

URL článkuVerzia v HTML: <http://prohuman.sk/socialna-praca/socialne-byvanie-na-slovensku>Verzia v PDF: http://prohuman.sk/files/Socialne_byvanie_na_Slovensku.pdf

Publikované v časopise Prohuman: 3. 1. 2017

Sociálne bývanie na Slovensku

Social housing in Slovakia

Abstrakt: Problematike sociálneho bývania patrí popredné miesto v sociálnej a bytovej politike v západných krajinách EÚ. V kontexte Slovenskej republiky ide o problematiku, ktorá je dlhodobo potláčaná do úzadia tak v odborných, ako aj politických kruhoch. Sociálne bývanie pritom predstavuje neoddeliteľnú a integrálnu súčasť sociálnej politiky štátu v oblasti podpory rodín, ohrozených skupín obyvateľstva, zamestnanosti a mnohých iných kľúčových oblastí podpory štátu. Príspevok zachytáva problematiku sociálneho nájomného bývania v podmienkach Slovenskej republiky a krajín EÚ.

Kľúčové slová: bytová politika, nájomné bývanie, sociálne nájomné bývanie

Abstract: Social housing is one of the more important issues facing social and housing policy in western EU countries. In the context of the Slovak Republic it is a long-standing issue that is regressed to the background in academic and political circles. However, social rental housing is undoubtedly an integral part of the state social policy especially in the field of family support, vulnerable groups of population and employment, and many other key areas of state support. Post captures issues of social rental housing in selected areas of the EU and the Slovak Republic.

Key words: housing, rental housing, social housing rents

Úvod

V súčasnosti sa u nás i v Európskej únii čoraz častejšie stávame svedkami diskurzu ohľadom problematiky dostupnosti bývania a jeho trvalej udržateľnosti. V krajinách EÚ nie je legislatívne ukotvená jednotná bytová politika. Aplikuje sa princíp subsidiarity, t.j. orgány EÚ sa problematikou bývania zaoberajú v prípade, ak je možné zabezpečiť dosiahnutie strategických cieľov EÚ efektívnejšie, ako politikou bývania nastavenou samotnými krajinami. K dosiahnutiu vymedzených cieľov sa v krajinách EÚ využívajú rôzne nástroje, ako napr. pravidlá pre verejné obstarávanie, pravidlá pre poskytovanie štátnej pomoci,

energetická politika (znižovanie energetickej náročnosti bývania a znižovanie energetickej chudoby¹), ale aj stanovenie prierezových národných cieľov pre vymedzené časové obdobia, ako je napr. boj proti chudobe a sociálnemu vylúčeniu.

Bývanie ako základné ľudské právo

Bývanie je jedným zo sociálnych práv a základnou ľudskou potrebou, pričom jeho kvalita² a dostupnosť je jedným z hodnotiacich ukazovateľov životnej úrovne obyvateľstva.³ Právo na bývanie patrí medzi základné ľudské práva zakotvené v rôznych dokumentoch medzinárodného významu, ktorých signatárom je aj Slovenska republika.⁴ Právo na bývanie nie je možno chápať ako nárokovateľné právo jednotlivca voči spoločnosti, ale ako právo založené na spoluzodpovednosti spoločnosti smerom k občanovi.⁵ (Konceptia štátnej bytovej politiky SR 2020). Právo na bývanie znamená viac než právo na príbytok.⁶ Jeho obsahom je komplex vzájomne súvisiacich a od seba závislých ľudských práv.⁷ Primerané bývanie je

¹ Pod energetickou chudobou (SR) rozumieme neschopnosť obyvateľstva vysporiadať sa s účtami za energiu v domácnosti, resp. stav, kedy priemerné mesačné výdavky domácnosti, na spotrebu elektriny, plynu, tepla, na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody, tvoria významný podiel priemerných mesačných príjmov. (Zákon č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach)

² V roku 2011 žilo v bytoch IV. kategórie 11,6% populácie SR. Po prvý krát (od roku 1961) vzrástol podiel obyvateľstva žijúcich v najnižšej kategórii bytov (1961 - 77,3%, 1971 - 50,4%, 1981 - 22,2%, 1991 - 9,9%, 2001 - 7,5%). SODB 2011 zaznamenal aj pokles populácie SR žijúcej v bytoch I. kategórie (1961 - 7,4%, 1971 - 23,1%, 1981 - 46,2%, 1991 - 75,9%, 2001 - 77,8%, 2011 - 72,2%). (Kusá, 2013)

³ Základným poslaním štátu (v kontexte SR) je vytvárať stabilné trhové prostredie, umožňujúce domácnostiam bývať podľa výšky ich príjmu, s cieľom podporovať mobilitu pracovnej sily. Trh s bývaním však nedokáže pokryť bytové potreby všetkých skupín obyvateľstva. Z tohto dôvodu je nevyhnutné v rámci bytovej politiky zavádzať viac, či menej podporných prvkov, ktorých cieľom je zvýšiť dostupnosť primeraného bývania, čo možno najširším skupinám obyvateľstva. (Konceptia štátnej bytovej politiky SR 2020)

⁴ Napr. Všeobecná deklarácia ľudských práv (1948), Medzinárodný pakt o hospodárskych a kultúrnych právach (1966), Vancouverská deklarácia (1976), Globálna stratégia bývania (1988), UN - Habitat z Istanbulu (1996), Európska sociálna charta (1996) a i. Na národnej úrovni ide najmä o zákon č. 365/2004 Z. z. antidiskriminačný zákon upravujúci zásadu rovnakého zaobchádzania vrátane bývania.

⁵ Ústava Slovenskej republiky samotné právo na bývanie nespomína. V niektorých krajinách EÚ je právo na bývanie explicitne uvedené v ústave, napr. Belgicko, Španielsko, Grécko, Portugalsko, Fínsko a i. V Škótsku má miestna samospráva, resp. nezisková bytová asociácia, zákonnú povinnosť akceptovať žiadosť o byt v prípade, že žiadosť podá osoba bez domova. Vo Francúzku je zavedené súdne vymáhateľné právo na bývanie v prípade, ak bol občanovi znemožnený prístup k bývaniu napriek jeho snahe. (Fico, 2011)

⁶ „S cieľom bojovať proti sociálnemu vylúčeniu a chudobe, Únia uznáva a rešpektuje právo na sociálnu pomoc a pomoc pri bývaní s cieľom zabezpečiť dôstojnú existenciu všetkých osôb, ktoré nemajú dostatok prostriedkov.“ (Lucan, 2012)

⁷ Medzi základné ľudské práva, priamo súvisiacich s bývaním, patrí právo na adekvátne bývanie, právo na adekvátny životný štandard, právo na prístup k bezpečnej pitnej vode a hygienickému vybaveniu, právo na najvyšší možný štandard fyzického a duševného zdravia, právo na bezpečné a zdravé prostredie, právo dieťaťa na prostredie vhodné pre fyzický a duševný vývoj, právo na prístup k zdrojom, vrátane energie na varenie, kúrenie a osvetlenie, právo na prístup k bývaniu a pridruženým službám bez diskriminácie pohlavia, rasy, etnickej príslušnosti a iného postavenia, právo na súkromie, rodinu a domov bez svojvoľných zásahov zvonka, právo na bezpečie, vrátane istoty právnej formy bývania, právo na ochranu pred núteným vystaňovaním a zničením alebo zbúraním príbytku aj v situáciách vojenskej okupácie, medzinárodných a občianskych

v zmysle medzinárodne prijatých dokumentov charakterizované finančnou dostupnosťou⁸, obývateľnosťou⁹, prístupnosťou¹⁰, polohou¹¹ a kultúrnou vhodnosťou¹². (COHRE, 2004)

Aké sú možnosti bývania?

V podmienkach SR môžeme sektor bývania¹³ rozdeliť na súkromný a verejný nájomný. Do súkromného sektora radíme súkromný nájomný sektor a súkromné vlastnícke bývanie. Zastúpenie verejného nájomného sektora predstavuje z celkového bytového fondu¹⁴ cca. 2,5%, zatiaľ čo sektor súkromného nájomného bývania je ešte nižší, t.j. okolo 0,2%. (MVVP SR, 2012) Zastúpenie jednotlivých sektorov sa v krajinách EÚ líši. Čím sú európske krajiny východnejšie a južnejšie, tým viac klesá zastúpenie súkromného nájomného sektora a verejného nájomného sektora, t.j. sociálneho bývania.

V rámci súkromného sektora má výrazné postavenie súkromné vlastnícke bývanie. Takmer 90% bytov a domov v SR je v súkromnom vlastníctve. (SODB, 2011) V rámci krajín EÚ má vyššie zastúpenie súkromný sektor v krajinách, ako Estónsko, Bulharsko alebo Rumunsko. Naopak, v Nemecku sa podiel súkromného vlastníctva pohybuje na úrovni 40%. V krajinách južnej časti Európy je zastúpenie súkromného vlastničkeho bývania vyššie ako v severných krajinách. U nás je súkromné vlastnícke bývanie jedným z najviac preferovaných spôsobov zabezpečenia si bývania. V nemalej miere má na to vplyv aj nedostatočná ponuka súkromného nájomného bývania¹⁵ a rovnako nízka ponuka sociálneho bývania.¹⁶ Výrazným

ozbrojených konfliktov, vytvárania a výstavby cudzích obydlí, sťahovania obyvateľstva a projektov rozvoja a i. (COHRE, 2004)

⁸ Finančné náklady domácností spojené s bývaním by mali byť na takej úrovni, aby nebolo ohrozené (sťažené) uspokojenie iných základných potrieb.

