

Daniela Špirková¹, Janka Babelová,²

INŠTITUCIONÁLNE PROSTREDIE AKO FAKTOR ROZVOJA TRHU NEHNUTEĽNOSTÍ V SLOVENSKEJ REPUBLIKE

INSTITUTIONAL ENVIRONMENT AS A FACTOR FOR DEVELOPMENT OF REAL ESTATE MARKET IN THE SLOVAK REPUBLIC

Abstract

An important institutional condition for the development and functioning of the real estate market are also housing companies, which are part of institutional environment of mature real estate market. Foreign experience show that permanently sustainable development of housing, namely rental housing, which is considered as important phenomenon, might be provided by housing organizations as a new type of a developer. In the developed countries the real estate market housing institutions play an important role. The paper analyses formal and informal institutional conditions for the development of rental housing sector in the Slovak Republic.

The aim of the paper, based on the assessment of institutional environment of the real estate market in the Slovak Republic, is to point to open problems and outline some directions and recommendations for its improvement.

Úvod

Dôležitou súčasťou trhovej ekonomiky je fungujúci realitný trh, ktorého mechanizmus je založený na trhových princípoch. To znamená, stretávanie sa ponuky a dopytu a predpokladaným výsledkom sú rovnovážne ceny nehnuteľností a služieb, cieľom ktorých je jeho funkčnosť ako aj zabezpečenie ochrany investorov. Vytvára tiež predpoklady na využitie potenciálu územia, ako aj na prítiahnutie kvalifikovaných pracovných síl do mestského územia. Dôležitou inštitucionálnou podmienkou pre rozvoj a fungovanie trhu s nehnuteľnosťami sú tiež bytové organizácie, ktoré sú súčasťou jeho inštitucionálneho prostredia. Zahraničné skúsenosti ukazujú, že trvalo udržateľný rozvoj bývania vrátane nájomného bývania, ktoré je považované za dôležitý fenomén, môže byť zabezpečované bytovými organizáciami ako novým druhom developera.

Cieľ a metodika

Cieľom článku je analýza a syntéza poznatkov dostupných odborných publikácií autorov zaoberajúcich sa neziskovým bytovým sektorom od ich vymedzenia až po prínosy bytových organizácií pri rozvoji nájomného bytového sektora v rámci vybraných štátov Európy ako aj USA.

¹ Daniela Špirková, Doc. Ing., PhD. Slovenská technická univerzita v Bratislave, Ústav manažmentu, Vazovova 5, 812 43 Bratislava, email: daniela.spirkova@stuba.sk

² Janka Babelová, Ing., PhD. Slovenská technická univerzita v Bratislave, Ústav manažmentu, Vazovova 5, 812 43 Bratislava, email: janka.babelova@stuba.sk

Teoretické východiská z problematiky bytových organizácií

Charakteristika bytových organizácií. Bytové organizácie tvoria zvláštnu kategóriu neziskových organizácií a súčasne sú významnými inštitúciami v neziskovom nájomnom sektore. Tieto organizácie fungujú v predovšetkým oblasti nájomného bývania a ich činnosť je najvýznamnejšia v európskych krajinách ako je Holandsko, Rakúsko, Francúzsko, Švédsko a Dánsko. Pre neziskové bytové organizácie pôsobiace v týchto krajinách je niekoľko spoločných charakteristických znakov. Podobné sú základné princípy ich štruktúry a fungovania - ich právny štatút, členstvo v nich, ich hlavná činnosť, financovanie, nájomníci a nájomné. Z právneho hľadiska majú neziskové bytové organizácie právny štatút, ako samostatné súkromné právnické osoby. Ich forma je buď družstvo, alebo určitý typ obchodnej spoločnosti. Sledujú predovšetkým verejný záujem, čiže z hľadiska pôsobenia patria do verejného sektora. Členmi neziskových bytových organizácií môžu byť okrem právnických osôb (napr. charitatívne organizácie), aj občania, ktorých sa problém bývania týka alebo sa len chcú zapojiť do verejnoprospešnej činnosti.

