

Koncepcia bytovej politiky mesta Stará Ľubovňa na roky 2018 -2023



Mesto Stará Ľubovňa

November 2017

Obsah

Úvod	3
Analytická časť.....	4
ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA V MESTE STARÁ ĽUBOVŇA	4
1. ZHODNOTENIE STAVU BYTOVÉHO FONDU	4
1.1 Kvantitatívne údaje o bytovom fonde.....	4
1.2 Kvalitatívne údaje o bytovom fonde	6
2. ZHODNOTENIE VYUŽÍVANIA BYTOVÉHO FONDU	11
2.1 Počet členov domácností v bytoch podľa počtu izieb	11
2.2 Mestské nájomné byty	12
3. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ	13
3.1 Vývoj počtu obyvateľov	13
3.2 Veková štruktúra obyvateľstva.....	13
3.3 Počet domácností.....	14
3.4 Demografický vývoj	15
3.5 Sobášnosť	16
4. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA	17
4.1 Príjmové štatistiky – Prešovský kraj	17
4.2 Zamestnanosť v okrese Stará Ľubovňa.....	20
5. ZBILANCOVANIE POTRIEB ROZVOJA BÝVANIA	22
5.1 Vyčíslenie nedostatku (prebytku) bytov podľa aktuálneho stavu.....	22
5.2 Zbilancovanie prebytku a nedostatku bytov	23
5.3 Potreba výstavby nájomných bytov pre roky 2016-2021 v závislosti od dopytu	23
Programová časť.....	26
6. RÁMCOVÉ CIELE ROZVOJA BÝVANIA	26
6.1. Plochy obytnej zástavby formou RD a BD	26
7. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA	31
7.1 Možnosti obstarania nájomných bytov	31
7.2 Potreba nájomných bytov v závislosti od dopytu	33
7.3 Program rozvoja bývania na 5 rokov	34

Úvod

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

Program rozvoja bývania v meste Stará Ľubovňa je spracovaný v súlade s Metodickým pokynom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 4/2006 z 19. 5. 2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja.

Dokumenty upravujúce rozvoj bývania na úrovni mesta (miestnej samosprávy)

- Územný plán mesta Stará Ľubovňa schválený uznesením MsZ č. 153 z rokovania MsZ č.7/2015 zo 17.9.2015
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Stará Ľubovňa a majetkom štátu, ktorý Mesto užíva
- Všeobecne záväzné nariadenie mesta Stará Ľubovňa č. 49 o nájme bytov

Dokumenty upravujúce rozvoj bývania na vyššej úrovni

- Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020
- Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
- Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Analytická časť

ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA V MESTE STARÁ ĽUBOVŇA

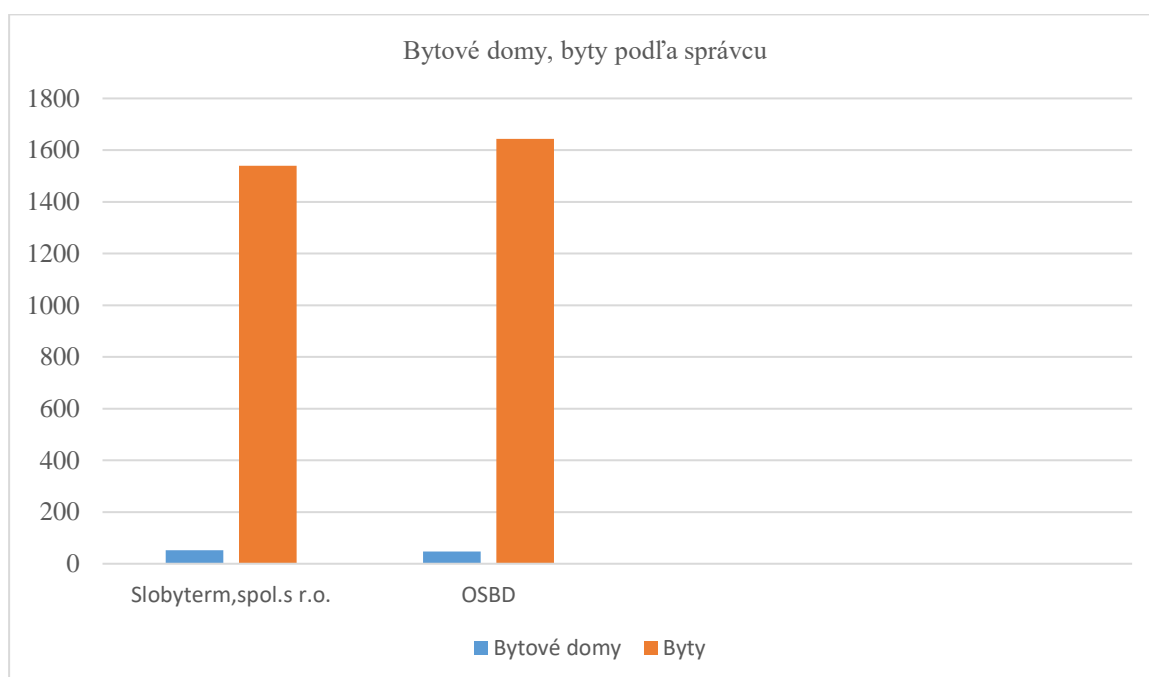
1. ZHODNOTENIE STAVU BYTOVÉHO FONDU

1.1 Kvantitatívne údaje o bytovom fonde

Tabuľka č. 1 Bytové domy, byty podľa správcu

	Bytové domy	Byty
Slobyterm, spol. s r. o.	52	1540
OSBD	47	1643
SPOLU	99	3183

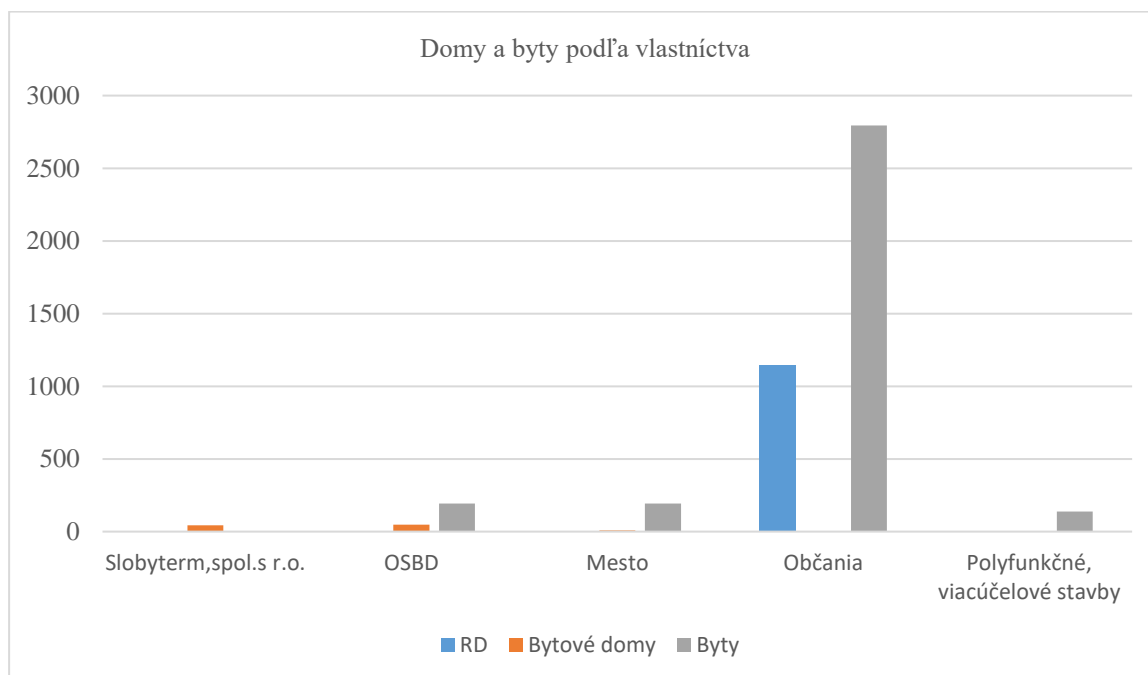
Zdroj: OSBD, Slobyterm, spol. s r. o.



Tabuľka č. 2: Domy a byty podľa vlastníctva

	RD	Bytové domy	Byty
Slobyterm, spol. s r. o.	-	44	-
OSBD	-	47	194
Mesto	-	8	192
Občania	1149	2	2795
Polyfunkčné, viacúčelové stavby	-	-	139

Zdroj: OSBD, Slobyterm, spol. s r. o., evidencia MsÚ

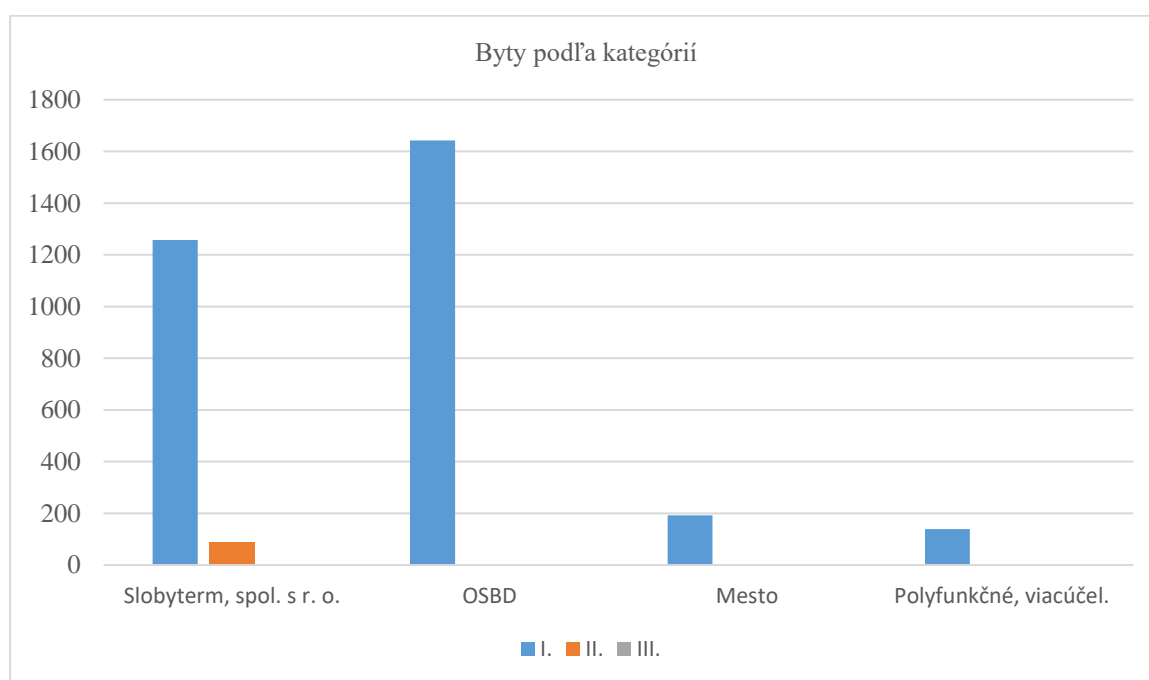


1.2 Kvalitatívne údaje o bytovom fonde

Tabuľka č.3: Byty podľa kategórií

	I.	II.	III.
Slobyterm, spol. s r. o.	1258	88	-
OSBD	1643	-	-
Mesto	192	-	-
Polyfunkčné, viacúčel.	139	-	--

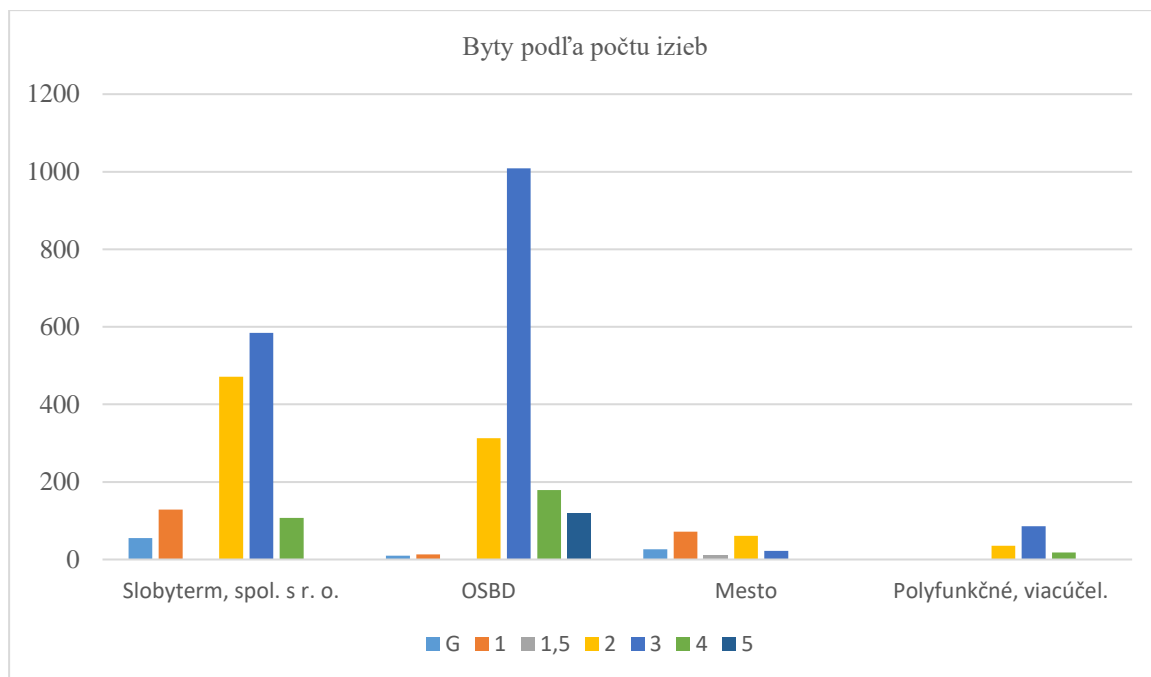
Zdroj: OSBD, Slobyterm, spol. s r. o., evidencia MsÚ



Tabuľka č.4: Byty podľa počtu izieb

	G	1	1,5	2	3	4	5
Slobyterm, spol. s r. o.	55	129	-	471	584	107	-
OSBD	10	13	-	313	1009	179	119
Mesto	26	72	11	61	22	-	-
Polyfunkčné, viacúčel.	-	-	-	35	86	18	-
SPOLU	91	214	11	880	1701	304	119

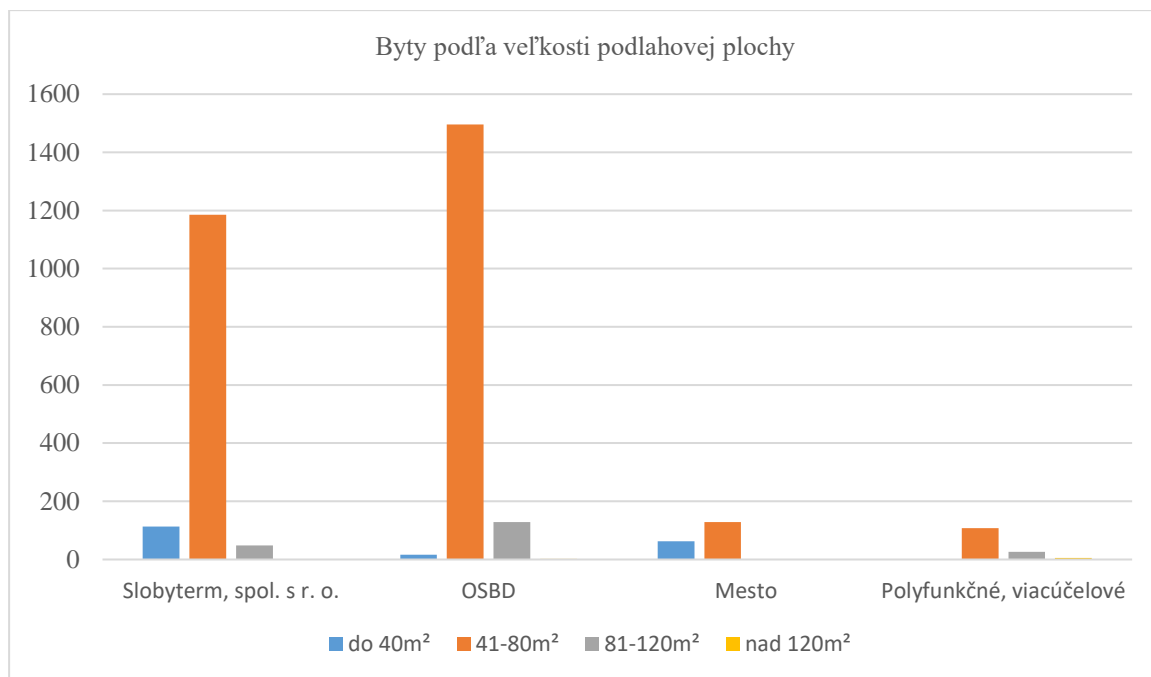
Zdroj: OSBD, Slobyterm, spol. s r. o., evidencia MsÚ



Tabuľka č. 5: Byty podľa veľkosti podlahovej plochy

	do 40m ²	41-80m ²	81-120m ²	nad 120m ²
Slobyterm, spol. s r. o.	113	1185	48	-
OSBD	16	1496	129	2
Mesto	63	129	-	-
Polyfunkčné, viacúčelové		108	26	5
SPOLU	192	2918	203	7

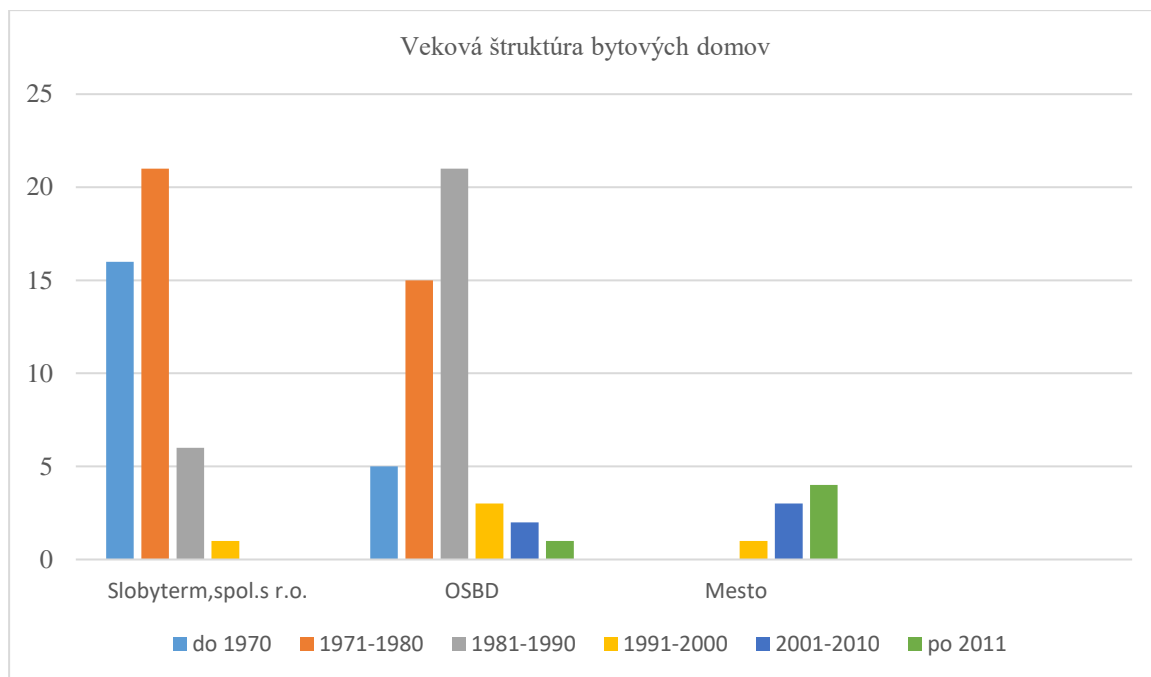
Zdroj: OSBD, Slobyterm, spol. s r. o., evidencia MsÚ



Tabuľka č. 6: Veková štruktúra bytových domov

	do 1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	po 2011
Slobyterm, spol. s r. o.	16	21	6	1	-	-
OSBD	5	15	21	3	2	1
Mesto	-	-	-	1	3	4

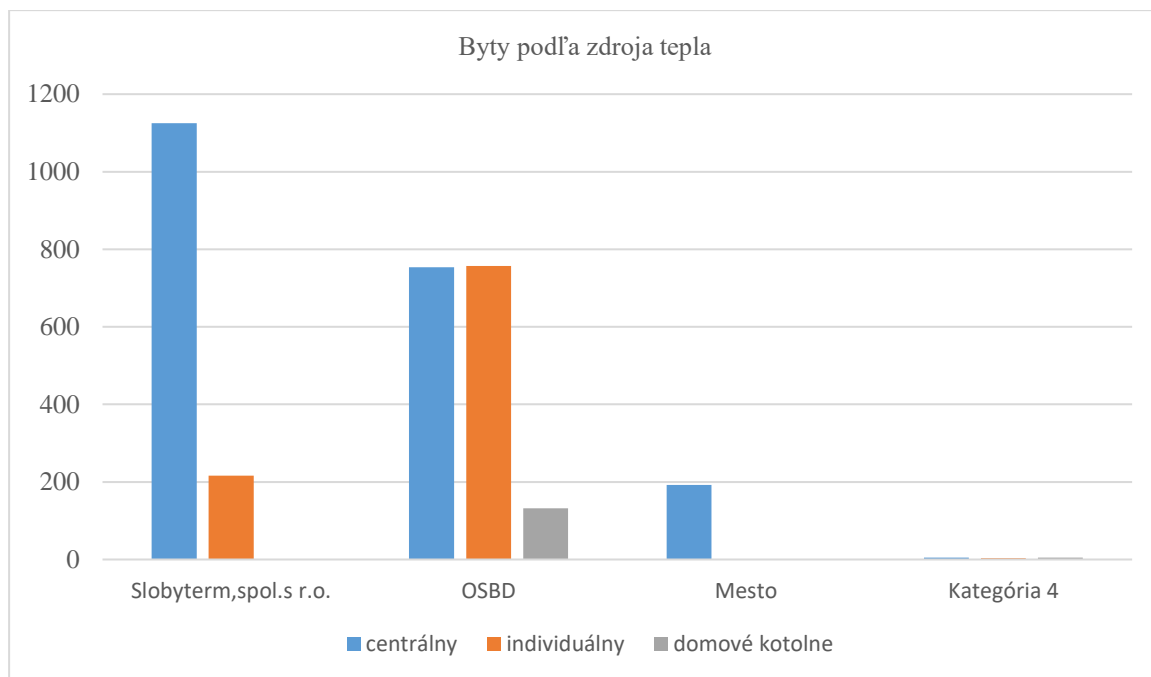
Zdroj: OSBD, Slobyterm, spol. s r. o., evidencia MsÚ



Tabuľka č. 7: Byty podľa zdroja tepla

	centrálny	individuálny	domové kotle
Slobyterm, spol. s r. o.	1125	216	-
OSBD	754	757	132
Mesto	192	-	-
SPOLU	2071	973	132

Zdroj: OSBD, Slobyterm, spol. s r. o., evidencia MsÚ

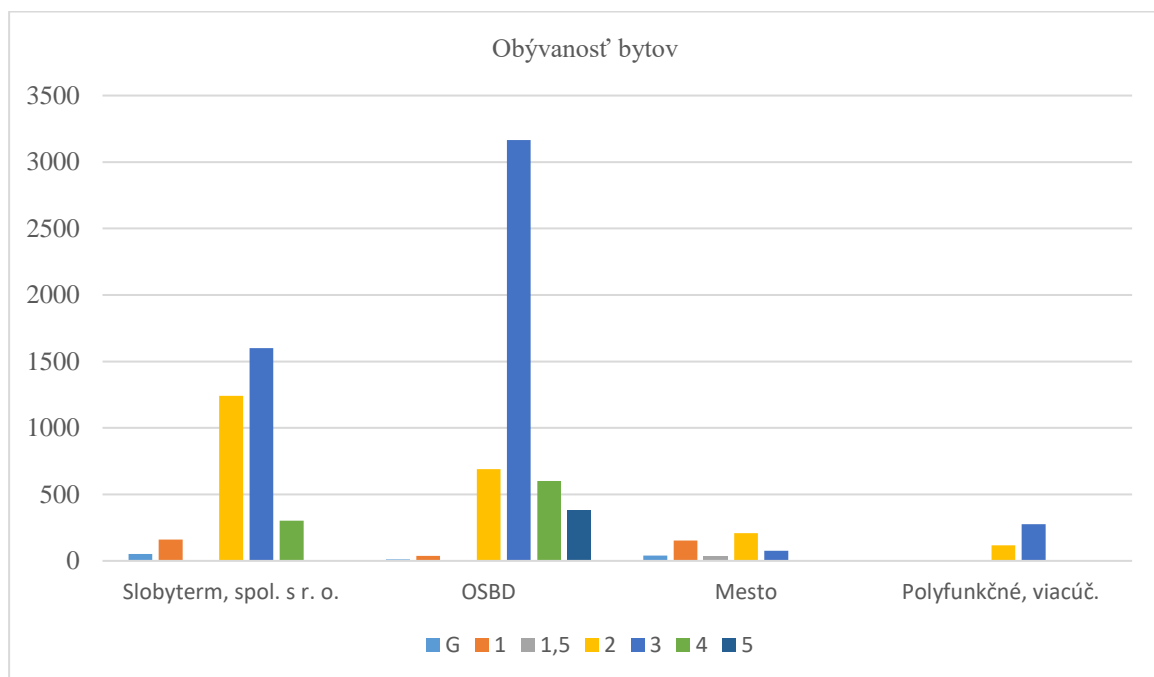


2. ZHODNOTENIE VYUŽÍVANIA BYTOVÉHO FONDU

2.1 Počet členov domácností v bytoch podľa počtu izieb

Tabuľka č.8: Obývanosť bytov

	G	1	1,5	2	3	4	5
Slobyterm, spol. s r. o.	53	160	-	1242	1601	303	-
OSBD	10	38	-	690	3166	601	377
Mesto	41	152	31	209	75	-	-
Polyfunkčné, viacúč.	-	-	-	116	275	-	-
SPOLU	104	350	31	2257	5117	904	377



Zdroj: OSBD, Slobyterm, spol. s r. o., evidencia MsÚ

2.2 Mestské nájomné byty

Mesto má k 31. 12. 2016 vo vlastníctve 192 nájomných bytov, z toho tri byty sú bezbariérové. Správcom mestských nájomných bytov je Slobyterm, spol. s r. o., Stará Ľubovňa.

Tabuľka č. 9: Mestské nájomné byty

LOKALITA	gars.	1-izb.	1,5-izb.	2-izb.	3-izb.	Spolu
Za vodou č. 1770/20,22	-	-	-	8	8	16
Za vodou č. 1787/24,26	-	5	11	10	-	26
Za vodou č. 1839/28	-	-	-	4	12	16
Za vodou č. 1894/30	-	8	-	7	-	15
Za vodou č. 1895/31	-	8	-	7	-	15
Za vodou č. 1756/18	-	-	-	2	2	4
Levočská č. 1527/20	8	-	-	17	-	25
Letná č. 1074/7	17	50	-	1	-	68
Levočská č. 372/38	1	-	-	2	-	3
Mierová č. 13	-	-	-	1	-	1
Sládkovičova č. 1	-	-	-	1	-	1
Budovateľská č. 19	-	-	-	1	-	1
1. mája č. 5	-	1	-	-	-	1
SPOLU	26	72	11	61	22	192

Zdroj: Evidencia MsÚ

Byt na Levočskej ulici č. 372/38, na Mierovej ulici, Sládkovičovej a Budovateľskej ulici sú bývalé štátne byty, ktoré prešli do vlastníctva Mesta. Bývajú v nich pôvodní nájomcovia, ktorí ich neodkúpili do osobného vlastníctva.

Okrem týchto nájomných bytov spravuje Slobyterm, spol. s r. o., Mestu aj nájomné bývanie na ulici SNP, a to:

- dom č. 157/11 na ul. SNP, kde 2 obytné miestnosti užíva jedna rodina, spolu 6 osôb,
- dom č. 163/16 na ul. SNP, kde 5 obytných miestnosti užíva 5 rodín, spolu 38 osôb,
- dom č. 164/17 na ul. SNP, kde 3 obytné miestnosti užíva v súčasnosti 11 osôb

- dom č. 1222/117 v Podsadku, kde 6 obytných miestností obývajú štyri rodiny, spolu 35 osôb.

Pri zabezpečovaní a poskytovaní nájomného bývania Mesto postupuje v zmysle Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Všeobecne záväzného nariadenia č. 6, ktorým sú stanovené zásady pridelovania a spravovania mestských bytov.

3. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ

3.1 Vývoj počtu obyvateľov

Tabuľka č.10: Počet obyvateľov

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Počet obyvateľov	16245	16213	16276	16296	16212	16210	16224	16222	16238	16221	16182
počet mužov	8131	8116	8144	8159	8124	8110	8115	8124	8120	8099	8064
počet žien	8114	8097	8132	8137	8088	8100	8109	8098	8118	8122	8118

Zdroj: Evidencia obyvateľstva MsÚ

3.2 Veková štruktúra obyvateľstva

Tabuľka č.11: Veková štruktúra obyvateľstva

Vek/Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
0-3 roky	570	544	563	590	606	595	603	599	639	610	614
3-6 rokov	560	573	574	585	552	571	594	616	603	608	596
6-15 rokov	2324	2139	2031	1919	1849	1818	1768	1709	1681	1680	1691
15-18 rokov	1051	1032	1000	927	821	730	689	672	663	621	579
18-60 rokov	10409	10538	10635	10693	10696	10694	10684	10608	10485	10388	10238
60-100 rokov	1331	1387	1473	1582	1688	1802	1886	2018	2167	2314	2464

Zdroj: Evidencia obyvateľstva MsÚ

3.3 Počet domácností

Tabuľka č. 12: Počet domácností podľa počtu členov

1 členná	568
2 členná	648
3 členná	791
4 členná	963
5 členná	499
6 členná	273
7 členná	127
8 členná	47
9 členná	29
10 členná	29
viacčlenná	58

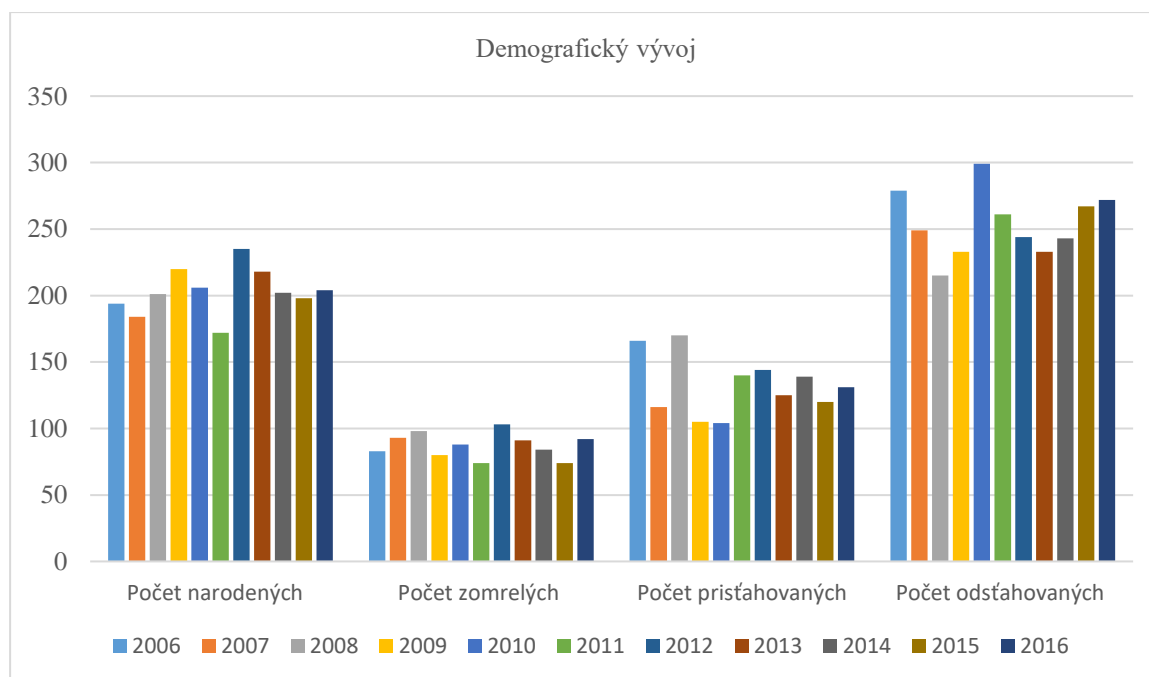
Zdroj: Evidencia obyvateľsta MsÚ

3.4 Demografický vývoj

Tabuľka č. 13: Vývoj počtu obyvateľov

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Počet narodených	194	184	201	220	206	172	235	218	202	198	204
Počet zomrelých	83	93	98	80	88	74	103	91	84	74	92
Prirodzený prírastok/úbytok	111	91	103	140	118	98	132	127	118	124	112
Počet prisťahovaných	166	116	170	105	104	140	144	125	139	120	131
Počet odsťahovaných	279	249	215	233	299	261	244	233	243	267	272
Migrácia	-113	-133	-45	-128	-195	-121	-100	-108	-104	-147	-141
<i>Celkový prírastok/úbytok</i>	<i>-2</i>	<i>-17</i>	<i>58</i>	<i>12</i>	<i>-77</i>	<i>-23</i>	<i>32</i>	<i>19</i>	<i>14</i>	<i>-23</i>	<i>-29</i>

Zdroj: Evidencia obyvateľstva MsÚ



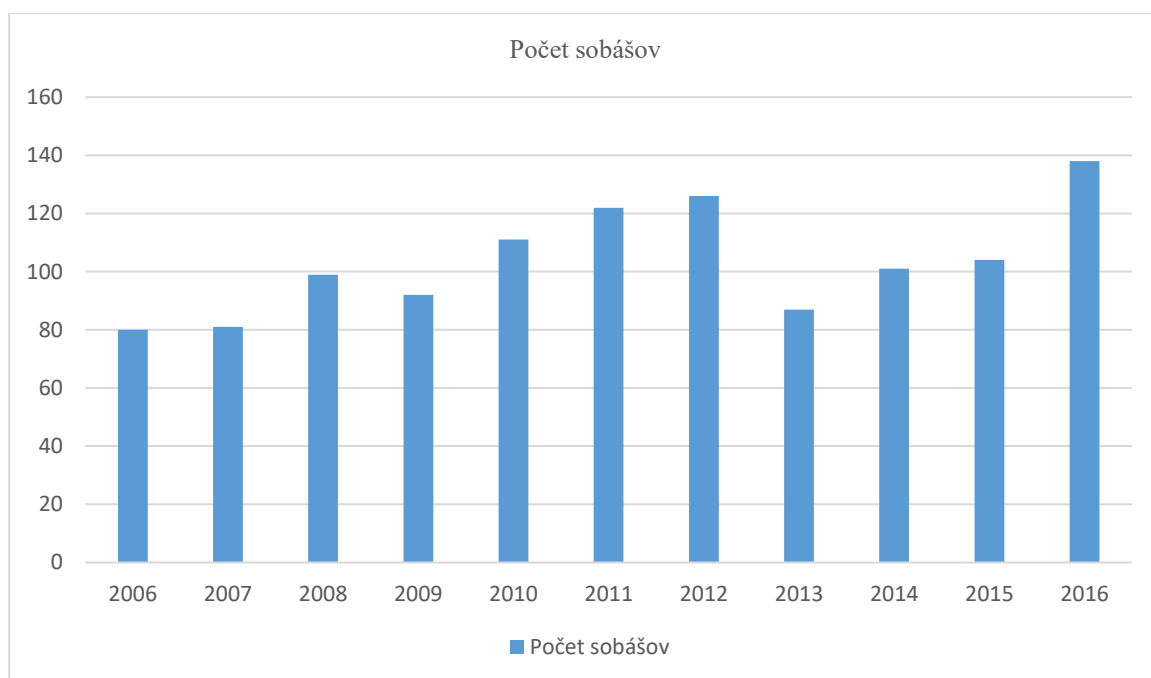
3.5 Sobášnosť

Informatívny prehľad sobášov občanov Starej Ľubovne (aspoň jeden zo snúbencov s trvalým pobytom v Starej Ľubovni)

Tabuľka č.14: Prehľad uzatvorených sobášov

Rok	Počet sobášov
2006	80
2007	81
2008	99
2009	92
2010	111
2011	122
2012	126
2013	87
2014	101
2015	104
2016	138

Zdroj: Matričný úrad Stará Ľubovňa



V meste zaznamenávame aj narastajúci trend nezosobášených rodičov. Oproti roku 2006 bol v roku 2016 zaznamenaný nárast o 10 takýchto dvojíc.

4. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA

4.1 Príjmové štatistiky – Prešovský kraj

Tabuľka č.15: Percentuálne zastúpenie jednotlivých zložiek príjmu v celkovom hrubom príjme domácnosti podľa krajov (EU SILC 2015) v %

Jednotlivé druhy príjmov a ich štruktúra	Percentuálne zastúpenie príjmov spolu	Percentuálne zastúpenie príjmov podľa krajov							
		Bratislavský	Trnavský	Trenčiansky	Nitriansky	Žilinský	Bansko-bystrický	Prešovský	Košický
Celkový hrubý príjem domácnosti	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Pracovné príjmy	75,2	78,6	76,1	75,1	74,8	75,3	73,7	75,2	72,8
Peňažný príjem zo zamestnania alebo jemu blízky príjem	64,6	70,6	65,9	63,3	65,0	61,0	64,8	62,2	62,9
Úžitok zo služobného auta	0,1	0,3	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Peňažné zisky/straty zo samostatne zárobkovej činnosti (vrátane honorárov)	10,6	7,6	10,1	11,7	9,6	14,2	8,8	13,0	9,8
Sociálne príjmy	24,0	20,1	23,2	24,3	24,4	24,2	25,5	24,2	26,5

Dávky v nezamestnanosti	0,3	0,2	0,3	0,5	0,2	0,4	0,3	0,3	0,4
Starobné dávky	16,9	16,6	16,3	17,9	17,2	16,8	18,2	15,2	17,3
Dávky pre pozostalých	1,7	1,1	1,4	1,6	2,1	1,7	1,6	2,0	1,9
Nemocenské dávky	0,3	0,1	0,3	0,4	0,3	0,4	0,1	0,2	0,4
Dávky v invalidite	2,0	0,8	2,8	1,7	2,3	1,8	1,9	2,1	2,6
Rodinné prídavky a príspevky vyplácané rodinám s deťmi	2,3	1,4	2,0	2,0	1,9	2,7	2,2	3,2	2,8
Sociálne vylúčenie inde neklasifikované	0,6	0,0	0,1	0,2	0,4	0,4	1,2	1,1	1,0
Príspevky na bývanie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Iné príjmy	0,8	1,3	0,7	0,6	0,8	0,5	0,8	0,6	0,7
Dôchodok z individuálnych súkr. dôch. fondov	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Príspevky na vzdelanie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0
Príjem z prenájmu majetku alebo pozemku	0,1	0,2	0,0	0,1	0,2	0,1	0,0	0,1	0,0
Pravidelné prijaté peňažné transfery medzi domácnosťami	0,5	0,6	0,7	0,4	0,5	0,4	0,5	0,2	0,6
Úroky, dividendy, zisk z kapitálových investícií do neregistrovaného podniku	0,1	0,4	0,0	0,1	0,0	0,1	0,2	0,1	0,0
Príjem osôb mladších ako 16 rokov	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Tabuľka č.16: Vybrané priemerné príjmy domácností podľa krajov (EU SILC 2015)

V eur/mesiac

Jednotlivé druhy príjmov a ich štruktúra	Priemerné príjmy domácností spolu	Priemerné príjmy domácnosti podľa krajov							
		Bratislavský	Trnavský	Trenčiansky	Nitriansky	Žilinský	Bansko- bystrický	Prešovský	Košický
Celkový hrubý príjem domácnosti	1 365	1 505	1 394	1 382	1 278	1 414	1 229	1 413	1 326
Celkový disponibilný príjem domácnosti	1 123	1 203	1 148	1 137	1 049	1 157	1 027	1 172	1 105
Celkový disponibilný príjem domácnosti pred sociálnymi transfermi inými ako starobnými dávkami a dávkami pre pozostalých	1 054	1 167	1 076	1 075	985	1 077	967	1 086	1 015
Celkový disponibilný príjem domácnosti pred sociálnymi transfermi vrátane starobných dávok a dávok pre pozostalých	805	906	835	811	749	823	723	848	763
Pracovné príjmy	1 399	1 591	1 434	1 389	1 372	1 419	1 224	1 464	1 314
Peňažný príjem zo zamestnania alebo jemu blízky príjem	1 278	1 532	1 321	1 228	1 248	1 236	1 153	1 322	1 191
Peňažné zisky/straty zo samostatne zárobkovej činnosti (vrátane honorárov)	896	975	890	1 074	783	953	785	856	888
Sociálne príjmy	398	422	408	405	369	395	393	393	405
Dávky v nezamestnanosti	136	244	147	186	114	160	86	106	131

Starobné dávky	545	599	543	559	502	532	542	513	572
Dávky pre pozostalých	119	136	131	142	143	142	128	147	129
Dávky v invalidite	244	225	254	246	254	196	248	245	275
Rodinné prídavky a príspevky vyplácané rodinám s deťmi	82	68	85	78	67	90	84	96	85
Iné príjmy	37	112	41	36	62	25	14	28	54
Príjem z prenájmu majetku alebo pozemku	46	191	10	90	51	19	15	67	20
Dane a odvody	246	303	249	248	235	259	206	248	224
Daň z príjmu a príspevky sociálneho poistenia	308	385	313	307	312	319	236	312	292

4.2 Zamestnanosť v okrese Stará Ľubovňa

Miera evidovanej nezamestnanosti k 31.12.2016 v okrese Stará Ľubovňa bola 9,76 %. Je nižšia než priemerná miera nezamestnanosti v Prešovskom kraji (13,91 %) a vyššia ako priemerná miera nezamestnanosti na Slovensku (8,76 %). Znížila sa o 0,87 % oproti rovnakému obdobiu v roku 2015, kedy bola 10,63 %.

Vysoký podiel na trhu práce 43 % (počet 1558 UoZ) tvorili dlhodobo nezamestnaní (dlhšie ako 1 rok).

Z hľadiska dosiahnutého vzdelania je najvyššia nezamestnanosť medzi nezamestnanými so základným vzdelaním a bez vzdelania (1222 čo tvorí 41,5%) nezamestnaných, s úplným stredným odborným vzdelaním (648, čo tvorí 22,01 % nezamestnaných) a stredným odborným vzdelaním (741, čo tvorí 25,17 % nezamestnaných). Pomerne vysoký počet je tiež nezamestnaných s vysokoškolským vzdelaním (271, t.j. 9,2% nezamestnaných) a s nižším stredným odborným vzdelaním (62, t.j. 2,1 % nezamestnaných).

Tabuľkač. 17: Počet evidovaných uchádzačov o zamestnanie v okrese Stará Ľubovňa v roku 2012 - 2016

ROK	2012	2013	2014	2015	2016
Počet evidovaných UoZ	4409	3911	3834	3610	2944

Zdroj: UPSVAR

V rámci okresu Stará Ľubovňa je od roku 2012 značný pokles evidovaných uchádzačov o zamestnanie.

V roku 2016 je v evidencii o 1465 menej uchádzačov o zamestnanie ako v roku 2012.

Tabuľka č.18: Najväčší zamestnávateľia v okrese Stará Ľubovňa

P. č.	Názov zamestnávateľa	Počet zamestnancov
1.	Panasonic Industrial Devices Slovakia, s. r. o.	573
2.	Ľubovnianska nemocnica, n. o.	403
3.	Mkem, spol. s r. o.	182
4.	Domov pre seniorov	121
5.	Kúpele Vyšné Ružbachy, a. s.	119
6.	Mesto Stará Ľubovňa	100
7.	GAS Familia, s. r. o.	94
8.	SOŠ Jarmočná, Stará Ľubovňa	93
9.	PL-PROFY, spol. s. r. o.	92

Zdroj: Štatistický úrad SR

Na základe informácií ŠÚ SR je v okrese Stará Ľubovňa za rok 2015:

1. 570 podnikov s počtom zamestnancov od 0 – 49
2. 16 podnikov s počtom zamestnancov od 50 – 249
3. 1 podnik s počtom zamestnancov 250 a viac

5. ZBILANCOVANIE POTRIEB ROZVOJA BÝVANIA

5.1 Vyčíslenie nedostatku (prebytku) bytov podľa aktuálneho stavu

Počet obyvateľov ku 31.12.2016: 16182

Počet osôb žijúcich v RD: 5648

Počet osôb žijúcich v bytoch: 10211

Bez adresy: 322

Počet bytov na 1000 obyvateľov: 276,33

Priemer počtu osôb v 1 RD: 4,92

Priemer počtu osôb v bytoch: 3,08

- garsónka 1,15

- 1 izbový 1,64

- 1,5 izbový 2,82

- 2 izbový 2,54

- 3 izbový 3,00

- 4 izbový 3,16

- 5 izbový 3,17

Pri rešpektovaní ukazovateľa 1 miestnosť/1 obyvateľ sa v súčasnosti javí nedostatok jedno a dvojizbových bytov. Ideálny stav je pri trojizbových bytoch, veľkostný nadštandard predstavujú v našom meste štvorizbové a päťizbové byty.

5.2 Zbilancovanie prebytku a nedostatku bytov

Tabuľka č.19: Bilancia prebytku a nedostatku bytov podľa veľkosti (podľa ideálneho stavu)

Počet izieb/počet členov domácnosti	Počet bytov podľa izbovosti	Domácnosti podľa počtu členov	Prebytok (+), nedostatok (-) bytov
1	316	568	-252
2	880	648	+232
3	1701	791	+910
4	304	963	-659
5+	119	1062	-943

Zdroj: Evidencia obyvateľstva MsÚ

5.3 Potreba výstavby nájomných bytov pre roky 2016-2021 v závislosti od dopytu Evidencia uchádzačov o pridelenie mestského nájomného bytu

Mesto eviduje k 31. 12. 2016 spolu 86 žiadostí. Okrem žiadostí o pridelenie nájomného bytu Mesto eviduje aj 15 žiadostí o výmenu nájomného bytu.

Tabuľka č. 20: Prehľad evidovaných žiadostí

	rok 2015	rok 2016	k 31.4.2017
Počet evidovaných žiadostí o pridelenie G;1;1,5 izb. bytu	59	46	40
Počet evidovaných žiadostí o pridelenie 2; 3 izb. bytu	87	40	52
SPOLU	146	86	92

Zdroj: Evidencia oddelenia sociálnych vecí a bytovej politiky

Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované na Mestskom úrade po dobu troch rokov od zaevidovania. O pridelenie dvojizbových a trojizbových bytov žiadajú vo väčšine prípadov mladé rodiny. Žiadateľmi menších bytov sú prevažne jednotlivci, osamelí rodičia,

seniori a sociálne odkázaní občania. Zo žiadateľov o pridelenie mestského nájomného bytu evidovaných k 31. 4. 2017 nespĺňa kritéria pre pridelenie nájomného bytu podľa Zákona č. 443/2010 a Všeobecne záväzného nariadenia mesta č. 6 približne 60 – 70 žiadateľov.

Evidujeme potrebu nájomných bytov pre nízkopříjmové skupiny obyvateľstva v meste a potrebu zabezpečenia pozemkov pre obyvateľov z marginalizovaných komunit, ktorí majú záujem zabezpečiť si vlastné bývanie.

Pridelovanie nájomných bytov

Poradným orgánom primátora mesta v oblasti prideľovania a spravovania bytov je Komisia sociálnych vecí, rodiny, bytovej politiky a zdravotníctva pri MsZ v Starej Ľubovni. Komisia sa pri posudzovaní evidovaných žiadostí o pridelenie mestských nájomných bytov riadila VZN č. 6, ktorým sa stanovujú zásady prideľovania a spravovania mestských bytov.

Tabuľka 21 Prehľad pridelených bytov

	rok 2015	rok 2016	k 31.4.2017
Počet pridelených nájomných bytov	11	42	5
Výmena bytu v rámci bytového fondu	2	10	1

V roku 2016 bolo možné vyhovieť 42 žiadateľom o mestský nájomný byt, čo je v porovnaní s rokom 2015 o 31 nájomných bytov viac. Boli to byty v novopostavených bytových domoch v lokalite Za vodou a byty uvoľnené predošlými nájomcami.

O opakované uzatvorenie zmlúv o nájme bytu na ďalšie obdobie požiadalo v roku 2016 spolu 98 nájomcov. Záväzná pokyny na predĺženie zmlúv o nájme mestských bytov na ďalšie obdobie boli primátorom mesta vydané vo väčšine prípadov na dobu jedného roka. Len vo výnimočných prípadoch boli vydané Záväzná pokyny na dobu kratšiu, prípadne dlhšiu ako jeden rok. So žiadnym nájomcom nebola v roku 2016 uzatvorená nájomná zmluva na dobu neurčitú.

Programová časť

6. RÁMCOVÉ CIELE ROZVOJA BÝVANIA

6.1. Plochy obytnej zástavby formou RD a BD

Sektor Centrum je priestorovo stabilizovaný bez možnosti ďalšej výraznej urbanizácie. Delený je na urbanistické obvody C01 – zástavba okolo námestia - pamiatková zóna a C02 – východná časť pamiatkovej zóny a jej ochranného pásma. Funkčné využitie plôch má premenlivý polyfunkčný charakter bývania a občianskej vybavenosti v dôsledku neustále vznikajúcich nových podnikateľských aktivít. V týchto priestoroch je nutné pri akýchkoľvek stavebných zásahoch rešpektovať pamiatkové zásady pamiatkovej zóny, stanovené pamiatkovým úradom.

Sektor Východ V (02,03,04)

Urbanistické obvody (plochy bývania v RD do 3. NP vrátane podkrovia) rodinných domov s výrazným rozvojovým potenciálom najmä v obvode V 02 a V 05. Tu je diskutabilne založená urbanistická štruktúra pripravovanej zástavby rodinných domov bez adekvátnych plôch základnej občianskej vybavenosti, plôch zelene a verejných priestranstiev. Návrh územného plánu umožňuje aj doplnkové využitie prevažne obytnej zástavby. Cieľom je vytvorenie plnohodnotných obytných obvodov s požadovanou občianskou vybavenosťou, plochami verejnej zelene, verejných priestranstiev a pod.

Sídlisko Východ urbanistický obvod V01, 02 s možnosťou zástavby až do 8 podlaží je v štádiu postupnej výstavby so základnou občianskou vybavenosťou. Urbanistický je tento obvod riešený projektovou dokumentáciou z minulého obdobia. Vhodné je nové podrobnejšie riešenie územia formou urbanistickej štúdie, ktorá sa momentálne dopracúva.

Sektor Západ Z

Urbanistické obvody rodinných domov RD (Z 06,07,08,09,11)

Stabilizovaný bez ďalšej urbanizácie je obvod Z 07. Ostatné obvody disponujú čiastočnými navrhovanými plochami, pričom čisto navrhovaný je obvod Z 11 s navrhovanou zástavbou

rodinných domov do 3 nadzemných podlaží vrátane podkrovia aj bytových domov s polyfunkčným využitím s max výškou zástavby do 6 NP. V stabilizovaných obvodoch je potrebná starostlivosť o verejné priestranstva, zeleň a dopravnú infraštruktúru.

Urbanistické obvody Z 02, 03, 04, 05 predstavujú existujúcu zástavbu sídliska Západ viacpodlažnej bytovej panelovej zástavby budovanej v 70 - tých a 80-tých rokoch minulého storočia. Tie sú komplexne dobudované bez potreby ich ďalšej intenzifikácie. Potrebná je tam revitalizácia verejných priestranstiev zelene a občianskej vybavenosti. Zásadným problémom je nedostatok parkovacích plôch, ktoré sú navrhované racionalizáciou existujúcich disponibilných plôch a na nových priľahlých územiach k danému sídlisku. Návrh uvažuje s možnou dostavbou obvodu 05 bytovými domami s výškou do 5 N.P. a doplnením RD v okrajovej severnej polohe.

Sektor Sever S

Urbanistické obvody S 01,02,03,04,05, 06. Pričom obvod S 04,05,a 06 sú navrhovanými plochami prevzatými z pôvodného územného plánu.

Urbanistický obvod S 01 - Zámocká ul. predstavuje existujúcu zástavbu RD popri ceste na Ľubovniansky hrad s možnosťou rozvoja v lokalite Kalvárie, a Pasterníka v severnej časti s možnou zástavbou do výšky 3. NP vrátane podkrovia. Návrh uvažuje aj s doplnením radovej zástavby vo východnej časti obvodu.

S 02 (Mýtna ul.) leží medzi riekou Poprad a železničnou trasou Poprad – Plaveč. Stabilizovaná zástavba rodinných domov je ohrozovaná záplavami a neúmerným dopravným zaťažením miestnej komunikácie , ktorou sú sprístupnené ďalšie obytné okrsky Podsadek a nové navrhované plochy bývania v časti Hajtovky. Územný plán navrhuje protipovodňovú ochranu územia na ľavom brehu rieky Poprad a dopravu navrhuje v koncepcnej polohe riešiť novým dopravným napojením mesta na časť Podsadek, čím sa eliminujú negatíva dopravy v zastavanom území.

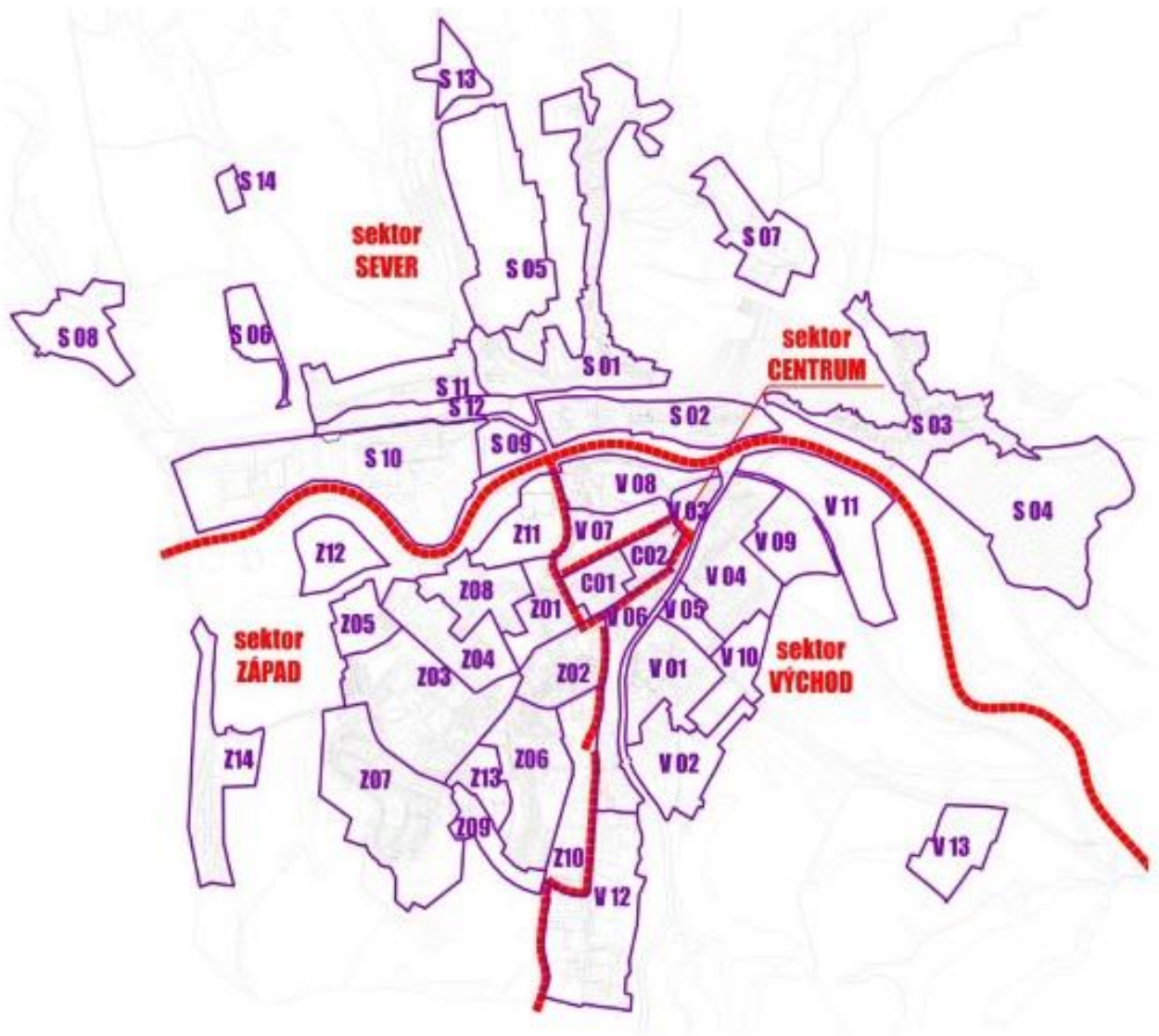
S 03 (Podsadek) predstavuje existujúcu zástavbu rodinných domov severne od železničnej trasy v lokalite Podsadek na úpätí hradného kopca z veľkej časti v ochrannom pásme Ľubovnianskeho hradu. Tento obvod je priestorovo stabilizovaný s možnosťou prestavby neorganizovanej zástavby rómskej lokality. Koncept územného plánu riešil problém bývania

neprispôsobivých v dvoch alternatívach. A to buď systematickou prestavbou existujúcej zástavby pri dodržiavaní všetkých technických a hygienických noriem, alebo jej rozšírením na príľahlé plochy športu. Miestnou petíciou občania zamietli možnosť rozšírenia obytnej zástavby na plochu futbalového ihriska. Návrh teda uvažuje s postupnou integrovanou intenzifikáciou prestavby lokality. Mesto prehodnotilo aj lokalitu Medzi Lipníkmi a neuvažuje s jej využitím iba pre rómskych obyvateľov, ale pre širokú vrstvu nízkopríjmovej skupiny obyvateľstva s nižšími nárokmi na priestorové potreby a štandardy bývania. Priestorová a spoločenská segregácia tejto neprispôsobivej skupiny občanov vedie k benevolencii dodržiavania zákonnosti v týchto lokalitách, čo však už územný plán nemôže riešiť.

S 04 (Hajtovky) je obvod navrhnutý v pôvodnom územnom pláne s navrhovanou prevažnou zástavbou RD do výšky 3.NP vrátane podkrovia a čiastočne aj hromadnou bytovou zástavbou s povolenou výškou do 5 NP.

S 05 (Šibeničná hora) je prevzatou rozvojovou lokalitou RD z pôvodného územného plánu s možnosťou zástavby RD do výšky 3NP vrátane podkrovia s doplnkovou občianskou vybavenosťou služieb a obchodu.

Problémom týchto lokalít je aj ich dopravná dostupnosť do centra mesta, kde ich jediným napojením je cesta I/68 cez jediný most cez rieku Poprad. Návrh územného plánu navrhuje ďalšie východné prepojenie novým mostom vo východnej časti mesta s vyústením do miestnej časti Hajtovky.



Obr. 1 Jednotlivé sektory mesta Stará Lúbovňa

Tabuľka č. 22: Sumár nových bytových jednotiek už pripravených a navrhovaných lokalít bytovej výstavby

Lokality RD	Urban. obvod	sektor	návrh R 2025	výhľad	Spolu BJ
Šibeničná hora	S 05	Sever	152	94	246
Hajtovky	S 04	Sever	252		252
Zámocká ul.	S 01	Sever	35		35
Nad Čerňačom ul. Za vodou sídliisko Východ	V 02	Východ	26	10	36
Nad Čerňačom Jarmočná ul. IBV exist.	V 04	Východ	45		45
ul. SNP	V 06	Východ	15		15
ul. Štúrova	Z 06	Západ	10		10
Sídliisko Západ	Z 05	Západ	15		
ul.T. Vansovej (Rovinky pri NĽ)	Z 09	Západ	20	30	50
Pri Kauflande	Z 11	Západ	37	60	97
Medzi Lipníkmi	S 06	Sever	40		40
Rozptyl			32		32
SPOLU RD			679	194	873
Lokality BD					
Centrum	C 01,02	CMZ		30	30
Okružná ul sídliisko Západ	Z 05	Západ	25		25
Pri Kauflande	Z11	Západ	140		140
Hajtovky	S 04	Sever	45		45
Ul. Za vodou	V 02	Východ	48		48
SPOLU BD			258	30	282
SPOLU					1155 b.j.

Zdroj: Územný plán mesta, informácie od súkromných spoločností

Podstatná časť ponuky je realizovaná súkromnými spoločnosťami, ktoré si diktujú svoju cenotvorbu a táto ponuka neosloví ľudí s nižšími príjmami. Do tohto procesu vstupujú aj ostatní vlastníci disponibilných plôch logicky zastaviteľných pre bytovú výstavbu. Jedná sa o plochy najmä v sektore Východ - urb. obvod V02,V04, Západ v obvode Z 06, 09, 11. Určitou

výzvou je potreba prestavby južných svahov historického jadra v okolí ulice SNP, kde doposiaľ pretrváva schátralá chaotická zástavba sociálne slabších vrstiev.

7. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA

7.1 Možnosti obstarania nájomných bytov

V ostatnom období a vzhľadom na vývoj ekonomiky a možnosti občanov sa štát usiluje o rozvoj v oblasti existujúceho bytového fondu, či už sa jedná o obnovu bytových domov s vykázanými systémovými poruchami, ktoré ohrozujú bezpečnosť užívania alebo obnovu ostatného bytového fondu.

Rovnakou mierou sa štát výrazne snaží posilňovať priame zdroje pre bytovú výstavbu.

Existujúci systém nástrojov podpory rozvoja bývania je realizovaný prostredníctvom poskytovania:

- **priamych dotácií** zo štátneho rozpočtu poskytovaných Ministerstvom dopravy a výstavby SR (ďalej len „MDV SR“) v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
- **zvýhodnených úverov** poskytovaných Štátnym fondom rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

Obstaranie nájomného bytu prostredníctvom úveru zo ŠFRB

Výstavbou nájomného bytu vrátane bytu získaného nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru v bytovom dome, rodinnom dome, v polyfunkčnom dome alebo nebytovej budove.

Kúpou nájomného bytu v bytovom dome, rodinnom dome, polyfunkčnom dome.

Kúpna zmluva (KZ) - kúpa bytu od stavebníka uvedeného v kolaudačnom rozhodnutí, od nadobudnutia právoplatnosti ktorého neuplynuli viac ako tri roky.

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „BKZ“) - žiadateľ uzavrel so zhotoviteľom BKZ a následne KZ (skolauduje) uzavrie najneskôr do konca mesiaca august v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku , v ktorom bola uzavretá zmluva.

Stavebná úprava nájomného bytu v bytovom dome

- nadobudnutého prevodom majetku štátu v správe Ministerstva obrany SR (ďalej len *MO SR*) na základe darovacej zmluvy, ktorý má žiadateľ vo vlastníctve a nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (*možné spolufinancovať aj s dotáciou MDV SR*).
- ktorý má žiadateľ vo vlastníctve a nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (*nie je možné poskytnúť dotáciu MDV SR*).

Obstaranie nájomných bytov prostredníctvom dotácií z MDV SR

Výstavbou nájomného bytu vrátane bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou v bytovom dome, polyfunkčnom dome, rodinnom dome alebo nebytovej budove.

Stavebnými úpravami ostatných budov na bývanie alebo stavebnými úpravami nebytového priestoru, ktorými sa získa nájomný byt.

Kúpou nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo rodinnom dome.

Stavebnými úpravami nájomného bytu v bytovom dome, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou a nachádza sa v lokalitách zapísaných v *Zozname svetového dedičstva*.

Výška dotácie na obstaranie nájomných bytov je ovplyvnená výškou oprávnených nákladov, typom štandardu vybavenia bytu, oprávneného nákladu na 1 m² podlahovej plochy nájomného bytu a priemernej podlahovej plochy v zmysle nariadenia vlády SR č. 228/2013 Z. z., ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu v znení neskorších predpisov.

Obstaranie technickej vybavenosti prostredníctvom dotácií z MDV SR

Výstavbou technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nájomných bytov, na ktorých obstaranie bola poskytnutá dotácia.

Výstavbou technickej vybavenosti pre zvýšenie sociálno-kultúrnej úrovne rómskej osady.

Kúpou technickej vybavenosti podmieňujúcej kúpu a užívanie nájomných bytov, na ktorých obstaranie bola poskytnutá dotácia.

Technickou vybavenosťou sa rozumie:

1. verejný vodovod a vodovodná prípojka,
2. verejná kanalizácia vrátane čistiarne odpadových vôd a kanalizačná prípojka,
3. miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia alebo odstavných plôch (plochy, ktoré sú súčasťou komunikácie).

Pri kúpe technickej vybavenosti podmieňujúcej kúpu a užívanie nájomných bytov je možné poskytnúť dotáciu do výšky max. 70 %.

7.2 Potreba nájomných bytov v závislosti od dopytu

Tabuľka č.23: odhad potreba nájomných bytov

	r. 2018	r. 2019	r. 2020	r. 2021	r.2022	r.2023
1; 1,5 izbové	15	10	15	15	15	15
2; 3 izbové	15	15	20	20	20	20

Zdroj: Oddelenie sociálnych vecí a bytovej politiky

7.3 Program rozvoja bývania na 5 rokov

7.3.1. **Zvýšiť podiel nájomných bytov v meste** v spolupráci so súkromnými investormi, s využitím finančnej podpory zo ŠFRB prioritne v lokalite sídliska Východ, čo je riešené aj v pripravovanej urbanistickej štúdii.

<i>Merateľný cieľ</i>	<i>Zodpovednosť</i>	<i>Termín</i>
1. Priebežne skúmať podmienky poskytovania priamych dotácií zo štátneho rozpočtu poskytovaných Ministerstvom dopravy a výstavby SR a zvýhodnených úverov poskytovaných Štátnym fondom rozvoja bývania	Referent Štátneho fondu rozvoja bývania	priebežne
2. Upraviť VZN č.6 o pridelovaní a spravovaní mestských bytov v meste Stará Ľubovňa	Oddelenie sociálnych vecí a bytovej politiky	31.12.2018
3. Majetkovo – právne vysporiadať lokalitu určenú na výstavbu bytových domov v sektore Východ	Referát správy majetku mesta	31.12.2020
4. Do roku 2023 zrealizovať výstavbu minimálne 3 nájomných bytových domov v sektore Východ	Oddelenie výstavby, územného rozvoja a životného prostredia	31.12.2023



Obr.č.2: Urbanistická štúdia v sektore Východ

7.3.2. Plánovanie **svojpomocnej výstavby domčekov pre príslušníkov marginalizovanej**

komunity a sociálne znevýhodnených obyvateľov mesta,

- zabezpečenie pozemkov a technickej infraštruktúry pre novú výstavbu,

- zabezpečenie technických a ekonomických projektov:

<i>Merateľný cieľ</i>	<i>Zodpovednosť</i>	<i>Termín</i>
1. Zanalyzovať možnosti získania finančných prostriedkov z externých zdrojov na svojpomocnú výstavbu	Oddelenie sociálnych vecí a bytovej politiky	30.06.2018
2. Príprava projektovej dokumentácie na výstavbu vrátane inžinierskych sietí	Oddelenie výstavby, územného rozvoja a životného prostredia	31.12.2018
3. Do roku 2019 zabezpečiť stavebné povolenie na inžinierske siete (kanalizácia, elektrina, voda, plyn) a technické podmienky pre svojpomocnú výstavbu rodinných domov v lokalite Továrenská ulica,	Oddelenie výstavby, územného rozvoja a životného prostredia	31.12.2019



Obr. č.3: Návrh riešenie osady na Továrenskej ulici

7.3.3. Plánovanie výstavby bývania s použitím verejných prostriedkov, poskytovaného v rámci starostlivosti podľa zákona 448/2008 Z. z. v znení neskorších predpisov, resp. možností priamych dotácií zo štátneho rozpočtu poskytovaných Ministerstvom dopravy a výstavby SR a zvýhodnených úverov poskytovaných Štátnym fondom rozvoja bývania

- **plánovanie výstavby zariadení núdzového bývania,**
- **plánovanie výstavby nájomného bývania pre nízkopříjmové skupiny obyvateľstva,**
- **prechodné (prestupné) formy sociálneho bývania**

<i>Merateľný cieľ</i>	<i>Zodpovednosť</i>	<i>Termín</i>
1. Určenie vhodnej lokality na výstavbu nájomného bývania pre nízkopříjmové skupiny obyvateľstva, resp. prechodného bývania	Oddelenie sociálnych vecí a bytovej politiky	30.06.2018
2. Vstúpenie do rokovaní s Ministerstvom vnútra o odkúpení budovy internátu na Levočskej ulici	Prednosta MsÚ	30.06.2018
3. Podanie žiadosti o priamu dotáciu, resp. úver zo ŠFRB na výstavbu, resp. rekonštrukciu pre účelu nájomného bývania pre nízkopříjmové skupiny obyvateľstva, resp. prechodného bývania	Referát ŠFRB	31.12.2018
4. Získanie stavebného povolenia a realizácia stavby nájomného bývania pre nízkopříjmové skupiny obyvateľstva, resp. prechodného bývania	Oddelenie výstavby, územného rozvoja a životného prostredia	31.12.2020

7.3.4. Zabezpečiť **prípravu pozemkov s inžinierskymi sieťami a komunikáciami pre mladých a nízko príjmové skupiny obyvateľstva v lokalite Medzi Lipníkmi**. Riešené územie sa nachádza v severozápadnej časti k. ú. Stará Ľubovňa ohraničené zo severovýchodnej strany potokom "Malý Lipník". V súčasnosti je územie využívané na poľnohospodárske účely. V rámci zmien a doplnkov ÚPN-SÚ v roku 2002 bolo predmetné územie vyčlenené pre účely umiestnenia obytného súboru pre vybrané sociálne skupiny občanov resp. ako plocha pre výstavbu RD+OV. Mesto Stará Ľubovňa disponuje projektovou dokumentáciou pre územné rozhodnutie z r. 2008. V obytnom súbore je plánovaná výstavba 137 RD a 3 objekty občianskej vybavenosti. Výstavba je plánovaná v 3 etapách. Mesto Stará Ľubovňa má vybudovaný vodovod pozdĺž záujmového územia, na ktorý je možné napojiť vodovodným potrubím obytný súbor. V I. etape je plánovaná výstavba 51 RD, čomu predchádza vybudovanie dopravnej a technickej infraštruktúry v záujmovom území t. j. cesty a chodníky, splašková kanalizácia, vodovod, rozvod plynu, NN rozvody, verejné osvetlenie, preložka VN vedenia, telefónne rozvody, trafostanica.

<i>Merateľný cieľ</i>	<i>Zodpovednosť</i>	<i>Termín</i>
1. Vybudovanie dopravnej a technickej infraštruktúry v záujmovom území, t. j. cesty a chodníky, splašková kanalizácia, vodovod, rozvod plynu, NN rozvody, verejné osvetlenie, preložka VN vedenia, telefónne rozvody, trafostanica.	Oddelenie výstavby, územného rozvoja a životného prostredia	31.12.2021

7.3.5. Bývanie pre ľudí odkázaných na pomoc inej osoby

<i>Merateľný cieľ</i>	<i>Zodpovednosť</i>	<i>Termín</i>
1. Príprava prízemnia, resp. 1 nadzemného podlažia obytného domu v majetku mesta na ulici Letná, č.7 pre potreby bývania dôchodcov a ľudí odkázaných na pomoc inej osoby v nízkometrážnych 1 až 1,5 izbových bytoch	Slobyterm, s.r.o.	31.12.2020
2. Zriadenie Domu opatrovateľskej služby v obytnom dome na ulici Letná, č.7	Oddelenie sociálnych vecí a bytovej politiky	31.12.2020