⁹ Bývanie musí poskytovať dostatočný priestor a ochrániť členov domácnosti pred zimou, vlhkom, horúčavami, dažďom, vetrom a inými ohrozeniami zdravia.

¹⁰ Bývanie musí byť prístupné pre tých, ktorí naň majú právo. Znevýhodneným skupinám musí byť poskytnutý plný a trvalý prístup k vhodnej ponuke bývania.

¹¹ Bývanie sa musí nachádzať v lokalite, ktorá umožňuje prístup k pracovným možnostiam, zdravotným službám, školám, opatrovateľským centrom pre deti a iným sociálnym zariadeniam.

¹² Konštrukcia obydlia, použité stavebné materiály a sprievodné postupy musia náležite umožniť vyjadrenie kultúrnej identity a rozmanitosti bývania.

¹³ V súčasnosti pripadá v rámci SR 370 bytov na 1000 obyvateľov. Po Poľsku ide o druhý najnižší podiel bytov v EÚ na 1000 obyvateľov. Je nutné dodať, že expertné odhady v rámci výsledkov a čísel z SOBD 2011 naznačujú, že uvedený podiel bytov môže byť v skutočnosti nižší až o 10%. (Housing Europe, 2015) V SR pripadá na 1000 obyvateľov 329 obývaných bytov, čo predstavuje najnižšiu fyzickú dostupnosť bývania v EÚ. (Kusá, 2013)

¹⁴ Zastúpenie súkromného nájomného sektora a sociálneho bývania v porovnaní s celkovým bytovým fondom sa v rámci krajín EÚ kategorizuje do základných štyroch tried a to na vysoké zastúpenie (>19 %), stredné zastúpenie (11-19 %), nízke zastúpenie (5-10 %) a veľmi nízke zastúpenie (4-0 %). Slovenská republika sa nachádza v pásme veľmi nízkeho zastúpenia oboch sektorov bývania.

¹⁵ V roku 2011 bolo v rámci SR voľných, resp. neobývaných viac ako 200 tisíc bytových jednotiek. (SODB, 2011)

negatívnym dopadom preferovania súkromného vlastníckeho bývania domácnosťami je nízka mobilita práce,¹⁷ riziko straty bývania v prípade neplnenia si povinnosti vyplávajúcich z kúpy bytu¹⁸ a v neposlednom rade, zadlženosť rodín a jednotlivcov na celé dekády ich života. Súkromné vlastnícke bývanie je určené najmä pre stredné a vyššie príjmové skupiny obyvateľstva.¹⁹ Do nájomného súkromného sektora rovnako radíme štandardné nájomné bývanie vo vlastníctve inštitúcií finančného trhu, developerov, investorov stavebných firiem, byty v súkromnom vlastníctve fyzických osôb za účelom prenájmu, ale aj byty a domy vo vlastníctve mimovládnych organizácií. Výška nájomného je generovaná trhom, t.j. ponukou a dopytom.²⁰ Uvedený druh bývania neplní úlohu sociálneho bývania, t.j. sociálne bývanie je v plnej kompetencii miest a obcí. Súčasná legislatíva SR za istých podmienok umožňuje prevziať časť segmentu sociálneho nájomného bývania do priamej správy mimovládnych organizácií (n. o.). Je však otázkou, do akej miery je/bude, zo strany štátu, zabezpečená adekvátne podpora pre naštartovanie uvedených zmien.²¹ (Konceptia štátnej bytovej politiky SR 2020) Význam NGO organizácií v úlohe správcu a vlastníka sociálneho bývania v krajinách EÚ rastie (napr. Holandsko, Írsko, Rakúsko, Veľká Británia), a to najmä z dôvodu efektívnejšej správy bytov spojenou s nižšou byrokraciou, nižšou mierou korupcie, nezneužívaním sociálneho bývania na politický boj a ochota prostredníctvom sociálneho bývania zabezpečovať sociálny mix a inklúziu. Značná časť NGO organizácií, okrem poskytovania sociálneho bývania, súbežne poskytuje komplexné sociálne služby (v prípade potreby) v oblasti spoločného súžitia, sociálnych problémov alebo problémov pri platení nájomného a pod. (Lux, 2010)

¹⁶ Podiel vynaložených verejných zdrojov SR (z celkového HDP) určených na podporu rozvoja bývania klesá. V roku 2005 SR vynakladala 0,55 % z celkového HDP, zatiaľ čo v roku 2013 to bolo 0,36 % z celkového HDP krajiny. Vo výdavkoch vynaložených zo štátneho rozpočtu zaznamenávame rovnaký negatívny trend a to z 2,39% (2005) na 0,99 % (2013). (Konceptia štátnej bytovej politiky SR 2020)

¹⁷ V poslednom päťročnom období sa na Slovensku v roku 2007 presťahovalo do iného bytu 3,4 % obyvateľov (Nemecko 10,2%, Dánsko 16,5 %, Švédsko 21,3%). V roku 2012 sa podiel obyvateľov v rámci SR zvýšil na hodnotu 7,7 % (Nemecko 20,8 %, Dánsko 31,3%, Švédsko 37,6%). (EU SILC, 2012)

¹⁸ Výsledky výskumu Mikeszovej a kol. (2010) preukázali, že domácnosti (ČR), ktoré splácajú hypotekárne úvery a nedisponujú dostatočnou finančnou rezervou, sa pri strate zamestnania člena domácnosti (aj pri krátkodobom) a následnom výpadku príjmov dostávajú do vážnych finančných problémov.

¹⁹ Strednej príjmovej skupine obyvateľstva sú za účelom zabezpečenia bývania sprístupnené s podporou štátu úvery zo ŠFRB, stavebné sporenia a hypotekárne úvery.

²⁰ Podiel nákladov spojených s bývaním na disponibilnom príjme dosiahol v roku 2012 v SR 19,9%. Priemer v EÚ-28 bol 21,2% (napr. Belgicko 22,1%, Česká republika 24,6%, Francúzsko 17,9%, Holandsko 29,2%, Luxembursko 14,0%, Nemecko 27,9%). Najvyššie náklady spojené s bývaním v roku 2012 znášali domácnosti v Grécku a naopak, najnižšie, boli zaznamenané na Malte (11,0%). Do nákladov boli zahrnuté hypotéky, úvery na bývanie, náklady za plyn, elektrinu, kúrenie a náklady na údržbu a užívanie bytu. (Konceptia štátnej bytovej politiky SR 2020)

²¹ Na jednej strane vytvára uvedené predpoklad k vzniku nových NGO organizácií v rámci III. sektora priamo obcami a mestami v úlohe správcov sociálneho bývania. Na strane druhej je možné transformovať existujúce obecné správčovské spoločnosti (napr. s.r.o.) na neziskové organizácie.

Verejný nájomný sektor bývania tvoria byty a domy vo vlastníctve miest a obcí.²² Nájomný verejný sektor bývania je do rozsahu totožný so sociálnym bývaním. Uvedený segment bývania podlieha vo výraznej miere regulácií štátnej bytovej politiky. Prostredníctvom jej nástrojov štát upravuje a koriguje výstavbu, resp. rozvoj sociálneho bývania²³ a najmä cieľové skupiny obyvateľstva, pre ktoré je uvedený druh bývania primárne určený.

Čo je sociálne bývanie?

Sociálne bývanie, rovnako ako bytové politiky štátov EÚ, neupravuje jednotná legislatíva EÚ, rovnako nie je zadefinovaná jednotná klasifikácia sociálneho bývania platná pre všetky členské štáty EÚ. Označenie sociálneho bývania v jednotlivých krajinách nie je taktiež jednotné, býva pomenované ako bývanie s miernym nájomným (Francúzsko), limitované neziskové bývanie (Rakúsko), verejné bývanie (Dánsko), podporované bývanie (Nemecko), alebo chránené bývanie (Španielsko). V našich podmienkach sa môžeme stretnúť s označením sociálneho bývania, ako nájomného bývania pre sociálne účely, alebo ako sociálne nájomné bývanie. V oboch prípadoch je kladený dôraz na vymedzenie právneho vzťahu k danej nehnuteľnosti a účelu, pre ktorý je tento druh bývania určený. Vo všeobecnosti je sociálne bývanie nastavené tak, aby bola naplnená potreba kvalitatívne primeraného bývania domácnostiam,²⁴ ktoré nie sú schopné uspieť v „sút'aži“ na trhu s bývaním. Sociálne bývanie je poskytované za nižšie ceny ako sú ceny trhové²⁵ a jeho distribúcia medzi obyvateľstvo je

²² Počet bytov, u ktorých začala výstavba a bytov dokončených vo vlastníctve miest a obcí má klesajúci charakter. V roku 2009 bola začatá výstavba 2 719 bytových jednotiek, zatiaľ, čo v roku 2013 počet začatých bytových jednotiek klesol na hodnotu 575 bytov. V roku 2013 bolo dokončených 1 064 bytov v obecnom vlastníctve, pričom v roku 2009 bolo dokončených 2 305 bytov. Z pohľadu krajov bola najmasívnejšia výstavba bytov počas celého sledovaného obdobia v Bratislavskom kraji a naopak, najnižšia v kraji Banskobystrickom. (Konceptia štátnej bytovej politiky SR 2020)

