

# Sociálne bývanie

## Základná stratégia komunálnej bytovej politiky

*Dr. Ing.arch. Ľubica Vitková*

Každá krajina má vlastné dôvody na podporovanie sociálnej bytovej výstavby, platia však určité univerzálne hľadiská zásahu štátu do sektoru bývania. Podpora bývania a bytovej výstavby je neoddeliteľnou súčasťou ekonomickej a sociálnej politiky všetkých prosperujúcich krajín s trhovým hospodárstvom.

*Sociálne hľadisko* má za cieľ zabezpečiť primerané bývanie pre každého. Bývanie je vo vyspelých štátoch považované za jedno zo základných práv človeka (Základná téma konferencie o osídlení a bývaní Habitat II, Istanbul, jún 1996). Preto sa vysoká investičná náročnosť kúpy a výstavby bytu či domu rieši v západoeurópskych krajinách rôznymi formami podpory. Prioritu v tomto smere má najmä výstavba bytov s priemerným štandardom pre slabšie sociálne skupiny.

*Ekonomické hľadisko* bytovej politiky. Bývanie patrí k produktívnym sektorom hospodárstva, je preto jedným z kľúčových prvkov každej ekonomiky. V krajinách EÚ bytová výstavba predstavuje 1/4 všetkých investícií. V období transformácie môže byť táto sféra hnacím motorom hospodárskeho rastu, pretože viaže na seba iné odvetvia priemyslu a napomáha zvyšovať zamestnanosť.

Pojem "**sociálne bývanie**" postihuje v rôznych krajinách, vzhľadom na iné ekonomické, sociálne a politické podmienky, rôzny rozsah a kvalitu bytovej výstavby. Táto sa viaže na užšie či širšie skupiny obyvateľov. Sociálne bývanie niekde predstavuje výlučne lacné nájomné bývanie pre skupiny s najnižšími príjmami (Belgicko, Anglicko), v iných krajinách sa chápe ako bytová výstavba, ktorá bola postavená s určitou verejnou podporou pre širšie skupiny obyvateľov, dokonca zahŕňa i časť bytov určených do súkromného vlastníctva (Holandsko, Francúzsko, Nemecko, Rakúsko).

Problém sociálneho bývania je u nás v súčasnosti nanajvýš aktuálny, a to hneď v dvoch rovinách: v oblasti novej výstavby (vzhľadom na nedostatok bytov) a v oblasti rekonštrukcie existujúcich obytných súborov, najmä dedičstva posledných 50 rokov, s prihliadnutím na akútnu potrebu ich humanizácie (potenciálne oblasti úpadku).

V súčasnosti absentuje koncepcia štátnej bytovej politiky, preto je potrebné zaoberať sa touto otázkou aspoň na úrovni miest.

### Stratégia rozvoja sociálneho bývania na úrovni mesta

Základná stratégia rozvoja sociálneho bývania na úrovni mesta - komunálna bytová politika - vychádza z nevyhnutnosti koordinácie celkového a ekonomického rozvoja mesta s bytovou výstavbou. Odvíja sa najmä z poznania demografickej situácie, demografických prognóz vývoja a tomu zodpovedajúcich potrieb bytového fondu pri zhodnotení kvantitatívneho a kvalitatívneho stavu existujúceho bytového fondu. Na základe stanovenia potrieb novej výstavby a rekonštrukcie existujúcich bytov je možné odvodiť náklady na výstavbu, hľadať spôsoby financovania a realizácie, určiť priority, časovú postupnosť výstavby a rekonštrukcie, spracovať územnoplánovacia dokumentáciu, vytvoriť podmienky pre úspešnú spoluprácu strán zúčastnených na výstavbe (spolupráca verejného sektoru, privátneho sektoru a obyvateľov).

### Vytipovanie oblastí rozvoja sociálnej bytovej výstavby v rámci mesta

Kým v minulosti pre sociálnu bytovú výstavbu bola typická najmä výstavba na okraji mesta, resp. formou záhradných miest (Anglicko) či satelitov (Francúzsko), dnes je badateľný odklon od decentralistických foriem rozvoja. Sociálna výstavba sa orientuje najmä do intravilánu miest, a to formou revitalizácie existujúcej obytnej štruktúry vnútorného i vonkajšieho mesta či formou novej výstavby na voľných plochách, alebo na plochách vzniknutých asanáciou nevyhovujúcej zástavby. Vytypovanie lokalít na výstavbu, respektíve rekonštrukciu zohľadňuje ďalšie požiadavky.

