

Zuzana Beňušková

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3727-5812>

Katedra etnológie a folkloristiky

Filozofická fakulta Univerzity Konštantína Filozofa v Nitre, Slovensko

Nájomné bývanie na vidieku na príklade výskumu vybraných obcí

Tenanted housing in rural areas – research on the example of selected villages

Abstract

Various forms of tenanted housing that existed in Slovak rural areas in the past have changed in the course of history. The number of tenanted apartments was reduced and minimized both in cities and in villages. Since the beginning of the 21st century the situation has gradually changed and the importance of tenanted housing has increased. The article describes the present situation. The research presented therein was based on the examples from selected successful villages in Slovakia. Research results indicate that there is a higher percentage of this form of housing in rural areas than in the capital city of Slovakia. The development of the phenomenon is described also in European context.

Key words: social housing, tenanted housing, local development, rural areas

* * *

Rôzne formy nájomného bývania existovali na slovenskom vidieku aj v minulosti, v priebehu histórie sa menili. K poslednej veľkej zmene došlo po roku 1989, keď sa zmenili vlastníci bytov. Počet nájomných bytov sa tak v meste, ako aj na vidieku minimalizoval. V 21. storočí sa pomaly situácia mení a význam nájomných bytov vzrastá. O ich súčasnom stave na Slovensku informuje táto štúdia na príklade vybraných úspešných obcí Slovenska. Vývin javu je sledovaný aj v európskom kontexte.

Kľúčové slová: sociálne bývanie, nájomný byt, lokálny rozvoj, vidiek

Odebrano / Received: 31.01.2019

Zaakceptowano / Accepted: 27.08.2019

Predstava bývania na vidieku sa spája s domom vo vlastníctve rodiny, ktorá v ňom býva. V porovnaní s mestom bol na vidieku dostatok pozemkov na výstavbu domov, stavebný materiál čerpali z lokálnych zdrojov, zruční stavitelia sa vždy našli a v komunite pri stavbe domu fungovala vzájomná výpomoc. Už od 14. storočia je doložená existencia „hoferov“ – príslušníkov najchudobnejšej vrstvy poddaných, ktorí nevlastnili dom ani pôdu. Majetnejší roľníci im poskytovali podnájom v zadnej časti domu alebo v prázdnom dome, za čo vykonávali pre gazdu podľa dohody hospodárske práce.¹ Za menšie práce boli hoferi odmeňovaní aj naturáliami a prílepšením na strave, s gazdom žili v pracovnej symbióze. Za kapitalizmu sa z hoferov vytvorila masa poľnohospodárskych robotníkov, ale aj zdroj pracovných síl do priemyslu. Banské, železiarske či sklárske podniky budovali pre svojich zamestnancov v blízkosti pracoviska hromadné ubytovne. Napríklad skláreň v Utekáči (okres Poltár) vybudovala bytové domy v roku 1860, v 20. rokoch 20. storočia ich fabrika modernizovala a existujú do súčasnosti.² V baníckej dedine Žakarovce (okres Gelnica) vybudovala Banská hutná spoločnosť 28 nájomných bytov pre domácich aj zahraničných baníkov, ktoré odpredala v roku 1942 tým, ktorí v nich práve bývali.³ Vo veľkých mestách vznikali pri fabrikách tzv. robotnícke kolónie, v ktorých si bytové jednotky so základným dobovým štandardom prenajímali robotníci. V Bratislave ich bolo niekoľko, vznikali najmä v poslednej tretine 19. storočia. Začiatkom 20. storočia továrenské kolónie nestačili riešiť bytovú situáciu robotníkov prichádzajúcich do miest, preto sa do výstavby nájomných bytov zapojilo aj mesto a bývali v nich aj mestskí zamestnanci. Do mesta k vinohradníkom prichádzali na sezónne práce aj nádenníci z vidieka, ktorí sa potrebovali prechodne ubytovať.⁴ Na mestské ubikácie pre chudobných boli prerobené niektoré hospodárske budovy. Napriek tomu, ako uvádza V. Obuchová „V meste stále pretrvával nedostatok malých a na nájom lacných bytov. V roku 1936 bolo v Bratislave 36 367 bytov, ale z toho len 3964 chránených podľa zákona na ochranu nájomníkov.“⁵ Bytovú krízu v tom čase nepomohlo riešiť ani komerčné prenajímanie bytov a izieb.

Po druhej svetovej vojne sa štruktúra dedinského spoločenstva zmenila, vytvorili sa nové podmienky pre výstavbu domov na vidieku. Aj v tomto období existovali na

¹ Š. Mruškovič uvádza, že v 17. storočí v Helpe (okres Brezno) v jednom gazdovskom dvore bývali dve až štyri rodiny vrátane podnájomníkov, ktorí mali samostatne stojace drevené obytné komory. Mruškovič 1999. Pozri aj Škovierová 1995.

² Zariadené boli jednoducho, pretože ich nájomníci sa v tom čase často striedali. Murín, Beňušková 2018.

³ J. Mjartan uvádza prípad, že podnájomník uvoľnil jednu prenajatú izbu pre učiteľku, s ktorou sa podelil o podnájom. Mjartan 1956.

⁴ Ako uvádza S. Švecová, východný model rodiny, ktorý platil pre Slovensko, znamenal dostatok pracovných síl v rámci mnohopočetnej rodiny a nižšiu potrebu najímania si poľnohospodárskych robotníkov a nádenníkov. Avšak vinohradnícke rodiny sezónnu potrebu pracovných síl nepokryli. Švecová 1997, s. 18, 30.

⁵ Obuchová, Salner 1991, s. 32.

dedinách nájomné byty alebo domy patriace podnikom a štátu. Boli určené odborníkom, najmä učiteľom, odborným pracovníkom v poľnohospodárskych družstvách a štátnych majetkoch alebo lekármi, či iným ľuďmi, ktorých obec potrebovala. Na veľkých dedinách v blízkosti miest sa vyskytli aj bytové domy patriace bytovým družstvám, ale tie boli skôr výnimkou. Po roku 1989 sa opäť situácia v nájomnom bývaní úplne zmenila. Väčšina nájomných bytov bola predaná do osobného vlastníctva.

