



Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku v zmysle §11 ods.4 zákona č.369/1990 Zb.  
o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a Štatútu Mesta Ružomberok

v y d á v a

### aktualizáciu Konceptie bytovej politiky mesta Ružomberok

#### I. ANALYTICKÁ ČASŤ

Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2015 je východiskový dokument zo strany štátu v oblasti bývania, ktorý má byť nástrojom na zabezpečenie základného cieľa - vytvoriť trhové prostredie pre poskytovanie bývania, ktoré umožní domácnostiam bývať podľa ich príjmovej situácie, využitím existujúceho fondu bytov bez nadmerného tlaku na novú výstavbu.

. Spracovaný materiál vychádza principiálne zo základných programových dokumentov OSN v oblasti bývania, ako aj z dokumentov Slovenskej republiky, ktorými sú najmä koncepčné materiály k problematike štátnej bytovej politiky a energetickej hospodárnosti budov prijaté v predchádzajúcom období.

Zámery štátnej bytovej politiky pre ďalšie obdobie zohľadňujú národné princípy rozvoja bývania, skúsenosti medzinárodného vývoja a predovšetkým sa približujú k zásadám akceptovaným Európskou úniou (ďalej EÚ).

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

Cieľom štátnej bytovej politiky je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo bývanie pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie. Dôstojné bývanie je základnou životnou potrebou, ale zároveň nákladnou záležitosťou, ktorá často presahuje možnosti obyvateľov.

Bytovú politiku riešia hlavné dokumenty vyššej úrovne:

- **Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2010 (schválená uznesením vlády SR č. 636/2005), ktorá je základným východiskovým dokumentom**
- Program rozvoja bývania SR (schválený uznesením vlády SR č. 752/2006)

Základné princípy platné pre rozvoj bývania a obnovu bytového fondu sú navzájom prepojené a podporované súvisiacimi dokumentmi, ktoré vláda SR schválila v predchádzajúcom období:

- Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2015
- Dlhodobá koncepcia bývania pre marginalizované skupiny obyvateľstva a model jej financovania
- Koncepcia obnovy budov s dôrazom na obnovu bytového fondu

#### Subjekty pôsobiace na rozvoj bývania a ich úlohy

Pri vytváraní podmienok pre rozvoj bývania pôsobia všetky subjekty previazane, každý vo svojej pôsobnosti Účastníkmi rozvoja bývania sú:



- Občan
- Verejný sektor (obec - mesto, región, štát, EÚ)
- Súkromný sektor (podnikatelia, správčovské organizácie, poskytovatelia služieb)
- Tretí sektor (neziskové organizácie, združenia)

**Občan** - v trhovom hospodárstve nesie primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania. V tomto duchu musí zabezpečovať všetky činnosti a aktivity súvisiace s prípravou a realizovaním investície (napr. financovanie, pozemok, inžinierske siete, rokovania so zhotoviteľom stavby a pod.) a zároveň v plnom rozsahu riešiť všetky problémy súvisiace s užívaním bytu (zabezpečenie finančných zdrojov, správa a prevádzka, technické kontroly, opravy a pod.).

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

K úlohám **štátu** patrí najmä:

- podporovať rozvoj bývania vo vzťahu k hospodárskej, sociálnej a environmentálnej politike štátu ako jednu z priorit v štátnych stratégiách a koncepciách;
- vypracovávať koncepciu štátnej bytovej politiky;
- vyčleňovať objem finančných prostriedkov na rozvoj bývania, zodpovedajúci možnostiam štátneho rozpočtu v jednotlivých rokoch (podielať sa na financovaní výstavby bytov vo verejnom nájomnom bytovom sektore, odstraňovaní systémových porúch bytových domov, revitalizácie mestských častí a technickej infraštruktúry podmieňujúcej výstavbu a užívanie nových bytov);
- vytvárať systém ekonomických nástrojov v oblasti dotačnej, úverovej a daňovej politiky, ktorý zabezpečí realizovanie zámerov koncepcie štátnej bytovej politiky;
- vytvárať právne prostredie stimulujúce rozvoj bývania a zabezpečovať úpravy tých právnych predpisov, ktoré pôsobia nesystémovo a vytvárajú bariéry pri rozvoji bývania;
- vytvárať vhodné podmienky pre účasť súkromného sektora a bankovníctva na všetkých aktivitách súvisiacich s rozvojom bývania a pre fungovanie kapitálového trhu;
- zabezpečovať databázu o situácii v bývaní a monitorovať potreby bývania na celoštátnej a regionálnej úrovni;
- vytvárať podmienky pre zvyšovanie výkonnosti ekonomiky, znižovanie nezamestnanosti a rast reálnych príjmov domácností ako základných predpokladov pre zlepšenie úrovne bývania, jeho dostupnosti pre obyvateľstvo a skracovanie časového obdobia potrebného pre získanie bytu.