Hlavnou činnosťou a cieľom týchto organizácií je poskytnúť cenovo dostupné nájomné bývanie. K dosiahnutiu cenovej dostupnosti pri bytoch na štandardnej úrovni je potrebný neziskový princíp, na ktorom tieto organizácie fungujú - nesnažia sa o zisk, ale dôležitý je ekonomický (nákladový) princíp. Okrem tejto hlavnej činnosti väčšinou majú aj vedľajšiu činnosť, ktorou je bytová výstavba za účelom predaja. Z príjmov získaných predajom týchto bytov sa financuje ďalej ich hlavná činnosť.

Financovanie neziskových bytových organizácií je zabezpečené zo súkromných a verejných finančných zdrojov. Medzi súkromné finančné zdroje patria všetky nasporené vlastné finančné prostriedky, úvery poskytnuté bankami a sporiteľňami a všetky dary od súkromných právnických a fyzických osôb. Medzi verejné finančné zdroje patria granty, zvýhodnené pôžičky a hlavne daňové úľavy, ktoré znižujú ich náklady, vďaka čomu sa finančná dostupnosť nájomného bývania zvyšuje. Finančné prostriedky poskytnuté neziskovým organizáciám sú dôležité hlavne na začiatku ich pôsobenia, kým ešte nemajú vytvorený dostatočný objem vlastných finančných zdrojov. Ich budúcim cieľom je, aby boli schopné samofinancovania.

Neziskové bytové inštitúcie nefungujú vo vákuu, ale pre ich efektívne pôsobenie sú v rozvinutých ekonomikách vytvorené určité inštitucionálne predpoklady. Bytové 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 nájomných bytov stáva spravidla nižšou ako cena ostatných bytov ponúkaných na trhu. Z historického hľadiska prvé bytové organizácie v Európe, ktoré mali charakter neziskových organizácií, začali vznikať ešte na prelome 19. a 20. storočia. Potreba bývania bola v tom období vyvolaná nárastom populácie v mestách spôsobeným industrializáciou spoločnosti, založením mnohých tovární a záujmom ich majiteľov vytvoriť vhodné bytové podmienky pre svojich zamestnancov.

Fungovanie neziskových bytových 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. poisťovní). Bytové organizácie majú vo vyspelých štátoch Európy už dlhoročnú tradíciu a zaujímajú významné miesto v rozvoji nájomného sektora. Predstavujú možnosť zabezpečovania

nájomného, ale tiež vlastníckeho bývania. Existencia, forma a dôležitosť neziskových bytových organizácií nie je priamo určovaná štátom. Spôsob a rýchlosť rozvoja týchto organizácií je obvykle výsledkom historických a sociálnych faktorov v rôznych krajinách. Štát na národnej úrovni však môže pozitívne alebo negatívne ovplyvniť rýchlosť tohto rozvoja a úlohu neziskových organizácií, a to najmä finančnou a legislatívnou podporou. Pre neziskové bytové organizácie je typické, že:

- majú formálnu štruktúru – sú do istej miery formalizované, inštitucionalizované, a teda môžu napríklad uzatvárať zmluvné vzťahy,
- majú súkromný (neštátny) charakter – čiže nie sú súčasťou štátneho aparátu, v správnych radách neprevládajú štátni úradníci; to však neznamená, že nemôžu uzatvárať kontrakty so štátnymi inštitúciami alebo dostať vládnú podporu,
- nemajú za cieľ vytvárať zisk, ktorý by sa mal rozdeliť pre ich majiteľov; rešpektujú neziskové prerozdelenie finančných prostriedkov; vytvorený zisk sa vracia späť do programov, ktoré súvisia so základným poslaním organizácie,
- sú nezávislé, fungujú na samosprávnom princípe; nekontroluje ich štát, ani inštitúcie stojace mimo nich; majú vlastné kontrolné mechanizmy určené správnu, prípadne dozornou radou alebo členskou základňou,
- majú dobrovoľnícky charakter – spravidla sa v nich prejavuje určitý stupeň dobrovoľníckej účasti.

Úloha bytových organizácií pri rozvoji bývania. Funkciou neziskových bytových organizácií, ktoré predstavujú jednu podskupinu všetkých neziskových organizácií, je poskytovanie a spravovanie nájomného (to znamená aj 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 uprednostňujú termín nízko až mierne nákladové bývanie (low-to-moderate cost housing). Vo všetkých krajinách však ide o uľahčenie prístupu k bývaniu pre rodiny s nižšími až strednými príjmami a súčasne o zvýšenie mobility obyvateľstva z hľadiska potrieb zamestnávateľov (Ivanička a kol., 2007).