Výskumné ciele, výskumný priestor, teoretické východiská

V súčasnosti je na Slovensku snahou väčšiny dedín a miest vytvoriť podmienky pre nekomerčné nájomné bývanie. Nájomné byty sú potrebné nielen pre časť obyvateľov, ktorá si nevie zadovážiť vlastný byt, ale napomáhajú aj ekonomike štátu. V mestách a ich okolí pomáhajú zabezpečovať mobilitu pracovných síl a na dedinách stabilizovať počet obyvateľov. Ponuka finančne dostupných nájomných bytov sa čoraz častejšie stáva predmetom spoločenského diskurzu.

Cieľom tejto štúdie je poukázať na súčasnú existenciu a fungovanie nájomných bytov na vidieku na príklade úspešne sa rozvíjajúcich obcí. Úspešné obce zastupuje výskumná vzorka vybraných obcí, ktoré sa stali víťazmi celoslovenskej súťaže „Dedina roka“⁶ a reprezentovali Slovensko v súťaži o Európsku cenu obnovy dediny (*ARGE*).⁷ Z deviatich dedín s týmto titulom bolo do výskumnej vzorky zahrnutých sedem. Vychádzala som z predpokladu, že práve tieto obce chápu rozvoj nájomného bývania ako podporu ich úspešného rozvoja, a preto mu venujú náležitú pozornosť. Zároveň ide o obce, ktoré sú typologicky veľmi rôzne – vo vzorke sú obce prímestské, koncové, s rozptýleným osídlením, menšie, veľké, nachádzajúce sa v rozvinutých aj menej rozvinutých regiónoch. Dalo sa preto predpokladať, že aj spôsoby riešenia potreby nájomného bývania budú rôzne. V rámci výskumu som hľadala odpovede na výskumné otázky:

Ak sú verejné nájomné byty programovou súčasťou lokálneho rozvoja, akým spôsobom sa v obci vytvárajú a aké sú kritériá pre ich získanie?

Od čoho závisia rozdiely v prístupe k verejnému nájomnému bývaniu v jednotlivých obciach?

Zdroj informácií som čerpala z terénneho výskumu vo vybraných úspešných obciach a z analýz dokumentu nazývaného Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja, ktorý obce vypracovávajú v rámci koncepcie rozvoja. Pri výskume som periférne sledovala situáciu s nájomnými bytmi aj v iných lokalitách, ktoré boli v minulosti predmetom mojich výskumov. Stav obecných nájomných bytov na vidieku komparujem so stavom v Bratislave a na Slovensku. Do štúdie som zahrнула aj informácie z Viedne, ktorá je od

⁶ Súťaž Dedina roka na Slovensku prebieha od roku 2001. Od tých čias sa stalo víťazmi súťaže deväť obcí. Na tieto obce je zameraný výskumný projekt troch etnologických pracovísk na Slovensku.

⁷ Do tejto súťaže sa zapájajú z Európy okrem Slovenska aj Poľsko, Česká republika, Maďarsko, Rakúsko, Nemecko, Taliansko, Belgicko a Holandsko. *Preisträger im Wettbewerb... 2018*.

Bratislavy vzdialená len 60 km, ale odlišný politicko-ekonomický vývin spôsobil jej celkom odlišný prístup k nájomnému bývaníu. Uvádzam aj dostupné štatistické informácie o nájomných bytoch v Európskej únii.

Etnológia na Slovensku aktuálnym problémom obecných nájomných bytov dosiaľ nevenovala pozornosť. Teoretické východiská, z ktorých čerpám, sú z oblasti sociológie a sociálnej práce a zo štatistických údajov zozbieraných v rámci výskumov verejnej politiky. Vznikli najmä v rámci pozornosti sústredenej na riešenie problémov bývania segregovaných skupín rómskeho obyvateľstva.⁸

Bývanie je jedným zo sociálnych práv a základnou ľudskou potrebou, pričom jeho kvalita a dostupnosť je jedným z hodnotiacich ukazovateľov životnej úrovne obyvateľstva. Právo na bývanie patrí medzi základné ľudské práva zakotvené v rôznych dokumentoch medzinárodného významu, ktorých signatárom je aj Slovenska republika.⁹ Právo na bývanie však na Slovensku nie je chápané ako nárokovateľné právo jednotlivca voči spoločnosti, ale ako právo založené na spoluzodpovednosti spoločnosti smerom k občanovi. Ústava Slovenskej republiky samotné právo na bývanie nespomína. V niektorých krajinách EÚ je právo na bývanie explicitne uvedené v ústave, napr. v Belgicku, Španielsku, Grécku, Portugalsku, Fínsku a i.¹⁰ Nájomné bývanie podlieha vo výraznej miere regulácii štátnej bytovej politiky. Prostredníctvom nej štát upravuje a koriguje výstavbu, resp. rozvoj sociálneho bývania a určuje cieľové skupiny obyvateľstva, pre ktoré je uvedený druh bývania primárne určený.

Sektor bývania je možné rozdeliť na súkromný a verejný nájomný. Aj byty v súkromnom vlastníctve jednotlivcov či firiem môžu byť prenajímané. Do verejného nájomného bývania boli investované verejné finančné zdroje, zároveň platí, že verejné nájomné byty môžu byť prenajímané aj komerčne. Ak je vlastníkom verejných nájomných bytov obec, označujú sa aj ako obecné nájomné byty. Pokiaľ sú tieto byty prenajímané s regulovaným nájomným, môžu byť označené ako sociálne bývanie.

Sociálne bývanie, nie je v Európe jednotne definované a má veľa variantov. Označované je ako bývanie s miernym nájomným (Francúzsko), limitované neziskové bývanie (Rakúsko), verejné bývanie (Dánsko), podporované bývanie (Nemecko) alebo chránené bývanie (Španielsko). Spoločným menovateľom pre sociálne bývanie je to, že má priame prepojenie na verejné financie (buď pri výstavbe, alebo užívaní bytov), je „poskytované za nižšie ceny, ako sú ceny trhové a jeho distribúcia medzi obyvateľstvo je zabezpečená prostredníctvom administratívnych postupov“.¹¹ Aj napriek rozdielom

⁸ Ide najmä o výskumy z oblasti sociálnej práce M. Brňáka a sociologické výskumy Z. Kusej a D. Škoblu.

