

**Program rozvoja bývania mesta  
Banská Bystrica  
na roky 2015 - 2020**

---

**Mesto Banská Bystrica  
máj 2016**

## Úvod

---

Povinnosť vypracovať program rozvoja bývania ukladá obci § 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Program rozvoja bývania mesta Banská Bystrica je spracovaný v súlade s Metodickým pokynom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 4/2006 z 19. 5. 2006, o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja.

### **Dokumenty upravujúce rozvoj bývania na úrovni mesta ( miestnej samosprávy)**

- Územný plán mesta Banská Bystrica schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 19/2015 zo dňa 24.3.2015. Závazná časť tohto územného plánu je vyhlásená VZN č. 1/2015 a nadobudla účinnosť 1.mája 2015.
- Územné plány zón
- VZN č. 142/2004 - o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov z vlastníctva mesta
- VZN Mesta Banská Bystrica č. 191/2007 o postupe pri vybavovaní žiadostí o pridelenie bytu osobitného určenia v Dome s opatrovateľskou službou
- VZN Mesta Banská Bystrica č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica
- VZN Mesta Banská Bystrica č. 23/2012, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica.

### **Dokumenty upravujúce rozvoj bývania na vyššej úrovni**

Medzi hlavné dokumenty vyššej úrovne, ktoré riešia bytovú politiku, patria:

- „Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2020“ (schválená uznesením vlády SR č.13 zo 7. Januára 2015) – je rámcovým dokumentom štátu pre oblasť bývania vyjadruje komplexné ciele štátu pre oblasť bytovej politiky, definuje nástroje na ich dosiahnutie, ako aj formuluje zodpovednosť občanov, štátu, obcí, vyšších územných celkov a súkromného sektora pri zabezpečovaní bývania
- „Program rozvoja bývania SR“ (schválený uznesením vlády SR č. 752/2006).

### **Dokumenty podporujúce základné princípy platné pre rozvoj bývania a obnovu bytového fondu, ktoré boli vládou SR schválené v predchádzajúcom období**

- Konceptia rozvoja bytovej výstavby
- Dlhodobá konceptia bývania pre marginalizované skupiny obyvateľstva a model jej financovania
- Konceptia obnovy budov s dôrazom na obnovu bytového fondu.

## Analytická časť

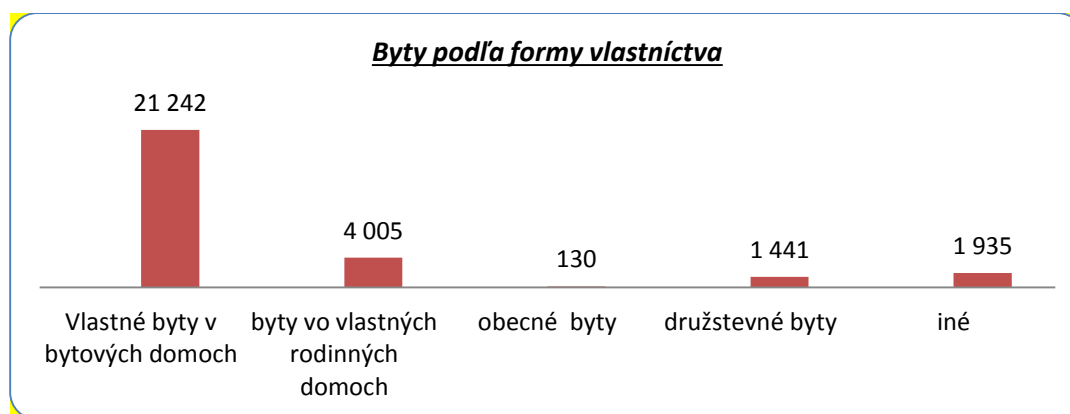
### ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA V MESTE BANSKÁ BYSTRICA

#### 1. ZHODNOTENIE STAVU BYTOVÉHO FONDU

##### 1.1 Kvantitatívne údaje o bytovom fonde

###### 1.1.1 Počty bytov podľa formy vlastníctva

spolu	podľa formy vlastníctva				
	z toho				
	Vlastné byty v bytových domoch	byty vo vlastných rodinných domoch	obecné byty	družstevné byty	iné
30 224	21 242	4 005	130	1 441	1 935



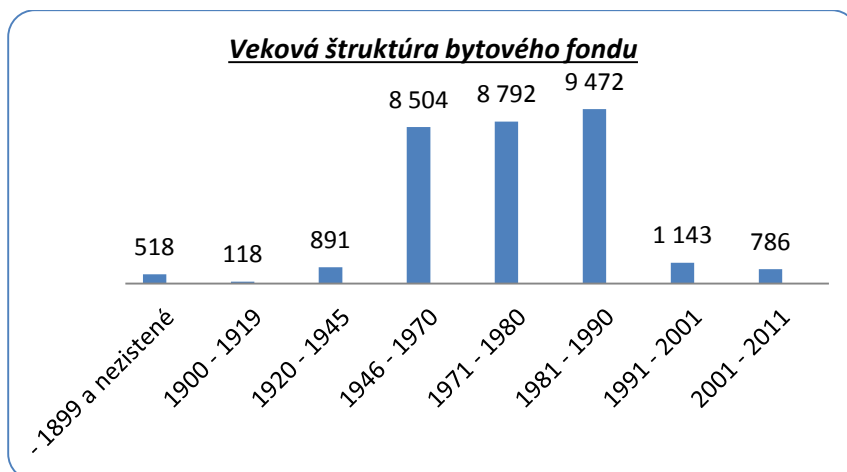
Zdroj: SODB 2011, ŠÚ SR

##### 1.2 Kvalitatívna stránka bytového fondu

###### 1.2.1 Veková štruktúra bytového fondu

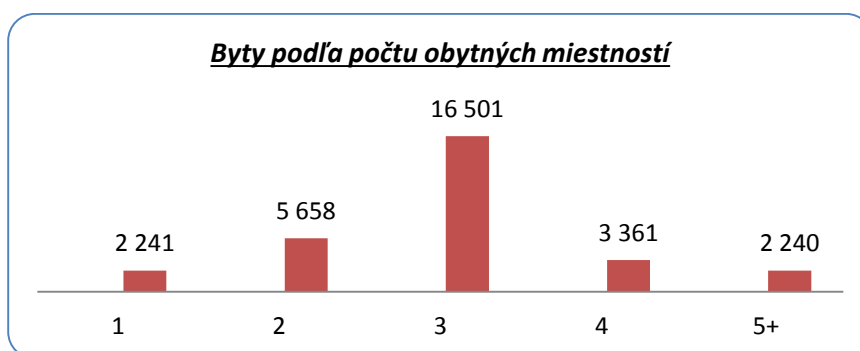
Obdobie výstavby	Počet bytov
- 1899 a nezistené	518
1900 - 1919	118
1920 - 1945	891
1946 - 1970	8 504
1971 - 1980	8 792
1981 - 1990	9 472
1991 - 2001	1 143
2001 - 2011	786

Zdroj: SODB 2001,2011 ŠÚ SR

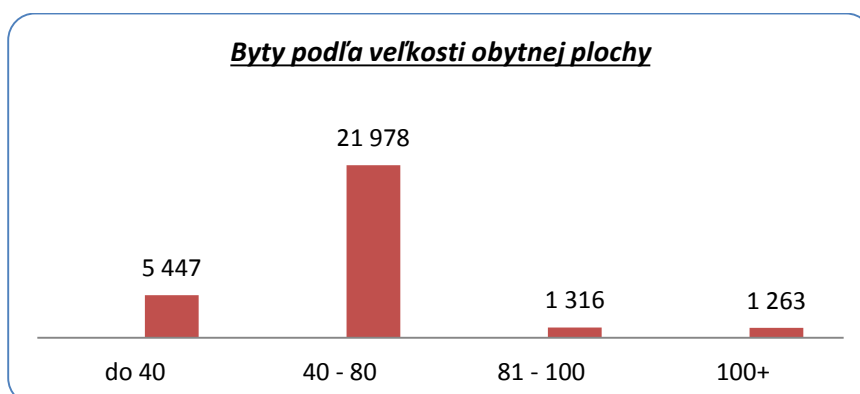


Zdroj: SODB 2011, ŠÚ SR

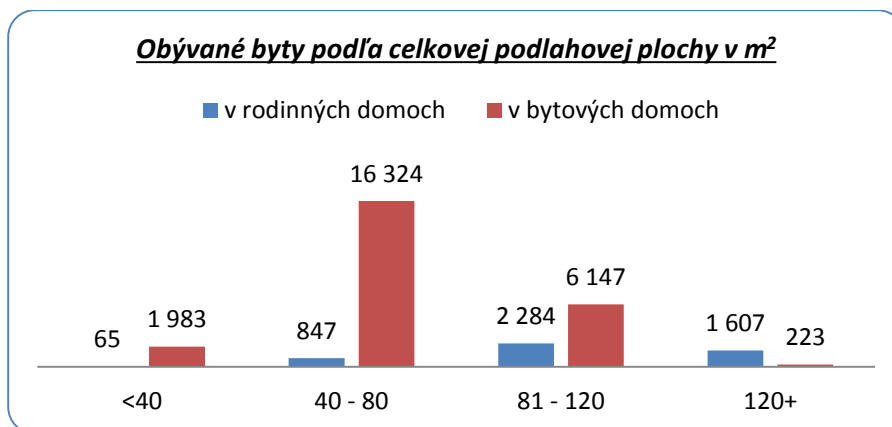
### 1.2.2 Veľkosť bytov



Zdroj: SODB 2001,2011 ŠÚ SR

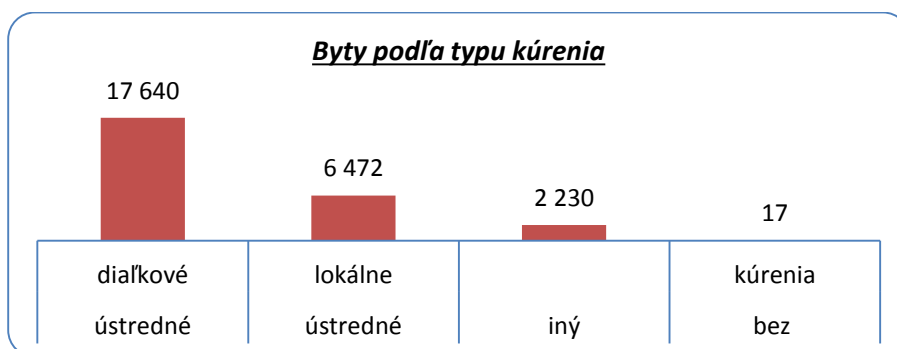


Zdroj: SODB 2001,2011 ŠÚ SR

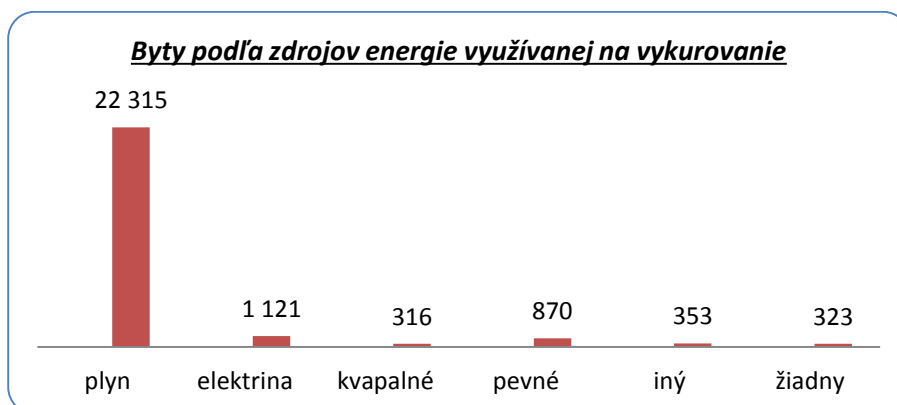


Zdroj: SODB 2011, ŠÚ SR

### 1.2.3 Technické vybavenie bytov

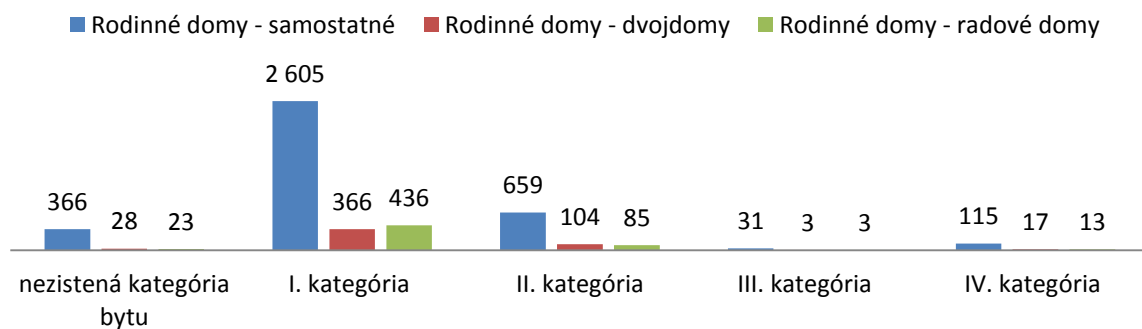


Zdroj: SODB 2001,2011 ŠÚ SR



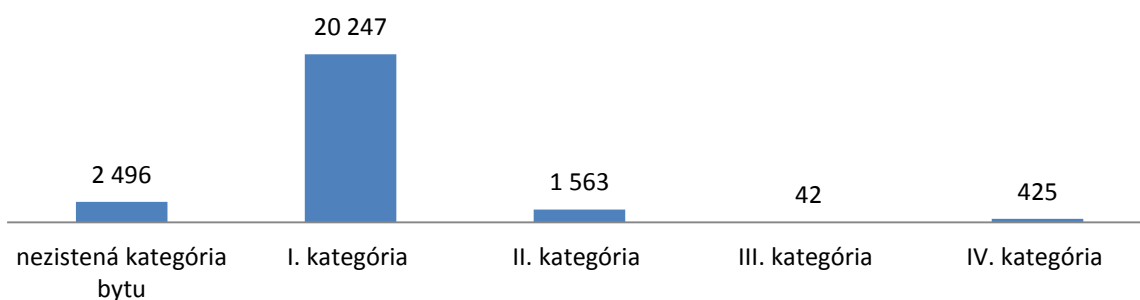
Zdroj: SODB 2011, ŠÚ SR

### Kategórie bytov v rodinných domoch



Zdroj: SODB 2011, ŠÚ SR

### Kategórie bytov v bytových domoch



Zdroj: SODB 2011, ŠÚ SR

## 2. ZHODNOTENIE VYUŽÍVANIA BYTOVÉHO FONDU

### 2.1 Počty obývaných bytov

Obývané			
byty			domy
spolu	v rodinných domoch	v bytových domoch	
30 224	4 854	25 370	5 955

Zdroj: SODB 2011, ŠÚ SR

## 2.2 Počty neobývaných bytov a dôvody ich neobývania

Neobývané byty					s nezistenou obývanosťou
spolu	podľa dôvodov neobývanosti				
	v tom				
	zmena vlastníkov	určené na rekreáciu	nespôsobilé na bývanie	z iných dôvodov	
2 621	253	73	67	2 228	270

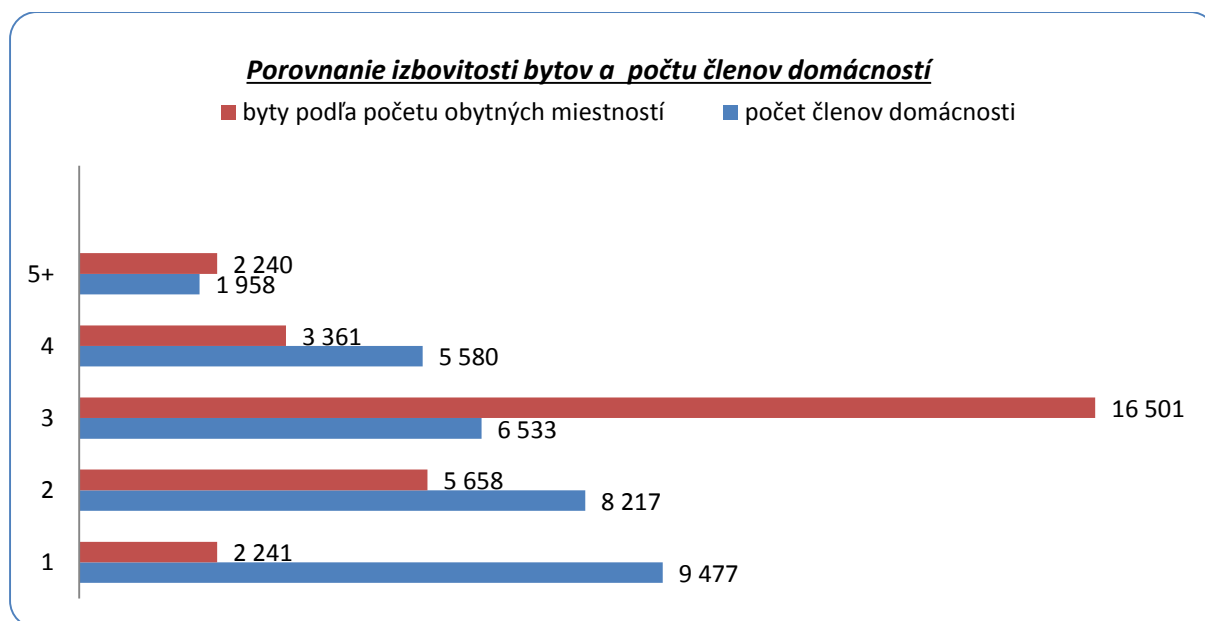
Zdroj: SODB 2011, ŠÚ SR

## 2.3 Porovnanie izbovosti bytov s počtom osôb užívajúcich byt

Byty podľa počtu obytných miestností					
1	2	3	4	5+	spolu
2 241	5 658	16 501	3 361	2 240	30 001

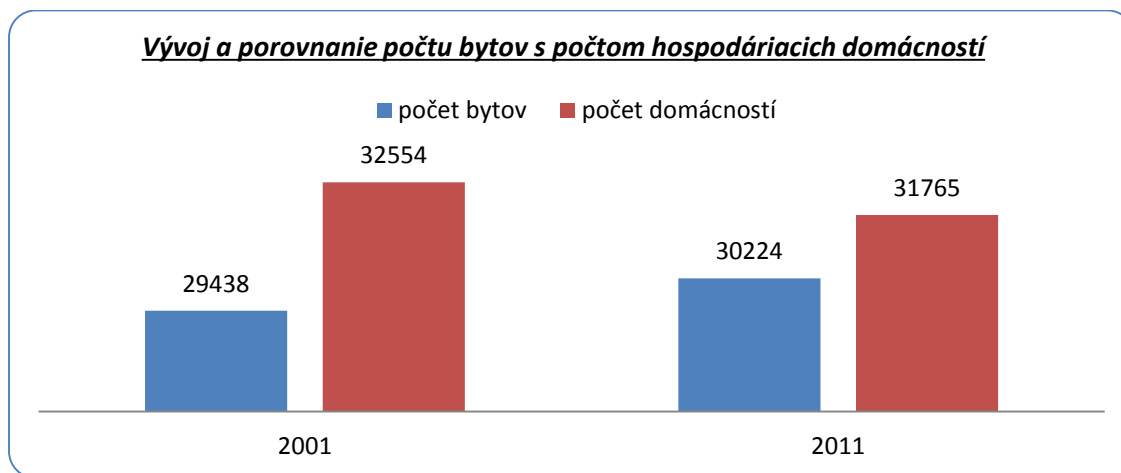
Hospodáriace domácnosti podľa počtu členov					
1	2	3	4	5	Spolu
9 477	8 217	6 533	5 460	1 316	33 773

Zdroj: SODB 2011, ŠÚ SR



Zdroj: SODB 2001,2011 ŠÚ SR

## 2.4 Porovnanie počtu bytov s počtom domácností a zbilancovanie prebytku, resp. nedostatku bytov



Zdroj: SODB 2001,2011 ŠÚ SR

### **Bilancia prebytku, resp. nedostatku bytov**

Pre možnosť porovnania prebytku resp. nedostatku bytov uvádzame nasledovné ukazovatele:

<b>Bývanie</b>		<b>Štandard pre veľkostnú kategóriu obcí v tis. obyvateľov</b>						
zariadenie	ukazovateľ	5	5-10	10-20	20-30	30-50	50-100	-100
obytná plocha	[m <sup>2</sup> /obyvateľ]	20	20	20	20	20	20	20
počet obytných miestností na 1 obyvateľa	[miestnosť /obyvateľ]	1	1	1	1	1	1	1
Počet bytov na 1000 obyvateľov	rok 2000	334	330	331	326	335	334	382
	min. výhľad	350	350	380	380	400	400	400

Zdroj: Štandardy minimálnej vybavenosti obcí – bývanie (výber)

Z údajov uvedených v predchádzajúcich tabuľkách vyvodzujeme nasledovné:

Pri rešpektovaní ukazovateľa 1 miestnosť / 1 obyvateľ je evidentný nedostatok jedno a dvojizbových bytov, pričom počet trojizbových bytov má najvyššie zastúpenie v štruktúre bytového fondu. Vzhľadom k štruktúre veľkosti domácností predstavujú 3 izbové byty v určitom počte veľkostný nadštandard. Trojizbové byty sú však využívané aj domácnosťami s väčším počtom členov (4 a viacčlennými domácnosťami).



## 2.5 Zhodnotenie kvantitatívnej úrovne bývania v počte bytov na 1000 obyvateľov v sídle

<i>Rok</i>	<i>počet obyvateľov (stredný stav)</i>	<i>počet bytov</i>	<i>počet bytov / 1000 obyvateľov</i>	<i>počet obyv./byt (obložnosť)</i>
2001	83 083	29 438	354,32	2,82
2002	82 732	29 664	358,55	2,78
2003	82 215	29 746	361,80	2,76
2004	81 769	29 821	364,69	2,74
2005	81 411	29 883	367,06	2,71
2006	81 082	29 988	369,84	2,69
2007	79 553	30 251	380,26	2,63
2008	79 197	30 436	384,30	2,60
2009	79 066	30 799	389,53	2,58
2010	78 724	30 975	393,46	2,54
09. 2011	78 475	31 086	396,12	2,52
2012	78 187	31 209	398,99	2,50
2013	77 786	31 471	399,16	2,47
2014	77 375	31 632	408,81	2,44

Vlastný výpočet so vstupnými údajmi:

- Počet obyvateľov za jednotlivé roky - ŠÚ SR - Stav a pohyb obyvateľstva 2001-2006
- Počet bytov - základný vstupný údaj podľa SODB 2001 a ďalšie údaje sú doplnené prírastky bytov v jednotlivých rokoch podľa „Evidencie MsÚ“

Prevzaté z PRB do roku 2013 a doplnené o nasledujúce roky.

## 2.6 Zbilancovanie prebytku a nedostatku bytov

### Bilancia prebytku a nedostatku bytov podľa veľkosti (podľa ideálneho stavu)

<i>Počet izieb / počet členov domácnosti</i>	<i>Počet bytov podľa izbovosti</i>	<i>Hospodáriace domácnosti podľa počtu členov</i>	<i>Prebytok( +) resp. nedostatok (-) bytov</i>
1	2 241	9477	-7236
2	5 658	8217	-2559
3	16 501	6533	+9968
4	3 361	5 460	-2096
5+	2 240	1316	+924

Zdroj: SODB 2001, ŠÚ SR Prepočet: ÚHA

### 3. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ ZA PREDCHÁDZAJÚCICH 10 ROKOV

#### 3.1 Počet obyvateľov, veková štruktúra, migrácia

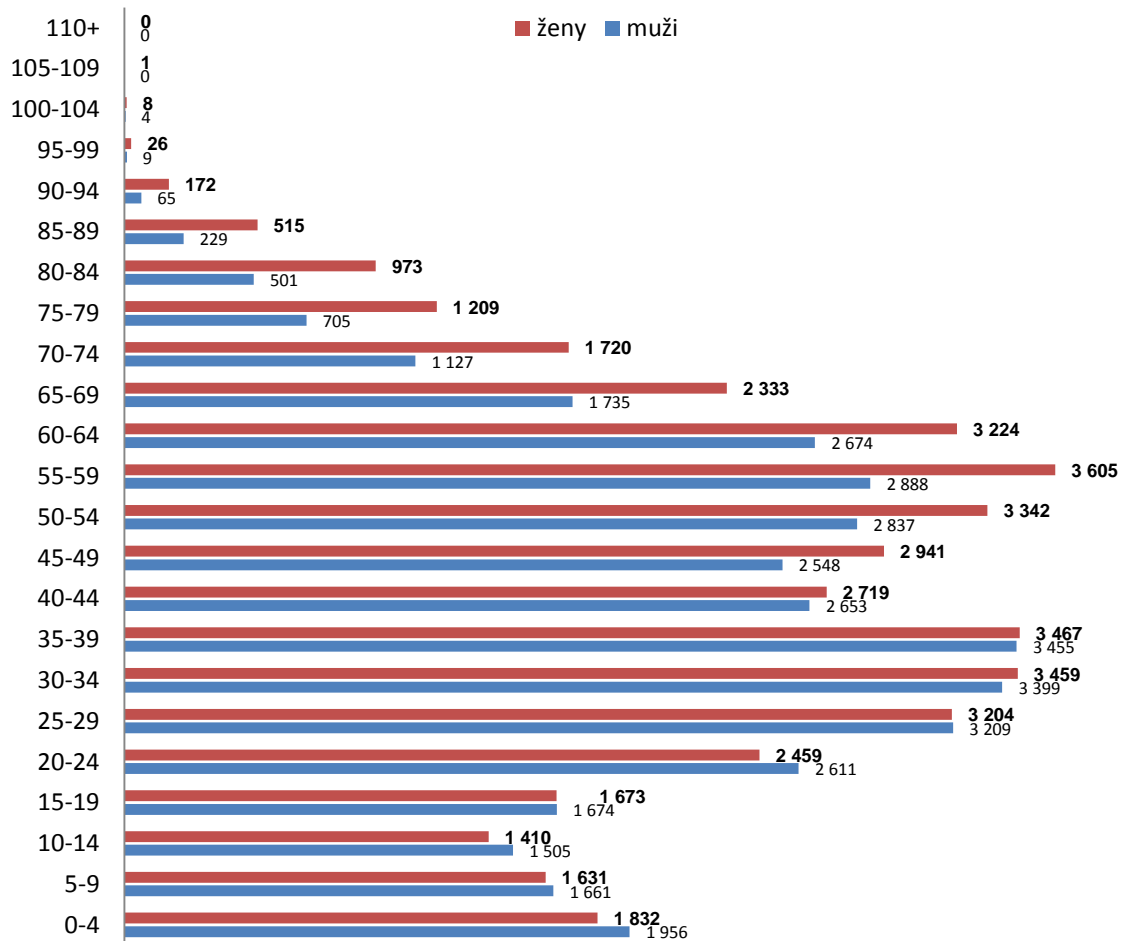
Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Počet obyvateľov</b>	80745	80080	79651	79248	79003	78724	78327	78068	77786	77375
<b>narodenia</b>	648	576	688	649	707	721	716	731	736	746
<b>úmrtia</b>	727	689	663	643	614	663	695	668	665	687

Zdroj: Evidencia obyvateľstva MsÚ

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Počet obyvateľov</b>	80745	80080	79651	79248	79003	78724	78327	78068	77786	77375
<b>Muži</b>	38318	37887	37414	37384	37226	37055	36853	36717	36604	36406
<b>Ženy</b>	42427	42427	42237	41864	41777	41671	41474	41351	41182	40969
<b>Do 18 rokov</b>	13016	13067	12874	12360	12044	11849	11607	11570	11574	11593
<b>Do 62 rokov</b>	54257	54202	53595	53165	52763	54199	53641	52794	51879	50800
<b>Do 100 rokov</b>	13472	12811	13182	13723	14196	12676	13079	13704	14333	14982
<b>Odstáhaní</b>	1159	1385	1377	1269	1076	1255	1274	1222	1214	1371
<b>pristáhaní</b>	974	948	924	795	784	886	867	876	854	922

Zdroj: Evidencia obyvateľstva MsÚ

### Vekové zloženie obyvateľstva v Banskej Bystrici



### Vekové skupiny obyvateľstva v %



Zdroj : SODB 2011 ŠÚ SR

### **Celkový prírastok (úbytok) obyvateľstva v rokoch 2005-2013**

Ukazovateľ / rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Prírodný prírastok</b>	-54	-80	62	78	185	140	100	58	66
<b>Migrácia</b>	-369	-471	-326	-438	-301	-311	-379	-250	-281
<b>Celkový prírastok</b>	-423	-551	-264	-360	-116	-171	-279	-192	-215

Zdroj: Štatistický úrad SR – (PHSR)

Celkový úbytok obyvateľov, vypočítaný ako súčet prirodzeného prírastku/úbytku a migrácie je zapríčinený najmä vystáňovaním. Od roku 2005 má klesajúci charakter najmä vďaka prirodzenému prírastku a miernemu znižovaniu úbytku obyvateľstva sťahovaním

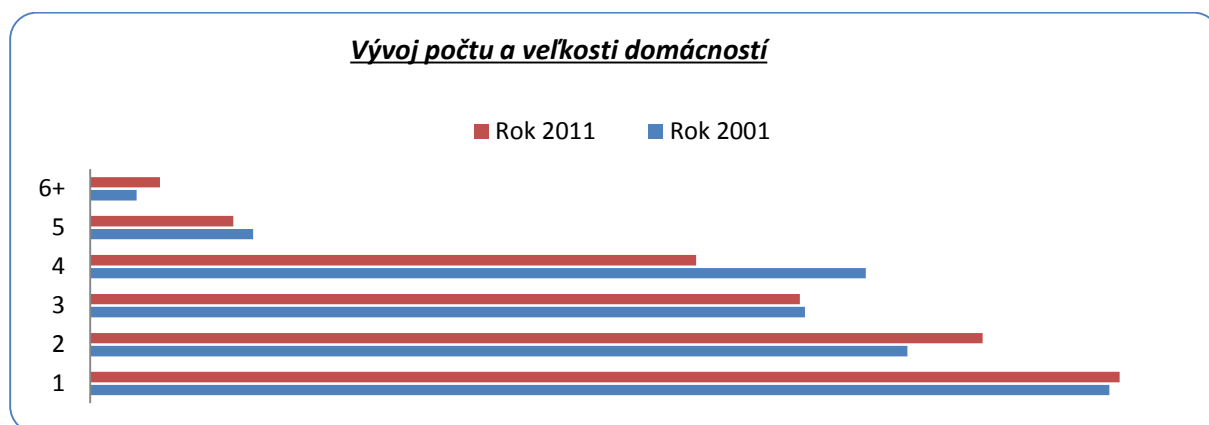
Je však nutné počítať aj s trendom vystáňovania sa obyvateľov mesta do zahraničia za štúdiom, ako aj za prácou bez zmeny trvalého pobytu, takže aktuálny počet žijúcich obyvateľov v meste je v súčasnosti nižší.

Demografický potenciál Banskej Bystrice je charakteristický vysokou vzdelanosťou, vytvárajúcou dobré predpoklady pre ďalší rozvoj. 34,3 % obyvateľov dosiahlo úplné stredné odborné vzdelanie a 55,72% obyvateľov má stredné vzdelanie. Vysokoškolské vzdelanie má 21,47% obyvateľov.

Zdroj: Štatistický úrad SR, k 31.12.2013 (PHSR)

### 3.2 Vývoj počtu a veľkosti domácností (hospodáriacich)

Rok	Počet členov domácnosti					
	1	2	3	4	5	6+
2 001	9 384	7 524	6 581	7 139	1 500	426
2 011	9 477	8 217	6 533	5 580	1 316	642



Podľa uvedených údajov od roku 2001 do roku 2011 došlo k nárastu jedno a dvojčlenných domácností a úbytku hlavne štvorčlenných domácností. **Tento trend poukazuje na potrebu väčšieho počtu jedno a dvojizbových bytov.**

Zdroj : ŠÚ SR

### 3.3 Sobášnosť

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Sobáše	398	437	476	493	383	444	399	421	457	432

Zdroj: MsÚ

## 4. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA

### 4.1 Príjmová situácia obyvateľstva, rozdelenie do príjmových skupín

Ukazovateľ	Domácnosti podľa ekonomickej aktivity prednostu domácnosti za rok 2012					
	Ekonomicky aktívny	v tom		Ekonomicky neaktívny	v tom domácnosti	
		pracujúci	nezamestnaný		starobných dôchodcov	iné
<b>Celkové čisté príjmy</b>	<b>4 398,26</b>	<b>4 500,56</b>	<b>2 603,96</b>	<b>4 688,99</b>	<b>4 933,08</b>	<b>3 578,45</b>
<b>Celkové čisté výdavky</b>	<b>3 918,75</b>	<b>3 994,35</b>	<b>2 592,94</b>	<b>4 057,61</b>	<b>4 245,77</b>	<b>3 201,54</b>

Zdroj : ŠÚ SR

### 4.2 Počet nezamestnaných v sídle

Miera evidovanej nezamestnanosti k 31.12.2014 v okrese Banská Bystrica bola 8,9 %. Je nižšia než priemerná miera nezamestnanosti v Banskobystrickom kraji (17,22 %) a na Slovensku (12,29 %). Znížila sa o 0,32 % oproti rovnakému obdobiu v roku 2013, kedy bola 9,22 %. Podobnú mieru evidovanej nezamestnanosti mali k 31.12. aj tieto okresy: Košice (I.-IV.), Martin, Nitra, Skalica, Šaľa, Žilina.

Vysoký podiel na trhu práce 47 % (počet 2653) tvorili dlhodobo nezamestnaní (dlhšie ako 1 rok). V porovnaní s rovnakým obdobím roku 2013 (31.12.) sa ich počet zvýšil o 3,4 % (z 43,6 %, počet bol však nižší, 2583). Podiel nezamestnaných nad 4 roky bol 11 % k 31.12.2014 (počet 629), k 31.12.2013 to bolo 9,9 % (počet bol nižší, 587).

Z hľadiska dosiahnutého vzdelania je najvyššia nezamestnanosť medzi nezamestnanými s úplným stredným odborným vzdelaním (1722, čo tvorí 30 % nezamestnaných) a stredným odborným vzdelaním (1150, čo tvorí 20% nezamestnaných). Pomerne vysoký počet je tiež nezamestnaných s vysokoškolským vzdelaním 2. stupňa (698, tj. 12 % nezamestnaných) a s nižším stredným odborným vzdelaním (503, t.j. 9 % nezamestnaných).

Z hľadiska ekonomickej činnosti posledného zamestnávateľa k 31.12.2014 najviac - 499 nezamestnaných osôb - pracovalo v odvetví veľkoobchod, maloobchod, opravy motorových vozidiel a motocyklov, čo tvorilo 8,8 %, ďalej v priemyselnej výrobe (401 osôb, tj. 7 %) a v stavebníctve (220 osôb, tj. 3,9 %).

Zdroj: Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny SR (podľa PHSR)

### Počet evidovaných uchádzačov v meste Banská Bystrica v r. 2007 - 2014

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Počet evidovaných uchádzačov o zamestnanie</b>	1 971	1 985	3 596	3 911	4 113	4 220	3 988	3 761

Zdroj: Štatistický úrad SR, 2015 (podľa PHSR)

### 4.3 Podnikanie v meste Banská Bystrica a pracovné príležitosti

V rámci okresu Banská Bystrica je najviac podnikov - až 5 036 - s počtom zamestnancov do 19. Najmenej - len 13 - je ich s počtom zamestnancov 250 a viac (tab. 7). Za zmienku taktiež stoja pracoviská

spoločností, ktoré nemajú sídlo v Banskej Bystrici: z tých väčších sú to napríklad Orange (zákaznícke centrum), Slovak Telekom, O2 (zákaznícke centrum), Pantheon Technologies, SOFTIP.

Konkurenčné prostredie v oblasti vytvárania možností pre príchod investorov môžeme v meste Banská Bystrica považovať za stredne až menej vyhovujúce. V meste je pripravený Priemyselný park Majer - Šalková, kde je len časť priestorov obsadená. Investori prinášajú zamestnanosť pre miestnych obyvateľov, ako aj nové služby, ktoré znamenajú väčší výber, viac možností pre spotrebiteľov a konkurenčné prostredie pre existujúcich poskytovateľov. Spomedzi priemyselných parkov v Banskobystrickom kraji je však Priemyselný park Majer – Šalková z poskytovateľov najnižšieho počtu pracovných miest. Konkurenčná výhodami priemyselného parku v Banskej Bystrici je výborná dostupnosť – diaľničné prepojenie do Bratislavy a na diaľničnú sieť do celej EÚ, kvalitná základňa vzdelania v širokej škále zameraní a stabilné hospodárenie Mesta. V priemyselnom parku Majer-Šalková sídlia tri podniky, ktoré zamestnávajú spolu 203 ľudí. Pôsobia v strojárskom, farmaceutickom sektore, tretí pôsobí vo veľkoobchode.

#### Podniky v okrese Banská Bystrica podľa veľkostnej štruktúry zamestnancov

<i>Veľkosť podniku podľa počtu zamestnancov</i>	<i>Počet k 31.12.2005</i>	<i>Počet k 31.12.2014</i>	<i>Nárast/pokles počtu zamestnancov</i>
0-19	2 820	5 036	2216
20-49	88	105	17
50-249	61	68	7
250 a viac	15	13	-2
nezistený	58	979	921
Spolu	3 042	6 201	3159

Zdroj: Štatistický úrad SR, 2015 (podľa PHSR)

#### 4.4 Možnosti financovania obecného nájomného sektoru a obnovy obecných nájomných bytov

V súčasnosti je zo strany štátu vytvorený systém podporných nástrojov rozvoja bývania, ktorý ponúka pre mestá a obce možnosti získania štátnej podpory na obstaranie nájomných bytov a obnovu obecných nájomných bytov. Tieto podporné nástroje sa priebežne upravujú a prispôbujú sa aktuálnej situácii a potrebám spoločnosti. Existujúci systém nástrojov podpory rozvoja bývania je realizovaný podľa platnej legislatívy formou poskytovania:

- priamych dotácií** zo štátneho rozpočtu poskytovaných Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov na:
  - obstaranie nájomných bytov na účel sociálneho bývania v zmysle zákona
  - obstaranie technickej vybavenosti
  - odstránenie systémových porúch bytového domu, ktoré priamo ohrozujú život a zdravie obyvateľov
- zvýhodnených úverov** poskytovaných prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, pričom táto podpora je smerovaná predovšetkým na podporu obstarávania nájomných bytov a obnovu bytového fondu
  - obstaranie nájomného bytu
  - obnova bytovej budovy.