²³ Mestá a obce majú povinnosť obstarávať a schvaľovať programy rozvoja bývania a spolupôsobia pri utváraní vhodných podmienok na bývanie. (Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov)

²⁴ V SR čelilo v roku 2013 zlým bytovým podmienkam 4,5 % domácností. V roku 2014 to bolo 4,3 % domácností. (EU SILC, 2014) V roku 2012 bolo 7,9 % domácností v SR s príjmom nad hranicou chudoby nespokojných s bývaním, zatiaľ, čo u domácností s príjmom pod hranicou chudoby bola nespokojnosť u 19,1 % domácností. Domácností, ktoré čelia bytovým nedostatkom (2012) sú najviac nespokojné s kvalitou elektroinštalácie (29,7 %), nedostatkom miesta v byte (28,2 %), nedostatkom denného svetla (27,7 %), kanalizáciou a vodoinštaláciou (27,6 %) a problémami so zatekajúcou strechou a vlhkými stenami (22,9 %). (EU SILC, 2013)

²⁵ V podmienkach SR upravuje výšku nájmu Opatrenie MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008. V § 2 ods. 1 sa uvádza maximálna výška ročného nájmu vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu. Uvedené sa vzťahuje na byty obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001 a obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a vyšších územných celkov. Uvedené sa nevzťahuje na byty bytových družstiev zriadených alebo založených po roku 1958, byty vo vlastníctve fyzických osôb a byty v bytových domoch postavených bez účasti verejných prostriedkov a pod. (bližšie § 4 č. opatrenie č. 01/R/2011). Maximálna výška nájmu pre byty, na ktoré sa nevzťahuje § 2 a § 4, sú taxatívne definované § 1 a § 4a uvedeného opatrenia

zabezpečená prostredníctvom administratívnych postupov.²⁶ Aj napriek rozdielom v bytovej politike a v chápaní sociálneho bývania jednotlivých krajinách EÚ je možné klasifikovať prístup k sociálnemu bývaniu do troch základných modelov.

Prvým je model univerzálny, ktorého cieľom je sprístupniť bývanie čo možno najväčšiemu počtu záujemcov prostredníctvom mestských, obecných podnikov (napr. Švédsko) alebo mimovládnych neziskových organizácií²⁷ (napr. Dánsko, Holandsko). Uvedený typ sociálneho bývania má za cieľ poskytnúť kvalitatívne primerané²⁸ a cenovo dostupné bývanie (regulované nájomné) čo najširšej populácii bez ohľadu na ich príjem, t.j. pre žiadateľov neexistuje „príjmový strop“ na domácnosť. V krajinách s uvedeným modelom sociálneho bývania sa pohybuje sociálne bývanie v intervale od 18% do 32% z celkové bytového fondu krajiny (Holandsko, Švédsko a Dánsko). (UNECE, 2015) Pre nízkopríjmové domácnosti a domácnosti ohrozené chudobou a sociálnou exklúziou ostáva možnosť čerpať rôzne formy podpory a príspevkov (napr. príspevok na bývanie). Výsledkom je zabezpečenie sociálneho mixu domácností s rôznych sociálno-ekonomických skupín obyvateľstva a eliminácia sociálneho vylúčenia a rezidenčnej segregácie. Krajiny aplikujúce univerzálny model sociálneho bývania sa vyznačujú vysokou mierou zastúpenia sociálneho bývania v rámci celkového bytového fondu. Opísaný model potiera rezidenčnú segregáciu a vytvára podmienky pre sociálny mix,²⁹ spoločenskú súdržnosť a umožňuje prístup k dôstojnému bývaniu pre všetkých. (IZA, 2013)

MF SR. Nájomné vymedzené uvedeným spôsobom označujeme ako regulované, nákladové, resp. ekonomické nájomné.

²⁶ Proces pridelovania sociálnych bytov nie je legislatívne určený. Obce majú v plnej pôsobnosti prostredníctvom volených zástupcov určenie spôsobu pridelovania bytov. V roku 2010 najviac miest a obcí pridelovalo byty žiadateľom o sociálne bývanie prostredníctvom poradovníka (66%). Prostredníctvom individuálneho posúdenia žiadostí postupovalo 50% obcí. Pomocou lotérie pridelovalo sociálne bývanie žiadateľom 21% miest a obcí. Prostredníctvom bodového systému s cieľom priradenia priorít určitým faktorom v žiadosti a dražby pridelujú sociálne bývanie v 11% miest a obcí. V mnohých samosprávach sú aplikované rôzne postupy súčasne. (Suchalová – Staroňová, 2010)

²⁷ V SR patria medzi oprávnených žiadateľov finančných prostriedkov na zabezpečenie bývania, správu a údržbu bytov zo Štátneho fondu rozvoja bývania aj mimovládne organizácie poskytujúce všeobecne prospešné služby (n.o.), ktorých zakladateľom alebo jedným zo zakladateľov je obec alebo vyšší územný celok, ak ich vklad tvorí najmenej 51 % majetku neziskovej organizácie a v správnej rade neziskovej organizácie ich zastupuje nadpolovičný počet členov. (Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní)

²⁸ Medzi všeobecne používaný indikátor kvality bývania možno považovať mieru preplnenia obydli na základe údajov EU SILC. V roku 2013 žilo v preplnených obydliach 17,3% obyvateľov EÚ. Problém s nedostatočným priestorom v obydli pociťujú štyria z desiatich obyvateľov Slovenska (v roku 2014 – 38,6% obyvateľov SR). Podiel obývaných bytov s 2 a viac domácnosťami v SR od roku 1991 rastie: v roku 1961 - 18,4%, v roku 1971 – 15,1%, 1981 – 15,1%, 1991 – 11,8%, 2001 – 18,8% a v roku 2011 20,9%. (Vlačuha – Kováčová – Velčická, 2015)

²⁹ Príkladom segregácie a koncentrácie domácností s problémami je sídlisko Luník IX. Sídlisko sa začalo stavať v 70-tych rokoch minulého storočia ako experimentálna výstavba sídliska typu ABC (A – armáda, B – bezpečnosť, C – cigáni). Dôsledkom krátkozrakých opatrení (koncentrovanie najmä neplatičov a

Druhým modelom sociálneho bývania je model všestranný. Uvedený model má dominantné zastúpenie v politikách bývania krajín EÚ. Ide najmä o krajiny, ktorých sa percentuálne zastúpenie sociálneho bývania v celkovom bytovom fonde pohybuje v intervale 0% až 19%. (UNECE, 2015) Do pozornosti sociálneho bývania sa dostávajú domácnosti, ktoré nie sú schopné si samostatne zabezpečiť dôstojné bývanie za primeranú a dostupnú cenu. Tento model reaguje na nedostupnosť bývania na trhu. Bývanie je poskytované prijímateľom selektívne na základe definovaných prioritných kritérií, postupov a pravidiel. Ide najmä o určené fixné stropy príjmov. Tento model sociálneho bývania preferuje nízko príjmové domácnosti, zraniteľné domácnosti a vybrané ohrozené skupiny, resp. domácnosti.³⁰ Všestranný model sociálneho bývania je aplikovaný, napr. v Rakúsku, Francúzsku, Fínsku, Luxembursku, Poľsku a mnohých iných krajinách EÚ. Slovenská republika aplikuje uvedený model sociálneho bývania, avšak v kombinácii s reziduálnym modelom (spolu s krajinami ako, napr. Francúzsko, Fínsko, Belgicko a Nemecko).

Posledným modelom aplikovaným v štátoch EÚ je model reziduálny. Uvedený model je aplikovaný najmä vo Veľkej Británii, Estónsku, Írsku, Malte, Bulharsku, Litve a i. Reziduálny model je najčastejšie zavádzaný v krajinách EÚ, v ktorých nie je nasýtený dopyt po sociálnom bývaní. Cieľom reziduálneho modelu sociálneho bývania je poskytnúť primerané a cenovo dostupné bývanie³¹ vybraným kategóriám domácností, ktoré sú väčšinou priamo závislé od rôznych finančných transferov a dávok sociálnej pomoci (napr. nezamestnaní, zdravotne znevýhodnení, seniori, mnohohodtné rodiny, jednorodičovské rodiny, osoby po výkone trestu, utečenci, mladí ľudia³² a i.) a v mnohých ohľadoch sú vytláčané alebo im je úplne znemožnený prístup na trh s bývaním. Sociálne bývanie je sprístupnené vybraným skupinám ohrozených domácností, pričom preferovaným kritériom je výška príjmu domácnosti. Domácnostiam s príjmom vyšším ako stanovený maximálny príjem pre domácnosť, je vstup do systému sociálneho bývania zamedzený. Uvedený model sociálneho bývania vytvára

„nepripravených obyvateľov“ z iných mestských častí) sa z Lunika IX stal jeden z najväčších slumov v strednej Európe.

³⁰ V krajinách EÚ využívajú domácnosti najmä kombináciu vlastného príjmu a príspevku na bývanie.