⁹ Suchalová, Staroňová 2010, s. 10.

¹⁰ Brňák 2018, s. 2.

¹¹ Brňák 2018, s. 5.

v bytovej politike a v chápaní sociálneho bývania v jednotlivých krajinách EÚ je možné klasifikovať prístup k sociálnemu bývaniu do nasledovných modelov.¹²

1. Model je univerzálny – sa uplatňuje v krajinách, ktoré sa vyznačujú vysokou mierou zastúpenia nájomného bývania v rámci celkového bytového fondu. Sprístupňuje bývanie čo najširšej populácii z rôznych sociálno-ekonomických skupín bez ohľadu na ich príjem. Byty zabezpečujú obce (napr. Švédsko) alebo mimovládny neziskový sektor (napr. Fínsko, Dánsko, Holandsko). Nízkopríjmové domácnosti majú možnosť čerpať rôzne formy podpory a príspevkov (napr. príspevok na bývanie). „Výsledkom je zabezpečenie sociálneho mixu domácností a eliminácia sociálneho vylúčenia a rezidenčnej segregácie.“¹³ Tento model nezodpovedá slovenskému ponímaniu sociálneho bývania.

2. Model je cieleň. Má dva varianty, ktoré majú zreteľné znaky sociálneho bývania:

A) všestranný – určený je pre domácnosti pod stanovenou príjmovou hranicou. „Tento model reaguje na nedostupnosť bývania na trhu, bývanie je poskytované prijímateľom selektívne na základe definovaných prioritných kritérií, postupov a pravidiel. [...] Preferuje nízkopríjmové domácnosti, zraniteľné domácnosti a vybrané ohrozené skupiny, resp. domácnosti.“¹⁴ Tento model je aplikovaný v rôznej miere vo väčšine krajín EÚ, vrátane Poľska a Slovenska.

Často sa kombinuje s ďalším variantom, ktorým je B) reziduálny model. Nájomný byt je poskytovaný vybraným kategóriám domácností, ktoré sú väčšinou priamo závislé od rôznych finančných transferov a dávok sociálnej pomoci a je im úplne znemožnený prístup na trh s bývaním. „Domácnostiam s príjmom vyšším ako stanovený maximálny príjem pre domácnosť je vstup do systému sociálneho bývania zamedzený. Uvedený model sociálneho bývania vytvára vysoké riziko rezidenčnej segregácie a koncentrácie zraniteľných domácností.“¹⁵ V Slovenskej republike je sociálne bývanie definované v zákone ako bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona.¹⁶

Nájomné bývanie sa na Slovensku vo vedomí ľudí často stotožňuje so sociálnym bývaním vymedzeným reziduálnym modelom, preto je vnímané ako prejav chudoby. Nie

¹² Autorom modelov sociálneho bývania je Czischke, Pittini 2007. Podľa Suchalová, Staroňová 2010, s. 22.

¹³ Brňák 2018, s. 6.

¹⁴ Brňák 2018, s. 7.

¹⁵ Brňák 2018, s. 8.

¹⁶ Sociálne bývanie má v SR rôzne formy podpory, ako je napr. nájomné bývanie vo vlastníctve miest a obcí, sociálne bývanie ako súčasť sociálnych služieb (nocľaháreň, útulok, domov na pol ceste, zariadenie núdzového bývania, nízkoprahové denné centrum), príspevok na bývanie ako súčasť systému pomoci v hmotnej núdzi či jednorazový príspevok na osamostatnenie sa pre mladých dospelých z detských domovov. Jednotlivé formy podpory sociálneho bývania sú financované z kapitoly Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR (MPSVR SR) a z verejných prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) a Ministerstva dopravy a výstavby SR (MDV SR) *Analytická informácia...*

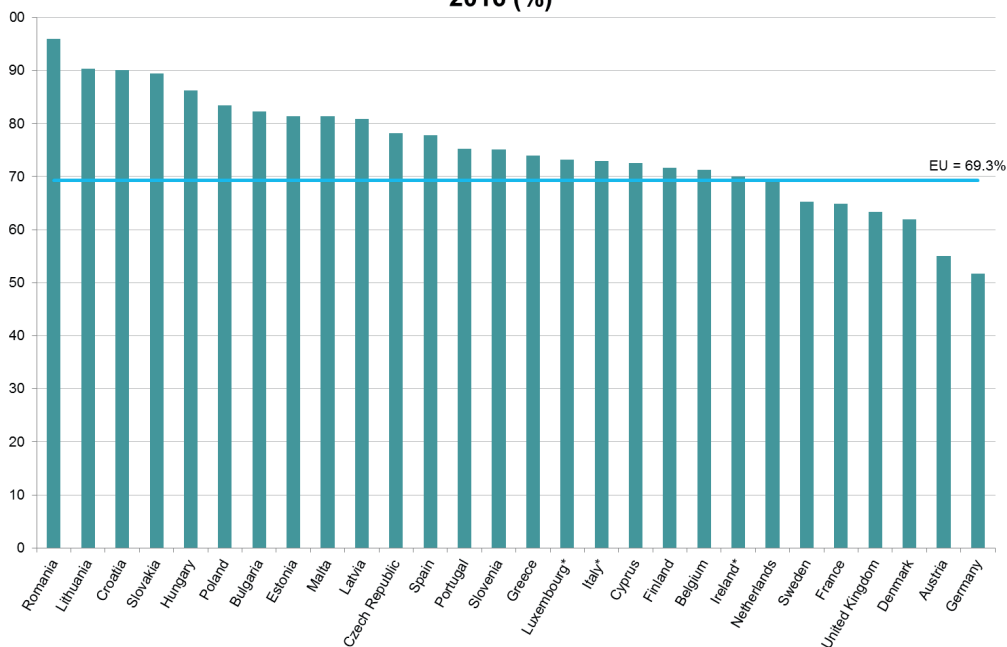
je výnimkou, že keď v meste vymedzia miesto na vybudovanie sociálnych bytov, okolití vlastníci bytov protestujú, pretože majú obavy zo susedstva sociálne slabších a neprispôsobivých vrstiev obyvateľov.