### **Financovanie obstarania nájomných bytov prostredníctvom dotácií z MDVRR SR**

Dotáciu na obstaranie nájomných bytov je možné poskytnúť na:

- a) **výstavbu nájomných bytov bežného štandardu alebo nižšieho štandardu** v bytovom dome, v polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome,
- b) **stavebné úpravy ostatných budov na bývanie** alebo stavebné úpravy nebytového priestoru, ktorými sa získajú nájomné byty bežného štandardu alebo nižšieho štandardu,
- c) **kúpu nájomných bytov bežného štandardu alebo nižšieho štandardu** v bytovom dome, v polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome.

Výška dotácie na obstaranie nájomných bytov je ovplyvnená výškou oprávnených nákladov, typom štandardu vybavenia bytu, oprávneného nákladu na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nájomného bytu a priemernej podlahovej plochy v zmysle nariadenia vlády SR č. 228/2013 Z.z., ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu v znení neskorších predpisov.

Za byt bežného štandardu sa považuje byt, ktorého plošná výmera a vybavenie zodpovedajú technickej norme a povrchové úpravy sú v konečnej úprave. Byt nižšieho štandardu je byt, ktorého plošná výmera a vybavenie sú odlišné od bežného štandardu, zodpovedajú technickej norme, spĺňajú podmienky podľa osobitného predpisu a povrchové úpravy sú v konečnej úprave.

Pri nájomných bytoch bežného štandardu musí byť dodržaná podmienka, že priemerná podlahová plocha bytov nepresiahne 60 m<sup>2</sup>, pri nájomných bytoch nižšieho štandardu nepresiahne priemerná podlahová plocha bytov 55 m<sup>2</sup> a oprávnený náklad na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy nájomného bytu neprevyší výšku ustanovenú nariadením vlády SR.

Nájomné byty financované prostredníctvom pridelených dotácií z MDVRR SR je možné prenajímať len:

- a) osobe žijúcej v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima a pri opakovanom prenájme nie vyšším ako tri a pol násobok životného minima,
- b) osobe žijúcej v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima a pri opakovanom prenájme nie vyšším ako štyri a pol násobok životného minima, ak
  - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
  - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
  - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
- c) osobe, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu a ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
- d) osobe žijúcej v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

Pre tieto účely sa mesačný príjem vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

Žiadateľ o dotáciu musí vedieť preukázať dostatočné zabezpečenie finančných zdrojov vo výške rozdielu medzi oprávnenými nákladmi a požadovanou dotáciou. V tomto prípade je možné na dofinancovanie nájomných bytov využiť zvýhodnený úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

### **Financovanie obstarania technickej vybavenosti prostredníctvom dotácií z MDVRR SR**

Dotáciu na obstaranie technickej vybavenosti je možné poskytnúť na:

- a) výstavbu technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nájomných bytov, na ktorých obstaranie bola poskytnutá dotácia,
- b) výstavbu technickej vybavenosti pre zvýšenie sociálno-kultúrnej úrovne rómskej osady,
- c) kúpu technickej vybavenosti podmieňujúcej kúpu a užívanie nájomných bytov, na ktorých obstaranie bola poskytnutá dotácia.

Na obstaranie technickej vybavenosti je možné získať dotáciu najviac do výšky 70% oprávnených nákladov jednotlivých druhov obstarávacej technickej vybavenosti, pričom je stanovený aj maximálny limit dotácie na nájomný byt alebo na 1 m jednotlivých druhov obstarávacej technickej vybavenosti v závislosti od druhu stavby v zmysle nariadenia vlády SR č. 228/2013 Z.z., ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu v znení neskorších predpisov.

#### **Financovanie odstránenia systémových porúch bytových domov na obnovu bytového fondu prostredníctvom dotácií z MDVRR SR**

Dotáciu možno poskytnúť na odstránenie systémovej poruchy

- a) vystupujúcich konštrukcií schodiskového priestoru bytového domu,
- b) predsadených lodží s kazetovými stropnými panelmi bytového domu,
- c) predsadených lodží s dutinovými stropnými panelmi bytového domu,
- d) balkónov a lodží bytového domu,
- e) atiky bytového domu,
- f) predsadenej lodžie bytového domu a súvisiaceho obvodového plášťa zo spínaných pórobetónových dielcov bytového domu.

Výška dotácie na odstránenie systémových porúch sa určuje podľa realizácie jednotlivých typov systémových porúch v zmysle nariadenia vlády SR č. 228/2013 Z.z., ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu v znení neskorších predpisov.

Dotáciu možno poskytnúť na odstránenie jednotlivých systémových porúch bytového domu osobitne alebo súčasne.

#### **Financovanie obstarania nájomných bytov prostredníctvom úveru z prostriedkov ŠFRB**

Z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania je možné na obstaranie nájomných bytov získať zvýhodnený úver do výšky 80% z obstarávacej ceny, s maximálnym limitom 60 000 €/ byt, s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1% a lehotou splatnosti do 40 rokov na:

- a) výstavbu nájomných bytov v bytovom dome, v rodinnom dome, v polyfunkčnom dome alebo v nebytovej budove,
- b) kúpu nájomných bytov v bytovom dome, v rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome.

Pri kúpe nájomných bytov na základe kúpnej zmluvy sa musí jednať o kúpu bytov od stavebníka uvedeného v kolaudačnom rozhodnutí, pričom od nadobudnutia jeho právoplatnosti neuplynuli viac ako 3 roky. Kúpa nájomných bytov sa môže realizovať aj na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ak žiadateľ uzavrel so zhotoviteľom zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a následne kúpnu zmluvu uzavrie najneskôr do konca mesiaca august v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzavretá úverová zmluva. Súčasťou následnej kúpnej zmluvy musí byť aj kolaudačné rozhodnutie.

Pri nájomných bytoch financovaných prostredníctvom úveru z prostriedkov ŠFRB musí byť dodržaná podmienka, že žiadateľ poskytnutej podpory ich bude prenajímať len osobám žijúcim v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, za ktoré tento príjem poberal.



Pri nájomných bytoch financovaných prostredníctvom úveru zo ŠFRB musí byť dodržaná podmienka, že priemerná podlahová plocha obstarávaného nájomného bytu nepresiahne 60 m<sup>2</sup> a obstarávacie náklady stavby prepočítané na m<sup>2</sup> podlahovej plochy nájomného bytu nepresiahnu hodnotu ustanovenú zákonom. Žiadateľ podpory je povinný zachovať nájomný charakter bytov po dobu lehoty splatnosti poskytnutého úveru zo ŠFRB, najmenej však po dobu 30 rokov.

#### Financovanie obnovy obecných nájomných bytov prostredníctvom úveru z prostriedkov ŠFRB

Z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania je možné na obnovu obecných nájomných bytov získať zvýhodnený úver v rámci účelu „obnova bytovej budovy“ na tieto jednotlivé typy obnovy:

účel podpory	výška úveru			úroková sadzba	lehota splatnosti úveru
	% z OC	maximálny limit	minimálny limit		
zateplenie BD	75%	85 €/ m <sup>2</sup> ZP	-	1,5%	20 rokov
odstránenie systémovej poruchy BD	75%	70 €/ m <sup>2</sup> PP bytu	30 €/ m <sup>2</sup> PP bytu	1,0%	20 rokov
výmena alebo modernizácia výťahu	75%	32 500 €/ výťah	30 €/ m <sup>2</sup> PP bytu	1,0%	20 rokov
výmena spoloč. rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v BD	75%	70 €/ m <sup>2</sup> PP bytu	30 €/ m <sup>2</sup> PP bytu	0,5%	20 rokov
vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v BD	75%	110 €/ m <sup>2</sup> PP bytu	30 €/ m <sup>2</sup> PP bytu	1,0%	20 rokov
iná modernizácia BD	75%	90 €/ m <sup>2</sup> PP bytu	30 €/ m <sup>2</sup> PP bytu	3,0%	20 rokov

ZP – zatepľovaná plocha

PP – podlahová plocha

BD – bytový dom

V rámci tohto účelu je možné získať podporu na komplexnú obnovu bytového domu. Uvedené typy obnovy je možné riešiť samostatne alebo vo vzájomných kombináciách.

Na zateplenie bytového domu je možné úver získať len na tie bytové domy, ktoré boli dané do užívania pred rokom 2002, a pri ktorých sa zateplením preukáže zlepšenie tepelnotechnických vlastností bytovej budovy, a to:

- dosiahnutím zníženia potreby tepla na vykurovanie minimálne o 35 % oproti výpočtovo určenej potrebe tepla na vykurovanie pred zateplením
- splnením hygienického kritéria, kritéria výmeny vzduchu a energetického kritéria zodpovedajúcich STN
- splnením kritéria minimálnych tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií preukázaním nižšej hodnoty súčiniteľa prechodu tepla stavebných konštrukcií, ako je požiadavka STN, pričom stavebnými konštrukciami sú obvodový plášť, strešný plášť a otvorové konštrukcie.

Na tento účel je možné získať aj podporu vo forme úveru z prostriedkov Európskej únie v rámci ROP JESSICA II., pričom podmienky získania tejto podpory podliehajú zákonu č. 150/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania tak ako aj pri iných zdrojoch financovania fondu.

## 5. BILANCOVANIE POTRIEB ROZVOJA BÝVANIA

### 5.1 Vyčíslenie súčasného nedostatku (prebytku) bytov v porovnaní s počtom domácností

Tieto údaje sú dokumentované v kapitole 2.6 „Bilancia prebytku a nedostatku bytov podľa veľkosti“ Podkladom pre zistenie potreby nájomných bytov je aj počet podaných žiadostí o pridelenie nájomného bytu.

Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie MsÚ Banská Bystrica zabezpečuje prijímanie a posudzovanie žiadostí vo všetkých kategóriách nájomných bytov v zmysle VZN č. 10/2011. Vedie prehľadnú evidenciu oprávnených žiadateľov samostatne pre každý typ bývania. V prípade uvoľnenia nájomného bytu oslovuje žiadateľov podľa poradia a následne v spolupráci so správcovskou spoločnosťou BPM, s.r.o. Timravy 12, B. Bystrica uzatvára nájomný vzťah.

Dopyt po nájomných bytoch vo vlastníctve samosprávy má klesajúcu tendenciu, pretože Mesto B. Bystrica od roku 2006 nezvýšilo ponuku nových nájomných bytov t.j. neobstaralo nové nájomné byty s podporou ŠFRB. Počas roka sa uvoľní 25 až 30 nájomných bytov. Čakacia doba na vybavenie žiadosti o prenájom nájomného bytu od zaradenia do poradovníka až po konkrétnu ponuku nájomného bytu je v priemere 2,5 roka.

#### Prehľad žiadostí o prenájom nájomných bytov postavených s podporou ŠFRB - oprávnení žiadatelia

Požadovaná veľkosť bytu	Počet žiadostí						
	06. 2008	2009	09. 2010	09. 2011	09. 2012	31.12. 2012	31.12. 2014
Garsónky	8	15	8	4	10	7	3
Jednoizbové byty	84	118	97	78	62	53	36
Dvojizbové byty	120	142	133	96	103	84	57
Trojizbové byty	35	42	37	29	22	24	24
Štvorizbové byty	-	1	-	1	1	2	0
<b>Spolu</b>	<b>247</b>	<b>318</b>	<b>275</b>	<b>208</b>	<b>198</b>	<b>170</b>	<b>120</b>

Zdroj: Odbor sociálnych vecí, Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie, MsÚ B. Bystrica

Počet a štruktúra podaných žiadostí preukazuje dopyt hlavne po jednoizbových a dvojizbových bytoch.

Mesto Banská Bystrica zabezpečuje nájomné bývanie v zmysle VZN č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica v znení dodatku č. 23/2012 a to v troch kategóriách nájomných bytov:

- nájomné byty postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB)
- nájomné byty na Internátnej 12, B. Bystrica pre sociálne slabších občanov mesta B. Bystrica
- nájomné byty vyčlenené pre naliehavé prípady na Švermovej 45A, B. Bystrica - dočasný prenájom.

