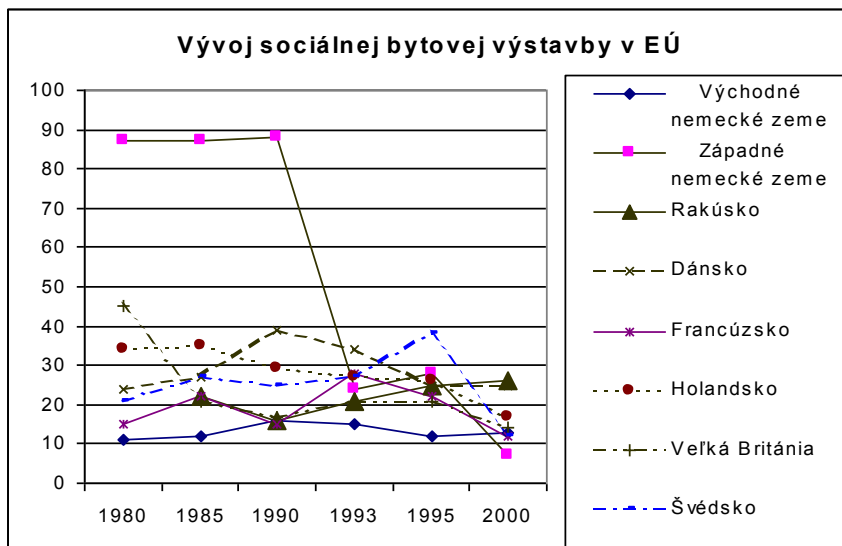
V o Francúzsku, Švédsku, Fínsku a v Holandsku sa využíva pre sociálne byty rovnovážne nájomné, ktoré je funkciou nákladov na výstavbu. Príspevky na bývanie umožujú následne znížiť výšku tohto nájomného. V Nemecku a v Španielsku sa výška sociálneho nájomného odvíja od výšky príjmov nájomníkov. V Belgicku, v Luxemburgu a v Portugalsku sa využíva zmiešaný systém. Najprv sa vyšli rovnovážne nájomné a neskôr sa výška tohto nájomného prispôsobí výške príjmu domácnosti.

V Taliansku a v Rakúsku sa stanovuje nájomné na národnej alebo regionálnej úrovni v závislosti od situácie na trhu. Bytové asociácie (Housing Associations) vo Veľkej Británii a v Írsku si stanovujú nájomné voľne. Ak však zvýšenie nájomného vyvoláva nadmerné požiadavky na zvýšenie objemu príspevkov na bývanie pre nízko-príjmové skupiny obyvateľstva, o byt mohlo viesť k zvýšeniu výdavkov štátneho rozpočtu, potom sa výška týchto príspevkov zníži. Bytový fond u neziskových bytových organizácií vo Veľkej Británii značne narástol v dôsledku novej výstavby ako aj kvôli presunu sociálnych bytov z vlastníctva obcí do vlastníctva Bytových asociácií.

Podiel zvyšovanie nájomného v sociálnych bytoch stanovuje vláda vo Francúzsku, Taliansku

a Portugalsku ráz ročne. V Belgicku a v Luxemburgu sa zvyšovanie nájomného riadi vývojom príjmov domácností a nákladov na výstavbu. Vo Fínsku, Rakúsku, Nemecku, Veľkej Británii, Írsku, Švédsku, Holandsku a v Dánsku stanovujú podiel zvýšenia nájomného obce. Vo Švédsku neziskové bytové organizácie nesú názov Obecné bytové spoločnosti. Vlastnia a spravujú sociálne byty

Obrázok 2 Vývoj sociálnej bytovej výstavby v EÚ



priom úzko spolupracujú s verejnou správou na území, ktoré pôsobia.

V Taliansku, Belgicku, Nemecku a vo Francúzsku sa niekedy zvyšuje nájomné o dodatkové solidárne nájomné (surloyer de solidarité).

V západoeurópskych krajinách možno pozorovať tendenciu k poklesu výstavby sociálnych bytov (pozri obr. 1.2) aj keď až na výnimky nejde o pokles radikálneho charakteru, ktorého sme boli napríklad svedkami na Slovensku po roku 1991. Vo všeobecnosti sa snaha týchto krajín upriamuje na zvýšenie podielu bytov vo vlastníctve, čo sa podporuje nástrojmi, ktoré umožňujú prístup obyvateľov ku vlastníctvu bytov a podporou privatizácie bytového fondu. Táto privatizácia však prebieha veľmi pomaly a nikdy nenadobudla extrémne a nepremyslené formy typické pre niektoré transformujúce sa krajiny Strednej a východnej Európy. Okrem toho všetky zmeny podielu vlastničkého bytového fondu prebiehajú len veľmi pozvoľne. V prípade ak je príslušná krajina postihnutá dlhodobou ekonomickou krízou, dochádza k zníženiu podielu vlastničkého bývania, prípadne ho aj alej rozvíja.

1.4 SOCIÁLNE BÝVANIE V KONTEXTE BYTOVÉHO TRHU

Pri rozvoji sektoru sociálneho bývania treba mať na pamäti, že tento sektor vstupuje do úzkych interakcií z trhom bývania. Nová sociálna výstavba prispieva k rastu konkurencie na bytovom trhu a k realizácii nových bytových štandardov a technológií. V určitých prípadoch však konkurencia pri obstarávaní obmedzených zdrojov (čo sa týka pozemkov, stavebných materiálov, peňažných prostriedkov a pod.) môže viesť k rastu cien bytov. Na úrovni spotreby sociálne bývanie zvyšuje ponuku nájomných bytov, v dôsledku čoho klesajú ceny súkromného nájomného. V určitom momente táto skutočnosť môže viesť k odradeniu investovať do súkromného nájomného sektoru.

Stanovenie lepších štandardov bývania v sociálnych bytoch môže povzbudiť súkromný sektor k urýchlenej obnove alebo k demolácii bytov z nižším štandardom.

Sociálne bývanie môže mať anticyklický charakter, v prípade, že štát je schopný podporiť bytovú výstavbu v období hospodárskej recesie. Tým sa poskytuje práca stavebným podnikom, ktoré by inak mohli skrachovať a sociálne byty sa stavajú za nižšie ceny ako v období ekonomického rozmachu, keď je vysoký dopyt na stavebné práce.

Bývanie a sociálne bývanie má úzke väzby na národnú ekonomiku. Dostupnosť bývania ovplyvňuje trh práce tým, že zmiernuje tlak na zvyšovanie miezd. V tomto zmysle potom môže ovplyvňovať exportnú schopnosť odvetví, v ktorých pracujú menej kvalifikovaní pracovníci.

Bývanie má tiež významný vplyv na zamestnanosť. V prípade straty zamestnania je dôležité, ak občan sa nemusí ihneď sťahovať do iného bytu, o čom potom s ťažkým prístupom k viacerým potenciálnym možnosťami zamestnania. Uvedená skutočnosť je osobitne významná v podmienkach globalizácie a nízkej istoty zamestnanosti.

Bývanie úzko súvisí s pracovnou mobilitou. Ceny bytov v zanedbaných regiónoch z vysokou nezamestnanosťou sú podstatne nižšie ako ceny v regiónoch, kde je vysoká miera ekonomického rastu. Sociálne bývanie túto mobilitu veľmi uľahčuje.