Nájomné bývanie a bytová politika

Rôzny prístup k bytovej politike v uplynulých desaťročiach spôsobil rozdielne prístupy k zabezpečovaniu bývania v rôznych krajinách Európy. Podľa štatistiky Eurostatu,¹⁷ v celej Európskej únii býva vo vlastnom dome či byte 69,3 % obyvateľov a v priemere 30,4 % obyvateľov býva v nájme. Viac než polovica z nich – 19,8 % – platí trhové nájomné, zvyšok – 10,6 % – využíva regulované nájomné. Eurostat ukázal, že čím je krajina chudobnejšia, tým je v nej viac bytov a domov v súkromnom vlastníctve. V štátoch EÚ s najvyššou životnou úrovňou je bývanie v nájme dobrovoľnou voľbou a nie znakom chudoby. Nájomné bývanie je najviac obľúbené v Nemecku, najmenej sa vyskytuje v Rumunsku.

Príkladom odlišnej histórie vo vzťahu k vlastníctvu bytov sú dve susediace krajiny – Slovensko a Rakúsko. V oboch krajinách je legislatívna úprava sociálneho bývania a k nej

Share of population living in owner-occupied dwellings in the EU Member States, 2016 (%)



ec.europa.eu/eurostat 

News Housing conditions

¹⁷ Eurostat... 2017.

vypracované strategické dokumenty – na Slovensku na úrovni štátu, v Rakúsku na úrovni spolkových republík. Na Slovensku je cieľová skupina pre sociálne bývanie definovaná zo zákona (pozri vyššie), v Rakúsku je sociálne bývanie určené nielen pre osoby/domácnosti s nízkymi príjmami, ale aj pre širšie vrstvy obyvateľstva. Podiel výdavkov na bývanie z celkových výdavkov domácnosti je stanovený v oboch krajinách – na Slovensku je to 24,4 % a v Rakúsku 22,4 %. Na Slovensku býva v sociálnych nájomných bytoch 6 % obyvateľov (údaje z roku 2011), v Rakúsku 42 % obyvateľov (2014).¹⁸

Ešte vypuklejšie rozdiely v nájomnom bývaní ukazuje porovnanie hlavných miest Bratislavy a Viedne.

Viedeň je príkladom mesta, v ktorom dávajú ľudia prednosť nájomnému bývaniu pred vlastníckym. V meste s 1,7 miliónom obyvateľov žije 60 % obyvateľov v mestských alebo dotovaných nájomných bytoch. Len asi 5 % nájomných bytov tu nepodlieha žiadnej regulácii. Vyše pol milióna ľudí býva v komunálnych bytoch s regulovaným nájomným. Dalších niekoľko stotisíc si prenajíma byt v súkromných domoch, avšak väčšinou neplatia úplný trhový nájom.¹⁹ Ide o domy, ktoré postavili developeri s verejnou podporou, a za to sa museli zaviazat', že budú po určitú dobu výšku nájomného regulovať na základe dohody s viedenskou radnicou.

V Bratislave, ktorá má cca 430 000 obyvateľov, malo mesto v roku 2018 k dispozícii vo verejnom sektore len 0,40 % bytov z celkového počtu bytov v Bratislave (863 nájomných bytov). Rôzne formy regulácie nájomného aké existujú vo Viedni, tu nefungujú. Na Slovensku je všeobecný nedostatok nájomných bytov. Keď sa ľudia odsťahujú od rodičov, sú odkázaní väčšinou na splácanie hypotéky alebo na drahý prenájom, a to najmä v Bratislave. Deväť z desiatich Slovákov žije „vo vlastnom byte“, vrátane bytov zaťažených hypotékou. Kvôli hypotékam patria Slováci k najzadlženejším národom v Európe.²⁰ Problémom je tiež, že veľká skupina ľudí si zo svojich príjmov nemôžu dovoliť zobrať pôžičku na byt. Dôsledkom tohto stavu je odkladanie založenia rodiny a s tým súvisiaca existencia množstva slobodných mladých ľudí, čo platí tak v mestách, ako aj na vidieku.

Bývanie v nájomnom byte bolo popri vlastníctve nehnuteľnosti na Slovensku do začiatku 90. rokov 20. storočia najčastejšou formou bývania. Za socializmu bola na Slovensku rozsiahla výstavba bytov, ktoré patrili štátu, bytovým stavebným družstvám alebo podnikom, ktoré ich prenajímali svojim zamestnancom. Na vidieku bola od 70. rokov 20. storočia intenzívna výstavba domov v osobnom vlastníctve. Keďže dopyt po bytoch bol v mestách väčší než ich ponuka, nebolo jednoduché byt získať, bolo naň treba čakať aj niekoľko rokov. Najväčšiu nádej dostať byt za 2–3 roky mali mladé rodiny

¹⁸ *Analytická informácia...* 2018, s. 3.

¹⁹ Sedláček 2008.

²⁰ *Domácnosti v SR patria k najzadlženejším.*

s deťmi. Napriek tomu, že pri získavaní bytov fungoval klientelizmus a známosti, získať bývanie bolo pre väčšinu obyvateľov jednoduchšie než v súčasnosti.