Neziskové bytové organizácie, podliehajúce buď právu súkromných alebo verejných spoločností, fungujú takmer vo všetkých starších štátoch Európskej únie – v Taliansku 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, ale v roku 1990 bol zrušený.

Vo Veľkej Británii boli obce a mestá dlhé roky správcami a stavebníkmi sociálneho nájomného 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 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 chatrčí).

Výstavbu bytov v Taliansku zabezpečujú obce, a ich spravovanie zabezpečujú nezávislé organizácie (IACP), pričom obce majú značný vplyv na ich správu. Postupom času boli kompetencie v oblasti bývania presunuté na regióny, pričom jednotlivé regióny si

samostatne koncipujú sociálnu bytovú politiku. Taktiež 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 (Ivanička, 2006).

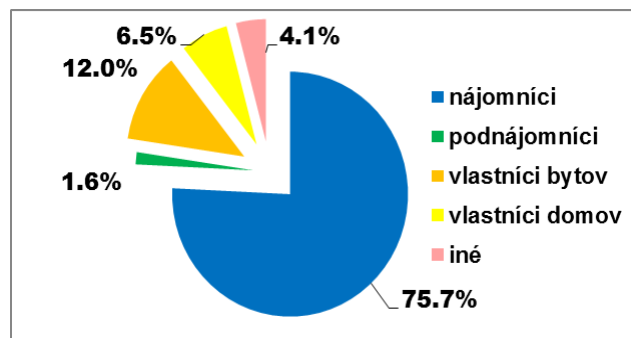
Ako uvádza Ouwehand (2002), v Holandsku sa na základe tohto záujmu stavali väčšinou nájomné byty, keďže z hľadiska mobility pracovných síl by bolo vlastnícke bývanie problematické. Prvé neziskové bytové organizácie v Holandsku zakladali miestne samosprávy a stavebné spoločnosti za účelom bývania, ktoré boli založené vlastníckymi továrňami. V roku 1901 vošiel do platnosti Bytový zákon, na základe ktorého mohli aj neziskové bytové organizácie získať finančnú podporu na výstavbu sociálnych nájomných bytov. V roku 1995 sa v Holandsku uskutočnila reforma neziskového bytového sektora, ktorej výsledkom bolo posilnenie 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. Medzi základné povinnosti neziskových bytových organizácií v Holandsku patria v súlade nariadením „Besluit Beheer Social Huursector“ nasledujúce skutočnosti:

- dôraz na pridelenie vhodného ubytovania pre cieľovú skupinu, čo znamená že pri prideľovaní bývania majú prednosť nízkopríjmové skupiny obyvateľstva,
- garantovanie finančnej udržateľnosti správy bytov,
- podieľanie sa na zvyšovaní kvality života a okolitého životného prostredia, v ktorom sa nachádzajú byty neziskovej bytovej organizácie,
- kvalitná údržba, obnova a výstavba bytového fondu,
- zapojenie nájomcov do spravovania bytov a pod.

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 zdôrazňuje úlohu asset manažmentu bytových organizácií. Holandské neziskové bytové organizácie zabezpečujú výstavbu nových bytov, ktoré predávajú za tržobné 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 (30 rokov) boli tieto byty stále dobre predajné na trhu, aj keď ich účtovná hodnota sa môže rovnať nule. Na zachovanie, resp. zvýšenie hodnoty, má vplyv najmä využitie trvácnych materiálov, celkový vzhľad, lokality, kde bol dom postavený a okolité životné prostredie, ktoré priťahuje 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 sektora v Holandsku, bytové asociácie a nadácie sa stali majiteľmi obrovského majetku vo forme bytového fondu a peňazí (Beijer, 2003). 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.