### Požiadavka racionálnej prevádzky mesta

Racionálna prevádzka mesta je spojená so znižovaním nárokov na dopravu, optimalizáciou prepravných tokov. Zmiernenie nárokov na dopravu má zabezpečiť priama väzba medzi bývaním, prácou, vybavenosťou a každodennou rekreáciou, teda vytvorením plnohodnotného mestského obytného prostredia. A samozrejme aj optimálna väzba nových obytných súborov na dopravný systém mesta a najmä na systém MHD.

## Požiadavka priaznivej ceny sociálnej bytovej výstavby

Úspech alebo neúspech sociálnej bytovej výstavby ovplyvňuje výška nákladov na bytovú výstavbu. Z nízkych nákladov je odvodené i prijateľné nájomné, prípadne zaujímavá kúpnopredajná splátka, čo je jedným zo základných cieľov sociálneho bývania. Priaznivú cenu sociálnej bytovej výstavby ovplyvňujú dva základné faktory:

- Nízka cena pozemkov určených na výstavbu. Únosná cena pozemku predstavuje 15 až 25 % z nákladov na výstavbu. Preto je pre mesto optimálne udržiavať si dostatok pozemkov vo vlastníctve obce.
- Racionálnosť výstavby. Tá sa dosahuje väčšou intenzitou zástavby, vyšším indexom podlažnej plochy. V súčasnosti sa jeho hodnota u málopodlažnej zástavby bežne pohybuje od 0,6 do 1,5. V ťažiskových polohách u polyfunkčnej zástavby je možné uvažovať aj s indexom 2,5.

Vysokú efektívnosť výstavby veľkého počtu bytov so stredným štandardom a súčasne i kvalitné obytné prostredie je možné dosiahnuť hneď niekoľkými spôsobmi a formami zástavby. Jednou z nich je intenzívna forma rodinnej zástavby (radová, átriová zástavba), ktorá poskytuje nižší štandard než samostatný rodinný dom na veľkej parcele, ale vyšší než byt v bežnom bytovom dome. Na nevelkej ploche poskytuje takáto forma zástavby požadované súkromie i kontakt s prírodou (skromnejší rodinný dom na malej parcele je výhodnejší ako väčší byt vo viacpodlažnom dome). Kvalitu a súčasne ekonomiu bývania v bytových domoch je možné dosiahnuť aj znížením ich výšky (do 4 podlaží), ale s uplatnením väčšej hustoty zástavby (dvorové formy zástavby).

## Zabezpečenie kvality urbanisticko-architektonického riešenia

V rámci komunálnej bytovej politiky dôležité miesto zaujíma i oblasť projektového manažmentu. Výber kvalitných architektov (najmä formou urbanisticko-architektonických súťaží, ale i na základe už úspešných realizácií obytných súborov) môže zabezpečiť vytvorenie kvalitného obytného prostredia, mnohorakosť a neopakovateľnosť obytných súborov.

Architektonicko-urbanistické riešenie nových obytných súborov, ale i revitalizácia existujúcich, vytvára často prestížny imidž ako komunálnej, tak aj štátnej bytovej politiky. Kvalita obytného prostredia sa stáva výkladnou skriňou spoločensko-ekonomického rozvoja a prezentáciou úspešnej štátnej bytovej politiky (škandinávske krajiny, parížske satelity, IBA Berlín, sociálna bytová výstavba Viedne a pod.)