Po roku 1989 sa väčšina bytového fondu vybudovaného za socializmu pretransformovala do súkromného vlastníctva bývajúcich. Štátne byty boli najprv prevedené na obce a obce z obavy, aby sa o bytový fond nemuseli starať, v podstate všetky byty odpredali. Odpredaj prebehol za výhodných podmienok pre bývajúcich, takže len málokto túto príležitosť nevyužil a ľudia si byty húfne odkupovali.²¹ Podobne ako štát sa správali aj bytové družstvá. Štát a obce tak prišli o verejné byty. Zároveň sa skomplikovala starostlivosť o sociálne odkázané skupiny obyvateľstva, ktorých počet sa znásobil. K tomu sa pridali v mestách problémy s tzv. – reštituentmi. Išlo o obyvateľov bytov vrátených do osobného vlastníctva ich bývalým majiteľom, ktorým ich socialistický štát neprávoplatne odobral. V rámci reštitúcií boli byty majiteľom vrátené a nájom v nich bol spočiatku regulovaný. Majitelia si však vydobyli právo využívať trhovú nájom, aby mohli často zanedbané domy udržiavať v dobrom stave. To pre väčšinu nájomníkov týchto bytov bolo neprijateľné a mestá museli pre nich zabezpečiť náhradné byty. Bratislava takto vyhradila pre reštituentov 580 bytov.²²

Na Slovensku je v súčasnosti niečo vyše 100-tisíc nájomných bytov, čo je len necelých šesť percent všetkých obývaných bytov na Slovensku. Zhruba polovica z nich je súkromná. Vo verejnom sektore – teda s regulovaným nájomným, je len okolo 50-tisíc bytov, z ktorých je väčšina vo vlastníctve miest a obcí,²³ sú to len asi 2 až 3 percentá z bytového fondu (udávané sú aj čísla pod 2 %). Zaoštievanie Slovenska v ponuke nájomného bývania sa premieta v štátnom plánovaní vymedzených finančných prostriedkov, ktoré majú vytvoriť také podmienky na podporu tohto typu bývania, aby na Slovensku vzniklo 2000 až 2500 nájomných bytov ročne.²⁴

Nájomné byty na vidieku

Na vidieku väčšina obyvateľov žije vo vlastných domoch. Avšak už v druhej polovici 20. storočia vznikali na dedinách aj iné typy trvalého bývania. Stavali ich hlavne poľnohospodárske družstvá a štát pre svojich zamestnancov. Mnohé z týchto bytov vznikli ako nájomné byty, avšak po roku 1989 boli tiež odpredané ich nájomcom za výhodné ceny, a tak obce prestali disponovať nájomnými bytmi. V posledných rokoch však čoraz viac vyvstáva potreba mať k dispozícii sociálne (komunálne) byty. Ich výstavba sa

²¹ Na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí bol ustanovený prechod vlastníctva vecí z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva obcí. Nájomníci štátnych a obecných bytov postavených pred rokom 1998, ktorí mali záujem ich získať do osobného vlastníctva za zvýhodnených podmienok, museli o ich prevod požiadať do 31. decembra 2016.

²² *Bratislava chce...* 2018.

²³ *Slovensko je dlhodobo...* 2018.

²⁴ *Slovenská republika...* 2018.

akcentuje ako jeden z podporných faktorov lokálneho rozvoja. Disponovanie takýmto bytovým fondom obciam umožňuje pomáhať ľuďom najmä v časovo vymedzených situáciách, keď je táto pomoc žiaduca. Obec je povinná zachovať nájomný charakter bytov vybudovaných s podporou štátu po dobu najmenej 20 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Podľa legislatívnych nariadení nájomný byt postavený s podporou štátu sa môže prenajať oprávnenej fyzickej osobe, ktorá spĺňa niektoré z nasledovných kritérií: stanovený limit mesačného príjmu, aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce, členom domácnosti je človek so zdravotným postihnutím, osamelý rodič s dieťaťom, osoba, ktorá vyžaduje špeciálnu starostlivosť alebo osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje náhradné ubytovanie podľa osobitného predpisu.²⁵

Každá obec musí pri pridelovaní sociálnych bytov dodržať štátom stanovené legislatívne pravidlá, ale môže si ich doplniť kritériami podľa vlastných potrieb (napríklad, že občan nemal nikdy podlžnosti za bývanie). Práve tieto doplnky často vylúčia Rómov z možnosti byť žiadateľmi sociálneho bytu.

Výsledky výskumu

Príkladom riešenia nájomného/sociálneho bývania na vidieku je sedem úspešných obcí z územia celého Slovenska.

Liptovská Teplička – koncová obec v horách, vzdialená od mesta 19 km, okres Poprad, 2440 obyvateľov.

Obec nedisponuje pozemkami na výstavbu sociálnych bytov. Od štátu získala finančné prostriedky na prestavbu staršej budovy na nájomné byty. Osem bytových jednotiek bolo už v roku 2016 v reálnom užívaní. V obci sa nachádza aj segregovaná rómska osada približne s 500 obyvateľmi, ktorí si vybudovali pomerne kvalitné domy. Týmto obyvateľom obec pomohla v oblasti bývania vysporiadaním majetkovo-vlastníckych práv k pozemkom.

Na príklade Liptovskej Tepličky sa pokúsím objasniť podmienky pridelovania nájomných bytov a ich adaptácie obcou.²⁶ Žiadatelia sú evidovaní podľa poradia, kedy si podali žiadosť o nájomný byt. Musia spĺňať nasledovné kritériá:

1. Rezidenčné: minimálne 1 rok mať trvalý pobyt alebo prechodný pobyt v obci Liptovská Teplička alebo minimálne 1 rok trvalý pracovný pomer v obci Liptovská Teplička.
2. Majetkové: žiadateľ/ka ani jeho partner/ka nesmú byť väčšinovým vlastníkom domu alebo bytu, ani spolunájomcom iného bytu vo vlastníctve obce alebo

²⁵ Kritériá sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z.

²⁶ Východiskom je interný dokument obce z roku 2015: *Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2015 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu.*

bytového družstva, nesmie previesť byt alebo bytový dom na inú osobu minimálne rok pred podaním žiadosti.

3. Morálne: nesmie porušovať dobré mravy v mieste svojho doterajšieho bydliska a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady a nesmie mať podlžnosti voči obci, byť členom rodiny, ktorá dlhuje obci, resp. organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

Keďže žiadateľov, ktorí kritériá spĺňajú, je viac než bytov, spomedzi nich komisia vylosuje poradie občanov, ktorým pridelí byt.