³¹ ... primerané súkromie, primeraný priestor, primerané bezpečie, primerané osvetlenie a vetranie, primeranú základnú infraštruktúru, primeranú polohu vzhľadom na zamestnanie a základné vybavenie, a to všetko za prijateľnú cenu... (CESCR, 1991)

³² Podľa údajov EU-SILC približne 67% (2014) obyvateľov SR vo veku 18 - 34 rokov žije so svojimi rodičmi. Ide o druhé najvyššie % mladých ľudí v krajinách EÚ (po Grécku - 70,3%). Priemer krajín EÚ je 48,1%. (EU SILC, 2014) Nie zriedka je uvedená problematika bagatelizovaná v kontexte „mama hotel“, čo však nevysvetľuje skutočnosť, že spoločné bývanie s rodičmi má vyššie zastúpenie v krajinách EÚ s nižšou fyzickou dostupnosťou bývania, ako je tomu v krajinách s vyšším počtom bytov na 1000 obyvateľov. (Kusá, 2013)

vysoké riziko rezidenčnej segregácie a koncentrácie zraniteľných domácností.³³ Zvýšená koncentrácia domácností poznačených chudobou a vysokou mierou nezamestnanosti môže viesť k ďalším synergickým efektom, ako napr. chátranie bytového fondu, zvýšená miera kriminality, zhoršenie zdravotného stavu nájomníkov, zadlženosť domácností a i., čo v konečnom dôsledku znamená zvýšené výdavky zo strany štátu a obcí pri riešení vzniknutého nepriaznivého stavu. (UNECE, 2015)

V prístupe k sociálnemu bývaniu sú od roku 2008 zaznamenané zmeny vládnych politík v krajinách ako je Holandsko, Švédsko a Dánsko. Pod tlakom donedávna prebiehajúcej hospodárskej krízy a dodnes stále citeľných výpadkoch vo verejných financiách, sa politiky bývania uvedených krajín približujú k modelu všestrannému. Značná časť krajín EÚ (napr. Nemecko, Poľsko, Španielsko, Taliansko) so všestranným modelom sociálneho bývania prechádza k modelu reziduálnemu, čoho dôsledkom je nižšia dostupnosť sociálneho bývania, čo následne predstavuje riziko zvyšovania počtu domácností zadlžených hypotekárnymi úvermi.³⁴

Funkčne nastavená štátna bytová politika v oblasti sociálneho bývania musí spĺňať dve základné požiadavky. Požiadavku na efektívnosť a efektivitu. Štátnu bytovú politiku možno považovať za efektívnu v prípade, ak jej nástroje pomáhajú príjmovu slabším domácnostiam viac než domácnostiam príjmovu silnejším, pričom žiadna zo sociálne a príjmovu slabších domácností nie je z pomoci vylúčená. Požiadavka efektivity bytovej politiky a jej nástrojov sa považuje za splnenú, ak nevytvára nerovnovážny stav na trhu s bývaním (napr. monopol na trhu s bývaním, rast cien nehnuteľností a nájomného) a je využívaná v takom prípade, kedy stanovený cieľ bytovej politiky nie je možné zabezpečiť lacnejšie, s prihliadnutím na verejné financie, napr. alternatívne nastavenie nástrojov bytovej politiky a intervencie štátu (napr. príspevok na bývanie). (Lux - Kostelecký, 2011)

V rámci sociálneho bývania je možné zabezpečovať integračné procesy sociálne znevýhodnených skupín s cieľom zabezpečiť sociálnu a územnú súdržnosť. Medzi

³³ V praxi (SR) sa stretávame najmä s tým, že výstavba bytov nižšieho štandardu sa nie zriedka realizuje v rezidenčne segregovaných lokalitách s atypickým technickým riešením. Ide najmä o pavlačové riešenie budovy, čo znižuje náklady na výstavbu a kvalitu bývania a zároveň zvyšuje náklady na bývanie. Umiestnenie sociálneho bývania v rezidenčne segregovaných lokalitách iba s čiastočnou inžinierskou vybavenosťou, má za následok poskytovanie sociálneho bývania bez pripojenia na teplú vodu alebo ústredné kúrenie (uvedené technické nedostatky sú kompenzované elektrickým vykurovaním a elektrickými prietokovými ohrievačmi vody, čo v oboch prípadoch zvyšuje ekonomické náklady na bývanie).

³⁴ Obyvatelia SR sa zadlžujú najrýchlejšie spomedzi všetkých krajín EÚ. Národná banka Slovenska plánuje od roku 2017 výrazne sprísniť podmienky poskytovania hypotekárných úverov. Cieľom opatrení má byť zabezpečenie dostupnosti úverov iba tým žiadateľom, ktorí disponujú dostatočnou výškou vlastných úspor a budú schopní splácať úver aj v krízových situáciách. Uvedené opatrenie bude vytvárať tlak na dostupnosť sociálneho bývania.

najznámejšie koncepty patrí koncept „housing ready“ a „housing first“. Pri zabezpečovaní integrácie vylúčených osôb bez kompetencie udržania si dlhodobého (nájomného) bývania, sa najčastejšie využíva koncept „housing ready“ (prestupné bývanie). Nízka miera kompetencií udržať si dlhodobé bývanie je nie zriedka sprevádzané mnohými sociálno-patologickými javmi a rodinnými problémami (alkoholizmus, drogová závislosť, zadlženosť, rozpad rodiny, strata zamestnania a i.) Filozofia prestupného bývania vychádza z predpokladu, že reálna reintegrácia v oblasti bývania je možná iba v prípade kontinuálneho riešenia problémov klienta prostredníctvom aktívnych sociálnych služieb, sociálnej práce a opatrení sociálnej a bytovej politiky. Uvedené je v praxi zabezpečené pomocou viacerých foriem bývania³⁵ s cieľovou sociálnou prácou. Samostatné bývanie je výsledkom jednotlivých úspechov členov domácností v spoločenskom živote. Aktívna sociálna práca sprevádza členov domácnosti jednotlivými stupňami bývania s konečným cieľom dosiahnutia samostatného nájomného bývania (aj mimo systém sociálneho nájomného bývania).³⁶ Opačným prístupom, pri riešení dostupnosti bývania pre najviac ohrozené domácnosti a jednotlivcov, ktorým hrozí akútna strata bývania alebo sa ocitli v stave bez domova, je koncept „housing first“. Ten vychádza z predpokladu, že čím dlhšie sa jednotlivec, resp. domácnosť nachádza v stave „bez trvalého a bezpečného bývania,“ tým skôr stráca kompetencie k jeho trvalému udržaniu. Zabezpečenie samostatného bývania je prvoradé a jeho dosiahnutie by malo byť v čo možno najkratšom čase. Zabezpečenie bývania má prednosť pred riešením sociálnych problémov domácnosti. Poskytovanie pomoci a asistencie je zabezpečené až následne po poskytnutí bývania a to prostredníctvom celých balíkov sociálnych a podporných služieb (pomoc pri vybavovaní dávok a príspevkov, asistencia pri hľadaní vhodného zamestnania, pomoc pri riešení zadlženia a i.).

Slovenská republika a sociálne bývanie

³⁵ ... od dočasného ubytovania až po trvalé nájomné bývanie ...

³⁶ Viaceré štúdie poukazujú nato, že model prestupného bývania s príliš prísne nastavenými podmienkami pre jednotlivé stupne bývania môže vytvárať riziká a znižovať účinnosť samotného bývania. Dôsledkom veľmi prísnych podmienok je stagnácia domácností a jednotlivcov uviaznutých medzi jednotlivými stupňami bývania bez možnosti postúpenia a naplnenia tak cieľa, t.j. samostatného bývania. Výsledky výskumu zameraného na prestupné bývanie (ČR) poukazujú, že mnohé rodiny, ktoré boli zaradené do systému prestupného bývania a dosahovali rýchly postup v systéme v bývaní, neboli spôsobené absorbovaním pravidiel a získaním (obnovou) kompetencií potrebných pre udržanie samostatného bývania. Skôr sa ukazuje, že uvedené domácnosti disponovali požadovanými kompetenciami už pred vstupom do systému. Ich problémom bol v nedostatku finančne dostupného bývania. (Kocman – Klepal, 2015) Aj napriek existujúcim nedostatkom modelu prestupného bývania čoraz viac silnejú hlasy z radov odborníkov a politikov o „plošnom“ zavádzaní prestupného bývania pri riešení tzv. „rómskej problematiky“. MV SR avizuje začiatkom roku 2017 vyhlásenie výzvy na podporu programov prestupného bývania. Pri problematike finančnej dostupnosti bývania, napr. s podporou štátu (zreálnenie výšky príspevku na bývanie) už tieto „hlasy“ nie je počuť.

Sociálne bývanie legislatívne vymedzuje § 21 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Základnou črtou vymedzenia sociálneho bývania je jeho priame prepojenie na verejné financie, t.j. do sociálneho bývania patria všetky byty, domy, bytové budovy, na ktorých obstaranie sa použili verejné finančné prostriedky alebo bývanie a ubytovanie je financované s použitím verejných finančných prostriedkov. Cieľom sociálneho bývania je zabezpečiť primerané a ľudsky dôstojné bývanie jednotlivcom a rodinám,³⁷ ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením alebo tým osobám, ktorým je poskytovaná starostlivosť prostredníctvom vybraných sociálnych služieb. Z uvedeného vyplýva, že nájomné bývanie vo vlastníctve miest a obcí je totožné so sociálnym bývaním. Rovnako sa za sociálne bývanie považujú vybrané sociálne služby, v rámci ktorých je klientom odkázaným v zmysle zákona 448/2008 Z. z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov poskytovaná starostlivosť spojená s ubytovaním ako, napr. zariadenia pre seniorov, domovy sociálnych služieb, zariadenia opatrovateľskej starostlivosti, útulky, nocľahárne, domovy na polceste, zariadenia núdzového bývania a i. Na to, aby sa uvedené sociálne služby kategorizovali pod sociálne bývanie, nie je rozhodujúci ich zriaďovateľ, teda to, či ide o verejného alebo neverejného poskytovateľa, ale skutočnosť, či uvedené sociálne služby sú poskytované, resp. neposkytované za účelom dosiahnutia zisku. V prípade, ak poskytovateľ prevádzkuje sociálnu službu za účelom nedosahovania zisku, je oprávneným prijímateľom finančného príspevku na poskytovanie sociálnej služby z verejných zdrojov, t.j. z kapitoly Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR.