Bývanie s nízkym štandardom je zdrojom zdravotných rizík (napr. epidémia žltáky v rómskych osadách na Východnom Slovensku). Sociálne bývanie sa spravidla vyznačuje určitým zdravotným štandardom, ktorý zabezpečuje lepšiu prevenciu šírenia sa chorôb, čím sa šetrí prostriedky vynakladané občanmi, poisťovňami a štátom na liečenie.

Napokon sociálne bývanie prispieva k ekonomickej stabilite. Silné fluktuácie na bytových trhoch sú zdrojom nestability v ekonomike.

Funkciou neziskových bytových organizácií, ktoré predstavujú jednu podskupinu všetkých neziskových organizácií, je poskytovanie a spravovanie sociálneho bytového fondu. Termín sociálne bývanie sa vo všeobecnosti využíva v Európskych krajinách, aj keď sa pod týmto termínom nechápe vždy to isté. V USA uprednosťujú termín nízko až mierne nákladové bývanie (low-to-moderate income housing). Vo všetkých krajinách však ide o uľahčenie prístupu k bývaniu pre rodiny s nižšími až strednými príjmami a sú aspoň o zvýšenie mobility obyvateľstva z hľadiska potrieb zamestnávateľov.

1.4.1. Neziskové bytové organizácie v Rakúsku

V Rakúsku pôsobia neziskové bytové organizácie ako podniky s rušením obmedzeným, družstvá a verejné spoločnosti s rušením obmedzeným. Celkový počet organizácií sa blíži k počtu 200.

V roku 2001 prevádzkovali 750 000 bytov, ktoré ne vstavajú 120 000 až 150 000 bytov. Celkový počet bytov v krajine presahuje 3 700 000. Teda okolo 2 miliónov Rakúšanov žije v neziskových bytoch.

Právnym rámcom neziskového bytového sektora označovaného v Rakúsku termínom „Rakúsky bytový priemysel vo verejnom záujme“ je Bytový zákon s obmedzeným ziskom – „Wohnungsgemeinnutzkeitsgesetz“, ktorý vychádza na jednej strane z občianskeho bytového práva a na strane druhej vychádza zo špeciálneho priemyselného zákona. [3]

Občianske bytové právo riadi vzťahy medzi podnikateľmi a užívateľmi (prenájom bytov, nájomné dohody, náklady na obnovu, kontrolu bytového priestoru, ceny a práva nájomníkov na kúpu bytov a pod.) Za riešenie prípadných konfliktov sú zodpovedné súdy.

Špeciálny priemyselný zákon reguluje činnosť bytových podnikov s obmedzeným ziskom (vytvorenie úloh, správa bytov, revízie, kontrolné opatrenia atď.). Príslušný dozor sa realizuje na regionálnej úrovni (Aemter der Landesregierungen)

Korene Bytového zákona s obmedzeným ziskom siahajú do druhej polovice 19. storočia. V rámci zákona ide o vyváženie práv a povinností.

Povinnosti obsahujú: odmietnutie tvorby maximálneho zisku (legislatíva vymedzuje povolené ziskové položky a určuje kompenzácie za pokrytie nákladov); prísne limituje možnosti rozdelenia zisku medzi akcionárov; stanovuje povinnosť stavať alebo opakovane investovať a tiež obmedzuje oblasť pôsobenia neziskových bytových organizácií na oblasť bývania.

Právom neziskových organizácií je uahenie a prednostný prístup k podporným nástrojom rozvoja bývania, ako aj možnosť využitia daňových výnimiek a úľav.

Zhľadiska predkladanej správy je zaujímavá činnosť spoločnosti BUWOG, ktorá bola založená v roku 1959 ako spoločnosť s ručením obmedzeným. Rakúska republika ako hlavný majiteľ tejto spoločnosti doteraz vložila do jej fungovania okolo 3 miliónov EUR. Hodnota BUWOGu predstavovala v roku 2001 okolo 19 miliónov €. Spoločnosť BUWOG postavila, prenajala, prípadne predala do vlastníctva 10 000 nájomných bytov. Hlavným cieľom založenia spoločnosti BUWOG bolo zabezpečenie sociálnych výhod pre štátnych úradníkov Rakúskej republiky vo forme bytov za atraktívne ceny a nájomné. V rámci fungovania BUWOGu sa uplatnili nasledujúce zásady: ceny, ktoré si účtoval BUWOG museli byť postačujúce pre pokrytie nákladov na výstavbu a správu nájomných bytov; zisk mohol predstavovať 4-5% z hodnoty nehnuteľností, spoločnosť BUWOG musela v presne určených obdobiach vydávať komerčné akcie, inak by zisky podliehali dani z príjmu; výška zisku rozdeleného medzi majiteľov podlieha regulácii, odmeňovanie konateľov a majiteľov je regulované prísnymi pravidlami; cenotvorbu, nájomné, právoplatnosť finančných aktivít kontrolujú nezávislí audítori; na BUWOG sa vzťahujú viaceré daňové úľavy a výnimky, BUWOG má preferenčný prístup k dotáciám na bývanie. [4]

V súčasnosti je spoločnosť BUWOG jednou z najdôležitejších a najväčších bytových združení v Rakúsku. V rámci 2001 sa vzdala špeciálneho štatútu príspevkovej organizácie a teraz pôsobí aj na voľnom trhu. V roku 2001 spravovala 22 050 bytov.

Neziskové organizácie vo väčšine krajín sú finančne podporované obcami a ústrednou vládou. Medzi najčastejšie využívané formy podpory patrí sprístupnenie obecných pozemkov pre výstavbu, investičné dotácie, daňové úľavy. Za túto pomoc sú neziskové organizácie povinné dodržiavať požiadavky verejnej správy v oblasti štandardov postavených bytov a vynaložených nákladov. Týmto sa cena sociálnych bytov spravidla stáva nižšou ako cena ostatných bytov ponúkaných na trhu.

Fungovanie neziskových organizácií je v porovnaní s inými organizáciami prísnejšie sledované a kontrolované. V správnych radách bytových neziskových asociácií zasadajú predstavitelia miestnej verejnej správy, bánk a ďalších organizácií (napr. poisovní).

1.4.2. *Neziskové bytové organizácie v Holandsku*

Vemí zaujímavé sú skúsenosti neziskového bytového sektoru v **Holandsku**, kde neziskový bytový sektor predstavuje až 35% z celkového bytového fondu a je určený nielen pre nízkopríjmové skupiny obyvateľstva. Holandské neziskové bytové organizácie sú organizované ako asociácie alebo nadácie. V súčasnosti je v Holandsku viac nadácií (77%) ako asociácií 23%. [5] Na rozdiel od asociácií sa nadácie jednoduchšie spravujú. Nemajú len, čím sa zabezpečuje prevencia konfliktu záujmov, keď napr. nájomca súasne aj vo vedúcej funkcii. Holandské nebytové organizácie pôsobia ako súkromné nezávislé organizácie, ktoré pôsobia na voľnom trhu, no súasne vykonávajú verejnoprospešné činnosti.

Medzi základné povinnosti neziskových bytových organizácií v Holandsku patria v súlade s nariadením „Besluit Beheer Social Huursector“ nasledujúce činnosti [6]:

- dôraz na pridelenie vhodného ubytovania pre cieľovú skupinu, o čom znamená že pri pridovaní bývania sa uprednostujú nízkopríjmové skupiny obyvateľstva,
- kvalitná údržba, obnova a výstavba bytového fondu,
- zapojenie nájomcov do spravovania bytov,
- garanovanie finančnej udržateľnosti správy bytov,
- podieľanie sa na zvyšovaní kvality života a okolitého životného prostredia, v ktorom sa nachádzajú byty neziskovej bytovej organizácie,
- kombinácia bývania a starostlivosti o nájomcov.

