

Zuzana Beňušková

Domová samospráva - inštitucionalizovaná forma susedstva

Studia Etnologiczne i Antropologiczne 8, 280-288

2004

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Zuzana Beňušková

Ústav etnológie SAV
Bratislava

Domová samospráva – inštitucionalizovaná forma susedstva

Tradičné susedstvo môžeme charakterizovať ako 1. územie vymedzené skupinou blízko bývajúcich osôb či rodín, ktoré spájalo vedomie spolupatričnosti, bezprostredne sa stýkali a združovali pri hospodárskych a spoločenských aktivitách; 2. sústavu vzťahov a prejavov medzi majiteľmi bezprostredne sa stýkajúcich a blízkych nemovitostí. Do polovice 20. storočia susedstvo plnilo aj dôležitú hospodársku funkciu vyplývajúcu zo spoločenského vlastníctva a spoločných prác. V mestskom prostredí, čiastočne aj na vidieku charakterizuje susedstvo tiež bývanie pod jednou strechou v spoločnom dome¹.

Dôležitosť dobrého susedstva si ľudia uvedomovali, čo sa objavilo v prísloviach: „Dobrý sused – drahý klenot“; „Dobrý sused lepší ako rodina“; „Dobrý sused – otec, mať“; „Od dobrého suseda ploty robiť netreba“.

V posledných rokoch význam susedstva ešte viac zosilnel. Dôvodom je meniac sa sociálna štruktúra spoločnosti, ale aj zmeny vo formách vlastníctva nehnuteľností. Kvalita susedstva môže tiež ovplyvniť hodnotu bytu. Už nielen zo Západu sú známe príklady „pokazených“ štvrtí, keď sa do nich začali sťahovať prisťahovalci s inými kultúrnymi návykmi, než pôvodní obyvatelia, a tých postup-

¹ *Encyklopédia ľudovej kultúry Slovenska*. Heslo *Susedstvo*. Eds. J. Botík, P. Slavkovič. Bratislava, 1995.

ne vytlačili. Na Slovensku namiesto prisťahovalcov z cudziny predstavujú takúto zmenu v niektorých lokalitách Rómovia². V mestskom prostredí došlo na sklonku 20. storočia k hromadnému odkupovaniu nájomných bytov do osobného vlastníctva. Byty, ktoré dovtedy vlastnili a spravovali buď štát, alebo bytové družstvá a štátne podniky, sú za výhodných podmienok odkupované ich obyvateľmi. Neodkúpené štátne byty boli prevedené do vlastníctva obcí, ostatné byty zostali majetkom pôvodného vlastníka (pokiaľ neboli reštituované). Podiel bytov v bytových domoch, ktoré sú v osobnom vlastníctve, stúpol na Slovensku v rámci celého bytového fondu v priebehu rokov 1980–2001 z 1,2% na 26,7%. Zároveň klesol podiel nájomných bytov z 26,3% na 8,1%³. Na najväčšom slovenskom sídlisku v Bratislave-Petržalke bolo z 15 492 obecných bytov k júlu 2003 neodkúpených len 2323⁴, čo predstavuje 15%. Proces odkupovania nie je definitívne ukončený.

Byty sa odkupovali na základe dobrovoľnej žiadosti nájomníkov, to znamená, že nie podľa jednotlivých domov alebo vchodov. Výsledkom je, že v jednom dome (vchode) môžu byť buď všetky byty odkúpené do osobného vlastníctva, alebo spolu žijú vlastníci aj nájomcovia mestských či družstevných bytov.

Ako tieto zmeny ovplyvnili susedské vzťahy?

O dom a kvalitu bývania v ňom sa treba starať. Počas socializmu celá zodpovednosť spočívala na majiteľoch domov: štáte, bytovom družstve, štátnom podniku. Obyvatelia bytov boli predovšetkým užívatelia, ktorí mohli na prípadné nedostatky upozorniť a tak zabezpečiť ich nápravu. Aktívny prístup každého jednotlivca nebol nevyhnutný. O údržbu a prevádzku domu sa staral štát, družstvo, či podnik. Užívatelia veľmi nevníмали, do akej miery prispievajú vlastnými peniazmi, pretože bývanie bolo relatívne lacnou záležitosťou. Tendencia bola posudzovať dobré susedské komunity podľa vzájomnej pomoci, spoločných aktivít zameraných najmä na skrášenie, či skôr svojpomocné dokončovanie okolia domu, spoločného trávenia voľného času rodín s malými deťmi, či výzdoby domu počas sviatkov. Zlé komunity sa vyznačovali ľahostajnosťou voči vandal-

² Najvýpuklejším príkladom je sídlisko v Košiciach Luník IX, kde z pôvodného plánu poskytnutia Rómom a Nerómom vzniklo rómske geto. Napr. v obci Tekovské Lužany (okres Levice) skupujú Rómovia, ktorí predali svoje byty v meste realitným kanceláriám, staré domy a menia charakter ulíc centra obce.