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

Zo strany obcí je potrebné najmä:

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



Dokument „Konceptia rozvoja bývania“ je spracovaný na konkrétne podmienky mesta Ružomberok a je pripravený na obdobie rokov 2012-2015, ktorého cieľom je:

- a) analyzovať súčasný stav bývania v meste, poukázať na prednosti a nedostatky doterajšieho vývoja bývania na území mesta
- b) upozorniť na rizikové oblasti rozvoja bývania v meste a najvhodnejším riešením odstrániť uvedené riziká,
- c) v súlade so zámermi územného plánu navrhnúť spôsob riešenia krátkodobého a strednodobého rozvoja bývania na území mesta,
- d) koordinovať s účastníkmi procesu rozvoja bývania zabezpečovanie pozemkov a výstavbu technickej infraštruktúry pre výstavbu bytov;
- e) vytvárať podmienky pre obnovu bytového fondu a revitalizáciu obytných zón a aktívne spolupôsobiť pri zvyšovaní povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav a vzhľad bytového fondu;
- f) viesť databázu o stave bývania, bytového fondu a potrebe bytov v obci;
- g) pri rozvoji bývania zohľadňovať konkrétnu potrebu obyvateľstva zisťovanú na základe prieskumov o reálnom dopyte po bývaní v obci;
- h) skvalitňovať správu a hospodárenie s obecným bytovým fondom;
- i) vybudovať odborné útvary, ktoré budú mať vo svojej pôsobnosti starostlivosť o rozvoj bývania a poskytovanie informácií a metodickéj pomoci týkajúcej sa hospodárenia s bytovým fondom.

**Súkromný sektor** má aj v meste Ružomberok dominantné postavenie pri zabezpečovaní činností spojených s rozvojom bývania a obnovou bytového fondu. Jeho pôsobnosť je najmä v poskytovaní služieb spojených s bývaním a jeho rozvojom a zo zabezpečovaním finančných zdrojov pre rozvojové aktivity v bývaní.

Z polohy súkromného sektoru a mimovládneho sektoru, t.j. všetkých účastníkov procesu rozvoja bývania mimo verejného sektoru (napr. inštitúcií finančného trhu, investorov, inžinierskych a projektových organizácií, stavebných firiem, obyvateľstva a iných subjektov ako nadácií, neziskových organizácií a pod.) je potrebné podieľať sa najmä na:

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

### Nástroje financovania bytovej politiky

Podľa Konceptie štátnej politiky, ktorá bola schválená uznesením vlády SR č.96 z 3.2.2010 do roku 2015sa zo štátneho rozpočtu budú vyčleňovať finančné prostriedky na:

- dotácie na obstarávanie nájomných bytov s limitovaným plošným a cenovým štandardom, určených na bývanie sociálne slabších skupín obyvateľstva;
- dotácie na výstavbu technickej infraštruktúry podmieňujúcej výstavbu a užívanie nových bytov;
- dotácie na odstraňovanie porúch budov na bývanie;
- transfer do Štátneho fondu rozvoja bývania, z ktorého prostriedkov bude podpora poskytovaná predovšetkým občanom s nižšími príjmami a na výstavbu nájomných bytov ako aj na obnovu bytových domov;
- štátnu prémie k stavebnému sporeniu;
- štátny príspevok na úhradu časti úrokov k hypotekárnym úverom;



- realizáciu programu podpory rozvoja bytovej výstavby formou poskytovania bankových záruk za úvery na výstavbu bytových domov.