Významnú úlohu v Holandsku zohráva spolupráca neziskových bytových organizácií s miestnymi samosprávami, ktoré rozpracovávajú miestnu bytovú politiku a ovplyvňujú kvalitu bývania. V minulosti poskytovali samosprávy podporu neziskovým bytovým organizáciám vo forme dotácií, ktoré však boli zrušené. V novej situácii sa dôraz uje úlohu asset manažmentu bytových organizácií, kde sa jedná o systematické plánovanie a kontrolu fyzického majetku počas jeho životného cyklu. Holandské neziskové bytové organizácie zabezpečujú výstavbu nových bytov, ktoré predávajú za trhové ceny a z takto vytvoreného zisku subvencujú vlastnícke alebo nájomné byty nízkopríjmových skupín obyvateľstva. Významnou orientáciou ich činnosti je vytváranie hodnoty. Vytváranie hodnoty v danom kontexte znamená snahu o to, aby po uplynutí doby odpisovania bytových domov (V Holandsku 30 rokov) boli tieto byty stále dobre predajné na trhu, aj keď ich úctovná hodnota sa môže rovnať nule. Na zachovanie, resp. zvýšenie hodnoty, má vplyv najmä využitie trvácných materiálov, celkový vzhľad, lokalita, kde bol dom postavený a okolité prostredie, ktoré priahuje alebo naopak odpudzuje uchádzačov o byty. Z uvedených dôvodov neziskové bytové organizácie kladú veľký dôraz na záhradnú a parkovú úpravu a celkovo dobrý stav infraštruktúry. Za sto rokov fungovania neziskového bytového sektoru v Holandsku, bytové asociácie a nadácie sa stali majiteľmi obrovského majetku vo forme bytového fondu a peazí. Z tohto dôvodu sú schopné financovať novú bytovú výstavbu z prevažne vlastných zdrojov z nulovým alebo z nízkym úročením. Pre poskytovanie úverových prostriedkov a ich garantovanie si vytvorili niekoľko finančných inštitúcií.

1.4.3. Krátke zhodnotenie neziskových bytových organizácií

Neziskové organizácie zohrávali veľmi dôležitú úlohu v bytovej výstavbe v západných krajinách najmä v päťdesiatych až sedemdesiatych rokoch. V tomto období sa najviac prejavoval štátny intervencionizmus v západných ekonomikách. Základom osemdesiatych rokov sa rozsah tohto intervencionizmu znižuje, pretože sociálne náklady príliš zaťažujú štátne rozpočty a okrem toho dochádza k nasýteniu bytového trhu. Napriek tomu neziskový bytový sektor si naďalej zachováva svoju úlohu pri ponuke lacnejších bytov pre príjmové stredné a nižšie vrstvy obyvateľstva. Ide o tie vrstvy obyvateľstva, pre ktoré je zakúpenie alebo prenájom bytu na voľnom trhu príliš drahé, no súčasne nie sú odkázané na to, aby bývali v sociálnych obecných bytoch najnižšej kategórie, ktorých však v západnej Európe nie je príliš veľa. O rozsahu aktivity neziskových organizácií v bytovej výstavbe a v prevádzkovaní bytov svedčí aj tabuľka podielu sociálnych bytov vo vybraných štátoch Európskej únie v prvej polovici deväťdesiatych rokov.

Neoliberálne tendencie v ekonomickej politike západných štátov postupne presadzujú väčší podiel priamej úasti súkromných firiem na výstavbe sociálnych bytov. Tento trend vedie k šetreniu rozpočtových prostriedkov na jednej strane, no na druhej strane k znižovaniu dostupnosti bytov pre slabšie zarábajúce skupiny obyvateľstva, a to v podmienkach, keď reálne mzdy týchto ľudí nerastú, ale naopak klesajú. V USA sa tento problém premietol do už spomínaného rastu podielu bezdomovcov. Úlohu sociálneho bývania je preto treba vidieť aj v rovine zabezpečovania sociálnej súdržnosti obyvateľstva, čo je aj jedným z cieľov Európskej únie. Pri vysokej miere nezamestnanosti v niektorých krajinách sa časť ľudí dostáva mimo spoločnosti, pretože nemá prácu a ani adekvátne bývanie. Poskytnutie nízko-nákladového bývania umožňuje zmierniť sociálny problém týchto ľudí.

Napriek presadzovaniu sa neoliberálnych tendencií v ekonomike, Francúzsko a Nemecko si veľmi opatrne poňmávajú pri obmedzovaní úlohy neziskového sektoru, ktorý je v týchto krajinách veľmi dobre vybudovaný.

1.5 NEZISKOVÝ BYTOVÝ SEKTOR V TRANZITÍVNYCH KRAJINÁCH STREDNEJ A VÝCHODNEJ EURÓPY

Pri rozvíjaní neziskového bytového sektoru zaznamenali určité pozitívne výsledky v **Poľskej a Slovinskej republike**, kde nové neziskové organizácie sú zodpovedné za výstavbu bytov pre stredné a nižšie príjmové vrstvy obyvateľstva. Na Slovensku zatiaľ pôsobia dve neziskové bytové organizácie, jedna v Martine a druhá v Bratislave, ktorých fungovanie a problémy v tomto článku bližšie neskúmajú, vzhľadom na ich krátku existenciu.

Neziskové bytové organizácie (TBS - Towarzystwa budownictwa społecznego) v Poľskej republike vznikli v roku 1996. Sú súčasťou financované z rozpočtov obcí a miest. Nie všetky obce sú však pripravené financovať tieto organizácie. Budú na to nemajú dospeť alebo im chýba politická vôľa. Úlohou TBS je stavať nájomné byty. Vzhľadom na nedostatok prostriedkov však niekedy obce stavajú iba holobyty do vlastníctva - v ktorých si noví vlastníci samostatne zabezpečujú dokončovacie práce vrátane elektroinštalácií, keďže obciam jednoducho chýbajú peniaze. Z právneho hľadiska môžu TBS fungovať ako spoločnosti s ručením obmedzeným alebo bytové družstvá. V roku 2000 fungovalo v Poľsku 218 bytových organizácií tohto typu. Dôležitú úlohu vo financovaní TBS však zohrávajú nízko-nákladové úvery Národného bytového fondu. V roku 2002 sa predpokladalo, že v nasledujúcich piatich až šiestich rokoch bude počet bytov postavených s podporou TBS narásť až na 20-30% z celkového počtu postavených bytov. TBS tiež využíva francúzske skúsenosti organizácií HLM, ktoré v niektorých prípadoch stavajú aj byty do vlastníctva, a teda v tomto prípade ide o podnikanie

v investičných projektoch so spoluúčasťou budúcich vlastníkov bytov. V niektorých prípadoch stavia pre budúcich nájomníkov byty so spoluúčasťou 10-30% z hodnoty bytu, ovedie k nižšiemu nájomnému, keďže hypotekárne splátky premietajúce sa do nájomného sú nižšie.