³ E. B u j a č k o v á: *Nestačí byť len vlastníkmí*. „Hospodársky denník“, 24.–26. 10. 2003, s. 1–2.

⁴ M. P o d m a j e r s k á: *Poslanci sa rozhodli zvýšiť príspevok na stravovanie dôchodcov*. „Petržalské noviny“. Príloha „Samospráva“, 4. 7. 2003, s. 2.

stvu, oslabenou sociálnou kontrolou, malým záujmom o tvorbu a údržbu prostredia, čo viedlo k jeho devastácii a k ešte väčšej apatii. Pozitíva aj negatíva susedstva sa vo vypuklej miere prejavili najmä na mladších sídliskách. Napriek negatívnym charakteristikám kvality bývania na mestských sídliskách výskumy potvrdzovali, že susedstvo na sídlisku sa vyznačuje väčšou mierou kolektívnosti než staré mestské štvrte a pomerne veľkou sociálnou komunikáciou medzi ľuďmi⁵.

Zmeny v politickom systéme a vo vlastníctve bytov však obyvateľov zrazu dostali do pozície, že za starostlivosť a údržbu domu sú zodpovední oni. Pre mnohých je byt zároveň najväčším majetkom, ktorý vlastní. Tieto zmeny narazili na starý spôsob zmýšľania ľudí a nekompromisné trhové (aj keď dosiaľ čiastočne regulované) ekonomické vzťahy. Zároveň došlo k ekonomickej a sociálnej diferenciacii medzi príslušníkmi jednej domovej samosprávy. Náročnejšie existenčné podmienky viedli k individualizácii súkromného života a oslabili integritu aj v dovtedy dobrých susedských komunitách. Spoločné brigády, ku ktorým dovtedy plagátni vyzývali miestne úrady (jarné a jesenné upratovanie) sa prestali organizovať. Mnohí obyvatelia si nenájdu čas prísť ani na schôdze domovej samosprávy⁶.

Skutočnosť, že za socializmu sa do jedného domu nasťahovali ľudia rôznej sociálnej príslušnosti, sa v súčasnosti premietla do situácie, že v jednom dome (domovej samospráve) bývajú ľudia:

- ktorí sú vlastníčkmi bytov, aj nájomcovia bytov,
- solventní aj sociálne odkázaní,
- so zodpovedným aj celkom ľahostajným vzťahom k domu ako k majetku,
- s aktívnym aj pasívnym prístupom ku kvalite bývania.

Napriek heterogénnosti sú susedia nútení spolu kooperovať a koordinovať postupy vo vzťahu k údržbe domu. Je to o to aktuálnejšie, že rozsiahly bytový fond postavený za socializmu zastaráva a domy vyžadujú čoraz viac opráv a čoraz viac investícií. Permanentne stúpajú aj náklady na bývanie.

V nových podmienkach existujú dve formy spravovania bytových domov:

- Domové samosprávy právne nezaregistrované, podliehajúce hierarchicky vyššej inštitúcii, ktorá ich spravuje. Správcovi domu delegujú obyvatelia všetky právne kompetencie. Správcom sú často pretransformované bývalé bytové podniky a družstvá. Aby si udržali klientov, snažia sa v čo najväčšej miere rešpektovať záujmy vlastníkov bytov, čomu prispôsobujú stanovy organizácie. Členmi domových samospráv sú majitelia aj nájomcovia bytov. Nájomcom vlastnícke inštitúcie (obec, bytové družstvo) odovzdávajú pri bežnom rozho-

⁵ P. Gajdoš: *Človek, spoločnosť, prostredie. Sociologická problematika mesta*. Bratislava 2002, s. 246–248.

⁶ Z. Škovievová: *Sú susedské vzťahy dobré? K problematike súčasného fungovania susedských skupín*. In: *Život a kultúra etnických minorít a malých sociálnych skupín*. Ed. J. Pospíšilová. Brno 1995, s. 84–89.