Komu je sociálne bývanie určené

Sociálne bývanie v rámci krajín EÚ je v najväčšej miere poskytované domácnostiam, ktoré nie sú schopné samostatne získať bývanie na trhu s bývaním, napr. z dôvodu príjmu, diskriminácie alebo tieto domácnosti nie sú zaujímavé pre bankové domy, čo ich vylučuje z možnosti zaobstarat' si súkromné vlastnícke bývanie (napr. hypotekárny úver). Slovenská republika aplikuje duálny model sociálneho bývania.³⁸ Sociálne bývanie zabezpečené

³⁷ V roku 2012 najviac domácností (SR) pociťovalo ako najväčší problém vo svojom okolí/susedstve znečistenie a špinu (16,2 %), vandalizmus, zločin a násilie (15,1 %), hluk od susedov alebo z ulice (14,2 %), ťažkosti s dostupnosťou k potravinám (13,5 %), ťažkosti s dostupnosťou k verejnej doprave (11,9 %) a k základnej zdravotnej starostlivosti (11,2 %). (EU SILC, 2012)

³⁸ Všestranný a reziduálny model sociálneho bývania.

prostredníctvom výstavby z verejných prostriedkov (napr. ŠFRB, MDVaRR SR),³⁹ je legislatívne rozdelené na sociálne bývanie v byte bežného štandardu a v byte nižšieho štandardu. Uvedené typy sociálneho bývania nie sú legislatívne postavené na rovnakej „kvalitatívnej“ úrovni.⁴⁰ Pre byty bežného štandardu je vymedzená maximálna rozloha bytu 80 m² a byty nižšieho štandardu nesmú prevýšiť rozlohu 60 m².⁴¹ Sektor sociálneho bývania je určený domácnostiam a jednotlivcom, ktorí sú znevýhodnení alebo nemajú dostatočné finančné prostriedky na to, aby si bývanie zabezpečili a udržali svojpomocne. Znevýhodnenie môže mať charakter krátkodobý alebo trvalý. Ide najmä o znevýhodnenie spojené s fázami životného cyklu,⁴² zdravotným stavom (hendikepom), sociálno-ekonomickým statusom, ale aj s diskrimináciou na etnickom princípe alebo priradenia nálepky „problémového, resp. neprispôsobivého“ občana. Slovenská republika prostredníctvom štátnej bytovej politiky definuje znevýhodnené skupiny obyvateľov na trhu s bývaním, medzi ktoré zaraďuje nízkopríjmové domácnosti, mladé rodiny, mnohopočetné rodiny, seniorov,⁴³ jednorodičovské rodiny, ženy ohrozené násilím a obeť násilia, cudzincov a migrantov, ľudí bez domova,

³⁹ ... a udrží nájomný charakter najmenej 20 rokov. O ich ďalšom „osude“, t.j. o tom, či si aj po uvedenej dobe udržia nájomný charakter alebo budú predané do súkromného vlastníctva budú rozhodovať volení zástupcovia samotných obcí.

⁴⁰ Celková úžitková plocha bytu nižšieho štandardu je najmenej 15 m², pričom veľkosť plochy na obyvateľa nesmie byť nižšia ako 12 m² a 6 m² na každú ďalšiu osobu, ktorá s ním žije v domácnosti. Minimálne požiadavky na vybavenie bytu sú napojenie na prívod pitnej vody s technickou možnosťou inštalovania zariadenia na varenie, prípravu teplej vody, možnosťou inštalovania zariadenia na osobnú hygienu, odvedenie odpadových vôd s technickou možnosťou inštalovania splachovacieho záchoda a technická možnosť inštalovania vykurovacích telies na lokálne vykurovanie obytných miestností. Súčasťou domového vybavenia budov s bytmi nižšieho štandardu, ktoré sú lokálne vykurované tuhým palivom, musia byť priestory na uskladnenie paliva. (Vyhláška č. 259/2008 Z. z. Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia)

⁴¹ Maximálne rozlohy bytov je možné prekročiť o 10% podlahovej plochy v prípade, ak ide o byt, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva alebo je byt určený na bývanie pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím (zdravotné postihnutie taxatívne vymedzuje zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní). Uvedené vymedzenie podlahovej plochy bytov je zúžené v rámci podmienok pri získaní dotácie z verejných prostriedkov (pre vybraných žiadateľov), kedy priemerná podlahová plocha sociálnych bytov vypočítaná z celkových obstaraných bytov nesmie prekročiť v prípade bytu bežného štandardu 60 m² a u bytov nižšieho štandardu 55 m². Tým je legislatívne zabezpečené, aby žiadatelia o dotáciu nevyužívali verejné prostriedky na výstavbu bytov maximálne novej podlahovej plochy.

⁴² Vek jednotlivca a jeho rodinné prostredie, t.j. faktory ovplyvňujúce životné cykly, ovplyvňujú nielen pravdepodobnosť prežitia kľúčových životných situácií (partnerstvo, narodenie dieťaťa, odchod na dôchodok a i.), ale aj pravdepodobnosť skúseností s prepadom príjmu alebo jeho zvýšením. (Gerbery – Lesay – Škobla, 2007)

⁴³ Seniori sú vysoko ohrozenou skupinou, najmä po smrti jedného z manželov. Strata príjmu za týchto okolností je výrazná. Najohrozenejší sú bezdetní seniori, ktorí sú priamo vystavení strate bývania, a ktorí jej čelia iba na úkor znížovania výdavkov v iných oblastiach života (zdravie, kultúra, strava a pod.)

domácnosti žijúce v sociálne vylúčených lokalitách/slumoch.⁴⁴ Rovnako sem patria skupiny osôb, ktoré sú z rôznych dôvodov natoľko znevýhodnené, že nie sú schopné uspokojiť potrebu bývania.⁴⁵ (Konceptia štátnej bytovej politiky SR 2020) Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní taxatívne vymedzuje oprávnených žiadateľov a prijímateľov sociálneho bývania. Sociálne bývanie smie využívať osoba/domácnosť s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima⁴⁶ alebo najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak je členom tejto domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom alebo aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce. Medzi ďalších oprávnených žiadateľov patria osoby, ktorým zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka, ak nepresiahli vek 30 rokov a rovnako osoby žijúce v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada⁴⁷. Samotný proces pridelovania sociálneho bývania si určujú samotné obce prostredníctvom Všeobecne záväzných nariadení obce. Tie sú okrem vymedzených podmienok stanovených zákonom o sociálnom bývaní často „vylepšené“ o podmienky, ktoré si obce určujú samé prostredníctvom všeobecne záväzných nariadení. V mnohých prípadoch tieto podmienky vytvárajú bariéry v prístupe k bývaniu. Ide najmä o využitie možnosti zloženia finančnej zábezpeky budúceho nájomníka, ktorá môže znamenať pre nízkopríjmové skupiny obyvateľov výraznú bariéru v dostupnosti bývania (pre daný účel nie je možné získať a ani použiť žiadnu formu sociálnej pomoci).⁴⁸ Trvalý pobyt žiadateľa o bývanie je nie zriedka podmienený jeho dĺžkou, t.j. je stanovená hranica minimálnej doby trvania trvalého pobytu žiadateľa v obci. Ďalšou častou podmienkou je neexistencia záväzkov voči obci a to aj tých, ktoré môžu byť niekoľko rokov staré (a žiadateľ o ich existencii nemusel mať vedomosť) a nemajú s bývaním nič spoločné (napr. poplatok za psa, komunálny

⁴⁴ V strategických vládnych a odborných dokumentoch sú nie zriedka označované ako marginalizované rómske komunity. Obraz „rómskej komunity“ je politickou fikciou, ktorá je vyvinutá a podporovaná štátnou mocou. (Jakoubek – Hirt, 2004)

⁴⁵ Napr. dlhodobo nezamestnaní, aktívni užívatelia drog a i. (Konceptia štátnej bytovej politiky SR 2020)

⁴⁶ Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

⁴⁷ Napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

⁴⁸ Zákon 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní umožňuje do nájomnej zmluvy vložiť klauzulu o finančnej zábezpeke, ktorej výška nesmie presiahnuť výšku maximálne šesťmesačného nájomného.