Napriek pôsobiacim ťažkostiam pri financovaní TBS v Poľskej republike tieto organizácie boli schopné zabezpečiť výstavbu rastúceho počtu bytov. Zatiaľ čo v rokoch 1996/1997 zabezpečili výstavbu 935 bytov, v roku 2001 už išlo o ukončenie 8 465 bytov. [7] Súčasne treba skonštatovať, že výstavba organizovaná prostredníctvom TBS prebieha podstatne rýchlejšie ako výstavba u súkromných developerov alebo u výrobných družstiev.

Primárnym cieľom TBS je rozvoj neziskového nájomného sektora a jeho správa. Dôležitú úlohu pritom zohráva dohľad nad činnosťou TBS zo strany miestnej samosprávy prostredníctvom jej zastúpenia v dozornej rade. Táto spolupráca má prispievať k riešeniu nasledujúcich úloh: [8]

- zvýši počet bytov (nájomných i vlastníckych) v samospráve a zabezpečí ich prístupnosť,
- zvýši podiel obecného bytového fondu v samospráve,
- výstavba bytov do vlastníctva, ktorá je sčasti financovaná s podielom budúcich vlastníkov,
- zefektívnenie riadenia a správy jestvujúceho bytového fondu, hlavne v prípadoch ak si vyžaduje modernizáciu alebo obnovu,
- vytvorenie možnosti realizovať stavebnú činnosť TBS aj mimo územia príslušnej samosprávy (napr. založením TBS, ktorá bude zabezpečovať bývanie vo viacerých samosprávach).

Významnú úlohu vo výstavbe bytov, ktoré zabezpečuje TBS, má kvalita projektov a použitých materiálov. TBS si nemôže dovoliť investovať do zlých projektov, ktoré následne spôsobujú vysoké náklady na správu a údržbu bytového fondu, keďže sa tým zvyšuje nájomné a ohrozuje jeho pravidelné splácanie nájomníkmi, čím sa tiež ohrozuje splácanie úverov poskytnutých na výstavbu bytov. Pozornosť sa pritom kladie na efektívnosť vykurovacích systémov, zatopenie a zásobovanie teplou vodou, aby sa tak predišlo vysokým energetickým stratám, ktoré zaťažujú pečať užívateľa bytu a eventuálne môžu spôsobiť jeho neschopnosť platiť nájomné.

Taktiež Česká republika sa v uplynulom období snažila presadiť legislatívu v oblasti neziskového bytového sektora. Na základe koncepcie bytovej politiky z roku 1999 Ministerstvo pre miestny rozvoj vypracovalo návrh zákona o obecných prospešných bytových družstvách. Navrhnutý zákon upravoval niektoré špecifiká, ktoré zodpovedajú zvláštej povahe prospešného družstva s tým, že v ostatných veciach by mal platiť obchodný zákonník. Úlohou prospešných družstiev bolo zabezpečenie výstavby a poskytovanie nájomného bývania pre vlastných členov. Finančná prístupnosť tohto bývania mala byť zabezpečená na základe podpory výstavby z verejných prostriedkov a vecne usmerovaným nájomným, ktoré zahŕňa len ekonomicky oprávnené náklady. Navrhovaná právna úprava obsahovala okrem družstevných princípov taktiež zásady všeobecnej prospešnosti. Tieto zásady spočívali predovšetkým v obmedzení činnosti, ktoré môže prospešné družstvo vykonávať, v povinnej reinvestícii zisku do zabezpečenia nájomného bývania a podrobenie sa zvláštnemu revíznemu režimu. Okrem týchto zásad obsahoval návrh zákona ďalšie ochranné prvky, ktoré mali zabezpečiť efektívnu ochranu nájomcov – členov prospešných družstiev a zaručovať, že verejné prostriedky poskytnuté na výstavbu budú využité efektívne. Zákon preto vylučoval premenu nájomného bývania na vlastnícke a ukladal povinné vrátenie verejných prostriedkov poskytnutých na výstavbu v prípade zrušenia prospešného družstva. Vládny návrh zákona a však nebol poslaneckou snemovňou doteraz prijatý. [9]

1.6 NEZISKOVÉ BYTOVÉ ORGANIZÁCIE V USA

Významnú úlohu zohrávajú **neziskové organizácie aj v USA**. V USA sú to práve neziskové organizácie, ktoré umožňujú prístup občanov k hypotekárnemu financovaniu. Vedia prevziať záruky za tých občanov, ktorí preukážu svoju schopnosť splácania hypotéky, no nemajú dostatočné potrebné na to, aby mohli zaplatiť svoj vlastný vklad do výstavby bytu. Neziskové organizácie tiež umožňujú prístup týmto občanom k špeciálnym úverovým produktom, u ktorých výška splátok závisí od ich schopnosti splácania. V rámci týchto produktov sa splácanie dlhu môže odložiť na neskor, prípadne štát odkúpi časť úrokov alebo nesplatenú istinu od finančnej inštitúcie, ktorá poskytla príslušné prostriedky.

Neziskové bytové organizácie v USA významne prispievajú k výstavbe a prenajímaniu bytov pre slabšie sociálne vrstvy obyvateľstva. Neziskové bytové inštitúcie nefungujú vo vákuu, pre ich efektívne pôsobenie sú vytvorené určité inštitucionálne predpoklady. K týmto predpokladom v USA zaraďujú sociálny kapitál, fungovanie sprostredkovateľských inštitúcií, bankovníctva, daňových podnikateľských legislatív a pod.

V USA pôsobia dva druhy neziskových bytových organizácií:

Miestne rozvojové korporácie (Community Development Corporations - CDC). V roku 2000 pôsobilo v USA okolo 2000 CDC, pričom 90% z nich sa orientovalo na bytovú výstavbu a správu bytov na konkrétne vymedzených územiach.

Ostatné neziskové bytové organizácie. Ich činnosť nie je zameraná na výstavbu bytov na konkrétnych územiach, orientuje sa skôr na uspokojenie bytových potrieb vymedzených cieľových skupín obyvateľstva – starší ľudia, pacienti AIDS, osoby psychicky choré a pod.

Neziskové bytové organizácie sa snažia prepojiť záujmy budúcich užívateľov bytov, súkromných a verejných investorov, miestnych samospráv, aktivistov, ktorí reprezentujú záujmy miestnych spoločností, náboženských komunít, finančných inštitúcií ako aj štátu. Prepojenie rôznych záujmov nie je možné bez ochoty spolupracovať, vzájomne si dôverovať, komunikovať, poskytovať si recipročné služby, ochoty prístupovať ku kompromisom, bez zdieľania podobných ideálov a hodnôt. Uvedené možnosti sa podieľajú na vzniku tzv. sociálneho kapitálu, ktorý je zdrojom významných rozvojových impulzov na území. Sociálny kapitál je výsledkom určitého historického vývoja, jeho nedostatok spôsobuje veľké ťažkosti pri vytváraní účinne fungujúcej siete spolupracujúcich organizácií.