Na obdobie do roku 2010 bol schválený Program štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery, ktorý v praxi vykazuje svoje opodstatnenie a preto je potrebné aj túto formu nepriamej podpory štátu zachovať na celé uvedené obdobie. Tento program bol schválený uznesením vlády č. 1207/2004 a 414/2005 a poskytovanie bankových záruk zabezpečuje Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.

Zo štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) sa podporuje výstavba bytov do vlastníctva v bytových a v rodinných domoch vo forme výhodných úverov. Výhodnejšie podmienky čerpania úveru sú naďalej zachované pre úvery poskytované na výstavbu nájomných bytov, na účel kúpy novostavby bytu v bytovom dome a na účely obnovy bytového domu. ŠFRB zabezpečuje podporu bývania v prevažnej miere vo forme úveru, nenávratný príspevok poskytuje iba špecifickej skupine žiadateľov.

Na financovanie výstavby bytov do vlastníctva a výstavby rodinných domov môžu domácnosti s príjmami nad stanovenú hranicu využívať okrem vlastných zdrojov ako doplnkový zdroj:

- stavebné sporenie,
- hypotekárne úvery
- iné produkty komerčných bánk.

Obnova existujúceho bytového fondu bude financovaná predovšetkým zo zdrojov vlastníkov bytov. Priama účasť štátu formou dotácií bude poskytovaná iba na odstránenie systémových porúch bytových domov, ktoré nezapríčinili užívatelia.

Program rozvoja bývania SR, schválený uznesením vlády č. 752/2006 upravuje poskytovanie dotácií na:

- obstarávanie nájomných bytov,
- prípravu územia a výstavbu technickej vybavenosti,
- odstraňovanie systémových porúch bytových domov.

Poskytovateľom dotácie je Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a dotácia sa financuje z prostriedkov štátneho rozpočtu. Rozsah, podmienky a spôsob poskytovania dotácií ustanovuje Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 15. júla 2008 č. V-1/2008..

Štátne nástroje podpory bytového trhu:

1. Ekonomické nástroje:

- Program rozvoja bývania (Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní)
- Štátny fond rozvoja bývania (Zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov)
- Stavebné sporenie (Zákon č. 310/1992 Z. z. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov)
- Hypotéky - Štátny príspevok k hypotekárnym úverom (Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách v znení neskorších predpisov)

2. Legislatívne nástroje :

- Nájomné ,



- Príspevky pre občanov na bývanie,
- Občiansky zákonník

Cieľom Konceptie rozvoja bytovej politiky mesta Ružomberok, ako strednodobého strategického dokumentu samosprávy je vytvoriť podmienky pre zabezpečenie bývania širších skupín obyvateľov. Zákon SNR č. 369/1990 Zb. ( § 4 ods. 3 písm. j) o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov ukladá obciam pri výkone samosprávy povinnosť *obstarávať a schvaľovať územnoplánovaciu dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstarávať a schvaľovať programy rozvoja bývania a spolupôsobiť pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci.*

### A. Analýza súčasnej úrovne bývania

Súčasná úroveň bývania v Ružomberku je výsledkom uspokojovania základných potrieb občanov v oblasti bývania, vývoja výstavby bytových a rodinných domov ako aj samotného procesu užívania bytového fondu.

Analýza aktuálneho stavu bytového fondu má podstatný význam pre tvorbu lokálnej bytovej politiky. Týka sa stanovenia úloh pre novú výstavbu a pre údržbu, obnovu a modernizáciu existujúceho bytového fondu. Dopyt po bývaní sa v čase mení tak v nárokoch na kvalitu ako aj na veľkostný štandard, ktorý domácnosti považujú za primeraný vzhľadom na veľkosť domácnosti a jej príjmovú situáciu.