Obec stanovila dobu nájmu najviac na tri roky, vo výnimočných presne stanovených prípadoch maximálne desať rokov. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť, ak nájomca nemá vlastný byt, bytový alebo rodinný dom na území obce Liptovská Teplička a nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa.

Oravská Lesná – Dedina na Orave v okrese Námestovo, má jedenásť osád, 3400 obyvateľov.

Obec má k dispozícii 34 nájomných bytov, dopyt a ponuka sú tu relatívne v rovnováhe. Najväčší záujem o ne majú mladé rodiny ako tzv. štartovacie bývanie,²⁷ ale nájomné bývanie využívajú predovšetkým ako prechodnú možnosť, kým si postavia vlastný dom.

Soblahov – prímestská obec mesta Trenčín, 2314 obyvateľov.

Obec má v súčasnosti vo vlastníctve dva domy s nájomnými bytmi, výstavba bola realizovaná zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Jeden je v užívaní od roku 2005 a druhý od roku 2007. Spoločne obsahujú 24 bytov. Z nich 3 garsónky, 2 jednoizbové a 19 dvojizbových bytov. Všetky byty sú prenajaté občanom obce Soblahov (prípadne osobám, ktoré sú pre obec dôležité, napr. zubár, lekár). Podľa informácií od obyvateľov obce, prvotný záujem nájomníkov o spoločnú údržbu domu upadol a o dom sa stará obec. Viacerí nájomníci sa v bytoch zdržiavajú len minimálne, pretože chodia za prácou mimo obce.

Obec plánuje prerobiť priestory bývalého obecného úradu na byty pre mladé rodiny a ponúknuť ich na predaj namiesto nájomných štartovacích bytov. Odpredať ich môže, len keď nepoužije štátne prostriedky na rozvoj bývania.

Vlachovo – obec v horách, 20 km od okresného mesta Rožňava, 834 obyvateľov.

Obec nájomnými bytmi nedisponuje. Výstavba bola plánovaná, avšak zmeny vo vedení obce zmenili aj rozvojové stratégie a od budovania sociálnych nájomných bytov sa upustilo, obec nepožiadala o pridelenie štátnej dotácie na výstavbu bytov.

Dobrá Niva – obec 13 km vzdialená od mesta Zvolen, 1874 obyvateľov.

V rokoch 2003 – 2018 bolo v obci vybudovaných 58 obecných nájomných bytov. O tento druh bývania je neustály záujem aj preto, že obec sa nachádza medzi dvoma

²⁷ *Obec sa usiluje...* 2015.

okresnými mestami Zvolenom a Krupinou. Predpokladá sa, že byty v obci by mohli zvýšiť súčasný počet obyvateľov, a tak prispieť k rozvoju obce. Zároveň obec dbá aj o zabezpečenie sociálnych bytov pre obyvateľov, ktorí sú odkázaní na pomoc obce.

Spišský Hrhov – prímestská obec mesta Levoča, 1500 obyvateľov.

Za 16 rokov sa počet obyvateľov zdvojnásobil. Za posledných desať rokov pribudlo v tejto obci približne 90 nových obecných nájomných bytov. Na ich vnútorné vybavenie si musia prispieť noví nájomníci. Výška nájomného je tu od 50 eur. Nájomné byty môžu žiadať domáci obyvatelia aj prisťahovalci. Poslanci sa pri prideľovaní bytov riadia bodovým systémom, podľa počtu bodov sa urobí poradovník, podľa ktorého sú prideľované žiadateľom. Po jednom bode môžu uchádzači získať pri splnení nasledovného kritéria:

Úplná rodina – Trvalý pobyt v obci – Má zamestnanie – Člen miestnej organizácie – Nemá pohľadávky voči obci – Bezproblémovo platí dane a poplatky – Reprezentovanie obce – Nebol mu odpredaný stavebný pozemok – Nevlastní žiadnu nehnuteľnosť – Neporušuje ustanovenia obce – Pochádza zo Spišského Hrhova.²⁸

Jednou z podmienok pre získanie bytu je, že nájomník musí byť zamestnaný, pričom zamestnanie môže získať aj v obecnej firme, ktorá stavia obecné byty a vykonáva aj ďalšie stavebné práce pre obec. Titul Dedina roka 2015 si obec vyslúžila aj dostupnosťou bývania i zamestnania, pozemky sa tu predávajú za dostupnú cenu. Obec je na Slovensku vzorom úspešnej práce s rómskou komunitou, Rómovia tvoria asi 1/5 obyvateľov obce. Obecná firma, zamestnáva najmä miestnych Rómov, nájomné byty sú určené aj pre nich.²⁹ V dedine vybudovali niekoľko nízkoštandardných bytov pre najchudobnejšie rodiny. 95 % prác robia samotní Rómovia, materiál a odborné práce poskytne obec. Kuriozitou je, že ide aj o nájomné ekodomy postavené z odpadového dreva. Byty majú 60 m² obytnej plochy. Okrem toho si bývanie môžu obyvatelia rozšíriť aj úpravou podkrovia. Predzáhradka má rozlohu 200 m².³⁰ Nájomné byty vytvárajú napríklad aj v budove bývalej pälence.

Výnimkou v tejto obci je, že byty nestavia len so štátnou podporou, ale aj z vlastných investícií. Nájomcovia byty splácajú a následne prejdú do ich vlastníctva. Môže sa tak stať skôr než o 20 rokov, keďže sa na tieto byty nevzťahujú pravidlá štátneho rozpočtu na bývanie. Získané financie obec opäť investuje do výstavby. Obec sa dostala svojou bytovou politikou a hospodárením aj do pozornosti expertov Svetovej banky. V Správe o integrácii Rómov na Slovensku ju uvádzajú ako príklad skvelého spolunažívania väčšiny s menšinou.

²⁸ *Občasník obce Spišský Hrhov...*

²⁹ Starosta Spišského Hrhova uvádza: „V podstate sa Rómom ani špeciálne nevenujeme. Nerobíme projekty pre Rómov, ale pre všetkých. Snažíme sa skvalitňovať život našich obyvateľov. A oni predsa patria k nám.“ *Občasník obce Spišský Hrhov...*

³⁰ *Rómovia v Spišskom Hrhove...* 2012.