Spolupráca rôznych organizácií pri dosahovaní spoločných cieľov v oblasti bývania predpokladá vytváranie verejno-súkromných združení (public-private partnerships), ktoré pôsobia na báze princípov sieťových organizácií. Tieto združenia v praxi veľmi často zastrešujú práve CDC. Takéto organizačné usporiadanie prináša rad výhod: príjmy združení nie sú zdanené, združenia ľahšie získavajú granty na výstavbu a dotované pôžičky, keďže motívom fungovania neziskových organizácií nie je dosahovanie zisku, ale zabezpečenie verejno-prospešných cieľov. Neziskové organizácie v praxi nie vždy disponujú dostatočnými znalosťami a potrebami na to, aby mohli úspešne zabezpečiť bytovú výstavbu a ich následnú správu. Preto sa v praxi v niektorých prípadoch vytvárajú spoločné podniky so súkromnými stavebnými alebo developerskými firmami. V rámci spoločných podnikov potom neziskové organizácie pôsobia najmä ako nástroj pre "prítok" peňažných prostriedkov na výstavbu z rôznych zdrojov, zatiaľ čo súkromné stavebné firmy túto výstavbu realizujú.

Významnú úlohu vo výstavbe bytov pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva v USA predstavuje partnerstvo verejného a súkromného sektora. Verejno-súkromné združenia predstavujú

(PPP) akúkoľvek formu spoločného podnikania, v ktorej pôsobia partnerské organizácie z verejného, súkromného a prípadne aj z tretieho sektora za účelom dosiahnutia spoločných cieľov. Verejno-súkromné združenia obyčajne orientujú svoje úsilie na prípravu a realizáciu takých rozvojových inštitúcií, ktoré sú pre súkromný sektor dosť rizikové a nie príliš lukratívne. Spolupráca viacerých partnerských organizácií v rámci združenia môže zvýšiť objem finančných prostriedkov potrebných na výstavbu a tým postaviť viac bytov. Mnohé rozvojové projekty výstavby bytov by sa v USA vôbec neuskutočnili, ak by sa do výstavby nezapojili verejno-súkromné združenia.

V praxi združenie nemusí dosiahnuť všetko, o si prajú jednotlivé partnerské organizácie, je však nutné, aby si partneri vyjasnili svoje ciele a vychádzali vo svojej spoločnej inštitúcii, z pragmatického prístupu a konsenzu. Zapojenie sa partnerov do práce spoločného združenia predpokladá, že každá partnerská organizácia nie len prispieje k jeho fungovaniu a súhlasne dosiahne niektoré svoje ciele.

Úspešné verejno-súkromné združenia zapájajú do svojej práce investorov, a to najmä peňažné ústavy, ktoré sa potom zúčastňujú na spolufinancovaní rozvojových projektov. Pre peňažné inštitúcie ide pritom neraz o zaujímavú ziskovú oblasť podnikania, ako aj o príležitosť, ako si zlepšiť svoj imidž vo verejnosti. Financovanie obnovy chátraných mestských častí v mnohých prípadoch prispieva k ochrane vlastných hospodárskych záujmov bankových inštitúcií, a to najmä v prípadoch, ak ide o obnovu štvrtí, pre ktoré je charakteristická vysoká miera zadlženosti obyvateľstva, pričom úvery sú zaručené bytmi. Ak totiž degradácia životného prostredia v niektorej mestskej štvrti presiahne prahovú hodnotu, cena nehnuteľností rapídne klesá, narastá kriminalita, udia sa rýchlo vysídľujú a znižujú sa daňové príjmy miestnych samospráv, v dôsledku čoho nie je časť financovaná obnova ciest, školstvo a mestskú políciu. Riziko nesplatenia hypotekárnych úverov vzrastá, požičiavanie peňazí pre nových záujemcov o byty na takýchto územiach je pre banky veľmi rizikové. Uvedeným negatívnym javom sa niekedy darí predísť v prípade, že banky sú ochotné financovať obnovu sociálneho bytového fondu, pričom neziskové organizácie preberú časť zodpovednosti za zverenú finančnú prostriedky, čím sa riziko nesplatenia poskytnutých úverových prostriedkov rozdelí medzi viacerých partnerov.

Medzi významné partnerské finančné inštitúcie v združeniach patria aj bankové inštitúcie pôsobiace na sekundárnych trhoch. Ich úlohou je skupovanie hypotekárnych záložných listov, čím môže zvýšiť množstvo peňazí, ktoré môžu hypotekárne banky požičiavať budúcim vlastníkom bytov. Prístupnosť hypotekárnych úverov a od nej odvodená prístupnosť bývania pre obyvateľstvo sa tak podstatne zvyšuje. Prirôdzené, podmienkou získania hypotekárneho úveru je splnenie pravidiel pre pridelenie úverov, ktoré sú stanovené tak, aby sa minimalizovalo riziko ich nesplatenia. Bežné úverové pravidlá však zriedkakedy spájajú sociálne slabšie vrstvy obyvateľstva. Preto sekundárne hypotekárne inštitúcie pre týchto občanov rozpracúvajú osobitné, prístupnejšie pravidlá za predpokladu, že výstavbu bude riadiť a financovať verejno-súkromné združenia alebo neziskové bytové organizácie. Finančné riziká sa pritom znižujú ich rozložením na viac partnerských organizácií vrátane neziskových bytových organizácií.

Účasť bánk v miestnom rozvoji bývania je podstatným predpokladom úspešnej realizácie cieľov verejno-súkromných združení. Bez dostatočných finančných prostriedkov nemôže stavať. V minulosti sa v USA často stávalo, že banky, ktoré získavali úspory od obyvateľstva v určitých štvrtiach, odmietali poskytovať obyvateľom týchto lokalít úvery a preferovali využitie ich úložiek ako zdroja pre poskytnutie úverových prostriedkov pre iných – lukratívnejších klientov. Táto skutočnosť viedla amerických zákonodarcov v roku 1977 k schváleniu zákona o reinvestovaní do miestnych spoločností (Community Reinvestment Act - CRA).

Podľa zákona CRA je každá finančná inštitúcia povinná nepretržite a pozitívne pomáha uspokojovať úverové potreby miestnych spoločností, vrátane štvrtí a oblastí osídlenými obyvateľstvom s nižším príjmom a etnickými menšinami v súlade so zásadami uskutočňovania bezpečných a zdravých finančných operácií. Uvedený prístup sú banky povinné premerať do svojej podnikateľskej stratégie a každodennej činnosti. Každá finančná inštitúcia je preto povinná definovať miestne spoločnosti, ich úverové potreby a pomôcť ich uspokojiť. Filozofická podstata zákona spočíva v tom, že nie je spravodlivé, aby banky disponovali a obchodovali s úsporami obyvateľstva a pritom ni neurobili pre pozdvihnutie úrovne miestnych spoločností.

Pri kontrole dodržiavania zákona CRA zisujú americké federálne regulačné finančné úrady nasledujúce skutočnosti:

objem hypotekárnych úverov a hypotekárnych záložných listov určených na krytie hypotekárnych úverov pre slabšie príjmové vrstvy obyvateľstva,

objem cenných papierov určených na krytie úverov pre miestny rozvoj (výstavba bytov, podpora malého a stredného podnikania),

objem kúpených štátnych dlhopisov, ktorými štát ručí za úvery poskytnuté osobám s nižším príjmom, pre menšie farmy, alebo pre malých podnikateľov,

objem príjmových obligácií určených na financovanie hypotekárnych úverov vydávaných miestnymi samosprávami alebo úradmi federálnych štátov,

účasť na financovaní štátnych programov, ktoré podporujú investície do rozvoja neziskových CDC, prostredníctvom nákupu ich akcií,

poskytovanie poradenstva a technickej pomoci pre bytové neziskové organizácie.