odpad,⁴⁹ drobný stavebný odpad a pod.) Stretnúť sa môžeme s podmienkou zisťovania výchovných pomerov v domácnosti, dochádzky detí do školy alebo žiadateľov prínos pre obec, napr. kultúrnej, sociálnej, zdravotnej, ekonomickej oblasti spoločenského života obce.⁵⁰ Mnohé z podmienok sú zamerané na sledovanie predchádzajúceho bývania žiadateľa. V prípade, ak bol žiadateľ v minulosti nájomcom a nájom bytu zanikol zavinením nájomníka alebo bol vlastníkom bytu, poprípade rodinného domu a tento mu bol odňatý exekúciou, stráca možnosť uchádzať sa o sociálne bývanie.⁵¹ V minulosti niektoré obce a mestá zavádzali do nájomných zmlúv aj notársku zápisnicu s exekučným titulom, prostredníctvom ktorej by obec, v prípade neplatenia nájomného zo strany nájomníkov, mohla pristúpiť k deložácii⁵² z bytu bez súdneho rozhodnutia.⁵³ Je zrejmé, že uvedené „vylepšenia“ miest a obcí v rámci pridelenia sociálneho bývania znižujú dostupnosť bývania pre ohrozené skupiny obyvateľov, pričom sledujú skôr isté politické a tendenčné napĺňanie všeobecne prezentovaného názoru o neprispôsobivosti vybraných skupín obyvateľstva.⁵⁴ Ďalší faktor prispievajúci k nedostupnosti sociálneho nájomného bývania bežného, ako aj nižšieho štandardu je nastavenie výšky mesačného nájomného, ktoré v mnohých prípadoch prevyšuje možnosti domácností a ich pravidelné príjmy. Mnohé rodiny sa snažia „obísť“ finančnú tieseň zabezpečením si hotovosti nie zriedka od nebankových subjektov, aby vyvolali dojem „solventnosti“ u prenajímateľa, čím sa dostávajú do ťažko riešiteľnej situácie, čoho výsledkom je neplatičstvo a s tým spojené problémy (napr. nútené vystaňovanie).⁵⁵⁻⁵⁶

⁴⁹ Uvedená daň sa stáva mnohokrát neprekonateľnou prekážkou u nízkopríjmových skupín obyvateľstva, resp. tých, ktorých príjem tvoria najmä dávky pomoci v hmotnej núdzi. Neexistuje dávka v hmotnej núdzi, ktorá by aspoň čiastočne kompenzovala daňové zaťaženie členov domácností.

⁵⁰ Žiaľ, samotné nariadenia už neuvádzajú merateľné ukazovatele a váhu jednotlivých ukazovateľov, podľa ktorých je zabezpečené objektívne posúdenie jednotlivých žiadostí. Toto môže v prípade zisťovania výchovných pomerov v domácnosti alebo kultúrneho, sociálneho, zdravotného a ekonomického prínosu žiadateľa predstavovať terminologický a metodologický problém.

⁵¹ Medzi ďalšie preferované podmienky patrí podmienka, že žiadateľ nesmie byť nájomcom, vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu. To znamená, že, napr. v prípade domácností, ktoré požiadali o rozvod a ešte nebolo rozhodnuté o bezpodielovom vlastníctve manželov, jeho predmetom je aj byt, prípadne rodinný dom, stáva sa sociálne bývanie pre takéhoto žiadateľa nedostupné.

⁵² V roku 2012 uviedlo 16,5% domácností (SR) vystaňovanie ako hlavný dôvod opustenia bývania (6,6 % EU-28). (EU SILC, 2012)

⁵³ Budúci nájomníci museli rovnako znášať finančné náklady spojené so vznikom notárskej zápisnice. O uvedenom spôsobe uzatvárania nájomnej zmluvy rozhodol súd ako o spôsobe v rozpore so zákonom.

⁵⁴ Štáty nemôžu ospravedlňovať svoje zlyhanie pri implementácii medzinárodných záväzkov odvolávaním sa na domácu legislatívu, ktorá nie je v súlade s medzinárodnými normami. (COHRE, 2004)

⁵⁵ Európska komisia odporúča Slovenskej republike zabezpečiť v prípade núteného vystaňovania domácnosti alternatívne bývanie, pričom zdôrazňuje, že opatrenie nesmie podporovať rezidenčnú segregáciu. (Európska komisia, 2016)

⁵⁶ Napr. 15% rómskych domácností v SR eviduje nedoplatky za vodu, bývanie, telefón a i. (World Bank, 2012) Najviac rómskych domácností evidovalo nedoplatky spojené s dodávkou elektrickej energie (10,8%), bývaním, kúrením, za telefón (7,6%) a dodávku vody (6,1%). Teplú vodu rómske domácnosti získavajú najčastejšie

V neposlednom rade je nedostupnosť sociálneho nájomného bývania pre vybrané sociálne skupiny, vrátane sociálne vylúčených domácností, nepriamo „podporované“ štátom, a to prostredníctvom nízkeho a relatívne neadresne nastaveného systému príspevku na bývanie k dávke v hmotnej núdzi viažuceho sa na stav hmotnej núdze.

Vybrané nástroje bytovej politiky v oblasti podpory sociálneho bývania

Prostredníctvom politiky bývania patrí v krajinách EÚ medzi najčastejšie aplikované nástroje podpory sociálneho bývania podpora ponuky (podpora na tehlu) a dopytu (podpora na hlavu). Podporu ponuky⁵⁷ sociálneho bývania tvorí najmä podpora výstavby bytových jednotiek (vrátane prestavby nebytového priestoru) alebo odkúpenie bytov do vlastníctva miest a obcí. Prostredníctvom nich je možné aplikovať regulované nájomné na nákladovej úrovni,⁵⁸ ktoré umožní sprístupnenie ohrozeným skupinám obyvateľov miest a obcí.⁵⁹ (Lux, 2010) Priame finančné dotácie zo strany štátu určené na výstavby sociálnych bytov vytvárajú „predpoklad“ k doplneniu existujúceho, prípadne vzniku nového bytového fondu v regiónoch, kde je o uvedenú formu bývania dopyt.⁶⁰ Predpoklad doplnenia existujúceho, prípadne vzniku nového bytového fondu, v oblasti sociálneho bývania v SR ostáva žiaľ naďalej iba predpokladom.⁶¹ V rámci SR od roku 2012 počet dokončených sociálnych bytov dramaticky klesá. V roku 2015 bolo dokončených vo vlastníctve územnej samosprávy⁶² 339 bytov

prostredníctvom kachlí na drevo (55,8%) a elektrickým prietokovým ohrievačom (16,7%). (Filadelfiová-Gerbery-Škobla, 2006) V roku 2010 až 41,2% rómskych domácností nebolo schopných pravidelne uhrádzať poplatky spojené s dodávkou elektrickej energie. (Filadelfiová-Gerbery, 2012)

⁵⁷ Avšak, nie každú podporenú výstavbu bytov s účasťou verejných zdrojov je možné považovať za sociálne bývanie. Výstavba prostredníctvom stavebného sporenia alebo hypotekárneho úveru, ktorá je určená k budúcemu prenájmu (trhového) nemožno považovať za sociálne bývanie. Sociálne bývanie je primárne vymedzené výškou nájomného, t.j. nájomné stanovené pod hranicou trhového nájomného. (Lux, 2011)

⁵⁸ V krajinách EÚ je aplikované, okrem už zmieneného nákladového nájomného, aj nájomné viažuce sa k príjmu. Uvedený spôsob určovania výšky nájomného umožňuje v časových intervaloch (napr. po 10 rokoch) zvyšovať výšku nájomného v závislosti od finančných možností domácností až do výšky trhového nájomného. Týmto spôsobom je zabezpečený kontinuálny prechod domácností zo segmentu sociálneho bývania do segmentu nájomného bývania (napr. Nemecko). (Lux, 2010)

⁵⁹ Nie zriedka sme svedkami politického „populizmu“ pri rozhodovaní zástupcov miest a obcí o podmienkach pridelovania sociálneho bývania a definovaní cieľovej skupiny obyvateľov, pre ktorých je bývanie určené. Rozhodnutia sú skôr motivované k naplneniu potrieb a predstáv o sociálnom bývaní väčšinového obyvateľstva než k skutočným potrebám ohrozených skupín obyvateľov obcí a miest.

⁶⁰ Slovenská republika mala do konca roku 2000 vyčleniť približne 20% existujúceho nájomného fondu pre sociálne slabšie skupiny. Tento politický cieľ nebol naplnený. (Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2000)

⁶¹ Počet celkovo dokončených bytov v rámci SR rastie, aj keď ešte stále nedosahuje hodnoty dokončených bytov z roku 2009, kedy sa u nás začali prejavovať dopady hospodárskej krízy. V roku 2015 bolo celkovo dokončených 15 471 bytov (2009 – 18 834 bytov). Uvedený pozitívny trend sa výhradne týka dokončených bytov v súkromnom vlastníctve určených najmä pre súkromné účely, k odpredaju alebo k prenájmu za trhové nájomné. (Kolesárová – Blahová – Kuška, 2016)

⁶² t.j. vo vlastníctve obcí a vyšších územných celkov.

(v roku 2007 bolo ukončených 3 149 bytov vo vlastníctve samosprávy).⁶³ V roku 2005 predstavoval podiel dokončených bytov vo vlastníctve verejného sektora 14% z celkovo dokončených bytov oproti súkromnému vlastníctvu. Súkromné vlastníctvo predstavovalo 86% podiel z celkových dokončených bytov, avšak v roku 2015 dosiahol podiel dokončených bytov vo verejnom vlastníctve hodnotu na úrovni 2% (súkromné vlastníctvo dokončených bytov – 98%). (Kolesárová – Blahová – Kuška, 2016) Nedostatočná výstavba sociálneho bývania znižuje prístup nízkopříjmových skupín obyvateľstva k dôstojnému, zdraviu nezávadného a cenovo dostupného bývania.

