

Nové trendy v rozvoji nájomného bytového sektoru - Slovensko (II.)



Author: SF / Ing. Daniela Špirková, PhD. | Published: 01.10.2008

Prednosťí neziskových bytových organizácií je viacero:

ich činnosť nie je orientovaná na zisk a má verejno-prospešný charakter, majú spravidla prístup k štátnym dotáciám, môžu vykrývať straty v oblasti sociálneho bytového fondu prostredníctvom podnikateľských činností zameraných na zisk - napríklad výstavbou bytov pre solventných zákazníkov za trhové ceny, zabezpečujú celý cyklus výstavby nájomných bytov od projektovania a realizácie stavby až po jej správu, údržbu a modernizáciu, prípadne aj likvidáciu, v dôsledku čoho nastáva posun v posudzovaní efektívnosti výstavby na základe nákladov životného cyklu.

Ak sa byty postavia z málo trvácnych materiálov, nie sú dobre zateplené a využívajú neefektívne spôsoby vykurovania či vetrania, potom náklady na ich prevádzku a údržbu vzrastajú, na čo nájomníci nemusia mať dosť peňazí. Z tohto dôvodu ich dobre fungujúce neziskové bytové organizácie dávajú stavať z kvalitných stavebných materiálov, čím sa výrazne šetria prostriedky.

Predaj do vlastníctva generuje zdroje na nájomné bývanie



Zákon č. 213/1997 Z.z. z 2. júla 1997 o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v platnom znení definuje neziskovú organizáciu ako právnickú osobu, ktorá poskytuje všeobecne prospešné služby za vopred určených a pre všetkých používateľov rovnakých podmienok a ktorej zisk sa nesmie použiť v prospech zakladateľov, členov orgánov ani jej zamestnancov, ale sa musí v celom rozsahu použiť na zabezpečenie všeobecne prospešných služieb. Riešenie bytovej politiky miest a obcí na Slovensku prostredníctvom vytvorenia neziskoviek - či už vlastných alebo v spojení s finančnými ústavami - predstavuje celý rad výhod.

Komunálne subjekty majú značné legislatívne obmedzenia, ktoré negatívne ovplyvňujú aj investície do nájomného bytového sektoru. Ide predovšetkým o získavanie cudzích úverových zdrojov na výstavbu nájomných bytov alebo ich následnú obnovu. Podstatná výhoda neziskovej bytovej organizácie spočíva v tom, že v súčasnosti je jedinou formou spoločnosti, ktorá môže byť okrem miest a obcí žiadateľom tak o nenávratné dotácie štátu na rozvoj bývania, ako aj úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR.

Vhodným riešením na dosiahnutie zisku neziskovej bytovej organizácie je postup spočívajúci primárne vo výstavbe bytov do vlastníctva, nakoľko zo získaných finančných prostriedkov z tejto výstavby je následne možné začať s prípravou výstavby nájomných bytov. Postupným akumulovaním finančných zdrojov organizácie bude možné vrátiť časť dotácií štátu, čo by umožnilo odpredať nájomné byty do vlastníctva v časovom horizonte cca 10 až 15 rokov. Získané finančné prostriedky za ich predaj budú opätovne investované do výstavby nájomného sektoru, čo sa považuje za základnú filozofiu neziskovej bytovej organizácie. Taktiež pre-dajom nebytových priestorov v nájomnom bytovom dome môžu byť generované vlastné zdroje na výstavbu nájomného bývania.

Alternatíva pre pracovníkov školstva i verejnej správy



Nezisková bytová organizácia nie je legislatívne obmedzená ani v súvislosti so získaním externých zdrojov financovania - predovšetkým úverov z komerčných bánk a stavebných sporiteľní. Mesto, obec alebo vyšší územný celok musia vo svojej finančnej politike zohľadňovať legislatívne pravidlá, ktoré ich obmedzujú v požiadavke na výšku úveru od fyzickej alebo právnickej osoby. Na druhej strane, aj keď sú jedným zo zakladateľov neziskovej bytovej organizácie, nemá to priamy vplyv na jej rozpočet, keďže ide o samostatný právny subjekt.