Zistené skutočnosti predstavujú základ pre hodnotenie bankových inštitúcií z pohľadu zákona CRA. Ak je celkové hodnotenie banky nízke, štát konštatuje nedodržanie zákona CRA a pristupuje k prijatiu sankčných opatrení voči príslušnej finančnej inštitúcii.

Zákon CRA podnecuje banky vytvárať nové finančné produkty a poskytovať úvery pre malých a stredných podnikateľov a na rozvoj bytovej výstavby na území, kde sú umiestnené. Stimuluje banky k tomu, aby sa priamo zúčastnili na rozvoji miestnych spoločností formou zapojenia vlastných manažérov do práce verejno-súkromných združení a neziskových organizácií.

Prax po prijatí zákona CRA viedla v USA k podstatne širšiemu zapojeniu bánk do miestneho rozvoja v porovnaní s minulosťou. Banky začali v širšej miere využívať svojich odborníkov na riešenie neahkých rozvojových problémov mestských štvrtí a menej rozvinutých regiónov.

Pre uplatnenie podobnej legislatívy akú reprezentuje zákon CRA v USA na Slovensku hovorí niekoľko argumentov:

1. Banky na Slovensku poskytujú 10 % zo svojho úverového portfólia obyvateľstvu, no pritom až 60 % svojich zdrojov získavajú od obyvateľstva. Je to zjavne málo spravodlivý prístup. Ak sa od obyvateľov berú zdroje, potom by sa malo aj niečo viac urobiť pre miestny rozvoj.
2. Pomôcť miestnemu rozvoju a naplneniu lokálnej stratégie rozvoja bývania je možné nielen na základe vyššej prístupnosti úverových prostriedkov, ale aj priamym uplatnením znalostí bankových analytikov pri kumulovaní finančných prostriedkov z rôznych zdrojov a zabezpečení ich návratnosti (finančné inžinierstvo). Práve zamestnancom miestnych samospráv a miestnej štátnej správy chýbajú dostatočné skúsenosti. Pomoc zo strany bankových odborníkov by nesporne uvítali.

3. Spolupráca bánk s verejným sektorom, so súkromnými developermi a stavebnými firmami je predpokladom fungovania efektívneho partnerstva vo výstavbe bytov, pri ktorom možno združiť nedostatkové zdroje súkromného a verejného sektoru za účelom výstavby.

V významným stimulum na zapájanie sa súkromných inštitúcií do práce verejno-súkromných združení v USA je bytový daňový úver pre domácnosti s nižšími príjmami (low-income housing tax credit - LIHTC). Podstata uplatnenia LIHTC spočíva v tom, že firma, ktorá investuje finančné prostriedky do výstavby sociálneho nájomného bývania, má právo si odpísať až 9 % z hodnoty nehnuteľnosti zo základu dane z príjmu ročne (v podobe odpisov) za predpokladu, že splní zákonom stanovené podmienky. To prakticky znamená, že štát nepriamo uhradí veľkú časť obstarávacích nákladov nájomných bytov.

LIHTC predstavuje určitú formu nepriameho financovania sociálneho nájomného sektora. Štát priamo neposkytuje peniaze, investor si ich musí obstaráť. Napriek tomu tento úver nie je lacný pre štát, pretože prichádza o príjmy z daní daňových poplatníkov. Takéto zníženie príjmov je však rozložené na dlhšie časové obdobie. LIHTC stimuluje mnohé súkromné firmy stavať sociálne byty, hoci nemajú pritom žiadne altruistické záujmy. Medzi výhody LIHTC patrí podľa amerických expertov skutočnosť, že štátna správa dokáže LIHTC ľahšie spravovať a kontrolovať jeho uplatnenie v praxi v porovnaní so správou a kontrolou využívaním priamych grantov (dotácií) na výstavbu bytov.

LIHTC predstavuje nástroj, ktorý vyvoláva sprievodné investície do výstavby sociálnych bytov. Vyvolané súkromné investície do výstavby sociálnych bytov môžu mať návratný charakter (hypotekárne úvery, akciový kapitál) alebo nenávratný charakter (peňažné dary od dobrovoľných darcov). Združovanie finančných prostriedkov umožní zvýšiť objem finančných prostriedkov potrebných pre realizáciu výstavby a prevádzkovania sociálnych bytov v porovnaní so stavom, ak sa takáto výstavba financuje iba z verejných prostriedkov. Vážnym problémom uvedeného prístupu je však skutočnosť, že v praxi je nutné v konkrétnych projektoch neraz kombinovať 7 až 15 zdrojov financovania, čo nie je jednoduché zabezpečiť a následne spravovať. Kombinácia (syndikovanie) viacerých zdrojov financovania sa za takýchto okolností stáva zdrojom zvýšených nákladov na výstavbu bytov. Tento druh nákladov sa v americkej praxi označuje termínom syndikované náklady.

Syndikované náklady predstavujú asi 20 až 30 % z celkového kapitálu, ktorým prispievajú jednotliví partneri verejno-súkromných združení na realizáciu niektorých projektov výstavby nájomných bytov. Syndikované náklady predstavujú poplatky za služby právnych, účtovníckych a marketingových expertov, ktorých prácu je nutné vynaložiť za účelom relatívne bezproblémového fungovania verejno-súkromného združenia. Viaceri špecialisti pritom poukazujú na to, že syndikované náklady sú príliš vysoké a že verejno-súkromné združenia nefungujú efektívne. Americký odborník na problémy bytovej politiky, M. A. Stegman dokonca navrhoval zrušenie LIHTC a jeho nahradenie systémom poskytovania investičných grantov, ktoré by podľa jeho názoru umožnili znížiť náklady štátu na podporu sociálnych nájomných bytov na polovicu bez toho, že by sa postavilo menej bytov ako s podporou LIHTC. Uvedený odborník si kladie otázku, prečo musí byť výstavba nájomných sociálnych bytov taká drahá ako je, a prečo sa musia využívať príliš komplikované postupy tzv. „tvorivého“ financovania. Na prvý pohľad sa teda zdá, že systém by bolo treba nahradiť skôr poskytovaním investičných grantov.

Situácia však nie je až taká jednoduchá. V mnohých prípadoch sa v USA stalo, že došlo k likvidácii systémov, ktoré z nákladového hľadiska nefungovali najideálnejšie, no zrušené podporné systémy neboli nahradené kvalitnejšími systémami. Podpora výstavby sociálnych bytov prostredníctvom daňového úveru LIHTC má síce svoje nedostatky, no umožňuje realizovať výstavbu značného počtu sociálnych bytov. Napr. v roku 1992 developerské firmy s podporou LIHTC

odovzdali do užívania 44 400 bytov, vrátane 14 900 nájomných vidieckych bytov. LIHTC má politickú podporu, ktorá je v praxi neraz dôležitejšia ako len nákladové hľadiská. Ni na tom nemerá ani skutočnosť, že politická podpora LIHTC vychádza zo záujmov súkromných investorov sledujúcich v prvom rade ziskové ciele, ktoré však v širšom zmysle nemajú skoro nič spoločné s podporou sociálneho nájomného bývania ako formy pomoci pre sociálne slabšie vrstvy obyvateľstva. Je zaujímavé porovnať túto situáciu v USA napr. so situáciou v Kanade. Kanadský systém podpory sociálneho bývania je z nákladového hľadiska podstatne efektívnejší ako americký a realizuje sa na základe priamych investičných grantov, no v súčasnosti však nemá politickú podporu. Množstvo investičných grantov z kanadského štátneho rozpočtu sa v posledných rokoch radikálne znížilo, čím došlo k ohrozeniu fungovania skvele vybudovaného systému neziskových bytových organizácií pôsobiacich v Kanade.

