

# BÝVANIE A KVALITA ŽIVOTA

Jarmila Vidová

## **Abstrakt**

*Bývanie je súčasťou sociálneho rozvoja, zdokonaľovania kvality života individua aj spoločnosti. V súčasnosti sme svedkami diferenciacie spoločnosti podľa sociálnych skupín, profesií, vzdelanostnej úrovne, ktorá vplýva na kvalitu bývania a tým bezprostredne aj na kvalitu života. Pretože život človeka sa odohráva nielen v byte, resp. dome, ale aj v jeho okolí a je to vyvíjajúci sa sociálny proces, ktorý má vlastné zákonitosti, bývanie je realizáciu súboru aktivít človeka v byte a obytnom prostredí. Bývať znamená zo sociologického hľadiska žiť v určitom spoločenstve, mať pocit spolupatričnosti, istoty a bezpečia, vyplývajúci zo zaradenia do tohto spoločenstva. Bývanie by sa malo chápať zo širšej perspektívy prítlačlivosti miest v kontexte posilňovania ich rastového potenciálu a potenciálu vytvárania pracovných miest, čiže v kontexte prispievania k realizácii Lisabonskej agendy.*

## **Abstract**

*Housing is a part of social development, improvement of quality of individual living as well as society. We can see right now differentiation of society by the professions, education level which has influence to housing quality and by it to quality of living. Because of man life is done not only in flat or house but as well in other areas and its developing social process, which has own acts, housing is realization set of personal activities in flat and living area. To live means from social level, to be in concrete society, has feeling of companionship and safety coming, from membership of this society. Housing should be taken from wider outlook of interesting places in context of growing employment potential so in complex of Lisbon agenda realization.*

## **Kľúčové slová**

*Bývanie, bytová politika, finančné zdroje,*

## **Keywords**

*Housing, houses, economy, financial resources, effective competition*

## **Úvod**

Bývanie je statkom so špecifickými črtami, ktoré ho odlišujú od ostatných druhov spotrebných statkov. Predstavuje kumulatívny dopyt po rôznych službách, ktoré sú s bývaním spojené. Bytové služby vyplývajú z rozmanitosti najrôznejších charakteristík bývania, pretože bývanie sa nepovažuje za statok, ktorý prináša konkrétny úžitok svojim potenciálnym alebo aktuálnym spotrebiteľom, ale je treba identifikovať jeho základné atribúty (napr. počet miestností, kvalita prostredia, dostupnosť bývania).

## **Bývanie**

Bývanie je uznané ako jedna zo základných ľudských potrieb, ktorá má byť uspokojovaná na úrovni adekvátnej celkovému stupňu sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti. Deklarovanie bývania ako jedného zo základných ľudských práv vytvára záväzok pre verejné subjekty (štát, obce), aby sa angažovali pri riešení problémov vyvstávajúcich v súčasnosti tejto oblasti. Štátna bytová politika musí vychádzať zo základných programových dokumentov OSN v oblasti bývania (Vancouverská deklarácia z roku 1976, Globálna

stratégia bývania z roku 1988, Agenda Habitat z Istanbulu z roku 1996, účelová štúdiá OSN „Profily krajín v oblasti bývania – Slovensko“ z roku 1999), ako aj zo skúseností medzinárodného vývoja v oblasti bývania a to tak, aby dochádzalo k približovaniu sa k zásadám akceptovaným Európskou úniou v oblasti bytovej politiky.

Dlhoročná prax vyspelých európskych krajín s trhovovo orientovanou ekonomikou dokazuje, že najlepším prostriedkom riešenia problému bývania je vytvorenie trhu s bytmi<sup>1,2</sup> a udržovanie stavu rovnováhy na ňom. Aby na trhu s bytmi vznikla rovnováha, štáty vynakladajú nemalé finančné prostriedky, pretože dopyt býva prevažne vyšší ako ponuka vplyvom konkurencie. Konkurencia zvyšuje dopyt, čo vedie k celkovému zväčšeniu objemu výstavby bytov. Pri neexistencii konkurencie náklady rastú a ponuka bývania zostáva neelastická vo vzťahu k dopytu. Faktorom ovplyvňujúcim trh s bytmi je cena. Cena bývania nezávisí len od efektívnosti výstavby, ale tiež od elasticity, s akou výstavba reaguje na zmeny v dopyte po bývaní,<sup>3</sup> tiež od skutočnosti, že domy a byty sa od seba navzájom odlišujú veľkosťou obytnej plochy, vonkajším vzhľadom, vekom, kvalitou použitých materiálov, ako aj kvalitou pridružených priestorov (garáž, bazén, záhrada, telocvičňa a pod.). Cena bývania je ovplyvňovaná kvalitou okolitého prostredia, sociálnou štruktúrou obyvateľov, hlučnosťou prostredia, kvalitou verejných priestranstiev, ciest, chodníkov dostupnosťou do zamestnania, škôl, zdravotníckych a kultúrnych zariadení.<sup>4</sup> Riešenie takých problémov ako: prístupnosť k primeranému bývaniu, cenová dostupnosť bývania, kvalita bývania, nie je možné zabezpečiť bez určitých intervencií štátu a iných verejných subjektov na trhu s bytmi.

Na 15. neformálnom každoročnom stretnutí ministrov zodpovedných za bývanie z členských štátov Európskej Únie a tiež z prístupových krajín konanom v meste Padova v dňoch 27.–28. novembra 2003, európski ministri súhlasili s tým, že je dôležité bývanie považovať za jeden zo základných elementov boja proti sociálnemu vylúčeniu vzhľadom na jeho dopady na zdravie, osobnú bezpečnosť a sociálny život obyvateľov, s ohľadom na skutočnosť, že nedostatok primeraného bývania má negatívne účinky na každú zložku ľudského života, musí byť preto považované za príčinu sociálneho odcudzovania. Ministri prediskutovali otázku práva na bývanie a poznamenali, že pojem právo na bývanie je zahrnutý v legislatíve väčšiny členských štátov. Ministri si tiež pripomenuli obsah článku II-34 (3) „Sociálna istota a sociálna pomoc“ z návrhu Európskej ústavy „za účelom boja proti sociálnemu vylúčeniu a chudobe, únia uznáva a rešpektuje právo na sociálnu pomoc a pomoc pri zabezpečení bývania tak, aby bola zabezpečená primeraná existencia pre všetkých, ktorí nemajú dostatok zdrojov, v súlade s pravidlami vytýčenými právom únie a národnými zákonmi a praktikami.“

---

<sup>1</sup> V štáte neexistuje jediný trh s bytmi, ale trh bytov je sústavou miestnych (parciálnych) trhov s relatívnou samostatnosťou v závislosti od konkrétnych podmienok. Centrom miestneho trhu bytov je mesto resp. obec, ktoré má v hierarchii osídlenia daného regiónu rozhodujúce postavenie. Význam miestneho trhu s bytmi je určený existujúcim bytovým fondom, úrovňou sociálnej infraštruktúry, dopravnou dostupnosťou, počtom pracovných príležitostí pre obyvateľov.

<sup>2</sup> Jankovichová, E.: Nájomné bývanie. Bratislava, STU 2003.

<sup>3</sup> Babič, J.: Zvláštnosti trhu, PC-DIR, Brno 1998

<sup>4</sup> Okolie bytu tvoria dve skupiny výrobkov a služieb:

- výrobky, ktoré zabezpečujú tzv. investovanie spočívajúce v jeho napojení na siete všetkých energetických a iných sietí,
- bytové služby, ktoré zahŕňajú spotrebu energií, vody, náklady na kanalizáciu, odvoz odpadkov a smetí, používanie výťahu, upratovanie a osvetlenie spoločných priestorov domu, vybavenie spoločnou televíziou a rozhlasovou anténou, napojenie na informačné médiá, telefón, fax, počítačovú sieť atď.

Významným prvkom stratégie bývania je zabezpečovanie výstavby nájomných bytov, pretože v dôsledku privatizácie je podiel bytov vo vlastníctve na Slovensku veľmi vysoký a v súčasnosti chýbajú obyvateľstvu nájomné byty.

Štát poskytuje jednotlivým mestám a obciam dotácie na obstaranie nájomných bytov. V tabuľke č.1 je stručný prehľad poskytnutých dotácií jednotlivým krajom v Slovenskej republike a počet vytvorených bytových jednotiek za rok 2005. Ako môžeme vidieť, najvyššia finančná dotácia bola poskytnutá Popradskému kraju a najmenšia Bratislavskému. Dotácie boli poskytované na základe podaných žiadostí miest a obcí.

**Tabuľka č.1 Poskytnuté dotácie v roku 2005 na obstaranie nájomných bytov v SR**

Kraj	Počet bytových jednotiek	Dotácie poskytnuté v tis. Sk
Bratislavský	134	50 221,90
Banskobystrický	218	72 583,30
Košický	257	128 740,90
Nitriansky	410	157 693,00
Popradský	579	220 026,30
Trenčiansky	317	97 276,20
Trnavský	365	138 271,10
Žilinský	434	141 104,20
<b>Spolu</b>	<b>2714</b>	<b>1 005 916,90</b>

Zdroj: [www.build.gov.sk](http://www.build.gov.sk)

## Kvalita života

Zlepšovanie života a civilizačný rast je súčasťou ľudských dejín. Sociálny rozvoj a kvalita života sú bezprostredne prepojené.<sup>5</sup> Problematika kvality života a počiatky jej skúmania siahajú do 50. a začiatku 60. rokov minulého storočia. Predmetom výskumu boli indikátory blahobytu, pričom kvalita života vyjadrovala mieru kongruencie objektívnych životných podmienok a ich subjektívneho hodnotenia veľkými skupinami ľudí (išlo o výskumy týkajúce sa stavu spoločnosti)<sup>6</sup>. Neskôr sa stredom záujmov stali ekonomické a sociálne indikátory kvality života (príjem a materiálne zabezpečenie, politická sloboda a nezávislosť, sociálna spravodlivosť, právne istoty a zdravotná starostlivosť) a subjektívne indikátory kvality života (subjektívna pohoda a spokojnosť so životom)<sup>7,8</sup>.

<sup>5</sup> Lahuha, I.: Kvalita života. In: Stanek, V. a kol: Sociálna politika. Vydavateľstvo Ekonóm. Bratislava. 2004. str. 140

<sup>6</sup> Andrews, F. M., Whitley, S. B.: Social indicators of well-being. American's perceptions of life quality. Plenum, New York. 1976

<sup>7</sup> Diener, E.: Subjective well-being. Psychological Bulletin, 95/1984. str. 542 – 575.

<sup>8</sup> Diener, E.: Subjective well-being: the science of happiness, and a proposal for a national index. American Psychologist, 55/ 2000. str. 34 – 43.

Podľa Fuhrera (2000)<sup>9</sup> je v posledných dvoch desaťročiach kvalita života považovaná za koncept, ktorý sa vzťahuje na jednotlivca, nie na ekonomické alebo sociálne podmienky a ťažiskovým sa stal výskum kvality života, ktorá súvisí so zdravím osoby (HRQOL = Health-Related-Quality of Life). Na druhej strane však Mattejat a jeho spoluautori (1998)<sup>10</sup> považujú kvalitu života za multidimenzionálny koncept a rozlišujú medzi kvalitou života v širšom zmysle (predpoklady a podmienky materiálne, telesné alebo psychické choroby, ktoré môžu kvalitu života ovplyvňovať, znižovať resp. zvyšovať) a kvalitou života v užšom zmysle, kedy rozlišujú dva aspekty kvality života, objektívnu spôsobilosť ku konaniu (objektívna výkonnosť) a subjektívnu pohodu, resp. subjektívnu spokojnosť s vlastným telesným a psychickým stavom, životnou situáciou a spôsobom života.

Podľa Lалуha (2004) je kvalita života v širšom slova zmysle zdokonaľovanie kvality života, prekročenie spotrebného štandardu, jeho kvalitatívnych parametrov spolu s obohatením duchovného života individua i spoločnosti sú súčasťou sociálneho rozvoja a uspokojovanie základných potrieb a reprodukčný štandard už dosiahnutej kvality života je obsahovým východiskom sociálneho rozvoja v užšom zmysle.<sup>11</sup>

Podľa Maříkovej, Petruseka a Vodákovej (1996), kvalita života označuje kvalitatívne parametre ľudského života, spôsobu života, životného štýlu a životných podmienok spoločnosti. Je určená protikladom predovšetkým k objemovým, makroagregátnym ekonomickým a so ziskom súvisiacim kritériám výkonnosti a úspešnosti ekonomického systému. Kvalita života sa vzťahuje aj k postmateriálnym hodnotám. Ira (2003) posudzuje kvalitu života na základe širokého spektra oblastí a ich indikátorov, medzi ktoré patrí i bývanie a jeho úroveň a kvalita.

Veenhoven (1997) uvádza, že „v súčasnosti termín kvalita života (quality of life) má dva významy, existencia adekvátnych podmienok, ktoré sú nevyhnutné pre dobrý život a žitie dobrého života“. Pojem kvalita života sa podľa neho používa v dvoch úrovniach – v kontexte spoločnosti (societal level) a v kontexte jednotlivca (individuálna). Ak v kontexte spoločnosti hovoríme, že kvalita života v krajine je nízka, potom máme na mysli, že chýbajú podmienky pre dobrý život, dostatok potravín, možnosti bývania alebo zdravotnícka starostlivosť.<sup>12</sup> Povedať, že život spoločnosti je zlý, je neobvyklé a takéto vyjadrenie je primerané na individuálnej úrovni (individual level). Na individuálnej úrovni sa však používa vyjadrenie, že kvalita života osoby nie je dobrá a myslíme tým, že osoba nemá dobré podmienky pre život, čo ešte neznamená, že osoba musí žiť zle.<sup>13</sup>

Okrem termínu „kvalita života“ (quality of life), ktorý sa rozvíjal v kontexte sociálnych vied a medicíny, stretávame sa ja s pojmom subjektívna pohoda (well-being), ktorý má psychologický základ. Subjektívna pohoda pozostáva z dvoch komponentov: emocionálny resp. afektívny komponent a kognitívno-evaluatívny komponent. Emocionálny komponent možno rozdeliť na dva parciálne komponenty - pozitívny a negatívny afekt. Kognitívno-

---

<sup>9</sup> Fuhrer, M. J. Subjectifying quality of life as a medical rehabilitation outcome. *Disability and Rehabilitation*, 22/2000. str. 481 – 489.

<sup>10</sup> Mattejat, F. Kol.: Das Inverntar zur Erfassung der Lebensqualität bei Kindern und Jugendlichen (ILK) – Eine Pilotstudie. *Zeitschrift fuer Kinder- und Jugendpsychiatrie*, 26/1998. str. 174 – 182.

<sup>11</sup> Láluha, I.: Kvalita života. In: Stanek, V. a kol.: *Sociálna politika*. Vydavateľstvo Ekonóm. Bratislava 2004. str. 140

<sup>12</sup> V prípade individuálnej kvality života môžeme povedať aj to, že niekto žije zle a myslíme tým, že sa cíti osamelý alebo fyzicky slabý a podobne.

<sup>13</sup> Veenhoven, R.: *Advances in understanding happiness*. *Revue Quebecoise de Psychologie*. 1997.

evaluatívny komponent zahŕňa globálnu (všeobecnú) spokojnosť so životom a spokojnosť s rozličnými špecifickými oblasťami života.<sup>14</sup>

Podľa Fahrenberga je spokojnosť so životom individuálne hodnotenie minulých a súčasných podmienok života a očakávanej životnej perspektívy. Konkrétne ide o 10 oblastí života a individuálnej spokojnosti s nimi: zdravie, práca a povolanie, finančná situácia, voľný čas, manželstvo a partnerstvo, vzťah k vlastným deťom, spokojnosť so sebou, sexualita, priatelia, známy, príbuzní a bývanie.<sup>15</sup>

V súvislosti so spokojnosťou so životom, sme sa zamerali na oblasť bývania ako súčasť sociálneho rozvoja, zdokonaľovania kvality života individua aj spoločnosti. V súčasnosti sme svedkami diferenciácie spoločnosti podľa sociálnych skupín, profesií, vzdelanostnej úrovne. Uvedená diferenciácia spoločnosti vplyva na kvalitu bývania a tým bezprostredne aj na kvalitu života. Pretože život človeka sa odohráva nielen v byte, resp. dome, ale aj v jeho okolí a je to vyvíjajúci sa sociálny proces, ktorý má vlastné zákonitosti, bývanie<sup>16</sup> je realizáciu súboru aktivít človeka v byte a obytnom prostredí. Bývať znamená zo sociologického hľadiska žiť v určitom spoločenstve, mať pocit spolupatričnosti, istoty a bezpečia, vyplývajúci zo zaradenia do tohto spoločenstva. Bývanie by sa malo chápať zo širšej perspektívy príťažlivosti miest v kontexte posilňovania ich rastového potenciálu a potenciálu vytvárania pracovných miest, čiže v kontexte prispievania k realizácii Lisabonskej agendy. Príspevok miest k rastu a zamestnanosti je takisto zhodnotený v rámci strategických usmernení Spoločenstva o súdržnosti. Európsky parlament sa v rámci tejto témy vo viacerých vyhláseniach<sup>17</sup> vyjadril v prospech konkrétnych opatrení stimulujúcich rozvoj mestského prostredia a väčšej zodpovednosti prijímateľov rozhodnutí na miestnej úrovni, ktorí sú zodpovední za vypracovanie plánov hospodárenia a mestskej dopravy na zlepšenie každodenného života vo svojich mestách. Európska charta o bývaní prijatá 26. apríla 2006 pracovnou skupinou Európskeho parlamentu URBAN-Logement definuje bývanie ako základnú časť života, ako základné sociálne právo na základe európskeho sociálneho modelu a ako prvok ľudskej dôstojnosti. V tomto kontexte je dôležité určiť faktory, ktoré majú vplyv na bývanie, s cieľom realizovať „sociálne zodpovednú“ politiku a sprístupniť bývanie pre všetkých. Je potrebné nájsť riešenie problémov priestorovej segregácie a vytvárania get, ako aj o odpoveď na sociálno-ekonomické výzvy spojené so starnutím obyvateľstva a zároveň o zaradiť bývanie do širšej perspektívy trvalo udržateľného rozvoja miest. Spokojnosť človeka so svojím prostredím nemožno dosiahnuť len snahou o jeho technickú či ekonomickú optimalizáciu. Dôležitú funkciu tu má aj kvalitatívna stránka uspokojovania vznikajúcich potrieb pri súčasnom rešpektovaní kultúrneho zázemia spoločnosti a jej sociálnych skupín.

Sociálno-ekonomický význam bývania po naplnení jeho základnej funkcie spočíva vo vytvorení predpokladov pre rozvoj ľudského potenciálu, tvorivých schopností a spoločenskej aktivity človeka.

---

<sup>14</sup> Abele, A., Becker, P.: Wohlbefinden. Theorie – Empirie – Diagnostik. Weinheim. Juventa. 1991.

<sup>15</sup>Fahrenberg, J., Myrtek, M., Schumacher, J., Brähler, E.: Fragebogen zur Lebenszufriedenheit (FLZ). Handanweisung. Goettingen: Hogrefe. 2000.

<sup>16</sup> Labaj, J.: Byty, bývanie a bytová politika v trhovom hospodárstve. Bratislava, Elita 1993. ISBN 80-85323-28-1

<sup>17</sup> Uznesenie Európskeho parlamentu o tematickej stratégii pre životné prostredie v mestách (2006/2061(INI)) a Uznesenie Európskeho parlamentu o urbanistickom rozmere v súvislosti s rozšírením (2004/2258(INI)).

### **Použitá literatura**

1. Andrews, F. M., Whithey, S. B.: Social indicators of well-being. American's perceptions of life quality. Plenum, New York. 1976
2. Abele, A., Becker, P.: Wohlbefinden. Theorie – Empirie – Diagnostik. Weinheim. Juventa. 1991.
3. Diener, E.: Subjective well-being. Psychological Bulletin, 95/1984.
4. Diener, E.: Subjective well-being: the science of happiness, and a proposal for a national index. American Psychologist, 55/ 2000.
5. Fahrenberg, J., Myrtek, M., Schumacher, J., Brähler, E.: Fragebogen zur Lebenszufriedenheit (FLZ). Handanweisung. Goettingen: Hogrefe. 2000.
6. Fuhrer, M. J. Subjectifying quality of life as a medical rehabilitation outcome. Disability and Rehabilitation, 22/ 2000.
7. Labaj, J.: Byty, bývanie a bytová politika v trhovom hospodárstve. Bratislava, Elita 1993. ISBN 80-85323-28-1
8. Laluha, I.: Kvalita života. In: Stanek, V. a kol: Sociálna politika. Vydavateľstvo Ekonóm. Bratislava. 2004.
9. Mattejat, F. Kol.: Das Inverntar zur Erfassung der Lebensqualität bei Kindern und Jugendlichen (ILK) – Eine Pilotstudie. Zeitschrift fuer Kinder- und Jugendpsychiatrie, 26/1998.
10. Veenhoven, R.: Advances in understanding happiness. Revue Quebecoise de Psychologie. 1997
11. Vidová, J.: Financovanie bytovej výstavby v Slovenskej republike. Ekonomické rozhľady 2/2007 – vedecký časopis Ekonomickej univerzity v Bratislave. ISSN 0323-262X
12. Uznesenie Európskeho parlamentu o tematickej stratégii pre životné prostredie v mestách (2006/2061(INI)) a Uznesenie Európskeho parlamentu o urbanistickom rozmere v súvislosti s rozšírením (2004/2258(INI)).

### **Kontaktná adresa**

Ing. Jarmila Vidová, PhD.  
Katedra hospodárskej politiky  
Národohospodárska fakulta Ekonomickej univerzity v Bratislave  
Dolnozemska cesta č. 1  
851 04 Bratislava  
e-mail: [vidova@dec.euba.sk](mailto:vidova@dec.euba.sk)  
tel.č.: +421 2 672 91 420