Viac ako storočné skúsenosti pri rozvoji nájomného bytového sektora má Rakúsko, kde v dôsledku nárastu populácie bolo treba riešiť otázku bývania. Za rok zrodu neziskových

bytových organizácií možno považovať rok 1908, kedy bola prijatá Smernica v oblasti neziskového bytového sektora, ktorej princípy platia až dodnes. Vo sfére bývania už približne 100 rokov sú aktívne neziskové bytové organizácie, ktoré majú právnu formu bytového družstva (52%), spoločnosti s ručením obmedzeným (43%) a akciové spoločnosti (5%). Zároveň sú aj správcami bytového fondu. Neziskové bytové organizácie a mestské organizácie v Rakúsku sa podieľajú 20% na celkovom bytovom fonde a 51% na nájomnom bývaní. Štát prostredníctvom nich podporuje predovšetkým výstavbu a v menšom podiele dotuje priamo domácnosti. V súčasnosti v Rakúsku pôsobia neziskové bytové organizácie ako spoločnosti s ručením obmedzeným, družstvá a verejné spoločnosti s ručením obmedzeným. Ročne v priemere postavia 120 až 150-tisíc bytov a tak ich celkový počet v krajine presahuje 3,7 milióna. Treba zdôrazniť, že inštitucionálne prostredie v oblasti bývania je v Rakúsku diametrálne odlišné ako v Slovenskej republike. Právnym rámcom neziskového bytového sektora v Rakúsku je Bytový zákon („Wohnungsgemeinnutzgesetzes“) s obmedzeným ziskom, ktorý vychádza na jednej strane z Občianskeho bytového práva a na strane druhej vychádza zo špeciálneho priemyselného zákona (Sommer, 2002). Špeciálny priemyselný zákon reguluje činnosť bytových podnikov s obmedzeným ziskom (vytýčenie úloh, správa bytov, revízie, kontrolne opatrenia apod. Príslušný dozor sa realizuje na regionálnej úrovni (Aemter der Landesregierungen).



Obrázok 1: Štruktúra bytov podľa typu vlastníctva vo Viedni
Zdroj: WIENER WOHNEN – Social Housing in Vienna, 2013

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. 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 vymedzenie možnosti rozdelenia zisku medzi akcionárov; stanovenie povinnosť stavať alebo opakovane investovať a tiež vymedzenie oblasti pôsobenia neziskových bytových organizácií na výstavbu a prevádzkovanie bytového fondu. Právom neziskových organizácií je uľahčenie a prednostný prístup k podporným nástrojom rozvoja bývania, ako aj možnosť využitia daňových výnimiek a úľav. Jednou z najdôležitejších a najväčších bytových spoločností v Rakúsku je spoločnosť BUWOG. Bola založená v roku 1959 ako spoločnosť s ručením obmedzeným. Rakúska republika ako hlavný majiteľ tejto spoločnosti vložila do jej fungovania viac ako 3 milióny EUR. V marci 2001 sa vzdala špeciálneho štatútu príspevkovej organizácie a teraz pôsobí aj na voľnom trhu.

Význam neziskových bytových organizácií v Holandsku, Rakúsku ako aj ďalších krajinách vzrástol však až po skončení 1. a 2. svetovej vojny, keď bolo potrebné obnoviť vojnou zničený bytový fond.

Ďalším príkladom krajiny s dobre fungujúcimi neziskovými bytovými organizáciami, ktoré významne prispievajú k výstavbe a prenájmaniu bytov pre slabšie sociálne vrstvy obyvateľstva, je USA. Pre ich efektívne pôsobenie sú vytvorené dobré inštitucionálne predpoklady, medzi ktoré patria predovšetkým: sociálny kapitál, fungovanie sprostredkovateľských inštitúcií, bankovú, daňovú, podnikateľskú legislatívu a pod.

V USA pôsobia dva druhy neziskových bytových organizácií:

1. Miestne rozvojové korporácie (Community Development Corporations - CDC), z ktorých približne 90% sa orientuje na bytovú výstavbu a správu bytov na konkrétne vymedzených územiach.
2. Ostatné neziskové bytové organizácie. Ich činnosť (na rozdiel od CDC) sa orientuje viac na uspokojenie bytových potrieb vymedzených cieľových skupín obyvateľstva – starší ľudia, „singles“, ľudia so špeciálnymi potrebami apod.