Podpora dopytu predstavuje systém podpory prostredníctvom príspevku na bývanie, resp. na nájomné. Príspevok na bývanie stojí na pomedzí sociálnej a bytovej politiky. Čoraz častejšie sa však v krajinách EÚ stáva nástrojom výhradne bytovej politiky. Je súčasťou štátnych vládnych politík zodpovedných za bytovú a nie sociálnu politiku v krajine (napr. Francúzsko, Veľká Británia).⁶⁴ Príspevok na bývanie je príjmovo testovanou dávkou, ktorej cieľom je zvýšiť finančnú dostupnosť bývania prostredníctvom zvýšenia príjmu domácnosti. Príspevok nie je primárne poskytovaný domácnostiam žijúcim v sociálnom bývaní, ale taktiež domácnostiam, ktoré žijú v bytoch v rámci súkromného nájomného sektora. Základným princípom príspevku na bývanie je poskytnúť príspevok pokrývajúci rozdiel medzi skutočným zaťažením domácnosti výdajmi za bývanie a normatívne určenými maximálnymi výdajmi domácnosti na bývanie. Reálne výdavky domácnosti na bývanie započítané do výšky príspevku podliehajú istým normatívom, ako napr. veľkosť bytu, výška nájomného za bývanie zodpovedá výške nájomného v priemerne atraktívnej lokalite v meste a i.⁶⁵ Príspevok je spravidla financovaný zo štátnych rozpočtov a v niektorých prípadoch spolufinancovaný z rozpočtov miest a obcí. Tým sa zabezpečí dostupnosť bývania pre domácnosti, ktoré mnohokrát žiadajú o pridelenie sociálneho bývania obcou. Pomocou vyplácania príspevku na bývanie obcou je možné rozšíriť dostupnosť bývania, ktoré je vo vlastníctve súkromných prenajímateľov, a ktoré by inak za trhové nájomné nebolo dostupným pre vybrané skupiny domácností. Uvedený model je možné aplikovať aj v prípade plánovanej výstavby nájomných bytov súkromnými spoločnosťami. Ďalšou možnosťou obcí je dlhodobo prenajať už

⁶³ Vo vlastníctve územnej samosprávy bolo dokončených v roku 2005 – 2 032 bytov, v roku 2006 – 2 143 bytov, 2007 – 3 149 bytov, 2008 – 2 631 bytov, 2009 – 2 305 bytov, 2010 – 2 481 bytov, 2011 – 1 544 bytov, 2012 – 1 544 bytov, 2013 – 1 064 bytov, 2014 – 680 bytov a roku 2015 - 339 bytov. (Kolesárová – Blahová – Kuška, 2016)

⁶⁴ V krajinách EÚ sa príspevok s cieľom zvýšiť dostupnosť bývania zavádzal od 60 rokov minulého storočia (Nemecko, Francúzsko, Veľká Británia a i. (Lux - Kostecký, 2011)

⁶⁵ Všeobecne akceptovaná hranica neprímeraného zaťaženia výdavkov za bývanie je 40% z celkového príjmu domácností.

existujúce bytové jednotky od súkromných vlastníkov (súkromné vlastnícke bývanie) a tie po dohode s vlastníkom poskytnúť žiadateľom vo forme podnájmu. Motiváciu súkromných vlastníkov prenajímať bytový fond za čo možno najnižšiu cenu, t.j. cenu nižšiu ako je trhovú výška nájmu, má zvýšiť systém garancií a záruk zo strany obce. Medzi základné a najčastejšie využívané patrí garancia dlhoročného nájmu, ochrana pred neplatičstvom a vzniku dlhu za služby spojené s užívaním bytu, záruka rekonštrukcie bytu a i.⁶⁶ Medzi hlavné výhody podpory dopytu patria relatívne nízke náklady vynaložené zo strany štátu, resp. obce. Výber lokality a bývania nie je tak výrazne obmedzený na rozdiel od administratívne pridelovaného bývania (podpora sociálneho mixu). Flexibilita v regulácii výšky príspevku v závislosti od reálnej situácie na trhu s bývaním a príjmom domácností. V neposlednom rade príspevok na bývanie výrazne zvyšuje mobilitu domácností, napr. pre účely trhu práce. (Lux - Kostelecký, 2011) Pre účely sociálneho bývania je možné za istých okolností využiť ponuky súkromných prenajímateľov nájomných bytov vo vlastníctve developerov. Uvedený spôsob zabezpečenia sociálneho bývania je aplikovaný, napr. v Belgicku, Veľkej Británii, Nemecku, Francúzsku a i. V tomto prípade môžu obce poskytnúť nepriame výhody, resp. dotácie⁶⁷ súkromnému vlastníkovi, čím sa vytvorí priestor na vyjednávanie o výške budúceho nájmu pre domácnosti.⁶⁸ Takto zabezpečené sociálne bývanie je vysoko efektívne z pohľadu distribúcie bývania medzi vybrané cieľové skupiny obyvateľstva,⁶⁹ minimalizuje riziko vzniku, resp. rozširovaniu rezidenčne segregovaných osídlení, pričom je úsporný aj z pohľadu daňových poplatníkov.⁷⁰ Nosným pilierom je široká spolupráca obce, NGO organizácií, správcovských organizácií, súkromných prenajímateľov a mnohých iných aktérov, ktorých cieľom je trvalo sprístupniť bývanie pre najohrozenejšie skupiny obyvateľstva.⁷¹ Obce/NGO si za istých podmienok prenajímajú voľné dostupné byty v segmente nájomných bytov, ktoré za zvýhodnených podmienok (znížené nájomné pod úroveň trhového nájomného) prenajímajú

⁶⁶ Nájomné zmluvy sa spravidla uzatvárajú na 10 a viac rokov. Z dôvodu, že nájomcom bytov je obec, tá garantuje pravidelné uhrádzanie dohodnutého nájmu v plnej výške. Prípadne neplnenie si povinnosti uhrádzania podnájmu zo strany podnájomníkov a dlh s tým spojený nesie v plnej výške obec. Uvedené riziko vedie obce a mestá k zodpovednému výberu podnájomníkov.

⁶⁷ napr. darovať pozemok, resp. prenajať, predať pozemok za symbolickú cenu, úľavy na daniach a pod.

⁶⁸ Obec si prenajme časť novovzniknutého bytového fondu za zníženú cenu, ktorý poskytne nízkopríjmovým domácnostiam. Uvedený model je žiaduci najmä z dôvodu vytvárania sociálneho mixu, keďže časť bytového fondu z daného komplexu bude prenajímaný za trhové ceny a časť za znížené (regulované) nájomné.

⁶⁹ Napr. vo Veľkej Británii 87% týmto spôsobom zabezpečených zmlúv prebieha bez problémov, iba 2% kontrahovaných zmlúv bolo ukončených výpoveďou. (Lux, 2010)

⁷⁰ V porovnaní s „masovou“ výstavbou sociálneho bývania z verejných prostriedkov.

⁷¹ Vo väčšine prípadov uvedené úlohy zabezpečujú NGO organizácie zriadené za daným účelom. Organizácie vyhľadávajú potencionálnych prenajímateľov z radov súkromných vlastníkov bytov a nehnuteľností. Motivačnou zložkou k prenájmu súkromného vlastníctva je systém garancií, ktoré majú kompenzovať a znižovať možné riziko z prenájmu.

koncovým domácnostiam. Obec/NGO sa stáva nájomníkom bytu/nehnutelnosti a klient/domácnosť podnájomníkom. Rozdiel medzi výškou trhového a sociálneho nájomného je kompenzovaný z rozpočtu obce alebo prostredníctvom štátnych dotácií. K tomu, aby uvedený model funkčne zabezpečoval sociálne bývanie transformáciou zo súkromného bytového sektoru je nevyhnutný záujem zo strany súkromných vlastníkov bytov.

Príspevok na bývanie v rámci SR patrí výhradne do kompetencie sociálnej politiky v priamej gescii Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR.⁷² Príspevok na bývanie je určený domácnostiam v stave hmotnej núdze a nie je sprístupnený iným druhom domácností (napr. domácnostiam pod hranicou rizika chudoby⁷³). Medzi najväčšie nedostatky súčasného nastavenia príspevku na bývanie patrí jeho priama viazanosť na stav hmotnej núdze. Rovnako i domácnosť v podnájme nemôže s príspevkom na bývanie počítať vo vlastnom rozpočte domácnosti. Výška príspevku nezohľadňuje rozdiely vo výške nájomného.⁷⁴ Absentuje určenie normatívu primeranosti a kvality bývania, na ktoré je možné príspevok na bývanie poskytnúť s prihliadnutím na počet členov domácností, prípadne počet maloletých detí a i. Posun vo vnímaní príspevku na bývanie sme zaznamenali v roku 2011, kedy Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR pripravilo návrh zákona o príspevku na bývanie, avšak samotný návrh zákona nebol vládou SR prerokovaný.⁷⁵ Nastavenie výšky príspevku na bývanie reflektuje na reálne náklady spojené s bývaním vo výrazne obmedzenej miere.⁷⁶

⁷² V podmienkach SR je definovaný v zákone č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi. Patrí do systému pomoci v hmotnej núdzi a nárok na príspevok je podmienený stavom hmotnej núdze. Príspevok na bývanie je určený na čiastočnú úhradu nákladov spojených s bývaním a jeho priznanie je relatívne prísne nastavené. Mnohé domácnosti v hmotnej núdzi nepoberajú uvedený príspevok, a to z dôvodu nesplnenia podmienok stanovených zákonom. Príspevok nie je dostupný obyvateľom v slumoch koncentrovaných najmä na východnom a strednom Slovensku. Dôvodom nedostupnosti príspevku je neexistencia listu vlastníctva (obydlia postavené bez stavebného povolenia a často krát na nevysporiadaných pozemkoch), resp. nájomná zmluva k bývaniu.

