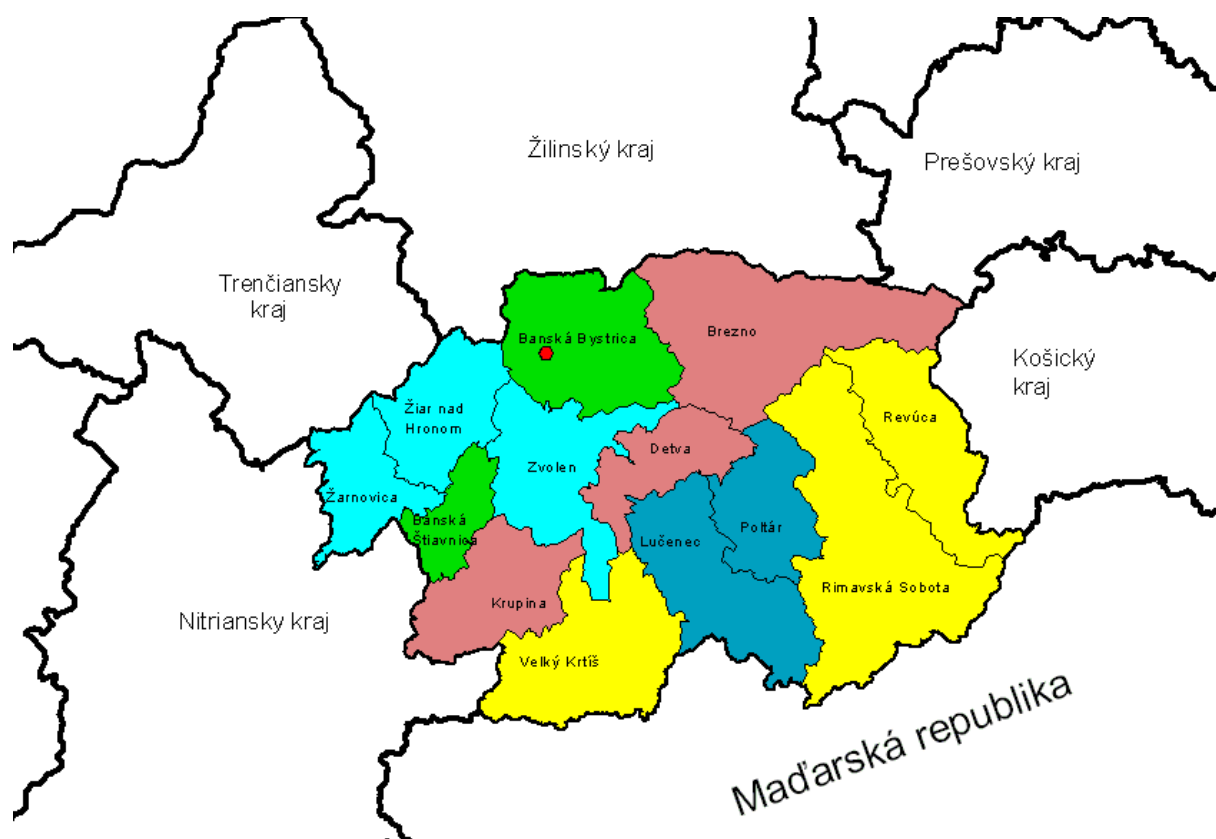


KRAJSKÝ STAVEBNÝ ÚRAD V BANSKEJ BYSTRICI

Odbor bytovej politiky

KONCEPCIA ROZVOJA BÝVANIA Banskobystrického kraja 2005-2010 s výhľadom do roku 2015



Predkladá : Ing.Božena Mikovínyová
Vedúca odboru

December 2005

O b s a h

Úvod

- 1. Pôsobnosť v oblasti bývania**
- 2. Rozvoj bývania**
 - 2.1. Demografický vývoj**
 - 2.2. Prognóza vývoja obyvateľstva**
 - 2.3. Štatistické ukazovatele bývania**
 - 2.4. Predpokladaný vývoj bytového fondu**
 - 2.5. Potreba bytov**
 - 2.6. Obnova bytového fondu****Bývanie marginalizovaných skupín obyvateľstva**
- 4. Pozemky a technická infraštruktúra**
- 5. Sociálna politika v bývaní**
- 6. Nástroje podpory rozvoja bývania**
- 7. Európska únia a bývanie**

Záver

Ú V O D

Vláda Slovenskej republiky uznesením č.636 z 24.8.2005 schválila koncepciu štátnej bytovej politiky do roku 2010. Koncepcia štátnej bytovej politiky vychádza zo základných programových dokumentov OSN v oblasti bývania, ktoré deklarujú právo každého človeka na primerané bývanie. Cieľom koncepcie štátnej bytovej politiky je vytvárať určitý rámec pre všetkých účastníkov procesu rozvoja bývania v oblasti legislatívy a nástrojov podpory rozvoja bývania na podmienky trhového hospodárstva.

Bytový fond na Slovensku patrí k najmladším v Európe. Najväčšiu dynamiku rastu zaznamenala bytová výstavba v 70-tych a 80-tych rokoch. Takmer 75 % bytov sa nachádzalo v domoch postavených v tomto období. Útlm nastal začiatkom 90-tych rokov spomalením až zastavením hromadnej bytovej výstavby s postupným obmedzovaním stavebnej výroby. Počas obdobia transformácie sa bývanie nepovažovalo za politickú prioritu. Štátna politika v bývaní sa zamerala predovšetkým na privatizáciu obecných a družstevných bytov, na reštrukturalizáciu a privatizáciu sektoru bývania, redukcii dotácií na bývanie a všeobecnú dereguláciu trhu s bytmi. Počas tohto obdobia dosiahla výstavba bytov historicky nízku úroveň a ceny bytov sa zvyšovali omnoho rýchlejšie ako príjmy. Súčasná nízka kúpna sila obyvateľstva spojená s dlhodobým nedostatkom bytov vo veľkých mestských centrách naznačuje rastúcu bytovú krízu.

V bytovej politike týkajúcej sa použitia účinných nástrojov na podporu rozvoja bývania na Slovensku ešte stále dominuje centralizovaný prístup. Aj preto vláda SR zaviazala ministra vnútra predložiť na rokovanie vlády „návrh zákona, ktorým sa doplní § 4 zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov o pôsobnosť samosprávneho kraja v oblasti v oblasti obstarávania, schvaľovania a aktualizovania programov rozvoja bývania samosprávneho kraja a koordináciu činností spojených s výstavbou bytov, ubytovacích zariadení a zariadení sociálnych služieb vo vyššom územnom celku. Alternatívna protiváha je zameraná na zvýšenie pluralizmu, decentralizácie rozhodovania a hlavne participácie ostatných subjektov ako samospráv, súkromných a neziskových organizácií, finančných inštitúcií, stavebných firiem a ďalších subjektov v procese rozvoja bývania pri rešpektovaní zachovania podmienok pre trvalo udržateľný rozvoj.

Materiál nemá priamy finančný, ekonomický a environmentálny vplyv a vplyv na zamestnanosť a podnikateľské prostredie.

1. POSOBNOSŤ V OBLASTI BÝVANIA

Úloha štátu

- považovať bytovú politiku vzhľadom k jej prínosu pre hospodársku a sociálnu politiku za jednu z priorít štátnej stratégie
- vypracovávať koncepciu štátnej bytovej politiky, vypracovávať akčné plány rozvoja bývania
- vytvárať systém ekonomických nástrojov v oblasti daňovej, dotačnej a úverovej politiky
- zabezpečiť zodpovedajúci objem prostriedkov na rozvoj bývania v štátnom rozpočte
- vytvárať pre samosprávy, súkromný sektor a bankovú sféru vhodné podmienky legislatívne a ekonomické súvisiace s rozvojom bývania

Úloha samosprávy

- zabezpečovať územnoplánovaciu dokumentáciu obcí
- v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou pripravovať programy rozvoja obcí
- pozitívne ovplyvňovanie pozemkovej politiky, výstavba technickej infraštruktúry
- skvalitňovať hospodárenie s obecným bytovým fondom
- koordinácia hospodárskych a sociálnych stratégií obcí

Úloha súkromného a mimovládneho sektoru

- financovanie rozvoja bývania
- príprava pozemkov, investície technickej infraštruktúry
- výstavba bytov, spravovanie bytového fondu

Právny rámec

- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
- Stavebný zákon č. 50/1976 Zb.
- Zákon č. 617/2003 o Štátnom fonde rozvoja bývania
- Výnos č. 1/2004 MVRR SR o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania
- Zákon č. 182/1992 Zb. o vlastníctve bytových a nebytových priestorov
- Zákon č. 303/1995 Z.z. o štátnom rozpočte

Inštitucionálny rámec

- Vláda SR
- MVRR SR
- Krajské stavebné úrady
- Veľké územné celky, obce a mestá
- banky
- súkromný sektor, neziskové organizácie

Finančný rámec

- prostriedky súkromného sektoru
- rozpočty VÚC, miest a obcí
- hypotekárne úverovanie

Podporné nástroje

- ŠFRB
- štátna prémie k stavebnému sporeniu
- dotačné programy z Programu rozvoja bytovej výstavby
- štrukturálne fondy EÚ

2. ROZVOJ BÝVANIA

2.1. Demografický vývoj

Banskobystrický kraj je administratívne členený na **13 okresov: Banská Bystrica, Banská Štiavnica, Brezno, Detva, Krupina, Lučenec, Poltár, Revúca, Rimavská Sobota, Veľký Krtíš, Zvolen, Žarnovica a Žiar nad Hronom**. S celkovou rozlohou **9 455 km²** je najväčším krajom na Slovensku.

Základné údaje o okresoch k 31.12.2004

V sídelnej štruktúre kraja sú zastúpené všetky typy sídelných formácií od miest strednej veľkosti cez malé mestá, vidiecke obce až rozptýlené laznícke osídlenie. Prevažujú malé obce s počtom do 500 obyvateľov.

Administratívno-správnym centrom kraja je Banská Bystrica, ktorá mala k 31. 12. 2004 **83 056** obyvateľov, čo predstavuje **12,60 %** z celkového počtu obyvateľov kraja.

| OKRES | Počet obyvateľov | Počet obcí/ z toho miest | Rozloha km ² | Hustota obyvateľov |
|-----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Banská Bystrica | 111 504 | 42/1 | 809 | 138 |
| Banská Štiavnica | 17 037 | 15/1 | 278 | 62 |
| Brezno | 65 326 | 30/1 | 1 265 | 52 |
| Detva | 33 186 | 15/2 | 475 | 70 |
| Krupina | 22 706 | 36/2 | 585 | 39 |
| Lučenec | 73 189 | 55/2 | 771 | 95 |
| Poltár | 22 959 | 23/1 | 505 | 46 |
| Revúca | 40 786 | 42/3 | 730 | 56 |
| Rimavská Sobota | 82 863 | 107/3 | 1 471 | 56 |
| Veľký Krtíš | 46 446 | 71/2 | 849 | 55 |
| Zvolen | 67 698 | 25/2 | 759 | 89 |
| Žarnovica | 27 427 | 18/2 | 426 | 64 |
| Žiar nad Hronom | 47 826 | 34/2 | 532 | 90 |
| Banskobystrický kraj | 658 953 | 513/24 | 9 455 | 70 |

Hustota osídlenia k 31.12.2004

Priemernou hustotou obyvateľstva, ktorá je v rámci jednotlivých okresov silne diferencovaná, je Banskobystrický kraj najredšie osídlený a je hlboko pod celoslovenským priemerom (109,7 obyv./ km²). Sídelné štruktúry sa sústreďujú do dolín a kotlín pozdĺž hlavných komunikačných osí a vodných tokov. Najvyššiu hustotu osídlenia dosahuje okres B.Bystrica, ktorá je vyššia ako priemer SR (139 obyv./ km²). Najnižší stupeň urbanizácie je v okresoch Brezno, Krupina, Detva, Revúca a Banská Štiavnica. Lazníckym osídlením je charakterizovaný okres Detva Krupina. (Graf.č.1)

Štruktúra mestského obyvateľstva k 31.12.2004

V 24 mestách Banskobystrického kraja žije takmer 55 % všetkých obyvateľov .

| OKRES | Mestá | počet obyvateľov v mestách | podiel (%) mestského obyv. |
|-------------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|
| Banská Bystrica | Banská Bystrica | 83 056 | 74,2 |
| Banská Štiavnica | Banská Štiavnica | 10 874 | 63,4 |
| Brezno | Brezno | 22 875 | 34,7 |
| Detva | Detva | 15 122 | 69,8 |
| | Hriňová | 8 289 | |
| Krupina | Krupina | 7 991 | 41,5 |
| | Dudince | 1 500 | |
| Lučenec | Lučenec | 28 332 | 52,9 |
| | Fiľakovo | 10 198 | |
| Poltár | Poltár | 6 099 | 25,7 |
| Revúca | Revúca | 13 466 | 60,9 |
| | Jelšava | 3 287 | |
| | Tornaľa | 8 169 | |
| Rimavská Sobota | Rimavská Sobota | 25 088 | 44,3 |
| | Hnúšťa | 7 557 | |
| | Tisovec | 4 215 | |
| Veľký Krtíš | Veľký Krtíš | 14 013 | 33 |
| | Modrý Kameň | 1 434 | |
| Zvolen | Zvolen | 43 789 | 71,6 |
| | Sliač | 4 667 | |
| Žarnovica | Žarnovica | 6 596 | 51 |
| | Nová Baňa | 7 505 | |
| Žiar nad Hronom | Žiar nad Hronom | 19 945 | 53,5 |
| | Kremnica | 5 822 | |
| S P O L U | | 359 889 | 54,6 |

Veľkostné kategórie obcí

| Okres | do 1000 | 1001-2000 | 2001-5000 | 5001-10000 | 10001-200000 | 20001-50000 | nad 50000 |
|----------------------|---------|-----------|-----------|------------|--------------|-------------|-----------|
| B.Bystrica | 33 | 5 | 3 | | | | 1 |
| B.Štiavnica | 12 | 2 | | | 1 | | |
| Brezno | 12 | 10 | 6 | 1 | | 1 | |
| Detva | 10 | 3 | | 1 | 1 | | |
| Krupina | 32 | 3 | | 1 | | | |
| Lučenec | 44 | 7 | 2 | | 1 | 1 | |
| Poltár | 17 | 2 | 3 | 1 | | | |
| Revúca | 37 | 2 | 1 | 1 | 1 | | |
| R.Sobota | 96 | 6 | 3 | 1 | | 1 | |
| Veľký Krtíš | 63 | 7 | | 1 | | | |
| Zvolen | 16 | 5 | 4 | | | 1 | |
| Žarnovica | 10 | 5 | 1 | 2 | | | |
| Žiar n/Hronom | 27 | 4 | 1 | 1 | | 1 | |
| S P O L U | 409 | 61 | 24 | 9 | 5 | 5 | 1 |

| | | |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------|
| Okres s najväčšou rozlohou | 1 471 km ² | Rimavská Sobota |
| Okres s najmenšou rozlohou | 278 km ² | Banská Štiavnica |
| Okres s najväčšou hustotou obyvateľov | 139 obyv./km ² | Banská Bystrica |
| Okres s najmenšou hustotou obyvateľov | 39 obyv./km ² | Krupina |
| Okres s najväčším počtom obyvateľov | 112 736 | Banská Bystrica |
| Okres s najmenším počtom obyvateľov | 17 061 | Banská Štiavnica |
| Okres s najväčším počtom obcí | 107 | Rimavská Sobota |
| Okres s najmenším počtom obcí | 15 | Banská Štiavnica |
| Mesto s najvyšším počtom obyvateľov | 84 272 | Banská Bystrica |
| Mesto s najmenším počtom obyvateľov | 1 442 | Modrý Kameň |
| Obec s najväčším počtom obyvateľov | 5 063 | Čierny Balog |
| Obec s najmenším počtom obyvateľov | 22 | Poproč |

Obyvateľstvo

Počtom obyvateľov **658 953** k 31. 12. 2004 Banskobystrický kraj **zaujíma piate miesto** v rámci Slovenskej republiky. Celkový trend vývoja obyvateľstva je charakteristický spomaľovaním reprodukcie obyvateľstva. Demografický proces je ovplyvnený nízkym prírastkom obyvateľstva v rokoch 1991-2001, najmä výrazným poklesom počtu živonarodených detí a vyššou úmrtnosťou. Pokles prírastku obyvateľstva sa prejavuje vo všetkých okresoch kraja a je v porovnaní s celoslovenským priemerom najnižší. Z hľadiska interpretácie indexu vitality okrem okresov Revúca a R.Sobota sú ostatné okresy v pásme regresívneho typu populácie.

Veková štruktúra obyvateľstva (Údaje zo SLDB 2001)

| Okres | Pred.vek abs./% | Produk.vek abs.-% | Popr. vek abs./% | Index vitality |
|------------------|--------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Banská Bystrica | 18 435 16,5% | 72 211 64,5% | 19 149 17,1% | 96,3 |
| Banská Štiavnica | 3 129 18,2% | 10 629 62,0% | 3 158 18,4% | 99,1 |
| Brezno | 12 360 18,8% | 40 516 61,6% | 12 794 19,4% | 96,6 |
| Detva | 6 022 18,0% | 20 762 62,0% | 6 482 19,3% | 92,9 |
| Krupina | 4 522 19,8% | 13 619 59,5% | 4 695 20,5% | 96,3 |
| Lučenec | 12 891 17,7% | 44 886 61,6% | 14 516 19,9% | 88,8 |
| Poltár | 4 174 17,8% | 14 461 61,1% | 4 939 20,9% | 84,5 |
| Revúca | 8 191 20,0% | 25 340 61,9% | 7 219 17,6% | 113,5 |
| Rimavská Sobota | 16 344 19,7% | 51 275 61,7% | 15 243 18,3% | 107,2 |
| Veľký Krtíš | 8 728 18,7% | 28 714 61,4% | 9 155 19,6% | 95,3 |
| Zvolen | 11 650 17,2% | 42 710 63,1% | 12 661 18,7% | 92 |

| | | | | |
|-------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|
| Žarnovica | 5 098 18,4% | 16 837 60,9% | 5 504 19,9% | 92,6 |
| Žiar nad Hronom | 8 546 17,8% | 29 755 61,8% | 9 195 19,1% | 92,9 |
| Kraj spolu | 18,35 | 61,7 | 19,1 | 96,3 |
| SR | 18,9 | 62,3 | 18 | 104,9 |

2.2. Prognóza vývoja obyvateľstva

Výhľadový vývoj počtu obyvateľov je odhadnutý na základe demografických trendov v SR. Projekcia obyvateľstva je spracovaná v dvoch variantoch:

A nízky variant – vychádza z predpokladu ďalšieho poklesu špecifických plodností žien vo fertilnom veku (15-49 rokov) na predpokladaných v r.2010 - **1,23**

B vysoký variant – predpokladá miernejší pokles pôrodnosti na hodnotu - **1,33**

V priebehu 90 –tych rokov sa prehĺbilo demografické starnutie populácie SR. Prognóza túto nepriaznivú tendenciu potvrdila. Preto výhľad počtu obyvateľov je spracovaný v nízkom variante.

| Výhľad počtu obyvateľov obyv. | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2015 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| celkový prírastok | -426 | -337 | -311 | -288 | -270 | -286 | -523 |
| Počet obyvateľov | 659 097 | 658 760 | 658 449 | 658 161 | 657 891 | 657 605 | 655 569 |

2.3. Štatistické ukazovatele bývania

V Banskobystrickom kraji bolo podľa SĽDB v roku 2001 spolu **254 490 bytov**, z ktorých bolo **218 827 trvale obývaných**. Oproti roku 1991 (238 832 bytov) je to prírastok o **15 658 bytov**. Najväčším počtom bytov disponovali okresy B.Bystrica, Brezno, Lučenec, Rimavská Sobota a Veľký Krtíš.

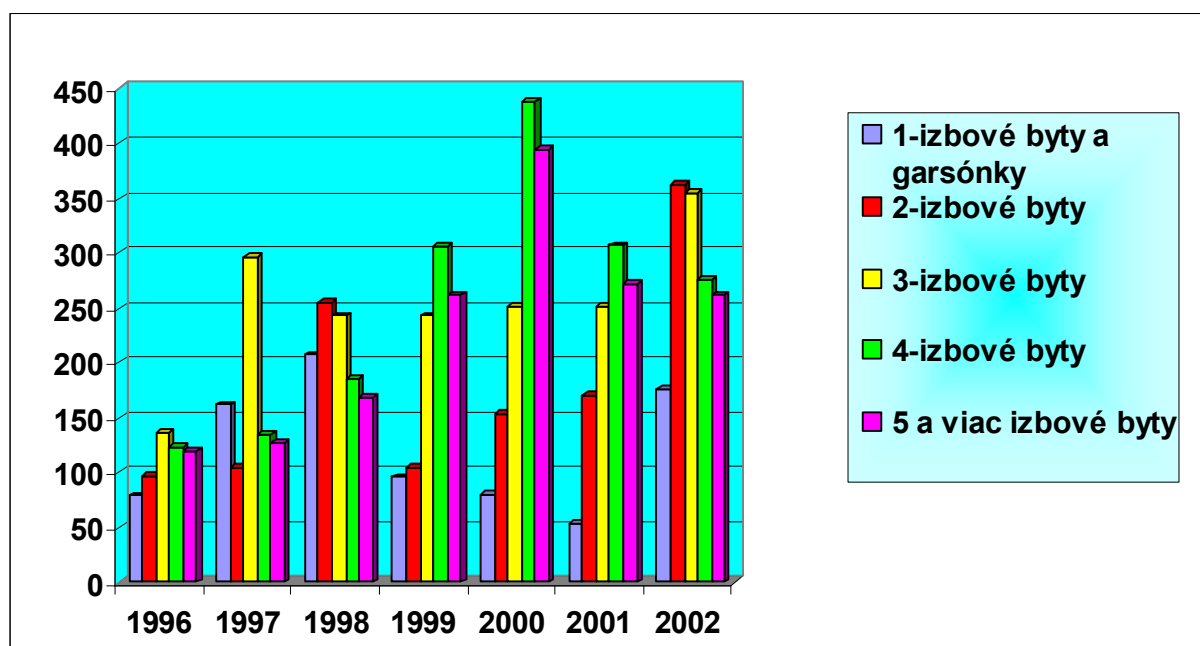
| OKRES | BYTY | | NEOBÝVANÉ BYTY |
|----------------------------|----------------|--|----------------|
| | SPOLU | z toho trvalo obývané v rodinných domoch | |
| Banská Bystrica | 42 982 | 12 353 | 3 883 |
| Banská Štiavnica | 6 943 | 2 994 | 1 357 |
| Brezno | 24 360 | 11 932 | 3 603 |
| Detva | 13 142 | 5 999 | 2 693 |
| Krupina | 8 856 | 4 861 | 1 847 |
| Lučenec | 28 446 | 13 448 | 3 568 |
| Poltár | 10 131 | 5 016 | 1 979 |
| Revúca | 14 652 | 6 672 | 1 885 |
| Rimavská Sobota | 31 089 | 15 826 | 4 309 |
| Veľký Krtíš | 18 102 | 9 924 | 3 265 |
| Zvolen | 26 550 | 8 151 | 2 849 |
| Žarnovica | 11 003 | 5 996 | 2 286 |
| Žiar nad Hronom | 18 234 | 6 762 | 2 139 |
| Banskobystric. kraj | 254 490 | 109 934 | 35 663 |

Rozhodujúci podiel na celkovom domovom fonde v kraji majú rodinné domy .Tvoria 84 % . Z toho 6 % sú domy postavené pred rokom 1900.

Z celkového počtu bytov v kraji je asi 9 % neobývaných. Z toho viac ako 20 % tvoria rekreačné chalupy. Oproti r.1991 keď podiel neobývaných bytov tvoril 12 % je badateľný pokles neobývaných bytov. Je to spôsobené tým, že pri nedostatku bytov sa neobývané byty prestavujú alebo zlučujú malometrážne byty na väčšie a modernejšie najmä v starších rodinných domoch.

Napriek tomu, že sa výrazne spomaľuje rast počtu bytov, rastie dopyt po nových bytoch. Je to spôsobené aj tým, že sa znižuje priemerná veľkosť cenovej domácnosti . Zatiaľ čo v roku 2001 bola v SR priemerná veľkosť cenovej domácnosti 2,87 osoby , roku 2015 sa predpokladá jej veľkosť 2,68 osoby. V okresoch Banskobystrického kraja sa predpokladá pokles priemernej veľkosti cenovej domácnosti z 2,70 - 2,89 na 2,46-2,71. Na to aby sa udržali štandardné obývanosti bytov cenovými domácnosťami, je potrebné postaviť v kraji do roku 2015 7000 až 8000 bytov viac ako je úbytok bytového fondu.

Štruktúra bytov podľa počtu izieb (SĽDB 2001) graf č.2.



Bilancia výstavby bytov

Obývanosť bytového fondu (počet obyvateľov na jeden byt) dosahovala v Banskobystrickom kraji v roku 1991 priemernú hodnotu 3,09 . V roku 2005 sa predpokladá, že táto hodnota poklesne na 2,91. Nižšiu priemernú obývanosť dosahovali okresy B.Bystrica, B.Štiavnica, Lučenec, Poltár, Zvolen a Žiar nad Hronom. Na vývoj tohto ukazovateľa má vplyv vývoj demografickej situácie v jednotlivých okresoch ako aj národnostná štruktúra obyvateľov okresov so značným podielom rómskeho etnika (Revúca, R.Sobota, V.Krtíš).

Predpokladaný vývoj koeficientu obývanosti bytov

| Kraj,okres | Počet osôb na 1 trvalo obývaný byt | | | | | |
|-----------------------------|------------------------------------|--------|-------------|-------------|-------------|------------|
| | r.1991 | r.1996 | r.2000 | r.2005 | r.2010 | r.2015 |
| Banskobystrický kraj | 3,09 | | 2,98 | 2,91 | 2,86 | 2,8 |
| Okresy | | | | | | |
| Banská Bystrica | 2,96 | | 2,86 | 2,79 | 2,74 | 2,68 |
| Banská Štiavnica | 3,02 | | 2,92 | 2,83 | 2,76 | 2,71 |
| Brezno | 3,23 | | 3,1 | 3,03 | 2,96 | 2,9 |
| Detva | 3,29 | | 3,24 | 3,18 | 3,14 | 3,09 |
| Krupina | 3,23 | | 3,15 | 3,09 | 3,04 | 3 |
| Lučenec | 3,02 | | 2,83 | 2,74 | 2,67 | 2,59 |
| Poltár | 3,05 | | 2,85 | 2,76 | 2,69 | 2,61 |
| Revúca | 3,17 | | 3,13 | 3,08 | 3,04 | 2,98 |
| Rimavská Sobota | 3,14 | | 3,06 | 2,97 | 2,89 | 2,82 |
| Veľký Krtíš | 3,16 | | 3,04 | 3 | 2,96 | 2,94 |
| Zvolen | 3 | | 2,93 | 2,87 | 2,83 | 2,78 |
| Žarnovica | 3,14 | | 2,99 | 2,9 | 2,84 | 2,79 |
| Žiar nad Hronom | 3,12 | | 2,96 | 2,89 | 2,82 | 2,76 |

Ďalším dôležitým ukazovateľom potrieb rozvoja bytového fondu je dosahovaný počet bytov na 1000 obyvateľov. V r.1991 bol celoslovenský priemer 307 bytov /1000 obyvateľov, v Banskobystrickom kraji bol 319 bytov/1000 obyvateľov. V roku 2005 sa tento ukazovateľ v rámci Slovenska pohybuje na úrovni 332 bytov /1000 obyv.

Vzhľadom na doterajší rast tohto ukazovateľa, by v roku 2010 pri stagnujúcom type populácie chýbalo v kraji 13 643 bytov. Pri priblížení sa ku krajinám EU (400 bytov /1000 obyv.) by malo chýbať 44 754 bytov.

| Počet bytov na 1000 obyvateľov | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|--------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Kraj,okres | Počet bytov na 1000 obyvateľov | | | | | |
| | r.1991 | r.1996 | r.2000 | r.2005 | r.2010 | r.2015 |
| Banskobystrický kraj | 319,14 | | 335,36 | 343,1 | 349,82 | 356,82 |
| Okresy | | | | | | |
| Banská Bystrica | 331,78 | | 349,52 | 357,72 | 364,84 | 372,25 |
| Banská Štiavnica | 330,1 | | 342,74 | 353,41 | 361,85 | 369,22 |
| Brezno | 309,21 | | 322,78 | 330,17 | 337,92 | 344,64 |
| Detva | 304,05 | | 308,6 | 314,14 | 318,7 | 323,41 |
| Krupina | 311,01 | | 317,48 | 323,42 | 328,35 | 333,42 |
| Lučenec | 328,9 | | 353,86 | 365,41 | 374,59 | 383,89 |
| Poltár | 333 | | 350,26 | 362,49 | 371,6 | 382,8 |
| Revúca | 347,26 | | 319,73 | 324,38 | 329,18 | 335,36 |
| Rimavská Sobota | 316,04 | | 326,89 | 336,87 | 346,12 | 354,46 |
| Veľký Krtíš | 314,64 | | 329,76 | 334,15 | 338,52 | 340,71 |
| Zvolen | 318,99 | | 341,5 | 348,07 | 353,5 | 359,11 |
| Žarnovica | 313,86 | | 334,7 | 343,71 | 351,85 | 358,88 |
| Žiar nad Hronom | 313,86 | | 337,38 | 346,42 | 354,56 | 361,67 |

Dosahované koeficienty prekračujúce celoslovenský priemer sú dôsledkom stagnujúceho až regresívneho vývoja populácie, veľkého percenta starej bytovej zástavby nižších kategórií bytov a historického vývoja charakteristickej štruktúry osídlenia. Výnimkou sú okresy so silnou hospodárskou základňou a veľkým podielom mestského obyvateľstva.

V porovnaní s krajinami EÚ, kde sa tento ukazovateľ pohybuje v hodnote cca 400 na 1000 obyvateľov však SR viditeľne zaostáva. Od priblíženia sa k úrovni štátov EÚ sa odvíja aj potreba výstavby bytov v časovom horizonte do roku 2010 s výhľadom do roku 2015.

2.4. Predpokladaný vývoj bytového fondu

| | | Počet bytov | | | | | |
|-----------------------------|--|---------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | 1991 | | r.1996 | r.2000 | r.2005 | r.2010 |
| | | trvalo obývané byty | byty spolu | byty spolu | trvalo obývané byty | trvalo obývané byty | trvalo obývané byty |
| Banskobystrický kraj | | 218 827 | 238 822 | 246 375 | 223 578 | 228 597 | 232 224 |
| Okresy | | | | | | | |
| Banská Bystrica | | 37 488 | 40278 | 41620 | 39769 | 40844 | 41636 |
| Banská Štiavnica | | 5590 | 6464 | 6600 | 5806 | 5909 | 5967 |
| Brezno | | 20432 | 22800 | 23269 | 21184 | 21339 | 21407 |
| Detva | | 10342 | 12426 | 12777 | 10539 | 10665 | 10702 |
| Krupina | | 7163 | 8410 | 8539 | 7375 | 7555 | 7713 |
| Lučenec | | 24018 | 26648 | 27707 | 25977 | 26825 | 27713 |
| Poltár | | 7848 | 9426 | 9746 | 8186 | 8330 | 8387 |
| Revúca | | 12583 | 14253 | 14586 | 13192 | 13384 | 13539 |
| Rimavská Sobota | | 25961 | 29501 | 30421 | 27060 | 28008 | 28849 |
| Veľký Krtíš | | 14738 | 17236 | 17117 | 15433 | 15615 | 15738 |
| Zvolen | | 21677 | 24435 | 25521 | 23263 | 23655 | 23872 |
| Žarnovica | | 8820 | 10224 | 10553 | 9313 | 9514 | 9674 |
| Žiar nad Hronom | | 15 259 | 16721 | 17265 | 16481 | 16954 | 17324 |

Vychádzajúc z predpokladov demografického vývoja obyvateľstva sú základnými predpokladmi rozvoja bytovej výstavby znižovanie obývanosti bytového fondu a zvyšovanie počtu bytov na 1000 obyvateľov. Navrhovaná priemerná obývanosť bytového fondu v Banskobystrickom kraji v návrhovom období do r.2015 je 2,8 obyvateľov /byt a navrhovaný priemerný optimálny počet bytov na 1000 obyvateľov je 356,8. Predpokladá sa, že hodnoty počtu bytov na 1000 obyvateľov presahujúce uvedený priemer pre rok 2015 dosiahnu okresy B.Bystrica, B.Štiavnica, Lučenec, Poltár, Zvolen, Žarnovica a Žiar nad Hronom.

2.5. Potreba bytov

| | | 1991-2000 | | 2001-2005 | | 2006-2010 | | 2011-2015 | 1991-2015 |
|-----------------------------|--|------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| | | náhrada za starý bytový fond | čistý prírastok (úbytok) | náhrada starý bytový fond | čistý prírastok | náhrada za starý bytový fond | čistý prírastok | čistý prírastok | spolu |
| Banskobystrický kraj | | 8 772 | 9 993 | 6 570 | 5 019 | 4 379 | 3 630 | 2 811 | 43 361 |
| Okresy | | | | | | | | | |
| Banská Bystrica | | 1 518 | 2 281 | 1 125 | 1 075 | 750 | 792 | 575 | 8 491 |
| Banská Štiavnica | | 267 | 216 | 200 | 103 | 133 | 58 | 7 | 1 051 |
| Brezno | | 980 | 752 | 735 | 155 | 490 | 68 | -77 | 3 348 |
| Detva | | 330 | 197 | 248 | 126 | 165 | 37 | 3 | 1 189 |

| | | | | | | | | |
|-----------------|-------|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| Krupina | 286 | 212 | 215 | 180 | 145 | 158 | 169 | 1 435 |
| Lučenec | 960 | 1 959 | 720 | 848 | 480 | 591 | 661 | 6 459 |
| Poltár | 376 | 338 | 283 | 144 | 188 | 57 | 69 | 1 549 |
| Revúca | 682 | -1 011 | 512 | 192 | 340 | 155 | 184 | 1 224 |
| Rimavská Sobota | 1 144 | 1 053 | 858 | 948 | 572 | 842 | 706 | 6 409 |
| Veľký Krtíš | 470 | 695 | 354 | 182 | 236 | 123 | 6 | 2 184 |
| Zvolen | 867 | 1 586 | 650 | 392 | 434 | 218 | 131 | 4 495 |
| Žarnovica | 282 | 493 | 212 | 201 | 141 | 160 | 103 | 1 662 |
| Žiar nad Hronom | 610 | 1 222 | 458 | 473 | 305 | 371 | 274 | 3 856 |

Potreba výstavby nových bytov je súčtom čistého prírastku (úbytku) bytov medzi jednotlivými časovými etapami a doporučovanej náhrady za odpad prestárleho bytového fondu. Predpokladá sa, že rozsah náhrady bytového fondu v období od roku 1991 do roku 2015 je v rozsahu 8 až 12 % pôvodného počtu trvale obývaných bytov, rozdelených do štyroch časových etáp.

Súčasná bytová výstavba by sa mala sústrediť prevažne na menšie byty, o ktoré bude aj z ekonomických dôvodov zvýšený záujem. Taktiež zvyšujúci sa podiel starších osôb, najmä po roku 2005-2010 si vyžiada v bytovej výstavbe rešpektovanie aj týchto špecifik.

Potreba výstavby nových bytov celkom podľa etáp

| | Potreba výstavby nových bytov spolu | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| | 1991-2000 | 2001-2005 | 2006-2010 | 2011-2015 |
| Banskobystrický kraj | 18 765 | 11 589 | 8 009 | 4 998 |
| Okresy | | | | |
| Banská Bystrica | 3 799 | 2 200 | 1 542 | 950 |
| Banská Štiavnica | 483 | 303 | 191 | 74 |
| Brezno | 1 732 | 890 | 558 | 168 |
| Detva | 527 | 374 | 202 | 86 |
| Krupina | 498 | 395 | 303 | 239 |
| Lučenec | 2 919 | 1 568 | 1 071 | 901 |
| Poltár | 714 | 427 | 245 | 163 |
| Revúca | -329 | 704 | 495 | 354 |
| Rimavská Sobota | 2 197 | 1 806 | 1 414 | 992 |
| Veľký Krtíš | 1 165 | 536 | 359 | 124 |
| Zvolen | 2 453 | 1 042 | 652 | 348 |
| Žarnovica | 775 | 413 | 301 | 173 |
| Žiar nad Hronom | 1 832 | 931 | 676 | 426 |

S cieľom odstrániť nedostatok bytov v Slovenskej republike a priblížiť sa v kvantitatívnej úrovni bývania väčšine krajín Európskej únie je potrebné vytvoriť finančné zdroje a legislatívne a ekonomické podmienky upravovať tak, aby sa vo všetkých formách výstavby okolo roku 2010 dokončovali cca 4 byty na 1 000 obyvateľov ročne.

2.6. Obnova bytového fondu

V roku 2001 sa uskutočnilo sčítanie ľudu, domov a bytov. Štatistické údaje poskytujú informácie o počtoch bytov v jednotlivých regiónoch Slovenska, o technologických princípoch výstavby, o vybavenosti bytov atď. Nie sú však dostatočným podkladom na určenie rozsahu potrebných opráv a obnovy. Neposkytujú informácie o výstavbe po roku 2000 a ani ďalšie potrebné údaje. Pre vypracovanie analýzy sa preto využili údaje z databázy bytových domov, ktorá bola spracovaná v rámci vyššie uvedených úloh výskumu a vývoja. Celkový počet bytov podľa tejto databázy udáva 94,6 % bytov z počtu podľa údajov ŠÚ SR. Chýbajúcich 45 313 bytov sú byty najmä postavené pred rokom 1946 a po roku 1992. Sú to teda byty, ktoré neboli postavené hromadnými formami výstavby.

V koncepcii obnovy bytového fondu Slovenskej republiky sa predpokladalo, že komplexná obnova sa má vykonať na bytových domoch postavených do roku 1970. Z nich 30 % bytov malo byť ponechaných na „dožitie“ maximálne do roku 2030 a 5 % odkúpených investormi s cieľom rekonštrukcie na iné využitie (nájomné byty, nadštandardné byty, nájomné priestory).

Potreba finančných zdrojov na obnovu

| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006-2010 | Celkom |
|---|------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------|---------------|
| Náklady na obnovu | 600 | 1 200 | 1 650 | 3 500 | 6 150 | 9 850 | 13 425 ročne | 90 075 |
| z toho na odstránenie systémových porúch | 200 | 240 | 300 | 360 | 400 | 140 | 40 až 10 ročne | 1 720 |
| z toho dotácia štátu na systémové poruchy | 100 | 120 | 150 | 180 | 200 | 70 | 20 až 5 ročne | 860 |

Správa o potrebe finančných zdrojov na obnovu je spracovaná s predpokladom vykonania obnovy a potrebnej údržby a opráv na všetkých bytových domoch v závislosti od ich veku podľa stavu k 1.1.2004.

Podľa koncepcie sa v rámci postupových krokov má sústrediť pozornosť na

- obnovu bytových domov starších ako 20 rokov v rozsahu podľa veku a životnosti (aj technickej zastaranosti) zabudovaných materiálov a konštrukcií vrátane odstránenia systémových porúch a energetickej sanácie,
- opravy a údržbu bytových domov mladších ako 20 rokov vrátane odstránenia systémových porúch a
- zlepšenie tepelnej ochrany zateplením na bytových domoch postavených hromadnými formami, starších ako 10 rokov a mladších ako 20 rokov.

Základné rozdelenie počtu bytov podľa typov, konštrukčných systémov a stavebných sústav v závislosti od ich veku, čiže veku do 10, 20, 30, 40 a 60 rokov nie sú štatisticky spracované po jednotlivých krajoch. V Banskobystrickom kraji sa najčastejšie vyskytujú typy panelových sústav T11-16, T01-03, konštrukčné systémy T 06 B (krajské varianty), BA-BC, B-70 a stavebné sústavy P 1.14, P 1.15

Rokom 1983 sa ukončila výstavba, ktorá nevyhovovala sprísneným tepelnotechnickým požiadavkám podľa revidovanej normy ČSN 73 0540: 1979. Rokom 1992 sa prakticky končí uplatnenie panelovej technológie v bytovej výstavbe.

Určenie rozsahu obnovy bytových domov je podmienené životnosťou stavebných konštrukcií a prvkov technického zariadenia budov (TZB), výskytom systémových porúch na týchto domoch a úrovňou tepelnotechnického stavu bytových domov – potrebou zlepšenia ich tepelnej ochrany.

Veľký význam ako pre celý stavebný fond, tak aj pre bytový fond bude mať implementácia Smernice 2002/91/EC o energetickej hospodárnosti budov v podmienkach SR. S účinnosťou od roku 2006 sa budú uplatňovať ustanovenia týkajúce sa najmä metodiky výpočtu integrovanej energetickej hospodárnosti budov, uplatňovania minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť nových budov a taktiež veľkých existujúcich budov, ktoré sa významne obnovujú.

V rámci Programu rozvoja bývania - odstránenie statických nedostatkov čerpal Banskobystrický kraj dotácie **v roku 2004 vo výške 12 mil.Sk a v roku 2005 vo výške 20 mil.Sk.**

2.7. Bývanie marginalizovaných skupín

Marginalizované skupiny obyvateľstva sú skupiny ohrozené úplným sociálnym vylúčením (exklúziou) v dôsledku pôsobenia faktorov, ako napr. strata bydliska, dlhodobá nezamestnanosť, závislosť od drog, nedostatočná sociálna prispôsobivosť, príslušnosť k určitej etnickej skupine v regiónoch s vysokou nezamestnanosťou, marginálna pozícia celého osídlenia a pod. Z hľadiska všetkých sociálnych ukazovateľov vrátane bývania sú najpočetnejšou a špecifickou marginalizovanou skupinou na Slovensku príslušníci sociálne vylúčených rómskych komunít. Riešenie ich sociálneho začlenenia sa však javí ako mimoriadne naliehavé. Kvalitatívna úroveň ich obydľí je väčšinou hlboko pod štandardom bývania. Značnú časť obydľí v týchto osídleniach tvoria chatrče -jednoduché príbytky postavené z dreva, hlíny, plechu, ktoré nevyhovujú platným technickým normám a hygienickým predpisom. Väčšina týchto osídlení zápasí s problémami nedostatočnej technickej infraštruktúry – nízka kvalita vody, chýbajúca kanalizácia, elektrifikácia a plynifikácia, nedostatočná kvalita ciest, chýbajúce elektrické verejné osvetlenie a občianska vybavenosť. Mnohé osídlenia nemajú vysporiadané vlastnícke vzťahy k pôde, čo vyvoláva problémy pri legalizácii rozvoja týchto obytných zón.

V súčasnosti nie je možné aj vzhľadom na vysoký počet ľudí žijúcich v priestorovo segregovaných či separovaných osídleniach ich plnohodnotne integrovať do obcí. Odstránenie osídlení si bude vyžadovať množstvo práce pri výstavbe nových bytov, základného vybavenia a infraštruktúry, ale aj sociálnu, ekonomickú a kultúrnu integráciu ich obyvateľov

Podľa SLDB 2001 je podiel rómskeho obyvateľstva v Banskobystrickom kraji asi 2 % . Uvedený údaj je však veľmi nepresný. Je to spôsobené prístupom rómskych občanov k sčítaniu ľudu, taktiež určitá časť rómskeho etnika sa hlási k maďarskej národnosti. Preto sú tieto údaje nepoužiteľné .Pri tvorbe koncepcie sme vychádzali zo sociografického mapovania rómov Úradu splnomocnenkyne vlády pre rómsku problematiku. Podľa týchto údajov je **v Banskobystrickom kraji je štatisticky evidovaných 110 rómskych osád v jednotlivých okresoch.** Najvyššia koncentrácia rómskych obyvateľov je v okresoch Brezno, Revúca a R.Sobota . Celkovo je v kraji zmapovaných 388 rómskych lokalít.

Okres Krupina

- Litava, Bzovík, Hontianske Tesáre, Hedovarce, Čekovce, Súdovce, Cérovo

Okres Revúca

- Muránska Dlhá Lúka, Kiešková, Hucín, Šrobárka, Šivetice, Suché, Revúčka

Okres Žiar nad Hronom

- Horná Ždaňa, Prestavky, Stará Kremnička

Okres Lučenec

- Trenč, Šíd, Ružina, Rapovce, Lučenec, Divín, Čakanovce, Točnica, Divín – Dolina, Lovinobaňa, Boľkovce

Okres Žarnovica

- Žarnovica, Hodruša Hámre

Okres Brezno

- Čierny Balog – Medved'ov, Čierny Balog – Vydrovo, Čierny Balog – Jánošovka, Čierny Balog – Pusté, Heľpa – Výhon, Pohorelá, Polomka – Dolinka, Telgárd – horná osada, Telgárt – dolná osada, Valkovňa, Šumiac, Pohronská Polhora, Horná Lehota

Okres Zvolen

- Sielnica, Breziny, Zvolenská Slatina, Sása – Lomné, Lieskovec, Zolná, Budča

Okres Banská Štiavnica

- Svätý Anton, Prenčov, Badaň

Okres Veľký Krtíš

- Kosihovce, Čelovce, Hrušov

Okres Detva

- Víglaš, Hriňová, Detva, Dúbravy

Okres Banská Bystrica

- Hrochoť, Na Hrbe, Na Skalici, Môlča, Podlavice, Dolná Mičiná, Dúbravica, Slovenská Lupča, Medený Hámor, Banská Bystrica, Na Skalici

Okres Rimavská Sobota

- Simonovce, Hodejov, Rím Brezovo, Tachty, Sirkovce, Hnúšťa, Tisovec, Husiná, Klenovec, Čerenčany, Lénártovce, Vrbovce, Španie Pole, Jestice, Cákov

Infraštruktúra (elektrina, plyn, voda, cesty, legálnosť obydľí)

Dostupné údaje zo sociografického mapovania / popisujú stav v obecných a mestských koncentráciách, osídleniach lokalizovaných na okraji obce/mesta a osídleniach priestorovo vzdialených alebo oddelených prírodnou alebo umelou bariérou. Z inžinierskych sietí je v týchto osídleniach najdostupnejšia elektrina (91 % osídlení), najmenej dostupná je kanalizácia – takmer 81% rómskych osídlení nemá vôbec kanalizáciu. Možnosť napojenia sa na plyn a verejný vodovod je tiež pomerne nízka – plyn je nedostupný v 59 % osídlení a vodovod v 37 % osídlení. Prístupová cesta do osídlenia – 20 % osídlení nemá asfaltovú prístupovú cestu. Najväčšiu časť osídlení, ktoré nemajú asfaltovú prístupovú cestu tvoria osídlenia, ktoré sú mimo obce/mesta.

Dostupnosť inžinierskych sietí v rómskych osídleniach v Banskobystrickom kraji

| Okres | počet osídlení | z toho bez vodovodu | z toho bez kanalizácie | z toho bez elektriny | z toho bez plynu |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Banská Bystrica | 13 | 3 | 10 | 0 | 11 |
| Banská Štiavnica | 11 | 3 | 8 | 0 | 9 |
| Brezno | 19 | 1 | 11 | 0 | 11 |
| Detva | 11 | 1 | 6 | 0 | 6 |
| Krupina | 25 | 7 | 21 | 4 | 22 |
| Lučenec | 55 | 19 | 47 | 1 | 26 |
| Poltár | 12 | 2 | 4 | 1 | 3 |
| Revúca | 51 | 14 | 40 | 1 | 34 |
| Rimavská Sobota | 99 | 44 | 88 | 3 | 51 |
| Veľký Krtíš | 45 | 11 | 38 | 0 | 32 |
| Zvolen | 21 | 2 | 17 | 1 | 18 |
| Žarnovica | 12 | 3 | 12 | 0 | 7 |
| Žiar nad Hronom | 14 | 3 | 11 | 1 | 7 |

Takmer 1/3 obydľí v rómskych osídleniach je nelegálna (sú to predovšetkým chatrče, unimobunky, nebytové budovy, ale aj domy). Najvyšší podiel nelegálnych obydľí (45,4 %) je v osídleniach, ktoré sú mimo obce/mesta. Najčastejším typom nelegálnych obydľí sú chatrče, tie tvoria takmer 16 % všetkých obydľí a býva v nich 14 % obyvateľov rómskych osídlení.

Podľa sociografického mapovania Úradu splnomocnenkyne vlády SR pre rómsku problematiku väčšina rómskych osídlení v banskobystrickom kraji sa dá charakterizovať ako integrovaná – v rámci sociografického mapovania bolo identifikovaných 233 lokalít (59,4 percenta), v ktorých žije integrovane v rozptyle takmer 37.000 Rómov (65,9 percenta rómskeho obyvateľstva), a 41 lokalít (10,5 percenta), v ktorých žije koncentrovane približne 5.200 Rómov (6,1 percenta). V rámci banskobystrického kraja tak žije približne jedna pätina Rómov v segregovaných osídleniach alebo v osídleniach na okraji materských obcí a 8,6 percenta v osídleniach mimo obce.

3. POZEMKY A TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA

Dostupnosť stavebných pozemkov a ich cena výraznou mierou ovplyvňujú bytovú výstavbu. S prechodom k trhovému hospodárstvu sa ceny pozemkov menili v závislosti od požiadaviek trhu a došlo k ich výraznej diferenciacii súvisiacej najmä s veľkosťou sídla a atraktivitou lokality určenej na výstavbu.

Nakoľko pozemky vhodné na výstavbu sú prevažne vo vlastníctve fyzických, príp. právnických osôb, vplyv obcí na ich efektívne využívanie je obmedzený. Jedným z nástrojov pre riadenie využitia územia je aj daň z nehnuteľností, ktorú v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady môže obec svojím všeobecne záväzným nariadením zvýšiť alebo znížiť podľa miestnych podmienok v území.

Z dôvodu zabezpečenia racionálneho využívania pozemkov pri výstavbe majú samosprávy dôsledne aplikovať najmä ustanovenia stavebného zákona týkajúce sa územného plánovania. Nakoľko cca 57 % obcí nemá aktuálny územný plán obce, je potrebné už v

zadaní pre spracovanie tejto územnoplánovacej dokumentácie alebo pre jej aktualizáciu stanoviť požiadavky na hospodárne využívanie pozemkov a efektivitu výstavby a to prioritne v rámci hraníc zastavaného územia obce.

Za účelom stimulácie obcí a miest k plánovitému rozvoju sídiel sa odporúča využiť všetky dostupné možnosti finančnej podpory na spracovanie územných plánov obcí vrátane nenávratného finančného príspevku na tvorbu územných plánov zo štrukturálnych fondov Európskej únie.

Jednou z foriem efektívnejšieho využitia pozemkov je aj uprednostňovanie progresívnych foriem zástavby pri plánovanej výstavbe rodinných domov, čím sa zabezpečí zníženie nákladov na technickú infraštruktúru, dosiahne sa zníženie nákladov na výstavbu bytov, nákladov na vykurovanie bytov a tým sa zvýši aj dostupnosť výstavby pre obyvateľstvo.

Užívanie dokončených bytov závisí na vybudovaní a ich napojení na zariadenia technickej infraštruktúry a to najmä na vodovod, kanalizáciu, čistiareň odpadových vôd, rozvody elektrickej energie prípadne plynu a vybudovaní miestnych komunikácií a verejného osvetlenia. Po privatizácii energetických podnikov sa štát v rámci podpory rozvoja bývania podieľa formou dotácií na spolufinancovaní verejných vodovodov, verejných kanalizácií vrátane čistiarní odpadových vôd a miestnych komunikácií vrátane verejného osvetlenia. Táto forma podpory významne prispieva k rozvoju bývania, preto je potrebné v nej pokračovať. Cieľovým riešením v tejto oblasti však je zabezpečenie rozvoja verejnej technickej infraštruktúry prostredníctvom vlastníkov, resp. prevádzkovateľov distribučných sústav nadväzne na schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu obcí.

Plánovaná výstavba v jednotlivých okresoch v rámci územnoplánovacej dokumentácie

Banská Bystrica

Mesto eviduje počet žiadostí o pridelenie bytu.
Pripravované lokality na individuálnu výstavbu a výstavbu bytových domov

- Pod Suchým vrchom
- Belveder
- Pršianska Terasa

Banská Štiavnica

Mesto eviduje 180 žiadostí o pridelenie bytu. Sú to hlavne sociálne odkázaní občania. Mesto plánuje rekonštruovať bývalý dom mládeže na 37 b.j., pamiatkový objekt v MPR Banská Štiavnica 10-12 b.j. V súlade UPD sú pripravené územia :

- Trojičný vrch 50 RD.
- Pod Kalváriou 30 RD.

Brezno

Mesto eviduje 1050 žiadostí o pridelenie bytu. V rámci územnoplánovacej dokumentácie Sú pripravené lokality na výstavbu rodinných domov:

- Potočná ulica cca 30 RD
- Rovne, Hlboká a Vrchdolinka cca 27 RD
- Moyzesova 10 – 15 RD
- Mazorníkovo plánuje zrealizovať 3 x 20 b.j. v bytových domoch
- prestavba internátu na 28 b.j.

Krupina

Podľa UPD sú pripravené lokality:

- Nemcove zeme 20 b.j. + TV
- Jakubov jarok 70 b.j. + TV
- Starohorská 40 b.j.
- Husársky most 50 b.j.
- Starohorská – Kalinčiakova 60 b.j.

Lučenec

Eviduje 100 žiadostí o pridelenie nájomného bytu.. Mesto Lučenec v naj bližšom období dvoch rokov neuvažuje s výstavbou nájomných bytov.

V rámci územného plánu sú vyčlenené lokality na výstavbu rodinných domov:

- Pod Cintorínom- mestské bývanie 56 b.j.
- Modré zeme 132 b.j.
- Malá Ves 90 b.j.

Poltár

Eviduje 198 žiadostí o pridelenie nájomného bytu. Mesto Poltár pripravuje výstavbu 24b.j. V rámci územného plánu je vyčlenená lokalita na výstavbu RD:

- Skalica 495 b.j.

Revúca

Eviduje 81 žiadostí o pridelenie nájomného bytu. Z uvedeného vyplýva potreba výstavby do roku 2010 120 b.j. V rámci územného plánu mesto bude pokračovať vo výstavbe TV v lokalite Za nemocnicou s predpokladanými 145 RD.

Veľký Krtíš

Eviduje 150 žiadostí o pridelenie nájomného bytu. Z toho počtu je však väčšina žiadostí o byty sociálneho charakteru. V rámci územného plánu sú pripravené lokality s plánovanou výstavbou do roku 2010.

- Horné lúky bytová výstavba 254 b.j., rodinné domy 50 b.j.
- Západ II 112 b.j.
- Sever II 120 b.j.
- Záhumnie 57 b.j.

Zvolen

Eviduje cca 900 žiadostí o pridelenie bytu. Záujem je hlavne o 1 a 2 izbové byty.

S pohľadom územného plánu sú v meste pripravené nasledovné lokality:

- Terasa bytová výstavba cca 150 b.j.
- Podborová 220 b.j.
- Východ plocha 5 ha RD
- Čierne zeme- Rákoš

- Pod Strážami 9 ha zmiešaná výstavba RD a bytov
- Môťová výstavba 66b.j.
- Lukové cca 20 b.j.
- Zolná 40 RD

Sliach

Eviduje 90 žiadostí o pridelenie bytu. V rámci územného plánu je pripravená lokalita Rybáre - Na dolinke s kapacitou 50-60 RD.

Žarnovica

Počet žiadateľov o pridelenie bytu je 279. Je plánovaná výstavba bytového domu Blok „C“ so 48 b.j. s rozpočtovým nákladom 60 mil. Sk.

Sú pripravené lokality v súlade s UPD:

- Parkan 49 RD
- Pod Luhom 7 RD
- Za mostom 30 RD

Žiar nad Hronom

Eviduje 505 žiadostí o pridelenie bytu. Podľa schváleného územného plánu sú pripravené nasledovné lokality:

- IBV pri Lutilskom potoku 35 RD
- Pod Priorom predpokladaná výstavba 332 b.j.
- Za Sociálnou poisťovňou 13 b.j. nižší štandard
- Pod Vŕšky

Prestavba nebytových priestorov CVC a ZUŠ na 18 b.j.

4 . SOCIÁLNA POLITIKA V BÝVANÍ

Úlohou štátu v rámci sociálnej politiky je vytvárať ekonomické a legislatívne podmienky pre dostupnosť bývania aj domácnostiam so strednými a nízkymi príjmami a pre sociálne ohrozené a marginalizované skupiny obyvateľstva. Najvyššie príjmové skupiny obyvateľstva si bývanie budú obstarávať z vlastných prostriedkov a s využitím zdrojov finančného trhu.

Vývoj príjmovej štruktúry domácností ukazuje, že je naďalej potrebné z verejných zdrojov podporovať zvyšovanie dostupnosti bývania, a to jednak na strane dopytu (podpora výstavby bytov) ako aj na strane spotreby (podpora formou príspevku na bývanie). Nakoľko podľa štatistických zisťovaní nedisponuje časť obyvateľstva takou výškou príjmu, ktorá by mu umožnila splácať hypotekárny úver, sú tieto domácnosti odkázané na pomoc verejného sektoru. Výstavbu nájomných bytov pre verejný nájomný sektor budú naďalej zabezpečovať najmä obce. 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 verejno-súkromného partnerstva.

V nadväznosti na zachovanie dostupnosti bývania pre sociálne slabšie domácnosti je potrebné upraviť právny rámec pre poskytovanie príspevkov na bývanie tak, aby presne stanovoval podmienky pre získanie príspevku nadväzne na veľkosť domácnosti, štandard bývania a skutočné výdavky na bývanie.

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 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, mnohodedné rodiny, občanov po ukončení ústavnej alebo ochrannnej výchovy, občanov s problémami sociálneho začlenenia a občanov bez prístrešia;
- byty nižšieho štandardu pre neplatičov nájomného a pre marginalizované skupiny obyvateľstva;
- byty pre bývanie starších ľudí, ktorých výstavbu budú koordinovať vyššie územné celky, pričom pri spôsobe financovania a pri výbere budúcich užívateľov sa bude vychádzať z majetkových pomerov budúcich užívateľov.

Problém bývania pre nízkopríjmové skupiny obyvateľstva rieši Program rozvoja bývania, ktorého gestorom je MVR SR. V rámci tohto programu štát od roku 1996 spolufinancuje výstavbu nájomných obecných bytov a výstavbu technickej vybavenosti pre bytové domy a individuálnu výstavbu.

Prehľad poskytnutých dotácií v BB kraji od r.1996-2005

| rok | výška dotácie v tis.Sk | počet b.j. | z toho b.j. pre rómov |
|------|------------------------|------------|-----------------------|
| 1996 | 120 560 | 475 | 0 |
| 1997 | 127 608 | 275 | 17 |
| 1998 | 52 040 | 180 | 12 |
| 1999 | 0 | | |
| 2000 | 84 727 | 233 | 0 |
| 2001 | 219 227 | 579 | 1 |
| 2002 | 247 512 | 540 | 12 |
| 2003 | 0 | | |
| 2004 | 44 699 | 139 | 6 |
| 2005 | 72 583 | 218 | 65 |

Bývanie marginalizovaných skupín

Napriek prijatým podporným ekonomickým nástrojom rozvoja bývania určitá časť obyvateľstva má problémy pri riešení svojho bývania. V zmysle Dlhodobej koncepcie bývania pre marginalizované skupiny obyvateľstva a modelu jej financovania, ktorú schválila vláda v januári 2005, sem patria najmä sociálne kategórie občanov, ktoré sa dostávajú do pozície skupín ohrozených sociálnym vylúčením ako 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 mnohohodtné rodiny. Ďalej sem patria marginalizované skupiny obyvateľstva, ktoré sa vyznačujú úplným sociálnym vylúčením napr. v dôsledku straty bydliska, dlhodobej nezamestnanosti, závislosti od drog, nedostatočnej sociálnej prispôsobivosti.

Pre tieto skupiny obyvateľstva treba vytvárať podmienky buď pre bývanie v bytoch zodpovedajúceho štandardu alebo v rôznych 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.

Problém osídlenia sociálne vylúčených komunít je potrebné riešiť v spolupráci s obcami a samosprávnym krajom. Potreba obnovy alebo odstránenia nevyhovujúcich obydľí a humanizácia osídlení musí byť povinnou súčasťou územných plánov obcí,

Vzhľadom na zložitosť problematiky a obmedzené možnosti štátneho rozpočtu možno predpokladať, že riešenie bývania a začlenenie prevažnej časti týchto občanov do života majoritnej spoločnosti bude reálne v časovom horizonte cca 20 rokov.

5 . NÁSTROJE PODPORY ROZVOJA BÝVANIA

Podporné nástroje a úprava existujúcich legislatívnych a inštitucionálnych podmienok majú umožňovať dostupnosť primeraného bývania aj pre občanov s nízkymi príjmami vrátane skupín obyvateľstva ohrozených sociálnym vylúčením a marginalizovaných skupín obyvateľstva. Pritom je potrebné objektívne a racionálne stanoviť požiadavky na podporu zo štátneho rozpočtu a maximálne využívať súkromné zdroje. Zo štátneho rozpočtu je potrebné do roku 2010 vyčleňovať finančné prostriedky na:

- dotácie na obstarávanie nájomných bytov s limitovaným plošným a cenovým štandardom, určených na bývanie sociálne slabších skupín obyvateľstva;
- dotácie na výstavbu technickej infraštruktúry podmieňujúcej výstavbu a užívanie nových bytov;
- dotácie na odstraňovanie porúch budov na bývanie;
- transfer do Štátneho fondu rozvoja bývania, z prostriedkov ktorého bude podpora poskytovaná predovšetkým občanom s nižšími príjmami a na výstavbu nájomných bytov ako aj na obnovu bytových domov;
- štátnu prémii k stavebnému sporeniu;
- štátny príspevok na úhradu časti úrokov k hypotekárnym úverom;
- realizáciu programu podpory rozvoja bytovej výstavby formou poskytovania bankových záruk za úvery na výstavbu bytových domov.

Zo Štátneho fondu rozvoja bývania je potrebné naďalej podporovať výstavbu bytov do vlastníctva v bytových domoch a v rodinných domoch vo forme výhodných úverov. Nakoľko ide o prostriedky zo štátneho rozpočtu, bude potrebné naďalej úvery poskytovať len domácnostiam s príjmom do určitej výšky a limitovať štandard podlahovej plochy bytu v bytovom dome a v rodinnom dome. Výhodnejšie podmienky čerpania úveru budú naďalej zachované pre úvery poskytované na výstavbu nájomných bytov, na účel kúpy novostavby bytu v bytovom dome a na účely obnovy bytového domu.

Na financovanie výstavby bytov do vlastníctva a výstavby rodinných domov budú domácnosti s príjmami nad stanovenú hranicu využívať okrem vlastných zdrojov ako doplnkový zdroj aj stavebné sporenie, hypotekárne úvery a iné produkty komerčných bánk.

Bývanie osôb s problémami sociálneho začlenenia je potrebné riešiť formou zriaďovania ubytovní, útulkov, resocializačných stredísk, domovov na pol ceste buď novou výstavbou, alebo prestavbou existujúcich nevyužívaných objektov.

Obnova existujúceho bytového fondu bude financovaná predovšetkým zo zdrojov vlastníkov bytov. Priama účasť štátu formou dotácií bude poskytovaná iba na odstraňovanie systémových porúch bytových domov, ktoré nezapríčinili užívatelia.

Na obdobie do roku 2010 je schválený Program štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery, ktorý v praxi vykazuje svoje opodstatnenie a preto je potrebné aj túto formu nepriamej podpory štátu zachovať na celé uvedené obdobie.

Podpora bývania marginalizovaných skupín obyvateľov z prostriedkov Európskej únie

V operačných programoch, z ktorých je možné pokryť financovanie projektov na rozvoj rómskych osídlení zo štrukturálnych fondov na Slovensku ako nového členského štátu Európskej únie, sa nachádzajú nasledovné opatrenia:

- Operačný program Základná infraštruktúra a v rámci neho Opatrenie 2.1 Zlepšenie a rozvoj infraštruktúry na ochranu a racionálne využívanie vôd (riadiacim orgánom je Ministerstvo životného prostredia SR) a Opatrenie 3.1 Budovanie a rozvoj občianskej infraštruktúry (riadiacim orgánom je Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR).

Je potrebné, aby obce v spolupráci s riadiacimi orgánmi aktívne pristupovali k spracovávaniu príslušných projektov a využívali finančné prostriedky zo štrukturálnych fondov Európskej únie na zlepšenie vybavenosti obcí, zlepšenie kvality bývania a zvýšenie zamestnanosti obyvateľstva sociálne vylúčených komunít.

Pri príprave Národného strategického referenčného rámca a ďalších programových dokumentov je potrebné, aby zainteresované rezorty navrhli a presadzovali možnosť využitia štrukturálnych fondov EÚ aj na spolufinancovanie aktivít spojených s rozvojom bývania.

6 . BÝVANIE A EURÓPSKA ÚNIA

Napriek tomu, že bývanie nepatrí medzi oblasti spoločne riadené legislatívou EÚ, je výrazne ovplyvňované právnym rámcom EÚ pre iné problematiky, ktoré priamo zasahujú do oblasti bývania členských štátov.

Vstupom Slovenskej republiky do EÚ sa vplyv nariadení, smerníc a rozhodnutí v spoločne riadených oblastiach na sféru bývania zvýšil. Niektoré priame vplyvy práva EÚ na bytovú politiku členských krajín vychádzajú priamo z legislatívnej tvorby, ako napr.: pravidlá pre verejné obstarávanie, pravidlá poskytovania štátnej pomoci, predpisy o stavebných výrobkoch a materiáloch, energetická politika, profesionálna kvalifikácia a uznávanie oprávnení architektov a projektantov, ručenie vlastností výrobku a služieb a pod.

V rámci aproximácie práva a vplyvom ekonomického prostredia EÚ sa v stavebníctve viac uplatňuje súťaž firiem, čo vytvára tlak na zvyšovanie konkurencieschopnosti podnikov, pohyb pracovných síl, nové formy priemyselnej kooperácie, normy a iné technické špecifikácie stavebných výrobkov. Postupne boli prijaté do slovenského právneho poriadku smernice o stavebných výrobkoch, spôsob harmonizácie noriem a „atestácie zhody“.

Nepriame vplyvy EÚ v oblasti bývania sú rozsiahlejšie. Ide predovšetkým o sociálnu oblasť v oblasti stratégie boja proti sociálnemu vylúčeniu a starostlivosti o zdravotne

postihnuté osoby, regionálnu politiku, imigráciu, politiku v oblasti životného prostredia a trvaloudržiateľného rozvoja a samozrejme hospodársku politiku štátu.

Význam legislatívy, smerníc a rozhodnutí EÚ na štátnu bytovú politiku je z hľadiska ich vplyvu na právny rámec, stratégie a programy Slovenska zjavný. V nadväznosti na aproximáciu práva, súčasnú aj pripravovanú legislatívu je potrebné uvážene postupovať pri jednotlivých úpravách právneho rámca, nakoľko bývanie, ako jedna zo základných ľudských potrieb, je ovplyvňované množstvom podmienok.

Adekvátnu pozornosť je treba venovať komplexnej obnove obytného prostredia, ktorá úzko súvisí so znižovaním energetickej náročnosti budov, zabezpečovaním ekologickej a energetickej efektívnosti stavieb a taktiež záväzkami Slovenska týkajúcich sa znižovania emisií CO₂. Problém obnovy bytových domov postavených hromadnými formami výstavby najmä panelovou technológiou nie je v nadväznosti na akútnu potrebu výšky investície riešiteľný v rámci možností nových členských štátov EÚ. Vzhľadom na existenciu tohto problému vo viacerých členských krajinách EÚ je nevyhnutné venovať adekvátnu pozornosť

odstráneniu vysokého stupňa zanedbanosti a to predovšetkým hľadaním riešení v spoločných európskych štruktúrach.

Na riešenie problému vzniku mestských giet je potrebné efektívne kombinovať prostriedky verejných rozpočtov, štrukturálnych fondov EÚ a súkromných zdrojov. Aj keď v súčasnosti nie je možné využívať prostriedky z fondov EÚ priamo na rozvoj bývania, mnohé investície a aktivity podporované z týchto fondov priamo prispievajú k zvyšovaniu kvality obytného prostredia ako napr. výstavba a rekonštrukcie vodovodov, kanalizácií a ČOV, výstavba a rekonštrukcie zdravotnej, školskej a sociálnej infraštruktúry a pod.

V nadväznosti na doterajšie dosiahnuté výsledky zahraničnej spolupráce je potrebné aj v nadchádzajúcom období pokračovať v doterajších aktivitách Slovenska v oblasti bytovej politiky.

ZÁVER

Slovenská bytová výstavba je relatívne nová – v priemere má 36 rokov . Vzhľadom na podiel súkromného a družstevného vlastníctva bytov vo vzťahu k druhej forme bývania - prenájom – je prvá dominantnejšia , predstavuje viac ako 70 % v rámci SR. Vysoký podiel vlastníctva domov a bytov je jedným z prvkov, ktorý prispieva k nízkej mobilite pracovnej sily . Pohyblivosť za prácou je obmedzená aj preto, že je nedostatok možností na bývanie v rozvinutých regiónoch a ceny za prenájom sú vysoké. Nedostatok bytov súvisí s pomalým tempom výstavby , s legislatívnymi, inštitucionálnymi a finančnými bariérami.

Dlhodobejší vývoj v oblasti bývania na Slovensku bude závisieť od zdravej makroekonomickej politiky a mikroekonomických faktorov , ako sú stupeň reštrukturalizácie sektoru bývania a systém financovania bývania .v závislosti od rozhodnutia vlády usmerňovať zdroje do novej výstavby a obnovy existujúceho bytového fondu ako aj vykonať určité nepopulárne opatrenia spojené s liberalizáciou nájomného a zvýšením nákladov na služby spojené s bývaním. Postupnou stabilizáciou ekonomiky by mal podiel finančných prostriedkov investovaných do bytovej výstavby klesať a čoraz väčší význam na financovaní bytovej výstavby by malo nadobúdať hypotekárne financovanie. Národohospodárske efekty preukazujú, že investovaním 1 mil.Sk do bytovej výstavby sa vytvorí pracovné príležitosti pre 1,8 pracovníka v stavebníctve a 1,35 pracovníka v priemysle .

Aj keď rozvoj bytovej výstavby má nepopierateľný vplyv na vývoj zamestnanosti a štátna podpora rozvoja bývania ovplyvňuje finančné a ekonomické požiadavky na štátny rozpočet, cieľom materiálu nie je konkrétne špecifikovať dosah v týchto oblastiach, nakoľko vytváranie pracovných príležitostí a reálny dosah požiadaviek vyplývajúce z vyššej intenzity bytovej výstavby sú viazané na schválenie konkrétnych podporných programov a ich implementáciu, ktoré boli predmetom materiálu Aktualizácia rozvoja bytovej výstavby schváleného uznesením vlády SR č. 952/2003

Vláda SR uznesením č.636 z 24.8.2005 ku „Konceptii štátnej bytovej politiky do roku 2010 „uložila príslušným ministerstvám zabezpečiť napĺňanie zámerov bytovej politiky na ďalšie obdobie vo svojej pôsobnosti.

Použité materiály :

- 1. Štatistický úrad Slovenskej republiky*
 - *SLDB 1991 a SLDB 2001*
 - *Stav a pohyb obyvateľstva Banskobystrického kraja v roku 2004*
 - *Bulletin 2004*
- 2. Infostat – Populačný vývoj v SR*
 - *Prognóza vývoja obyvateľstva SR*
- 3. Sociografický prieskum „Úradu splnomocnenkyne vlády pre rómsku problematiku*
- 4. Analýza sociálno-ekonomického rozvoja Banskobystrického kraja (KÚ B.Bystrica*
- 5. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2010*
- 6. Program sociálneho, ekonomického a kultúrneho rozvoja BBK z roku 2002*
- 7. Územný plán VÚC BBK*