Problematiku rozvoja bývania mesta Ružomberok upravujú nasledujúce dokumenty :

1. Územný plán mesta Ružomberok spracovaný a schválený uznesením MsZ č.328/2012 dňa 27.9.2012 v Ružomberku a VZN č. 3/2012 o záväznej časti územného plánu mesta Ružomberok
2. Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta
3. Komunitný plán sociálnych služieb mesta Ružomberok.
4. Zásady pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Ružomberok do nájmu

Pri spracovaní analýzy súčasnej úrovne bývania, sa vychádzalo z dostupných údajov Štatistického úradu SR, z údajov Mestského úradu v Ružomberku, útvaru hlavného architekta a z Územného plánu mesta Ružomberok, v zmysle ktorého je obec povinná pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny a doplnky alebo či netreba obstaráť nový územný plán.

Základnou charakteristikou pre analyzovanie jestvujúceho bytového fondu sú:

1. počet bytov, ich veková a kvalitatívna štruktúra,
2. charakter zástavby – rodinné domy, bytové domy a pod.,
3. stavebnotechnické a užívateľské parametre vo vzťahu k aktuálnym požiadavkám na bývanie a náklady na bývanie,
4. využívanie bytového fondu vzhľadom na veľkosť a charakter domácností.

### 1. Zhodnotenie stavu bytového fondu

Aj keď sa Slovenská republika od svojho vstupu do EÚ približuje v kvantitatívnych ukazovateľoch vyspelým krajinám západnej Európy, predsa ešte nedosahuje ich úroveň. Z tohto pohľadu je treba zachovať a ďalej rozvíjať existujúci systém nástrojov podpory rozvoja bývania a realizovať opatrenia stimulujúce využívanie neobývaných bytov. Pokiaľ ide o intenzitu bytovej výstavby v ďalšom období, môže tento cieľ do určitej miery negatívne ovplyvniť súčasná hospodárska kríza.

Zámerom štátnej bytovej politiky je, aby sa existujúci bytový fond zlepšoval a rozširoval nielen obstarávaním nových bytových a rodinných domov, ale aj prestavbami a nadstavbami existujúceho fondu budov. Takýmito aktivitami je možné odstraňovať niektoré technické nedostatky existujúcich budov (napr.





zatekanie striech, používanie technicky zastaraných výťahov, nedostatočné tepelnoizolačné vlastnosti obvodových konštrukcií).

### 1. 1. kvantitatívne údaje o bytovom fonde

**Trvale obývaný dom (TOD)** je taký dom, v ktorom je aspoň jeden trvale obývaný byt alebo je v ňom umiestnené zariadenie na hromadné ubytovanie osôb aspoň s jednou trvale bývajúcou osobou.

**Rodinný dom (RD)** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie; môže mať najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

Za **byt (B)** sa považuje obytná miestnosť alebo súbor miestností s príslušenstvom, ktoré sú usporiadané do funkčného celku s vlastným uzavretím a sú určené na trvalé bývanie.

**Trvale obývaný byt (TOB)** je byt, v ktorom je aspoň jedna osoba prihlásená na trvalý pobyt alebo má v ňom dočasný pobyt z dôvodu zamestnania alebo štúdia. Za trvale obývané sa považujú aj byty, ktorých užívatelia sú dočasne neprítomní, hoci aj na dlhší čas.

Vychádzajúc z údajov sčítania obyvateľov, domov a bytov (SODB) v roku 2001 bolo v meste Ružomberok 3 534 domov, z toho 2 994 trvalo obývaných, 21 ubytovacích zariadení bez bytu a 519 neobývaných, pričom je 96 z nich určených na rekreáciu.

Tab. 1 - Počet domov a bytov - výsledky (SODB 2001)

Počet	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond Spolu
<b>Domov spolu</b>	<b>2 925</b>	<b>531</b>	<b>78</b>	<b>3 534</b>
Trvale obývaných domov	2 416	530	48	2 994
v %	80,7%	17,7%	1,6%	100%
Ubytovacích zariadení bez bytu	0	0	21	21
Neobývaných domov	509	1	9	519
z toho: určených na rekreáciu	96	0	0	96
<b>Bytov spolu</b>	<b>3 074</b>	<b>7 701</b>	<b>148</b>	<b>10 923</b>
v tom: trvale obývané	2 537	7 409	130	10 076
v %	25,2%	73,5%	1,3%	100%
Neobývané	537	292	18	847
Počet bývajúcich osôb	8 435	21 571	308	30 314
Počet cenзовých domácností (CD)	3 149	8 078	153	11 380
Počet hospodárskych domácností (HD)	2 869	7 811	146	10 826
Obytné miestnosti	9 557	18 451	341	28 349
Počet osôb na 1: byt	3,32	2,91	2,37	3,01
obytné miestnosti	0,88	1,17	0,9	1,07
CD	2,68	2,67	2,01	2,66
HD	2,94	2,76	2,11	2,8

Z celkového počtu 10 923 bytov v meste Ružomberok bolo 3 074 bytov v rodinných domoch, 7 701 v bytových domoch a 148 v ostatných budovách. Z tohto počtu 10 923 bytov bolo 10 076 obývaných a 847



neobývaných bytov, pričom 537 bytov bolo v rodinných domoch, 292 v bytových domoch a 18 v iných budovách.

Novší údaj hovorí o tom, že k 31. 12. 2008 malo mesto Ružomberok 10 469 trvalo obývaných bytov, čo pri počte 29 687 obyvateľov predstavovalo priemernú obsadenosť 2,86 osôb na byt.

K mestu Ružomberok patrí aj 5 mestských častí - Biely Potok, Vlkolíneec, Černová, Rybárpole a Hrboltová.

**Tab. 2 - Domový a bytový fond v meste Ružomberok a v jeho mestských častiach (SOBD.2001)**

Miestna časť obce	Trvalo obývané		
	Domy	Byty	z toho byty v rodinných domoch
Ružomberok	1 835	8 561	1 421
Biely Potok	372	391	368
Vlkolíneec	18	18	18
Černová	393	416	403
Rybárpole	175	490	127
Hrboltová	201	200	200
<b>Spolu</b>	<b>2 994</b>	<b>10 076</b>	<b>2 537</b>

Bytový fond trvalo obývaných bytov je vyhovujúci. Na území mesta najmä v okrajových častiach je však veľa neobývaných bytov (podľa údajov v roku 2001 to bolo 821), z ktorých sú mnohé v zlom technickom stave. Je možné predpokladať, že min. 200 bytov by bolo možné po rekonštrukcii opäť využiť na trvalé bývanie.

**Tab. 3 - Počet domov a bytov podľa druhu vlastníctva**

Vlastníctvo bytov	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond
<b>Domy spolu</b>	<b>2 925</b>	<b>531</b>	<b>78</b>	<b>3 534</b>
V tom trvale obývané vo vlastníctve:	2 416	530	48	2 994
Štátu	15	13	11	39
Bytového družstva	0	84	1	85
Obce	5	57	0	62
Fyzickej osoby	2 335	149	12	2 496
Právnickej osoby	5	8	7	20
Ostatných	56	219	17	292
<b>Bytov spolu</b>	<b>3 074</b>	<b>7 701</b>	<b>148</b>	<b>10 923</b>
v tom: trvale obývané	2 537	7 409	130	10 076
z toho družstevné	0	1 499	0	1 499
byty vo vlastníctve občana	0	4 434	0	4 434

**Tab. 4 - Počet domov a bytov podľa veľkosti bytu**

Počet obytných miestností	Rodinné	Bytové	Ostatné	Domový fond
---------------------------	---------	--------	---------	-------------



	<b>domy</b>	<b>domy</b>	<b>budovy</b>	
1 obytná miestnosť	81	1 069	46	1 196
2 izby	411	2 452	23	2 886
3 izby	748	3 213	35	3 996
4 izby	597	584	17	1 198
5+ izieb	700	91	9	800

### 1.2. kvalitatívna stránka bytového fondu

Pre udržanie kvalitatívnej úrovne bývania je nevyhnutné zabezpečovanie pravidelnej údržby a cyklických opráv bytového fondu a pri bytových domoch starších ako 20 rokov aj realizovanie obnovy v potrebnom rozsahu. Špecifický dôraz je potrebné klásť na bytové domy postavené hromadnými formami výstavby, a to najmä panelovou technológiou, kde sa najviac prejavuje vysoká energetická a ekologická náročnosť.

