

Nové trendy v rozvoji nájomného bytového sektoru - zahraničie (I.)



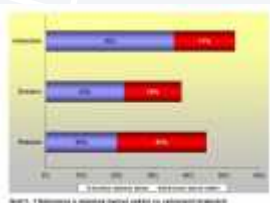
Author: SF / Ing. Daniela Špirková, PhD. | Published: 11.09.2008

Neziskové organizácie vo svete pôsobia spravidla ako verejné obchodné spoločnosti s ručením obmedzeným (túto formu organizácie neobsahuje slovenský obchodný zákonník), bytové družstvá (v SR to neplatí), akciové spoločnosti (u ktorých je však zákaz platby dividend), spoločnosti s ručením obmedzením alebo ako neziskové organizácie, ktoré majú charakter nadácií.

Neziskový štatút rozšírený

Veľa takýchto spoločností má charakter verejnoprospešných organizácií (Švédsko, Nemecko). Svoju činnosť uskutočňujú v rámci obce, alebo skupiny obcí, okresu resp. niekoľkých okresov. Základnou požiadavkou je, aby poskytovali ubytovanie pre jednotlivcov ako aj rodiny s nízkymi príjmami za zvýhodnené, teda nižšie nájomné.

Sociálne bývanie v krajinách západnej Európy existuje už niekoľko desaťročí, pričom najviac rozvinuté je v Holandsku, Rakúsku a Švédsku, čo prezentuje graf č. 1.



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

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

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

Regionálne odlišnosti

Kontrola a správa neziskových bytových organizácií je v Európe zabezpečovaná iným spôsobom v severnej Európe, kde je zvyčajne najdôležitejším zakladateľom alebo akcionárom neziskovej bytovej organizácie obec, ktorá zabezpečuje kontrolu finančného riadenia. Na druhej strane zasa v Taliansku sú to práve regióny, ktorých reprezentanti sú dosadzovaní do IACP ako predsedovia správnych rád. Existujú však aj ďalšie, menej rozšírené modely správy a finančnej kontroly neziskových organizácií.

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

Pri rozvíjaní neziskového bytového sektora zaznamenali určité pozitívne výsledky v Poľskej a Slovinskej republike, kde sú nové neziskové organizácie zodpovedné za výstavbu bytov pre stredné a nižšie príjmové vrstvy obyvateľstva. Zaujímavými príkladmi aj pre Slovenskú republiku môžu byť skúsenosti napríklad z Holandska alebo Rakúska, kde táto forma spoločností má už dlhoročnú tradíciu.

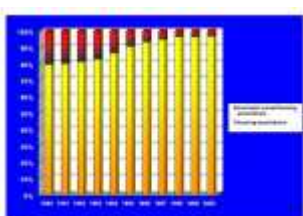
V Holandsku sa angažuje vláda

Zásadná zmena pre výstavbu bytov v Holandsku nastala v roku 1901. V tomto roku nadobudol účinnosť bytový zákon, vďaka ktorému získala vláda väčší vplyv na bytové hospodárstvo a výstavbu miest v štáte. Bytový zákon bol a je základom pre holandskú správu bytového hospodárstva, ktorý v priebehu rokov prešiel zásadnými zmenami v oblasti výstavby miest a územného plánovania.

V Holandsku v súčasnosti funguje viac ako 600 neziskových bytových organizácií a približne 58-tisíc asociácií vlastníkov bytov, ktoré majú však relatívne malý podiel na holandskom domovom trhu s nehnuteľnosťami. Ako uvádza Ouwehand, v Holandsku začali prvé neziskové bytové organizácie vznikať z iniciatívy prosperujúcich fabrikantov, ktorí výstavbou nájomných bytov pre svojich zamestnancov sledovali zlepšenie ich životných podmienok a následne vyššiu pracovnú motiváciu a výkonnosť.

Neziskové bytové organizácie v Holandsku začínali v minulosti bez svojho vlastného kapitálu a od roku 1945 do roku 1990 postavili a zrenovovali viac ako 2,5 milióna domov. Uvedené investície boli realizované s významnou pomocou holandskej vlády. Hlavným dôvodom poskytovania podpôr bolo, aby nájomné v týchto bytoch bolo nízke a zároveň aby neziskové bytové organizácie poskytovali ubytovanie pre jednotlivcov a pre rodiny s nízkymi príjmami.

Stavebné fórum.sk



Nezisková bytová organizácia v Holandsku musí byť uznaná vládou, čo jej následne umožní dostať daňové výhody - napríklad zvýhodnenie pri získaní lacných stavebných pozemkov od mestských rád. Môžu tiež dostať lacné pôžičky, pretože vláda preberá za ne garancie. Podstatným dôvodom, prečo uvedený systém v Holandsku funguje je, že bytové organizácie sú neziskové organizácie.

Vďaka podpore vlády v minulom období sa stal v súčasnosti prenájom domov ziskový. Forma vlastníctva neziskových bytových organizácií postupne prechádzala z verejného sektora na súkromný - vývoj za posledné desaťročie prezentuje graf č. 2. Bytové organizácie majú zisky aj z predaja svojich domov pre ich nájomníkov, vďaka čomu má väčšina z nich dostatok financií aj na účely verejného záujmu (zlepšovanie miestnych areálov a pod.). Treba podotknúť, že kapitálové zisky bytových organizácií v Holandsku v poslednom období nevznikli z vybraného nájomného, ale zo skutočnosti, že ceny domov za posledných 10 rokov veľmi vzrástli a bytové organizácie dostali od vlády povolenie na predaj svojich domov nájomníkom bývajúcim v nich. Čiastočne tiež dosiahli zisky z efektívneho spravovania úverov.

To všetko spolu pomohlo vytvoriť súčasný zdravý finančný základ neziskových bytových organizácií v Holandsku, pričom ich vytvorený kapitál je určený na rozvoj sociálneho bývania.

Rakúska tradícia už vyše storočná



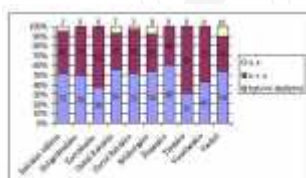
Mesto Viedeň má dlhoročné skúsenosti s výstavbou komunálnych sociálnych bytov. „Keď tu raz nebudeme, budú tieto kamene hovoriť za nás.“ - táto veta dodnes ovplyvňuje viedenskú politiku výstavby bytov. Jej autorom je Karl Seitz, ktorý sa v roku 1923 stal primátorom Viedne. Pôsobil viac ako desať rokov na čele komunálnej iniciatívy zameranej na bytové domy, školstvo, sociálne reformy), ktorá preslávila „červenú Viedeň“ po celom svete.

Do konca 19. storočia bola bytová situácia pracujúcej vrstvy v súkromných nájomných domoch často spojená s nevyhovujúcimi podmienkami. Na zmiernenie nedostatku bytov vznikali na prelome storočí prvé základy bytovej výstavby pre robotníkov vo forme robotníckych bytov. Takéto byty staval napríklad závod na výrobu lokomotív Floridsdorf, firma Brevillier & Urban alebo charitatívne nadácie a združenia. 21. septembra 1923 komunálna rada prvýkrát prijala päťročný stavebný program, ktorý počítal s výstavbou 25 000 bytov z daňových prostriedkov, s cieľom bojovať proti nevyhovujúcemu bývaniu v preľudnených bytoch.

Výstavba týchto takzvaných „superblokov“ s integrovanými, spoločne využívanými priestormi a zariadeniami,

ako napríklad centrálné pracovne, škôlky, poradenské centrá pre matky, ľudové knižnice, sály pre rôzne podujatia a zhromaždenia, dielne a obchody spotrebných družstiev, bola samozrejme aj silne politicky motivovaná a umožnila vybudovať v priebehu jediného desaťročia približne 65 000 nových bytov.

Vo sfére bývania sú v Rakúsku už približne sto rokov aktívne neziskové bytové organizácie, ktoré majú právnu formu bytového družstva (52%), spoločnosti s ručením obmedzeným (43%) a akciovej spoločnosti (5%). Na základe štatistických údajov (Verbandsstatistik 2003, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Wien, 2004) je ich v krajine približne 200. Ročne postaví 120 000 až 150 000 bytov, pričom celkový počet bytov v krajine presahuje 3 700 000. Teda približne 2 milióny Rakúšanov žijú v neziskových bytoch. Zároveň sú aj správcami bytového fondu - v roku 2001 spravovali okolo 750 000 bytov. Mesto Viedeň vlastní spolu približne 220 000 obecných bytov - je teda najväčším komunálnym vlastníkom bytov a najväčšou domovou správou v Európe, ktorá každý rok prideli okolo 10 000 obecných bytov. Od roku 1994 bola takmer jedna tretina (68 842 bytov) novo vybudovaná. Nasledujúci graf č. 3 uvádza percentuálne zastúpenie neziskových bytových organizácií v jednotlivých spolkových krajinách Rakúska na základe ich právnej formy.



Jednou z najväčších bytových združení v Rakúsku je spoločnosť BUWOG, založená v roku 1959 ako spoločnosť s ručením obmedzeným. Štát ako majoritný vlastník tejto spoločnosti doteraz vložil do jej fungovania okolo 3 miliónov eur. BUWOG postavil, prenajal, prípadne odpredal do vlastníctva približne 10-tisíc nájomných bytov.

Fungovanie neziskových organizácií je v porovnaní s inými organizáciami prísnejšie sledované a kontrolované. V správnych radách bytových neziskových asociácií zasadajú predstavitelia miestnej verejnej správy, bánk, poisťovní, ako aj ďalších organizácií.

11.09.2008 10:57, SF / Ing. Daniela Špirková, PhD.