Pozitívne aspekty amerického systému podpory sociálneho nájomného bývania vedú niektorých odborníkov k presvedčeniu, že systém tvorivého financovania sociálneho nájomného bývania je nutné alej zdokonaľovať a štandardizovať, aby sa stal účinnnejší a efektívnejší. Ide tu najmä o nevyhnutnosť znížiť syndikované náklady, ktoré sú spojené s fungovaním verejno-súkromných združení, alej náklady na služby sprostredkovateľov ako aj znížiť rizikové prirážky k úrokovej miere za poskytovanie peňazí. Predpokladá zavedenie štandardizovaných a overených postupov v praxi, ktoré by umožnili znížiť riziká výstavby sociálnych bytov a zjednodušili by spoluprácu medzi viacerými partnermi.

Významným inštitucionálnym predpokladom fungovania neziskového bytového sektora je práca sprostredkovateľských inštitúcií. V USA pôsobia tri nasledujúce najvýznamnejšie sprostredkovateľské inštitúcie pre neziskový bytový sektor:

Neighbourhood Reinvestment Corporation (Sídľisková reinvestičná korporácia)

Local Initiative Support Corporation (Korporácia pre podporu miestnych iniciatív)

Enterprise Foundation (Podnikateľská nadácia).

Úlohou sprostredkovateľských inštitúcií je vyhadzovanie a zhromažďovanie finančných zdrojov (pôžičkového kapitálu a grantov) od investorov a ich poskytovanie neziskovým bytovým organizáciám. Zmyslom existencie sprostredkovateľov je prispievať k zlepšeniu životných podmienok bývania sociálne slabších vrstiev obyvateľstva, pričom tieto organizácie sú asne sledujú dodržiavanie finančnej disciplíny neziskových bytových organizácií a efektívnosť vynakladaním zverených finančných prostriedkov. Tým sa vytvárajú predpoklady pre opakované obstarávanie finančných prostriedkov na rozvoj bývania zo štátneho rozpočtu, od súkromných darcov a súkromných investorov.

innosť sprostredkovateľov je veľmi rôznorodá. Jednou zo zaujímavých aktivít Enterprise Foundation je napr. zriadenie NDC – Neighbourhood Development Center. Uvedená inštitúcia pôsobí ako inkubátor pre neziskové investično-bytové organizácie zriadené miestnymi aktivistami. Inkubátor poskytuje týmto aktivistom nevyhnutnú technickú a informačnú pomoc tak, aby mohli zabezpečiť výstavbu sociálnych bytov. NDC tiež pripravila viaceré programy pre obnovu zanedbaných mestských štvrtí.

Zatiaľ čo Enterprise Foundation a Local Initiative Support Corporation sú financované najmä z privátnych zdrojov, NRC – Neighbourhood Reinvestment Corporation je úzko napojená na štátny rozpočet a keďže väčšina jej zdrojov pochádza zo súkromných inštitúcií. Podobne ako ostatní sprostredkovatelia aj NRC úzko spolupracuje s bankami a miestnymi samosprávami. Aj keď NRC poskytuje granty a pôžičky neziskovým bytovým organizáciám, jej innosť sa orientuje najmä na

technickú pomoc pre neziskové bytové organizácie, kontrolu kvality ich činnosti, vzdelávanie ako aj systematické vyhodnocovanie účinnosti fungovania celej siete sprostredkujúcich organizácií a neziskových inštitúcií. NRC tiež organizuje sekundárny trh bytových hypotekárnych úverov pre výstavbu sociálnych bytov.

Významným predpokladom financovania neziskových bytových organizácií bolo prijatie Národného zákona o sociálnom bývaní (National Housing Affordable Housing Act) v roku 1990. Tento zákon garantuje, že 90% finančných prostriedkov, ktoré prideje vláda USA na program rozvoja bývania HOME, sa poskytuje neziskovým bytovým organizáciám. Okrem toho Ministerstvo mestského rozvoja v USA (HUD), stimuluje tie samosprávy, ktoré sa zaslúžili o rozvoj kvalitne fungujúcich inštitucionálnych sietí pre výstavbu a prevádzku sociálnych bytov poskytovaním vyššieho objemu dodatočných blokovaných grantov. Vo všeobecnosti teda možno skonštatovať, že federálny štát, štáty a miestne samosprávy sú najdôležitejším i dodávateľmi finančných zdrojov a technickej podpory pre neziskové bytové organizácie v USA.

1.6.1. Príklad financovania družstevného bývania v USA cez neziskovú organizáciu

O financovanie družstiev v USA sa stará najmä Národná družstevná banka (National Cooperative Bank - NCB), ktorá bola zriadená vládou USA v roku 1978 za účelom podpory rozvoja družstevníctva v USA, ktoré vytvára pracovné príležitosti pre časť obyvateľstva. V období pred zriadením NCB mali družstevné organizácie veľké problémy pri obstarávaní úverových prostriedkov. Spoločnosť NCB bola bankou v štátnom vlastníctve. Počas Reaganovej vlády sa uvažovalo o jej likvidácii, pretože jej pôsobenie nebolo v súlade s vyššími a neoliberalnej ekonomickej revolúcie, no nakoniec sa rozhodlo o jej privatizácii družstvom.

NCB sa pri poskytovaní úverov riadi zásadami obozretného podnikania a jej rozhodovanie nie je ovplyvnené po tom akcií, ktoré vlastní toto i iné družstvo. Uplatňovanie prísnych úverových pravidiel v praxi znemožňuje získanie úverov pre nové družstvá, ktoré ešte nemohli prejaviť svoje manažérske kvality a predstavuje prekážku pre financovanie spoločensky prospešných a inovatívnych projektov, ktoré sa vyznačujú zvýšenou mierou rizikovosti. Za účelom financovania takýchto projektov NCB zriadila neziskovú NCB Development Corporation (Rozvojová korporácia Národnej družstevnej banky - NCB DC). Kapitál NCB DC predstavoval v roku 1994 60 mil. USD. Polovica z týchto prostriedkov sa využívala pre poskytovanie úverov na rozvojové projekty, ktoré nemohli splniť prísne úverové pravidlá. Druhá polovica prostriedkov sa investovala do cenných papierov ziskových podnikov, o čom sa stalo zdrojom určitej nadhodnoty.

Finančná nadhodnota, ktorá vzniká na základe uskutočňovania obozretných burzových operácií sa v praxi využíva na pokrytie strát z úverov určených na financovanie spoločensky prospešných rozvojových projektov, napr. na výstavbu bytov pre slabšie príjmové skupiny obyvateľstva, prípadne na zvýšenie základného imania NCB DC. Úverová politika Národnej družstevnej banky je teda nasledujúca. Všetky úvery, ktoré splňujú prísne úverové pravidlá, poskytuje NCB. Naproti tomu rizikové projekty sú financované z prostriedkov neziskovej NCB DC, ktorá súčasnne podniká na finančných trhoch. Získaná nadhodnota z operácií, ktoré realizuje NCB DC, nie je zadržovaná štátom. V súlade so štátnym je NCB DC oprávnená poskytovať úvery pre bytové družstvá, ktoré stavajú byty pre osoby s nižšími príjmami (najmä v New Yorku, v Chicagu a v Bostone). Táto práca vôbec nie je jednoduchá, keďže dopyt na slušné, menej drahé bývanie stále rastie, no prekážky pre jeho výstavbu sa tiež zvyšujú (rast stavebných nákladov, rast podielu neúplných, a teda príjmovovo slabších rodín, reálny pokles príjmov aj u niektorých úplných rodín).