Malé Dvorníky – prímestská obec mesta Dunajská Streda, 1100 obyvateľov.

V rokoch 2003 – 2013 tu postavili 41 bytových jednotiek. Obec disponuje pozemkami, na ktorých vybudovala dve ulice nájomných domov so záhradkami. Podobne ako v Spišskom Hrhove obytná plocha domov je 60 m² s možnosťou využitia podkrovia a domy majú záhradku. Stavebné práce tiež prednostne vykonáva firma zriadená obcou. Pôvodne sa predpokladalo, že pôjde o dočasné bývanie, ale ľuďom nájomné byty vyhovujú. Keďže ich z nich nikto nevyháňal, bývajú v nich trvalo a obec uvažuje o ďalšej výstavbe nájomných domov.



Malé Dvorníky, fot. Z. Beňušková 2018

Analýza výsledkov

Nájomné domy/byty sa opäť stávajú súčasťou vidieckeho prostredia. Obce aplikujú duálny model sociálneho bývania – všeobecný a reziduálny. Prevažujú byty nižšieho štandardu, ktoré nesmú prevýšiť rozlohu 60 m², čo zodpovedá reziduálnemu modelu,³¹ ale dávajú možnosť uchádzať sa o bývanie všetkým, ktorí spĺňajú príjmové a majetkové

³¹ Pre byty bežného štandardu je vymedzená maximálna rozloha bytu 80 m² (všeobecný model). Osobitnou kategóriou sú tzv. štartovacie byty pre mladých. Tie majú menšiu podlahovú plochu, do 50 m² a limitovanú dĺžku nájmu maximálne na šesť rokov.

podmienky stanovené štátom a zároveň kritériá stanovené samotnou obcou. Očakávaním zo strany obcí je najmä stabilizácia mladých rodín v danej lokalite. Aj v prímestských obciach, v ktorých sa počet obyvateľov zvyšuje migráciou z mesta, je záujem podporiť bývanie, a tým zotrvanie v obci predovšetkým mladým autochtóнным rodinám. Zo strany obyvateľov je táto forma prijímaná so záujmom, pretože sa nemusia zadlžovať pri stavbe či kúpe domu. Pri výške mesačného nájmu okolo 150 eur považujú tento spôsob bývania za výhodnejší.

Z analýzy reálneho stavu, ako aj materiálov obcí zameraných na hospodársky a sociálny rozvoj je zjavné, že budovanie nájomných bytov je v obciach vnímané ako dôležitý nástroj lokálneho a regionálneho rozvoja. Je zároveň jedným z indikátorov kvality života v obci, keďže demonštruje záujem a starostlivosť obce o obyvateľov.

V dvoch zo skúmaných obcí sa nachádza rómska komunita. Kým obci Liptovská Teplička nájomné byty neslúžia k integrácii Rómov s majoritou a s Rómami sa pri budovaní nájomného bývania neráta, v obci Spišský Hrhov má nájomné bývanie do istej miery aj integračnú funkciu. Na zlepšenie kvality bývania Rómov sa spravidla využívajú osobitné projekty, ciele na túto sociálnu skupinu (spravidla nejde o etnické, ale sociálne vymedzenie).

Problémom je v mnohých obciach získať pozemky pre budovanie nájomných bytov. Príčinou je mimoriadne veľká rozdrobenosť pôdy a problém s jej scelovaním pre verejné stavebné projekty. Riešením je prebudovávanie starších objektov, ktoré stratili svoju pôvodnú funkčnosť. Jednoduchšia situácia je v obciach, ktoré disponujú stavebnými pozemkami. V Malých Dvorníkoch využili pozemky, ktoré sa uvoľnili ešte po druhej svetovej vojne v súvislosti s presunom obyvateľov maďarskej národnosti do Maďarska. Pozemky nad 50 ha pripadli štátu a neskôr obci. V Spišskom Hrhove získali prvotné investície pre rozvoj obecnej stavebnej firmy z odpredaja pozemkov, ktoré obec systematicky vykupovala a následne v spolupráci so štátnou správou scelila. Na obecné nájomné byty tu prebudovávajú aj staršie budovy.

Disponovanie obce voľnými pozemkami je v podmienkach Slovenska skôr výnimkou. Aby obce mohli budovať nájomné byty, dôležitá je podpora štátu. Ako sa však ukázalo na príklade obce Spišský Hrhov, existuje aj kombinovaný model – podpora štátu a vytváranie vlastných zdrojov.

Nie každá obec, ktorá získala titul Dedina roka, disponuje obecnými nájomnými bytmi. Príkladom je Vlachovo, kde neboli zrealizované plánované projekty napriek tomu, že odliv mladých ľudí za prácou do mesta je v tejto obci pozorovateľný. Úbytkom obyvateľstva dochádza k vyľudňovaniu a chátraníu starých domov najmä v centre obce. Tými však obec nedisponuje, ide o súkromné domy. Záujem obyvateľov obcí o nájomné byty je tiež rozdielny. V Oravskej Lesnej je nájomné bývanie chápané skôr ako prechodná forma bývania, cieľom mladých rodín je postaviť si vlastný dom. Dopyt po obecných nájomných bytoch nepresahuje ponuku. V Soblahove a Malých Dvorníkoch sa bývanie v obecných nájomných bytoch či domoch stalo pre obyvateľov trvalým riešením. Podobne

ako Spišský Hrhov, ide o vyhľadávané prímestské lokality, vnímané ako kvalitné miesta na bývanie. Dobrá Niva, ktorá tvorí zázemie dvoch okresných miest, sa prednostne zameriava na skutočne sociálne bývanie pre svojich obyvateľov, ktorí sú na takúto formu bývania odkázaní, aj keď v plánovaní vidia vo verejnom nájomnom bývaní aj potenciál na zvýšenie počtu obyvateľov v obci.