Ďalším pozitívom je aj to, že v súlade s platnou legislatívou musí neziskovka reinvestovať zisk do predmetu činnosti, to znamená na zabezpečovanie bývania. V prípade, že použije svoj vlastný zisk v kombinácii s komerčnými zdrojmi, potom výstavbu nájomných bytov nemusí prispôbiť legislatíve štátu, ale môže si nastaviť vlastné pravidlá na hospodárenie predovšetkým s nájomnými bytmi. Uvedené pozitívne momenty sa však prejavujú len za predpokladu vysokej profesionality manažmentu neziskovej bytovej organizácie, jej kvalitného spravovania zo strany zakladateľov, dobrých partnerských vzťahov so všetkými účastníkmi developerského procesu, finančnými ústavami, verejnou správou, občianskymi iniciatívami a nájomníkmi.

Neziskové bytové organizácie predstavujú nové alternatívne štruktúry pôsobiace v bytovej výstavbe a správe bytov. V budúcnosti môžu výrazne prispieť k riešeniu bytových potrieb aj zamestnancov školstva a verejnej

správy, a tým pritiahnúť a stabilizovať v týchto inštitúciách nové talenty. Ako ukazujú skúsenosti rakúskeho BUWOGu, nezisková bytová organizácia môže tiež efektívne zabezpečovať aj potreby štátnych zamestnancov. Bytové potreby však nemajú len mladší ľudia, ale aj staršie ročníky. Mnohí by mali záujem o nové vlastnicke bývanie v kvalitnejších bytoch a vyhnúť sa tak vysokým investíciám, ktoré je potrebné vynaložiť na obnovu panelových domov. Iní zas hľadajú malometrážne nájomné byty, pretože ich životná situácia sa zmenila, a takýchto bytov je nedostatok.

Prvé neziskovky už aj na Slovensku



Na Slovensku v súčasnosti existujú už dve neziskové bytové organizácie založené komunálnym sektorom. Pilotným projektom v tejto oblasti bolo založenie prvej neziskovej bytovej organizácie pod názvom Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o. na jeseň v roku 2004, a to vytvorením partnerstva Hlavného mesta Bratislava a bankovej inštitúcie Istrobanky, a. s. Poslaním spoločnosti je zabezpečovanie bývania pre nízkopríjmové skupiny pozostávajúce z výstavby nájomných bytových domov a bytových domov do vlastníctva, ako aj správa, oprava, údržba a obnova bytového fondu. Bývanie pre jednotlivcov a rodiny s nízkym príjmom nie je len problémom Bratislavy, ale celého Slovenska, nakoľko podiel nájomných bytov po roku 1990 radikálne klesol.

V poradí druhou neziskovou bytovou organizáciou je Matra, n. o., ktorá vznikla v januári 2005 so 100-percentným podielom mesta Martin. Významnú podporu pri jej formovaní až po vznik jej poskytla holandská spoločnosť Bouwcentrum. Od začiatku svojej činnosti začala vykonávať správu mestských bytov, ktoré prevzala od spoločnosti Martico, s.r.o. Väčšina bytov, ktoré prevzala a začala spravovať, mala množstvo neplatičov, nakoľko sú obývané nízkopríjmovou vrstvou obyvateľov a dostali sa do zlého technického stavu. Prvou úlohou, s ktorou sa spomínaná organizácia musela popasovať, bol problém nedoplatkov na nájomnom, ktorý však začala od začiatku razantne riešiť jednak sprísnením kritérií platieb nájomného a takisto prostredníctvom platnej legislatívy.

Nezisková bytová organizácia v Martine mala, na rozdiel od bratislavskej Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n. o. horšiu východiskovú pozíciu, pretože sa musela vysporiadať s nedoplatkami v nájomnom bytovom fonde, ktoré dovtedy mesto aktívne neriešilo. Zavedením sprísnených opatrení však začala tomuto problému v relatívne krátkom čase úspešne čeliť. Zlepšila sa disciplína platenia nájomného, a tým sa nedoplatky nájomných platieb postupne znížili.

Obrázky - autorka a archív

2 - Prvý bytový dom, ktorý už postavila bratislavská neziskovka Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave. Je situovaný v južnej zóne mestskej časti Petržalka, na Humenskom námestí.

1, 3, 4 - Nájomné bytové domy ocenené v súťaži Progresívne a cenovo dostupné bývanie, ktorá sa každoročne koná v Banskej Bystrici. Investorom boli obce alebo mestá.