Pretože počas svojej existencie si NCB vytvorila dobré meno v bankovom svete, mohla za obchodovať s hypotekárnymi a záložnými listami na družstevné bytové úvery na sekundárnych hypotekárnych trhoch podľa vzoru Federálnej národnej asociácie pre hypotéky (Fannie Mae), ktorá predstavuje najvýznamnejšieho dodávateľa finančnej likvidity pre hypotekárne úverové inštitúcie v USA. Takéto úspechy v obchodovaní s finančnými produktmi, ktoré vznikli na báze družstevných úverov, sú skôr výnimkou ako pravidlom v praxi vyspelých priemyselných krajín.

V prvej polovici deväťdesiatych rokov NCB využívala pre financovanie sociálnych družstevných bytov tiež prostriedky z projektu LEND, do ktorého vkladali washingtonské banky ročne 10 miliónov dolárov. Od svojho vzniku až do roku 1994 NCB odfinancovala výstavbu 20 000 lacnejších družstevných bytov v USA.

Doterajší vývoj inštitucionálneho prostredia pre efektívne pôsobenie neziskových bytových organizácií v USA ukazuje, že bolo nevyhnutné vytvoriť a rozvíjať dobrú legislatívu, ktorej porušenie sa sankcionuje štátom, vytvoriť sieť sprostredkovateľských inštitúcií, vytvoriť systém grantov a úverových dotácií financovaných z verejných zdrojov, podporovať spoluprácu rôznych partnerských organizácií, zabezpečiť kontrolu vynakladania finančných prostriedkov, zaviesť daňové stimuly pre zapojenie súkromných investorov do výstavby sociálnych bytov a všemožne podporovať nárast sociálneho kapitálu. Súčasne inštitucionálne prostredie, v ktorom pôsobí neziskový bytový sektor v USA je pomerne zložité, okladie zvýšené nároky na tvorivú spoluprácu všetkých zainteresovaných partnerských organizácií vrátane neziskových bytových organizácií.

1.7 ZÁVERY

Zahraničné skúsenosti z rozvoja neziskového bytového sektoru sú rozhodne veľmi zaujímavé pre Slovensko, v ktorom väčšia časť obyvateľstva má pravidelné príjmy, ktoré však nie sú dostatočne vysoké na pokrytie všetkých nákladov na slušné bývanie. Nerovnomerný ekonomický rozvoj alej spôsobuje značné regionálne disproporcie v oblasti cien bývania, čo prirodzene negatívne ovplyvňuje prístupnosť bývania pre nižšie, ale aj stredné príjmové skupiny obyvateľstva, ktoré navyše nemajú veľkú príležitosť si naakumulovať dostatočné úspory použiteľné na spolufinancovanie bytov do vlastníctva.

Rozvojové regióny generujú nové pracovné príležitosti, no obsadenie niektorých pracovných pozícií je problematické v dôsledku nedostatku mobility obyvateľstva. Rozvoj bytového trhu zatiaľ nezabezpečuje a pravdepodobne ešte veľmi dlho nebude zabezpečovať potreby všetkých príjmových skupín obyvateľstva. V tomto kontexte sa teda ukazuje, že neziskové bytové organizácie môžu prispieť k riešeniu bytového problému najmä slabšie platených kategórií pracovníkov v školstve a vo verejnej správe v SR, keďže:

- ich činnosť nie je orientovaná na zisk a má verejno-prospešný charakter,

- majú spravidla prístup k štátnym dotáciám,

- môžu vykrývať straty v oblasti sociálneho bytového fondu prostredníctvom podnikateľských činností zameraných na zisk, napr. výstavbou bytov pre solventných zákazníkov za trhové ceny,

- v prípade výstavby nájomných bytov neziskové bytové organizácie zabezpečujú celý cyklus výstavby od projektovania, realizácie stavieb, správu, údržbu a modernizáciu bytov, prípadne aj likvidáciu, v dôsledku čoho nastáva posun k posudzovaniu efektívnosti výstavby na základe nákladov životného cyklu. Ak sa byty postavajú z málo trvácnych materiálov, nie sú dobre zateplené, využívajú neefektívne spôsoby vykurovania a vetrania, potom náklady na prevádzku

a údržbu bytov vzrastajú, a nájomníci na to nemusia mať dospeanosť. Z tohto dôvodu dobre fungujúce neziskové bytové organizácie dávajú stava byty z kvalitných stavebných materiálov, čím sa šetrí prostriedky na ich prevádzku a správu.

Uvedené pozitívne momenty sa však prejavujú len za predpokladu vysokej profesionality manažmentu neziskovej bytovej organizácie, jej kvalitného spravovania zo strany zakladateľov, dobrých partnerských vzťahov so všetkými účastníkmi developerského procesu, verejnou správou, občianskymi iniciatívami a nájomníkmi. Ako ukazujú skúsenosti rakúskeho Buwogu, nezisková bytová organizácia môže tiež efektívne obsluhovať potreby štátnych zamestnancov.

Použitá literatúra

- [1] UNECE Guidelines for Social Housing, UNECE Conference on Social Housing. Vienna 2004, <http://www.europaforum.or.at/site/HomepageUNECE/en/dokumente.htm>
- [2] Le logement en Europe. Une grande diversité des situations. Des préoccupations communes. Présentation du 25/03/2005. Mission internationale d'inspection du logement social (MILOS), Lyon 2005
- [3] SOMMER, A.: Medzi trhom a štátom. In: Medzinárodná konferencia „Budúcnos družstevného a neziskového bytového sektora v bývaní“, Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja. Bratislava 24. – 25. júna 2002, s. 18
- [4] SCHUSTER, G.: O braz bytových združení v období medzi limitovaným ziskovým sektorom a otvoreným trhom. In: Medzinárodná konferencia „Budúcnos družstevného a neziskového bytového sektora v bývaní“, Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja. Bratislava 24. – 25. júna 2002, s. 21
- [5] ERVEOVÁ - EREŠOVÁ, .: Predpoklady fungovania neziskových bytových organizácií. Doktorandská dizertačná práca, Máj 2006, s.35
- [6] OUWEHAND, A.: Dutch Housing Associations, OTB, Delft, 2002
- [7] SLABKOWICZ, Z.: Súasná situácia lacného bývania v Poľsku. Spolnosti lacného bývania – realizátori lacného nájomného bývania. In: Medzinárodná konferencia „Budúcnos družstevného a neziskového bytového sektora v bývaní“, Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja. Bratislava 24. – 25. júna 2002, s. 40
- [8] SLABKOWICZ, Z.: Yesterday, and Today Role of Low Cost Housing Societies in meeting the Housing Demand in Poland, UNECE Workshop on Social Housing, Prague, 2003
- [9] GRABMÜLLEROVÁ D.: Družstevní a neziskové nájemní bydlení v české republice. In: Medzinárodná konferencia „Budúcnos družstevného a neziskového bytového sektora v bývaní“, Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja. Bratislava 24. – 25. júna 2002, s. 32,33