

**MESTO BREZNO**



**PROGRAMOVÝ DOKUMENT  
KONCEPCIA ROZVOJA BÝVANIA**

**na obdobie rokov  
2015 – 2020**

## ÚVOD

Jednou z činností mesta Brezno ako výkonného orgánu samosprávy v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o samospráve je aj pôsobnosť vytvárania celkových priestorových a finančných podmienok územného rozvoja sídla pre účel rozvoja bývania.

Z hľadiska dostupnosti bývania a riešenia celého súboru opatrení, ktoré prispievajú ku zvýšeniu kvality bývania, mesto vytvára komplexné plány rozvoja územia. Hlavným legislatívnym a priestorovým nástrojom je územno plánovacia dokumentácia mesta Brezno. Platný územný plán mesta s určením urbanistických zásad a územno-technických podmienok pre rozvoj mesta vo všetkých zásadných funkciách je tak neodmysliteľnou, ale aj východiskovou líniou pre tvorbu následného dokumentu, ktorým je Koncepcia rozvoja bývania. Aj z tohto dôvodu je dokument koncepcie rozvoja bývania a jeho zavádzanie do reality jednou z neopomenuteľných, dôležitých funkcií činnosti mesta a priamočiaro s touto funkciou súvisí návrh zásad a podmienok pre výstavbu bytov a podpory rozvoja bývania vo všetkých základných formách založených na akceptácii:

- miestnych podmienok
- špecifickej spolupôsobnosti občana, mesta, štátu a súkromného sektoru

### **Legislatívne nástroje**

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

a) Dokumenty upravujúce rozvoj bývania na úrovni mesta ( miestnej samosprávy)

- Územný plán mesta Brezno aktualizovaný zmenami a doplnkami
- Územné plány zón

b) Dokumenty upravujúce rozvoj bývania na vyššej úrovni

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

- „Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020, ktorá definuje nástroje na dosiahnutie cieľov štátu pre oblasť bytovej politiky, formuluje zodpovednosť občanov, štátu, obcí, VÚC a súkromného sektora pri zabezpečovaní bývania. Koncepcia štátnej bytovej politiky bola schválená vládou SR a je východiskovým nástrojom pre tento dokument.

c) 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 za pomoci finančných nástrojov štátu
- Koncepcia obnovy budov s dôrazom na obnovu bytového fondu

### **Doba platnosti dokumentu koncepcia rozvoja bývania**

Dokument koncepcie rozvoja bývania sa vydáva na obdobie rokov 2015 - 2020 a predstavuje základný dokument filozofie a podpory rozvoja bývania v meste Brezno a je tiež jednou z východiskových dokumentov pre implementáciu a prípravu programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Brezno (PHSR) na programovacie obdobie Európa 2020.

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Geografická charakteristika

Katastrálne územie mesta Brezno s výmerou 12 946 ha je situované do podhorského prostredia nízkotatranskej d'umbierskej časti horstva Nízke Tatry s priemernou nadmorskou výškou 489 m n.m., s prevládajúcim západným prúdením vzduchu. Priemerná ročná teplota je 6,6 C, priemerné ročné množstvo zrážok je 700-750mm. Z celkovej výmery katastrálneho územia tvorí lesný pôdny fond 38%. Objekty bývania sú v objeme nad 85% vybavené verejnou infraštruktúrou zásobovania NN, plynom, pitnou vodou a kanalizáciami.

## 2. DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE

### 2.1. Demografický vývoj obyvateľstva v retrospektíve a prognóza

Mesto Brezno má k hodnotenému obdobiu 01.01.2013 evidovaných 21 161 obyvateľov ako trvalo bývajúcich. Podiel počtu obyvateľstva mesta na celkovom počte obyvateľov okresu Brezno predstavuje 33,2% .

Retrospektíva počtu obyvateľstva mesta Brezno v pomere k počtu obyvateľstva okresu ako výsledok stavu dynamiky obyvateľstva za vyčlenené roky 2001, 2008 a 2013 sa uvádza v tabuľke č.1.

**Tabuľka č. 1:** Charakteristika dynamiky počtu obyvateľov

<b>Rok</b>	<b>Počet obyvateľstva mesta Brezno</b>	<b>Počet obyvateľstva okresu Brezno</b>	<b>% podiel obyvateľov mesta Brezno k okresu</b>
2001	22 875	65 783	34,8
2008	21 871	64 397	34,0
2013	21 161	63 696	33,2

zdroj: [www.infostat.sk](http://www.infostat.sk)

Z tabuľky je vidieť mierne nepriaznivý vývoj počtu obyvateľov mesta Brezno, keď podiel obyvateľstva mesta Brezno v pomere k počtu obyvateľstva okresu Brezno sa postupne znižuje. Úbytok prírástku obyvateľstva je priamo úmerný sociálno - ekonomickej situácii obyvateľstva a tiež stavu intenzity podpory a možnosti bývania s dôrazom na kategóriu obyvateľstva v ekonomicko produktívnom a poproduktívnom veku.

Podľa celkového indexu prírástku obyvateľstva pre mesto Brezno je predpoklad prognózy do roku 2025 úbytok obyvateľov v okrese Brezno 7 % za podmienky, že sa nevytvoria vysoko efektívne územné, finančné nástroje podpory a rozvoja bývania na všetkých participujúcich úrovniach samosprávy a štátu ako celku.

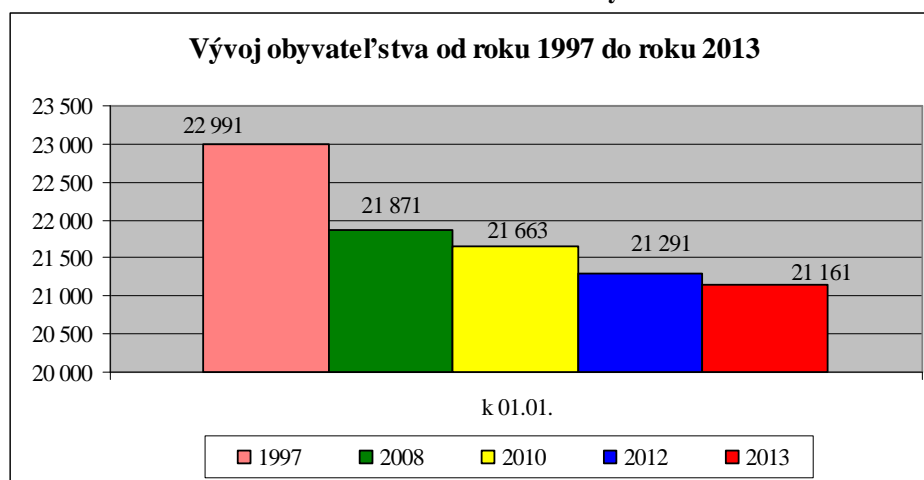
Vývoj a stav obyvateľstva mesta Brezno, situovaním bývania podľa platného UPN mesta rozložené v jednotlivých územných okrskoch katastra mesta, je v jednotlivých rokoch podľa tabuľky č.2 nasledovný:

**Tabuľka č. 2:** Vývoj obyvateľstva od r. 2008 do r. 2013 podľa miestnych častí k 01.01. jednotlivých rokov

Miestna časť	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Brezno (mesto)	13898	13706	13578	13341	13068	12958
Mazorníkovo	6258	6236	6214	6170	6152	6070
Bujakovo	319	314	316	314	295	290
Predné Halny	631	654	663	676	680	682
Zadné Halny	578	581	585	585	592	585
Bez trvalého pobytu	187	254	307	360	504	585
<b>Celkom</b>	<b>21 871</b>	<b>21 745</b>	<b>21 663</b>	<b>21 446</b>	<b>21 291</b>	<b>21 161</b>

zdroj: MsÚ Brezno

**Grafické znázornenie tabuľky č. 2**



## 2.2. Veková štruktúra obyvateľov / Počet trvalo bývajúcich obyvateľov k 01.06.2013

Veková štruktúra mesta Brezno je podobná s priemernými hodnotami vekovej štruktúry obyvateľstva okresu Brezno.

