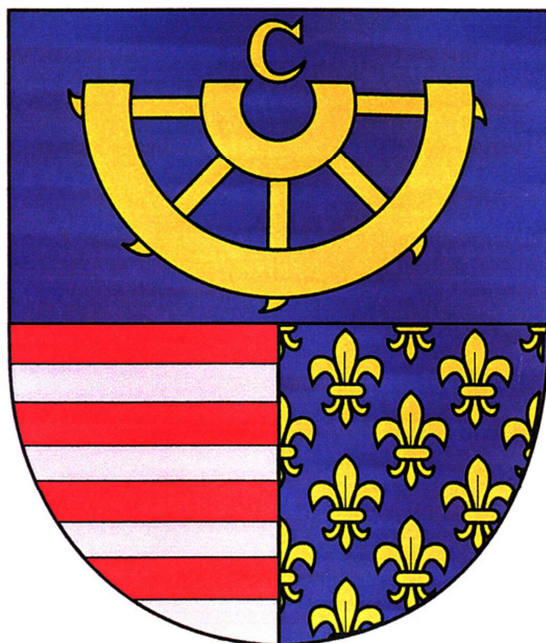


MESTO KREMNICA



PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA V MESTE KREMNICA NA ROKY 2015 – 2025

Schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Kremnici
č. dňa

OBSAH

ÚVOD	3
I. ANALYTICKÁ ČASŤ	5
A. Analýza súčasnej úrovne bývania	5
1. Zhodnotenie stavu bytového fondu, kvantitatívne údaje o bytovom fonde a kvantitatívna stránka bytového fondu v meste Kremnica	5
2. Zhodnotenie využívania bytového fondu v meste Kremnica	10
3. Mestský bytový fond	12
4. Sociálne bývanie	16
B. Demografický vývoj a prognóza	17
C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania	20
D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania	22
1. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015	22
2. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania v meste Kremnica	29
E. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery	31
1. Posúdenie dostupnosti pozemkov pre rozvoj bývania podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie	31
2. Posúdenie nárokov na výstavbu technickej infraštruktúry v jednotlivých lokalitách	32
3. Návrh najvhodnejších lokalít pre výstavbu a opatrení na ich prípravu	32
4. Swot analýza bývania v meste Kremnica	33
II. PROGRAMOVÁ ČASŤ	35
A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov (2015 – 2025)	36
B. Program rozvoja bývania na 5 rokov (2015 – 2020)	38

ÚVOD

Strategický ako i koncepčný dokument „Program rozvoja bývania v meste Kremnica na roky 2014 - 2024 (ďalej len „program rozvoja bývania“) bol vypracovaný v zmysle § 4, ods. 3, písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na usmernenie Metodického pokynu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 4/2006 z 19.05.2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja.

Spracovanie dokumentu vyplynulo i zo skutočnosti, že program rozvoja bývania je nevyhnutnou súčasťou žiadosti o dotáciu na výstavbu nájomných bytov z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Cieľom dokumentu je:

- vytvoriť podmienky pre zabezpečenie bývania rôznych skupín obyvateľov v byte, ktorý zodpovedá ich nárokom na kvalitu bývania a príjmovej situácii,
- vytvoriť priestor pre partnerstvo medzi verejným, súkromným a mimovládny sektorom v oblasti rozvoja bývania,
- rešpektovať princípy trvalo udržateľného rozvoja.

Program rozvoja bývania obce a program rozvoja bývania samosprávneho kraja môže byť integrálnou súčasťou programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce a programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja samosprávneho kraja.

Vypracovaním programu rozvoja bývania sa vytvára predpoklad pre plánovitý rozvoj bývania v obci a samosprávnom kraji.

Program rozvoja bývania vychádza z platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Podklady pre spracovanie programu rozvoja bývania sú najmä:

- a) štatistické údaje o stave a vývoji obyvateľstva a domácností, o stave a využívaní bytového fondu čerpané z výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov,
- b) vybrané údaje z evidencie obyvateľov a bytov vedenej na mestskom úrade,
- c) údaje z registra obyvateľov SR,
- d) údaje z katastra nehnuteľností,
- e) platná územnoplánovacia dokumentácia,
- f) program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce, program hospodárskeho a sociálneho rozvoja banskobystrického samosprávneho kraja, odvetvové koncepcie ústredných orgánov štátnej správy, koncepcie rozvoja jednotlivých oblastí života obce a samosprávneho kraja, komunitný plán a iné programy týkajúce sa hospodárskeho, sociálneho alebo kultúrneho rozvoja obce a samosprávneho kraja.

Dokument tvoria dve základné časti, ktoré na seba nadväzujú:

Analytická časť – sumarizuje a analyzuje súčasné podmienky bytovej politiky na území mesta Kremnica.

Programová časť – nadväzuje na prvú časť a stanovuje ciele programu rozvoja bývania pre širší okruh obyvateľov mesta Kremnica.

Pracovná skupina:

Ing. Lenka Reichlová – riaditeľ Mestského bytového podniku v Kremnici

Ing. Klára Popová – poslanec MsZ, predseda komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej politiky

Mgr. Lujza Pračková – poslanec MsZ

Viera Mišíková - poslanec MsZ

Gestor:

Komisia sociálna, zdravotná a bytovej politiky pri Mestskom zastupiteľstve v Kremnici

Na základe uznesenia MsZ.....č.....

I. ANALYTICKÁ ČASŤ

A. Analýza súčasnej úrovne bývania

1. Zhodnotenie stavu bytového fondu, kvantitatívne údaje o bytovom fonde a kvalitatívna stránka bytového fondu v meste Kremnica (Zdroj: SOBD 2011)

1.1. Byty v meste Kremnica

Počet bytov v meste Kremnica v roku 2011 bol pri sčítaní evidovaný nasledovne:

	absolútne	v %
- obývané byty	2030	88,5
- neobývané byty	255	11,1
- s nezistenou obývanosťou	8	0,4
spolu:	2293	100,00

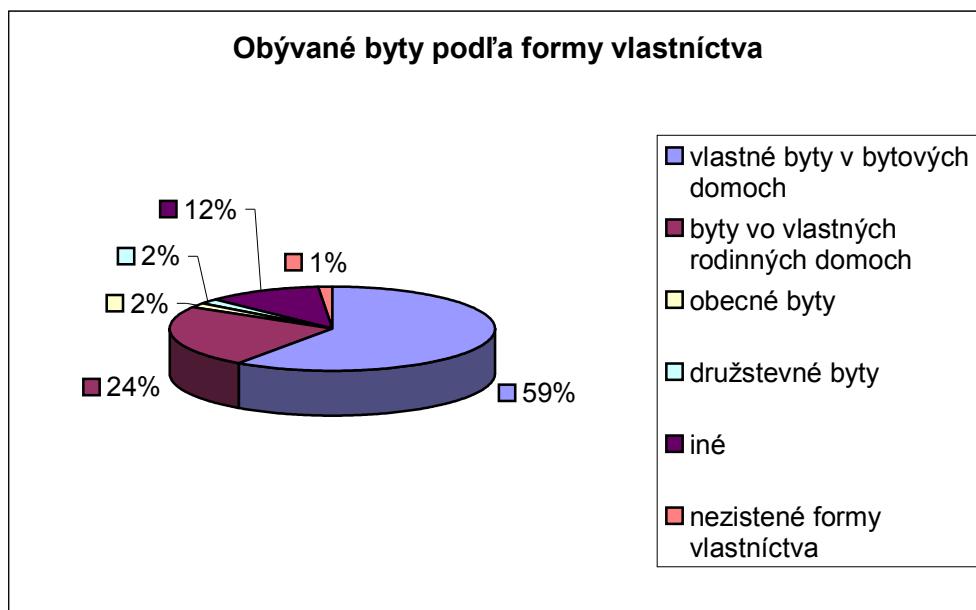
Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov Štatistického úradu SR, SOBD 2011

1.1.1. Obývané byty

Podľa výsledkov posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 bolo v meste Kremnica 2293 bytov, z nich 2030 obývaných (88,5% z celkového počtu bytov v meste Kremnica).

Formy vlastníctva obývaných bytov

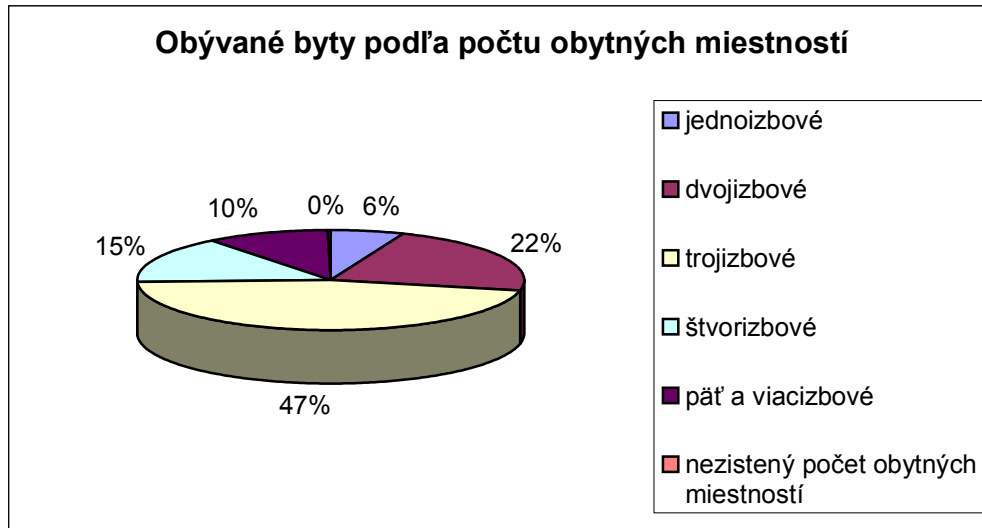
Medzi obývanými bytmi v meste Kremnica dosiahli najvyšší počet i podiel vlastné byty v bytových domoch (1214, t.j. 59,8% z celkového počtu obývaných bytov) a byty vo vlastných rodinných domoch (485, t.j. 23,9%). Nasledovali iné byty (služobné byty, byty v nájme, byty v bezplatnom užívaní a byty s ďalšími, v sčítacom formulári presne nešpecifikovanými formami vlastníctva) (234, t.j. 11,5%), družstevné byty (40, t.j. 2%) a obecné byty (31, t.j. 1,5%).



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov Štatistického úradu SR, SOBD 2011

Obývané byty podľa počtu obytných miestností

Medzi obývanými bytmi v meste Kremnica prevažujú 3 izbové byty (938, t.j. 46,2% z celkového počtu obývaných bytov), nasledujú 2 izbové byty (451, t.j. 22,2%), 4 izbové byty (304, t.j. 15%), 5 a viac izbové byty (209, t.j. 10,3%). Najmenej bolo bytov s jednou obytnou miestnosťou (122, t.j. 6%).



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov Štatistického úradu SR, SOBD 2011

Obývané byty podľa veľkosti obytnej plochy

Najviac bolo obývaných bytov s obytnou plochou 40 – 80 m² (1404, t.j. 69,2% z celkového počtu obývaných bytov) a menšou ako 40 m² (413, t.j. 20,3%). Počty a podiely obývaných bytov s obytnou plochou 81 – 100 m² (114, t.j. 5,6%) a väčšou ako 100 m² (95, t.j. 4,7%) boli približne rovnaké.

Obývané byty podľa typu kúrenia

Najrozšírenejšími typmi kúrenia v obývaných bytoch v Kremnici sú podľa výsledkov SOBD 2011 ústredné diaľkové kúrenie (837, t.j. 41,2% z celkového počtu obývaných bytov) a ústredné kúrenie lokálne (549, t.j. 27%). Iný druh kúrenia využíva (516, t.j. 25,4%) a bez kúrenia bolo (4, t.j. 0,2%) obývaných bytov.

Obývané byty podľa zdrojov energie používaných na vykurovanie

Plyn je najčastejšie používaným zdrojom energie na vykurovanie obývaných bytov v meste Kremnica (780, t.j. 38,4 z celkového počtu obývaných bytov), hneď za ním nasleduje pevné palivo (685, t.j. 33,7%). Elektrinu využíva na vykurovanie (204, t.j. 10%) a iné zdroje (143, t.j. 7%).

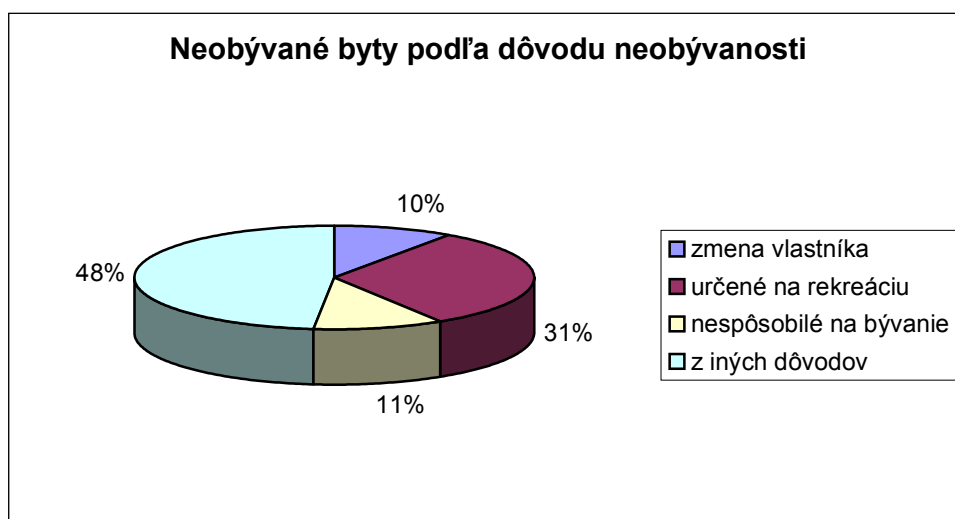
1.1.2. Neobývané byty

Podľa výsledkov SOBD 2011 bolo v Kremnici 255 neobývaných bytov, t.j. 11,1% zo všetkých bytov.

Neobývané byty podľa dôvodu neobývanosti

Byty boli neobývané najmä z iných dôvodov (boli uvoľnené pre prestavbu, boli po kolaudácii, v dedičskom alebo súdnom konaní a neobývané z iných, v sčítacom formulári nešpecifikovaných dôvodov). Bytov neobývaných z iných dôvodov bolo v meste Kremnica

123, t.j. 48,2% z celkového počtu neobývaných bytov. Neobývaných bytov z dôvodu využívania na rekreáciu bolo druhým najčastejšie uvádzaným dôvodom neobývanosti bytu (80, t.j. 31,4%). Nespôsobilých na bývanie bolo 27, t.j. 10,6% a neobývaných z dôvodu zmeny vlastníkov bolo 25, t.j. 9,8% z neobývaných bytov.



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov Štatistického úradu SR, SOBD 2011

1.2. Domy v meste Kremnica

Počet domov v meste Kremnica v roku 2011 bol pri sčítaní evidovaný nasledovne:

	absolútne	v %
- obývané domy	723	83,4
- neobývané domy	134	15,5
- s nezistenou obývanosťou	10	1,1
spolu:	867	100,00

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov Štatistického úradu SR, SOBD 2011

1.2.1. Obývané domy

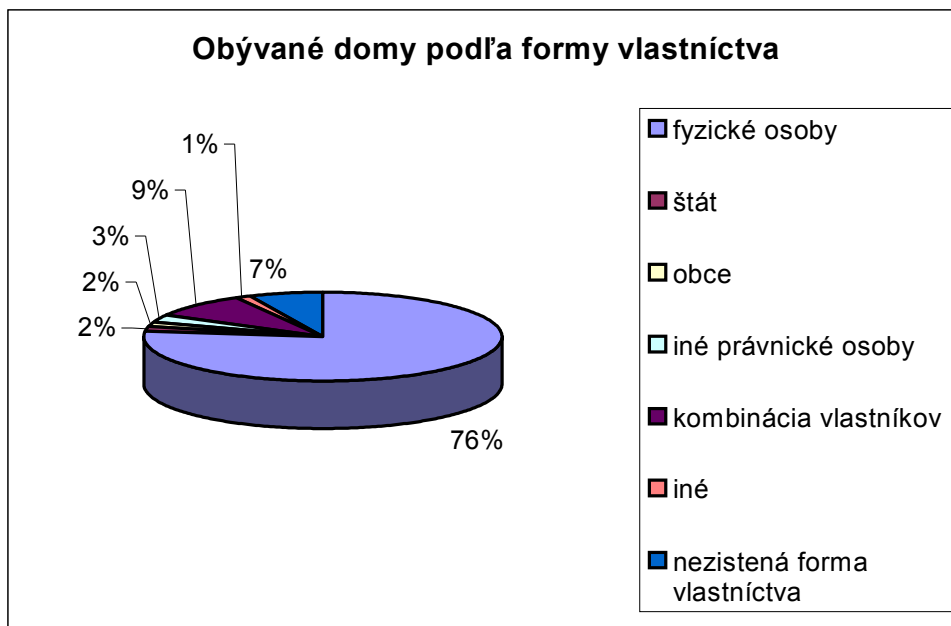
K rozhodujúcemu okamihu sčítania v roku 2011 bolo v meste Kremnica 867 domov, z nich 723 obývaných (83,4%).

Obývané domy podľa typu

Väčšinu z obývaných domov tvorili rodinné domy (556, t.j. 76,9% z celkového počtu obývaných domov). Nasledovali bytové domy (130, t.j. 18%) a iné typy domu (31, t.j. 4,3%) (internáty, študentské domovy, domovy sociálnych služieb, domovy dôchodcov, penzióny, ubytovacie zariadenia bez bytu – hotely, nemocnice...).

Obývané domy podľa formy vlastníctva

Najviac obývaných domov vlastnili fyzické osoby (556, t.j. 76,9% z celkového počtu obývaných domov). Druhou najpočetnejšou formou vlastníctva obývaných domov je kombinácia vlastníkov (65, t.j. 9% z celkového počtu obývaných domov). Iné právnické osoby vlastní 20, štát vlastní 13 a obec vlastní 11 obývaných domov.



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov Štatistického úradu SR, SOBD 2011

Obývané domy podľa obdobia výstavby

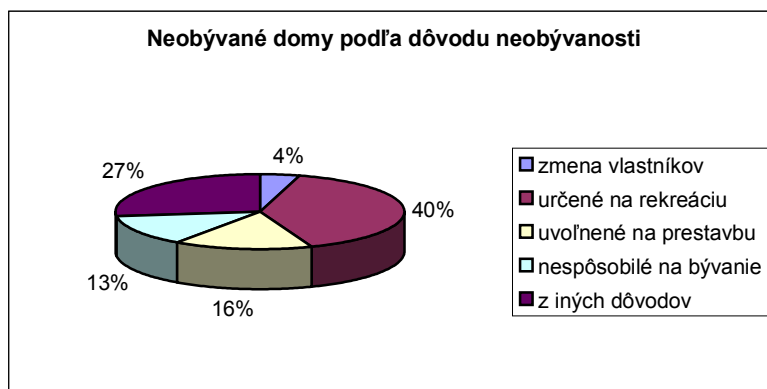
Roky 1946 – 1990 sú obdobím, počas ktorého bola postavená viac ako polovica z obývaných domov (367, t.j. 50,8% z celkového počtu obývaných domov). 238, t.j. 32,9% z celkového počtu obývaných domov bolo daných do užívania do roku 1945. V rokoch 1991 – 2000 bolo daných do užívania 32, t.j. 4,4% a po roku 2001 13, t.j. 1,8% z celkového počtu obývaných domov.

1.2.2. Neobývané domy

Neobývaných domov bolo 134, t.j. 15,5% z celkového počtu domov.

Neobývané domy podľa dôvodu neobývanosti

Ako najčastejšie dôvody neobývanosti domov v Kremnici uvádzali respondenti, že domy boli určené na rekreáciu (53, t.j. 39,6% z celkového počtu neobývaných domov), domy boli neobývané z iných dôvodov (36, t.j. 26,9% z celkového počtu neobývaných domov), domy boli uvoľnené na prestavbu (21, t.j. 15,7% z celkového počtu neobývaných domov), nespôsobilých na bývanie bolo (18, t.j. 13,4% z celkového počtu neobývaných domov) a z dôvodu zmeny vlastníkov bolo neobývaných 6, t.j. 4,4% z celkového počtu neobývaných domov.



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov Štatistického úradu SR, SOBD 2011

1.3. Obývané byty v rodinných domoch

K rozhodujúcemu okamihu sčítania v roku 2011 bolo v Kremnici 632 obývaných bytov v rodinných domoch.

Celková podlahová plocha obývaných bytov v rodinných domoch

Celková podlahová plocha väčšiny obývaných bytov v rodinných domoch sa pohybovala v rozpätí od 81 m² do 120 m² (351, t.j. 55,5% z celkového počtu obývaných bytov v rodinných domoch).

1.4. Obývané byty v bytových domoch

V bytových domoch v Kremnici sa nachádzalo k rozhodujúcemu okamihu sčítania 1335 obývaných bytov v bytových domoch.

Celková podlahová plocha obývaných bytov v bytových domoch

Najviac obývaných bytov v bytových domoch malo celkovú podlahovú plochu od 40 m² do 80 m² (903, t.j. 67,6 % zo všetkých obývaných bytov v bytových domoch).

2. Zhodnotenie využívania bytového fondu v meste Kremnica

Podľa výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktoré sa uskutočnilo v roku 2001 v meste Kremnica sa nachádzalo 1976 bytových domácností, 2282 hospodáriacich domácností a 2380 cenzových domácností, žilo tu 5822 obyvateľov. (Zdroj: ÚPN Kremnica)

V Kremnici sa v roku 2001 nachádzalo celkovo 2239 bytov, z čoho bolo 2037 trvalo obývaných. (Zdroj: Konceptia rozvoja bývania do roku 2005 s výhľadom do roku 2010).

V Kremnici sa v roku 2011 nachádzalo celkovo 2293 bytov, z čoho bolo 2030 trvalo obývaných. Žilo tu 5601 trvalo bývajúcего obyvateľstva. (Zdroj: SOBD 2011)

V roku 2001 na 1000 obyvateľov pripadalo spolu 384,6 bytov, resp. 349,9 trvalo obývaných bytov. K dosiahnutiu hodnoty 400 bytov na 1000 obyvateľov – priblíženie sa ku krajinám Európskej únie chýbalo v meste Kremnica ku dňu sčítania približne 60 bytov.

V roku 2011 na 1000 obyvateľov pripadalo spolu 409,4 bytov, resp. 362,4 trvalo obývaných bytov. K dosiahnutiu hodnoty 400 bytov na 1000 obyvateľov – priblíženie sa ku krajinám Európskej únie chýbalo v meste Kremnica ku dňu sčítania približne 40 bytov.

Štruktúra cenzových domácností v roku 2001 bola pri sčítaní evidovaná takto:

		Počet cenzových domácností	
		absolútne	v %
- úplné rodiny		1273	53,49
z toho:	- bez závislých detí	642	-
	- so závislými deťmi	631	-
- neúplné rodiny		317	13,32
z toho:	- bez závislých detí	128	-
	- so závislými deťmi	189	-
- viacčlenné nerodinné domácnosti		35	1,47
- domácnosti jednotlivcov		755	31,72
z toho:	- vo vlastnom byte	507	-
	- v inom byte	236	-
	- v podnájme	12	-
Spolu:		2380	100,00

Zdroj: ÚPN Kremnica

Štruktúra bytových domácností v roku 2001 bola pri sčítaní evidovaná takto:

		absolútne	v %
- domácnosti s 1 CD		1684	85,22
- domácnosti s 2 a viac CD		292	14,78
spolu:		1976	100,00

Zdroj: ÚPN Kremnica

Štruktúra hospodáriacich domácností v roku 2001 bola pri sčítaní evidovaná takto:

	absolútne	v %
- domácnosti s 1 CD	2188	95,88
- domácnosti s 2 a viac CD	94	4,12
	spolu:	2282

Zdroj: ÚPN Kremnica

Na jeden štatistický byt v meste Kremnica (v r. 2001 bolo v meste celkom 2019 trvalo obývaných bytov) pripadalo pri sčítaní 1,179 cenzovej domácnosti, resp. jednej cenzovej domácnosti prislúchal podiel 0,848 štatistického bytu. Maximálny deficit vo vzťahu k počtu cenzových domácností bol 361 bytov. Odhadovaný reálny deficit pri cca 70%-nej úrovni nechceného spolužitia cenzových domácností je 253 bytov. Vo vzťahu k samostatne hospodáriacim domácnostiam je súčasný deficit bytového fondu 263 bytov, čo vyjadruje reálnu potrebu novej bytovej výstavby, resp. nových bytov v čase konania cenzu, vždy však v závislosti od skutočných ekonomických a sociálnych možností jednotlivca. *(Zdroj: ÚPN Kremnica)*

3. Mestský bytový fond

Mestský bytový fond spravuje Mestský bytový podnik, ktorý najmä:

- zodpovedá za správu bytového fondu,
- udržiava a prevádzkuje bytový fond vrátane strojového vybavenia a zariadenia domov,
- vykonáva údržbu a opravy bytového fondu,
- preberá nové domy do správy a prevádzky,
- adaptuje, rekonštruje a modernizuje bytový fond,
- spolupracuje s mestským zastupiteľstvom pri rozvoji účasti užívateľov na správe a údržbe bytového fondu,
- kontroluje dodržiavanie domového poriadku a zásad spolužitia v domoch,
- vykonáva drobné opravy pre užívateľov nájomných bytov prevedené v zmysle Prílohy nariadenia vlády č. 87/95 Z.z.,
- zodpovedá za správu nebytových priestorov,
- vykonáva údržbu a opravy domov, v ktorých sú umiestnené nebytové priestory,
- vykonáva vodoinštalatérske, kurenárstvo, zámočníctvo, zvaračské práce, plynoinštalatérske, montáž, opravu a údržbu vyhradených elektrických zariadení, mechanické čistenie odpadových potrubí, maliarske, natieračské a murárske práce.

3.1. Analýza bývania v mestskom bytovom fonde

Analýza je zameraná na úroveň nájomného v starších bytoch, pre ktoré platí viacero kritérií na určenie maximálnej ceny nájmu, ako je napr. jeho veľkosť, kategória, vybavenosť bytu. Nové byty majú regulovanú maximálnu cenu ročného nájmu určenú do výšky 5% z obstarávacej ceny bytu.

Okrem úrovne nájomného je súčasťou analýzy aj štruktúra bytov podľa jednotlivých kategórií, počtu obytných miestností a veľkosti podlahovej plochy bytov vo vlastníctve mesta Kremnica.

3.1.1. Popisná časť

Opis súčasného stavu bytového fondu, jeho stav, kvalita, príp. štruktúra

	Stav k 31.12.10	Stav k 31.12.11	Stav k 31.12.12
Hodnota bytového fondu			
- obstarávacia cena	490.062,78	490.062,78	490,062,78
- zostatková cena	210.238,49	181.224,11	160.375,55
Opravy a údržba bytového fondu spolu	5.615,53	1.382,30	3.715,52
- fakturované	137,81	85,62	247,88
- vo vlastnej réžii (materiálové N)	2.164,11	435,00	1.587,27
- vo vlast. réžii (odprac. hod. z PL)	3.313,61	861,68	1.880,37

Zdroj: Mestský bytový podnik v Kremnici

Ako je zrejmé z tabuľky, hodnota bytového fondu každoročne klesá vo výške odpisov a vplyvom odpredaja bytov v zmysle zákona. K zhodnoteniu majetku dochádza len vo veľmi malej miere vzhľadom na nedostatok finančných prostriedkov. Majetok sa len udržuje a vykonávajú sa len nevyhnutné investície. Je nevyhnutné v budúcnosti riešiť potrebu opráv a obnovy existujúceho bytového fondu so špeciálnym dôrazom na úspory energie a odstraňovanie statických nedostatkov bytových domov.

Väčšiu časť opráv a údržby bytového fondu vo vlastníctve mesta vykonáva Mestský bytový podnik vo vlastnej réžii (v r. 2010 – 97,5%, 2011 – 93,8%, 2012 – 93,3%).

Bytové domy vo vlastníctve mesta Kremnica podľa obdobia výstavby:

Územie	Do roku 1945	1946 – 1990	1991 – 2000	2001 a neskôr
Kremnica	3	2	0	0

Zdroj: Mestský úrad v Kremnici

Ako je zrejmé z tabuľky viac ako polovica obývaných bytových domov vo vlastníctve mesta Kremnica bola postavená pred rokom 1945. Jeden bytový dom bol postavený už v 17. storočí.

3.1.2. Kvantitatívne ukazovatele:

I) Počet jednotiek bytového fondu v členení podľa kategórií, počtu izieb a veľkosti

a) Podľa kategórií

Kategória	Stav k 31.12.05	Stav k 31.12.06	Stav k 31.12.12
Byt I. kategórie	49	49	50
Byt II. kategórie	48	31	28
Byt III. kategórie	5	4	1
SPOLU	102	84	79

Zdroj: Mestský bytový podnik v Kremnici

V porovnaní s rokom 2005 klesol počet bytov vo vlastníctve mesta v roku 2012 o 22,5 %. Od roku 2007 do 2012 ostal počet bytov vo vlastníctve mesta na úrovni 79 bytov.

Zo štruktúry bytov podľa kategórie vyplýva, že najviac ostalo bytov prvej kategórie (63,3 %), potom bytov druhej kategórie (35,4 %). Najvýraznejšie sa zmenil pomer bytov II. kategórie.

b) Podľa počtu izieb

Kategória	Stav k 31.12.05	Stav k 31.12.06	Stav k 31.12.12
1 izbové byty	55	50	40
2 izbové byty	40	28	32
3 izbové byty	6	5	6
4 izbové byty	1	1	1
SPOLU	102	84	79

Zdroj: Mestský bytový podnik v Kremnici

Zo štruktúry bytov podľa počtu izieb vyplýva, že najviac ostalo jednoizbových bytov (50,6 %), potom dvojjizbových bytov (40,5 %). V prevažnej miere sa jedná o jednoizbové byty na ulici ČSA 265/60.

c) Podľa veľkosti

Priemerná podlahová plocha v m²

Kategória	Stav k 31.12.05	Stav k 31.12.06	Stav k 31.12.12
Byt I. kategórie	29,93	29,93	36,54
Byt II. kategórie	47,77	48,02	48,21
Byt III. kategórie	29,13	32,16	21,14

Kategória	Stav k 31.12.05	Stav k 31.12.06	Stav k 31.12.12
1 izbové byty	25,84	25,97	34,13
2 izbové byty	48,78	47,18	41,72
3 izbové byty	73,61	74,69	67,89
4 izbové byty	90,76	90,76	90,76

Zdroj: Mestský bytový podnik v Kremnici

Priemerná podlahová plocha bytov podľa počtu obytných miestností sa veľmi nelíši od údajov zistených celoslovenským prieskumom. Podľa celoslovenského prieskumu bola podlahová plocha bytov nasledovná: 1 izbové byty – 32,1 m², 2 izbové byty – 50,6 m², 3 izbové byty – 69,0 m², 4 izbové byty – 77,4 m².

II) Počet obyvateľov bývajúcich v týchto bytoch

	Stav k 31.12.10	Stav k 31.12.11	Stav k 31.12.12
Počet obyvateľov	221	226	243

Zdroj: Mestský bytový podnik v Kremnici

Počet obyvateľov bývajúcich v bytoch vo vlastníctve mesta od roku 2010 každoročne stúpa.

III) Priemerná výška nájomného za rok 2012 (v €)

Kritériá ako je veľkosť bytu a kategória bytu sú základom pre určenie cien nájmu starších bytov vo vlastníctve obcí. Pre byty nové je rozhodujúca obstarávacia cena bytu, v ktorej by mali byť obsiahnuté súhrnne všetky kritériá, platné pre určenie cien nájmu starších bytov.

Priemerná výška nájomného

Rok 2012	Na byt	Na miestnosť	Na m ²
1 izbové byty	39,11	39,11	1,2
2 izbové byty	40,51	20,26	0,97
3 izbové byty	63,42	21,14	0,93
4 izbové byty	73,92	18,48	0,82

Zdroj: Mestský bytový podnik v Kremnici

Priemerná výška predpísaného nájomného podľa veľkosti bytov vo vlastníctve obcí podľa údajov zistených celoslovenským prieskumom v roku 2004 (prepočet na €)

Celoslovenský priemer r. 2004	Na byt	Na miestnosť	Na m2
1 izbové byty	30,27	30,27	0,94
2 izbové byty	46,21	23,00	0,91
3 izbové byty	62,70	21,01	0,91
4 izbové byty	75,25	18,82	0,97

Zdroj: file:///D:/_Data/Dokumenty/Downloads/Analzya_urovne_najomneho%20(1).PDF

3.2. Zdôvodnenie nízkeho počtu bytov v majetku mesta

Výrazný pokles počtu bytov vo vlastníctve obcí bol zaznamenaný po vydaní zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Obec je povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. Možnosť odkúpenia bytov do súkromného vlastníctva využila v danom čase väčšina nájomcov mestský bytov.

3.3. Počet žiadateľov zapísaných v zozname uchádzačov o nájom mestských bytov

	2009	2010	2011	2012	2013
Počet žiadateľov	41	41	28	30	32

Zdroj: Mestský bytový podnik v Kremnici

Spôsob podávania a obsah žiadostí o zápis do zoznamu uchádzačov o nájom mestského bytu, spôsob ich evidencie, spôsob výberu uchádzača pre uzatvorenie nájomnej zmluvy, vznik a zánik nájomného vzťahu upravuje Všeobecne záväzné nariadenie mesta Kremnica č. 2/2010 o nájme bytov, ktoré sú vo vlastníctve mesta Kremnica.

4. Sociálne bývanie

Súčasťou siete sociálneho bývania pre obyvateľov mesta je ubytovanie na Slobodárni, na Matunákovej ulici 378/4, ktorá má kapacitu 7 jednoizbových a jednu dvojizbovú bunku. Tieto bunky sú určené na riešenie naliehavej bytovej situácie, a to najmä v prípadoch:

- a) živelnej pohromy,
- b) ohrozenia rodiny (matka s deťmi),
- c) získania zamestnania v meste Kremnica občanovi, ktorý nie je obyvateľom mesta Kremnica, ani spádovej oblasti,
- d) dočasného riešenia bývania.

Do siete sociálneho bývania je možné zaradiť aj ubytovanie v bytovom dome na Ulici Československej armády 265/60, s kapacitou 37 bytov. Tieto byty boli pôvodne ponímané ako „štartovacie byty“ pre mladé rodiny. Mladé rodiny si mali založiť po pridelení bytu sporenie a po nasporení určitej čiastky mali tieto financie použiť na kúpu nehnuteľnosti vhodnej na bývanie a byt uvoľniť ďalším mladým rodinám. V určitej miere sa túto víziu podarilo splniť. Avšak niektoré byty sú už dlhé roky obývané tými istými nájomcami, ktorí nemajú záujem hľadať si inú formu bývania.

Banskobystrický samosprávny kraj je prevádzkovateľom Domova dôchodcov a domova sociálnych služieb Kremnica, ktorý je rozpočtovou organizáciou s vlastnou právnou subjektivitou. Kapacita zariadenia je 34 miest.

Zdroj: Komunitný plán sociálnych služieb mesta Kremnica

EMKlub Kremnica, Združenie Cez deti k rodine zabezpečujú sociálne byty pre rómske a nerómske rodiny – 9 bytov, útulky pre dievčatá z detských domovov po odchode – 5 domov (50 dievčat), útulky pre chlapcov z detských domovov po odchode – 3 domy (28 chlapcov), malé rodinné bývanie – 3 rodiny bývalých odchovancov detských domovov – 3 byty.

Zdroj: Komunitný plán sociálnych služieb mesta Kremnica

Detský domov Maurícius Kremnica bol zriadený Úradom práce, sociálnych vecí a rodiny v Banskej Bystrici. Kapacita domova je 66 detí.

Zdroj: Komunitný plán sociálnych služieb mesta Kremnica

B. Demografický vývoj a prognóza

Ku dňu 01.01.2011 evidujeme v meste Kremnica na trvalom pobyte spolu 5.337 obyvateľov, z toho 2.549 mužov a 2.788 žien. Vekový priemer obyvateľov mesta je 41,99 (u mužov 41,48 a u žien 42,95).

Stav obyvateľov mesta v poslednom období z roka na rok klesá. Mladí ľudia po skončení školy hľadajú zamestnanie vo väčších mestách i v zahraničí, kde sa často usadia natrvalo, hlavne dievčatá uzatvárajú sobáš s cudzincom - zo Slovenska odchádzajú za partnerom aj s deťmi. Dlhodobo sa rodí menej detí, ako umiera ľudí.

V porovnaní s rokom 2001 (január) – bolo evidovaných na trvalom pobyte spolu 5.811 obyvateľov, z toho 2.836 mužov a 2.975 žien. V roku 2011 (január) bolo evidovaných už len 5.337 obyvateľov, z toho 2.550 mužov a 2.787 žien, čo je úbytok za 10 rokov 474 ľudí, teda v priemere je nás ročne o 47 občanov mesta menej.

Vekové kategórie (marec 2011):

0 - 20 rokov	1.025 obyvateľov, z toho 498 mužov a 527 žien,
21 - 60 rokov	3.125 obyvateľov, z toho 1.567 mužov a 1.558 žien,
61 - 100 rokov	1.211 obyvateľov, z toho 434 mužov a 663 žien.

	Veková kategória		
	0 -20 rokov	21 – 60 rokov	61 – 99 rokov
muži	498	1.567	434
ženy	527	1.558	633
spolu	1.025	3.125	1.211

Zdroj: Mestský úrad v Kremnici

Ako vidieť, rozdiel vo vyššom počte žien ako mužov narastá v kategórii nad 61 rokov, keďže ženy sa v celoslovenskom priemere dožívajú vyššieho veku ako muži.

Čo sa týka prirodzeného pohybu obyvateľov, viac je každoročne zaznamenaných úmrtí ako narodení:

V roku 2004:	50 narodení a 78 úmrtí,
V roku 2005:	42 narodení a 55 úmrtí,
V roku 2006:	48 narodení a 60 úmrtí,
V roku 2007:	41 narodení a 74 úmrtí,
V roku 2008:	36 narodení a 60 úmrtí,
V roku 2009:	60 narodení a 68 úmrtí,
V roku 2010:	41 narodení a 53 úmrtí.

Z mechanického pohybu obyvateľov je tak isto zrejmé, že viac občanov je každoročne z mesta odsťahovaných ako prisťahovaných.

V roku 2004:	64 prihlásených a 89 odhlásených,
V roku 2005:	64 prihlásených a 83 odhlásených,
V roku 2006:	74 prihlásených a 90 odhlásených,

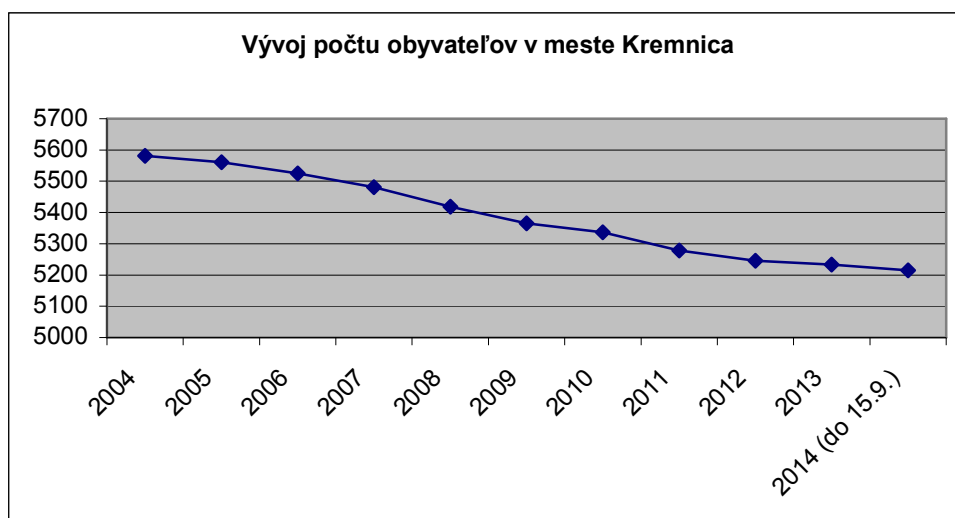
V roku 2007: 81 prihlásených a 80 odhlásených,
 V roku 2008: 57 prihlásených a 97 odhlásených,
 V roku 2009: 47 prihlásených a 88 odhlásených,
 V roku 2010: 54 prihlásených a 76 odhlásených.

Rok	Prirodzený pohyb obyvateľov		Mechanický pohyb obyvateľov	
	počet narodení	počet úmrtí	prihlásení	odhlásení
2004	50	78	64	89
2005	42	55	64	83
2006	48	60	74	90
2007	41	74	81	80
2008	36	60	57	97
2009	60	68	47	88
2010	41	53	54	76

Zdroj: Mestský úrad v Kremnici

Počet obyvateľov prihlásených na trvalom pobyte v meste Kremnica:

V roku 2004: 5.581 obyvateľov,
 V roku 2005: 5.561 obyvateľov,
 V roku 2006: 5.525 obyvateľov,
 V roku 2007: 5.481 obyvateľov,
 V roku 2008: 5.419 obyvateľov,
 V roku 2009: 5.365 obyvateľov,
 V roku 2010: 5.337 obyvateľov,
 V roku 2011: 5.278 obyvateľov,
 V roku 2012: 5.246 obyvateľov,
 V roku 2013: 5.233 obyvateľov,
 V roku 2014 (k 15.9.): 5.215 obyvateľov.



Zdroj: Mestský úrad v Kremnici

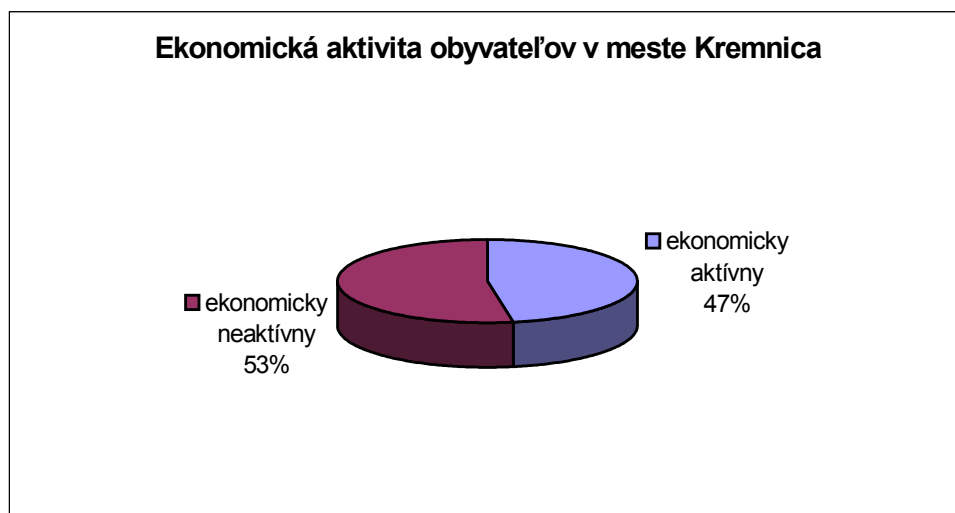
Demografická prognóza

Demografický vývoj v priebehu nasledovných 10 rokov nepredpokladá zásadnú zmenu v počte obyvateľov Kremnice. Vývoj ukazovateľov – priemerný vek obyvateľstva a index starnutia dokumentuje trend starnutia populácie. V budúcom období bude dôležité posilňovať migráciu smerom do mesta a stabilizovať súčasné obyvateľstvo, hlavne mladé rodiny. Rozvojom podmienok bývania by mohlo postupne dôjsť k zlepšeniu demografického profilu mesta a zabezpečeniu stabilnej základne pre rast počtu obyvateľov prirodzenou cestou.

B. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

Možnosti obyvateľov zabezpečiť si bývanie závisí prvotne od ich ekonomickej aktivity, ktorá bola hodnotená podľa údajov zo Sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2011.

V roku 2011 z celkového počtu obyvateľov mesta Kremnica 5.601 bolo ekonomicky aktívnych 2.647 obyvateľov, čo je 47,3% obyvateľstva.



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov Štatistického úradu SR, SOBD 2011

Skupina obyvateľov, ktorí si nedokážu zabezpečiť bývanie z vlastných, resp. cudzích zdrojov, očakávajú pomoc od mesta Kremnica. Tu vstupuje do procesu tvorby bytovej politiky ako predstaviteľ miestnej samosprávy. V minulých rokoch predstavovali skutočné výdavky na rozvoj bývania približne 25.000 €.

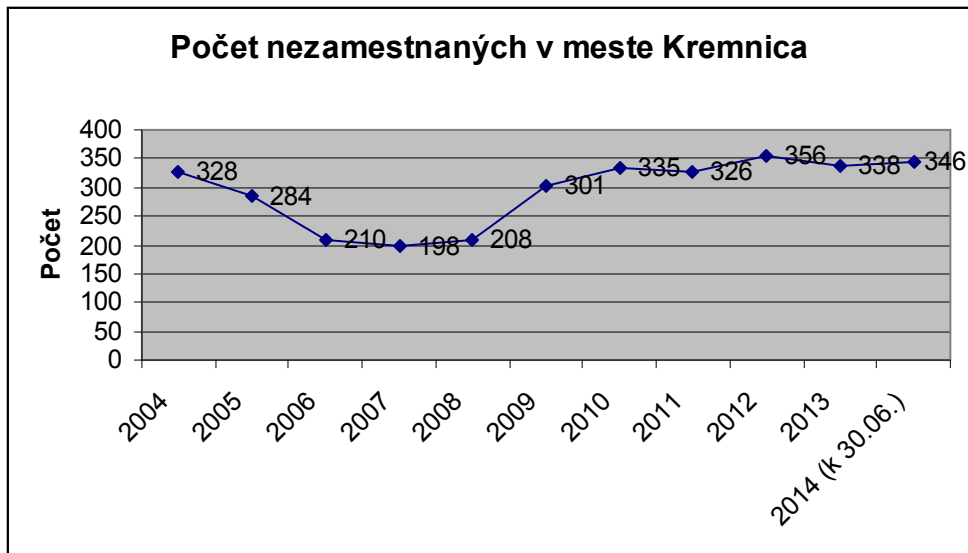
Výdavky mesta Kremnica na rozvoj bývania

Text	Výdavok (v €)	Rok
Štúdia Veterník	3.074,88	1999
Jazerný dvor sociálne bývanie – PD	3.976,53	2002
Jazerný dvor sociálne bývanie – PD	962,62	2003
Štúdia Veterník	8.298,48	2008
Nadstavba bytového domu Dolná 62/47 – 4 b.j. - PD	5.011,00	2009
Nadstavba bytového domu Dolná 62/47 – 4 b.j. - PD	3.500,00	2012

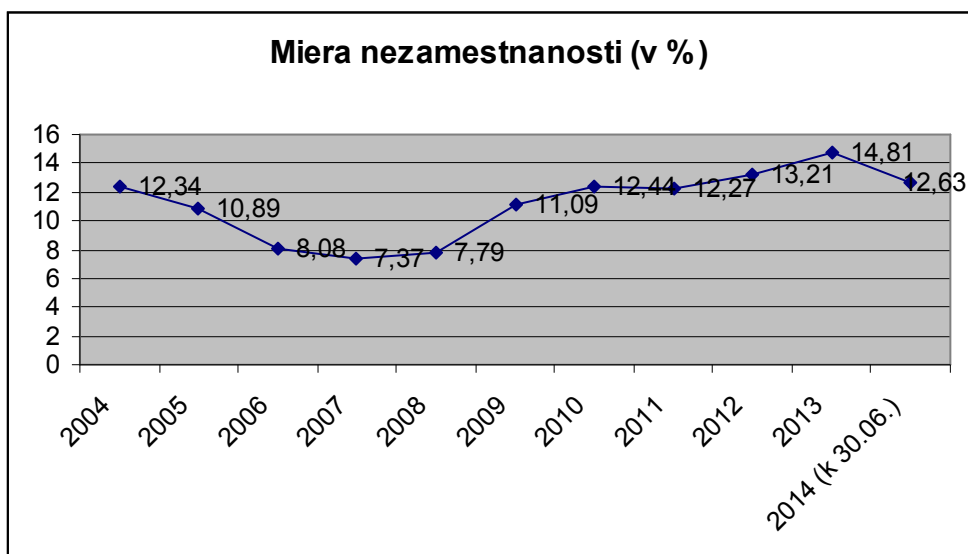
Zdroj: Mestský úrad v Kremnici

Nezamestnanosť obyvateľstva

Dopady hospodárskej krízy na reálnu ekonomiku vedú k spomaleniu ekonomického rastu a k zvyšovaniu nezamestnanosti i v meste Kremnica.



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov ÚPSVaR Banská Štiavnica, pracovisko Kremnica



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov ÚPSVaR Banská Štiavnica, pracovisko Kremnica

C. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania

1. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015 bola schválená uznesením vlády SR č. 96 z 3.2.2010.

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015 je východiskový dokument zo strany štátu v oblasti bývania do roku 2015, ktorý by mal byť nástrojom na zabezpečenie základného cieľa - vytvorenia trhového prostredia pre poskytovanie bývania umožňujúceho domácnostiam bývať podľa ich príjmovej situácie, umožnenia mobility pracovnej sily a uspokojenia dopytu po bývaní využitím existujúceho fondu bytov bez nadmerného tlaku na novú výstavbu.

Cieľom štátnej bytovej politiky je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo bývanie pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie. V tomto duchu je potrebné vytvárať rámec pre zapojenie všetkých subjektov procesu rozvoja bývania pri riešení čiastkových úloh, vytvárať priestor pre participáciu všetkých úrovní rozhodovania a posilňovať partnerstvo medzi verejným, súkromným a mimovládny sektorom na horizontálnej i vertikálnej úrovni, a to pri rešpektovaní princípov trvalo udržateľného rozvoja, energetickej a ekonomickej efektívnosti a sociálnej solidarity.

Dôstojné bývanie je základnou životnou potrebou, ale zároveň nákladnou záležitosťou, ktorá často presahuje možnosti obyvateľov. Preto je potrebné vytvárať podmienky najmä pre bývanie príjmovo a sociálne slabších vrstiev obyvateľstva.

V oblasti kvality bývania je prvoradou úlohou zlepšiť technický stav jestvujúceho bytového fondu a s použitím vhodných nástrojov obnovy prispieť k predĺženiu jeho životnosti a zníženiu energetickej náročnosti. V kvantitatívnej stránke bývania pôjde predovšetkým o dosiahnutie cieľa postupného nárastu vybavenosti obyvateľstva bytmi.

1.1. Pôsobnosť v oblasti rozvoja bývania

Pri vytváraní podmienok pre rozvoj bývania pôsobia ako subjekty previazane, ale so svojou špecifickou pôsobnosťou občan, štát, samospráva a súkromný sektor. V trhovom hospodárstve primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania nesie občan. V tomto duchu pri riešení vlastného bývania musí zabezpečovať všetky činnosti a aktivity súvisiace s prípravou a realizovaním investície (napr. financovanie, pozemok, inžinierske siete, rokovania so zhotoviteľom stavby a pod.) a zároveň v plnom rozsahu riešiť všetky problémy súvisiace s užívaním bytu (zabezpečenie finančných zdrojov, správa a prevádzka, technické kontroly, opravy a pod.).

Pôsobnosť štátu musí byť zameraná najmä na tvorbu potrebného legislatívneho rámca pre jednotlivé subjekty v sektore bývania, tvorbu nevyhnutných ekonomických nástrojov dotačnej, úverovej a daňovej politiky, ako aj na nevyhnutnú metodickú činnosť v tejto oblasti.

K úlohám štátu patrí najmä:

- považovať rozvoj bývania vo vzťahu k hospodárskej, sociálnej a environmentálnej politike štátu za jednu z priorít v štátnych stratégiách a koncepciách;
- vypracovávať koncepciu štátnej bytovej politiky;

- vytvárať systém ekonomických nástrojov v oblasti dotačnej, úverovej a daňovej politiky, ktorý zabezpečí realizovanie zámerov koncepcie štátnej bytovej politiky;
- vyčleňovať objem finančných prostriedkov na rozvoj bývania v jednotlivých rokoch (podielať sa najmä na financovaní výstavby bytov vo verejnom nájomnom sektore, revitalizácii mestských častí, obnove bytového fondu);
- vytvárať právne prostredie stimulujúce rozvoj bývania a zabezpečovať úpravy tých právnych predpisov, ktoré pôsobia nesystémovo a vytvárajú bariéry pri rozvoji bývania;
- vytvárať vhodné podmienky pre účasť súkromného sektora a bankovníctva na všetkých aktivitách súvisiacich s rozvojom bývania a pre fungovanie kapitálového trhu;
- zabezpečovať databázu o situácii v bývaní a monitorovať potreby bývania na celoštátnej a regionálnej úrovni;
- vytvárať podmienky pre zvyšovanie výkonnosti ekonomiky, znižovanie nezamestnanosti a rast reálnych príjmov domácností ako základných predpokladov pre zlepšenie úrovne bývania, jeho dostupnosti pre obyvateľstvo a skracovanie časového obdobia potrebného pre zabezpečenie vlastného bývania.

Pôsobnosť samosprávnych krajov je v koncepcnej, legislatívnej a vo výkonnej činnosti, ktorá vyplýva z ich úloh pri starostlivosti o všestranný rozvoj svojho územia a potreby svojich obyvateľov podľa zákona NR SR č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších 3 územných celkov v znení neskorších predpisov. Medzi základné úlohy pri napĺňaní poslania samosprávneho kraja patrí aj rozvoj bývania, ktorému je potrebné venovať primeranú pozornosť, a to aj legislatívnym vymedzením pôsobnosti a zodpovednosti v danej oblasti.

Pôsobnosť obcí je zameraná najmä na vytváranie priestorových podmienok pre rozvoj bývania v rámci územného rozvoja sídiel.

Zo strany obcí je potrebné 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, ktoré môžu byť súčasťou programu 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 obnovu obytného prostredia a aktívne spolupôsobiť pri zvyšovaní povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav a vzhľad bytového fondu a obytného prostredia;
- 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. Pôsobnosť súkromného sektora je spojená najmä s poskytovaním služieb spojených s bývaním a jeho rozvojom a zabezpečovaním finančných zdrojov pre rozvojové aktivity v bývaní.

Z polohy súkromného sektora a mimovládneho sektora, t.j. všetkých účastníkov procesu rozvoja bývania mimo verejného sektora (napr. inštitúcií finančného trhu, investorov, developerov, 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, keďže súkromný sektor – obyvateľstvo je zároveň konečným užívateľom bytov tvoriacich bytový fond Slovenskej republiky.

Z pohľadu aktivít súkromného sektora treba postupne odstraňovať bariéry, ktoré bránia jeho širokému uplatneniu pri rozvoji bývania.

Jednou z inštitucionálnych foriem, ktorá v zahraničí úspešne pôsobí pri rozvoji bývania, je vytváranie verejno-súkromných partnerstiev. Podpora vzniku takýchto partnerstiev zameraných napr. na výstavbu bytov, by mohla byť zdrojom úspor verejných financií. Pri realizovaní projektov s privátnym partnerstvom je však potrebné dodržiavať súlad s pravidlami vnútorného trhu EÚ, zámer ochrany verejného záujmu a súlad s pravidlami pre štátnu pomoc.

1.2. Rozvoj bývania

Podľa zistení Štatistického úradu SR k 31.12.2008 mala Slovenská republika 5.412.254 obyvateľov. Zo sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktoré sa uskutočnilo k 26.5. 2001 a na základe odborných prepočtov k 31.12.2008 bytový fond v SR tvorilo cca 1 988 000 bytov, z toho bolo cca 1 768 000 bytov trvalo obývaných. Pri prepočítaní na tisíc obyvateľov potom pripadalo k 31.12.2008 na Slovensku cca 367 všetkých bytov, resp. cca 327 bytov trvalo obývaných (pri sčítaní v roku 2001 to bolo cca 350 všetkých bytov, resp. cca 310 trvalo obývaných bytov).

I keď sa Slovenská republika od svojho vstupu do EÚ približuje v kvantitatívnych ukazovateľoch vyspelým krajinám západnej Európy, predsa ešte nedosahuje ich úroveň.

Z tohto pohľadu je treba zachovať a ďalej rozvíjať existujúci systém nástrojov podpory rozvoja bývania a realizovať opatrenia stimulujúce využívanie neobývaných bytov. Pokiaľ ide o intenzitu bytovej výstavby, v ďalšom období by sa na Slovensku mala pohybovať okolo štyroch dokončovaných bytov na tisíc obyvateľov ročne.

Z hľadiska dostupnosti bývania a riešenia celého súboru opatrení, ktoré prispievajú ku zvýšeniu kvality bývania, je nutné podnecovať miestne samosprávy k vytváraniu komplexných plánov rozvoja územia a v rámci nich k zvyšovaniu dostupnosti najmä nájomného bývania. Tieto aktivity by mali prispievať k realizácii takých zámerov, ktoré

prispievajú k integrácii marginalizovaných skupín obyvateľstva, k obmedzeniu sociálnej exklúzie a k eliminácii vytvárania tzv. mestských get vhodným sociálnym mixom obyvateľstva.

Zámerom štátnej bytovej politiky je, aby sa existujúci bytový fond zlepšoval a rozširoval nielen obstarávaním nových bytových a rodinných domov, ale aj prestavbami a nadstavbami existujúceho fondu budov. Takýmito aktivitami je možné odstraňovať niektoré technické nedostatky existujúcich budov (napr. zatekanie striech, používanie technicky zastaraných výťahov, nedostatočné tepelnoizolačné vlastnosti obvodových konštrukcií).

Keďže objem prostriedkov vyčleňovaných zo štátneho rozpočtu do bývania v pomere k rastu výkonnosti ekonomiky sa neustále znižuje, je potrebné pri rozhodovaní o výške pridelovaných verejných prostriedkov brať do úvahy multiplikačné efekty aktivít v oblasti bývania a jeho rozvoja. Aj v nadväznosti na súčasnú finančnú a hospodársku krízu by bolo vhodné určité výpadky vo financovaní rozvoja bývania zo zdrojov bankového sektora, resp. súkromných investorov aspoň čiastočne nahradiť zvýšením podpory z verejných zdrojov, najmä pre verejný nájomný sektor a obnovu bytového fondu.

S cieľom zabezpečiť fyzickú a cenovú dostupnosť bývania vo verejnom nájomnom bytovom fonde by rozhodovanie o veľkostných kategóriách bytov malo vychádzať z aktuálneho stavu vývoja demografie a jestvujúcej štruktúry bytového fondu; z tohto pohľadu sa ukazuje potreba najmä menších bytov, ktorých je na trhu s bytmi nedostatok. Riešenie tohto problému je najmä v pôsobnosti obcí, ktoré zabezpečujú výstavbu nových nájomných bytov pri zohľadnení konkrétnych potrieb svojich obyvateľov. Výrazný pokles nájomného sektora spôsobený masívnou privatizáciou bytov je čiastočne vyvažovaný podporou rozvoja nájomného segmentu z verejných rozpočtov.

Úroveň bývania nepodmieňuje len nová výstavba, ale významne ju ovplyvňuje aj stav existujúceho bytového fondu. Značná časť bytov v bytových domoch vykazuje nedostatky, ktoré sú spôsobené prekročením životnosti a opotrebovaním stavebných konštrukcií a inštaláčnych rozvodov, čo znižuje ich úžitkovú hodnotu, zvyšuje prevádzkové náklady a môže viesť k vzniku porúch, ktoré môžu negatívne vplývať na zdravie obyvateľstva a bezpečnosť užívania stavieb

Nevyhnutným predpokladom pre udržanie kvalitatívnej úrovne bývania je nielen zabezpečovanie pravidelnej údržby a cyklických opráv bytového fondu, ale pri bytových domoch starších ako 20 rokov aj realizovanie obnovy v potrebnom rozsahu. Špecifický dôraz je potrebné klásť na bytové domy postavené hromadnými formami výstavby, a to najmä panelovou technológiou, kde sa najviac prejavuje vysoká energetická a ekologická náročnosť. Obnova bytových domov by mala byť realizovaná súčasne s revitalizáciou okolitých priestorov, čo si vyžaduje zvýšenie iniciatívy obecnej samosprávy najmä pri plánovaní a koordinácii spolupráce zainteresovaných subjektov. Výsledkom úsilia by mala byť komplexná obnova obytného prostredia prostredníctvom programov regenerácie sídiel v kompetencii samosprávy. Na tento účel je okrem národných zdrojov možné využiť aj prostriedky Európskeho fondu regionálneho rozvoja.

Potenciálnym zdrojom rozšírenia bytového fondu sú aj rekonštrukcie nevyužívaných nebytových priestorov a využitie bytov vyňatých z rôznych dôvodov z bytového fondu. Ide o lacnejšie formy získania bytov ako novou výstavbou, čo súvisí najmä s využitím existujúcej infraštruktúry. Hlavná úloha pripadá miestnym samosprávam, ktoré musia iniciovať tieto

procesy v súvislosti s prenesenou kompetenciou stavebného úradu a správcu dane z nehnuteľnosti.

Pre zabezpečenie plnenia cieľov v súlade s iniciatívami EÚ bude potrebné v oblasti energetickej efektívnosti budov riešiť v rámci výskumu a vývoja najmä nasledovné oblasti:

- navrhovanie nových konštrukcií a technológií stavieb pre bývanie s nízkou energetickou náročnosťou na báze domácich surovín a s kvalitou porovnateľnou s krajinami EÚ,
- znižovanie energetickej náročnosti pri realizácii a užívaní pozemných a inžinierskych stavieb,
- rozvoj výstavby inteligentných budov,
- využitie obnoviteľných zdrojov energií v oblasti bývania.

1.3. Sociálna politika v bývaní

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 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). Keďže časť obyvateľstva nedisponuje takou výškou príjmu, ktorá by mu umožnila splácať hypotekárny úver, sú tieto domácnosti 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 verejno-súkromného partnerstva.

V nadväznosti na zachovanie dostupnosti bývania pre sociálne slabšie domácnosti je potrebné vypracovať analýzu rámca pre poskytovanie príspevku na bývanie tak, aby sa presnejšie preskúmala možnosť stanovovať podmienky pre získanie príspevku nadväzne na veľkosť domácnosti, typ, štandard bývania a skutočné výdavky na bývanie.

Bývanie marginalizovaných skupín

Napriek prijatým podporným ekonomickým nástrojom rozvoja bývania určitá časť obyvateľstva má problémy pri riešení svojho bývania. 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 a 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 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. Medzi tieto zariadenia je možné zaradiť napríklad detské domovy, domovy dôchodcov, domovy sociálnych služieb, útulky atď. Zariadenia sociálnych služieb neslúžia primárne k zabezpečeniu bývania, ich prioritou je poskytovanie sociálnych služieb.

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, mnohohodné 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.

1.4. Podpora rozvoja bývania

Skúsenosti vyspelých krajín EÚ dokazujú, že zabezpečenie dostupnosti bývania pre obyvateľstvo je bez intervencií štátu do tejto oblasti nemožné. Hlavným cieľom systému ekonomických nástrojov zameraných na podporu bývania je vytvoriť legislatívne a inštitucionálne podmienky pre všetky skupiny občanov tak, aby im umožňovali získať primerané bývanie. Pritom je potrebné objektívne a racionálne stanoviť požiadavky na podporu zo štátneho rozpočtu tak, aby sa určovanie výdavkov zo štátneho rozpočtu do oblasti podpory rozvoja bývania stabilizovalo stanovením podielu z hrubého domáceho produktu, podobne ako vo vyspelých európskych krajinách. Súčasne je potrebné vytvoriť podmienky, ktoré by motivovali investovať do oblasti rozvoja bývania súkromné zdroje.

Legislatívnymi úpravami je potrebné zabezpečiť, aby zo štátneho rozpočtu boli vyčleňované finančné prostriedky na:

- dotácie na obstarávanie nájomných bytov a iných foriem trvalého bývania definovaných ako sociálne bývanie s limitovaným plošným, cenovým a vybavenostným štandardom, určených na bývanie pre občanov s nízkymi príjmami vrátane skupín obyvateľstva ohrozených sociálnym vylúčením a marginalizovaných skupín obyvateľstva;
- dotácie na obstarávanie technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nových bytov (s predpokladom, že ich poskytovanie sa postupne zruší);
- dotácie na obnovu bytových budov, najmä odstraňovanie systémových porúch bytových domov, zvýšenie ich energetickej hospodárnosti, a pod.;
- transfer do Štátneho fondu rozvoja bývania, z ktorého prostriedkov bude podpora poskytovaná predovšetkým na obstarávanie nájomných bytov a na obnovu bytových domov;
- štátnu prémie k stavebnému sporeniu;
- štátny príspevok na úhradu časti úrokov k hypotekárnym úverom pre vybrané skupiny obyvateľstva.

Zo Štátneho fondu rozvoja bývania je potrebné predovšetkým podporovať obstarávanie nájomných bytov a obnovu bytových budov so zameraním na účely tepelnej ochrany bytových domov a rodinných domov, obnovy alebo modernizácie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, odstránenia statických nedostatkov bytového domu a zateplovania bytovej budovy.

Keďže ide o prostriedky zo štátneho rozpočtu, bude potrebné naďalej úvery poskytovať len domácnostiam s nižším príjmom vrátane skupín obyvateľstva ohrozených sociálnym vylúčením (odchovanci detských domovov a zariadení sociálnych služieb) a limitovať štandard podlahovej plochy bytu v bytovom dome. Na financovanie výstavby bytov do vlastníctva a výstavby rodinných domov budú zamerané okrem vlastných zdrojov ako doplnkový zdroj aj stavebné sporenie, hypotekárne úvery a iné produkty komerčných bánk. Pre zvýšenie dostupnosti bývania pre mladé rodiny je potrebné naďalej poskytovať štátny príspevok na úhradu časti úrokov k hypotekárnym úverom.

Obnova existujúceho bytového fondu by mala byť financovaná predovšetkým zo zdrojov vlastníkov bytov. Priama účasť štátu formou dotácií by mala byť poskytovaná na aktivity smerujúce k zvýšeniu kvality bývania a dosiahnutiu úspor spotreby energií, predovšetkým však na odstraňovanie systémových porúch bytových domov, ktoré nezapríčinili užívatelia. Na niektoré aktivity súvisiace s obnovou bytového fondu je možné v ďalšom období využiť aj finančné zdroje zo štrukturálnych fondov EÚ, najmä Regionálneho operačného programu, Operačného programu Bratislavský kraj a Programu rozvoja vidieka.

Pre zabezpečenie stimulácie investorov financovať rozvoj súkromného nájomného sektoru by bolo vhodné pristúpiť k vytvoreniu nových ekonomických nástrojov. Najčastejšiu formu ekonomickej stimulácie vo vyspelých krajinách predstavujú daňové nástroje, ktoré sú pre obyvateľstvo aj podnikateľské subjekty oveľa motivujúcejšie a pre štát výhodnejšie ako poskytovanie dotácií. Ide najmä o zníženie základu dane o stanovenú časť investícií alebo o úroky zaplatené banke za poskytnutý úver.

2. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania v meste Kremnica

Neuspokojený dopyt obyvateľov po bytoch vyplýva zo zmien v štruktúre domácností, z nových nárokov na bývanie mladých, príjmovo samostatných jedincov ako aj z rastu poproduktívnej kategórie obyvateľov, kde sa dá aj z ekonomických dôvodov očakávať dopyt po menších bytoch než sú tie, v ktorých žili ako rodiny s deťmi.

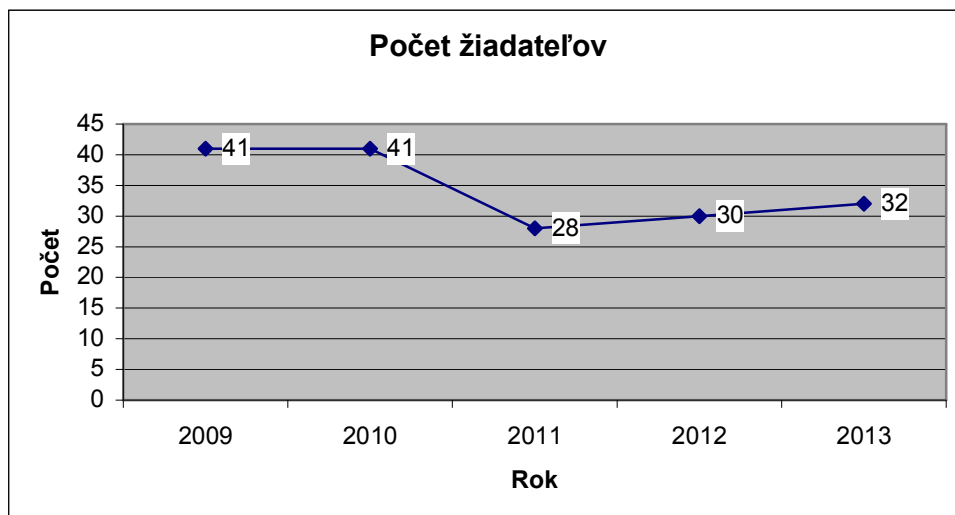
Úroveň bývania nie je priamo podmienená len novou výstavbou, ale významne ju ovplyvňuje aj existujúci bytový fond. Bytový fond je v prevažnej miere v osobnom vlastníctve a byty postupne prechádzajú individuálnou rekonštrukciou vlastníkmi bytov. Revitalizácia existujúceho bytového fondu smeruje k skvalitneniu bývania, predovšetkým k znižovaniu nákladov na energie, ktoré v súčasnosti tvoria hlavnú časť nákladov na bývanie.

Pri bilancovaní potrieb vychádzame zo štatistických údajov týkajúcich sa počtu podaných žiadostí o zápis do zoznamu uchádzačov o nájom mestských bytov, ktoré je možné považovať za smerodajné, nakoľko vyjadrujú reálne požiadavky konkrétnych skupín obyvateľov o daný typ a formu bývania. Na základe takto zistených a aktualizovaných údajov je možné poznať reálny dopyt po jednotlivých typoch bývania.

V stručnosti uvádzame vývoj počtu žiadostí za posledných päť rokov.

	2009	2010	2011	2012	2013
Počet žiadateľov	41	41	28	30	32

Zdroj: Mestský bytový podnik v Kremnici



Zdroj: Mestský bytový podnik v Kremnici

Väčšinu žiadostí o pridelenie bytu si podali rodiny, ktoré by uprednostnili bývanie v nájomných bytoch alebo bytoch nižšieho štandardu pred výstavbou rodinného domu. Žiadosti si záujemcovia o byt podávajú priebežne a je predpoklad, že ich počet sa bude zvyšovať. Potreba bývania 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.

V Slovenskej republike dosiahli v roku 2011 najvyšší počet aj podiel vlastné byty v bytových domoch, t.j. 43% a byty vo vlastných rodinných domoch, t.j. 41,9%, za nimi nasledovali iné obývané byty, t.j. 5,5%, obývané družstevné byty, t.j. 3,5%, pričom obývané obecné byty len 1,8%.

Podiel 1,8% je v porovnaní s podielom verejného nájomného sektora v iných krajinách neporovnateľne nízky. Najvyšší podiel sociálneho nájomného sektora malo podľa údajov Európskej komisie v roku 2009 Holandsko, kde podiel prevýšil 30%, Rakúsko s podielom takmer 25% a Dánsko takmer 20% podiel sociálneho nájomného sektora na bytovom fonde.

V meste Kremnica bol podiel obecných bytov len 1,5%, čo je výrazne pod priemerom Európskej únie.

D. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery

1. Posúdenie dostupnosti pozemkov pre rozvoj bývania podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie

V zmysle Územného plánu mesta Kremnica schváleného uznesením č. 218/1211 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva dňa 08.11.2012 sa nová sústredená obytná zástavba mesta prednostne navrhuje v jeho južnom rozvojovom smere, v pre obytnú výstavbu dlhodobu pripravovanej lokalite nad Veterníkom. Na tomto území s rozlohou 9,55 ha sa predpokladá najmä intenzívna výstavba rodinných domov, s obmedzeným doplnením o bývanie v menších bytových domoch (viladomoch a bodových sekciových domoch) a v štruktúrálnej, priestorovo viazanej zástavbe. Navrhuje sa taký spôsob zástavby, pri ktorom nové obytné štruktúry budú previazané na jestvujúcu komunikačnú štruktúru Veterníka a na zástavbu Rembizu, a výhľadovo doplnené extenzívnou nízkopodlažnou obytnou zástavbou na disponibilných plochách pod Veterníkom, s novým komunikačným prepojením na Dolnú ulicu pod cintorínom. Prirodzeným pokračovaním obytnej zástavby pri Veterníku bude výhľadovo navrhovaná sústredená obytná zástavba na Špitálskej, v ucelenom obytnom súbore s uplatnením nízkopodlažných a strednopodlažných foriem bývania.

Ďalšia sústredená nízkopodlažná obytná zástavba v extenzívnej forme je navrhovaná na plochách jestvujúcich rozsiahlejších záhrad v zastavanom území mesta v Starej doline – pod západným svahom Grobne, na území s rozlohou cca 9,41 ha, ktorá sa predpokladá realizovať v II. poradí výstavby v návrhovom období ÚPN do roku 2020. Lokalita medzi Maškovom a Galandovym majerom (cca 3,10 ha) vrátane rezervných plôch **nad Galandovym majerom** (1,60 ha), je navrhovaná pre extenzívne nízkopodlažné bývanie špecifického charakteru (bývanie v kombinácii s penziónovým rekreačným ubytovaním). Okrem toho sa navrhuje rozsiahlejšia sústredená bytová výstavba v lokalite na Skoku (do cca 4,0 ha), s možným uplatnením nízko ale i strednopodlažného bývania. Okrem toho sa navrhuje doplnenie prielúk a stavebných medzier v Novej doline (pod Revoltou) a nad Angyalovou ulicou.

V intenzívne zastavanom území mesta sa okrem lokality na Skoku nenavrhuje žiadna rozsiahlejšia rozptýlená obytná zástavba s tým, že mimo pamiatkovú rezerváciu možno uvažovať s využitím disponibilných prielúk, a s lokálnymi dostavbami a prestavbami (niekedy aj asanačnými) jestvujúcich obytných objektov, pokiaľ sú subštandardné a pre potreby bývania na súčasnej úrovni už nevyhovujúce. Takéto objekty sa nachádzajú najmä v jestvujúcej zástavbe pod Revoltou, ale aj na Ulici Rumunskej armády alebo vo Zvolenskej doline, v podrobnostiach riešenia územného plánu mesta ich však nemožno bližšie špecifikovať, ale ani odhadovať, koľko z nich sa reálne využije pre účely tzv. "druhého" bývania alebo na rekreačné ubytovanie. Na plochách, vymedzených územným plánom, možno v ich návrhovom období umiestniť celkom 250 – 300 bytov, s absolútnou prevahou bytov v rodinných domoch. Pre sociálne bývanie sa navrhuje cca 30 – 35 bytov, z toho 20 – 25 bytov pre sociálne neprispôsobivých. Z celkového počtu rodinných novopostavených domov možno reálne uvažovať s orientačným podielom ich jednej tretiny ako domov s dvomi bytmi alebo s tzv. trojgeneračným bývaním.

2. Posúdenie nárokov na výstavbu technickej infraštruktúry v jednotlivých lokalitách

Nároky na výstavbu technickej infraštruktúry v jednotlivých lokalitách:

Lokalita Veterník

- Spracovanie územného plánu zóny 6 000 €
- Príprava územia a technickej infraštruktúry 300 000 €

Lokalita Špitálska

- Príprava územia 150 000 €

Lokalita Skok

- Spracovanie územnoplánovacej dokumentácie 6 000 €
- Príprava územia pre nízkopodlažnú zástavbu 250 000 €
- Príprava územia na doplnenie súčasnej zástavby
Rembízou nízkopodlažnou zástavbou 250 000 €

Lokalita pod Gróbňou (Stará dolina)

- Spracovanie územnoplánovacej dokumentácie 6 000 €
- Príprava územia a technickej infraštruktúry 300 000 €

Lokalita Galandov majer – Maškovo (penziónové bývanie s rekreačnými funkciami)

- Spracovanie územnoplánovacej dokumentácie 10 000 €
- Príprava územia a technickej infraštruktúry 250 000 €

Lokalita Nová Dolina (pod Revoltou)

- Príprava pozemkov 200 000 €

3. Návrh najvhodnejších lokalít pre výstavbu a opatrení na ich prípravu

Z hľadiska rozpracovania technickej infraštruktúry je najlepšie pripravená lokalita Veterník, kde v predchádzajúcom období boli spracované projektové dokumentácie kanalizačného zberača, bola spracovaná urbanistická štúdia obytnej zóny Veterník. Tieto podklady je potrebné aktualizovať, tiež je treba spracovať územný plán zóny, ktorý by urbanisticky a dispozične riešil rozmiestnenie obytnej zástavby v tejto lokalite.

Vhodnou lokalitou pre plánovanie obytnej zástavby v krátkodobom horizonte do r. 2017 sa javí lokalita Skok, kde prevažná časť pozemkov je vo vlastníctve mesta Kremnica a budovanie technickej infraštruktúry nie je tak náročné.

Ostatné lokality pre rozvoja bývania možno uvažovať po roku 2017, pričom je potrebné riešiť ich majetko-právne vysporiadanie, výkup pozemkov a prípravu technickej infraštruktúry.

Vo vzťahu k lokalitám Veterník, Špitálska a Skok je potrebné v súčinnosti s Banskobystrickým samosprávnym krajom riešiť nové komunikačné prepojenie - preložku cesty II/578 v novej trase Včelín – Veterník – Ul. ČSA – Skok.

4. Swot analýza bývania v meste Kremnica

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> - rovnomerou usporiadanú sídelnú štruktúru, - možná výstavba uceleného obytného súboru v lokalite nad Veterníkom (pod areálom ELBA), - existencia Mestského bytového podniku, - dve lokality pre sociálne bývanie – Jazerný majer (s už čiastočne realizovanou nízkopodlažnou obytnou zástavbou pre sociálne odkázaných) a Pri sypárni (pre bývanie sociálne neprispôsobivých obyvateľov mesta), - disponibilné plochy na rozvoj obytnej zástavby v priestore „na Špitálskej“, - existencia plôch s menej intenzívnou potenciálnou zástavbou v priestoroch pod Grobňou – 9,41 ha a v Novej doline, čiastočne aj v lokalite Maškovo, resp. pri Galandovom majeri – 3,10 ha, - možnosť sústredenej bytovej výstavby na ploche 4 ha v lokalite na Skoku, - možná nízkopodlažná obytná zástavba v Starej doline, - len cca. 2,88 obyv. na jeden byt, - až 65 % podiel bytov s 3 a viac izbami, - viac ako 70 % zaradených do I. vybavenostnej kategórie, - neustále zlepšujúca sa platobná disciplína nájomcov, - atraktívne a pokojné prostredie na bývanie, - existujúce nehnuteľnosti vhodné na realizáciu nadstavieb a prestavieb, - existencia stavebných firiem zaoberajúcich sa výstavbou, stavebnou činnosťou využívajúca miestny ľudský potenciál (remeselníci), - tradícia pri vytváraní vlastného bývania (silné rodinné zázemie), - neobývané nehnuteľnosti vhodné na rekonštrukciu, - bytový fond prevažne v súkromnom vlastníctve alebo vo vlastníctve bytových spoločností. 	<ul style="list-style-type: none"> - deficit bytového fondu cca. 260 bytov, - potreba rekonštrukcie bytového fondu vo vlastníctve mesta, - priemerný vek bytového fondu až 46 rokov, - priemerný vek bytových domov 42 rokov, - zlý technický stav bytového fondu – potreba riešenia statických nedostatkov, neustále klesajúca hodnota bytového fondu, - vysoká energetická náročnosť bytového fondu, - 48 domov vo vlastníctve mesta, čo predstavuje len 9,8 % bytového fondu, - nedostatočné zabezpečovanie pravidelnej údržby a cyklických opráv bytového fondu, - odchod mladých ľudí za prácou do zahraničia, resp. väčších miest, - obmedzená ponuka pracovných príležitostí v meste, - nedostatok bytov pre mladé rodiny, - neuspokojený dopyt po bytoch pre rôzne príjmové skupiny obyvateľov, vrátane nájomných bytov, - občania ostávajú bývať v „štartovacích bytoch“ (ELBA), - chýbajú byty pre obyvateľov v sociálnej núdzi, ŤZP, marginalizované skupiny, - chýbajúce technické vybavenie (inžinierske siete) pre bytovú výstavbu v lokalitách určených na výstavbu bytov, - nedobudovaný systém kanalizácie na území mesta, 8 - nárast obyvateľstva v poproduktívnom veku, - chátrajúci bytový fond v majetku mesta z dôvodu nedostatku financií a náročnosti opráv, - nedostatok financií na výstavbu nových bytov z rozpočtu mesta, - nízke príjmy obyvateľstva, - slabá komunikácia samosprávy s podnikateľským prostredím.

Príležitosti	Ohrozenia
<ul style="list-style-type: none"> - vytvoriť podmienky pre uspokojenie potrieb bývania pre cca 50 % žiadateľov o byt, - vytvárať územné a technické podmienky pre individuálnu bytovú výstavbu a pre výstavbu sociálnych a nájomných bytov, - možnosť výstavby štandardných bytov v celkovom počte 250 – 300 bytov, - kapacity výstavby 20 – 25 bytov pre sociálne neprispôsobivých obyvateľov, - rozvoj stavebného sporenia a hypotekárnych úverov, - rozvoj podnikateľských aktivít v regióne, - čerpanie financií na rozvoj bývania z dotácií a úverových programov zo štátneho rozpočtu (napr. zatepl'ovanie domov, bytov,...), - relatívne malá vzdialenosť od veľkých sídiel (BB, ZV, ZH) a s tým súvisiaca možnosť dochádzky za zamestnaním, - podporiť trend sťahovania obyvateľov z priemyselných sídiel na územie mesta Kremnica, - výstavba bytových jednotiek nižšieho štandardu, - výstavba nájomnej bytovej výstavby, - zriadenie zariadenia núdzového bývania, - dôrazné uplatňovanie princípu subsidiarity pri zabezpečení bývania, - začleňovanie do širšieho priestoru a vyrovnávanie európskych štandardov, - možnosti získania finančných prostriedkov z fondov EU. 	<ul style="list-style-type: none"> - rast počtu obyvateľov v seniorskej kategórii, - zhoršujúca sa sociálna situácia niektorých skupín obyvateľstva, - zhoršovanie stavu bytového fondu, - zhoršovanie zdravotného stavu stredného veku, - prehĺbovanie chudoby u niektorých skupín populácie a reprodukcia chudoby, - zvyšujúci sa počet klientov odkázaných na pomoc iných nesystematickou preventívnou prácou v prirodzenom rodinnom a otvorenom prostredí, - zvyšujúce sa finančné náklady na bývanie, - nepriaznivý demografický vývoj, - pokles pôrodnosti, - rastúce nároky na údržbu a opravu bytového fondu, - zvyšujúci sa rozdiel medzi reálnymi príjmami obyvateľstva a nákladmi na nájom, resp. výstavbu bytových jednotiek, - dopad ekonomickej krízy na hospodárstvo a obyvateľov, - rast cien pozemkov, nestálosť zákonov, časté zmeny zákonov.

(Zdroj: Komunitný plán sociálnych služieb mesta Kremnica)

II. PROGRAMOVÁ ČASŤ

Koncepcia rozvoja bývania do roku 2005 s výhľadom do roku 2010

V roku 2001 bola vypracovaná Koncepcia rozvoja bývania do roku 2005 s výhľadom do roku 2010, ktorá podrobne hodnotí kapacity súčasného bytového fondu v meste. Zaoberá sa aj potrebou rekonštrukcie bytového fondu vo vlastníctve mesta a možnosťami zriadenia obytných podkroví na k tomu vhodných objektoch. Z objektov, ktoré sú ešte vo vlastníctve mesta prichádzajú do úvahy tieto: Dolná 62/47 (4 bytové jednotky), Kollárova 546/11 (2 bytové jednotky) a Langsfeldova 712/41 (2 bytové jednotky).

Prestavby jestvujúcich bytových domov vo vlastníctve mesta

Jedným z bytových domov vhodných na nadstavbu bytových jednotiek je bytový dom na Dolnej ulici 62/47, kde by nadstavbou mohli vzniknúť 4 bytové jednotky. Mestské zastupiteľstvo schválilo vypracovanie projektovej dokumentácie na túto nadstavbu. Projektová dokumentácia rieši okrem nadstavby 4 bytových jednotiek aj rekonštrukciu objektu, a to zateplenie budovy, výmenu okien, výmenu dverí, novú elektroinštaláciu, ...

Ďalšou možnosťou zvýšenia počtu bytov vo vlastníctve mesta je prestavba nebytových priestorov na Ulici Československej armády 265/60 v Kremnici na 1 bytovú jednotku. Projektová dokumentácia na prestavbu bola vypracovaná v 01/2009. Predpokladané náklady podľa vypracovaného rozpočtu predstavujú čiastku 12.000 €.

Budova na Ulici Angyalovej 413/19 v Kremnici (Centrum voľného času) by bola po prestavbe nebytových priestorov na bytové jednotky vhodná na bývanie.

Developeri

Polyfunkčný bytový dom plánuje vybudovať súkromný investor na pozemku nachádzajúcom sa južne od križenia Ulic Zechenterova a Pavla Križku, ktorý je súčasne využívaný ako parkovisko a príležitostné trhovisko. Zámerom je realizovať polyfunkčný objekt s prevažujúcou funkciou na bývanie. K dispozícii budú prenajímateľné obchodné aj administratívne priestory. V suteréne je navrhnuté parkovisko určené pre verejnosť, nájomcov aj majiteľov bytov. Podlažie nad parkoviskom – presklená pasáž s napojením na prenajímateľné priestory (prípadne trhovisko) – bude zastrešené zelenou strechou, ktorá bude slúžiť majiteľom bytov na predzáhradky, detské ihrisko,...

Na Zechenterovej ulici plánuje vybudovať súkromný investor – LUKROMTEL, s.r.o. dva bytové domy a malé komerčné prevádzky. V každom z bytových domov by vzniklo 17 dvojizbových bytov, 1 trojizbový byt a jeden Loft byt.

Rekonštrukcia a zateplenie existujúceho bytového fondu

Je nevyhnutná rekonštrukcia bytového domu na Ulici Československej armády 265/60 a to najmä zateplenie obvodového plášťa, zateplenie a oprava balkónov, oprava strechy. V bytovom dome na Ulici Dolnej 62/47 je potrebná kompletná výmena elektroinštalácie a oprava strechy. V bytovom dome na Kollárovej ulici 546/11 je potrebná výmena žľabov a oprava strechy. V ubytovni na Matunákovej ulici je potrebná výmena okien a zateplenie objektu.

A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov (2015-2025)

1. Zvýšenie podielu verejného nájomného bytového sektora v meste Kremnica

Aktivity na dosiahnutie cieľa:

- Zabezpečenie novej bytovej výstavby nájomných bytov za využitia nástrojov štátnej dotačnej politiky vo forme dotácií a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania.
 - Hľadanie nových foriem rozšírenia bytového fondu vo vlastníctve mesta Kremnica.
 - Odkúpenie nevyužívaných priestorov od súkromných vlastníkov a ich prestavba na bytové jednotky.
- 1.1. Spracovanie územného plánu lokality Veterník
 - 1.2. Príprava územia a technickej infraštruktúry lokality Veterník (cca 70 b.j. v bytových domoch a 14 – 23 rodinných domov)
 - 1.3. Výstavba bytov v lokalite Veterník
 - 1.4. Spracovanie územnoplánovacej dokumentácie lokality Skok
 - 1.5. Príprava územia pre nízkopodlažnú zástavbu lokality Skok
 - 1.6. Prestavba nebytových priestorov na ulici ČSA 265/60 na 1 b.j.
 - 1.7. Prestavba budovy na Ulici Angyalovej 413/19 na 11 b.j.
 - 1.8. Nadstavba bytových jednotiek v bytovom dome na Dolnej ulici 62/47 – 4 b.j.
 - 1.9. Nadstavba bytových jednotiek v bytovom dome na Kollárovej ulici 546/11 – 2 b.j.
 - 1.10. Nadstavba bytových jednotiek v bytovom dome na Langsfeldovej ulici 712/41 – 2 b.j.
 - 1.11. Rekonštrukcia bytového domu na Ulici Pavla Križku 395/14 – 5 b.j.
 - 1.12. Nadstavba bytových jednotiek na Ulici Pavla Križku 395/14 – 4 b.j.

2. Vytváranie verejno-súkromných partnerstiev za účelom rozvoja bytového sektora v meste Kremnica

Aktivity na dosiahnutie cieľa:

- Poskytnutie pozemkov vo vlastníctve mesta Kremnica na výstavbu bytov súkromnému sektoru, s viazaním na prenájom bytov po dobu minimálne 10 rokov.
 - Rozvíjanie rôznych foriem spolupráce pri obnove atraktivity mestského bytového fondu so súkromným sektorom, s cieľom minimalizovať odliv obyvateľov do vidieckych oblastí.
- 2.1. Výstavba dvoch bytových domov na Zechenterovej ulici – 34 dvojizbových bytov, 2 trojizbové byty a dva Loft byty (súkromný investor) – vypracovanie technickej dokumentácie.
 - 2.2. Výstavba dvoch bytových domov na Zechenterovej ulici - výstavba bytových domov.
 - 2.3. Výstavba polyfunkčného bytového domu na parkovisku Jeleň (súkromný investor).
 - 2.4. Výstavba bytového domu na Banskej ceste (súkromný investor).

3. Udržanie kvalitatívnej úrovne bývania s ohľadom na energetickú efektívnosť budov

Aktivity na dosiahnutie cieľa:

- Využitie nástrojov štátnej dotačnej politiky vo forme dotácií a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania, resp. štrukturálnych fondov zo zdrojov Európskej únie, na obnovu a modernizáciu existujúceho bytového fondu a tiež na obnovu obytného prostredia.
 - Prostredníctvom Mestského bytového podniku Kremnica zabezpečiť obnovu čo najväčšieho rozsahu existujúceho bytového fondu.
- 3.1. Vypracovanie technickej dokumentácie zateplenia obvodového plášťa a balkónov a rekonštrukcie strechy bytového domu na Ulici ČSA 265/60.
 - 3.2. Zateplenie a rekonštrukcia strechy bytového domu na Ulici ČSA 265/60.
 - 3.3. Zateplenie a výmena okien na ubytovni na Matunákovej ulici 378/4.

B. Program rozvoja bývania na 5 rokov (2015-2020)

Pre samosprávu je dôležitý princíp tvorby vhodných podmienok pre život obyvateľov aj z hľadiska ekonomického, nakoľko obyvatelia sú nositeľmi príjmu do rozpočtu samosprávy. Cieľom programu rozvoja bývania na nasledujúcich 5 rokov je tvorba a rozvoj vhodných podmienok na bývanie v dostatočne širokej štruktúre bytového fondu, ktorá dokáže pokryť potreby obyvateľov rôznych príjmových skupín. Program rozvoja bývania počíta so zachovaním doterajšieho princípu, podľa ktorého sú v priamej závislosti miera spoluúčasti občana a poskytnutá úroveň bývania. To znamená, že s rastúcou mierou spoluúčasti finančnej ako aj personálnej zo strany obyvateľa, rastie aj vertikálna úroveň poskytnutého bývania.

Aktivita		Predpokladaný rozpočet	Zdroje financovania	Realizácia	Dopad na rozpočet	Oprávnení žiadateľa
1.1.	Spracovanie územného plánu lokality Veterník	6.000 €	Rozpočet mesta, ŠF EÚ	2015	Stredný	Mesto Kremnica
1.2.	Príprava územia a technickej infraštruktúry lokality Veterník	300.000 €	Rozpočet mesta, ŠF EÚ	2016-2018	Vysoký	Mesto Kremnica
1.3.	Výstavba bytov v lokalite Veterník	Podľa potreby	ŠFRB, ŠF EÚ, rozpočet mesta	2019-2020	Nízky	Mesto Kremnica
1.6.	Prestavba nebytových priestorov na ulici ČSA 265/60 na 1 b.j.	12.000 €	Rozpočet mesta	2016	Stredný	Mesto Kremnica
1.7.	Prestavba budovy na ulici Angyalovej 413/19 na 11 b.j.	550.000 €	ŠFRB, ŠF EÚ, rozpočet mesta	2015	Nízky	Mesto Kremnica
3.1.	Vypracovanie technickej dokumentácie zateplenia a rekonštrukcie strechy ČSA 265/60	Podľa potreby	Rozpočet mesta, ŠF EÚ, ŠFRB	2016	Stredný	Mesto Kremnica
3.2.	Zateplenie a rekonštrukcia ČSA 265/60	Podľa potreby	Rozpočet mesta, ŠF EÚ, ŠFRB	2017	Stredný	Mesto Kremnica