Snahou neziskových bytových organizácií v USA je prepojenie záujmov budúcich užívateľov bytov, súkromných a verejných investorov, miestnych samospráv, aktivistov, ktorí reprezentujú záujmy miestnych spoločenstiev, náboženských komunit, finančných inštitúcií ako aj štátu. Prepojenie rôznorodých záujmov nie je možné bez ochoty spolupracovať, vzájomne si dôverovať, komunikovať, poskytovať si recipročné služby, ochoty pristupovať ku kompromisom, bez zdieľania podobných ideálov a hodnôt. Uvedené momenty sa podieľajú na vzniku tzv. sociálneho kapitálu, ktorý je zdrojom významných rozvojových impulzov v území. Sociálny kapitál je výsledkom určitého historického vývoja, jeho nedostatok spôsobuje veľké ťažkosti pri vytváraní účinne fungujúcej siete spolupracujúcich organizácií.

Výsledky a diskusia

Bytové organizácie vo svete pôsobia spravidla ako verejné obchodné spoločnosti s ručením obmedzeným (túto formu organizácie neobsahuje slovenský obchodný zákonník), bytové družstvá (v SR to však neplatí), akciové spoločnosti (u ktorých je však zákaz platby dividend), spoločnosti s ručením obmedzením, neziskové organizácie, ktoré majú charakter nadácií. Veľa takýchto spoločností má charakter verejnoprospešných organizácií (Švédsko, Nemecko). Svoju činnosť uskutočňujú v rámci obce, alebo skupiny obcí, okresu resp. niekoľkých okresov.

Zriaďovanie neziskových organizácií, vrátane bytových, na Slovensku umožnila legislatíva od roku 1997 na základe zákona č. 213/1997 Z. z. v platnom znení o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby. Nezisková organizácia je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá poskytuje všeobecne prospešné služby za vopred určených a pre všetkých používateľov rovnakých podmienok a ktorej zisk sa nesmie použiť v prospech zakladateľov, členov orgánov ani jej zamestnancov, ale sa musí použiť v celom rozsahu na zabezpečenie všeobecne prospešných služieb. To znamená, že vytvorený zisk musí byť reinvestovaný opäť do predmetu činnosti spoločnosti. Zákon v deviatich bodoch definuje všeobecne prospešné služby, pričom posledným je „zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu“.

To umožnilo aj vznik prvých dvoch neziskových bytových organizácií na Slovensku. V roku 2004 v septembri vznikla Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o., ktorej zakladateľmi bolo Hlavné mesto SR Bratislava, s 90%-ným podielom na základnom imaní a ISTROBANKA, a.s. s 10%-ným podielom. Následne v januári 2005 vznikla ďalšia v Martine pod názvom MATRA, n.o., ktorá bola 100%-nou dcérskou spoločnosťou mesta Martin. Uvedené neziskové bytové organizácie predstavovali nový prístup v zabezpečovaní nájomného bývania so zameraním na komplexné zabezpečovanie bývania – výstavba bytových domov ako aj ich následná správa a údržba. Založeniu neziskovej bytovej organizácie v Bratislave výrazne pomohli finančné možnosti ako aj skúsenosti pracovníkov zakladajúcej banky ako aj pozitívny prístup a ochota manažmentu Hlavného mesta Bratislavy (Špirková a kol., 2009). V Martine zasa významným prínosom k založeniu spoločnosti boli skúsenosti holandských odborníkov ako aj grantový projekt Holandského kráľovstva „Možnosti rozvoja neziskového bytového sektora na Slovensku“. Primárnym zámerom daného projektu bola podpora rozvoja nájomného neziskového sektora na Slovensku s využitím know-how v spravovaní obecných bytov v Holandsku.

Podstatná výhoda vytvorenia základného legislatívneho prostredia pre vznik neziskových bytových organizácií v Slovenskej republike spočíva v tom, že je to v súčasnosti jediná forma inštitúcií, ktorá okrem miest a obcí a VUC môže byť žiadateľom tak o nenávratné dotácie štátu na rozvoj bývania ako aj úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR. Výška základného imania nie je zákonom stanovená (na rozdiel od iných spoločností ako akciová spoločnosť resp. spoločnosť s ručením obmedzeným a pod.). Jeho výška je stanovená zakladateľmi a zvyčajne sa odvíja od počiatkových potrieb financovania neziskovej organizácie. Pozitívnym faktom, prečo riešiť bytovú politiku miest a obcí prostredníctvom neziskových bytových organizácií je otázka financovania výstavby bytov (primárne nájomných ale aj do vlastníctva) ako aj ich následnej obnovy (Špirková a kol., 2009).

Rizikové aspekty vytvárania neziskových bytových organizácií na Slovensku. Potreba vytvárania takýchto inštitúcií je v súčasnosti veľmi naliehavá a to nielen z dôvodu nízkeho stavu nájomného bytového sektora na Slovensku, ale hlavne z dôvodu nového prístupu k získavaniu finančných zdrojov pre tento bytový sektor. Obce a mestá, ktoré by mali byť zodpovedné za rozvoj nájomného bytového sektora majú v súčasnosti problémy, ktoré bránia v pružnom rozvoji výstavby nájomných bytov. Ide najmä o:

- nedostatok reálnych možností dlhodobého a obecného plánovania a rozpočtovania,
- nedostatok vyhovujúcich obecných politických a administratívnych štruktúr,
- nedostatok jasných koncepcií bývania na miestnej úrovni.

Tieto nedostatky sú spôsobené nedostatočným množstvom finančných prostriedkov pridelených od štátu. Štát zabezpečuje zdroje hlavne prostredníctvom každoročného štátneho rozpočtu. Takéto financovanie nevytvára racionálny finančný základ pre miestnu samosprávu. V stanovených rozpočtových podmienkach je pre obce veľmi náročné sa rozhodovať a následne realizovať koncepcie investícií a výstavby.

Záver

Neziskové bytové organizácie zohrávali veľmi dôležitú úlohu v bytovej výstavbe v západných krajinách najmä v päťdesiatych až sedemdesiatych rokoch. V tomto čase sa

najviac prejavoval štátny intervencionizmus v západných ekonomikách. Začiatkom 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 stredné a nižšie príjmové vrstvy obyvateľstva. Na druhej strane neoliberalné tendencie ekonomickej politiky západných štátov postupne presadzujú väčší podiel priamej účasti súkromných firiem na výstavbe sociálnych bytov. Napriek presadzovaniu sa neoliberalných tendencií v ekonomike, Francúzsko a Nemecko si veľmi opatrne počínajú pri obmedzovaní úlohy neziskového sektoru, ktorý je v týchto krajinách veľmi dobre vybudovaný.

Pre dotvorenie inštitucionálneho prostredia v Slovenskej republike v oblasti rozvoja a výstavby, predovšetkým, nájomného bývania bolo by potrebné vytvoriť zákonnú normu pre bytové organizácie neziskového charakteru, ktorá by riešila bývanie komplexne tak ako je to napr., v Rakúsku, Holandsku a v ďalších vyspelých štátoch.

Použitá literatúra

[1] Beijer, E. 2003. Woningbedrijf Amsterdam/DIGH. Banská Bystrica: Prezentácia - projekt MATRA, 2003

[2] Ivanička, K. 2006. Sociálny bytový sektor a úloha neziskových bytových organizácií. Nehnutelnosti a bývanie. 2006, č. 2, s. 3-21. ISSN 1336-944X

[3] Ivanička, K., Špirková, D., Zajacová, J., Púchovský, B. 2007. Aplikácia princípov fungovania neziskových bytových organizácií vo verejnej správe a školstve. 1. vydanie., Agentúra JUH Bratislava, 2007 ISBN 978-80-85661-08-8

[4] Ouwehand, A. 2002. Dutch Housing Associations, OTB, Delft, 2002.

[5] Polák, M. 2006. Riadenie neziskovej bytovej organizácie Woonconcept a uplatnenie ich skúseností na Slovensku. Nehnutelnosti a bývanie. 2006, č. 2, s. 3-21. ISSN 1336-944X

[6] Sommer, A. Medzi trhom a štátom. In: Medzinárodná konferencia „Budúcnosť družstevného a neziskového bytového sektora v bývaní“, Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja. Bratislava 24. – 25. júna 2002, s. 18.

[7] Špirková, D., Ivanička, K., Finka, M. 2009. Bývanie a bytová politika – vývoj, determinanty rozvoja bývania a nové prístupy v nájomnej bytovej politike na Slovensku. Vydavateľstvo STU v Bratislave, ISBN 978-80-227-3173-7

[8] WIENER WOHNEN – Social Housing in Vienna, 2013

[9] Zákon č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v platnom znení