Výstižný ukazovateľ kvality bývania z hľadiska jej reprodukčnej schopnosti je index vitality, ktorý vyjadruje vzťah predproduktívnej a poproduktívnej skupiny obyvateľstva.

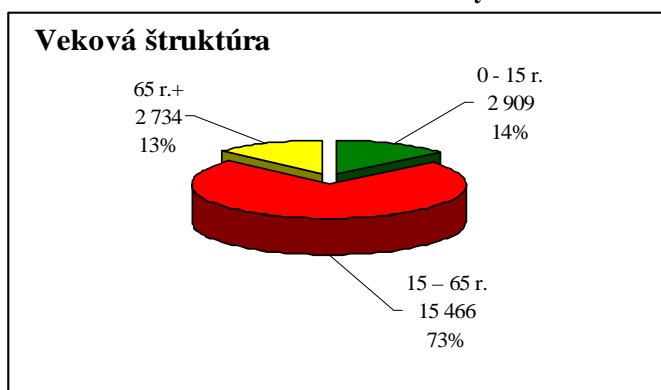
Mesto Brezno má index vitality 106 a okres Brezno index vitality 99,7. Posúdením údajov vedených v tabuľke č. 3 možno konštatovať, že čím je hodnota indexu vitality vyššia, tým je demografická charakteristika populácie obyvateľstva priaznivejšia z hľadiska budúcich reprodukčných procesov. S výškou uvádzaného indexu vitality a očakávaným stavom počtu obyvateľstva v jednotlivých vekových kategóriách tak priamo súvisí nevyhnutnosť realizácie nielen prípravy, ale aj implementácie koncepčného dokumentu mesta pre podporu a rozvoj bývania.

**Tabuľka č. 3:** Veková štruktúra obyvateľov mesta

Veková skupina	mesto Brezno (k 01.06.2013) (zdroj: MsÚ Brezno)	okres Brezno (zdroj: www.infostat.sk)
Predproduktívny vek (0 - 15 r.)	2 909	9 174
Produktívny vek (15 – 65 r.)	15 466	45 323
Poproduktívny vek (65 r.+)	2 734	9 199
<b>Spolu</b>	<b>21 109</b>	<b>63 696</b>
Index vitality	106	99,7

Zdroj: MsÚ Brezno

Grafické znázornenie tabuľky č. 3



Uvedené údaje, s predpokladom zámeru zvyšovania počtu obyvateľov, nastavujú ďalší nástroj tzv. bytovej politiky t.j. zvyšovanie migrácie iného obyvateľstva v prospech mesta Brezno, za predpokladu, že bude zabezpečená nová bytová výstavba, že bude zabezpečená vyššia úroveň technickej a občianskej vybavenosti verejných priestoroch ako priestorov naväzujúcich na priestory bývania a bude poskytovaná širšia škála pracovných príležitostí. Navzájom súvisiace vyššie uvedené problematiky sú predmetom naplňovania cieľov všetkých koncepčných dokumentov rozvoja ľudských zdrojov v súčinnosti a v spolupráci všetkých úrovní mesta a jeho orgánov, zamestnávateľov a štátu pre účel zvyšovania počtu dostupných pracovných príležitostí definované v programe hospodárskeho a sociálneho rozvoja (PHSR) mesta.

Pre podporu plnenia programu koncepcie bývania a podpory kvality bývania sa v dokumente Koncepcie nastavujú priame ciele súvisiace s platným ÚPN mesta a výhľadové ciele, pričom sa definujú hlavné obsahové, územné, finančné a časové nástroje.

### 2.3. Ekonomická aktivita a zamestnanosť obyvateľstva okresu Brezno

Zamestnanosť a dostupnosť zamestnanosti je jedným z výrazných faktorov ovplyvňujúcich aktuálny stav obyvateľstva mesta, najmä jeho ekonomicky produktívnej časti.

Porovnaním údajov z tabuľky č. 3 – veková štruktúra obyvateľov mesta Brezno k počtu evidovaných nezamestnaných mesta Brezno (k 01.05.2013 – **1 901 obyvateľov UoZ**), vedená v rámci počtu aktívneho obyvateľstva, pre mesto Brezno vychádza priemerný stav nezamestnanosti na úrovni 12,3 % k celkovému aktívnemu obyvateľstvu. Pre porovnanie, podľa tabuľky č. 4 uvádzame údaje stavu okresu Brezno nasledovne:

**Tabuľka č. 4:** Stav nezamestnanosti okresu Brezno v náväznosti na evidenciu uchádzačov o zamestnanie

Rok	2010	2011	2012
Ročný priemer UoZ	5571	5735	6041

zdroj: UPSVR Brezno

Okres Brezno s počtom obyvateľov v produktívnom veku (45 323 obyvateľov) a počtom evidovaných nezamestnaných (6 041 obyvateľov) predstavuje 13,3 % úroveň nezamestnanosti, čo je vyšší priemer ako ukazovateľ nezamestnanosti obyvateľov mesta Brezno.

### 3. BYTOVÝ FOND

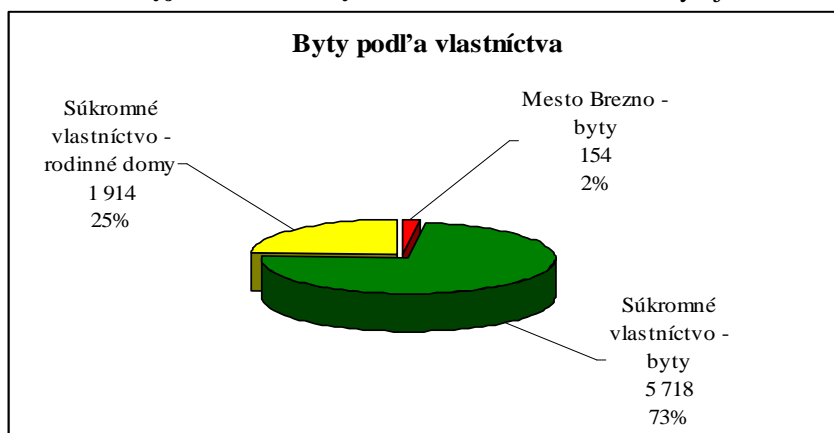
#### 3.1. Charakteristika a analýza súčasnej úrovne bývania

Mesto Brezno má v rámci svojej výmery katastra v súčasnosti 7 786 bytových jednotiek. Podiel a štruktúra vlastníctva formy bývania je uvedená v tabuľke č. 5. Porovnaním vypovedacej hodnoty týchto údajov je možné konštatovať, že 2% objem vlastníctva bytových jednotiek zo strany mesta Brezna ako orgánu samosprávy nevytvára dostatočný priestor na podporu zvyšovania počtu obyvateľstva z hľadiska jeho prírastku a z hľadiska možnosti vytvorenia trvalého bývania.

**Tabuľka č. 5:** Štruktúra vlastníctva

Mesto Brezno - byty	154	2%
Súkromné vlastníctvo - byty	5 718	73%
Súkromné vlastníctvo - rodinné domy	1 914	25%
Spolu bytových jednotiek v k.ú. Brezno	<b>7 786</b>	100%

**Grafické vyjadrenie tabuľky č. 5 - Štruktúra vlastníctva byt. jednotiek**



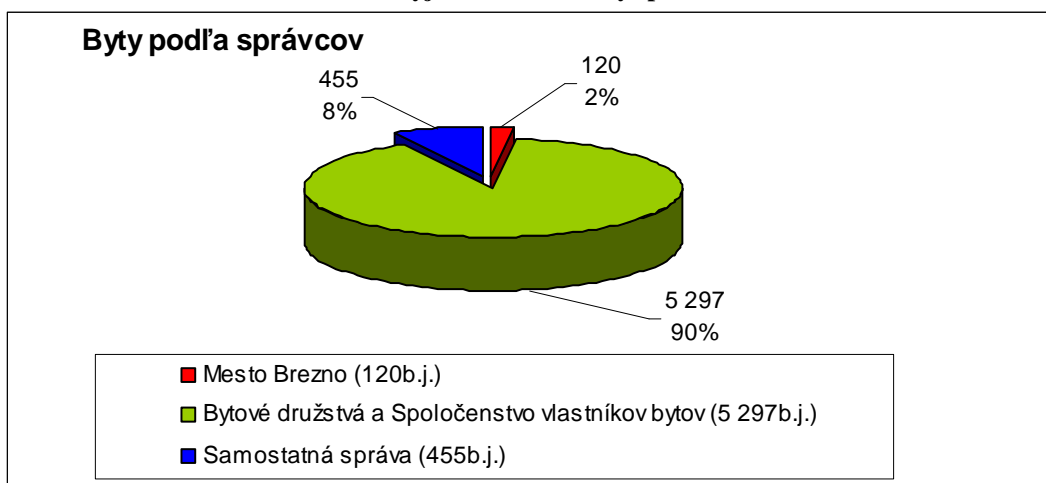
#### 3.2. Štruktúra spravovania bytových jednotiek

Bývanie ako atribút vlastníctva môže mať formu súkromného vlastníctva resp. iného vlastníctva predstavovaného nájomným bývaním, pričom je spravovaná samotným vlastníkom, alebo inou oprávnenou osobou.

Podľa grafického vyjadrenia štruktúry spravovania existujúcich bytov k sledovanému obdobiu 01.01.2013 vo výslednej hodnote poukazuje na nedostatočnú možnosť mesta Brezna ako vlastníka bytov pozitívne ovplyvňovať trhovú priestor tzv. „bytovej politiky“ za účelom :

- stabilizácie obyvateľstva
- podpory bývania pre mladé rodiny, pre sociálne slabšie alebo sociálne odkázané rodiny a jednotlivcov
- podpory rozvoja kvality bývania

### Grafické vyjadrenie štruktúry spravovania



### 3.3. Štruktúra mestských bytových jednotiek podľa „izbovosti“

Ekonomicky aktívne obyvateľstvo resp. dvoj a viac generáčnej rodiny obývajúc nájomné byty vo vlastníctve mesta sú v kvalite svojho bývania priamo závislé na tzv. vybavenosti bytu z hľadiska počtu disponibilných izieb bytu.

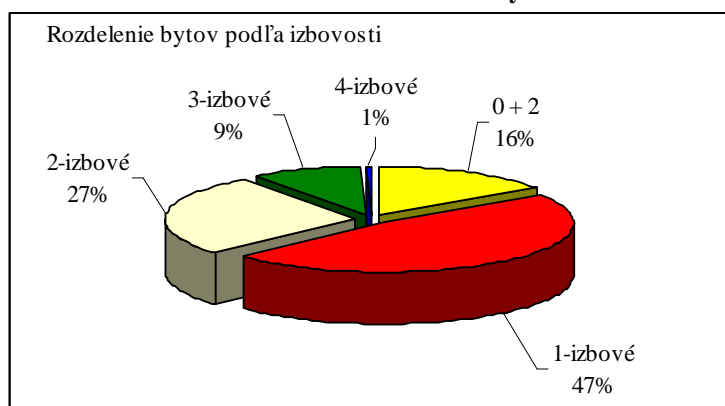
Tabuľka č.6 uvádza ukazovatele štruktúry „izbovosti“ bytov vo vlastníctve mesta Brezno ako orgánu samosprávy a ako spravovateľa bytov. Za 90%-ného predpokladu, že mesto vlastní = mesto spravuje a pri porovnaní údajov s kvantitatívnymi údajmi bytov podľa spravovania je zrejmé, že mesto Brezno aktuálne disponuje len s 2% objemom z celkového existujúceho počtu bytov.

Tabuľka č. 6 uvádza štruktúru mestských bytov nasledovne:

**Tabuľka č. 6:** Štruktúra bytových jednotiek podľa „izbovosti“

	0 + 2	1-izbové	2-izbové	3-izbové	4-izbové	spolu
počet bytov	24	73	42	14	1	<b>154</b>

### Grafické znázornenie tabuľky č.6



Zdroj: MsÚ Brezno

Pri zhodnotení údajov stavu terajšieho 2% podielu vlastníctva bytov mestom Brezno z celkového počtu bytov vychádza ďalší cieľ dokumentu koncepcie a to zvyšovanie podielu bytov vo vlastníctve mesta (komunálne byty) a teda aj podpora výstavby nových bytových domov v optimálnom usporiadaní

“izbovosti“ jednotlivých bytov.

### 3.4. Zhodnotenie stavu trhového priestoru bývania

Pre určitý obraz stavu potreby realizácie novej výstavby bytových domov vo vlastníctve mesta a teda tým aj podpory formy nájomného bývania, bolo potrebné zhodnotiť stav prejavenej záujmu obyvateľstva o pridelenie mestského nájomného bytu za určité vyčlenené obdobie tak ako sa uvádza v tabuľke č.7.

Mestské byty (komunálne) sú v rámci transparentnosti prideľované na základe vopred určených kritérií, stanovených postupov mesta Brezno pri výbere žiadateľov o pridelenie nájomných bytov formou posudzovania komisiami určenými na tento účel.

Nižšie uvádzané údaje sú zhodnotením stavu podaných žiadostí ako prejav záujmu zo strany obyvateľstva a stavu vybavenia podaných žiadostí mestom ako vlastníkom bytov. Rozpätie dosiahnutého ukazovateľa vybavenosti podávaných žiadostí vo výške od 24 – 44% poukazuje na 50 % pravdepodobnosť :

a) nesplnenia požadovaných kritérií zo strany záujemcu (napr. platobná neschopnosť a pod.)

b) nedostatočný disponibilný počet voľných bytových jednotiek, čo je opäť v priamej korelácii s možnosťou ovplyvňovať početnosť trvalo bývajúceho obyvateľstva zo strany samotného mesta Brezno ako subjektu prevádzkujúceho vlastníctvo bytových jednotiek.

**Tabuľka č. 7:** Prehľad stavu podávaných žiadostí o byt

<b>ROK</b>	<b>Počet podaných žiadostí</b>	<b>Počet vybavených žiadostí, spĺňajúcich kritéria</b>
2010	34	8 / 24%
2011	41	18 / 44%
2012	41	16 / 39%
2013	30	15 / 50%
2014	38	26 / 68%

zdroj: MsÚ Brezno

Pre účel bytovej politiky je tiež potrebné zhodnotiť a zobrať do úvahy aj stav trhového priestoru realít predajov a kúpy bytových jednotiek v meste Brezno bez ohľadu na vlastníctvo. Údaj zverejňovaných ponúk na predaj bytov vo vlastníctve iných subjektov ako mestom Brezno bol v priemere roku 2012 v porovnaní s rokom 2013 podľa tab. č.8 nasledovný:

**Tabuľka č. 8:** Zverejňované ponuky predaju bytových jednotiek na trhu realít

<b>izbovosť</b>	<b>rok 2012</b>	<b>rok 2013</b>
1-izbové	24	51
2-izbové	77	118
3-izbové	76	148
4-izbové	34	56
<b>spolu</b>	<b>211</b>	<b>373</b>

zdroj: internet

Skutkový stav predaných a kúpených bytov nie je štatisticky vedený a nie je možné ho reálne vyhodnotiť okrem údajov, ktoré sú vedené v tabuľke č. 7, pričom ani tento údaj nemá percentuálnu vypovedaciu hodnotu o fluktuácii a reálnej preobsadzovanosti jednotlivých bytov - bytovej jednotky. Môže slúžiť len k vytvoreniu si hrubého odhadu stavu bytovej politiky v meste Brezno a môže byť podkladom pre zhodnocovanie dostatku alebo nedostatku bytov na trhu.



### 3.5. Kvalitatívne ukazovatele pre podporu rozvoja bývania

#### Obnova bytového fondu:

Obnova budov je vykonanie veľkých opráv, výmeny a modernizácie stavebných konštrukcií a technického zariadenia budov na základe veku a objektivizácie ich fyzického stavu za účelom odstránenia statických, hygienických a užívateľských nedostatkov budov. Výsledkom by malo byť výrazné predĺženie životnosti fondu budov a to na štandardnú úroveň súčasnosti. Pod objektivizáciou fyzického stavu budov sa rozumie porovnanie skutočného stavu so všeobecne platnými technickými požiadavkami, pričom proces obnovy nastupuje na konci životnosti konštrukcií, resp. stavu ktorý by mohol ohroziť bezpečnosť užívania a zdravia obyvateľstva.

Spoločným znakom *budov starších ako 30 rokov* je vysoká opotrebovanosť technického zariadenia budov (ďalej len „TZB“), ktoré je potrebné urýchlene vymeniť za prvky, ktorých kvalita a vlastnosti vytvoria požadovanú bezpečnosť a vnútornú pohodu týchto budov pre ďalšie dlhšie obdobie. Ďalším spoločným negatívnym znakom sú statické a technické nedostatky stavebných konštrukcií, ovplyvnené pôvodným technickým riešením, spôsobom realizácie, ale hlavne nedostatočnou údržbou a opravami. Hranica fyzického stavu budov a tým aj potreba obnovy, stanovená na 30 rokov u obvodových, strešných a nosných konštrukciách, je aj v porovnaní s ostatnými krajinami (Francúzsko, Fínsko, SRN) najvyššia a vyžaduje aj pri stave životnosti TZB, komplexnú obnovu. Z tohto dôvodu je veľmi naliehavé začať s odstraňovaním systémových porúch bytového fondu a postupne riešiť aj obnovu budov občianskej výstavby s tým, že sa nebudú realizovať len čiastkové opravy, ale požadovaná komplexná obnova budov.

Hromadná bytová výstavba sa realizovala najmä do roku 1992, ale niekoľko typizovaných domov sa dokončilo aj neskôr. Rozdelenie počtu bytov na jednotlivé časové intervaly súvisí s prelomovými obdobiami výstavby a vývoja spoločnosti. Rokom 1992 sa prakticky končí uplatnenie panelovej technológie v bytovej výstavbe.

#### Hlavný nástroj na trhu obnovy bytového fondu - Štátny fond rozvoja bývania

– zákon č. 150/2013 Z.z. V znení neskorších predpisov

##### Účel podpory

1. obstaranie bytu (výstavba bytu v BD, RD alebo PD, kúpa bytu v BD alebo PD)
2. obstaranie nájomného bytu (výstavba nájomného bytu v BD, RD alebo v nebytovej budove, kúpa nájomného bytu v BD, RD a PD)
3. obnova bytovej budovy
  - a) modernizácia bytového domu
  - b) odstránenie systémových porúch bytového domu
  - c) zateplenie bytovej budovy (BD, RD)
4. výstavba zariadenia sociálnych služieb (zariadenie podporovaného bývania, zariadenie pre seniorov, domov sociálnych služieb, špecializované zariadenie)
5. obnova zariadenia sociálnych služieb
  - a) zateplenie zariadenia sociálnych služieb
  - b) modernizácia zariadenia sociálnych služieb

#### Infraštruktúra bývania:

Kvalita bývania existujúceho (faktor tzv. fluktuácie bytov na trhu), resp. plánovaného bývania napr. pre mladé začínajúce rodiny je faktor priamo ovplyvňovaný dostupnosťou a vybavenosťou infraštruktúry

súvisiacej s bývaním.

Existujúce bývanie (bytové domy, rodinné domy, zariadenia a pod.) pri všetkých formách vlastníctva, je v objeme 97% bytov vybavených vodovodom, splachovacím záchodom, kúpeľňou alebo sprchovacím kútom), 88% je pripojených na verejnú kanalizačnú sieť, 9% má kanalizáciu s vlastným septikom (žumpou). Na plyn zo siete, ako donora energie, je napojených 86% bytov. Najväčšia časť bytov (71%) je vykurovaná prostredníctvom diaľkového ústredného kúrenia, lokálne ústredné kúrenie využíva 19% bytov (v rámci toho na plyn 13% a na pevné palivo 4%). (zdroj: PHSR mesta Brezno( 2007-2013)

Zhodnotením uvádzaného je možné konštatovať, že mesto Brezno má pre výstavu bytových domov, alebo iných bytových jednotiek vhodné infraštruktúrne vybavenie, resp. vysoko dostupnú všetku infraštruktúru potrebnú na výstavbu nových bytov tak, aby infraštruktúra nepredražovala takúto investičnú výstavbu, pričom za dostupnosť je možné považovať vzdialenosť nie väčšiu ako 1 km.

### 3.6. Zhodnotenie kvantitatívnej úrovne bývania v EÚ, SR a mesta Brezno

Podľa koncepcie štátnej bytovej politiky SR do roku 2015 (schválená uznesením vlády SR č. 96 z 03.02.2010) a kvantitatívnych ukazovateľov vyspelých krajín Európskeho spoločenstva a s tým súvisiacu intenzitu bytovej politiky, sa na požiadavku a potrebu počtu bytov pre plánovanú výstavbu uvádza údaj počtu cca 400 bytov na 1000 obyvateľov. Pre porovnanie stavu jednotlivých rokov tabuľka č.9 uvádza porovnanie vývoja stavu počtu bytov v členení EÚ, SR a mesto Brezno:

#### Slovenská republika

rok 2001: na 1000 obyvateľov pripadalo na Slovensku cca 350 bytov

rok 2008: na 1000 obyv. pripadalo na Slovensku cca 367 bytov

#### mesto Brezno

rok 2001: na 1 000 obyvateľov pripadalo v meste Brezno cca 326 bytov,

rok 2013: na 1000 obyvateľov pripadalo v meste Brezno cca 368 bytov

**Tabuľka č. 9:** Porovnanie vývoja stavu počtu bytov na 1000 obyvateľov v EÚ, SR a meste Brezno

rok	EÚ	SR	mesto Brezno
2001		350	326
2008	400	367	
2013			368

zdroj: Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015

Z údajov vyplýva deficit nielen SR v priemere (33 bytov), ale aj v meste Brezno minimálne o deficit 32 bytov na jednotku 1000 obyvateľov.

## 4. CIELE

### štátnej koncepcie bytovej politiky SR do roku 2020 a mesta Brezno pre rozvoj podpory bývania

Cieľom štátnej koncepcie bytovej politiky SR je postupné zvyšovanie výstavby bytov na celkovú úroveň v parametri min. 400 bytov na 1000 obyvateľov tak, aby bolo bývanie pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie.

Každé bývanie, ktoré by malo byť dôstojné, je základnou životnou potrebou, ale zároveň aj nákladnou záležitosťou, ktorá často presahuje možnosti obyvateľov z hľadiska úrovne ich ekonomických príjmov a celkovej ekonomickej bilancie rodinných rozpočtov.

Pre cieľ bytovej politiky mesta Brezno a sociálno ekonomickú stabilitu a de facto aj pre trvalo udržateľný rozvoj úrovne bývania obyvateľstva mesta je žiaduce, aby mesto Brezno vytváralo podmienky pre stabilné bývanie všetkých kategórií obyvateľstva t.j. ekonomicky aktívne produktívne, po produktívne i príjmovo a sociálne slabšie vrstvy obyvateľov.

Neodmysliteľnou a primárnou úlohou samosprávy je:

- obstarávanie, schvaľovanie a aktualizácia územno plánovacej dokumentácie
- vedenie databázy o aktuálnom stave bývania, stave bytového fondu
- spracovávanie, schvaľovanie a aktualizácia programovej koncepcie rozvoja bývania napr. aj formou koncepčného dokumentu programu rozvoja obce
- vytváranie odborných útvarov mesta, ktoré budú mať v pôsobnosti starostlivosť o rozvoj bývania a poskytovanie informácií a metodickej pomoci týkajúcej sa hospodárenia s pozemkovým a bytovým fondom
- aktívne usmerňovanie a koordinovanie účastníkov procesu rozvoja bývania, najmä zabezpečovaním pozemkov a výstavby súvisiacej technickej infraštruktúry
- skvalitňovanie správy a hospodárenia s mestským bytovým fondom

#### **4.1. Východiskový a cieľový stav rozvoja bývania**

Priemerná hodnota uvádzanej veľkosti domácnosti z hľadiska početnosti osôb sú 3 osoby na jednu bytovú jednotku. V meste Brezne predstavuje veľkosť domácnosti v priemere 2,7 osôb/obyvateľov na jednu bytovú jednotku (7 786 b.j./21 161 obyv.).

Cieľom mesta Brezno je priblížiť sa v kvantitatívnych ukazovateľoch vyspelým krajinám EÚ a dosiahnuť uvádzanú obsadenosť 2,5 obyvateľa na 1 bytovú jednotku, čo predstavuje navýšiť počet bytov o 679 bytových jednotiek k súčasnemu stavu obyvateľstva .

Dodržaním prognózovanej a plánovanej intenzity bytovej výstavby, určenej pre SR (4b.j./1000obyvateľov/rok), tak vychádza pre mesto Brezno realizácia a požiadavka novej bytovej výstavby na obdobie platnosti dokumentu 2014 až 2020 vybudovať v priemere 85 bytových jednotiek/rok ako ukazovateľ v súlade s cieľmi EÚ. Tento ukazovateľ môže byť optimalizovaný v podmienkach mesta a výsledku ukazovateľov trhového priestoru v oblasti bytovej výstavby na 40 až 50 bytových jednotiek/rok. Tento údaj je predstavuje nap. jeden bytový dom.

Realizácia nového bytového fondu má rešpektovať princípy:

- minimalizácie následnej spotreby elektrickej energie,
- eliminácie negatívnych dopadov na kvalitu životného prostredia,
- minimalizácie záberov poľnohospodárskych pôd,
- racionálneho využívania domácich surovín,
- znižovanie nákladov na technickú infraštruktúru,
- zabezpečovanie bývania tzv. „sociálneho mixu“ pre elimináciu sociálnej exklúzie všeobecne
- zvyšovanie kvality obytného prostredia

Napĺňanie vyššie uvedených princípov je kľúčovým predpokladom pre zabezpečenie zásadného prioritného cieľa rozvoja bytovej politiky v podmienkach trvalo udržateľného rozvoja.

#### **4.2. Možné finančné nástroje pre rozvoj bývania**

Ako jeden z hlavných finančných nástrojov je možné v súčasnosti považovať:

a) Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB)

Podmienky a formy poskytovania finančnej podpory pre účel bytovej politiky a súvisiacej infraštruktúry je upravovaný zákonom

b) banky

c) vlastné financie mesta

d) súkromný sektor

e) kombinácia variantov nástrojov a) až d) podľa individuálneho stavu

### **4.3. Legislatívne nástroje pre rozvoj bývania:**

- a) zabezpečovanie obstarávania, schvaľovania a aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie mesta Brezno
- b) spracovanie programu rozvoja bývania mesta Brezno
- c) poskytovanie ďalších služieb spojených s bývaním a jeho rozvojom
- d) viesť databázu o stave bytového fondu a potrebe bytov v meste
- e) prieskumy o dopyte po bývaní v meste
- f) skvalitňovanie správy a hospodárenia s mestským bytovým fondom

### **4.4. Gestorstvo cieľov rozvoja bývania**

Akýkoľvek plánovaný a programový dokument pre svoju implementáciu a zabezpečenie tzv. „hybnej sily“ slúžiacej pre realizáciu jednotlivého zadaného cieľa musí mať „gestorstvo“ predstavované orientačným zadaním subjektu legislatívneho a finančného nástroja, resp. kombinácie týchto nástrojov.

Z uvedeného dôvodu sú Konceptiou definované ciele v modifikácii gestorstva rozvoja bývania nasledovne:

- a) mesto (vlastné zdroje) + štát /EU (donor)
- b) mesto (vlastné zdroje) + banky (úver)
- c) mesto (vlastné zdroje) + súkromný sektor
- d) súkromný sektor

## **5. PROGRAMOVÉ NÁVRHY PODPORY BÝVANIA**

**Medzi hlavné identifikované ciele rozvoja bývania patrí:**

- a)
  - výstavba nájomných (komunálnych) bytových domov
  - výstavba/prestavba zariadenia sociálnych služieb
  - podpora výstavby súkromného bývania (IBV)
  - zvyšovanie podielu vlastníctva bytov

b)

Podpora kvality existujúceho bývania

- formou dobudovávaní občianko – kultúrnych prvkov v nadväzujúcich priestoroch na bývanie (detské ihriská, amfiteátre, oddychové, relaxačné mikro zóny)

Pre podrobnejšiu špecifikáciu jednotlivých cieľov je potrebné uviesť jednotlivé formy možnosti bývania a možnosti kvality bývania vo väzbe na platné ÚPN mesta Brezno a typy lokalít nasledovne:

## 5.1. Nájomné byty

### 5.1.1. Byty bežného štandardu



a) Najväčší predpoklad na možnosť výstavby nových bytových domov predstavuje lokalita mestskej časti Mazorníkovo. V danej lokalite je možnosť napojenia sa na existujúcu infraštruktúru s lokalizovaním do urbanistického okrsku č. 8 – Sídliisko Mazorníkovo, kde je možná výstavba troch bytových domov s možným počtom novovytvorených bytov 128 b.j.

lokalizácia:

funkčné využitie územia:

parcela:

typ vlastníctva pozemku:

infraštruktúra:

Sídliisko Mazorníkovo

obytné územie mestského typu

C-KN č. 3858/190

mestský

dostupná

Mazorníkovo



## Návrh možnosti priestorového umiestnenia



**b)** Predpoklady a potenciál pre výstavbu nového bytového domu predstavuje aj sídlisko Západ a Stred – podľa ÚPN mesta urbanistický okrsok č. 4.

lokalizácia:

funkčné využitie územia:

parcela:

typ vlastníctva pozemku:

infraštruktúra:

sídlisko Západ

územie čistej rekreácie (aktuálny ÚPN)

C-KN č. 687/1

mestský

nutnosť dobudovať (dostupná)





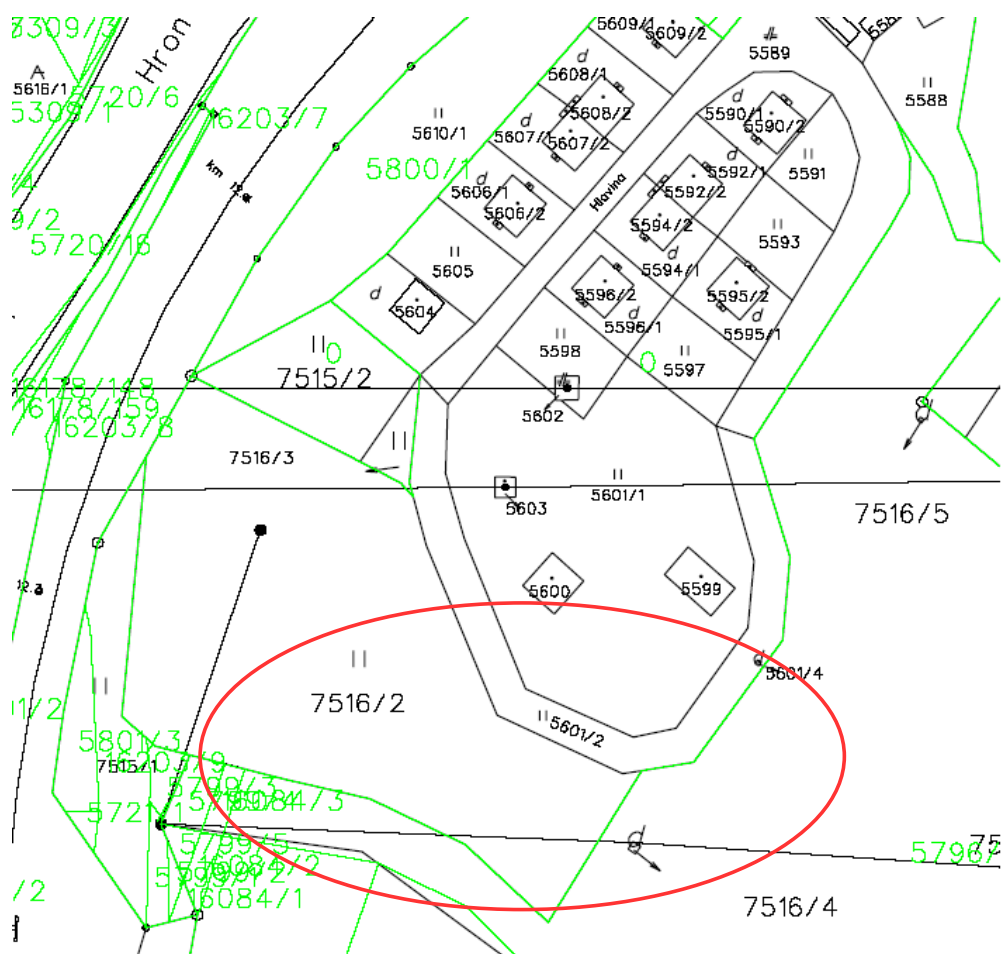
### 5.1.2. Byty nižšieho štandardu - formou regulovaného bývania



a)

lokalizácia:  
funkčné využitie územia:  
parcely:  
typ vlastníctva pozemku:  
parcely:  
typ vlastníctva pozemku:  
infraštruktúra:

Zadné Halny  
bývanie špeciálne  
C-KN č. 5601/1  
mestský  
C-KN č. 7516/2,3  
súkromný  
dobudovať (dostupná)



b)

lokalizácia:

funkčné využitie územia:

typ vlastníctva pozemku:

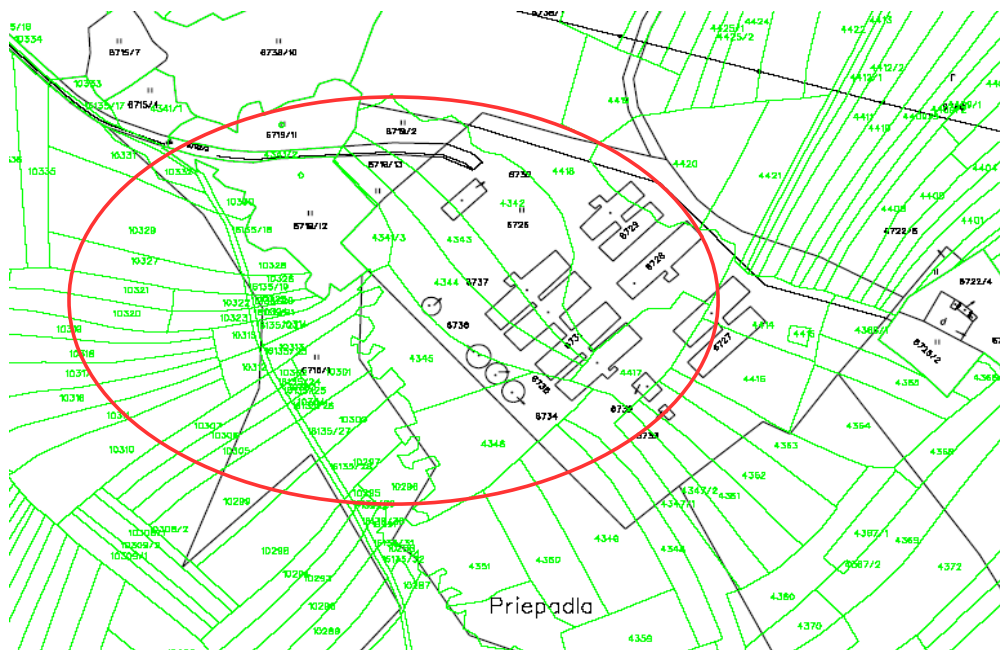
infraštruktúra:

sektor II. Drábsko – Košíkovo - Šimunička

územie poľnohospodárskej výroby (aktuálny UPN)

súkromný

dobudovať (dostupná)



## 5.2. Výstavba/prestavba zariadenia sociálnych služieb

ako mestské zariadenie sociálnych služieb pre dlhodobý pobyt dôchodcov

a)

**Domov dôchodcov a domov sociálnych služieb** – prestavbou bývalej základnej školy

lokalizácia:

ulica Martina Benku Brezno

funkčné využitie územia:

územie so zariadeniami občianskej vybavenosti

typ vlastníctva pozemku:

mestský

parcely:

C-KN č. 1724

infraštruktúra:

dostupná

poznámka:

spracovaná dokumentácia pre stavebné povolenie





### 5.3. Súkromné bývanie (IBV)

Návrh nových lokalít s možnosťou výstavby IBV

#### 5.3.1. IBV Vrchdolinka

lokalizácia	UPN mesta, urb. okrskok č.9 - IBV Vrchdolinka urb. okrskok č. 10 – Priemyselná zóna II
funkčné využitie územia:	potreba zmeny územného plánu
typ vlastníctva pozemku:	súkromný
infraštruktúra:	dobudovať(dostupná)



#### 5.3.2. IBV - lokalita Kasárne

lokalizácia	urbanistický okrskok č. 5 – Kasárne
funkčné využitie územia:	časť územia - zvlášťne časť územia - zmiešané územie mestské (potreba zmeny územného plánu)
typ vlastníctva pozemku:	štátny/ plánovaná zmena možno na súkromný/mestský
infraštruktúra :	dostupná



## Dobudovanie občiansko – kultúrnych prvkov pre skvalitnenie bývania

Vzhľadom na požiadavky podpory rozvoja kvality existujúceho a plánovaného bývania, ako jedného z atribútov a nástrojov bytovej politiky mesta Brezno je pre obdobie platnosti dokumentu Koncepcie potrebné ako jeden z nástrojov zvoliť ciele prvkov a to:

b) pri politike podpory kvality bývania existujúcich priestorov naväzujúcich na bývanie je žiaduce priebežne realizovať rôzne formy a prvky smerujúce

- k estetike vnútroblokových priestorov
- k multifunkčnému využitiu priestorov pre relax, športové a pohybové aktivity obyvateľstva formou tzv. mini zón

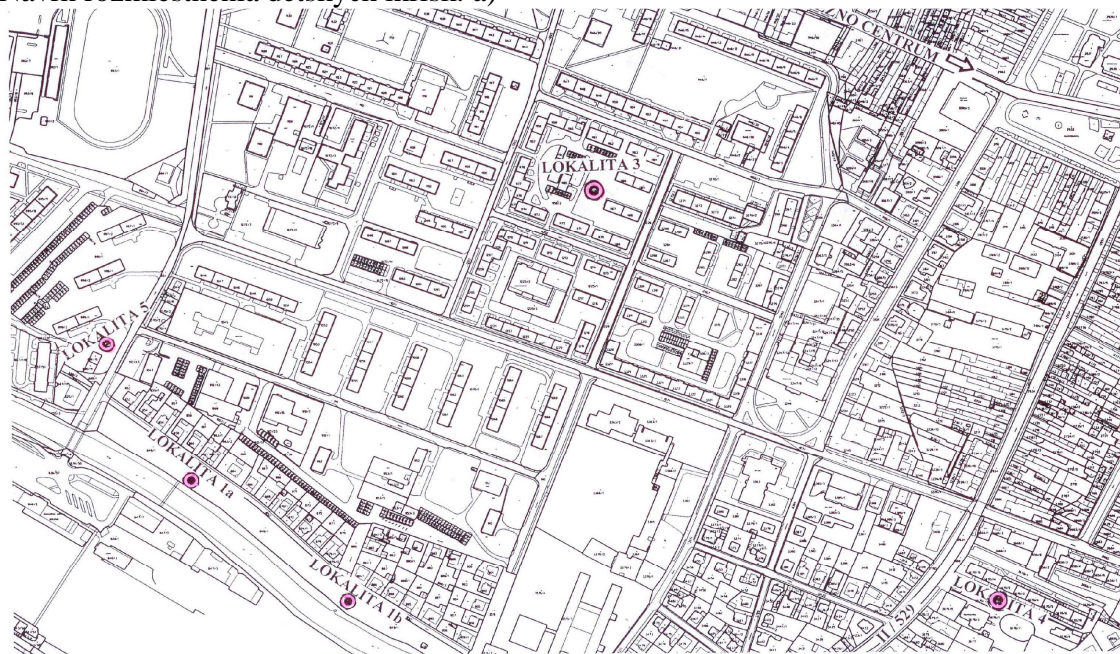
Formy a možnosti:

### 5.4. Budovanie detských ihrísk

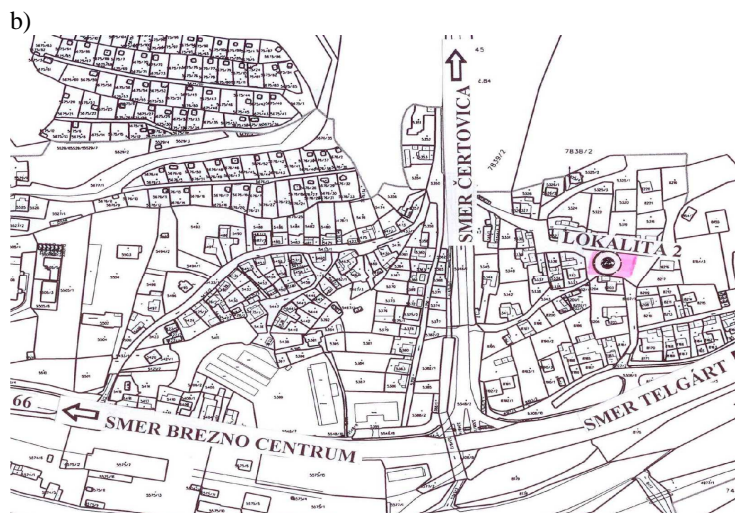
vzor/ukážka



Návrh rozmiestnenia detských ihrísk: a)







### 5.5. Budovanie parkovacích plôch

Kvalitu bývania ovplyvňuje vybavenosť verejných/spoločných územných priestorov prináležiacich alebo tesne susediacich s plochami bytových domov označovaná ako dopravná infraštruktúra pre statickú dopravu časť mesto a časť Mazorníkovo.

Predmet: Realizácia schváleného návrhu na rozšírenie parkovacích miest v zónach mestského bývania mesta Brezno ( dokument schválený MsZ v roku 2007 )

Finančný nástroj: prostriedky mesta + kombinácia finančných nástrojov

Gestor: 1) mesto Brezno

2) mesto Brezno a kombinácia súkromného sektora

Vzor/ukážka

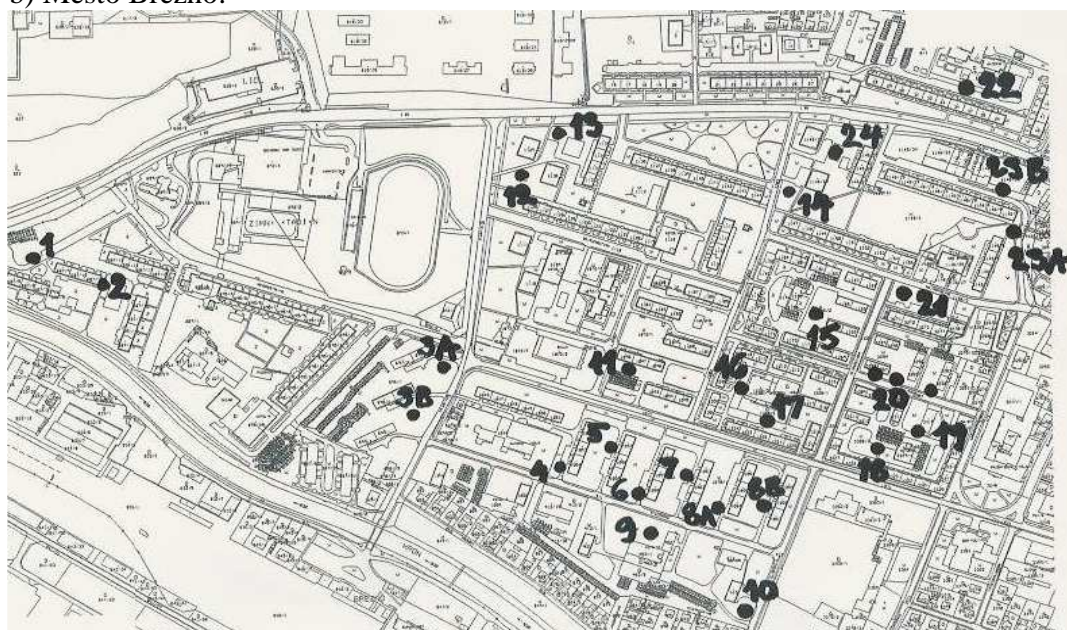


Územné umiestnenie optimalizácie dopravných plôch parkovania v priestoroch bytovej zástavby na podklade katastrálnej mapy:

a) Mesto Brezno- mestská časť Mazorníkovo



b) Mesto Brezno:



## 5.6. „Mini zóny“

### 5.6.1. Občiansko – kultúrne prvky Mazorníkovo

lokalizácia:	Brezno- miestna časť Mazorníkovo
občiansko – kultúrne prvky:	obchodné centrum, parkovací dom resp. odstavná plocha, tržnica, prírodný amfiteáter
funkčné využitie územia:	zmiešané územie podnikateľských aktivít obytné územie mestského typu
typ vlastníctva pozemku:	mestský
infraštruktúra:	dostupná



Vzor/ukážka



zdroj: internet (<http://hnonline.sk>)



### 5.6.2. Parkovací dom Brezno mesto

lokalizácia:

občianko – kultúrne prvky:

funkčné využitie územia:

typ vlastníctva pozemku:

infraštruktúra:

Centrum Brezno

parkovací dom resp. odstavná plocha

územie jadra sídla

mestský

dostupná





### 5.6.3. Občiansko - kultúrne prvky miestna časť Bujakovo

lokalizácia:	Bujakovo
občiansko – kultúrne prvky:	amfiteáter, tržnica
funkčné využitie územia:	zmiešané územie podnikateľských aktivít obytné územie vidieckeho typu
typ vlastníctva pozemku:	mestský, súkromný
infraštruktúra:	dostupná

vzor/ukážka



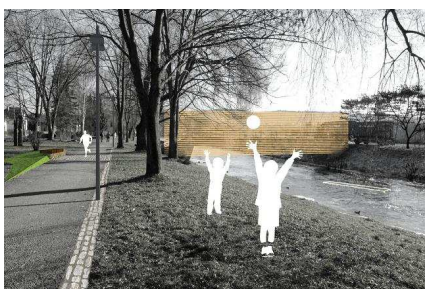
zdroj: internet



#### 5.6.4. športovo – relaxačné prvky – Nábřežie Hrona

lokalizácia: Hronská ulica  
športovo – relaxačné prvky: oddychová zóna, športoviská  
funkčné využitie územia: obytné územie mestského typu  
typ vlastníctva pozemku: mestský, súkromný, pobrežný pozemok  
infraštruktúra: dostupná

ukážka





### 5.7. Vnútrobloková verejná zeleň

Kompletná rekonštrukcia existujúcej verejnej zelene, vrátane dovysadzovania uličných lemov zelene miestnych komunikácií pre účel eliminácie prachovosti a hlukovosti ako aj optické izolácie zelene a ochrana priestorov bývania proti žiareniu je prvoradým faktorom zvýšenia záujmu o bývanie a faktorom podpory kvality bývania.

#### a) rekonštrukcia/ výsadba sprievodnej zelene



#### b) dažďové záhrady v priestoroch sídlisk

vhodný prvok do urbanizovaného priestoru pre účel vytvárania prirodzenej mikroklimy a znižovanie prašnosti z dopravy ako aj zadržiavanie zrážkovej vody v mieste dopadu „in situ“





## 6. SUMARIZÁCIA VYTÝČENÝCH CIEĽOV A NÁSTROJOV BÝVANIA

Vytýčené ciele koncepcie rozvoja bývania vrátane možných finančných nástrojov a gestorstva ich implementácie sa uvádzajú v tabuľke č. 10

Tabuľka č. 10

CIEĽ	forma vlastníctva	Zdroj financií*	gestor*	dobu realizácie
5.1.1. a), b) Nájomné byty - bežného štandardu	mestské	4.2. e)	4.4.	2014-2020
5.1.2. a) Nájomné byty – nižšieho štandardu - Hlavina	mestské	4.2. e)	4.4. a)	2015-2016
5.1.2. b) Nájomné byty – nižšieho štandardu - Priepadlá	mestské/po majetko právnom vysporiadaní pozemku	4.2. e)	4.4. a)	2016-2017
5.2. Výstavba/prestavba zariadenia sociálnych služieb	mestské/súkromné	4.2. e)	4.4. a), d)	2015-2017
5.3.1. – IBV Vrchdolinka Súkromné bývanie (IBV)	mestské/súkromné	4.2. e)	4.4. a), d)	2015-2018
5.3.2. – IBV lokalita Kasárne Súkromné bývanie (IBV)	súkromné	4.2. d)	4.4. d)	2014-2016
5.4. a), b) Budovanie detských ihrísk	mestské	4.2. b), c)	4.4.a), b)	2014-2020
5.5. a), b) Budovanie parkovacích plôch	mestské	4.2. b), c)	4.4.a), b)	2015-2020
5.6.1. Dobudovanie občianko – kultúrnych prvkov pre skvalitnenie bývania (Mazorníkovo)	súkromné/mestské	4.2. e)	4.4. a), d)	2015
5.6.2. Dobudovanie občianko – kultúrnych prvkov pre skvalitnenie bývania (centrum-parkovací dom)	mestské	4.2. b), c)	4.4. a), b)	2017-2020
5.6.3. Dobudovanie občianko – kultúrnych prvkov pre skvalitnenie bývania (Bujakovo)	mestské/súkromné	4.2. e)	4.4. a), d)	2014-2015
5.6.4. Dobudovanie športovo-relaxačnej zóny (Hronská ulica)	mestské/súkromné	4.2. b), c), d)	4.4. b), c)	2014-2016
5.7. Vnútrobloková zeleň	mestské	4.2. b), c)	4.4. a), b)	2014-2020

\* 4.2. Zdroj financií:

- a) Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB)
  - b) banky
  - c) vlastné financie mesta
  - d) súkromný sektor
  - e) kombinácia variantov nástrojov a) až d)
- podľa individuálneho stavu

\* 4.4 Gestorstvo

- a) mesto (vlastné zdroje) + štát /EU (donor)
- b) mesto (vlastné zdroje) + banky (úver)
- c) mesto (vlastné zdroje) + súkromný sektor
- d) súkromný sektor

## **7. ZHRNUTIE**

Koncepcia rozvoja bývania mesta Brezno je rozvojovým dokumentom vo svojom obsahu smerujúci k podpore bývania a k podpore skvalitnenia priestorov naväzujúcich na bývanie tak aby, sa dosiahol trvalo udržateľný rozvoj v podmienkach sídelných útvarov / okrskov mesta Brezno. Základným nástrojom je stanovenie cieľov podpory rozvoja bývania ako neopomenuteľnú naväzujúcu programovú časť „program rozvoja bývania“ v kontexte PHSR 2014-2020.

Mesto Brezno ako výkonný orgán samosprávy vo väzbe na zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, týmto dokumentom koncepcie smeruje k uplatňovaniu základných princípov a strategických cieľov programu Európa 2020 v prospech obyvateľstva