Kvalitné obytné prostredie vytvára však predovšetkým pozitívny vzťah obyvateľov k svojmu

okoliu. Urbanisticko-architektonické riešenie obytného prostredia by malo preto vychádzať i z predstáv obyvateľov. Základné požiadavky, ktoré v súčasnosti kladú na obytné prostredie ako odborníci, tak aj obyvatelia, je možné zhrnúť do niekoľkých bodov:

- Individualizácia - väčšia bohatosť a rôznorodosť obytného prostredia.
- Urbánnosť obytného prostredia (diferenciácia verejných a súkromných priestorov).
- Uplatňovanie ľudskej mierky v obytnom prostredí.
- Zabezpečenie väčšieho súkromia pre obyvateľov.
- Bezprostredný kontakt bytu s vonkajším prostredím.
- Vytvorenie priestorov pre spoločenské kontakty založené na dobrovoľnosti.
- Priblíženie automobilovej dopravy k bytu pri minimalizovaní jej negatívneho vplyvu na obytné prostredie.
- Vybavenie obytného prostredia zeleňou a zariadeniami pre voľný čas či pre hry detí.
- Doplnenie obytného prostredia o zariadenia obchodu, služieb a pracovných príležitostí.

## Zohľadnenie miestnych tradícií sociálnej bytovej výstavby

Tradícia sociálnej bytovej výstavby má už 100 rokov (u nás okolo 70 rokov). Adekvátne obytné prostredie pre široké vrstvy obyvateľov sa od prelomu storočia riešilo dvojakým spôsobom:

- formou záhradných miest, založených na princípe úspornej rodinnej zástavby (dom vo vlastnej záhradke - na vlastnej parcele), alebo
- formou mestskej blokovej a riadkovej zástavby, ktorej spoločný vonkajší obytný priestor umožňoval kolektívny spôsob života.

Oba tieto princípy tvorby obytného prostredia našli svoje uplatnenie po celej Európe a aj u nás.

Po období 50.-70. rokov, kedy sa nedostatok bytov riešil výstavbou monofunkčných a uniformných obytných súborov, sa vývoj opäť vracia k týmto princípom, ale na vyššej kvalitatívnej úrovni. Je vhodné, ak sa pri novej výstavbe naviaže na existujúce miestne tradície.

## Stratégia sociálnej skladby obyvateľov

V súčasnosti sa v rámci sociálnej skladby obyvateľov nových, ale i revitalizovaných obytných súborov presadzuje trend sociálnej premiešanosti slabších a stredných vrstiev, ale najmä premiešanosti vekovej skladby obyvateľov. Tomu je nutné prispôbiť druhovosť domov, bytov, ich konštrukčný systém, ale najmä celkové riešenie obytného prostredia.

## Stratégia revitalizácie existujúcich obytných súborov

Samostatným problémom v rámci komunálnej bytovej politiky je stratégia revitalizácie existujúcich obytných súborov. V rámci tejto stratégie je potrebné stanoviť si základné priority a postupnosť krokov:

- Vytipovať lokality, ktoré je treba revitalizovať prvé (lokality s najväčšou devastáciou, lokality bezprostredne ohrozené úpadkom a pod.).
- Vybrať najúčinnejšie formy a spôsoby revitalizácie a stanoviť ich postupnosť pri revitalizácii narušeného prostredia.
- Revitalizovať narušené prostredie komerčnými a podnikateľskými aktivitami (doplnenie vybavenosti a pracovných príležitostí), ktoré sú stimulom pre ďalší rozvoj územia a sú schopné sa finančne podieľať na revitalizácii obytného prostredia.
- Doplniť existujúce súbory novou obytnou zástavbou (aj nekomunálnou) a postupne revitalizovať existujúci bytový fond. Skvalitniť prostredie a vytvoriť novú identitu.
- Riešiť verejné, poloverejné a súkromné priestory (zeleň, ihriská, voľnočasové aktivity, statická doprava). Celkove ozdraviť prostredie a rozšíriť plochu bytu o vonkajší obytný priestor.

## Záver

Uvedené hľadiská stratégie komunálnej bytovej politiky predstavujú len časť problémov, ktorými sa musí mesto zaoberať pri riešení sociálnej bytovej výstavby na svojom území. Cieľom príspevku bolo poukázať na nevyhnutnosť zaoberať sa danou problematikou (vzhľadom na jej zložitost', interdisciplinárny charakter a aktuálnosť až naliehavosť praktického riešenia) koncepcne a inštitucionálne.

## Literatúra:

1. MACLENNAN, D.: The Area Economic Impact of Housing Investment. In: Housing research review, 7/1995.
2. PRINZ, D.: Städtebau, Band 1: Städtebauliches Entwerfen, Stuttgart 1991
3. SEMSROTH, K.: Materialien zum Städtebau, TU Wien, 1992