O aktuálnosti danej témy svedčí aj skutočnosť, že v priebehu tvorby tejto štúdie bol urobený prieskum u primátorov miest a starostov obcí, ktorý potvrdil záujem miestnych samospráv o budovanie obecných nájomných bytov. Ich prínos videli najmä v zvyšovaní počtu obyvateľstva, v podpore ekonomickej mobility a v ponuke cenovo dostupného bývania zraniteľným, ohrozeným skupinám. Označili aj riziká, ktorými bol možný príchod obyvateľov, ktorí nemusia mať pozitívny vzťah k obecnej samospráve, neprihlásenie sa na trvalý pobyt a odvádzanie daní do inej obce, obava z investície, o ktorú nebudú mať ľudia záujem, ale aj obava, že záujemcovia si nové nájomné byty nebudú môcť dovoliť.³²

Predbežné výsledky tohto prieskumu bude potrebné analyzovať z hľadiska regionálnych kontextov. Etnologický výskum môže prispieť k lepšiemu porozumeniu stratégií bývania obyvateľov konkrétnych lokalít, a tým aj lokálnemu a regionálnemu rozvoju.

Príspevok vznikol v rámci projektu APVV-16-0115 Sociokultúrny kapitál úspešných obcí ako zdroj udržateľného rozvoja slovenského vidieka.

Bibliografia

- Neznamy autor, Analytická informácia. Sociálne bývanie ako nástroj riešenia zlej sociálnej situácie*, NKÚ Bratislava 2018.
- Czischke D., Pittini A. 2007, *Housing Europe 2007: Review of Social, Cooperative and Public Housing in EU Member States*, Published by the CECODHAS European Social Housing Observatory, Brussels (Belgium).
- Mjartan J. 1956, *Ludové staviteľstvo* [in:] Mjartan J. (ed.), *Banická dedina Žakarovce*, SAV Bratislava, pp. 160–272.
- Mruškovič Š. 1999, *Ludové staviteľstvo* [in:] Podolák J. (ed.), *Heľpa. Vlastivedná monografia obce*, Matica slovenská, Martin, pp. 154–180.
- Murín I., Beňušková Z. 2018, *Sklári* [in:] Sokolovský L. (ed.), *Kokava nad Rimavicou*, Kokava nad Rimavicou, pp. 462–469.
- Obuchová V., Salner P. 1991, *O rodine a bývaní* [in:] Salner P. (ed.), *Taká bola Bratislava*, VEDA, SAV, Bratislava, pp. 22–36.
- Suchalová A., Staroňová K. 2010, *Mapovanie sociálneho bývania v mestách Slovenska*, Ústav verejnej politiky a ekonómie, FSEV UK, Bratislava.

³² Kaliňák 2019.

- Škovierová Z. 1995, *Hofér* [in:] Botík J., Slavkovský P. (eds.), *Encyklopédia ľudovej kultúry Slovenska*, VEDA, Bratislava, pp. 170–171.
- Švecová S. 1997, *Rodinné formy na Slovensku. Porovnanie v stredoeurópskom priestore* [in:] Botíková M., Jakubíková K., Švecová S. 1997, *Tradiície slovenskej rodiny*, VEDA, SAV Bratislava, pp. 9–31.

Internetové zdroje

- Bratislava chce nakúpiť náhradné nájomné byty*, TASR, <https://reality.etrend.sk/byvanie/bratislava-chce-nakupit-nahradne-najomne-byty.html>, 24.1.2018.
- Brňák M. 2018, *Sociálne bývanie na Slovensku*, PROHUMAN 3/2017 <https://www.prohuman.sk/socialna-praca/socialne-byvanie-na-slovensku>, 28.11.2018.
- Domácnosti v SR patria k najzadlženejším*, <https://www.globservices.sk/aktuality/28/domacnosti-vsr-patria-knajzadlzenejším>, 14.11.2018.
- Eurostat 7 in 10 people in the EU live in a dwelling they own*, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20171102-1?inheritRedirect=true>, 10.11.2017.
- Kaliňák M. 2019, *Aký je prínos a v čom sú riziká nájomného bývania*, *Obecné noviny* 17.4.2019, <http://obecne-noviny.sk/clanky/aky-je-prinos-a-v-com-su-rizika-najomneho-byvania>, 20.5.2019.
- Obec sa usiluje obsadiť voľné nájomné byty*, TASR, <https://myorava.sme.sk/c/7675510/obec-sa-usiluje-obsadit-volne-najomne-byty.html>, 15.3.2015.
- Občasník obce Spišský Hrhov*, <https://www.spiskyhrhov.info/wp-content/uploads/fema/maj2014.pdf>, 8.11.2018.
- Rómovia v Spišskom Hrhove: Takýto dom si postavili sami!*, *Nový čas*, 18.10.2012. <https://www.cas.sk/clanok/234589/romovia-v-spisskom-hrhove-takyto-dom-si-postavili-sami/>, 7.10.2018.
- Preisträger im Wettbewerb um den Europäischen Dorferneuerungspreis*, https://gemeindegund.at/website2016/wp-content/uploads/2018/06/dep_2018_uebersicht_bewertung_teilnehmer.pdf, 24.11.2018.
- Sedláček K. 2008: *Ve Vidni se bydlí krásně a sociálně*, <https://moderniobec.cz/ve-vidni-se-bydli-krasne-a-socialne/>, 26.11.2018.
- Slovenská republika. Zoznam obcí SR/Internetové stránky obcí/Vybrané štatistické údaje*. http://www.sodbtn.sk/obce/index_kraje.php, 26.11.2018.
- Slovensko je dlhodobo na chvoste podielu nájomného bývania z celkového bytového fondu. Za nami je iba Rumunsko a Chorvátsko*, – internet archive, *Parlamentné listy*, 28.7.2018. <https://www.parlamentnelisty.sk/arena/monitor/Slovensko-je-dlhodobo-na-chvoste-podielu-najomneho-byvania-z-celkoveho-bytoveho-fondu-Za-nami-je-iba-Rumunsko-a-Chorvatsko-302746>, 28.11.2018.