**Prehľad nájomných bytov v Banskej Bystrici obsadzovaných v zmysle VZN č. 10/2011 k 31. 12. 2014 z pohľadu vlastníctva**

<i>Nájomné domy na adrese</i>	<i>Počet bytových jednotiek</i>	<i>Vlastník bytu</i>
Sládkovičova 38-44 - ŠFRB	13	Mesto Banská Bystrica
Šalgotarjárska 2A-2D - ŠFRB	40	Mesto Banská Bystrica (BPM)
Švermova 45A	16	Mesto Banská Bystrica (BPM)
Podháj 51-53	21	Mesto Banská Bystrica
Okružná 5	1	Mesto Banská Bystrica
<b>SPOLU</b>	<b>91 b.j.</b>	
Medená 1-11 - ŠFRB	90	MBB,a.s.
Rudohorská 27 - ŠFRB	64	MBB,a.s.
Kráľovohoľská 20-22 - ŠFRB	30	MBB, a.s.
<b>SPOLU</b>	<b>184 b.j.</b>	
Internátna 12	<b>44 b.j.</b>	BPM, s.r.o.
<b>Spolu</b>	<b>319 bytových jednotiek</b>	

Informácia o prípadnej výstavbe resp. obstaraní nájomných bytov s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania zo strany Mesta Banská Bystrica, by jednoznačne zvýšila dopyt obyvateľov mesta, nakoľko tieto byty sú v porovnaní s komerčným prenájmom stále finančne dostupnejšie a nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri plnení zákonných podmienok (zákon č. 443/2010 Z.z.).

**Nájomné byty na území Banskej Bystrice v ponuke komerčných firiem – prieskum apríl/2015**

- Nájomný dom Banská Bystrica - Majer - dom po rekonštrukcii, pri ktorej vzniklo 32 bytov. Oficiálne nie sú definované ako nájomné byty. V ponuke sú garsónky, 1-izbové a 2-izbové byty v cene podľa rozlohy:
  - 25 - 29m<sup>2</sup> - 250€ / mesiac
  - 45 - 48 m<sup>2</sup> - 405€ / mesiac

Pri uzatváraní nájomnej zmluvy je potrebné zložiť zálohy vo výške 2-mesačného nájmu vopred.

- Nájomný dom Banská Bystrica - Zvolenská cesta - internát po rekonštrukcii. Kolaudácia stavebných úprav prebehla vo februári 2015, pričom zmena na nájomné byty ešte neprebehla. Zatiaľ nie sú dostupné informácie o cene a podmienkach prenájmu.
- Ponuka realitných kancelárií v B. Bystrici na prenájom bytov v osobnom vlastníctve v rozsahu cca 130 bytov  
 cena za prenájom :
 

garsónky - v cenovom rozpätí	160 - 300 €
1-izbové byty - v cenovom rozpätí	180 - 360 €
2-izbové byty - v cenovom rozpätí	250 – 400 €
3-izbový byty - v cenovom rozpätí	400 – 900 €.

**Bytové domy Mesta Banská Bystrica v správe BPM s.r.o.**

<i>Adresa</i>	<i>Počet bytov</i>	<i>Výška nájomného</i>
Švermova 45	10	1-izbové byty = 67,81 €
Švermova 45	6	2-izbové byty = 78,12 €
Krivánska 16 - 26	96	1-izbové byty = 29,42 €
Šalgotarjárska 2/A,B,C,D,	12	1-izbové byty = 96,40 €
Šalgotarjárska 2/A,B,C,D,	22	2-izbové byty = 135,23 €
Šalgotarjárska 2/A,B,C,D,	6	3-izbové byty = 184,03 €

Výška nájomného je priemerná na jednotlivý 1,2,3 – izbový byt bez zahrnutia služieb a energií

Z uvedených údajov vyplýva, že výstavba nájomných bytov a následné poskytovanie nájomnej formy bývania prostredníctvom súkromných investorov sa len rozbieha. Prvé ponuky na trhu sa javia z pohľadu ceny nájmu oveľa drahšie ako náklady v nájomných bytoch vo vlastníctve mesta. Zároveň realitný trh diskriminuje rodiny s deťmi, sociálne slabšie vrstvy obyvateľstva a marginalizované skupiny. Výber budúcich nájomcov v komerčných nájomných bytoch je a bude subjektívny v snahe maximálne znížiť riziko neplatičstva.

#### Mestské byty v Banskej Bystrici

<b>Merateľný ukazovateľ/rok</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Počet spravovaných bytových jednotiek vo vlastníctve Mesta ( MBB, a.s.)	<b>277</b>	<b>275</b>
Počet mestských bytov bežného štandardu (MBB, a.s)	<b>277</b>	<b>275</b>
Počet mestských bytov nižšieho štandardu	0	0
Podiel mestských bytov na celkovom počte bytov	0,85%	0,85%
Počet bytov v inom režime – mesačné zmluvy Internátna 12	44 b.j.	44 b.j.
Počet žiadostí o pridelenie bytu bežného štandardu	172	120
Počet žiadostí o pridelenie bytu nižšieho štandardu	0	0

Zdroj: MsÚ - Údaje k 31.12. 2014 za mesto Banská Bystrica

#### 5.2 Potreba nájomných bytov pre roky 2015-2025 v závislosti od dopytu (počtu žiadostí)

<b>Rok</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
1-izbový byt	0	9	9	9	9	9	5	5	5	5	5
2-izbový byt	0	15	15	15	15	15	10	10	10	10	10
3-izbový byt	0	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5
Spolu bytov	0	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

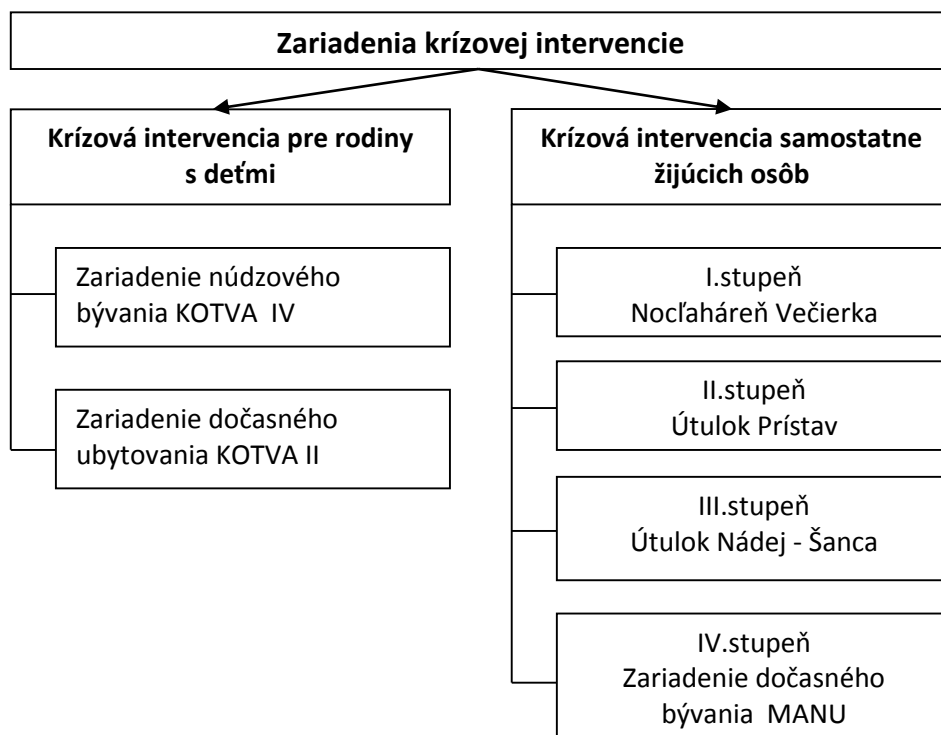
Zdroj: MsÚ OSV SKI

Potreba nájomných bytov závisí aj od počtu novovytvorených pracovných miest pre mladých na území mesta Banská Bystrica a ich udržanie v regióne.

Výstavba domov a bytov je v Banskej Bystrici zabezpečovaná súkromnými investormi. V súčasnosti sú v meste v ponuke voľné byty v novostavbách, aj na trhu s bytmi. Nižšia je však dostupnosť bytov v nižších cenových reláciách pre mladých ľudí a mladé rodiny.

Sociálna politika mesta je prepojená s bytovou politikou tak, aby pri aktívnej spolupráci sa človek alebo rodina, ktorí sa ocitli na ulici, mohli resocializovať a žiť samostatný život bez potreby podporných nástrojov sociálnych služieb. V rámci bytovej politiky Mesto Banská Bystrica postavilo za podpory ŠFRB a **prenájíma 237** nájomných bytov. Mesto prestavalo ubytovňu na byty vyčlenené pre naliehavé prípady (16 bytových jednotiek) v dome na Švermovej ulici, kde sa môže poskytnúť bývanie aj pre osoby, na ktorých je páchané násilie pri splnení podmienok a pre osoby, ktoré sa nie vlastným pričinením náhle ocitli na ulici.

### 5.3 Zariadenia sociálnych služieb a krízovej intervencie



#### 5.3.1 Krízová intervencia pre rodiny s deťmi

Prioritou Mesta Banská Bystrica a tým aj Oddelenia sociálnej a krízovej intervencie je aby rodina žila v prirodzenom prostredí za aktívnej účasti všetkých členov rodiny a jej okolia. Preto stojí za to venovať rodine poslednú šancu na zachovanie rodinných väzieb v zariadeniach na to určených. Takýmito zariadeniami sú aj „Zariadenie núdzového bývania KOTVA IV“ - útulok pre rodiny s deťmi a Zariadenie dočasného ubytovania pre rodiny s deťmi KOTVA II., Mičinská cesta 19 v Banskej Bystrici, ktoré sú v prevádzke od roku 2001 za súčinnosti Mestského úradu, Oddelenia sociálnej a krízovej intervencie a Bytového podniku mesta.

Zariadenie núdzového bývania KOTVA bolo zriadené v zmysle platných Zásad poskytovania dočasného a núdzového bývania KOTVA IV, II pre rodiny s maloletými deťmi schváleného uznesením č.283/2001 Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici zo dňa 23.10.2001 ako účelové zariadenie mesta Banská Bystrica pre tehotné ženy a rodiča, rodičov s maloletými deťmi, s trvalým pobytom v meste Banská Bystrica minimálne 5 rokov a pre občanov z iných regiónov, ktorí majú trvalý pracovný pomer na území mesta minimálne posledné 3 roky (za predpokladu trvania pracovného pomeru), ktorí sa ocitli bez prístrešia.

Od 1.1.2009 sa v zmysle §12 zákona č. 448/2008 o sociálnych službách a zmene a doplnení zákona č. 445/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov poskytujú sociálne služby na zabezpečenie nevyhnutných podmienok a na uspokojovanie základných životných potrieb.

#### Zariadenie núdzového bývania KOTVA IV“ - útulok pre rodiny s deťmi

Z dôvodu zmeny legislatívy Mesto Banská Bystrica v roku 2014 poskytovalo sociálne služby do 30.09.2014 ako zariadenie núdzového bývania a od 1.10.2014 poskytuje sociálne služby ako útulok pre rodiny s deťmi na základe §26 zákona č. 448/ 2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov.

Zariadenie slúži ako prvozáchyt rodín s deťmi, ktoré sa ocitli v nepriaznivej sociálnej situácii. V záujme maloletých detí je, aby vyrastali v prirodzenej rodine a to je cieľom zariadenia. Mesto poskytuje sociálne služby a ubytovanie rodinám s deťmi bez prístrešia.

#### Využívanie zariadení KOTVA II. a KOTVA IV.

**Tabuľka: Využívanie „Zariadenia núdzového bývania KOTVA IV“ - útulok pre rodiny s deťmi**

	<i>Počet dospelých</i>	<i>Počet detí</i>	<i>SPOLU</i>
<b>Rok 2004</b>	43	56	99
<b>Rok 2005</b>	30	39	69
<b>Rok 2006</b>	23	34	57
<b>Rok 2007</b>	29	35	64
<b>Rok 2008</b>	19	33	52
<b>Rok 2009</b>	25	42	67
<b>Rok 2010</b>	28	53	81
<b>Rok 2011</b>	16	26	42
<b>Rok 2012</b>	21	33	54
<b>Rok 2013</b>	20	28	48
<b>Rok 2014</b>	19	33	52

**Tabuľka: Využívanie „Zariadenia núdzového bývania KOTVA IV“ - útulok pre rodiny s deťmi podľa mesiacov, počet klientov v zariadení**

<i>Mesiac /rok</i>	<i>I.</i>	<i>II.</i>	<i>III.</i>	<i>IV.</i>	<i>V.</i>	<i>VI.</i>	<i>VII.</i>	<i>VIII.</i>	<i>IX.</i>	<i>X.</i>	<i>XI.</i>	<i>XII.</i>	<i>priemer</i>
<b>2010</b>	30	28	34	34	34	31	27	47	48	47	47	25	36
<b>2011</b>	26	26	26	27	28	25	26	26	20	20	26	20	24,67
<b>2012</b>	27	22	28	28	28	29	29	27	26	30	29	21	27
<b>2013</b>	18	18	22	22	15	12	12	18	25	27	24	27	20
<b>2014</b>	28	31	26	26	26	26	28	24	24	28	27	27	26,75

**Tabuľka: Využívanie Zariadenia dočasného ubytovania KOTVA II**

<i>Rok</i>	<i>Počet dospelých</i>	<i>Počet detí</i>	<i>SPOLU</i>
<b>2004</b>	41	57	98
<b>2005</b>	46	59	105
<b>2006</b>	33	50	83
<b>2007</b>	84	97	181
<b>2008</b>	92	108	200
<b>2009</b>	55	80	133
<b>2010</b>	49	82	131
<b>2011</b>	32	57	89

<b>2012</b>	28	43	71
<b>2013</b>	25	35	60
<b>2014</b>	15	20	35

Nasledovná tabuľka znázorňuje počty rodín, detí a klientov spolu, ktorým bola poskytnutá sociálna služba spojená s ubytovaním v zariadeniach za rok 2014. Niektoré rodiny sa posunuli smerom nahor do vyššieho stupňa ubytovania v rámci siete pomoci do Zariadenia dočasného ubytovania KOTVA II na základe kritérií Zásad pre poskytnutie sociálnych služieb v „Zariadení núdzového bývania KOTVA IV“ - útulok pre rodiny s deťmi a pre poskytnutie ubytovania v Zariadení dočasného ubytovania KOTVA II, za podmienok ak boli aktívne a aspoň jeden člen domácnosti sa zamestnal alebo má iný príjem (okrem dávok v hmotnej núdzi). Niektoré rodiny zo siete vypadli pre nespôluprácu alebo iné porušenia Prevádzkového a Ubytovacieho poriadku.

**Tabuľka: Využívanie zariadení Núdzového a Dočasného bývania KOTVA II a IV**

<b>Rok</b>	<b>Počet rodín</b>	<b>Počet detí</b>	<b>SPOLU klientov</b>
<b>2004</b>	46	113	197
<b>2005</b>	44	98	174
<b>2006</b>	34	84	140
<b>2007</b>	61	132	245
<b>2008</b>	70	141	252
<b>2009</b>	44	112	182
<b>2010</b>	46	135	212
<b>2011</b>	29	83	131
<b>2012</b>	28	76	125
<b>2013</b>	25	63	108
<b>2014</b>	19	53	87

### 5.3.2 Krízová intervencia samostatne žijúcich osôb

K.I. v prospech tejto kategórie klientov zabezpečuje na území mesta Banská Bystrica Slovenský Červený kríž – Územný spolok Banská Bystrica, ktorý je partnerom mesta od roku 1994. V rámci siete pomoci zastrešuje ako zriaďovateľ štyri zariadenia, ktorými sú:

- **I. stupeň** - Nocľaháreň „Večierka“ - Pod Urpínom 6, Banská Bystrica – kapacita **20 lôžok**
- **II. stupeň** - Sociálno - charitatívne centrum Ivana Šedibu- Útulok „Prístav“ - Tulsá 38, Banská Bystrica – kapacita **44 lôžok**
- **III. stupeň** - Útulok „Nádej – Šanca“ - Tulsá 38, Banská Bystrica – kapacita **20 lôžok**
- **IV. stupeň** – Zariadenie dočasného bývania MANU, Pod Urpínom 6 – kapacita **13 lôžok**

V roku 2013 sa za výraznej podpory ÚzS SČK zriadilo nové Zariadenie dočasného bývania „MANU“, ktoré slúži tým klientom bez detí, ktorí majú zastabilizovaný príjem a sú schopní si platiť reálne náklady za užívanie priestoru. Toto zariadenie napĺňa potreby zákona 305/2005 Z.z. - pomáha ľuďom, ktorí prešli systémom avšak nie sú zatiaľ schopní si zabezpečiť vlastné bývanie svojim príjmom alebo pre inú prekážku.

### 5.4 Sociálna politika v bývaní - špeciálne formy bývania – štátna politika bývania

Úlohou štátu v rámci sociálnej politiky je vytvárať ekonomické a legislatívne podmienky pre dostupnosť bývania aj domácnostiam s nízkymi príjmami a pre sociálne ohrozené a rómske

marginalizované skupiny obyvateľstva. Keďže časť obyvateľstva nedisponuje dostatočnými finančnými prostriedkami na kúpu bytu, ani takou výškou príjmu, ktorá by mu umožnila splácať hypotekárny úver, sú tieto domácnosti odkázané na pomoc verejného sektora. Výstavbu nájomných bytov pre nájomný sektor budú naďalej zabezpečovať najmä obce za podpory štátu (ŠFRB). Je však potrebné vytvárať podmienky, aby sa do tejto výstavby mohli v širšej miere zapojiť aj neziskové organizácie a tiež bytové družstvá nového typu, ktoré by zabezpečovali výstavbu nájomných bytov pri rešpektovaní princípov verejnosúkromného partnerstva (PPP). V zmysle Dlhodobej koncepcie bývania pre marginalizované skupiny obyvateľstva a modelu jej financovania, ktorú schválila vláda v januári 2005 do sociálnej kategórie patria:

- občania, ktorí sa dostávajú do pozície skupín ohrozených sociálnym vylúčením, napr.:
  - občania, ktorí v dôsledku nízkej úrovne vzdelania a kvalifikácie vykonávajú iba príležitostné pomocné práce, prípadne sú bez zamestnania
  - ľudia s fyzickým alebo mentálnym postihnutím
  - mládež po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy
  - starí ľudia
  - osamelí rodičia s deťmi a mnohohdetné rodiny
  - občania rómskej marginalizovanej komunity
- marginalizované skupiny obyvateľstva, v najvyššej miere Rómovia, ktoré sa vyznačujú úplným sociálnym vylúčením napr. v dôsledku straty bydliska, dlhodobej nezamestnanosti, závislosti od drog, nedostatočnej sociálnej prispôsobivosti a pod.

Pre bývanie týchto skupín obyvateľstva treba vytvárať podmienky najmä v sociálnom bývaní zodpovedajúceho štandardu, alebo v prípade niektorých špecifikovaných sociálne ohrozených či vylúčených skupín v zariadeniach sociálnych služieb, v ktorých je poskytovaná osobitná sociálna alebo zdravotná starostlivosť a sú zabezpečené aj iné služby v závislosti od druhu a účelu zariadenia.

Do kategórie sociálneho bývania možno zahrnúť:

- nájomné byty
- vo verejnom nájomnom bytovom sektore vrátane malometrážnych bytov určených napr. ako prvé bývanie pre mladé rodiny s tým, že nárok na takéto bývanie budú mať len domácnosti do stanovenej výšky príjmov,
- byty nižšieho štandardu a iné formy bývania pre domácnosti s nízkymi príjmami a skupiny so špecifickými potrebami, ako napr. byty pre občanov v sociálnej núdzi, s ťažkým zdravotným postihnutím, osamelých rodičov starajúcich sa o maloleté deti, mnohohdetné rodiny, občanov po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy, občanov s problémami sociálneho začlenenia a občanov bez prístrešia, a pre marginalizované skupiny obyvateľstva,
- byty pre bývanie starších ľudí, pričom sa bude vychádzať z majetkových pomerov budúcich užívateľov a samoobslužnej schopnosti podľa posúdenia v zmysle zákona 448/2008 Z.z.

Pre veľmi úzko špecifikované sociálne ohrozené, či vylúčené skupiny obyvateľstva je bytová otázka zabezpečená vo forme zariadení sociálnych služieb. Medzi tieto zariadenia je možné zaradiť napríklad detské domovy, zariadenia pre seniorov, domovy sociálnych služieb, útulky atď. Zariadenia sociálnych služieb neslúžia primárne k zabezpečovaniu bývania, ich prioritou je poskytovanie sociálnych služieb.

V lokalitách s obyvateľstvom v sociálne vylúčených, najmä rómskych komunitách je potrebné sústavne a dlhodobo vykonávať vzdelávaciu prácu a sociálnu asistenciu a vytvárať podmienky pre zriadenie komunitných centier alebo sociálnych klubov za aktívneho zapojenia sa občanov cieľových komunit.

### **Rozvoj sociálneho bývania – štátna politika bývania**



Rozvoj nájomného bývania bol na Slovensku utlmený od 90-tych rokov 20. storočia. V období 1991-2001 sa výrazne zmenila vlastnícka štruktúra bytového fondu, nakoľko v tom čase prebiehala privatizácia bytov do osobného vlastníctva a výstavba nových nájomných bytov sa postupne utlmila. Na Slovensku sú v súčasnosti 4 % nájomných bytov. **Podiel nájomného sektora dosahuje v EÚ hodnotu 18 %. V meste Banská Bystrica je to len 0,85% bytov.**

Vzrastom vlastníckeho sektora bývania na úkor nájomného sa na Slovensku značne obmedzila dostupnosť bývania. Tento problém sa samosprávy miest a obcí snažia čiastočne riešiť prostredníctvom výstavby sociálnych nájomných bytov. Tento typ bývania je podporovaný štátom prostredníctvom nepriamych dotácií (na úhradu časti obstarávacích nákladov nájomného bytu a časti úrokovej sadzby z komerčného úveru na obstaranie nájomných bytov) a zvýhodneného úveru zo ŠFRB. Termín sociálne bývanie je potrebné chápať ako bývanie nájomníkov, ktorí sa dobrovoľne rozhodli pre tento typ bývania (napr. z dôvodov mobility) alebo nájomníkov, ktorí nemajú možnosť kúpiť si byt. Ide teda o stredné a nižšie príjmové skupiny obyvateľov, u ktorých sa predpokladá, že budú platiť nájomné a ostatné poplatky načas a nebudú úmyselne poškodzovať majetok. Nie je vhodné chápať pod sociálnym bývaním iba bývanie určené pre asociálne skupiny obyvateľstva. Sociálne bývanie sa zameriava aj na mladé rodiny s malými deťmi, občanov v dôchodkovom veku a zdravotne postihnutých občanov. Dopyt po sociálnych nájomných bytoch presahuje ponuku, preto je ich pridelovanie obmedzené dvomi kritériami - príjem domácnosti je maximálne trojnásobok, resp. štvornásobok životného minima (v zmysle Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní) a doba nájmu je maximálne 3 roky s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní stanovených podmienok.

**Mesto Banská Bystrica má v platnom Všeobecne záväznom nariadení mesta č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica v znení zmien a doplnkov stanovené podmienky pre pridelovanie nájomných bytov. V týchto podmienkach je zapracovaný aj postoj žiadateľa k povinnostiam občana – platba daňových povinností a nulová tolerancia dlhu voči mestu a mestom zriadených spoločností a sú nastavené podmienky podľa príslušnej platnej legislatívy s akceptáciou skutočnosti, že žiadateľ musí preukázať schopnosť plniť si platby spojené s užívaním bytu za stanovených limitov.** Nie je možné akceptovať pozíciu, že by sme robili z nevýhody výhodu t.j. že by sa bez aktívneho prístupu a plnenia povinností niekto dostal do bývania len na základe zaradenia ako človeka, ktorý svojou nečinnosťou len využíva systém a jeho nedôraznosť.

## 6. ZHODNOTENIE MOŽNOSTÍ ÚZEMIA PRE ROZVOJOVÉ ZÁMERY

### 6.1 Rozvoj bývania v častiach mesta Banská Bystrica podľa ÚPN mesta do roku 2025

Pre mesto Banská Bystrica platí Územný plán mesta Banská Bystrica, ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 19/2015 zo dňa 24.3.2015. Záväzná časť tohto územného plánu je vyhlásená VZN č. 1/2015 a nadobudla účinnosť 1.mája 2015.

#### MČ BANSKÁ BYSTRICA

V navrhovanej štruktúre bytového fondu časti mesta Banská Bystrica pre 81.450 obyvateľov uvažovanej reálnej veľkosti Banskej Bystrice v roku 2025 prevládajú mestské typologické formy bývania v polyfunkčných a bytových domoch (celkove 1.612 b.j. – 86,2 %) a len 257 bytov (13,8 %) je uvažovaných v rámci výstavby rodinných domov, čo je logickým dôsledkom charakteru tejto časti mesta, ktorá tvorí základ urbánnej štruktúry Banskej Bystrice.

#### MČ ILIAŠ

Uvažovaný obmedzený rozvoj bývania do r. 2030 je viazaný len na čiastočný rozvoj intravilánového územia v južnej časti Iliašskej cesty formou urbanistického dotvorenia ulice obojstrannou zástavbou v počte 17 rodinných domov.

#### **JAKUB**

Z hľadiska funkcie bývania neuvažuje ÚPN mesta do roku 2025 (ani vo výhľade do roku 2050) v tomto priestore s rozvojovými plochami.

Určité možnosti zvýšenia počtu bytov v časti mesta poskytuje len realizácia nadstavieb a dostavieb jestvujúcich rodinných domov v južnej časti ČM, resp. čiastočná intenzifikácia zástavby v zastavanom území Jakuba (napr. západne od ul. Nový svet).

#### **KOSTIVIARSKA**

Návrh prevládajúcich bytov v polyfunkčných domoch 800 bytov (takmer 88 %) oproti 112 bytov v rodinných domoch odzrkadľuje zámer celkovej urbanistickej koncepcie zameranej na vytvorenie hodnotného urbánneho prostredia v tejto ČM do r. 2025.

Vzhľadom na súčasnú hustotu a charakter zástavby neposkytuje realizácia nadstavieb a dostavieb jestvujúcich domov zásadné možnosti zvýšenia počtu bytov, skôr len zvýšenie bytového štandardu v časti mesta.

#### **KRÁĽOVÁ**

Územie nemá žiadne ďalšie rezervy z hľadiska intenzifikácie bytovými funkciami, preto ÚPN mesta v tejto ČM neuvažuje s ďalším rozvojom bývania ani vo forme intenzifikácie. Uvažuje však s čiastočným využitím objektov bývalých ubytovní na Zvolenskej ceste pre štartovacie bývanie (80 bytov).

#### **KREMNIČKA**

Zámerom ÚPN mesta je skvalitňovať urbánny charakter tejto časti mesta tak, aby v navrhovanej štruktúre bytového fondu prevládali mestské typologické formy bývania v polyfunkčných domoch, resp. bytových domoch – celkove 521 b.j. oproti 331 b.j. v rodinných domoch v pomere cca 3:2.

V súvislosti s vyššie uvedeným uvažuje ÚPN mesta s rozvojom bývania do roku 2025 len v rozsahu 20 b.j. v malopodlažných polyfunkčných domoch v centrálnej časti ČM (v rámci jej revitalizácie).

#### **MAJER**

Z hľadiska funkcie bývania počíta ÚPN mesta do roku 2025 v zásade so zachovaním súčasného stavu bývania, nakoľko určité možnosti zvýšenia počtu bytov v časti mesta môže poskytnúť len realizácia nadstavieb a dostavieb jestvujúcich rodinných domov v zastavanom území Majera. Konkrétne možnosti môžu byť vyhodnotené len na základe špeciálneho dokumentu – Územného generelu bývania.

V súvislosti s vyššie uvedeným uvažuje ÚPN mesta s rozvojom bývania do roku 2025 len v rozsahu 20 b.j. v malopodlažných polyfunkčných domoch v centrálnej časti ČM (v rámci jej revitalizácie).

#### **PODLAVICE**

S intenzifikáciou funkcie bývania ÚPN mesta v tejto časti mesta neuvažuje.

Pomerne vysoké zastúpenie rodinných domov – 27 bytov v navrhovanej zástavbe tejto časti mesta (42 % v návrhu do r. 2025) oproti 36 bytov v bytových domoch je dané charakterom prostredia, v ktorom je žiaduce z priestorových a kompozičných dôvodov napojiť urbánnu štruktúru na krajinné prostredie malopodlažnou zástavbou primeranej urbanistickej mierky.

#### **RADVAŇ**

V návrhu rozvoja časti mesta Radvaň je zohľadnená pozícia tejto časti mesta, ktorá je dôsledkom prudkého urbanistického rastu v uplynulom období bezprostredne súvisiaceho s rozvojom bytovej výstavby.

Zámerom ÚPN mesta je skvalitňovať urbánny charakter aj tejto časti mesta tak, aby v navrhovanej štruktúre bytového fondu prevládali mestské typologické formy bývania v polyfunkčných domoch, resp. bytových domoch – celkove 1.193 b.j. oproti 749 b.j. v rodinných domoch v pomere cca 3:2.

S novou výstavbou sa v tejto časti mesta počíta hlavne v lokalite Pršianska Terasa, Moskovská, Tulská. S intenzifikáciou funkcie bývania uvažuje ÚPN mesta v tejto ČM v lokalitách na Jilemnického a Nešporovej ulici.

#### **RAKYTOVCE**

Navrhovaný rozvoj bývania do roku 2025 je celkom 503 b.j., z čoho zástavba v bytových domoch 294 b.j. predstavuje nadpolovičnú väčšinu (vyše 58,4 %) oproti 209 b.j. v rodinných domoch.

#### **RUDLOVÁ**

Navrhovaný rozvoj bývania do roku 2025 je 1.060 b.j. , v lokalitách Klinčok, Kratiny, Borovicový hájnik v polyfunkčných a bytových domoch (viac ako 95 %), ale len 42 b.j. v rodinných domoch (necelých 5 %).

#### **SÁSOVÁ**

S rozvojom bývania do roku 2025 ÚPN mesta v tejto ČM uvažuje s celkovým počtom 561 bytov z ktorých je 414 b.j. v polyfunkčných a bytových domoch (73,8 %) a 147 b.j. v rodinných domoch (26,2 %). Návrh rieši rozvoj bývania hlavne v lokalitách – Pieskovňa, Roháčovo, Na plaváreň, Ploštiny.

#### **SENICA**

Z hľadiska funkcie bývania počíta ÚPN mesta v tomto priestore s rozvojom v počte 176 bytov v bytových domoch v lokalite Na Hrbe a Pri cementárni. Z hľadiska bývania v rodinných domoch je možná len prípadná intenzifikácia v rámci využitia jestvujúcich pozemkov rodinných domov.

#### **SKUBÍN**

S intenzifikáciou bývania ÚPN mesta v tejto ČM neuvažuje.

Celkový navrhovaný rozvoj bývania do roku 2025 je 260 b.j. v bytových a 54 b.j. v rodinných domoch (len niečo vyše 17 %), spolu 314 b.j., v lokalitách Na Stráni, Podskalky, Záhumnie.

#### **ŠALKOVÁ**

Z hľadiska funkcie bývania počíta ÚPN mesta do roku 2025 v tomto priestore s ďalším rozvojom najmä v lokalitách Záhumnie, centrum. Celkový uvažovaný rozvoj bývania do r. 2025 je 43 b.j., všetko zástavba rodinnými domami.

#### **ULANKA**

Z hľadiska rozvoja bývania do r. 2025 je celkový uvažovaný rozvoj bývania 12 b.j. v bytovom dome a 30 b.j. (t.j.71,4 %) v rodinných domoch v lokalite Pri ihrisku a Chemika..

#### **Prehľad disponibilít územia pre rozvoj bývania podľa jednotlivých častí mesta**

<b>Časť mesta</b>	<b>Byty v polyfunkčných domoch</b>	<b>Byty v bytových domoch</b>	<b>Rodinné domy</b>	<b>Byty v MČ spolu</b>
1. Banská Bystrica	1237	375	257	1869
2. Iliáš	0	0	17	17
3. Jakub	0	0	0	0
4. Kostiviarska	800	0	112	912
5. Kráľová	80	0	0	80
6. Kremnička	377	144	331	852
7. Majer	20	0	0	20
8. Podlavice	0	36	27	63

9. Radvaň	529	664	749	1942
10. Rakytovce	0	294	209	503
11. Rudlová	348	670	42	1060
12. Sásová	159	255	147	561
13. Senica	0	176	0	176
14. Skubín	0	260	54	314
15. Šalková	0	0	43	43
16. Uľanka	0	12	30	42
<b>Mesto Banská Bystrica spolu</b>	<b>3 550</b>	<b>1 886</b>	<b>2 018</b>	<b>8 545</b>

**Na základe uvedeného konštatujeme, že mesto Banská Bystrica má dostatok rozvojových možností pre funkciu bývania.**

## 7. VYHODNOTENIE ÚLOH PROGRAMU ROZVOJA BÝVANIA DO ROKU 2013

Výstavba nájomných bytov v rámci Programu rozvoja bývania mesta Banská Bystrica do roku 2013 bola navrhovaná v nasledovných lokalitách:

### ➤ **Prestavba objektu Severná 5 na nájomné byty.**

Jednalo sa o rekonštrukciu objektu, v ktorom sídlila na Severnej ulici SAV. Objekt má 1 podzemné podlažie, kde sú riešené pivnice bytov a miestnosti vybavenosti a 9 nadzemných podlaží, kde sú riešené byty.

Počet bytov získaných v prestavbe celkom 37 bytov, z toho 23 bytov jednoizbových, 10 bytov dvojizbových a 4 byty trojizbové.

**Prestavba tohto objektu bola zrealizovaná z finančných prostriedkov Bytového podniku mesta Banská Bystrica. V súčasnosti prebieha odpredaj nájomných bytov do osobného vlastníctva.**

### ➤ **Nájomné byty Ďumbierska ulica**

Bytový dom je umiestnený v prelúke medzi objektom SAV prestavaným zo základnej školy a rodinným domom na Ďumbierskej ulici. Podľa vypracovanej projektovej dokumentácie má objekt navrhnuté 4 nadzemné podlažia. V 1. nadzemnom podlaží sú riešené pivnice, miestnosti technickej vybavenosti a dva byty z toho jeden riešený bezbariérovou. V 2.- 4. nadzemnom podlaží sú riešené byty. Počet bytov 23, z toho 6 bytov jednoizbových a 17 bytov dvojizbových.

Projektová dokumentácia je vypracovaná. Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie, ktoré vydal stavebný úrad Mesta Zvolen dňa 16.05.2011, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 20.06.2011. O predĺženie platnosti územného rozhodnutia nebolo požiadané.

**V súčasnosti je zámerom mesta využiť túto lokalitu pre vybudovanie dočasných parkovacích plôch pre zmiernenie problematickeho stavu parkovanie vozidiel v areáli UMB a jeho blízkom okolí.**

### ➤ **Nájomné byty Hlboká – M. Bela**

Lokalita sa nachádza v mestskej časti Sásová, v blízkosti zástavby bytových domov a radových garáží, na pozemku vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica. Príprava stavby bola začatá v roku 2010. Vypracovaná bola dokumentácia pre územné rozhodnutie. Bolo žiadané o vydanie územného rozhodnutia, konanie však bolo zastavené.

Dokumentácia pre ÚR riešila umiestnenie troch bytových domov so 4 nadzemnými podlažiami s celkovým počtom 27 bytov. Z toho 6 bytov jednoizbových, 15 bytov dvojizbových a 6 bytov trojizbových.

**Realizácia tohto projektu bola pozastavená na základe protestov obyvateľov bývajúcich v blízkych bytových domoch.**

#### Lokality vytipované pre situovanie objektov s nižším štandardom bývania

Lok.	kataster	Parcela	vlastníctvo		posúdie nie súladu s ÚPD	disponibilný počet bytov		možný počet obyv.	poznámka
						1-i	2- i		
A	Radvaň	KN-C 2059 4075/1	Mesto BB		nesúlad	-	16	48	Riešené v novom ÚPN-M
B	Radvaň	KN-C 2060/36	Mesto BB		nesúlad	-	24	72	Riešené v novom ÚPN-M
C	Uľanka	Lokalita bola v roku 2011 preradená z kategórie nájomných bytov nižšieho štandardu medzi nájomné byty bežného štandardu, z dôvodu protestu občanov mestskej časti Uľanka, ako aj susednej obce Harmanec, voči BNŠ. V roku 2012 bola z uvedeného dôvodu vylúčená aj z Programu rozvoja bývania. Lokalita bola zaradená do prebytočného majetku mesta a bola navrhnutá na odpredaj.							
D	Podlavice osada	Vylúčená z riešenia – pozemky nie sú vo vlastníctve mesta, cez územie sú vedené vzdušné VN a NN linky, vlastník pozemku dal písomné vyjadrenie, že pozemok na tento účel neodpredá, druhý pozemok má vo vlastníctve právnická osoba, ktorá zabezpečuje bytovú výstavbu nad cintorínom a cez pozemok bude mať prístup do lokality.							
E	Sásová		súkromné	súlad	-	16	48	Rezerva	
F	Senica	Vylúčená z riešenia – nachádza sa v biokoridore Selčianskeho potoka a je v rozpore s navrhovanými regulatívmi v novom ÚPN mesta Banská Bystrica.*							
G	Senica	Vylúčená z riešenia - nachádza sa v biokoridore Selčianskeho potoka a je v rozpore s navrhovanými regulatívmi v novom ÚPN mesta Banská Bystrica.*							
H	Senica osada		súkromní vlastníci	nesúlad	12	12	60	Riešené v novom ÚPN-M	
<b>spolu</b>					<b>12</b>	<b>68</b>	<b>228</b>		

\* V priestore biokoridoru uprednostniť výstavbu tzv. verejných objektov, ktoré nie sú určené na bývanie, ale objektov rekreácie, športu, kultúry a nadväzných služieb, detské ihriská a pod. Štruktúrou a charakterom zástavby nenarúšať funkčnosť biokoridoru (prietočnosť genofondu, vody, vzduchu), ale mala by ho pozitívne podporiť. V priestore biokoridoru tolerovať len tzv. prietočné urbánne štruktúry rešpektujúce morfológiu terénu, prispôsobujúce sa tvarom reliéfu.

**Mesto Banská Bystrica v uplynulom období nevybudovalo žiadne byty nižšieho štandardu.**

## Návrhová časť

### 8. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA

#### 8.1 Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov

##### 8.1.1 Zvýšenie podielu verejného nájomného sektora v meste Banská Bystrica

Aktivity na dosiahnutie cieľa:

- Zabezpečovanie novej bytovej výstavby nájomných bytov za využitia nástrojov štátnej dotačnej politiky vo forme dotácií a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania.
- Zabezpečovanie novej bytovej výstavby nájomných bytov s využitím investorskej politiky mesta
- Hľadanie nových foriem rozšírenia bytového fondu vo vlastníctve mesta Banská Bystrica

##### 8.1.2 Vytváranie verejno-súkromných partnerstiev za účelom rozvoja bytového sektora v meste Banská Bystrica

Aktivity na dosiahnutie cieľa:

- Spolupráca Mesta so súkromnými investormi pri výstavbe nájomných bytov s využitím finančnej podpory zo ŠFRB

##### 8.1.3 Udržanie kvalitatívnej úrovne bývania s ohľadom na energetickú efektívnosť budov

Aktivity na dosiahnutie cieľa:

- Využitie nástrojov štátnej dotačnej politiky vo forme dotácií a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania, resp. štrukturálnych fondov zo zdrojov Európskej únie, na obnovu a modernizácia existujúceho bytového fondu a tiež na obnovu obytného prostredia.

##### 8.1.4 Zavádzanie foriem dobrovoľníckej činnosti a komunitnej práce do prostredia panelových sídlisk s cieľom odstrániť masívnu populačnú anonymitu

Aktivity na dosiahnutie cieľa:

- posilnenie miestnej spolupatričnosti u obyvateľov veľkých bytových domov,
- rozvíjanie princípu susedských partnerstiev, ktorý prispeje k obnove obytného prostredia sídlisk.

#### 8.2 Program rozvoja bývania na obdobie 5 rokov

- Vytvoriť ponuku finančne dostupných nájomných bytov pre mladých
- Spolupráca Mesta so súkromnými investormi pri výstavbe nájomných bytov s využitím finančnej podpory zo ŠFRB a vytvorenie databázy potenciálnych súkromných investorov na spoluprácu s Mestom pri výstavbe nájomných bytov
- Spracovať plán vysporiadania vlastníckych vzťahov pozemkov na ktorých stoja nelegálne obydlia (napr. Podlavice, Cementárenská ulica...)
- Vytvoriť ponuku finančne dostupných nízko štandardných bytov alebo program svojpomocnej výstavby domčekov pre príslušníkov marginalizovanej rómskej komunity a sociálne ohrozeného obyvateľstva
- Vytvoriť ponuku finančne dostupných nájomných bytov so službami pre seniorov
- Podporovať výstavbu rodinných domov pre profesionálne rodiny

Zdroj: PHSR

### 8.2.1 Možnosti obstarania nájomných bytov

Obstarať nájomné byty z prostriedkov ŠFRB majú možnosť v zmysle legislatívnych zmien okrem obcí/miest aj iné právnické osoby - firmy. Podľa informácií z Okresného úradu v Banskej Bystrici (04/2015) zatiaľ zaznamenali len jednu žiadosť právnickej osoby o poskytnutie prostriedkov na obstaranie nájomných bytov v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z., ale z dôvodu nesplnenia podmienok bola zamietnutá.

Mesto Banská Bystrica môže rozšíriť svoj bytový fond výstavbou štandardných nájomných bytov s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania. Ako menej administratívne náročný model obstarania mestských nájomných bytov je kúpa novopostavených bytov od súkromných investorov, pričom je možné ich zakúpiť z prostriedkov ŠFRB, prípadne zo štátnych dotácií. Samospráva tak nemusí absolvovať proces projektových príprav, stavebných konaní, výber zhotoviteľa stavby atď.

### 8.2.2 Kvantifikácia plánovanej výstavby na jednotlivé roky

Analýza štruktúry obyvateľstva a bytového fondu preukázala potrebu budovania hlavne 1 a 2 izbových bytov, ktoré sú z ekonomického hľadiska dostupnejšie pre mladé rodiny a rovnako aj pre starších obyvateľov. Táto potreba je preukázaná aj žiadosťami občanov o pridelenie bytu.

Mesto v oblasti rozvoja bývania sa bude zameriavať na zabezpečenie výstavby nájomných bytov v požadovanej štruktúre. Cieľom je postupne zvyšovať ich podiel v rámci bytového fondu v meste Banská Bystrica.

#### Potreba nájomných bytov pre roky 2015 - 2020 v závislosti od dopytu (počtu žiadostí)

<b>Rok</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
1-izbový byt	0	9	9	9	9	9
2-izbový byt	0	15	15	15	15	15
3-izbový byt	0	6	6	6	6	6
Spolu bytov	0	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

### 8.2.3 Návrh lokalít určených na výstavbu

Pre mesto Banská Bystrica je platnou územnoplánovacou dokumentáciou Územný plán mesta Banská Bystrica, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 19/2015 zo dňa 24.3.2015. Závazná časť tohto územného plánu je vyhlásená VZN č. 1/2015 a nadobudla účinnosť 1.mája 2015. Územný plán rieši rozvojové plochy pre funkciu bývania a vytvára podmienky pre výstavbu v nasledovnej štruktúre:

- PB 01 bývanie – územie zastavané bytovými domami nad 4 nadzemné podlažia (NP)
- PB 02 bývanie – územie zastavané rodinnými domami do 2 NP a bytovými domami do 4 NP
- PB 03 bývanie – územie zastavané rodinnými domami do 2 NP, bytovými domami do 4 NP a bytovými domami nad 4 NP. ( *vid'. grafická príloha č. 1*)

Územný plán mesta nešpecifikuje plochy bývania pre výstavbu nájomných bytov ani bytov nižšieho štandardu. Preto v „Programu rozvoja bývania“ navrhujeme len lokality pre možnú výstavbu nájomných bytov a bytov nižšieho štandardu, ktoré by malo realizovať Mesto, prostredníctvom svojich organizácií (BPM s.ro. a MBB a.s. a pod.)

(*vid' tabuľková príloha č. 1 a grafická príloha č. 2*)

### 8.3 Ekonomické ukazovatele pre realizáciu bytov (odhad nákladov)

#### Ekonomické ukazovatele pre štandardné byty

Základná informácia: náklad na 1m<sup>2</sup> je 1 400 €

#### Ekonomické ukazovatele pre sociálne bývanie

<i>obdobie</i>	<i>štandard bytov</i>	<i>počet bytov</i>	<i>výmera bytu m<sup>2</sup></i>	<i>náklad €/m<sup>2</sup></i>	<i>celková výmera m<sup>2</sup></i>	<i>celkový náklad €</i>
2016	BBŠ 1 izbové	9	35	890	315	280 350
	BBŠ 2 izbové	15	60	890	900	810 000
	BBŠ 3 izbové	6	80	890	480	422 400
2016	BNŠ	0	0	585	0	0
2016						1 508 550

*BBŠ – byty bežného štandardu*

*BNŠ – byty nižšieho štandardu*

Poznámka:

Nároky na náklady na dopravnú a technickú infraštruktúru sú pre každú lokalitu špecifické, vzhľadom k vzdialenosti bodov napojenia.

#### Zoznam použitých informačných zdrojov

- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Banská Bystrica na roky 2015 - 2023
- Územný plán mesta Banská Bystrica
- Program rozvoja bývania mesta Banská Bystrica do roku 2013
- Štatistický úrad SR - Sčítanie obyvateľov, domov a bytov SR 2011
- Štatistický úrad SR 2005. Príjmy, výdavky a spotreba súkromných domácností SR
- Štandardy minimálnej vybavenosti obcí
- Konceptcia štátnej bytovej politiky do roku 2020
- Metodický pokyn Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja.

Poznámka:

Údaje poskytnuté Štatistickým úradom SR, ktoré boli získané sčítaním obyvateľov domov a bytov v roku 2011 obsahujú odchýlky v jednotlivých prehľadoch.

Spracovateľský kolektív:

- Útvar hlavného architekta mesta Banská Bystrica
- Odbor sociálnych vecí MsÚ – oddelenie sociálnej a krízovej intervencie
- Odbor rozvojových aktivít mesta - Oddelenie investičnej výstavby a riadenia projektov
- Stavebný odbor
  - Oddelenie územného plánovania a bytovej politiky
  - Stavebný úrad
- Matričný úrad a ohlasovňa pobytu



## Obsah

<b>ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA V MESTE BANSKÁ BYSTRICA</b>	<b>3</b>
<b>1. ZHODNOTENIE STAVU BYTOVÉHO FONDU</b>	<b>3</b>
1.1 Kvantitatívne údaje o bytovom fonde	3
1.1.1 Počty bytov podľa formy vlastníctva	3
1.2 Kvalitatívna stránka bytového fondu	3
1.2.1 Veková štruktúra bytového fondu	3
1.2.2 Veľkosť bytov	4
1.2.3 Technické vybavenie bytov	5
<b>2. ZHODNOTENIE VYUŽÍVANIA BYTOVÉHO FONDU</b>	<b>6</b>
2.1 Počty obývaných bytov	6
2.2 Počty neobývaných bytov a dôvody ich neobývania	7
2.3 Porovnanie izbovosti bytov s počtom osôb užívajúcich byt	7
2.4 Porovnanie počtu bytov s počtom domácností a zbilancovanie prebytku, resp. nedostatku bytov	8
2.5 Zhodnotenie kvantitatívnej úrovne bývania v počte bytov na 1000 obyvateľov v sídle	9
2.6 Zbilancovanie prebytku a nedostatku bytov	9
<b>3. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ ZA PREDCHÁDZAJÚCICH 10 ROKOV</b>	<b>10</b>
3.1 Počet obyvateľov, veková štruktúra, migrácia	10
3.2 Vývoj počtu a veľkosti domácností (hospodáriacich)	12
3.3 Sobášnosť	12
<b>4. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA</b>	<b>13</b>
4.1 Príjmová situácia obyvateľstva, rozdelenie do príjmových skupín	13
4.2 Počet nezamestnaných v sídle	13
4.3 Podnikanie v meste Banská Bystrica a pracovné príležitosti	13
4.4 Možnosti financovania obecného nájomného sektoru a obnovy obecných nájomných bytov	14
<b>5. BILANCOVANIE POTRIEB ROZVOJA BÝVANIA</b>	<b>18</b>
5.1 Vyčíslenie súčasného nedostatku (prebytku) bytov v porovnaní s počtom domácností	18
5.2 Potreba nájomných bytov pre roky 2015-2025 v závislosti od dopytu (počtu žiadostí)	20 20

<b>5.3</b>	<b>Zariadenia sociálnych služieb a krízovej intervencie</b>	<b>21</b>
5.3.1	Krízová intervencia pre rodiny s deťmi	21
5.3.2	Krízová intervencia samostatne žijúcich osôb	23
<b>5.4</b>	<b>Sociálna politika v bývaní - špeciálne formy bývania – štátna politika bývania</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>ZHODNOTENIE MOŽNOSTÍ ÚZEMIA PRE ROZVOJOVÉ ZÁMERY</b>	<b>25</b>
<b>6.1</b>	<b>Rozvoj bývania v častiach mesta Banská Bystrica podľa ÚPN mesta do roku 2025</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>VYHODNOTENIE ÚLOH PROGRAMU ROZVOJA BÝVANIA DO ROKU 2013</b>	<b>28</b>

## Návrh

<b>8.</b>	<b>PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA</b>	<b>30</b>
<b>8.1</b>	<b>Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov</b>	<b>30</b>
8.1.1	Zvýšenie podielu verejného nájomného sektora v meste Banská Bystrica	30
8.1.2	Vytváranie verejno-súkromných partnerstiev za účelom rozvoja bytového sektora v meste Banská Bystrica	30
8.1.3	Udržanie kvalitatívnej úrovne bývania s ohľadom na energetickú efektívnosť budov	30
8.1.4	Zavádzanie foriem dobrovoľníckej činnosti a komunitnej práce do prostredia panelových sídlisk s cieľom odstrániť masívnu populačnú anonymitu	30
<b>8.2</b>	<b>Program rozvoja bývania na 5 rokov</b>	<b>30</b>
8.2.1	Možnosti obstarania nájomných bytov	31
8.2.2	Kvantifikácia plánovanej výstavby na jednotlivé roky	31
8.2.3	Návrh lokalít určených na výstavbu	31
<b>8.3</b>	<b>Ekonomické ukazovatele pre realizáciu bytov ( odhad nákladov)</b>	<b>32</b>