- dovaní práva tak, ako by boli vlastníckmi bytov. Zasahujú len v prípade zmeny užívateľa, alebo pri nerešpektovaní dohodnutých podmienok zo strany nájomcu.
- Spoločenstvá vlastníkov bytov sú právne samostatné inštitúcie, ktoré si dom spravujú svojpomocne, alebo prostredníctvom vybraného správcu. Členmi samospráv takýchto spoločenstiev môžu byť len vlastníci bytov. Vytvorené sú na základe cieľavedomého záujmu obyvateľov, čo je predpokladom lepšej kooperácie obyvateľov pri zabezpečovaní fungovania domu. Nie sú však väčšou zárukou lepších susedských vzťahov v celom ich spektre, než je to v domových samosprávach prvého typu. Riadia sa vlastným štatútom a disponujú vlastným bankovým účtom. Ako nová forma susedsko-vlastníckej organizácie sa doposiaľ na Slovensku vyskytujú v podstatnej menšine. V roku 2003 je ich evidovaných cca 5000. Podľa odborných odhadov sa však len 35% z nich vie orientovať v zložitej spleti predpisov a komunikovať so správcovskými spoločnosťami⁷. Obavy z nižšej právnej ochrany a tým väčšej zraniteľnosti spoločenstiev vlastníkov bytov vedú obyvateľov k opatrnosti pri ich zakladaní.

Väčšina susedských komunit je teda združená do domových samospráv, ktoré sú súčasťou väčších organizačných celkov. Samosprávy si volia predsedu a výbor na stanovené funkčné obdobie podľa pravidiel určených na zhromaždeniach zástupcov samospráv. Zvolení zástupcovia sú spojnicou medzi členmi domovej samosprávy a správcom domu.

Na kooperáciu členov domových samospráv môže vplývať súčasná prítomnosť nájomcov aj vlastníkov bytov. Tí, ktorí si byty do osobného vlastníctva nezakúpili, patria často (avšak nie výlučne) k nižším sociálnym vrstvám. Dôvodom neodkúpenia bola neochota, alebo nemožnosť investovať do bytu síce symbolickú (vo vzťahu k trhovým cenám nemovitostí), no nie celkom zanedbateľnú finančnú čiastku (napr. na sídlisku v Bratislave-Petržalke to bolo koncom 90. rokov 20. storočia okolo 40 000 Sk za trojizbový byt, čo predstavovalo asi 3-mesačný priemerný plat).

Vzhľadom na deformované vlastníctvo bytov za socializmu, ale aj s ohľadom na sociálne slabšie vrstvy, sa vlastníci nájomných bytov (obec, bytové družstvo) dosiaľ nesprávajú vždy ako skutoční vlastníci, ale poskytujú svoje byty užívateľom bez osobitného poplatku za prenájom. V porovnaní s vlastníckmi bytov nájomcovia síce platia okolo 200 Sk mesačne viac za tzv. amortizáciu bytu, to je však v porovnaní s nájomným v komerčne prenajímaných bytoch zanedbateľná suma. Nájomcovia obecných bytov teda do bytu nikdy neboli nútení vložiť väčšiu finančnú čiastku, nájomcovia družstevných bytov okrem poplatku pri získaní bytu (v 80. rokoch 20. storočia sa za družstevný byt platilo okolo 30 000 Sk) tiež nič viac. A keďže byt nevlastnia, spravidla majú k nemu a k celému

⁷ E. B u j a č k o v á: *Nestačí byť len vlastníckmi...*, s. 1–2.

domu menší pocit zodpovednosti, než vlastníci bytov. Ich rozhodovacie práva sú však úplne rovnocenné s ostatnými. Treba však poznamenať, že aj medzi obyvateľmi, ktorí si byt kúpili do osobného vlastníctva, nie je pocit zodpovednosti za nehnuteľnosť rovnaký a mnohí si neuvedomujú, že nedbanlivosťou znižujú hodnotu vlastného i susedovho majetku. Faktom je tiež skutočnosť, že byty si zakúpili aj sociálne slabšie vrstvy obyvateľov, ktorí len ťažko môžu investovať do náročnejších opráv a úprav.

Aké z toho vyplývajú dôsledky?

Problémy v koncepčnom postupe pri údržbe domu

Zvyšujúce sa náklady na bývanie nútia zamýšľať sa nad energeticky produktívnymi úpravami domu, akými je regulácia kúrenia, výmena okien či zateplenie fasády domu. Vzhľadom na veľmi nízke mesačné odvody na fond údržby domu pretrvávajúce z čias minulých – cca 5 Sk/m², si každá väčšia úprava vyžaduje dlhodobejšiu kumuláciu finančných prostriedkov a postupné zvyšovanie odvodov do tohto fondu. Pre obyvateľov je to dlhodobá finančná záťaž, ktorú ťažko znášajú sociálne slabšie ale aj stredné vrstvy. Záujem o údržbu a jej možnosti domu u jednotlivých členov samosprávy domu sú teda rôzne. Všetky inovácie spravidla prijímajú v závislosti od toho, koľko ich budú momentálne stáť, bez ohľadu na dlhodobú návratnosť. V takýchto podmienkach sa často porušujú demokratické princípy vo vedení samospráv a autoritatívnejší predsedovia minimalizujú diskusie na finančné témy na susedských zhromaždeniach. Neprerokujú problém na verejných schôdzach členov samosprávy, ale obchádzajú ich v bytoch, kde s presvedčaním a bez možnosti konfrontácie s ďalšími susedmi skôr získajú súhlasný podpis obyvateľa. Menšina sa musí prispôsobiť väčšine.

Neplatičstvo

K malému počtu spoločenstiev vlastníkov bytov prispieva aj obava z neplatenia mesačných poplatkov za byt a slabá vymáhateľnosť práva na Slovensku. Bytové družstvá a podniky permanentne evidujú značné nedoplatky na mesačných platbách za byt. Keďže nejde o komerčné nájomné, ale o poplatky, ktoré správca musí mesačne odvádzať dodávateľom služieb – za teplo, energiu, odvoz odpadu atď., zaplatí ich za neplatiča zo zdrojov, vytvorených platiacimi členmi domovej samosprávy. Aj keď neplatiči sú penalizovaní, v skutočnosti je pre správcu úspech, ak sa podarí od neplatiča vymôcť aspoň základné poplatky bez

penále. Tak vlastne platiaci susedia dočasne nedobrovoľne finančne podporujú susedov – neplatičov. Nemohúcnosť správcu zviazaného nepružnou legislatívou mnohí neplatiči využívajú. Vystahovať nájomcu bytu správca – vlastník nemá kde, pretože menejhodnotné voľné byty takmer nie sú k dispozícii⁸. Vystahovať vlastníka bytu, alebo urobiť uňho exekúciu je ešte komplikovanejší proces. Vôbec nie je zriedkavosťou, že zámerne alebo z nedbalosti nájomné neplatia ani solventní obyvatelia, alebo platia za byt nepravidelne, či neúplne čiastky⁹.

Používanie spoločných priestorov a spoločných častí domu

Neustále sa zvyšujúce náklady na bývanie vedú susedov k väčšej ostražitosťi pri proporčnom využívaní našetrených peňazí a nárokov na spoločné časti domu. Vedú tiež k čoraz presnejšiemu vymedzovaniu užívaných území. Spoločenské priestory, dielne, posilňovne a herne pre deti, ktoré boli v niektorých domoch zriadené za socializmu, sa stávajú predmetom kritiky a záujmov tých, ktorí ich nevyužívajú. Extrémom, ku ktorému pristupujú v niektorých samosprávach, je rovnomerné rozdelenie všetkých spoločných a pivničných priestorov, pričom obyvatelia prichádzajú o akýkoľvek komunikačný a pracovný priestor. Spoločný majetok sa čoraz viac minimalizuje. Neraz môžeme pozorovať stratu solidarity. Napr. pri riešení problémov obyvateľov horných podlaží, ktorým zateká strecha, či spodných podlaží, ktorých byty ochladzujú zle izolované múry. Ku konfliktu záujmov medzi susedmi v domovej samospráve môže dôjsť aj pri komerčnom využití priestoru v dome, alebo napr. ziskov z reklamy na fasáde domu. Pocit doplácania na iných a predstava o efektívnejšom hospodárení vedie ku konfliktom medzi susedmi a následne k deleniu domových samospráv na čoraz menšie celky, pričom najmenším je jeden vchod.

Kontrola spoločného majetku má však aj lepšiu stránku: znižuje sa tolerancia obyvateľov voči dlhodobým skládkam nepotrebných vecí, zaberajúcich spoločné priestory. Uvoľnené miestnosti je snaha efektívne využiť v záujme čo najväčšieho počtu obyvateľov – napr. vytvorením priestorov na uloženie bicyklov, dielne, či prenajatie miestnosti. V čoraz väčšej miere sa využívajú bezpečnostné opatrenia na ochranu domu – zriaďujú sa vrátnice, inštalujú sa magnetické zámky, či kamerové systémy. Tieto opatrenia sú však efektívne iba tam, kde je v jednom vchode veľký počet bytov (obvykle vyše 40).

⁸ Napr. na sídlisku Bratislava-Petržalka bol vybudovaný tzv. Modrý dom s malými jednoduchými bytmi, kde vystahovávajú neplatičov. Ten je však beznádejne zaplnený.

⁹ V konkrétnej domovej samospráve v Bratislave-Petržalke je permanentná priemerná dlžoba cca 2000 Sk na jeden byt, pričom na popredných miestach v rebríčku neplatičov sa obyvatelia striedajú.

Aké sú výsledky fungovania susedských domových samospráv?

Kde samospráva funguje, poznať to spravidla na prvý pohľad. Upravenejšie okolie, zrenovované vstupy do budov a v posledných rokoch upravené fasády domov, to sú indikátory funkčných domových samospráv. Úspešnosť závisí často od dobrého manažéra alebo skupinky cieľavedomých jednotlivcov, ktorí dokážu presadiť záujmy u väčšiny obyvateľov domu. Dôležité je aj majetkové zloženie a sociálne správanie členov samosprávy, pretože jedna-dve deštruktívne rodiny dokážu prekaziť úsilie väčšiny.

Najviac dokáže obyvateľov stmeliť také dianie, ktoré ohrozuje kvalitu bývania a teda aj hodnotu ich bytu. Ide predovšetkým o nežiaduce stavebné aktivity v bezprostrednej blízkosti domu (garáže, benzínové čerpadlá, spoločensko-zábavné zariadenia, redukcia parkovacích miest) a o využitie priestorov v okolí domu, ktoré prináša určité hrozby (pohostinstvá, zariadenia pre drogovu závislých či sociálne odkázaných a pod.). Vtedy sa aj zdánlivo apatický obyvatelia dokážu prostredníctvom domových samospráv spojiť v petičných akciách a protestoch.

Osobitou hrozbou v staršej zástavbe sú reštitučné nároky bývalých majiteľov. Tu obyvatelia nie sú konfrontovaní s rozhodnutiami miestnej správy, ale s nekompromisnými vlastnícko-právnymi vzťahmi.

V sociálne heterogénnom prostredí je systém domových samospráv so záväznými pravidlami jediný možný na udržanie základného poriadku v domoch, údržby a obnovy majetku obyvateľov. Susedia, ktorí sa navzájom nevyberali, sú nútení spoločne „gazdovať“, koncepčne sa starať o spoločnú strechu nad hlavou. Uvedomovanie si vlastného finančného vkladu do konkrétnych opráv či úprav smeruje k vyššej sociálnej kontrole, pocitu zodpovednosti za ochranu svojho i susedovho majetku a väčšej citlivosti voči spoločným priestorom či zariadeniam domu. Následne tieto zmeny vedú k estetickému zvýšeniu prostredia a k lepšej kvalite života v obytnom dome, čoho výsledkom je upevnenie pocitu identity a domova nielen za vlastným prahom. Tieto procesy sú však len v počiatočoch¹⁰. Určitou perspektívou ich naplnenia v problémových sídliskových štvrtiach mesta sú silne zastúpené stredné vrstvy, ktoré vzhľadom na nízke platy a vysoké ceny nemovitostí, nemajú možnosť zlepšiť si kvalitu bývania inak, než údržbou a úpravou domu, v ktorom bývajú.

¹⁰ Napr. v dome, v ktorom bývam, mali susedia vyplniť anketu s otázkami zameranými na využitie spoločných priestorov, zvýšenie poplatkov do fondu opráv a spôsob narábania s týmto fondom. Z 32 anketových lístkov vhozených do poštových schránok bolo vrátených a vyplnených len 16, t.j. 50%. Ostatní nemali potrebu vyjadriť sa k záležitostiam bezprostredne súvisiacich s ich financiami.

Domové samosprávy z hľadiska územného sú základnou jednotkou občianskej organizácie v sídelnom celku. Z historického hľadiska predstavujú špecifickú formu územno-ekonomického združovania obyvateľov, ktorá v sebe nesie prvky postsocialistického paternalistického prístupu a demokratických väčšinových systémov. Odhalenie progresívnych či retardačných prvkov ich fungovania môže napomôcť objasniť mechanizmy vytvárania lokálnej identity a následne k formovaniu vyššej kvality života v mestských sídlach¹¹.

¹¹ Je to jeden z cieľov projektu INTERREG III A: „Stavebná, architektonická a sociálna obnova panelových sídlisk vo Viedni a Bratislave“, ktorého hlavným riešiteľom je Vera Mayer z Institut für Stadt- und Regionalforschung Österreichische Akademie der Wissenschaften v partnerskej spolupráci s Ústavom etnológie a Ústavom stavebníctva a architektúry Slovenskej akadémie vied (2003–2006). Tento príspevok vznikol v rámci grantového projektu akademickej grantovej agentúry VEGA č. 2/1050/21.

Samorząd domowy – zinstytucjonalizowana forma sąsiedztwa

Streszczenie

Na koncu XX wieku na Słowacji wzrosło znaczenie sąsiedztwa w miastach. Powodem były przemiany w strukturze społecznej, również przemiany form własności nieruchomości. Na Słowacji we wspomnianym okresie doszło do masowego wykupywania wynajmowanych mieszkań na własność. Istnieją budynki, w których wszystkie mieszkania są już wykupione na własność, lub też takie, w których obok siebie mieszkają właściciele mieszkań i lokatorzy. W czasach socjalistycznych za troskę o dom odpowiedzialne były: państwo, spółdzielnia mieszkaniowa, państwowy zakład pracy. Istniała tendencja do oceny jakości społeczności sąsiedzkich na podstawie wzajemnej komunikacji w wolnym czasie i według kształtowania wyglądu otoczenia.

Dziś jakość sąsiedztwa może również wpływać na wartość mieszkania. Za troskę i bieżące remonty domu odpowiedzialni są mieszkańcy. Problem stanowi stary sposób myślenia ludzi oraz bezkompromisowe ekonomiczne relacje rynkowe. Doszło do ekonomicznej i społecznej dyferencjacji wśród mieszkańców tego samego domu. Mimo to sąsiedzi zmuszeni są do wzajemnej koordynacji posunięć dotyczących bieżących remontów domu. Wielu z nich nie uświadamia sobie, że przez niedbalstwo obniżają wartość majątku. Częstym zjawiskiem jest brak koncepcji przy bieżących remontach domu, niepłacenie za mieszkanie. Z drugiej strony większej kontroli podlega wykorzystywanie wspólnych części domu.

Mieszkańców potrafi najbardziej zjednoczyć taki stan, który zagraża jakości mieszkania a tym samym wartości mieszkań. Sąsiedzi, którzy nie dobierali się wzajemnie, zmuszeni są do wspólnego zarządzania domem. Świadomość własnego udziału finansowego w konkretnych remontach czy przebudowach przyczynia się do większej kontroli społecznej. Owe przemiany prowadzą do utrwalania się poczucia utożsamienia z miejscem zamieszkania. Stabilność jakości mieszkania na osiedlach zapewniają przede wszystkim wyraźnie tu obecne klasy średnie. Ze względu na niskie płace i wysokie ceny nieruchomości ich członkowie nie mają możliwości poprawienia jakości własnego mieszkania inaczej niż przez bieżące remonty domu, w którym żyją.

House government – institutionalized form of neighborhood

S u m m a r y

The importance of neighborhood in cities has grown at the end of the 20th century in Slovakia. Changes in the social structure, transformations in the forms of property were the reason of this phenomenon. There was a massive buying out of rented apartments in Slovakia in the mentioned period. There are buildings, where all flats are owner-occupied, or buildings, which are occupied by both the owners and residents. In the socialist times, the state, housing association, and state institute were responsible for maintenance of houses. There was a tendency of estimating the quality of neighborhood communities in the aspect of mutual communication in leisure time and molding of the appearance of the surroundings.

Today, the value of neighborhood can also influence the value of an apartment. The residents are responsible for the maintenance and repairs of their house. The old way of thinking and the uncompromising economic market relations are still a problem. It came to an economic and social differentiation between the residents of one house. The neighbors are forced to a mutual coordination of moves concerning the current house repairs. Many of them still do not realize that they decrease the value of the building by their negligence. A lack of a concept of current repairs and not paying the rent are often encountered phenomena. The usage of the shared parts of the house is a subject to greater control.

The dwellers are united by a state of a danger to the apartments and their value. The neighbors, who did not choose their company, are forced to cooperate in the house management. The awareness of own financial share in concrete repairs or conversion contributes to a greater social control. The middle class guarantee the stability of the apartment value in blocks of flats. The members of the middle class do not have an opportunity of improvement of the quality of their apartments other than repairs and conversions of the buildings they occupy because of low pays and high costs.