Program rozvoja bývania mesta Banská Bystrica na roky 2015 - 2020

VYHODNOTENIE

Mesto Banská Bystrica jún 2016
vyhodnotenie október 2024

1) ÚVOD

Program rozvoja bývania mesta Banská Bystrica na roky 2015 – 2020 bol vypracovaný v zmysle § 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a bol spracovaný v súlade s Metodickými pokynom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 4/2006 z 19. 5. 2006, o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja.

Podkladmi pre vypracovanie dokumentu boli:

Dokumenty upravujúce rozvoj bývania na úrovni mesta (miestnej samosprávy)

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

Dokumenty upravujúce rozvoj bývania na vyššej úrovni

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

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

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

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

2) PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA MESTA BANSKÁ BYSTRICA NA ROKY 2015 – 2020 VO VÄZBE NA ÚZEMNÝ PLÁNOM MESTA BANSKÁ BYSTRICA

Do dnešného dňa došlo k zmenám niektorých dokumentov, ktoré boli podkladom pre spracovanie strategického dokumentu:

- Bytová politika Slovenskej republiky do roku 2030 schválená uznesením Vlády Slovenskej republiky č. 728 z 8. decembra 2021, ktorá je strednodobým rámcovým dokumentom štátu, ktorý definuje víziu a ciele štátu v oblasti bývania zohľadňujúc súčasný a pravdepodobný budúci vývoj, identifikuje základné systémové problémy a navrhuje rámcové opatrenia na zlepšenie súčasnej situácie.

- Územného plánu mesta Banská Bystrica – Zmeny a doplnky I. – IV. etapa a č.5 až 8, kde došlo k zmenám napr. aj rozvojových plôch pre bývanie a mestské nájomné bývanie.

V roku 2021 sa uskutočnilo nové sčítanie obyvateľov, domov a bytov.

V dokumente PRB 2015-2020 boli v bode 6. zhodnotené možnosti územia pre rozvojové zámery zadefinované v Územnom pláne mesta do roku 2025.

Vyhodnotenie stavu k roku 2024:
Pre mesto Banská Bystrica platí Územný plán mesta Banská Bystrica, Zmeny a doplnky I. – IV. etapa a č. 5 až 8. V rámci pripravovaných Zmien a doplnkov č.9 dôjde k rozšíreniu respektíve skapacitneniu bývania a teda k predpokladanému nárastu bytového fondu a teda aj k aktualizácii predpokladaných potrieb v jednotlivých mestských častiach. Došlo k nasledovným zmenám:

MČ BANSKÁ BYSTRICA

V navrhovanej štruktúre bytového fondu časti mesta Banská Bystrica pre 81.450 obyvateľov uvažovanej reálnej veľkosti Banskej Bystrice v roku 2025 prevládajú mestské typologické formy bývania v polyfunkčných a bytových domoch (celkove 1.612 b.j. – 86,2 %) a len 257 bytov (13,8 %) je uvažovaných v rámci výstavby rodinných domov, čo je logickým dôsledkom charakteru tejto časti mesta, ktorá tvorí základ urbánnej štruktúry Banskej Bystrice.
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Zmena v navýšení na 267 bytov v polyfunkčných a bytových domoch.

MČ ILIAŠ

Uvažovaný obmedzený rozvoj bývania do r. 2030 je viazaný len na čiastočný rozvoj intravilánového územia v južnej časti Iliašskej cesty formou urbanistického dotvorenia ulice obojstrannou zástavbou v počte 17 rodinných domov.
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Bez zmeny.

JAKUB

Z hľadiska funkcie bývania neuvažuje ÚPN mesta do roku 2025 (ani vo výhľade do roku 2050) v tomto priestore s rozvojovými plochami.
Určité možnosti zvýšenia počtu bytov v časti mesta poskytuje len realizácia nadstavieb a dostavieb jestvujúcich rodinných domov v južnej časti ČM, resp. čiastočná intenzifikácia zástavby v zastavanom území Jakuba (napr. západne od ul. Nový svet).
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Bez zmeny.

KOSTIVIARSKA

Návrh prevládajúcich bytov v polyfunkčných domoch 800 bytov (takmer 88 %) oproti 112 bytov v rodinných domoch odzrkadľuje zámer celkovej urbanistickej koncepcie zameranej na vytvorenie hodnotného urbánneho prostredia v tejto ČM do r. 2025.
Vzhľadom na súčasnú hustotu a charakter zástavby neposkytuje realizácia nadstavieb a dostavieb jestvujúcich domov zásadné možnosti zvýšenia počtu bytov, skôr len zvýšenie bytového štandardu v časti mesta.
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Bez zmeny.

KRÁĽOVÁ

Územie nemá žiadne ďalšie rezervy z hľadiska intenzifikácie bytovými funkciami, preto ÚPN mesta v tejto ČM neuvažuje s ďalším rozvojom bývania ani vo forme intenzifikácie. Uvažuje však s čiastočným využitím objektov bývalých ubytovní na Zvolenskej ceste pre štartovacie bývanie (80 bytov).
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Bez zmeny.

KREMNIČKA

Zámerom ÚPN mesta je skvalitňovať urbánny charakter tejto časti mesta tak, aby v navrhovanej štruktúre bytového fondu prevládali mestské typologické formy bývania v polyfunkčných domoch, resp. bytových domoch – celkove 521 b.j. oproti 331 b.j. v rodinných domoch v pomere cca 3:2.
V súvislosti s vyššie uvedeným uvažuje ÚPN mesta s rozvojom bývania do roku 2025 len v rozsahu 20 b.j. v malopodlažných polyfunkčných domoch v centrálnej časti ČM (v rámci jej revitalizácie).
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Bez zmeny.

MAJER

Z hľadiska funkcie bývania počíta ÚPN mesta do roku 2025 v zásade so zachovaním súčasného stavu bývania, nakoľko určité možnosti zvýšenia počtu bytov v časti mesta môže poskytnúť len realizácia nadstavieb a dostavieb jestvujúcich rodinných domov v zastavanom území Majera. Konkrétne možnosti môžu byť vyhodnotené len na základe špeciálneho dokumentu – Územného generelu bývania.
V súvislosti s vyššie uvedeným uvažuje ÚPN mesta s rozvojom bývania do roku 2025 len v rozsahu 20 b.j. v malopodlažných polyfunkčných domoch v centrálnej časti ČM (v rámci jej revitalizácie).
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Zmena v navýšení na 20 b.j. v bytových domoch.

PODLAVICE

S intenzifikáciou funkcie bývania ÚPN mesta v tejto časti mesta neuvažuje.
Pomerne vysoké zastúpenie rodinných domov – 27 bytov v navrhovanej zástavbe tejto časti mesta (42 % v návrhu do r. 2025) oproti 36 bytov v bytových domoch je dané charakterom prostredia, v ktorom je žiaduce z priestorových a kompozičných dôvodov napojiť urbánnu štruktúru na krajinné prostredie malopodlažnou zástavbou primeranej urbanistickej mierky.
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Bez zmeny.

RADVAŇ

V návrhu rozvoja časti mesta Radvaň je zohľadnená pozícia tejto časti mesta, ktorá je dôsledkom prudkého urbanistického rastu v uplynulom období bezprostredne súvisiaceho s rozvojom bytovej výstavby.
Zámerom ÚPN mesta je skvalitňovať urbánny charakter aj tejto časti mesta tak, aby v navrhovanej štruktúre bytového fondu prevládali mestské typologické formy bývania v polyfunkčných domoch, resp. bytových domoch – celkove 1.193 b.j. oproti 749 b.j. v rodinných domoch v pomere cca 3:2.
S novou výstavbou sa v tejto časti mesta počíta hlavne v lokalite Pršianska Terasa, Moskovská, Tulská. S intenzifikáciou funkcie bývania uvažuje ÚPN mesta v tejto ČM v lokalitách na Jilemnického a Nešporovej ulici.
Vyhodnotenie stavu k roku 2024:Zmena v navýšení na 754 b.j. v rodinných domoch.

RAKYTOVCE

Navrhovaný rozvoj bývania do roku 2025 je celkom 503 b.j., z čoho zástavba v bytových domoch 294 b.j. predstavuje nadpolovičnú väčšinu (vyše 58,4 %) oproti 209 b.j. v rodinných domoch.
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Bez zmeny.

RUDLOVÁ

Navrhovaný rozvoj bývania do roku 2025 je 1.060 b.j. , v lokalitách Klinčok, Kratiny, Borovicový hájik v polyfunkčných a bytových domoch (viac ako 95 %), ale len 42 b.j. v rodinných domoch (necelých 5 %).
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Zmena v navýšení na 50 b.j. v rodinných domoch a zníženie na 290 b.j. v polyfunkčných domoch.

SÁSOVÁ

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

Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Zmena v navýšení na 285 b.j. v bytových domoch.

SENICA

Z hľadiska funkcie bývania počíta ÚPN mesta v tomto priestore s rozvojom v počte 176 bytov v bytových domoch v lokalite Na Hrbe a Pri cementárni. Z hľadiska bývania v rodinných domoch je možná len prípadná intenzifikácia v rámci využitia jestvujúcich pozemkov rodinných domov.
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Bez zmeny.

SKUBÍN

S intenzifikáciou bývania ÚPN mesta v tejto ČM neuvažuje.
Celkový navrhovaný rozvoj bývania do roku 2025 je 260 b.j. v bytových a 54 b.j. v rodinných domoch (len niečo vyše 17 %), spolu 314 b.j., v lokalitách Na Stráni, Podskalky, Záhumnie.
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Bez zmeny.

ŠALKOVÁ

Z hľadiska funkcie bývania počíta ÚPN mesta do roku 2025 v tomto priestore s ďalším rozvojom najmä v lokalitách Záhumnie, centrum. Celkový uvažovaný rozvoj bývania do r. 2025 je 43 b.j., všetko zástavba rodinnými domami.
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Bez zmeny.

UĽANKA

Z hľadiska rozvoja bývania do r. 2025 je celkový uvažovaný rozvoj bývania 12 b.j. v bytovom dome a 30 b.j. (t.j.71,4 %) v rodinných domoch v lokalite Pri ihrisku a Chemika.
Vyhodnotenie stavu k roku 2024: Zmena v navýšení na 36 b.j. v rodinných domoch.

Prehľad disponibility územia pre rozvoj bývania podľa jednotlivých častí mesta

Časť mesta	*Byty v polyfunkčných domoch*		*Byty v bytových domoch*		*Rodinné domy*		*Byty v MČ spolu*	
	ÚPN-M	*Zmena*	*ÚPN-M*	*Zmena*	*ÚPN-M*	*Zmena*	*ÚPN-M*	*Zmena*
1. Banská Bystrica	1237		375		257	267	1869	1879
2. Iliaš	0		0		17		17	
3. Jakub	0		0		0		0	
4. Kostiviarska	800		0		112		912	
5. Kráľová	80		0		0		80	
6. Kremnička	377		144		331		852	
7. Majer	20		0	20	0		20	40
8. Podlavice	0		36		27		63	
9. Radvaň	529		664		749	754	1942	1947
10. Rakytovce	0		294		209		503	
11. Rudlová	348	290	670		42	50	1060	1010
12. Sásová	159		255	285	147		561	591
13. Senica	0		176		0		176	
14. Skubín	0		260		54		314	
15. Šalková	0		0		43		43	
16. Uľanka	0		12		30	36	42	48

Mesto Banská Bystrica spolu	**3 550**		**1 886**		**2 018**		**8 545**	**8 475**

3) VYHODNOTENIE ÚLOH PROGRAMU ROZVOJA BÝVANIA NA ROKY 2015 - 2020

3 PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA

3.1 Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov

3.1.1 Zvýšenie podielu verejného nájomného sektora v meste Banská Bystrica

Aktivity na dosiahnutie cieľa:

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

Vyhodnotenie stavu k roku 2024:

Mesto Banská Bystrica v roku 2021 pristúpilo k príprave zmeny Územného plánu mesta Banská Bystrica s potrebou zadefinovania vhodných lokalít pre výstavbu mestských nájomných bytov formou viacpodlažných bytových domov a to v lokalitách Ďumbierska ul., ul. Mateja Bela, Tatranská ul. a Pieninská ul. Pri prerokovaní a schvaľovaní dokumentu boli z návrhu vypustené lokality Tatranská ul. a Pieninská ul.

V príprave vymedzenia nových lokalít pre mestské nájomné bývanie mesto B. Bystrica pokračuje v súčasnosti spracovávaných Zmenách a doplnkoch č.9 napríklad v lokalitách Ploštiny, Zares ..... zároveň Územný plán mesta Banská Bystrica vytvoril podmienky ktoré uvažujú s prioritnou potrebou rozvoja komunálneho nájomného bytového fondu tak, aby nájomné byty predstavovali 5% reálnej potreby z celkového bytového fondu mesta.

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

Aktivity na dosiahnutie cieľa:

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

Vyhodnotenie stavu k roku 2024:

V rokoch 2019 – 2024 začali prípravy väčších súkromných investičných zámerov plánované pre roky 2026 – 2028 za účelom prípravy lokalít pre výstavbu nových bytových domov. V materiáloch pre Mestské zastupiteľstvo v Banskej Bystrici bola dňa 23.4.2024 poskytnutá informatívna správa k plánovanej investičnej činnosti v meste Banská Bystrica. Predpoklad vybudovania bývania pre plánované roky 2026 – 2028 predstavuje 1213-1243 bytových jednotiek. V rámci prípravy investičných zámerov prebiehali rokovania pre ich usmernenie a zároveň sa uvažuje aj o možných riešeniach pre výstavbu mestských nájomných bytov v lokalitách uvedených v informatívnej správe.

Záujem súkromných investorov na území mesta o bytovú výstavbu v aj ďalších mestských častiach trvá. Na ich zosúladení so záujmami Mesta Banská Bystrica a ÚPN mesta Banská Bystrica sa intenzívne pracuje.

3.1.3 Udržanie kvalitatívnej úrovne bývania s ohľadom na energetickú efektívnosť budov

Aktivity na dosiahnutie cieľa:

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

Vyhodnotenie stavu k roku 2024:

Mesto zabezpečilo a ďalej pripravuje modernizáciu bytového fondu a obnovu obytného prostredia prostredníctvom projektov:

- *zrealizovaná revitalizácia vnútroblokov – verejných priestranstiev a zelene v Sásovej na Sitnianskej ul. a na Fončorde na Tulskej ul. (2018-2023)*
- *Zelené sídliská– revitalizácia verejných priestranstiev a zelene na sídliskách – Severná ul., Magurská ul (Sásová)., Viestová ul. (Fortnička), Bernolákova ul. (Radvaň), Podháj, Mládežnícka (Fončorda), ul., Gaštanová ul. (Podlavice).*
- *zrealizovaná oddychová zóna Magnólia pre obyvateľov domova sociálnych služieb Jeseň na sídlisku Fončorda (2021-2024)*

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

Aktivity na dosiahnutie cieľa:

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

Vyhodnotenie stavu k roku 2024:

Mesto Banská Bystrica každoročne realizuje spoločné akcie dobrovoľníctva, brigád na celom území mesta v konkrétnych lokalitách mesta (napr. Za krajšie mesto, upratovanie Podlavických výmoľov). Pri príprave zámeru na revitalizáciu obytných vnútroblokov – Zelené sídliska mesto prostredníctvom participatívneho procesu sa Mesto Banská Bystrica snažilo zapojiť do prípravy obyvateľov jednotlivých obytných sídlisk tak aby samotná komunita mala možnosť definovať svoje potreby v území. Cieľom iniciatívy je zapojenie obyvateľov do prípravy a do zveľaďovania nášho prostredia aj prostredníctvom participatívneho rozpočtu.

3.2 Program rozvoja bývania na obdobie 5 rokov

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

  Zdroj: PHSR

Vyhodnotenie stavu k roku 2024:

Mesto Banská Bystrica postupne pripravuje riešenia potrebných opatrení resp. odstránenia nedostatkov v jednotlivých osadách marginalizovaných skupín:

- *Podlavice – v spolupráci so súkromným investorom priľahlej lokality navrhnúť riešenie prestavby osady tak aby boli zabezpečené vhodné podmienky na bývanie spolu s komunitným centrom a to aj prostredníctvom finančných zdrojov z Európskej únie.*
- *Cementárenská – mesto Banská Bystrica má záujem nadobudnúť objekt bytového domu v lokalite pre možnosť riešenia vhodného bývania respektíve potreby vybudovania komunitného centra pre rómsku komunitu.*

- *Na Hrbe – prebehla projektová príprava pešieho sprístupnenia lokality. Mesto Banská Bystrica hľadá riešenie úpravy prostredia a vytvorenia komunitného centra pre rómsku komunitu.*
- *Na Skalici – mesto Banská Bystrica v spolupráci so Stredoslovenskou vodárenskou spoločnosťou pripravuje realizáciu chýbajúceho odkanalizovania územia. Zároveň pripravuje pešie sprístupnenie osady s možnou spoluprácou súkromného investora.*

V súčasnosti mesto Banská Bystrica pripravuje realizáciu domovou sociálnych služieb rodinného typu, pre 12 klientov, financovaného z plánu obnovy a odolnosti SR v dvoch lokalitách – Malachovská cesta a Rudlovská cesta. Na Rudlovskej ceste bude súčasne aj vybudované zariadenie pre ambulantné sociálne služby. Cieľom komponentu 13 Dostupná a kvalitná dlhodobá sociálno-zdravotná starostlivosť je snahou pripraviť Slovensko na rýchle starnutie obyvateľstva zabezpečením kvalitnej, dostupnej a komplexnej podpory ľudí s potrebou dlhodobej a paliatívnej starostlivosti.

3.2.1 Možnosti obstarania nájomných bytov

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

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

Vyhodnotenie stavu k roku 2024:

Po zmene Územného plánu mesta Banská Bystrica pripravuje mesto Banská Bystrica lokalitu Mateja Bela – Hlboká ul., kde je možná výstavba mestských nájomných bytov – viacpodlažných bytových domov pre zabezpečenie štandardných nájomných bytov s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania. Na odbore architekta mesta sa pripravuje štúdia vhodnej zástavby pre stanovenie zadávacích podmienok pre projektovú prípravu.

Pripravený projekt Nájomného bytového domu na Ďumbierskej ul. má platné stavebné povolenie a po komplikáciách spôsobených výrazným navýšením trhovej ceny stavby (nárast cien stavebných materiálov v roku 2022) a tým presiahnutiu požiadaviek stanovených ŠFRB prebehne opakované verejné obstaranie na dodávateľa stavby a následné nastavenie financovania výstavby objektu.

3.2.2 Kvantifikácia plánovanej výstavby na jednotlivé roky

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

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

Vyhodnotenie stavu k roku 2024:

Kvantifikácia plánovanej výstavby na jednotlivé roky trvá, vzhľadom na sčítanie obyvateľstva a k novým štatistickým údajom je potrebné tie údaje overiť aktualizovaním dokumentu PRB.

Územný plán mesta Banská Bystrica vytvoril podmienky ktoré uvažujú s prioritnou potrebou rozvoja komunálneho nájomného bytového fondu tak, aby nájomné byty predstavovali 5% reálnej potreby z celkového bytového fondu mesta.

3.2.3 Návrh lokalít určených na výstavbu

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

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

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

(viď tabuľková príloha č. 1 a grafická príloha č. 2)

Vyhodnotenie stavu k roku 2024:
Mesto Banská Bystrica prostredníctvom Zmien a doplnkov ÚPN-M B. Bystrica definovalo v územnom pláne lokality pre mestské nájomné bývanie.
Údaje uvádzané v prílohách PRB je potrebné aktualizovať v rámci vypracovania aktualizácie dokumentu PRB.
Horeuvedené údaje sú predmetom úpravy platného ÚPN mesta Banská Bystrica :
https://cdn.banskabystrica.sk/2024/09/UPLNE_ZNENIE_ZaD_1_8-66dfe8c064d42.pdf

3.3 Ekonomické ukazovatele pre realizáciu bytov (odhad nákladov)

Ekonomické ukazovatele pre štandardné byty

Základná informácia: náklad na 1m^2 je 1 400 €

Ekonomické ukazovatele pre sociálne bývanie

obdobie	*štandard bytov*	*počet bytov*	*výmera bytu m²*	*náklad €/m²*	*celková výmera m²*	*celkový náklad €*
2016	BBŠ 1 izbové	9	35	890	315	280 350
	BBŠ 2 izbové	15	60	890	900	810 000
	BBŠ 3 izbové	6	80	890	480	422 400
2016	BNŠ	0	0	585	0	0
2016						1 508 550

BBŠ – byty bežného štandardu
BNŠ – byty nižšieho štandardu
Poznámka:
Nároky na náklady na dopravnú a technickú infraštruktúru sú pre každú lokalitu špecifické, vzhľadom k vzdialenosti bodov napojenia.
Vyhodnotenie stavu k roku 2024:
Horeuvedené údaje vzhľadom na zmenu nákladových cien je potrebné aktualizovať v rámci vypracovania aktualizácie dokumentu PRB.

4) Záver vyhodnotenia PRB stavu k roku 2024

V dokumente PRB 2015-2020 boli v bode 6. zhodnotené možnosti územia pre rozvojové zámery zadefinované v Územnom pláne mesta Banská Bystrica do roku 2025 pri ktorých je možné konštatovať iba čiastočné plnenie, skôr však nedostatočné.
Potreby obyvateľstva a dopyt po nájomnom bývaní ale aj po bývaní ako takom rastie preukázateľnými faktami. Udržanie si obyvateľstva v meste je základným demografickým predpokladom pre rozvoj mesta čo zakladá dostupnosť bývania čomu sa rovná primeraná životná úroveň obyvateľov. Stret faktorov ako je nedostatok pripravených rozvojových plôch s obytnou funkciou, možnosti financovania a požiadavky súkromných investorov bránia výstavbe bytov a nájomných bytov čím sa znižuje dostupnosť bývania obyvateľom. Pre dosiahnutie pozitívnych výsledkov pre obyvateľov mesta Banská Bystrica v oblasti bývania v nájomných bytoch a v bytoch nižšieho štandardu je dôležité nastavenie spolupráce medzi samosprávou a developermi, ktorá bude funkčná, korektná, a s transparentnými pravidlami a s pevným právnym rámcom.
Odporúčame ďalej pokračovať vo vymedzovaní nových lokalít pre mestské nájomné bývanie v Územnom pláne mesta Banská Bystrica.
V projektoch realizácie domovou sociálnych služieb ako aj kvalitnej dlhodobej sociálno-zdravotnej starostlivosť je potrebné pokračovať a hľadať možnosti rozšírenia.
Na základe horeuvedených skutočností vyplýva jednoznačná potreba vypracovania nového strategického dokumentu Program rozvoja bývania mesta Banská Bystrica do roku 2035 pre napĺňanie základných potrieb obyvateľov mesta Banská Bystrica a zabezpečenie ďalšieho rozvoja mesta Banská Bystrica. Ciele strategického dokumentu je potrebné nastaviť tak aby ich bolo možné napĺňať v súlade s platnou legislatívou a s podmienkami vyplývajúcimi z dotačných programov.