⁷³ V roku 2014 bolo rizikom chudoby ohrozených 12,6 % obyvateľov SR. Iba 3 kraje (Bratislavský, Trnavský, Trenčiansky kraj) dosiahli hodnoty pod celoslovenským priemerom. Zvyšné kraje dosiahli hodnoty nadpriemerné (Nitriansky kraj 13,2 %, Žilinský kraj 13,5 %, Banskobystrický 17,1 %, Prešovský kraj 16,0 %, Košický kraj 13,7 %). 28,4 % domácností s 2 dospelými a 3 a viac závislými deťmi žilo v roku 2014 pod hranicou rizika chudoby. Viac ako 30 % (30,6) domácností zložených z 1 dospelaj osoby a jedného závislého dieťaťa žilo pod hranicou rizika chudoby. Z pohľadu ekonomickej aktivity takmer 50 % (48,7 %) nezamestnaných žije alebo je priamo ohrozených chudobou. Chudobou ohrozených v roku 2014 bolo 6,7 % dôchodcov. (EU SILC, 2015)

⁷⁴ Výška nákladového nájomného sa mení v závislosti od času výstavby bytov. V zásade platí, že čím novšia výstavba, tým vyššie nájomné.

⁷⁵ Vypracovať novú právnu úpravu príspevku na bývanie, ktorej súčasťou je vyňatie príspevku na bývanie z pomoci v hmotnej núdzi je jednou z prioritných úloh MPSVR SR definovaných v rámci Koncepcie štátnej bytovej politiky SR 2020 s termínom predloženia k 31.12.2018. Súčasťou zmeny má byť stanovenie podmienok pre získanie príspevku v závislosti od veľkosti domácnosti, formy bývania, príjmovej situácie domácností a i.

⁷⁶ V súčasnosti je stanovená výška príspevku na bývanie pre jednotlivca v hmotnej núdzi 55,80 €, pre občana v hmotnej núdzi a fyzické osoby, ktoré sa s občanom v hmotnej núdzi spoločne posudzujú 89,20 €. Príspevok na bývanie nepokrýva náklady na bývanie v plnom rozsahu, jeho výška má „motivovať“ poberateľa buď k vyššej

Výška príspevku nezohľadňuje rozdiely vo výške nájmov v rámci regiónov SR.⁷⁷ Nástroje bytovej politiky sa v jednotlivých krajinách EÚ líšia v miere preferovania vyššie uvedených základných modelov podpory sociálneho bývania a závislosti od cieľových skupín obyvateľstva.

Záver

Sociálne bývanie je nevyhnutnou súčasťou národnej a regionálnej sociálnej a bytovej politiky. Kľúčová je pripravenosť samospráv ako nositeľov výrazných kompetencií v oblasti zabezpečovania dostupného bývania pre obyvateľov. V budúcnosti bude rásť dopyt po sociálnom bývaní najmä v regiónoch a mestách s možnosťou generovania pracovných príležitostí, čím bude priamo podporovaná mobilita pracovných síl v rámci krajiny. Výzvou ostáva riešenie finančne dostupného bývania pre najviac ohrozené skupiny obyvateľov mimo rezidenčne segregovaných lokalít s možnosťou všestranného rozvoja členov domácnosti.

PhDr. Martin Brňak, PhD.

Vysoká škola zdravotníctva a
sociálnej práce sv. Alžbety
Inštitút sv. Jána Bosca
Rajecká 17, 010 01 Žilina
e-mail: martinbrnak@gmail.com



Zoznam bibliografických odkazov

COHRE, 2004. *Obhajoba práv Rómov na bývanie na Slovensku*. Bratislava: COHRE, 2004. 115 s. ISBN 80-89008-17-8.

FILADELFIOVÁ, J - GERBERY, D. 2012. *Správa o životných podmienkach rómskych domácností na Slovensku 2010*. [online]. Bratislava: UNDP, 2012. Dostupné na internete: http://issuu.com/undp_in_europe_cis/docs/undp_sprava. ISBN 978-80-89263-10-3.

FILADELFIOVÁ, J. – GERBERY, D. - ŠKOBLA, D. 2006. *Správa o životných podmienkach rómskych domácností na Slovensku*. Bratislava: Rozvojový program OSN Regionálny úrad pre Európu a Spoločenstvo nezávislých štátov, 2006. 100 s. ISBN 80-89263-02-X.

FICO, M. 2011. *Sociálne bývanie – aktuálne otázky a trendy v jeho podpore*. Bratislava: Inštitút pre výskum práce a rodiny, 2011. 32 s. ISSN 1336-7153.

finančnej účasti na pokrytí potrieb bývania alebo k zabezpečeniu si bývania finančne dostupnejšieho. Výška príspevku na bývanie je nezmenená od roku 2003.

⁷⁷ Výdavky za bývanie, vodu, elektrinu, plyn a iné palivá. V krajských mestách 939 €/osoba/rok, iné mesto 847 €/osoba/rok, iná obec 662 €/osoba/rok. (ŠÚ SR, 2015)

GERBERY, D. – LESAY, I. – ŠKOBLA, D. 2007. *Knihy o chudobe*. Priatelia Zeme – CEPA, 2007. 144 s. ISBN 978-80-968918-9-4.

HOUSING EUROPE, 2015. *The state of housing in the EU 2015*. Brussels, 2015. 106 s. bez ISBN

JAKOUBEK, M. - HIRT, T. 2004. *Romové: Kulturologické etudy*. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2004. 383 s. ISBN 80-86473-83-X.

KOCMAN, D. – KLEPAL, J. 2015. *Bydlení a sociální začleňování: kvalitativní analýza trajektorií uživatelů dostupného bydlení*. Agentura pro sociální začleňování, 2015. 84 s. bez ISBN

KOLESÁROVÁ, L. – BLAHOVÁ, D. – KUŠKA, P. 2016. *Bytová výstavba v letech 2005 až 2015*. Bratislava: ŠU SR, 2016. 56 s. ISBN 978-80-8121-524-7.

KONCEPCIA ŠTÁTNEJ BYTOVEJ POLITIKY SR 2020. MDVaRR SR <http://www.telecom.gov.sk/index/index.php?ids=81554>

KUSÁ, Z. *Tieňová správa o chudobe a sociálnom vylúčení v Slovenskej republike za rok 2013*. Bratislava: IRIS, 2013. 66 s. bez ISBN

LUCAN, E. 2012. *Opinion of the European Economic and Social Committee on „The problem of homelessness“* Dostupné na internete: (<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52011IE1592>)

LUX, M.- KOSTELECKÝ, T. 2011. *Bytová politika teorie a inovace pro praxi*. Praha: Slon, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

LUX, M. – MIKESZOVÁ, M. – SUNEGA, P. 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. 64 s. ISBN 978-80-7330-176-7.

MISKESZOVÁ, M. – LUX, M. – SLÁDEK, J. 2010. *Důsledky vývoje cen bydlení na potenciální i akutní ohrožení finanční nedostupností bydlení* In *Bydlení v regionech*. Praha: Professional Publishing, 2010. 156 s. ISBN 978-80-7491-026-3.

SUCHALOVÁ, A. – STAROŇOVÁ, K. 2010. *Mapovanie sociálneho bývania v mestách Slovenska*. FSEV UK, 2010. 90 s. ISBN 978-80-89244-71-3.

ŠTATISTICKÝ ÚRAD SR. 2011. *Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011*

UNECE, 2015. *Social Housing in the UNECE Region*. Geneva: UNECE, 2015. 168 s. bez ISBN

VLAČUCHA, R. – KOVÁČOVÁ, Y. 2013. *EU SILC 2012. Indikátory chudoby a sociálneho vylúčenia*. Bratislava: ŠU SR, 2013. ISBN 978-80-8121-242-0.

VLAČUCHA, R. – KOVÁČOVÁ, Y. 2014. *EU SILC 2013. Indikátory chudoby a sociálneho vylúčenia*. Bratislava: ŠU SR, 2014. ISBN 978-80-8121-314-4.

VLAČUHA, R. – KOVÁČOVA, Y. – VELČICKÁ, J. 2015. *EU SILC Vývoj chudoby a životných podmienok v SR 2009-2014*. Bratislava: ŠU SR, 2015. 60 s. ISBN 978-80-8121-434-9.

VLAČUCHA, R. – ŠKÁPIK, P. 2012. *EU SILC 2011. Indikátory chudoby a sociálneho vylúčenia*. Bratislava: ŠU SR, 2012. ISBN 978-80-8121-135-5.

Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č.01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008

Vyhláška č. 259/2008 Z. z. Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia

Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

Zákon č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov

Zákon č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov

Zákon č. 369/1990 Zb. Zákon Slovenskej národnej rady o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov