

Projekt DOM.ov

2021

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

Analýza legislatívnych noriem

Mgr. Františka Ondrašiková a kolektív

Analýza Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vznikla v rámci projektu:

Lepšie verejné politiky pre bývanie marginalizovaných rómskych komunití

Kód projektu ITMS2014+: 314011Q491

Tento projekt je podporený z Európskeho sociálneho fondu.



Európska únia
Európsky sociálny fond

Úvod

Téma sociálneho bývania zohráva dôležité miesto v sociálnych a bytových politikách vyspelých európskych krajín. V kontexte štátov Európskej únie nachádzame rôznorodé prístupy k riešeniu problému bývania zraniteľných skupín obyvateľstva. Taktiež definícia sociálneho bývania je v rámci krajín EU nejednotná. Na Slovensku sa legislatívne ukotvila len nedávno, v r. 2010 prijatím Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej ako „Zákon“). Vychádza z bytovej politiky štátu, ktorého základným cieľom je poskytnúť celému obyvateľstvu dobré, primerane vybavené byty vhodnej veľkosti v dobre fungujúcom prostredí slušnej kvality za rozumnú cenu.

Sociálne bývanie by malo byť vnímané ako multidisciplinárny systém, kde dôležitú rolu hrá predovšetkým sociálna práca. Zámerom analýzy je rozbor predmetného Zákona z perspektívy sociálnej práce. Pozornosť venujeme otázkam: Ako sa legislatívne opatrenia odrážajú v praxi, aké pozitívne ale aj negatívne efekty prinášajú? Čo sociálnym pracovníkom v predmetnej legislatíve chýba a ako by sa dala vylepšiť?

Skratky:

EÚ	Európska únia
MDV SR	Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky
MPSVaR	Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky
MRK	Marginalizované rómske komunity
ŠFRB	Štátny fond rozvoja bývania
VÚC	Vyšší územný celok
TSP	Terénna sociálna práca

Legislatívny rámec pre sociálne bývanie na Slovensku

Oblasť sociálneho bývania a jej legislatívny rámec je odvodený od základnej ľudskej potreby a zároveň základného ľudského práva, a tým je **právo na bývanie**. Právo na bývanie zaradzujeme medzi sociálne práva, pričom dostupnosť a kvalita bývania sú jedným z hodnotiacich ukazovateľov životnej úrovne obyvateľstva. Právo na bývanie je zakotvené v rôznych dokumentoch medzinárodného významu, napríklad vo Všeobecnej deklarácii ľudských práv (1948), Medzinárodnom pakte o hospodárskych a kultúrnych právach (1966), Globálnej stratégii bývania (1988), Európskej sociálnej charte (1996) a i., ktoré boli ratifikované aj Slovenskou republikou. K ľudským právam súvisiacim s bývaním radíme predovšetkým: právo na adekvátne bývanie, právo na adekvátny životný štandard, právo na prístup k bezpečnej pitnej vode a hygienickému vybaveniu, právo na bezpečné a zdravé prostredie, 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 a i. Podľa medzinárodnej úpravy ľudských práv musí adekvátne bývanie poskytovať viac než len štyri steny a strechu. Všeobecný komentár č.4 prijatý výborom OSN v r. 1991 pre hospodárske, sociálne a kultúrne práva uvádza sedem minimálnych kritérií adekvátneho bývania:

- **istota právnej formy bývania**- právna forma bývania môže mať rôzne podoby od nájomného bývania, cez družstevné, súkromné vlastnícke bývanie až po núdzové bývanie. Má byť zaručená ochrana všetkých osôb pred núteným vystáhom, obťažovaním a inými ohrozeniami,
- **dostupnosť služieb, materiálov, zariadení a infraštruktúry**- primerané bývanie musí zahŕňať niektoré zariadenia nevyhnutné pre zdravie, bezpečnosť, pohodlie a výživu, najmä prístup k pitnej vode, kanalizácii, zdrojom energií, likvidácii odpadu,
- **finančná dostupnosť**- finančné náklady domácnosti spojené s bývaním by mali byť v takej výške, aby neohrozovali uspokojovanie iných základných potrieb,
- **obývateľnosť**- bývanie musí poskytovať dostatočný priestor a chrániť členov domácnosti pred zimou, dažďom, horúčavami a inými ohrozeniami zdravia,
- **prístupnosť**- bývanie musí byť prístupné pre všetkých, znevýhodneným skupinám musí byť poskytnutý plný a trvalý prístup k vhodnej ponuke bývania,

- **poloha**- bývanie sa musí nachádzať v lokalite, ktorá umožňuje prístup k pracovným možnostiam, zdravotníckym službám, školám a iným sociálnym zariadeniam,
- **kultúrna vhodnosť**- konštrukcia obydli, použité stavebné materiály a sprievodné postupy musia náležite umožniť vyjadrenie kultúrnej identity a rozmanitosti bývania. (COHRE 2014)

Dôležitým legislatívnym dokumentom SR pre oblasť sociálneho bývania je **Dlhodobá koncepcia bývania pre marginalizované skupiny obyvateľstva a model jej financovania**, prijatá uznesením vlády č. 63 z 19. 1. 2005. Nositeľom tejto koncepcie je Ministerstvo dopravy a výstavby SR (MDV SR). Je zameraná na riešenie problematiky bývania rôznych marginalizovaných skupín a je špecifickým doplnením koncepcie štátnej bytovej politiky - **Programu rozvoja bývania** z r. 1998 (MDV SR 2005). Koncepcia štátnej bytovej politiky vytyčuje základné ciele a zámery bytovej politiky v rozvoji bývania a spolu s podpornými ekonomickými nástrojmi rozvoja bývania vytvára podmienky pre dostupnosť bývania obyvateľov SR. Koncepcia je každých 5 rokov prehodnocovaná a aktualizovaná. V súčasnosti je v platnosti Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020. Predstavuje rámcový dokument, ktorý formuluje priority a strategické zámery štátu v oblasti rozvoja bývania. Vymedzuje zodpovednosť štátu, územnej samosprávy, súkromného sektora a občanov pri zabezpečovaní bývania, definuje úlohy, načrtáva možné legislatívne úpravy. Cieľom koncepcie je postupné zvyšovanie celkovej dostupnosti bývania. Koncepcia je tiež ideovým podkladom pre formovanie konkrétnych zákonov, napr. Zákona č. 261/2011 o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov, Zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, Zákona č. 98/2014 o krátkodobom nájme bytu. Oblasť sociálneho bývania je obsiahnutá najmä v **Zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní**.

Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Zákon bol prijatý Národnou radou SR 10.10.2010. Rovnako ako Štátna koncepcia rozvoja bývania spadá do pôsobnosti Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja (MDV SR). Do roku 2010 nebolo sociálne bývanie legislatívne ukotvené a štátnou inštitúciou explicitne zadefinované. Túto agendu implicitne spracovávala Koncepcia bytovej politiky a rozvoja bývania a Zákon o obecnom zriadení č. 369/1990. Pre porovnanie, v ČR oblasť sociálneho bývania spracováva špecificky na túto tému orientovaný dokument Koncepcie sociálneho bydlení ČR 2015-2025¹. Na druhej strane, ČR nemá k sociálnemu bývaní schválený príslušný zákon.

Prvotný zákon 443/2010 prešiel od r. 2010 viacerými právnymi úpravami, konkrétne novelizačnými zákonmi: 134/2013 Z. z., 277/2015 Z. z., 249/2017 Z. z., 358/2020 Z. z.

Zákon má ambíciu vymedziť rozsah, podmienky a spôsob poskytovania dotácií na rozvoj bývania a zároveň definovať sociálne bývanie. Je rozdelený do štyroch častí, prvá časť sa zameriava na definovanie termínov, druhá časť detailne rozoberá procesy poskytovania dotácií, tretia časť sa venuje pojmu sociálne bývanie a štvrtá časť obsahuje prechodné ustanovenia.

Poskytovanie samotnej dotácie MDV SR je rozdelené do kategórií (§4-6):

- obstaranie nájomných bytov za účelom sociálneho bývania,
- obstaranie technickej vybavenosti k nájomným bytom,
- odstraňovanie systémových porúch bytových domov.

Obstaranie nájomných bytov je podľa Zákona možné realizovať výstavbou, prístavbou, nadstavbou prípadne stavebnou úpravou bytových domov, rodinných domov a polyfunkčných domov. Zákon definuje, čo je bytový dom a rodinný dom, definícia chýba pri stavbe polyfunkčný dom. Obstaranie nájomných bytov je možné aj formou kúpy

¹ http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepcie_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf

nehnutelnosti. Pričom platí, že v prípade rodinných domov, musí ísť o stavby, v ktorých sa nachádzajú minimálne dva byty.

Obstaranie technickej vybavenosti je podľa Zákona možné len k nájomným bytom, na ktoré už bola použitá finančná podpora z verejných zdrojov, konkrétne dotácia MDV SR podľa tohto zákona alebo finančná pomoc formou úveru zo zdrojov štátneho fondu rozvoja bývania (Zákon č. 150/2013). Ďalšou možnosťou podľa tohto zákona je výstavba technickej vybavenosti pre „zvýšenie sociálno-kultúrnej úrovne rómskej osady“. Tu musíme poukázať na použitie nepresnej a neodbornej terminológie. Presnejšie a odbornejšie pomenovanie je marginalizované rómske komunity. Tie sú dobre zmapované v Atlasoch rómskych komunit (2004, 2013,2019)². Čo znamená „zvýšenie sociálno - kultúrnej úrovne“? Predpokladáme, že obstaranie technickej vybavenosti ako sú cesty, vodovod, kanalizácia nemá nič spoločné s kultúrou. Zbytočne evokuje stereotypné predstavy o Rómoch ako o „nekultúrnom etniku“. Zákon tiež nešpecifikuje, či pri výstavbe technickej vybavenosti v rómskej osade je podmienkou prítomnosť nájomných bytov postavených z verejných zdrojov. Obstaranie technickej vybavenosti je možné aj formou kúpy potrebnej technickej vybavenosti, opäť platí, že len v prípade, že predmetná technická vybavenosť vedie k nájomným bytom, na ktorých obstaranie sa použila dotácia z MDV SR alebo ŠFRB. Tu vyvstáva otázka, prečo nie je možné poskytovať dotáciu aj na výstavbu technickej vybavenosti napr. k nájomným bytom, ktoré neboli prefinancované zo zdrojov MDV SR alebo ŠFRB, ďalej k súkromným nájomným bytom a bytom a domom v osobnom vlastníctve, ktoré majú charakter sociálneho bývania.

Podľa §7 zákona žiadateľmi o dotáciu zo zdrojov MDV SR môžu byť: obce, VÚC, bytové družstvá, vlastníci bytov zastúpený registrovaným správcom, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a neziskové organizácie, ktorých zakladateľmi sú obce prípadne VÚC. Z toho vyplýva, že žiadateľmi o dotáciu nemôžu byť súkromné osoby, firmy, neziskové organizácie poskytujúce všeobecno-prospešné služby, ani cirkvi. Oblasť výstavby nájomných bytov sa tak stala doménou samospráv. Podľa údajov MDV SR boli žiadateľmi o výstavbu a prestavbu nájomných bytov výlučne mestá a obce. Spoločenstvá vlastníkov a bytové družstvá boli zas výlučnými žiadateľmi v kategórii obstaranie odstránenia

² <https://www.minv.sk/?atlas-romskych-komunit-2019>

systémovej poruchy. Zaujímavosťou je, že posledné roky klesá záujem oprávnených žiadateľov o dotáciu. To však neznamená, že o nájomné byty nie je záujem medzi obyvateľmi Slovenska. Naopak, podľa Slovenského národného strediska pre ľudské práva od roku 2009 môžeme sledovať nárast počtu osôb, ktoré žijú v podmienkach nevyhovujúceho bývania (Riečansky et al. 2019). Tabuľka č. 1 obsahuje údaje MDV SR o počte schválených žiadosti o dotáciu na výstavbu, prípadne prestavbu nájomných bytov. Môžeme vidieť rapídne klesajúci trend za posledných 10 rokov v oblasti podpory nájomného bývania. Bolo by zaujímavé analyzovať príčiny tohto javu hlbšie. Domnievame sa, že jednou z príčin je aj nezáujem samospráv o riešenie nájomného bývania. Naše skúsenosti pri komunikácii so zástupcami samospráv nám hovoria, že riešiť sociálne bývanie pre ohrozené skupiny obyvateľstva je často politicky nepopulárne a preto túto tému často starostovia obcí vysúvajú zo svojich aktivít. Tu vyvstáva otázka (ktorú si kladie aj aktuálna koncepcia rozvoja bývania), či by nebolo vhodné rozšíriť okruh oprávnených žiadateľov aj o neziskové organizácie poskytujúce sociálne služby (s registrovanou sociálnou službou zameranou na riešenie bývania znevýhodnených skupín obyvateľstva, bez podmienky definovanej v §7, písm f), ktorá stanovuje, že zakladateľom neziskovej organizácie má byť obec prípadne VÚC), prípadne aj cirkvi.

	Počet žiadateľov	Počet bytových jednotiek	Priznaná výška dotácie v EUR
2009	145	2 653	33 170 690,-
2010	147	2 344	29 803 260,-
2011	126	1 589	18 993 400,-
2012	107	1 288	18 055 310,-
2013	81	1 399	16 714 080,-
2014	130	2 007	33 480 430,-
2015	109	1 900	31 182 190
2016	89	1 350	24 503 140,-
2017	90	1 524	25 958 590,-

2018	73	1 385	26 334 360,-
2019	59	999	18 139 700,-
2020	54	1 026	18 836 020,-

Tabuľka 1: MDV SR, Schválené žiadosti o dotáciu na nájomné bývanie

Výška dotácie na obstaranie nájomného bytu je špecifikovaná v §8 tohto zákona. Výstavba, prípadne prestavba, či rekonštrukcia bytov je riešená prostredníctvom tzv. **duálneho modelu sociálneho bývania**. Podpora je rozdelená na sociálne bývanie v byte bežného štandardu a sociálne bývanie v byte nižšieho štandardu.

	Byty bežného štandardu	Byty nižšieho štandardu
Definícia	je byt, ktorého plošná výmera a vybavenie zodpovedajú technickej norme alebo obdobnej technickej špecifikácii a povrchové úpravy sú v konečnej úprave, Štartovací byt je byt bežného štandardu, ktorého podlahová plocha nepresiahne 50m ² a pri ktorom doba nájmu oprávnenej fyzickej osobe nepresiahne dobu 6 po sebe nasledujúcich rokov	je byt, ktorého plošná výmera a vybavenie sú odlišné od bežného štandardu a zodpovedajú technickej norme alebo obdobnej technickej špecifikácii, spĺňajú podmienky osobitného predpisu a povrchové úpravy sú v konečnej úprave
Výmera-podlahová plocha	do 60 m ² - maximálna priemerná podlahová plocha bytov do 80m ² - maximálna plocha bytu	do 55m ² - maximálna priemerná podlahová plocha bytov do 60m ² - maximálna plocha bytu
Minimálne požiadavky	najmenšia možná plocha miestnosti, ktorá má funkciu aj na spanie aj stolovanie je 20 m ² , byt musí mať	obytná plocha musí byť najmenej 12 m ² na užívateľa a 6 m ² na každú ďalšiu

	<p>priame denné osvetlenie, musí mať dostatočné vetranie a vykurovanie, musí mať dostatočnú tepelnú a akustickú ochranu stavebných konštrukcií, musí mať svetlú výšku najmenej 2,4 m. Ďalej byt bežného štandardu má obsahovať stanovené príslušenstvo, ktorým je vstupný priestor bytu, kuchyňu</p> <p>(Podľa technickej normy STN 73 4301)</p>	<p>osobu, ktorá s ním žije v domácnosti.</p> <p>Úžitková plocha bytu nižšieho štandardu musí byť najmenej 15 m²</p> <p>(Podľa Vyhlášky MZ SR Vyhláška č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia)</p>
Výška dotácie	<p>35% obstarávacích nákladov do 60m²</p> <p>40% obstarávacích nákladov do 52m²</p> <p>50% obstarávacích nákladov pri štartovacom byte (do 50 m²)</p>	75% obstarávacích nákladov do 55m ²
Výška dotácie na 1m² podlahovej plochy	od 810,- EUR do 1210,- EUR	Od 530,- EUR do 870,- EUR

Tabuľka č.2: Duálny systém nájomného bývania

Pri udeľovaní výšky dotácie zákon uplatňuje princíp nepriamej úmery, a zväčšovaním podlahovej plochy bytu sa znižuje výška poskytovanej dotácie a opačne. Pri nájomných bytoch bežného štandardu je výška dotácie rozdelená do troch skupín, podľa toho či priemerná podlahová plocha bytov v predkladanej žiadosti je do 60m², alebo maximálne do 52m², alebo sa jedná o štartovacie byty (do 50m²). Pritom najvyšší podiel dotácie z celkovej obstarávacej ceny bytov je pri štartovacích bytoch. Štartovací byt je pritom zvláštnou kategóriou v skupine nájomných bytov bežného štandardu. Je určený na krátkodobé

nájomné bývanie. Jeho účelom je podporiť mobilitu obyvateľstva, schopnosť rodín presťahovať sa za prácou, naštartovať finančnú sebestačnosť rodín. Popri bývaní v tomto nájomnom štartovacom byte si rodiny hľadajú iné stabilnejšie bývanie. Štartovací byt môže byť článkom v tzv. prestupnom bývaní. Metodika³ MDV SR ráta s tým, že druhá časť (tá väčšia) obstarávacích nákladov je prefinancovaná úverom zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB). Pri bytoch nižšieho štandardu je podiel dotácie vyšší, predstavuje až 75% obstarávacích nákladov. Maximálna priemerná podlahová plocha bytov nesmie prekročiť 55m². Tento typ bytov je odporúčaný obciam, ktoré chcú riešiť problém bývania marginalizovaných rómskych komunít. Vzorové projekty a spôsoby realizácie je popísaný v príručke Postupy prípravy a vzorové projekty výstavby bytov nižšieho štandardu⁴. Povinné vybavenie bytu nižšieho štandardu je zreteľne zredukované oproti bytom bežného štandardu. Patrí k nemu povrchová úprava stien v základnom prevedení, cementový podlahový poter, umývadlo, olejový náter okolia umývadla, záchodová misa, zariadenie na prípravu teplej úžitkovej vody, sprchovací kút, priestor pre inštalovanie zariadenia na varenie a lokálne výhrevné teleso. Pri bežnom štandarde musí byť v byte zabezpečená napr. kuchynská linka a vstupný priestor do bytu.

Podiel dotácie môže byť:

- znížený, ak podlahová plocha obstarávaných bytov je menej ako 75% z celkovej plochy budovy,
- zvýšený o 10 % v prípade, že sa výstavba realizuje v najmenej rozvinutých okresoch,
- zvýšený o 10 %, ak sa jedná o štartovací byt, ale zároveň sa neuplatňuje bonus z prítomnosti v najmenej rozvinutých okresoch,
- zvýšený o 5 %, ak zhotoviteľom bytov je registrovaný sociálny podnik.

Teda v prípade nájomných bytov bežného štandardu môže byť maximálny podiel dotácie vo výške 55 %, pri nízkoštandardných bytoch môže byť maximálny podiel dotácie až 90 %.

³ <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dotacie/informacie-pre-ziadateľa-o-poskytnutie-dotacie-1400/na-obstaranie-najomnych-bytov-a-technickej-vybavenosti>

⁴ <http://media0.webgarden.name/files/media0:521712c57232b.pdf.upl/JANOVIC.pdf>

Limitnú výšku dotácie na 1m podlahovej plochy určuje Vyhláška č. 181/2019 MDV SR. Jej aktuálna verzia účinná od 1. 1. 2021 určuje finančné limity odvíjajúce sa od viacerých faktorov, najmä spôsobu obstarania nájomných bytov, štandardu obstarávaných bytov, lokalizácie výstavby, sadzby dane z pridanej hodnoty uplatnenej pri obstarávaní. Vo všeobecnosti platí, že na byty bežného štandardu je finančný limit podstatne vyšší ako pri bytoch nižšieho štandardu a byty obstarávané v hlavnom meste a krajských mestách majú vyšší limit ako byty obstarávané v bežných obciach. V tabuľke uvádzame príklad, ako môžu v praxi finančné limity vyzerať:

Výstavba nových bytov	Byt bežného štandardu	Byt nižšieho štandardu
Bratislava	1 360,- Eur/ 1m2	1 020,- Eur/ 1m2
Košice	1 210,- Eur/ 1m2	870,- Eur/ 1m2
Kecеровce	1 110,- Eur/ 1m2	770,- Eur/ 1m2

Tabuľka č. 3: Financovanie výstavby nových bytov

Rozdiel v sumách podľa lokalít sa pohybuje od 100 do 250,- Eur na 1m2 bytu, čo sa premieťa do rozdielu od 5 500,- Eur do 13 750,- Eur obstarávacích nákladov na 1 byt. Tu sa nám zdá, že vyhláška touto kalkuláciou výrazne bez zjavných logických dôvodov znevýhodňuje obce, ktoré nie sú v bezprostrednej blízkosti krajských miest. Ceny stavebných materiálov sú pritom totožné, či sa jedná o krajské mesto, alebo vidiek.

V konečnom dôsledku obce, ktoré najviac potrebujú finančnú pomoc zo strany štátu sú touto legislatívou finančne podhodnocované a z nášho pohľadu aj znevýhodňované. Uvádzame príklad financovania bytov nižšieho štandardu budovaných v hlavnom meste a v obci nachádzajúcej sa v najmenej rozvinutých okresoch.

	Bratislava	Kecеровce
Finančný limit na 1m2	1 020,- Eur	770,- Eur
podľa Vyhlášky č. 181/2019		

Obstarávacia cena bytu	56 100,- Eur	42 350,- Eur
Podiel dotácie z obstarávacej ceny podľa Zák. 443/2010	75%	85% (málo rozvinuté okresy)
Výsledná podpora z dotácie	42 075,- Eur	35 997,50 Eur

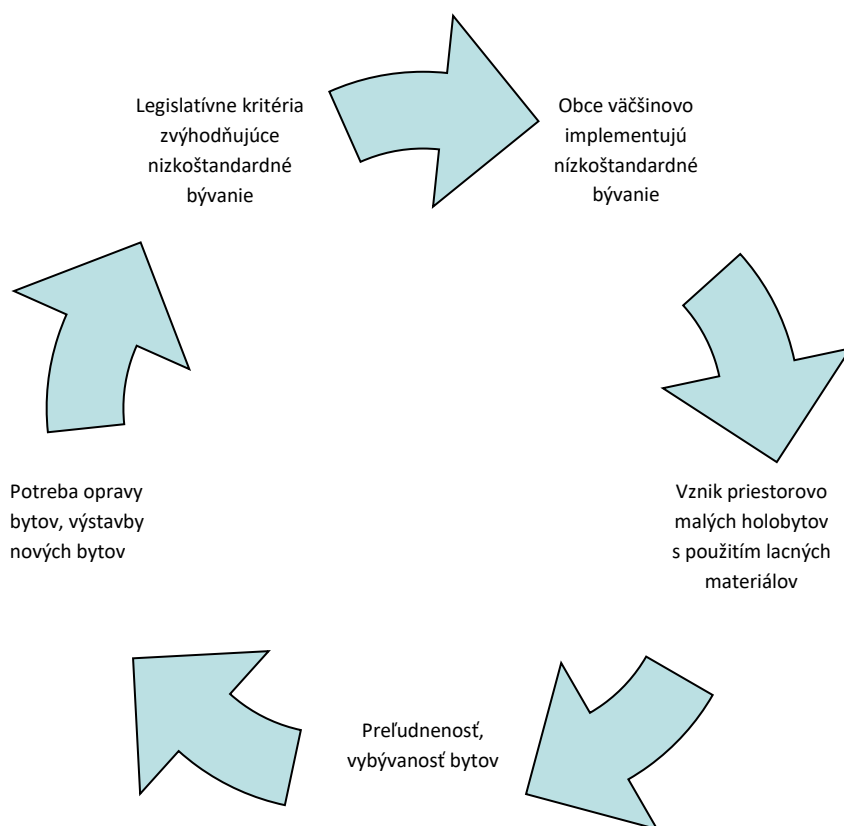
Tabuľka č.4: Rozdiely vo financovaní bytov

Výsledkom je, že obce z najmenej rozvinutých okresov majú nižšiu finančnú podporu štátu ako hlavné mesto alebo krajské mestá. V tomto prípade ide o rozdiel až 6 000,- Eur na jeden byt. To, čo pridal týmto obciam Zákon 443/2010 Z. z., vyhláška definovaním limitov ubrala. Pritom je zrejme, že ceny stavebných materiálov nie sú vyššie v krajských mestách než na vidieku. Presne opačne, transport stavebných materiálov z krajských miest na vidiek zvyšuje ich cenu. Týmto opatreniami dochádza k síce neplánovanému ale zato opakovanému efektu- pre riešenie bývania sociálne najslabších skupín obyvateľstva obce najčastejšie volia variant nízkoštandardných bytov. Z pohľadu finančnej spoluúčasti, je tento variant pre obce najpríťažlivejší, dotácia je vo výške až 85% (prípadne 90% pri zapojení sociálneho podniku do výstavby). Malé a stredne veľké obce (do 3 000 obyvateľov) si nemôžu dovoliť prílišnú zadlženosť. Byty bežného štandardu, ktoré sú z veľkej časti prekrývané úverom majú tým pádom aj vyššie nájomné, ktorým je následne splácaný úver. A práve nízkopříjmové rodiny a rodiny v hmotnej núdzi nie sú schopné platiť vyššie nájomné. Vidiecke obce s marginalizovanými komunitami sú touto legislatívou stimulované k jednoznačnej voľbe, a to budovaniu nízkoštandardných nájomných bytov. Logickým výsledkom celej koncepcie je vznik „menej ako nízkoštandardných bytov“. Keďže je na byt nižšia dotácia, zhotoviteľ používa na výstavbu lacné a často aj nekvalitné stavebné materiály. Na tento jav poukazuje aj Evaluácia programu obecných nájomných bytov v rómskych osídleniach z roku 2006⁵. Tá poukazuje aj na ďalšie dôsledky implementácie tohto programu, najmä:

5

<https://www.nadaciamilanasecku.sk/files/documents/publikacie/evaluacia%20programu%20obecných%20nájomných.pdf>

- samosprávy uprednostnili v 96 % výstavbu bytov nižšieho štandardu pred bytmi bežného štandardu z finančného dôvodu. Práve najlacnejším variantom s najnižším spolufinancovaním tvoria byty s najnižšou výmerou (40 m²). Tie sú však určené svojou veľkosťou pre maximálne 4 osoby. Takéto nastavenie vylučuje z užívania nájomných bytov viacpočetné rodiny, ktoré sú najviac vystavené rizikám chudoby,
- byty nižšieho štandardu sú na úrovni holobytov. Vo vidieckych oblastiach sú často vytápané lokálnymi pieckami na drevo, chýba ústredné vykurovanie, vybavenie kuchyne a kúpeľne,
- iba v 9 % išlo o výstavbu nájomných bytov podporujúcu priestorovú integráciu Rómov. 23 % bytov bolo dokonca postavených vo vzdialenejšej lokalite ako osídlenie, v ktorom žili predtým,
- nízky štandard bývania s malou výmerou spôsobuje preľudnenosť a následnú opotrebovanosť obydlí, čo posilňuje stigmatizáciu rómskeho obyvateľstva,
- otázna je aj architektonická kvalita uniformných nájomných bytov, výška nájomného, problém tzv. energetickej chudoby (Hojsík 2008).



Obr. č.1: Byty nižšieho štandardu- nefunkčný systém

Opäť sa ukazuje, že lacné riešenia nie sú efektívnymi riešeniami a už vôbec nie dlhodobými riešeniami. Nielen že nájomníkov neposúvajú v sociálnej integrácii, ale spôsobujú stagnáciu a dokonca stigmatizáciu týchto komunít ako neprispôsobivých. Duálny systém nájomného sociálneho bývania potrebuje komplexné prehodnotenie.

Obstaranie nájomných bytov je možné aj formou kúpy. Ide o inovačný prvok v Zákone. Pre obce môžu vybudovať celú zákazku súkromné firmy a obec po skolaudovaní bytov ich hotové odkúpi. Podmienkou je existencia kúpnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, kde je zadefinovaná obstarávacia cena bytov. Oprávneným nákladom je okrem stavebných činnosti a materiálov aj projektová dokumentácia. Nepatria tu expertízy, inžiniering, kúpa pozemkov, obstaranie nebytových priestorov. Za veľké pozitívum považujeme, že Zákon pamätal aj na potreby sociálnej práce s nájomníkmi. Oprávneným obstarávacím nákladom sú aj **nebytové priestory slúžiace na poskytovanie sociálnej služby**, avšak len ak sa jedná o byty nižšieho štandardu a ide o výstavbu bytovej budovy s najmenej

šiestimi bytmi. Vznik nebytového priestoru v bytovom dome poskytujúcom sociálne bývanie je pritom z pohľadu sociálnej práce kľúčové. Sociálne bývanie je nie len o poskytnutí fyzického priestoru na bývanie, ale je aj o sociálnej práci s nájomcami. Sociálna práca môže významným spôsobom prispieť k sociálnemu začleneniu, zvládaniu nového prostredia, osobnostnému rastu a podpore všetkých dôležitých životných oblastí klientov sociálneho bývania. Pre výkon sociálnej práce je potrebné fyzické zázemie, prípadne kancelária sociálnej práce, kontaktné, či komunitné centrum. Čím je ku klientovi bližšie, tým lepšie. Považujeme za dôležité, aby kontaktné centrá vo forme nebytových priestorov vznikali aj pri bytoch bežného štandardu, najmä pri tzv. štartovacích bytoch. Podľa prieskumu Projektu DOM.ov z roku 2020 je nebytový priestor ako kancelária TSP, komunitné centrum súčasťou bytových domov len u 8 % obcí, ktoré poskytujú sociálne bývanie MRK.

K podmienkam na poskytnutie dotácie podľa Zákona patria:

- žiadateľ preukáže, že má zabezpečené spolufinancovanie (najčastejšie úver zo ŠFRB),
- žiadateľ zachová nájomný charakter bytov. Nájomné byty budú prenajaté iba oprávneným fyzickým osobám (skupiny sú definované v tomto zákone),
- žiadateľ dodrží požiadavky na energetickú hospodárnosť budov,
- žiadateľ pri výstavbe zabezpečí nezávislý stavebný dozor,
- žiadateľ zriadi na skolaudované byty záložné právo v prospech ministerstva.

Nedodržanie podmienky zachovania nájomného charakteru bytov znamená pre žiadateľa vrátenie dotácie. Zákon však nešpecifikuje, na akú dobu sa záložné právo v prospech ministerstva zakladá. Vynára sa aj otázka, či sa povinnosť vykonať záložné právo v prospech ministerstva nekontruje s povinnosťou žiadateľa zriadiť záložné právo aj v prospech poskytovateľa úveru- ŠFRB. Pre žiadateľa môže byť táto podmienka zbytočnou komplikáciou a tiež dôvodom, prečo je stále menej uchádzačov o dotáciu.

Zákon ďalej upravuje podmienky k **nájomným zmluvám**, ktoré vzniknú medzi žiadateľom o dotáciu a oprávnenou fyzickou osobou po skolaudovaní nájomných bytov. Nájomná zmluva má obsahovať informácie najmä o začiatku nájmu, dobe nájmu, výške

mesačného nájomného, podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, opis stavu bytu a príslušenstva v byte, informáciu o podmienkach finančnej zábezpeky nájomcu, zoznam osôb žijúcich v byte, vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt neprenehá do užívania tretej osobe a že umožní vstup do bytu pracovníkovi MVD SR za účelom kontroly technického stavu bytu.

Zákon ďalej upravuje, že doba nájmu pre nájomcu je najviac tri roky, v prípade ťažko zdravotne postihnutej aj na 10 rokov. Výnimka sa vzťahuje aj na osoby, ktorým sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (ide o osoby, ktorým štát po roku 1948 zoštátnil byt a tým spôsobil majetkovú krivdu). Nájomnú zmluvu je možné opakovať s tým istým nájomcom. Má právo byť prenajímateľom upozornený na termín ukončenia nájomnej zmluvy 3 mesiace dopredu. Pri opakovanom uzavretí zmluvy je príjem nájomcov opätovne prehodnocovaný, pričom platí, že je akceptovaný vyšší príjem ako pri úvodnej nájomnej zmluve (viď tab. č.5).

Zaujímavá je zmienka o finančnej zábezpeke nájomcu, tzv. zložení depozitu. Zákon upravuje, že výška finančnej zábezpeky má byť najviac vo výške 6-mesačného nájomného. Na to, že sa jedná o sociálne bývanie sa nám vyrubenie 6-mesačného nájomného pred uzavretím nájomnej zmluvy zdá prehnané a v konečnom dôsledku kontraproduktívne. Prenajímatelia síce môžu zvoliť aj miernejšie vyrubenie zábezpeky, avšak prax ukazuje, že dochádza k využívaniu zákonnej varianty s maximálnou hranicou.

Čo považujeme za pozitívne je, že Zákon zakazuje prenajímateľovi požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

Zaujímavosťou je, že Zákon nevymedzuje odporúčanú výšku nájomného pre žiadnu kategóriu bytov, ani pre žiadnu kategóriu oprávnených nájomcov. Podľa Inštitútu pre výskum práce a rodiny (Fico, Ondrušová, Škobla 2019) sú v rámci Slovenska výrazné rozdiely vo výške nájomného. Pre porovnanie, najvyššie mesačné nájomné má mesto Veľký Krtíš (204,- Eur), niekoľkonásobne nižšie mesačné nájomné má mesto Spišská nová Ves (34,- Eur). Vo svete existujú dva prístupy k určovaniu výšky nájomného, prvý sa odvíja ad ceny bytu, druhý prístup zohľadňuje výšku príjmov nájomcov. Zdá sa, že naša legislatíva uprednostňuje prvý prístup. Vidíme to napr. v §18 Zákona. Povinnosťou žiadateľa je zabezpečiť starostlivosť

o byt. Zákon to rieši vytvorením tzv. osobitného rezervného fondu z dohodnutého nájomného, a to v ročnej výške 0,5 % z obstarávacích nákladov bytu. Teda je predpoklad, že nájomné sa bude odvíjať od obstarávacích nákladov bytu. Prenajímateľ bude zohľadňovať najmä úrokovú sadzbu úveru zo ŠFRB a náklady na tvorbu rezervného fondu. Tu musíme konštatovať, že v metodike ministerstva k duálnemu systému sociálneho bývania absentuje usmernenie žiadateľov k výpočtu optimálneho nájomného.

Samotný obsah pojmu Sociálne bývanie je vysvetlený v tretej časti Zákona. Táto časť obsahuje len dva paragrafy, z toho jeden definuje pojem sociálne bývanie a druhý sa zaoberá vymedzením oprávnených osôb využívať sociálne bývanie. Už na prvý pohľad je zjavná pomerná disproporcia v tom, koľko priestoru Zákon venuje téme dotácii a téme sociálneho bývania. Pojem sociálne bývanie je definovaný a vysvetlený v šiestich vetách. Pôsobí to dojmom, že zmienka o sociálnom bývaní je iba prílepkom k hotovému zákonu o dotáciách na bývanie. Skôr by sme očakávali, že celý obsah Zákona bude vychádzať z konceptu sociálneho bývania a dotačný systém bude logicky nadväzovať na tento koncept.

Zákon teda definuje sociálne bývanie 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 tohto zákona. Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov.⁶ Sociálne bývanie poskytované obcou alebo vyšším územným celkom je všeobecne prospešnou službou.“*

Základnou črtou sociálneho bývania je teda jeho prepojenie na **verejné financie**, patria sem všetky byty, domy, bytové budovy, na ktorých obstaranie sa použili verejné finančné prostriedky. Ide najmä o nájomné bývanie vo vlastníctve miest a obcí. Taktiež sa za sociálne bývanie považujú vybrané sociálne služby, v rámci ktorých sa v zmysle Zákona 448/2008 Z. z. o sociálnych službách, poskytuje klientom starostlivosť spojená s ubytovaním, a to útulky, domovy na pol ceste, nocľahárne, zariadenia podporného bývania a zariadenia podporujúce samostatné bývanie. Zákon ďalej spomína, že na účely sociálneho bývania sa verejné financie poskytujú aj prostredníctvom zvýhodnených úverov na obstaranie bývania.

⁶ Zákon č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách

Tvorcovia politik tým myslia najmä úvery zo ŠFRB podľa zákona 150/2013 Z. z., ale aj na zvýhodnené úvery na bývanie komerčných bánk (úroky z časti dotované štátom). Takto poňaté sociálne bývanie je naozaj veľmi široké, zahŕňa aj vlastnícke bývanie fyzických osôb, napr. bytov, rodinných domov, ktorých v prípade podpory cez ŠFRB môže byť obytná plocha až 120m² a žiadateľom môže byť osoba, ktorej spoločný priemerný príjem domácnosti neprevyšuje 5-násobok životného minima. Ak to porovnáme s koncepciou rozvoja bývania SR, tak zisťujeme, že všetky intervencie štátu sú vlastne sociálnym bývaním. Koncepcia vymenúva totožné intervencie ako Zákon o sociálnom bývaní.

Druhou črtou sociálneho bývania je, že je určený pre **fyzické osoby, ktoré si nedokážu vlastným pričinením zohnať primerané bývanie**. Patria sem predovšetkým nízkopříjmové rodiny a fyzické osoby. Ide predovšetkým o rodiny, ktorých mesačný príjem neprevyšuje 3-násobok životného minima, alebo rodiny, ktorých mesačný príjem nepresahuje 4-násobok životného minima a zároveň členom rodiny je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatrenými deťmi, rodinný príslušník vykonáva všeobecne prospešné spoločenské služby. Tiež sem patria osoby, ktorým sa ukončila ústavná prípadne náhradná pestúnska starostlivosť do dovŕšenia 30 rokov. Inými kategóriami, ktoré Zákon vymenúva, avšak nemožno ich označiť za nízkopříjmové ani nemohúce zohnať si primerané bývanie vlastným pričinením sú osoby, žijúce v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (tzv. majetkové krivdy po r. 1948) a osoby, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov osobitného zreteľa. Čo všetko spadá pod tzv. „osobitný zreteľ“ Zákon ďalej nevysvetľuje. Aj pri tomto aspekte vidíme široké poňatie cieľovej skupiny, pre ktorú je sociálne bývanie určené. Tabuľka č. 5 ukazuje ako Zákon pristupuje k jednotlivým kategóriám oprávnených osôb užívať nájomné bývanie:

- Napr. len 10 % obstarávaných nájomných bytov môžu byť určené pre osoby s členom domácnosti vo verejnej službe,
- najzvýhodnenejšou kategóriou sú osoby, ktorým je nájomný byt poskytovaný ako náhrada po krivde z obdobia znárodňovania. Tieto osoby nemusia preukazovať príjem a hneď úvodnú nájomnú zmluvu majú na obdobie 10 rokov,

- jednotlivec bez rodiny má výhodnejšie podmienky ako viacpočetná rodina.

Oprávnená osoba	Maximálna hranica príjmu	1.nájomná zmluva	Ďalšia nájomná zmluva
Nízkopříjmová rodina	osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške 3-násobku životného minima	3 roky	10 rokov Pri opakovanom uzavretí zmluvy je maximálnou hranicou súčtu príjmov v domácnosti 4-násobok životného minima
Nízkopříjmový jednotlivec osoba, ktorá žije v byte sama	mesačný príjem je najviac vo výške 4-násobku životného minima	3 roky	10 rokov Pri opakovanom uzavretí zmluvy je maximálnou hranicou príjmu 5-násobok životného minima
Odchovanec osoba, ktorej sa ukončila ústavná prípadne náhradná pestúnska starostlivosť do dovŕšenia 30 rokov	Bez obmedzenia	3 roky	do 30. roku života
ZŕP osoby	mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške 4-násobku životného minima	10 rokov	10 rokov Pri opakovanom uzavretí zmluvy je maximálnou hranicou súčtu príjmov v domácnosti 5-násobok životného minima
Osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom	mesačný príjem maximálne vo výške 4-násobku životného minima	3 roky	10 rokov Pri opakovanom uzavretí zmluvy je maximálnou

			hranicou súčtu príjmov v domácnosti 5-násobok životného minima
Verejne- prospešná osoba Osoba, ktorá zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce	mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške 4-násobku životného minima	3 roky	10 rokov Pri opakovanom uzavretí zmluvy je maximálnou hranicou súčtu príjmov v domácnosti 5-násobok životného minima
osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu	Bez obmedzenia	10 rokov	10 rokov
osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa	Bez obmedzenia	3 roky	10 rokov

Tabuľka č. 5: Oprávnené osoby

Príjem oprávnených osôb k žiadosti o nájomný byt je posudzovaný k 31. decembru predošlého kalendárneho roku. Keďže je posudzovaný len príjem jedného konkrétneho mesiaca, vidíme tu priestor k špekulatívnemu ovplyvňovaniu oprávnenosti. Posudzovanie príjmov inak rieši ŠFRB. Podľa Zákona č. 150/2013 Z. z. sa posudzuje žiadateľom o zvýhodnený úver spriemerovaný celoročný príjem za predchádzajúci kalendárny rok.

Tretou črtou sociálneho bývania v definícii Zákona je, že jeho **poskytovateľom sú predovšetkým samosprávy a vyššie územné celky, teda štátne inštitúcie**. Takto postavená definícia je prinajmenšom zvláštna, keďže poskytovateľmi sociálneho bývania s prepojením

na sociálne služby ako útulok, domy na pol ceste, nocľahárne sú predovšetkým neziskové organizácie (neverejní poskytovatelia).

Koncept ani definícia v rámci jednotlivých krajín sveta a EÚ nie je jednotná. Podľa Truhlařovej (2007) zjednocujúcimi minimálnymi kritériami pre definovanie sociálneho bývania v rámci krajín EU sú:

- Výstavba je podporovaná z verejných prostriedkov,
- prevažne nájomné bývanie, ktoré je poskytované za regulovanú, nie trhovú cenu,
- bývanie je určené domácnostiam s nižšími príjmami.

Česká republika zas sociálne bývanie vidí ako systém, ktorý pozostáva z nástrojov sociálnej a bytovej politiky, a to sociálnych služieb, sociálnej práce, sociálnych dávok a sociálneho bytu. Oblasť sociálneho bývania v susednom Česku rieši Ministerstvo práce a sociálnych vecí ČR a vychádza z Konceptie sociálneho bývania ČR 2015-2025.

Záver a odporúčania:

Zákon 443/2010 Z. z. je potrebné vnímať v kontexte štátnej koncepcie rozvoja bývania. O to sme sa našou analýzou snažili, dávali sme do súvisu existujúce koncepcie, metodiky, príbuzné zákony a vyhlášky. Zákon je detailne prepracovaný po technicko - právnej stránke a zdá sa, že jeho hlavným poslaním je nastavenie dotačného systému na nájomné bývanie. Avšak Zákon sa v minimálnom rozsahu venuje oblasti sociálneho bývania. Najväčšou výzvou pre tvorcov predmetnej legislatívy je komplexné uchopenie témy sociálneho bývania, ktoré má byť chápané ako prienik podpory bytovej výstavby a sociálnej práce. Táto previazanosť žiaľ absentuje nie len v Zákone, ale aj v Koncepcii rozvoja bývania. Celkový odkaz Zákona je, že *všetky intervencie štátu v oblasti podpory bývania sú vlastne sociálnym bývaním* - od podpory nájomného bývania, cez poskytovanie sociálnych služieb v zariadeniach ako sú útulky, nocľahárne, až po poskytovanie výhodných úverov cez ŠFRB aj na vlastnícke bývanie. Nejasnú predstavu štátu o sociálnom bývaní vidíme aj vo fakte, že všetky obecné nájomné byty v správe obcí a vyšších územných celkov sú chápané ako sociálne byty, prípadne ako byty spadajúce pod pojem sociálne bývanie. Tak by to rozhodne nemalo byť. Kľúčovým problémom je absencia koncepcie sociálneho bývania v rámci SR, ktorá by bola jednou časťou celkovej štátnej koncepcie rozvoja bývania. Takýto dokument v rámci SR chýba. Dávame do pozornosti proces vzniku Koncepcie sociálneho bývania v susednej ČR. Na jej kreovaní sa podieľali tak zástupcovia verejnej správy, ako aj neziskového sektora a odborná verejnosť. Legislatívne návrhy následne vychádzajú z jasne definovanej koncepcie. Dúfame, že v blízkej budúcnosti dôjde k naštartovaniu procesu tvorby koncepcie sociálneho bývania aj na Slovensku. Uvítame aj úpravy aktuálne platného Zákona 443/2010, a to v oblastiach:

- Prehodnotenia **výberu cieľových skupín sociálneho bývania**. Cieľové skupiny je potrebné jasne kategorizovať (napr. nízkopríjmové rodiny, ľudia bez domova, rodič s nezaopatrenými deťmi, ZŤP) a určiť kritéria posudzovania ako nízkopríjmovosť, sociálna odkázanosť, marginalizácia, a pod. Navrhujeme zo zoznamu vyňať cieľové skupiny, ktoré nepatria medzi ohrozené či znevýhodnené, a to konkrétne osoby, ktorým sa poskytuje náhrada za byt podľa osobitných predpisov a osoby vykonávajúce verejnú službu. Týmto

skupinám navrhujeme možnosť pridelovania nájomných obecných bytov, ktoré nie sú charakterizované ako sociálne byty ale bežné nájomné byty, prípadne služobné byty obcí.

- Prehodnotenia **duálneho systému nájomného bývania**, tak aby nespôsobovalo zväčšovanie segregácie a stigmatizácie najzraniteľnejších skupín (ľudia s najnižšími príjmami, MRK). Zdá sa nám vhodnejšie použitie jedného štandardu sociálnych bytov (podobne ako v ČR), ktorý by však mal vyšší podiel dotácie na obstarávacích nákladoch bytu a tým pádom nižšiu úverovú zaťaženosť žiadateľa. Tá má rozhodujúci vplyv na výšku nájomného. V prípade bežných nájomných bytov (nie sociálnych) určených pre bežnú populáciu navrhujeme zníženie dotačnej podpory štátu, avšak v prípade sociálnych nájomných bytov navrhujeme naopak zvýšenie dotačnej podpory štátu. Nízkoštandardné byty by sa mali využívať len v systéme prestupného bývania, napríklad ako dočasné ubytovne. Nemali by však byť používané na riešenie bývania obyvateľov MRK. Je potrebné podporiť inkluzívne formy bývania.
- Vytvorenia systému **regulovaného nájomného**, ktoré sa odvíja najmä od príjmov cieľových skupín. S tým súvisí aj prehodnotenie výšky finančnej zábezpeky budúcich nájomcov, ktorá sa musí odvíjať od príjmov cieľových skupín.
- Umožnenia byť žiadateľmi o dotáciu na výstavbu sociálnych bytov aj **neziskové organizácie**, ktoré poskytujú sociálne služby orientované na podporu bývania (podľa Zákona 448/2010 Z. z.).
- Podpory tvorby **kontaktných centier** v rámci bytových domov so sociálnym bývaním (aj pri bežnom štandarde), ktoré by slúžili na intenzívnu sociálnu prácu s nájomcami, najmä v oblasti starostlivosti nájomcov o byty a životné prostredie, dodržiavanie vnútorného poriadku bytových domov, finančnú sebestačnosť a efektívne spravovanie rodinného rozpočtu nájomcov, krízovú intervenciu.
- Podmienenia podpory výstavby sociálnych nájomných bytov vykonávaním **sociálnej práce** žiadateľom. Navrhujeme vytvorenie 1 pracovného miesta pre sociálnu prácu na každých 12 bytových jednotiek. S tým súvisí vytvorenie finančného mechanizmu v rámci dotácie na podporu vytvorenia pracovných pozícií sociálny pracovník v bytovom dome.

- Odstránenia **etnického princípu** v dotačnom systéme. Vytváraním špeciálnych podmienok pre tzv. rómske osídlenia dochádza naopak k zväčšovaniu segregáčnych tendencií a prehľbovaniu stigmatizácie Rómov.

Zoznam použitej literatúry:

COHRE, NMŠ.2004. Obhajoba práv Rómov na Slovensku. Bratislava: Nadácia Milana Šimečku. 116 s. ISBN 80-89008-17-8

FICO M., ONDRUŠOVÁ D. a D. ŠKOBLA, 2019. Prieskum nájomného bývania a mestských ubytovní v okresných mestách SR. Inštitút pre výskum práce a rodiny, Bratislava 2019. 35 s.

HOJSÍK, F.M. 2008. Evaluácia programu obecných nájomných bytov v rómskych osídleniach. Bratislava: Nadácia M. Šimečku. 2008. s. 45.

MDV SR, 2005, Dlhodobá koncepcia bývania pre marginalizované skupiny obyvateľstva a model jej financovania. [online] [cit 2019-02-20]. Dostupné na: <https://www.mindop.sk/ministerstvo1/vystavba5/bytovapolitika/dokumenty/koncepcie>

MDV SR, 2014. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020. [online] Prijatá uznesením vlády SR č.13 zo 7.1.2015, dostupná na: <https://www.mindop.sk/ministerstvo1/vystavby5/bytovapolitika/dokumenty/koncepcie>

MPSV ČR, 2015. Koncepcie sociálního bydlení české republiky 2020-2025, s.155, dostupné na: http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepcie_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf

MVRR SR, 2006. Postupy prípravy a vzorové projekty výstavby bytov nižšieho štandardu. [online] Bratislava 2006. s. 49, dostupné na: www.mindop.sk

NADÁCIA M.Š. 2004. Obhajoba práv Rómov na bývanie: Tréningový manuál o vzťahu medzinárodného práva a práva na adekvátne bývanie. Bratislava: NMŠ. 2004. s.115. ISBN 80-89008-17-8

RIEČANSKÝ M., PAĽOVČÍKOVÁ P. a M. UJHÁZYOVÁ, 2019. Právo na bývanie. Slovenské národné stredisko pre ľudské práva, Bratislava, 2019. S. 197. ISBN: 978-80-99917-05-08

SUCHALOVÁ A., STAROŇOVÁ, K. 2010. Mapovanie sociálneho bývania v mestách Slovenska. Ústav verejnej politiky a ekonómie, FSEV UK, Bratislava. 2010. S. 95, ISBN 978-80-89244-71-3

STN 734301 norma k minimálnym štandardom nájomných bytov, dostupné na: https://www.mindop.sk/uploads/extfiles/vystavba/bytovapolitika/dotacie/Y%C2%A0tandard_vybavenia_bytu1.PDF

TRUHLAŘOVÁ,P. 2007. Sociální bydlení. In: *Nehnutelnosti a bývanie, vedecký časopis*. ISSN 1336-944x. 2007. Roč. 2, č. 1., str. 1-12

Vyhláška MDV SR č. 181/2019 Z.z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy bytového domu a o výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu

Vyhláška MZ SR č. 259/2008 Z. z. 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 dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Zákon č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách

Zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania