

**M E S T O   B A R D E J O V**



**KONCEPCIA ROZVOJA BÝVANIA  
MESTA BARDEJOV DO ROKU 2015  
S VÝHLĎADOM DO ROKU 2019**

# OBSAH

Úvod .....	3
<b>A. Analýza súčasnej úrovne bývania .....</b>	<b>4</b>
1 Zhodnotenie stavu bytového fondu .....	4
1.1 Štruktúra bytového fondu .....	4
1.2 Štruktúra vlastníctva .....	5
1.3 Územná štruktúra bývania .....	6
2 Demografický vývoj a prognóza .....	7
3 Zhodnotenie stavu a kvality bývania .....	9
4 SWOT analýza rozvoja bývania v meste Bardejov .....	9
<b>B. Plán rozvoja bývania v meste Bardejov na obdobie 2010-2015 s výhľadom do roku 2019 .....</b>	<b>11</b>
1 Voľba stratégie .....	11
2 Súčasnú potreby bývania .....	12
3 Návrh lokalít na výstavbu bytových domov a rodinných domov .....	15
4 Rámcové ciele rozvoja bývania .....	21
5 Plán rozvoja bývania na obdobie 2010-2015 / 2019.....	22
5.1 Rozsah a forma bytovej výstavby .....	22
5.2 Aktivity rozvoja bývania .....	24
5.3 Koordinácia aktivít .....	25
5.4 Monitorovanie a aktualizácia .....	25
Záver .....	26

## Ú v o d

Koncepcia rozvoja bývania v meste Bardejov je strednodobý strategický dokument, ktorého cieľom je vytvoriť podmienky pre zabezpečenie bývania rôznych skupín obyvateľov v bytoch, ktoré zodpovedajú ich nárokom na kvalitu bývania a ktoré zodpovedajú ich príjmom.

Povinnosť vypracovať Plán rozvoja bývania a spolupôsobiť pri utváraní vhodných podmienok na bývanie ukladá obciam § 4 ods.3 písm. j zákona č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Koncepcia rozvoja bývania v meste Bardejov je spracovaná na obdobie rokov 2010-2015 s výhľadom do roku 2019.

Cieľom koncepcie rozvoja bývania je:

- a) analyzovať stav bývania v meste, určiť prednosti a nedostatky doterajšieho vývoja bývania na území mesta
- b) upozorniť na rizikové oblasti rozvoja bývania v meste
- c) v súlade so zámermi územného plánu navrhnúť spôsob riešenia rozvoja bývania v Bardejove

Koncepcia rozvoja bývania je spracovaná v období, ktoré sa vyznačuje veľkými zmenami v ekonomike Slovenska, nepriaznivým vývojom zamestnanosti, nepomere príjmov a výdavkov v domácnostiach a v súčasnosti pomerne ťažko predvídateľnými dopadmi na oblasť bývania, preto je potrebné o to viac ju sledovať, vyhodnocovať a aktualizovať.

## A. ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA

### 1 Zhodnotenie stavu bytového fondu

#### 1.1 Štruktúra bytového fondu

Podľa posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov (r. 2001) sa v Bardejove nachádzalo celkom 9 257 bytov a to v rodinných domoch, bytových domoch a v ostatných budovách. Bolo zistené, že z celkového počtu je 2 154 bytov v rodinných domoch a 7001 bytov v bytových domoch. Z množstva trvalo obývaných bytov predstavovali byty v bytových domoch viac 75 % a podiel bytov v rodinných domoch bol viac ako 23%. Byty v ostatných budovách sú počtom takmer zanedbateľné, keď dosahovali podiel len 1,1 %.

#### *Počty domov a bytov trvalo obývaných – mesto Bardejov*

Počet trvalo obývaných ( r. 2009)	Domov	%	Bytov	%
Celkom	3 580	100	10 703	100
Z toho bytové domy	488	13,6	7 539	70,4
rodinné domy	3 092	86,4	3 164	29,6

Zo zastúpenia bytov v bytových domoch a rodinných domoch vyplýva, že v Bardejove bytový fond reprezentujú byty najmä v bytových domoch, čo dáva celkovej zástavbe vyslovene mestský charakter.

Bytový fond mesta Bardejov za obdobie od posledného sčítania ľudu, bytov a domov (r. 2001) bol doplnený o mestské nájomné byty:

- v blokoch B15 a B 16 na sídlisku Vinbarg 129 bytov, z toho je 6 bezbariérových bytov
- na Radničnom námestí 26 bytov
- podkrovné byty na ul. Sázavského v počte 24
- podkrovné byty na ul. Ťačevskej v počte 5 bytov
- podkrovné byty na ul. Gorlickej v počte 2 byty

Mimo výstavby bytov priamo v meste bola realizovaná výstavba bytov nižšieho štandardu na sídlisku Poštárka. V tejto lokalite bolo odovzdaných do užívania 64 bytov, v členení 32 bytov jednoizbových a 32 bytov dvojizbových.

Výstavba mestských nájomných bytov bola realizovaná s finančnou pomocou štátu a určená na bývanie pre mladé rodiny, ktorých vek nepresiahol 35 rokov.

Trh v oblasti bytov bol obohatený o byty postavené súkromnými spoločnosťami. Pre obyvateľov mesta boli ponúknuté byty na ul. Ťačevská „Medic park“ 18 bytov, ul. Partizánska 64 bytov, ul. Hurbanova 6 bytov a v ponuke sú byty na ul. Stocklovej v počte 13 bytov. Všetky tieto byty boli ponúknuté obyvateľom mesta súkromnými spoločnosťami za trhové ceny.

Bytová výstavba bola realizovaná tiež výstavbou podkrovných bytov v bytových domoch na sídlisku za Rajom.

V meste Bardejov od roku 2004 pribudlo 186 mestských nájomných bytov. Mimo uvedeného boli odovzdané do užívania mestské nájomné byty nižšieho štandardu na sídlisku Poštárka spolu 64 bytov.

## 1.2 Štruktúra vlastníctva

Mesto Bardejov malo k 31.12.2008 podľa spracovania ročného výkazu o vlastníctve bytového fondu (BF MVRR SR 1-01) vo vlastníctve celkovo 410 bytov . V roku 2009 bolo predaných ďalších 7 bytov do vlastníctva fyzickej osoby. Zároveň v roku 2009 pribudlo do bytového fondu mesta 38 nájomných bytov. V izbovosti mestského nájomného fondu prevládajú jednoznačne jednoizbové a dvojizbové byty.

### *Trvale obývané domy*

Počet domov vo vlastníctve	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy
Štátu	2	2	11
Obce	85	15	1
Bytového družstvá	1	115	0
Fyzickej osoby	1977	124	0
Právnickej osoby	5	2	5
Ostatné	12	225	11

Zdroj: ŠÚ, SODB 2001

### *Trvale obývané byty*

Počet bytov vo vlastníctve	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy
družstvá	0	2091	7
Občana BD	0	3940	0
neobývané	435	284	11
nezistené	7	10	3

Zdroj: ŠÚ, SODB 2001

Z celkového počtu 7 539 bytov v bytových domoch v meste Bardejov je v súčasnosti 441 nájomných bytov.

Mesto Bardejov pre cieľovú skupinu starých občanov a občanov so zdravotným postihnutím zabezpečuje komplexnú starostlivosť (bývanie, stravovanie a zaopatrenie) v dvoch domovoch dôchodcov.

Domov dôchodcov- domov penzión na ul. Wolkerovej má kapacitu 101 miest a Domov dôchodcov na ul. Toplianskej 88 miest.

Z hľadiska požiadaviek obyvateľstva na pridelenie nájomných mestských bytov sa tieto systematicky zbierajú a spracovávajú a sú najdôležitejším zdrojom informácií o potrebe rozvoja bývania v meste Bardejov. Nájomné mestské byty v Bardejove sa pridávajú iba občanom s trvalým pobytom v meste a uprednostňujú sa mladé rodiny, ktoré nemajú vlastné byty.

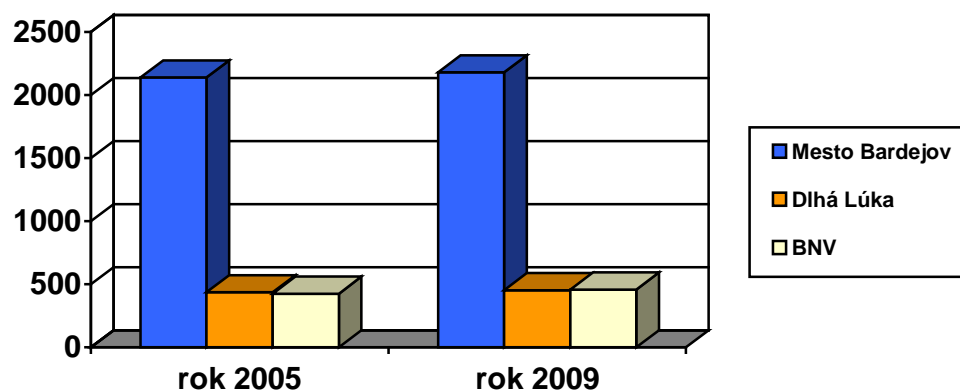
Cieľom analýzy súčasného bytového fondu je vytvoriť podklady pre bytovú politiku a rozvoj bytového fondu, ktorý bude zodpovedať pravdepodobnému reálnemu dopytu po bývaní v období ďalších 5 rokov a zistenie požiadaviek v oblasti zmien štruktúry bytov čo sa týka veľkosti a dispozícií bytov.

### 1.3 Územná štruktúra bývania

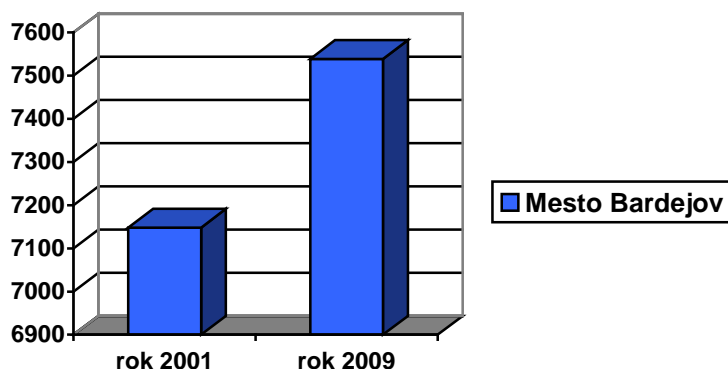
Hodnotenie bytového fondu z hľadiska územnej štruktúry bývania na území mesta Bardejov zohráva významnú úlohu z hľadiska hodnotenia atraktivity, polohy bytu, dosahu k základnej infraštruktúre, infraštruktúre vyššej vybavenosti (centrum mesta, zóny oddychu, zóny zamestnanosti), dostupnosť MHD atď.

*Územné rozloženie bytov v bytových domoch a rodinných domoch v meste je nasledovné:*

Byty v rodinných domoch	rok 2005	rok 2009
Mesto Bardejov	2 139	2 180
Dlhá Lúka	437	454
Bardejovská Nová Ves	426	458
S P O L U	2 992	3 092



Byty v bytových domoch	rok 2001	rok 2009
Mesto Bardejov	7 148	7 539



## 2 Demografický vývoj a prognóza

Vstupné údaje pre spracovanie prognózy boli nasledovné:

- plodnosť sa bude zvyšovať z 1,09 v roku 2005 na hodnotu 1,38 v roku 2020
- úmrtnosť obidvoch pohlaví sa bude znižovať, stredná dĺžka života sa zvýšiu mužov zo 72,1 v roku 2005 na 75,3 v roku 2020, u žien zo 79,9 v roku 2005 na 82,1 rokov v roku 2020
- ročne sa z mesta odsťahuje 130-160 osôb
- vývoj sobášnosti sa stabilizuje na úroveň mierne prevyšujúcej súčasný stav, priemerný vek pri sobáši sa bude zvyšovať
- rozvodovosť sa stabilizuje na úrovni blížiacej sa súčasnému európskemu priemeru
- pomaly sa budú presadzovať kohabitácie (spolužitie partnerov)
- odchod detí z rodičovského domu nezaznamená výraznejšie zmeny

Pri tvorbe plánu rozvoja bývania sme vychádzali zo súčasného stavu obyvateľstva a bytov v Bardejove, reálnej intenzity bytovej výstavby, predpokladaného stavu a štruktúry obyvateľstva a počtu domácností.

Mesto Bardejov na základe výsledkov posledných štatistických šetrení reálneho stavu vo vývoji počtu trvalo bývajúcich obyvateľov po cenzoch 1991 a 2001 a očakávaného vývoja vekovej štruktúry neuvažuje s osobitným rastom počtu obyvateľov mesta - za priaznivé by sa predpokladalo skôr dlhodobejšie udržiavanie súčasného stavu, s miernym rastom počtu obyvateľov až okolo rokov 2015 - 2020. Podľa toho možno za reálny variant, aplikovateľný pri riešení výhľadového rozvoja mesta v jeho územnom pláne, pracovne predpokladať udržiavanie súčasného stavu alebo len veľmi mierne zvyšovanie počtu obyvateľov na úrovni približne 1,5 %-ného decéniového prírastku, s 20 %-nou urbanistickou rezervou z tohto prírastku. Podľa toho by očakávaný maximálny rast obyvateľstva mesta v návrhovom období územného plánu a jeho ďalšieho výhľadu mohol mať približne nasledovnú tendenciu:

Rok	Počet obyvateľov s 1,5 % prírastkom	Počet obyvateľov s 20 % urbanistickou rezervou z prírastku
2001(sčítanie)	33 248 obyvateľov	
2005 (stav)	33 000 obyv.	
2010	33 300 obyv.	s rezervou 33 360 obyv.
2015	33 600 obyv.	33 720
2020	34 000 obyv.	34 200
2025 (návrh ÚPN)	34 500 obyv.	34 800
2030	35 200 obyv.	35 650
2035 (2040)	36 000 obyv.	36 600

*Dosiahnuteľná veková štruktúra trvalo bývajúceho obyvateľstva mesta sa v návrhovom roku 2025 odhaduje nasledovne :*

Základné vekové skupiny	Absolútne	relatívne
Predproduktívny vek	6 000 obyv.	17,4 %
Produktívny vek	21 400 obyv.	62,0 %
Poproduktívny vek	7 100 obyv.	20,6 %
<b>S P O L U</b>	<b>34 500 obyv.</b>	<b>100,0 %</b>

Zdroj: ÚPM Bardejov

V ďalších rokoch treba uvažovať so sústavne sa zvyšujúcim zastúpením obyvateľstva v poproduktívnom veku na úkor podielu ostatných vekových skupín, čo bude súvisieť so zvyšovaním stredného veku populácie a jej postupného starnutia.

Takýto očakávaný vývoj počtu obyvateľov mesta a ich orientačná štruktúrna skladba sú smernými východiskovými údajmi pre všetky ostatné kapacitné prepočty ďalšieho urbanistického rozvoja mesta, t.j. pre stanovenie nevyhnutného (optimálneho) rozsahu jeho jednotlivých funkčných plôch, pre určenie potrebných kapacít a tempa bytovej výstavby, ale aj návrhu zariadení sociálnej a technickej vybavenosti, ostatných zariadení občianskej vybavenosti, ponuky pracovných príležitostí, potrieb základných športových a rekreačných zariadení a pod.

V roku 2001 bolo v meste Bardejov a k nemu pričlenených obciach celkom 9.147 bytových domácností, 10.435 hospodáriacich domácností a 10.969 cenzových domácností. Štruktúra cenzových domácností bola pri sčítaní evidovaná takto:

### **Počet cenzových domácností**

	absolútne	v %
<b>Úplné rodiny</b>	7.200	65,63 %
z toho: - bez závislých detí	2.631	-
- zo závislými deťmi	4.569	-
<b>Neúplné rodiny</b>	1.281	11,68 %
z toho: - bez závislých detí	513	-

### **Hlavné výsledky prognózy sú:**

- počet obyvateľov bude stúpať veľmi pomaly
- starnutie obyvateľstva sa zrýchli
- počet cenzových domácností sa zvýši na úroveň 19 300 (nárast o 800 domácností)
- priemerná veľkosť domácnosti klesne na úroveň 2,11 osôb na domácnosť
- výrazne narastie počet 1-členných domácností
- najpočetnejšou skupinou cenzových domácností zostanú úplné rodiny, v rámci nich sa zníži prevaha rodín s deťmi nad rodinami bez detí

Na jeden štatistický byt v Bardejove (v r. 2001 celkom 9.257 trvalo obývaných bytov) pripadalo pri sčítaní 1,185 cenzovej domácnosti, 1,127 samostatne hospodáriacej domácnosti a 0,988 bytovej domácnosti. Jednej cenzovej domácnosti prislúchal podiel 0,844 štatistického bytu. Maximálny deficit bytového fondu vo vzťahu k počtu cenzových domácností bol 1.178 bytov. Odhadovaný reálny deficit na cca 65 %-nej úrovni nechceného spolužitia cenzových domácností je cca 750 bytov. Vo vzťahu k samostatne hospodáriacim domácnostiam je súčasný deficit bytového fondu opätovne 1.178 domácností, čo vyjadruje potrebu novej bytovej výstavby, resp. nových bytov v čase konania cenzu. Skutočná potreba je však závislá od ekonomických a sociálnych možností jednotlivých rodín, a zodpovedá úrovni max. 60 % štatistickej (cenzovej) potreby, t.j. 706,8 bytu.

Z ukazovateľov počtu domácností a vekovej štruktúry obyvateľov v meste vyplýva hlavný ukazovateľ plánu rozvoja bývania, a to je zabezpečiť bývanie pre obyvateľov mesta v bytoch bežného štandardu pre mladé rodiny s deťmi, pre seniorov, ktorí nemajú bývanie



v domovoch dôchodcov a v penzióne, zabezpečiť nízko štandardné a nízko prahové bývanie pre obyvateľov v sociálnej a hmotnej núdzi.

### **3 Zhodnotenie stavu a kvality bývania**

Úroveň bývania v meste Bardejov je možné zhodnotiť z hľadiska počtu bytov na 1000 obyvateľov mesta. V roku 2001, po poslednom sčítaní obyvateľov, bytov a domov v meste Bardejov pripadalo na 1000 obyvateľov 215 bytov, čím možno skonštatovať, že mesto malo pomerne vysoký deficit bytov v porovnaní so SR, kde na 1000 obyvateľov pripadalo 310 bytov. Úroveň bývania v meste Bardejov do roku 2004 sa výrazne zmenila a na 1000 obyvateľov pripadalo 318 trvalo obývaných bytov. V súčasnosti počet bytov na 1000 obyvateľov mesta Bardejov je 323 (relevantný údaj pre SR bude k dispozícii po sčítaní ľudu v roku 2011). Priemerný počet bytov na 1000 obyvateľov vo vyspelých krajinách EÚ je 400 bytov.

V súvislosti s požiadavkou skvalitnenia bývania občanov mesta je poskytnutie kvalitnej správy a hospodárenia s bytovým fondom. Je potrebné riešiť údržbu, opravu a obnovu bytových objektov. Platí to tak pre mestský bytový fond, ako aj pre družstevný a súkromný bytový fond. V meste pôsobia štyri správčovské spoločnosti a nezistený počet spoločenstiev vlastníkov bytov.

Mesto nemá dosah na kvalitu činnosti jednotlivých spoločností a spoločenstiev bytov, malo by však podporovať činnosť organizácií, ktoré zabezpečujú poradenstvo v oblasti správy a hospodárenia s bytovým fondom. Je lacnejšie bytový fond obnoviť ako stavať nové byty.

### **4 SWOT analýza rozvoja bývania v meste Bardejov**

SWOT analýza poskytuje hodnotenie silných a slabých stránok územia, príležitostí a ohrození, umožňuje rýchly prehľad východiskovej situácie územia pred formulovaním stratégie. Analýza silných a slabých stránok sleduje súčasný stav z hľadiska vnútorných faktorov, odhaľuje, čo v meste máme pozitívne a negatívne. Silnou stránkou územia sú jeho prirodzené dispozície a akákoľvek konkurenčná výhoda. Slabou stránkou je to, čo je v území nedostatočné, alebo čo sa robí nedostatočne v porovnaní s inými.

Analýza príležitostí a ohrození sa zameriava na budúci rozvoj regiónu z hľadiska vonkajších faktorov, určuje možnosti rozvoja a riziká, s ktorými treba rátať. Príležitosťou územia je akýkoľvek pozitívny trend, ktorý môže byť impulzom pre jeho ďalší rozvoj v prípade, že sa nájdu zdroje na jeho realizáciu a bude oň záujem. Ohrozením územia sú akékoľvek nevýhodné trendy alebo smery vývoja na úrovni regionálnej, národnej či celosvetovej.

Silné stránky	Slabé stránky
<p><u>Rozvoj mesta</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aktuálny územný plán</li> <li>- systematické riešenie rozvoja bývania</li> </ul> <p><u>Lokality</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dostatok lokalít s dostatočnou kapacitou pre rozvoj bývania</li> </ul> <p><u>Bytový fond</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bytový fond prevažne v súkromnom vlastníctve</li> <li>- snaha vlastníkov bytov o realizáciu opatrení zameraných na energetické úspory (merače tepla, zatepl'ovanie bytových domov)</li> <li>- bytový fond sa intenzívne obnovuje</li> </ul> <p><u>Iné</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vybudovaná sieť zariadení občianskej vybavenosti v meste ( športové, zdravotné, kultúrne inštitúcie).</li> </ul>	<p><u>Lokality a infraštruktúra</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nedostatok pozemkov vo vlastníctve mesta pre rozvoj bývania</li> <li>- zastaranosť inžinierskych sietí</li> </ul> <p><u>Existujúci bytový fond</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nevyhovujúca štruktúra bytového fondu (nedostatok menších a stredne veľkých bytov, nedostatok mestských nájomných bytov)</li> <li>- 1/3 obyvateľov býva v stiesnených podmienkach</li> <li>- problematická údržba bytového fondu (nevytvára sa dostatočný fond opráv)</li> <li>- vysoké ceny bytov, nedostatok cenovo prístupných bytov</li> </ul> <p><u>Nová bytová výstavba</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nedostatok financií na bytovú výstavbu – u občanov aj v mestskom rozpočte</li> <li>- nedostatočné zapojenie súkromného sektora do bytovej výstavby</li> <li>- nepochopenie občanov, že mestské byty sú iba štartovacie</li> </ul> <p><u>Sociálne bývanie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nedostatočná kapacita domova dôchodcov</li> <li>- nedostatok dostupných bytov pre dôchodcov</li> <li>- chýbajúce ubytovacie zariadenia pre ľudí v sociálnej núdzi (nízkoštandardné byty, nízko prahové ubytovanie, útulok pre matky s deťmi, bývanie pre bezdomovcov, ubytovňa pre neplatičov)</li> <li>- množstvo ľudí v sociálnej núdzi, najmä z rómskych skupín</li> <li>- množstvo bezdomovcov, nedostatočná záchytná sieť pre nich.</li> </ul>

Príležitosti	Ohrozenia
<ul style="list-style-type: none"> <li>- v budúcnosti povinná energetická certifikácia objektov (označenie o energetickej hospodárnosti budovy),</li> <li>- možnosť čerpať financie na rozvoj bývania z dotácií a úverových programov financovaných zo štátneho rozpočtu,</li> <li>- možnosť čerpať financie na rozvoj bývania z fondov EÚ – „Regenerácia sídiel“,</li> <li>- ekonomický rozvoj SR,</li> <li>- rozvoj podnikateľských aktivít v regióne,</li> <li>- prílev zahraničných investícií do regiónu,</li> <li>- rast zamestnanosti,</li> <li>- rast kúpyschopnosti obyvateľov.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proces starnutia obyvateľstva, pokles pôrodnosti a nízky podiel detskej zložky s výnimkou rómskeho obyvateľstva, vysoká rozvodovosť,</li> <li>- zväčšovanie rómskej populácie,</li> <li>- zvyšovanie segregácie komunít v sociálnej núdzi, najmä rómskych komunít, v dôsledku nesystémového riešenia ich bývania (vznik a zväčšovanie „get“),</li> <li>- ukončenie deregulácie ceny nájomného v bytoch (dopad na špecifické skupiny),</li> <li>- časté a nepredvídateľné zmeny v legislatíve,</li> <li>- nedostatok finančných zdrojov vyčlenených vládou SR na programy rozvoja bývania,</li> <li>- nesprávny prístup k oprave a údržbe bytov v panelových domoch, ktorý môže viesť k rýchlemu zastarávaniu a neatraktívnosti takýchto bytov a celých bytových domov</li> </ul>

## B. PLÁN ROZVOJA BÝVANIA V MESTE BARDEJOV NA OBDOBIE 2010-2015 S VÝHLADOM DO ROKU 2019

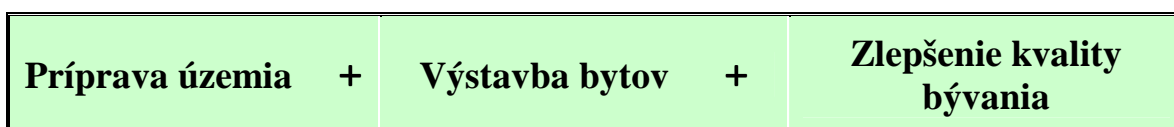
### 1 Voľba stratégie

Východiskom pre návrh stratégie mesta Bardejov v oblasti rozvoja bývania bola analýza vonkajšieho a vnútorného prostredia, analýza SWOT a analýza identifikovaných problémových oblastí. Stratégia berie do úvahy aktuálny stav a predpokladaný vývoj demografie v meste, štruktúru bytového fondu, ale aj požiadavky obyvateľov mesta. Návrh zohľadňuje reálne možnosti samosprávy v oblasti lokálnej bytovej výstavby.

*Stratégia rozvoja bývania v meste Bardejov je zameraná na tri oblasti:*

1. príprava územia
2. výstavba bytov
3. zlepšenie kvality bývania

#### Stratégia rozvoja bývania v meste Bardejov



*Medzi priority samosprávy patrí:*

- a) zabezpečiť sociálne bývanie v meste v nevyhnutnom rozsahu
- b) prilákať súkromných investorov bytovej výstavby do mesta a spolupracovať s nimi pri príprave územia
- c) zvýšiť starostlivosť o bytový fond v meste
- d) revitalizovať obytné zóny v meste

*Plán rozvoja bývania v meste Bardejov vychádza z dvoch základných faktorov:*

- a) v trhovom hospodárstve občan nesie primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania
- b) úlohou mesta je najmä vytvárať podmienky pre rozvoj bývania

Výsledkom spoločného pôsobenia občana, mesta, štátu a súkromného sektora v oblasti rozvoja bývania by mal byť vyvážený bytový trh a dostatok bytov zodpovedajúcich požiadavkám a možnostiam obyvateľov.

*Pôsobnosť obcí* je zameraná najmä na vytváranie priestorových podmienok v rámci územného rozvoja sídiel pre rozvoj bývania. Medzi úlohy obce patrí najmä:

- zabezpečovať obstarávanie, schvaľovanie a aktualizovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón
- spracovávať programy rozvoja bývania obce vrátane programov obnovy bytového fondu v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou ako aj programom

hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce a vytvárať vhodné podmienky pre ich realizáciu

- koordinovať s účastníkmi procesu rozvoja bývania zabezpečovanie pozemkov a výstavbu technickej infraštruktúry pre výstavbu bytov
- vytvárať podmienky pre obnovu bytového fondu a revitalizáciu obytných zón a aktívne spolupôsobiť pri zvyšovaní povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav a vzhľad bytového fondu
- viesť databázu o stave bývania, bytového fondu a potrebe bytov v obci
- pri rozvoji bývania zohľadňovať konkrétnu potrebu obyvateľstva zisťovanú na základe prieskumov o reálnom dopyte po bývaní v obci
- skvalitňovať správu a hospodárenie s obecným bytovým fondom
- vybudovať na obecných (mestských) úradoch najmä väčších miest odborné útvary, ktoré budú mať vo svojej pôsobnosti starostlivosť o rozvoj bývania a poskytovanie informácií a metodickéj pomoci týkajúcej sa hospodárenia s bytovým fondom

**Súkromný sektor** má dominantné postavenie pri zabezpečovaní činností spojených s rozvojom bývania a obnovou bytového fondu, najmä s poskytovaním služieb zabezpečovaním finančných zdrojov. Zo strany súkromného a mimovládneho sektoru (inštitúcií finančného trhu, investorov, inžinierskych a projektových organizácií, stavebných firiem, obyvateľstva a iných subjektov ako nadácií, neziskových organizácií a pod.) je potrebné podieľať sa najmä na:

- financovaní rozvoja bývania
- príprave pozemkov a ich zainvestovaní technickou infraštruktúrou
- výstavbe bytov a spravovaní bytového fondu
- poskytovaní ďalších služieb spojených s bývaním a jeho rozvojom
- správnom užívaní, kvalitnej údržbe a potrebnej obnove bytového fondu, nakoľko súkromný sektor – obyvateľstvo je zároveň konečným užívateľom bytov tvoriacich bytový fond

Jednou z inštitucionálnych foriem, ktorá v zahraničí pôsobí pri rozvoji bývania, je vytváranie verejno-súkromných partnerstiev (projekty PPP public-private-partnership)

## 2 Súčasná potreba rozvoja bývania

Zo súčasného stavu obyvateľstva v meste Bardejov vyplýva neuspokojený dopyt po novom bývaní predovšetkým zo zmien v štruktúre domácností, z nových nárokov na bývanie mladých príjmovovo samostatných jedincov, ako aj z rastu produktívnej kategórie obyvateľstva. Oddelenie sociálne, bytové a zdravotníctva doposiaľ eviduje 110 žiadostí na pridelenie nájomných bytov. Tento počet je iba orientačný, pretože žiadatelia po získaní bytu iným spôsobom alebo po zmene pobytu vo väčšine prípadov žiadosť na byt nezrušili. Je však reálny predpoklad, že počet žiadostí bude stúpať.

Keďže časť obyvateľov mesta nedisponuje dostatočnými finančnými prostriedkami na kúpu vlastného bytu, ani príjmami potrebnými na získanie úverových zdrojov, sú tieto domácnosti odkázané na pomoc verejného sektora.

## Sociálne bývanie

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.

Časť obyvateľstva nedisponuje dostatočnými finančnými prostriedkami na kúpu bytu, ani takou výškou príjmu, ktorá by mu umožnila splácať hypotekárny úver. Tieto domácnosti sú odkázané na pomoc verejného sektora. 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 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:

- a) občania, ktorí sú ohrození 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 ochranej výchovy
  - starí ľudia, osamelí rodičia s deťmi a mnohohodtné rodiny
  - občania rómskej marginalizovanej komunity
- b) 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 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.

Novým prístupom v rozvoji sociálneho bývania na Slovensku je myšlienka zakladania neziskových bytových organizácií predstavujúcich sociálneho developera. Takého organizácie fungujú v zahraničí už niekoľko desaťročí. Neziskové bytové organizácie, ktoré pôsobia v jednotlivých krajinách EÚ, majú spoločné črty:

- sú to samostatné právnické osoby, ktoré majú formu družstva, nadácie alebo obchodnej spoločnosti
- svojou hlavnou činnosťou sledujú verejný záujem – poskytovanie cenovo prístupného bývania na štandardnej úrovni
- ako vedľajšiu činnosť realizujú bytovú výstavbu za účelom predaja, zo získaných finančných prostriedkov realizujú neziskové nájomné bývanie
- sú financované zo súkromných zdrojov (úvery, dary, príspevku od súkromných právnických a fyzických osôb) a verejných zdrojov (granty a zvýhodnené pôžičky), cieľom je dosiahnuť samofinancovateľnosť týchto organizácií
- pracujú na princípe sociálneho bývania

- v bytoch neziskových bytových organizácií sa uplatňuje nákladové nájomné (náklady na správu, údržbu a opravy, splátky úveru)
- neziskový a verejnoprospešný charakter ich činnosti je sledovaný špeciálnou inštitúciou

Na efektívne fungovanie týchto organizácií na Slovensku je potrebné prehodnotiť platný právny a finančný rámec a prispôbiť ho pre činnosť týchto organizácií a tým zabezpečiť ich životaschopnosť (v zákone o neziskových organizáciách vymedziť termín a činnosť neziskových bytových organizácií, zriadiť zastrešujúcu organizáciu, vytvoriť špeciálne bankové produkty pre neziskové bytové organizácie zo strany komerčných bánk).

#### ***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, mnohohdetné rodiny, občanov po ukončení ústavnej alebo ochrannej 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, pričom sa bude vychádzať z majetkových pomerov budúcich užívateľov

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, domovy dôchodcov, 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 komunít.

#### ***Rozvoj sociálneho 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 je v súčasnosti 4 % nájomných bytov. Podiel nájomného sektora dosahuje v EÚ hodnotu 18 %. 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.

***V nasledujúcom období bude potrebné realizovať výstavbu:***

- malometrážnych bytov pre mladé rodiny( byty bežného štandardu)
- malometrážnych bytov pre bývajúcich občanov s nízkymi príjmami ( byty bežného štandardu)
- bytov špeciálneho určenia, napr. domy s opatrovateľskou službou
- bytov nižšieho štandardu pre občanov s nízkym príjmom z dôvodu nedostatočnej osobnostnej kompetencie zabezpečiť si vlastné bývanie
- bývanie pre týrané osoby
- ubytovanie pre neprispôsobivých občanov a bezdomovcov

Výstavbu bytov bežného štandardu s vyššou podlahovou výmerou a bytov nadštandardných vybavenosťou a podlahovou plochou by mal realizovať súkromný sektor.

## **2 Návrh lokalít na výstavbu bytových domov a rodinných domov**

Úlohou mesta je vytvárať podmienky pre výstavbu bytových domov a rodinných domov, od územno-plánovacej dokumentácie cez koordináciu a účasť na rozvoji technickej infraštruktúry.

Pre výstavbu bytov v bytových domoch má mesto Bardejov vytypované tri základné lokality a to Vinbarg, Bardejovskú Novú Ves, Dlhú Lúku a Radničné námestie. Pri prvých troch lokalitách je nutné majetkovo - právne vysporiadanie a výstavba alebo prekládka inžinierskych sietí. Pre celkové vyčíslenie množstva bytových jednotiek v uvedených lokalitách je potrebné spracovať podrobnejšiu dokumentáciu.

***Analýzou a zhodnotením možností pre výstavbu nájomných mestských bytov je možné využiť nasledujúce lokality:***

1. **Vinbarg I. etapa** – 3.stavba: nutné majetkovo-právne vysporiadanie pozemkov a výstavba inžinierskych sietí. Pre vyčíslenie množstva bytových jednotiek je potrebné spracovať podrobnejšiu dokumentáciu.
2. **Bardejovská Nová Ves – pred štadiónom:** nutné majetkovo-právne vysporiadanie pozemkov a výstavba inžinierskych sietí. Pre vyčíslenie množstva bytových jednotiek je potrebné spracovať podrobnejšiu dokumentáciu.
3. **Dlhá Lúka – oblasť medzi strojárňami a Dlhou Lúkou:** nutné majetkovo-právne vysporiadanie pozemkov, výstavba inžinierskych sietí. Pre vyčíslenie množstva bytových jednotiek je potrebné spracovať podrobnejšiu dokumentáciu.

Podľa Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo 7.12.2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2007 a V-1/2008 možno poskytnúť dotácie na obstarávanie nájomných bytov na :

- a) výstavbu bytu v bytovom dome alebo polyfunkčnom bytovom dome

- b) výstavbu bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou v bytovom dome alebo v nebytovej budove
- c) kúpu bytu v bytovom dome alebo rodinnom dome
- d) kúpu a dokončenie rozostavaného bytu

Na obstaranie bytu hore uvedeným spôsobom môže mesto získať dotácie:

- a) byt bežného štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha neprevyší 50m<sup>2</sup> a priemerný oprávnený náklad stavby neprevyší 860 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, možno získať dotáciu vo výške 30% oprávnených nákladov stavby
- b) byt bežného štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha prevyší 50m<sup>2</sup> a neprevyší 65m<sup>2</sup> a priemerný oprávnený náklad stavby neprevyší 836 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, možno získať dotáciu vo výške 25% oprávnených nákladov stavby

Na obstaranie bytu stavebnými úpravami ostatných budov na bývanie, alebo stavebnými úpravami nebytového priestoru, ktorými sa získa byt s vybavením bežným štandardom:

- a) ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome neprevyší 50m<sup>2</sup> a priemerný oprávnený náklad stavby neprevyší 620 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, možno získať dotáciu vo výške 30% oprávnených nákladov stavby
- b) ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome prevyší 50m<sup>2</sup> a neprevyší 65m<sup>2</sup> a priemerný oprávnený náklad stavby neprevyší 599 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, možno získať dotáciu vo výške 25% oprávnených nákladov stavby.

**Prehľad lokalít pre individuálnu bytovú výstavbu v katastri Bardejov**

čís. lok.	Názov lokality	ciel'. počet RD	súč. st. rozost. RD	plocha územia v m <sup>2</sup>	vlastník pozemku	poznámka
1.	Tehelná-III.et.	30	0	22.945	mesto	
2.	Šibenná hora	134	6	350.000	fyz. osoby	
3.	Moliterka II.etapa	40	8	31.120	fyz. osoby	RD vo výst.
4.	Moliterka III.etapa	84	0	62.530	fyz. osoby	
5.	Štefánikova ul.	11	0	7.155	fyz.os.+mesto	
6.	Poštárka k Lukavici	15	6	20.625	fyz. osoby	
7.	Pod Mihaľovom – I.et.	26	22	31.818	stavebníci	pred ukonč. výst.RD
8.	Pod Mihaľovom-II.et.	138	1	121.161	fyz. osoby	
9.	Pod Dubinami	124	0	47.551	fyz. osoby	
10.	Mičkova (Hančov)	8	4	8.300	fyz. osoby	
11.	Bardejov. záb.- sever	5	2	6.100	fyz. osoby	
12.	Bardejov. záb.- juh	6	5	6.400	fyz. osoby	
13.	Toplianska	11	6	7.552	fyz. osoby	
14.	Za BPS	13	0	13.774	fyz. osoby	
15.	Kutuzovova- pri SPOŠ	13	1	13.943	fyz. osoby	



16.	Za Dolinou	22	0	15.440		
	<b>Spolu</b>	<b>680</b>				

***Prehľad lokalít pre individuálnu bytovú výstavbu v katastri BNV***

čís. lok.	Názov lokality	cieľ. počet RD	súč.st. rozost. RD	plocha územia v m <sup>2</sup>	vlastník pozemku	poznámka
1.	B.N.Ves – juh.vých.č.	52	1	39.264	fyz. osoby	
2.	B.N.Ves – nové sídl.	167	4	51.755	fyz. osoby	
	<b>Spolu</b>	<b>219</b>				

***Prehľad lokalít pre individuálnu bytovú výstavbu v katastri Dlhá Lúka***

čís. lok.	Názov lokality	cieľ. počet RD	súč.st. rozost. RD	plocha územia v m <sup>2</sup>	vlastník pozemku	poznámka
1.	Dlhá Lúka – Pod kútmi	13	2	17.578	fyz. osoby	
2.	Kamenec Dlhá Lúka	34		33.520	stavebníci	
	<b>Spolu</b>	<b>47</b>				

**Tehelná III. - 30 rodinných domov**

Uvažovaná lokalita sa nachádza v severozápadnej časti sídliska IBV na Tehelni. Bezprostredne nadväzuje na jestvujúcu zástavbu. Prístup do lokality je uvažovaný z jestvujúcej komunikácie. Hlavné inžinierske siete sú uvažované čiastočne aj pre lokalitu Moliterka II. etapa. Projektová dokumentácia je vypracovaná na kompletnú technickú vybavenosť.

**Šibená hora - 134 rodinných domov**

Urbanistická štúdia rieši potrebu využitia možnosti rozvoja bytovej výstavby v danej lokalite. Funkčne rieši väzby na centrálnu časť sídla. Technická infraštruktúra si vyžiada zvýšené finančné náklady z titulu napojenia sietí v miestach, kde to dimenzie uličných rozvodov dovoľujú.

**Moliterka III.etapa - 84 rodinných domov**

Predmetná plocha tejto lokality je určená na zástavbu rodinnými domami. Nachádza sa vo východnej časti sídliska Moliterka. Bezprostredne naväzuje na jestvujúcu zástavbu. Inžinierske siete budú riešené v nadväznosti na lokalitu Tehelná III. etapa. V súčasnosti je územie využívané na poľnohospodárske účely. Body odberov technického vybavenia sú určené v uličných rozvodoch sídliska Moliterka I.etapa.

#### Moliterka II.etapa - 40 rodinných domov

Za účelom riešenia lokality sústrednej výstavby rodinných domov a ukončenie prístupových a obslužných komunikácií bola vypracovaná urbanistická štúdia rozšírenia sídliska Moliterka. Technické vybavenie je riešené napojením na jestvujúcu infraštruktúru zokruhovaním.

#### Štefánikova ulica - 11 rodinných domov

Predmetná lokalita sa nachádza v severozápadnej časti mesta " Pod haťou " v dotyku na teleso rieky Tople. Prístup je riešený z jestvujúcej komunikácie. Technická infraštruktúra je v štádiu prípravy projektu. Z hľadiska ochrany príválových vôd je potreba navýšenia terénu celej lokality.

#### Poštárka - k Lukavici - 15 rodinných domov

Na základe požiadaviek vlastníkov záhrad v uvedenej lokalite, ktoré súvisia so zámerom využiť predmetné územie na individuálnu bytovú výstavbu, bola spracovaná štúdia za účelom rozhodovania pri zmene územného plánu. V súčasnosti v tejto lokalite sú postavené 6 RD.

#### Pod Mihaľovom - I.etapa - 26 rodinných domov

Lokalita sa nachádza nad sídliskom Družba. V rámci zmeny ÚP M je územie určené na rozvoj obytnej zóny. Technická infraštruktúra (okrem komunikácie) je ukončená. Jednotlivé uličné siete sú napojené na jestvujúce rozvody uložené v obchvatovej komunikácii.

#### Pod Mihaľovom II.etapa - 138 rodinných domov

Urbanistická štúdia rieši možnosť zástavby územia rodinnými domami. Je ohraničená okružnou komunikáciou sídliska Družba, navrhovanou preložkou cesty I77 a chatovou osadou. Technická infraštruktúra na ktorú je možné sa napojiť prechádza severným okrajom riešeného územia.

#### Pod Dubinami - 124 rodinných domov

Urbanistická štúdia rieši možnosť zástavby rodinnými domami. Zástavba by mala pokračovať v ulici Pod Grónerom a mala by byť prepojená s Duklianskou ulicou (cestou I/77) novým premostením cez rieku Topľa. Pre zhruba jednu tretinu lokality je vybudovaný rozvod EN, vodovodu a čiastočne aj komunikácia. Kanalizáciou je vybavená celá lokalita.

#### Za BPS - 13 rodinných domov

Lokalita sa nachádza v území medzi BPS a tehelnou ulicou. Lokalita by mala spojiť ulicu Tehelná s ulicou Pri štepnici. Technická infraštruktúra na ktorú je možné sa napojiť prechádza východným okrajom riešeného územia.

#### Za Dolinou – 22 rodinných domov

Lokalita sa nachádza v údolí medzi sídliskom Moliterka a sídliskom Vinbarg. Lokalita by mala byť komunikačne napojená na prístupovú cestu na sídlisko Vinbarg. Na komunikáciu je vydané stavebné povolenie. Technická infraštruktúra na ktorú je možné sa napojiť prechádza východným okrajom riešeného územia.

#### Kamenec Dlhá Lúka - 14 rodinných domov

V uvedenej lokalite je možnosť výstavby uvažovaného počtu rodinných domov. Projektová dokumentácia rieši uličné rozvody v komunikácii a na okraji parciel. Napojenie koncovej parcely bude riešené domovými prípojkami. Prístup k pozemkom je zabezpečený predĺžením miestnej komunikácie s otočkou.

#### Bardejovská Nová Ves - juhozáp. časť - 52 rodinných domov

Územie sa nachádza na juhovýchode mestskej časti Bardejovská Nová Ves. Lokalita je z časti zastavaná rodinnými domami a vyznačuje sa potrebou ďalšej zástavby. Územie je vybavené technickou infraštruktúrou iba čiastočne. Južná časť si vyžaduje osobitnú pozornosť z titulu priesaku a návalu zrážkových vôd.

#### Bardejovská Nová Ves – Nové sídlisko - 167 rodinných domov

Územie sa nachádza na severozápade mestskej časti Bardejovská Nová Ves. Lokalita rozširuje územie sídliska RD o ďalšie územie s možnosťou výstavby ďalších 167 rodinných domov.

#### Mičkova – Hančov – 8 rodinných domov

Územie sa nachádza v lokalite prístupnej z Mičkovej ulice cez železničnú trať Bardejov – Prešov s kapacitou 8 rodinných domov, pričom v súčasnosti sú postavené 4 RD (3 RD pred rokom 1989). Lokalita je vybavená rozvodom EN a skupinovým vodovom.

#### Bardejovská Zábava – juh – 5 rodinných domov

Ide o lokalitu, ktorá vznikla predĺžením jestvujúcej zástavby a dostavbou prieluky – voľných nezastavaných parciel medzi jestvujúcou zástavbou. Na území je možné postaviť 5 samostatne stojacich rodinných domov, z čoho 2 RD sú už postavené. V lokalite je potrebné dobudovať komunikáciu a verejné osvetlenie.

#### Bardejovská Zábava - sever – 6 rodinných domov

Územie sa nachádza na okraji katastrálneho územia Bardejov s katastrálnym územím Kľušov. Vznikla predĺžením jestvujúcej zástavby. V súčasnosti sú v lokalite postavené 3 rodinné domy.

#### Toplianska ul. - východná strana – 11 rodinných domov

Územie sa nachádza na nábreží rieky Topľa a vzniklo odpredajom zbytkových parciel mestom pre vlastníkov RD na Kúpeľnej ulici. V lokalite je možné postaviť 11 rodinných domov a v súčasnosti je postavených a skolaudovaných 5 rodinných domov.

#### Kutuzovova ul. - pri SPOŠ – 13 rodinných domov

Lokalita vznikla zmenou využitia územia z plôch pre šport a rekreáciu na plochy malopodlažnej bytovej zástavby so základnou občianskou vybavenosťou. Nachádza sa na východnej strane areálu SPOŠ (Strednej poľnohospodárskej školy) a je určená pre výstavbu 13 rodinných domov. V súčasnosti je rozostavaný jeden rodinný dom. Lokalita nie je vybavená inžinierskymi sieťami.

#### Pod Vinbargom

Ide o riešenie prístupu k lokalite Kutuzovova ul – pri SPOŠ z cesty I/77 pri Mokrolužskom moste po nábreží rieky Topľa.

#### Dlhá Lúka – Pod kútmi – 13 rodinných domov

Lokalita bola vytvorená mestom a následne boli pozemky odpredané súčasným vlastníkom. Na území je možné postaviť 13 rodinných domov a v súčasnosti sú rozostavané tri RD. Lokalita je vybavená verejným vodovom.

### Poštárka – Rómske sídlisko

Územie sa nachádza v lokalite jestvujúceho rómskeho sídliska. Podľa spracovanej urbanisticko - architektonickej štúdie je možnosť výstavby 176 bytových jednotiek.

Bardbyt, s.r.o. Bardejov nemá v správe nehnuteľnosti vhodné na získanie malometrážnych bytov rekonštrukciou alebo prestavbou.

*Pre individuálnu bytovú výstavbu a komerčný sektor sú v územnom pláne vytypované nasledovné lokality:*

#### ***kataster Bardejov***

<b>čís. lok.</b>	<b>Názov lokality</b>	<b>Miestne komunikácie a ochr. pásma v m<sup>2</sup></b>	<b>Vlastník pozemku</b>
01	Tehelná-III.et.	6290	Mesto BJ
02	Šibenná hora	17460	
03	Moliterka II.etapa	27720	Mesto BJ
04	Moliterka III.etapa	8400	
05	Štefánikova ul.	2310	Mesto BJ
06	Poštárka k Lukavici	3150	
07	Pod Mihaľovom – I.et.	5460	
08	Pod Mihaľovom-II.et.	18980	
09	Za BPS	4925	
10	Pod Dubinami	16000	
11	Mičkova (Hančov)		Mesto BJ*
12	Bardejov.zábava - juh		Mesto BJ
13	Bardejov.záb.- sever		Mesto BJ
14	Za Dolinou	4065	
15	Toplianska		Mesto BJ
16	Kutuzovova- pri SPOŠ		Mesto BJ
17	Pod Vinbargom		Mesto BJ
18	Poštárka–rómske sídl.		Mesto BJ

#### ***kataster Bardejovská Nová Ves***

<b>čís. lok.</b>	<b>Názov lokality</b>	<b>Miestne komunikácie a ochr. pásma v m<sup>2</sup></b>	<b>Vlastník pozemku</b>
1	B.N.Ves – juh.vých.č.	10920	
2	B.N.Ves – nové sídl.	25520	

### ***kataster Dlhá Lúka***

<b>čís. lok.</b>	<b>Názov lokality</b>	<b>Miestne komunikácie a ochr. pásma v m<sup>2</sup></b>	<b>Vlastník pozemku</b>
1	Dlhá Lúka – Pod kútmi	5576	Mesto BJ
2	Kamenec Dlhá Lúka	13520	stavebníci

\* potrebné úpravy v katastrálnej mape

## **4 Rámcové ciele rozvoja bývania**

Rozvoj bývania a zvyšovanie kvality bývania súvisia s lokálnou ekonomickou a sociálnou situáciou obyvateľstva a s postupom urbanizácie a investičného rozvoja v meste. Podmienkou úspešného rozvoja bytového trhu v meste bude, aby zo strany samosprávy boli využité všetky potrebné spôsoby plánovania a miestne nariadenia v súlade so štátnou legislatívou. Previazanosť občan, štát, obec a súkromný sektor by mali vytvoriť priaznivé podmienky pre rozvoj bývania. V trhovom hospodárstve primárnu zodpovednosť a starostlivosť za obstaranie vlastného bývania nesie občan.

Pre prípravu koncepcie rozvoja bývania a kvalifikovaného odhadu potrieb bytov v meste je potrebný veľký súbor informácií o súčasnom bytovom fonde, obyvateľstve, sociálno-ekonomických údajoch obyvateľstva, finančné zdroje. Dostupné štatistické údaje zo Sčítania obyvateľov, domov a bytov sú skoro 10 rokov staré a do značnej miery neaktuálne. Sledované údaje zo SODB môžu iba čiastočne pomôcť pri odhadoch bytovej potreby.

Vzhľadom na vývoj cenových domácností a na aktuálnosť riešenia bytovej otázky sociálne slabých skupín občanov so špecifickými potrebami v bývaní by sa mala nová bytová výstavba orientovať na nasledujúce typy bytov:

Pre mladé rodiny, občanov s nízkym príjmom, seniorov, ľudí v hmotnej alebo sociálnej núdzi, po návrate z výkonu trestu, opustených rodičov s deťmi a. by mali byť stavané nájomné byty s primeranými úhradami za bývanie adekvátne k cieľovým skupinám. Riešenie pri výstavbe bytových domov v budúcnosti by mesto Bardejov malo hľadať prostredníctvom výstavby na vlastných pozemkoch, využívaním dostupných dotácií na výstavbu a použitím vlastných finančných prostriedkov. Realizáciou výstavby malometrážnych a nízko nákladových bytov mesto zabezpečí základné – sociálne bývanie pre svojich občanov.

Dopyt o rodinné domy a viacizbové byty sa môže v budúcnosti zvýšiť, ak vznikne reálny dopyt na vylepšenie kvality bývania z hľadiska izbovosti a podlahovej výmery. Predpokladané vyššie náklady spojené s bývaním v bytoch a rodinných domoch s vyššou podlahovou výmerou, vyšším štandardom vybavenosti, použitím drahších stavebných materiálov a technológií dáva predpoklad výstavby takýchto bytov na komerčnej báze podnikateľskými subjektmi.

## **5 Plán rozvoja bývania na obdobie 2010-2015 / 2019**

### **5.1 Rozsah a forma bytovej výstavby**

Bytová výstavba by mala byť realizovaná v nasledujúcom rozsahu a forme:

#### **1. Komerčné bývanie – súkromný sektor**

- cca 90 / 200 rodinných domov
- cca 260 / 330 bytov bežného alebo vyššieho štandardu

#### **2. Sociálne bývanie – verejný sektor**

##### **a) sociálne bývanie bežného štandardu**

- cca 80 / 150 štartovacích bytov pre mladé rodiny
- cca 10 / 10 bytov pre invalidných občanov
- 63 / 45 miest v penziónoch alebo domovoch dôchodcov a byty špeciálneho určenia
- útulok pre cca 10 týraných osôb s deťmi
- bývanie pre 5 odchovancov detských domovov

##### **b) sociálne bývanie nižšieho štandardu pre obyvateľov v sociálnej núdzi a rómske marginalizované komunity**

- byty nižšieho štandardu pre rodiny v hmotnej núdzi a sociálnej (cca 50 / 50 bytov)
- ubytovňa pre neplatičov a neprispôsobivých občanov (cca 20 / 20 miest)
- prístrešie pre bezdomovcov

Charakter bytovej výstavby		Názov lokality	Kapacita lokality	Potreba bytov do r. 2015	Výhľad do r.2019	Vlastníctvo pozemkov, objektov	Pripravenosť inž. sietí	Je potrebné urobiť	Spôsob financovania	Realizátor
Byty bežného štandardu do 60 m2		Vinbarg Dlhá Lúka Bard. N. Ves	Pre vyčíslenie množstva bytových jednotiek je potrebné spracovať podrobnejšiu dokumentáciu,	80 bytov	150 bytov	Pozemky vo vlastníctve iných subjektov	IS nie sú vybudované	Spracovať urbanistickú štúdiu pre urbanizáciu územia (Vinbarg), výstavba IS, vysporiadať pozemky	MVaRR SR, mesto, fondy	mesto
Byty nižšieho štandardu		Vinbarg Dlhá Lúka Bard. N. Ves		50 bytov	50 bytov	Pozemky vo vlastníctve iných subjektov	IS nie sú vybudované	Spracovať urbanistickú štúdiu pre urbanizáciu územia (Vinbarg), výstavba IS, vysporiadať pozemky	MVaRR SR, mesto, fondy	mesto
Byty špec. určenia	Rozšírenie kapac. DD	Sídliisko Obrancov mieru	13 miest	13 miest	15 miest	Pozemky vo vlastníctve mesta	IS vybudované	Rekonštruovať, prestavať bytové jednotky	MPSVaR ROP, mesto, súkromní investori	mesto
	Seniori	Obytná zástavba		50 bytov	30 bytov					súkromní investori
Ubytovanie pre neprispôsobivých občanov a bezdomovcov, prístavba, rekonštrukcia		ul. Kacvinská,		20 miest	20 miest	Pozemok vo vlastníctve mesta	IS čiastočne vybudované	Dobudovať IS (plyn, kanalizácia)	ROP, MPSVaR, mesto	mesto
Rodinné domy		Tehelná, Šibenná hora, Moliterka, Štefánikova, Pošárka k Lukavici, Pod Mihaľovom, Pod Dubinami, Mičkova, Bardejov-sever, Bardejov-juh, za BPS, Kutuzovova, Za dolinou, BNV-juh, BNV.nové sídl., DL-Kamenec, Pod Kútmi	946	90 bytov	200 bytov	Súkromné pozemky, menšia časť vo vlastníctve mesta	IS čiastočne vybudované	Dobudovať IS podľa druhu lokality	zdroje súkr. staviteľov	súkromní investori
Rekonštrukcia bytového fondu		Radničné námestie		20 bytov	20 bytov	Pozemok vo vlastníctve mesta	IS vybudované		mesto, MVaRR SR	mesto
Byty bežného štandardu		Vinbarg Dlhá Lúka Bard. N. Ves		160 bytov	280 bytov	Pozemky vo vlastníctve iných subjektov	IS nie sú vybudované	Spracovať urbanistickú štúdiu pre urbanizáciu územia (Vinbarg)	zdroje súkr. staviteľov	súkromní investori

Plán popisuje aktivity, ktoré je potrebné realizovať na naplnenie cieľov a opatrení v priebehu rokov 2010 -2015. Určuje termín realizácie, zodpovedné subjekty a financovanie. Pri tvorbe plánu sme vychádzali zo súčasného stavu obyvateľstva a bytov v meste Bardejov, reálnej úrovne intenzity bytovej výstavby, predpokladaného stavu a štruktúry obyvateľstva, počtu domácností a štruktúry bytového fondu v roku 2015.

#### ***Predpokladané demografické údaje v roku 2015***

- 33 720 obyvateľov (nárast oproti roku 2005 o 720 obyvateľov)
- 7 100 obyvateľov v poproduktívnom veku
- 11. 113 bytov (nárast 450 bytov oproti roku 2009)

#### ***Predpoklad výstavby v období 2010-2015***

- spolu cca 450 novopostavených bytov
- spolu cca 13 novozriadených miest v domovoch dôchodcov
- 20 miest pre bezdomovcov a neprispôsobivých

#### ***Hlavné merateľné ukazovatele v roku 2015***

- úroveň 335 bytov/1000 obyvateľov v meste,
- postavených 450 bytov, z toho 250 bytov v súkromnom sektore a 200 bytov v mestskom
- nájomnom sektore (vrátane 3 bezbariérových bytov)
- zvýšenie celkového počtu mestských nájomných bytov na 641
- zriadených 13 ubytovacích miest pre seniorov v penziónoch alebo domovoch dôchodcov
- zabezpečenie nízkoštandardných a nízkoprahových bytov pre cca 200 obyvateľov v sociálnej núdzi

## **5.2 Aktivity rozvoja bývania**

V budúcnosti sa predpokladá nárast mestského bytového fondu ako aj agendy týkajúcej sa celkového rozvoja bývania v meste. Bude potrebné zabezpečovať nasledujúce aktivity:

- kvalitne hospodáriť s mestským bytovým fondom
- zabezpečovať výstavbu a správu mestského bytového fondu
- vyhľadávať vhodné finančné zdroje na realizáciu Koncepcie rozvoja bývania
- spolupracovať so súkromným a mimovládny sektorom pri zabezpečovaní pozemkov a budovaní technickej infraštruktúry pre výstavbu bytov
- spolupracovať s vlastníkmi a správcami inžinierskych sietí pri rekonštrukcii inžinierskych sietí pod bytovým fondom
- zabezpečovať aktuálne rozvojové dokumenty týkajúce sa rozvoja bývania (územnoplánovacia dokumentácia mesta, Koncepcia rozvoja bývania)
- monitorovať stav bývania v meste (viest' evidenciu o bytovom fonde, zisťovať potrebu mestských bytov, realizovať prieskumy o dopyte po bývaní, poskytovať informácie o bytovej problematike)
- poskytovať informácie a metodickú pomoc týkajúcu sa hospodárenia a starostlivosti o bytový fond
- komunikovať s verejnosťou (osveta smerom k občanom a propagácia smerom k investorom)
- realizovať Koncepciu rozvoja bývania



- pravidelne vypracovať, monitorovať a aktualizovať Plán rozvoja bývania na dané obdobie.

### 5.3 Koordinácia aktivít

Popri samotnej výstavbe bytov pre rôzne cieľové skupiny je nevyhnutné zamerať sa aj na komplexnú starostlivosť o bytový fond (obnova bytového fondu, rekonštrukcia inžinierskych sietí, revitalizácia obytných zón) a koordinácie aktivít týkajúcich sa rozvoja bývania.

Pri realizácii navrhnutých aktivít je potrebné postupovať koordinovane v týchto oblastiach:

- správa mestského bytového fondu
- výstavba mestského bytového fondu
- spolupráca s investormi bytovej výstavby a prevádzkovateľmi inžinierskych sietí v oblasti zabezpečenia pozemkov, výstavby a rekonštrukcie inžinierskych sietí
- poskytovanie poradenstva v oblasti možností financovania bytovej výstavby, správy a obnovy bytového fondu
- vyhľadávanie finančných zdrojov na realizáciu Plánu rozvoja bývania
- monitorovanie stavu bývania v meste, komunikácia s občanmi
- propagácia územia smerom k investorom bytovej výstavby
- pravidelné monitorovanie a vyhodnocovanie Koncepcie rozvoja bývania
- aktualizácia Plánu rozvoja bývania a Koncepcie rozvoja bývania

Nakoľko niektoré z činností MsÚ doteraz nezabezpečoval, túto situáciu bude potrebné v najbližšom čase personálne a organizačne riešiť. Rozvoj bývania je oblasť, kde sa prekrývajú súčasné kompetencie viacerých oddelení MsÚ a mestských spoločností. Úspešná realizácia Koncepcie rozvoja bývania sa nezaobíde bez efektívnej koordinácie bytových aktivít v meste.

### 5.4 Monitorovanie a aktualizácia

Strategické plánovanie je dlhodobý proces, ktorý pozostáva z viacerých pravidelne sa opakujúcich krokov:

1. analýza podmienok a návrh stratégie
2. plánovanie, rozpočtovanie a realizácia aktivít
3. monitorovanie, vyhodnocovanie a aktualizácia plánu na ďalšie obdobie

***Jednotlivé procesy strategického plánovania sú navzájom prepojené:***

Schválenie Koncepcie rozvoja bývania Mestským zastupiteľstvom: 2009

Začlenenie aktivít z Plánu rozvoja bývania plánovania do rozpočtu mesta: 2009 - 2015

Realizácia aktivít z Plánu rozvoja bývania v danom období: 2009 - 2015

Monitorovanie a vyhodnocovanie plnenia aktivít v danom období: 2009 - 2015

Aktualizácia Plánu rozvoja bývania na ďalšie obdobie: podľa potreby 2011, 2013, 2015

Aktualizácia Koncepcie rozvoja bývania: 2015

## **Z á v e r**

Súčasná potreba bývania vysoko prevyšuje možnosti novej bytovej výstavby, čo nepriaznivo vplýva na prirodzenú reprodukciu populácie a obmedzuje mobilitu obyvateľstva. Rozvoj bytovej výstavby je výrazne ovplyvňovaný výkonnosťou ekonomiky, disponibilnými zdrojmi vo verejnom a súkromnom sektore, dostupnosťou a cenami bytov.

Ideálnym prostriedkom riešenia bytovej otázky je kombinácia vhodnej bytovej politiky (štátnej a mestskej) a fungujúceho trhu s bytmi.