V posledných rokoch sa v meste Ružomberok vykonávajú rekonštrukcie domov a bytov. Je to dôsledok toho, že väčšina z nich dosiahla takú vekovú hranicu, že nespĺňala súčasné potreby životného štýlu. Dochádza k zateplovaniu bytoviek, k výmene vodovodného potrubia a rekonštrukcii teplovodných rozvodov, pod.

#### 1. 2. 1 Kategórie bytov.

Bytový fond mesta Ružomberok je možné rozdeliť do 4 základných kategórií bytov:

- I. kategória - byty s ústredným, diaľkovým alebo etážovým kúrením a úplným základným príslušenstvom,
- II. kategória - byty s vyššie uvedeným vykurovaním, bez vlastného základného príslušenstva, alebo byty s vlastným základným príslušenstvom, bez vyššie uvedeného vykurovania,
- III. kategória - byty bez vyššie uvedeného vykurovania, iba s kúpeľňou alebo iba so splachovacím záchodom,
- IV. kategória - patria sem byty bez vyššie uvedeného vykurovania, bez základného alebo iba s neúplným základným príslušenstvom.

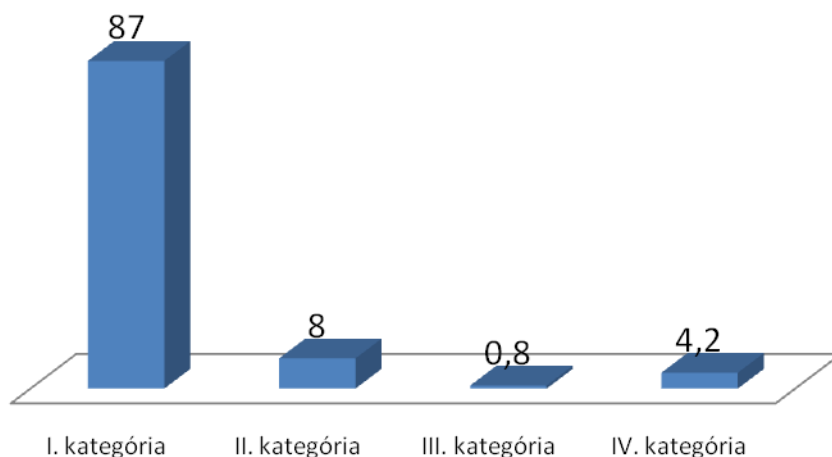
Tab. 5 - Charakteristika bytového fondu podľa kategórie byt

<b>Kategória bytu</b>	<b>Rodinné domy</b>	<b>Bytové domy</b>	<b>Ostatné budovy</b>	<b>Domový fond u</b>	<b>V %</b>
<b>I. kategória</b>	1 788	6 866	108	8 762	87,0
<b>II. kategória</b>	436	357	18	811	8,0
<b>III. kategória</b>	65	12	1	78	0,8
<b>IV. kategória</b>	248	174	3	425	4,2
<b>Spolu</b>	<b>2 537</b>	<b>7 409</b>	<b>130</b>	<b>10 076</b>	<b>100,0</b>





Kategórie bytov v %



Graf – Rozdelenie bytov podľa kategórii

V roku 2001 bolo v meste Ružomberok z celkového počtu 10 76 bytov 87 % bytov I. kategórie, 8 % bytov II. kategórie, najmenej 0,8 % bolo bytov III. kategórie a 4,2 % IV. kategórie.

Stav bytového fondu a úrovne bývania je podľa jednotlivých ukazovateľov na vyššej úrovni ako celoslovenský priemer.

### 1. 2. 2 Veková štruktúra trvale obývaných bytov

Veková štruktúra trvalo obývaných domov v meste Ružomberok je pomerne priaznivá. Priemerný vek domového fondu je 40 rokov (pričom celoslovenský priemer je 38 rokov). Od veku bytov závisia aj všetky ostatné charakteristiky, začínajúc veľkosťou a končiac technickým vybavením.

Tab. 6 – Trvalo obývané domy a byty podľa obdobia výstavby a kategórie

Obdobie výstavby	Rodinné domy	Bytové Domy	Ostatné Budovy	Domový fond spolu
<b>I. Kategória</b>				
- 1899 a nezistené	36	15	6	57
1900 - 1919	38	0	1	39
1920 - 1945	210	204	20	434
1946 - 1970	749	1 716	9	2 474
1971 - 1980	415	2 730	8	3 153
1981 - 1990	210	1 817	52	2 079
1991 - 2001	130	384	12	526
<b>Spolu</b>	<b>1 788</b>	<b>6 866</b>	<b>108</b>	<b>8 762</b>
<b>II. Kategória</b>				
- 1899 a nezistené	35	1	2	38
1900 - 1919	26	21	3	50
1920 - 1945	84	81	3	168
1946 - 1970	191	145	1	337
1971 - 1980	50	53	0	103
1981 - 1990	22	31	5	58



1991 - 2001	28	25	4	57
<b>Spolu</b>	<b>436</b>	<b>357</b>	<b>18</b>	<b>811</b>
<b>III. Kategória</b>				
- 1899 a nezistené	6	0	1	7
1900 - 1919	4	5	0	9
1920 - 1945	20	3	0	23
1946 - 1970	34	3	0	37
1971 - 1980	1	1	0	2
1981 - 1990	-	-	-	-
1991 - 2001	-	-	-	-
<b>Spolu</b>	<b>65</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>78</b>
<b>IV. Kategória</b>				
- 1899 a nezistené	35	0	0	35
1900 - 1919	32	54	0	86
1920 - 1945	87	53	0	140
1946 - 1970	86	58	1	145
1971 - 1980	6	3	1	10
1981 - 1990	1	5	0	6
1991 - 2001	1	1	1	3
<b>Spolu</b>	<b>248</b>	<b>174</b>	<b>3</b>	<b>425</b>

Tab. 7 – Obdobia výstavby domov a bytov

Obdobie výstavby	Rodinné Domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond spolu
- 1899 a nezistené	112	16	9	137
1900 - 1919	100	80	4	184
1920 - 1945	401	341	23	765
1946 - 1970	1 060	1 922	11	2 993
1971 - 1980	472	2 787	9	3 268
1981 - 1990	233	1 853	57	2 143
1991 - 2001	159	410	17	586
<b>Byty spolu</b>	<b>2 537</b>	<b>7 409</b>	<b>130</b>	<b>10 076</b>
<b>Priemerný vek</b>	<b>42</b>	<b>33</b>	<b>47</b>	<b>40</b>

Podľa údajov poskytnutých Štatistickým úradom SR bolo v Ružomberku v rokoch 2001 až 2008 postavených 422 nových bytov. Úbytok bytov za rovnaké obdobie predstavoval 29 bytov.

### 1. 2. 3 Technické vybavenie bytov

Technické vybavenie bytov predstavuje spôsob vykurovania, vybavenosť hygienickými zariadeniami, napojenie na plyn, el. energiu, verejný vodovod, spôsob odkanalizovania a ďalšie napojenie na inžinierske siete.



Tab. 8 – Technická vybavenosť TOB

Vybavenie	Počet	
	bytov	osôb v bytoch
<b>bytov spolu</b>	<b>10 076</b>	<b>30 314</b>
<b>z toho:</b>		
s plynom zo siete	3 970	12 415
s vodovodom	9 956	30 016
v byte	9 922	29 977
mimo bytu	34	39
bez vodovodu	26	48
Nezistené	94	250
s kanalizáciou		
prípojka na kanalizačnú sieť	9 307	27 850
septik (žumpa)	707	2 322
so splachovacím záchodom	9 742	29 476
s kúpeľňou alebo sprchovacím kútom	9 775	29 577

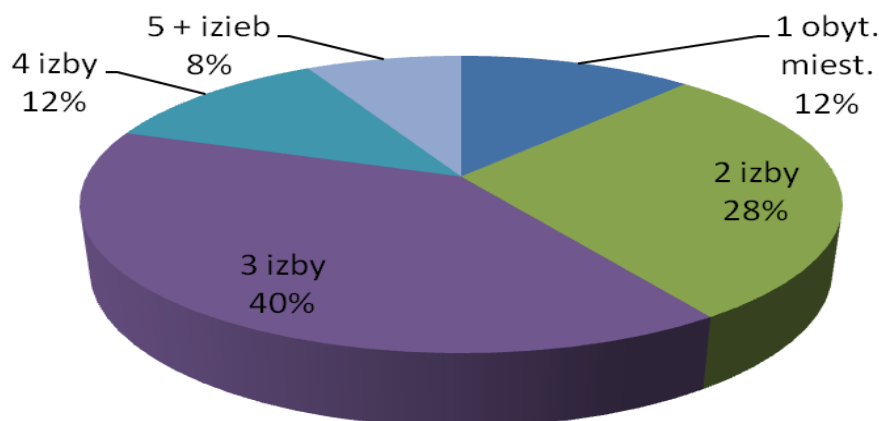
Tab. 9 – Spôsob vykurovania OB

Spôsob vykurovania	Počet	
	bytov	osôb v bytoch
<b>Ústredné kúrenie diaľkové</b>	6 619	19 051
<b>Ústredné kúrenie lokálne</b>	1 881	6 597
na pevné palivo	400	1 486
na plyn	821	2 955
elektrické	519	1 737
<b>Etážové kúrenie</b>		
na pevné palivo	48	126
na plyn	199	578
Ostatné	173	516
<b>Kachle</b>		
na pevné palivo	333	927
elektrické	23	46
plynové	7	15
Ostatné	11	21
<b>Iné</b>	782	2 437
<b>Spolu</b>	<b>10 076</b>	<b>30 314</b>



Tab. 10 – Obývanosť TOB podľa izbovosti.

Počet osôb v byte	Trvale obývané byty podľa izbovosti					
	1 obytná miestnosť	2 izby	3 izby	4 izby	5 + izieb	spolu
1	795	762	449	110	54	2 170
2	222	780	750	194	118	2 064
3	95	520	877	227	119	1 838
4	49	577	1 250	352	191	2 419
5	21	176	459	197	166	1 019
6	7	40	148	63	69	327
7+	7	31	63	55	83	239
<b>Spolu</b>	<b>1 196</b>	<b>2 886</b>	<b>3 996</b>	<b>1 198</b>	<b>800</b>	<b>10 076</b>
v %	<b>11,9 %</b>	<b>28,6 %</b>	<b>39,7 %</b>	<b>11,9 %</b>	<b>7,9 %</b>	<b>100 %</b>



Graf – Obývanosť podľa počtu izieb v byte

V skladbe bytového fondu mesta Ružomberok podľa izbovosti sú najviac obývané trojizbové byty, ktoré dosahujú 39,7% z celkového počtu trvalo obývaných bytov. Celoslovenský podiel, obývanosti trojizbových bytov je 41,4%.

### 1. 2. 4 Zhodnotenie využívania bytového fondu

Tab. 11 - Porovnanie kvalitatívnych ukazovateľov

Ukazovateľ	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond	Domový fond v SR
Obytné miestnosti	9 557	18 451	341	28 349	
Obytná plocha bytov v m <sup>2</sup>	175 661	311 219	6 175	493 055	
Celková plocha bytov v m <sup>2</sup>	261 273	462 312	9 196	732 781	
Priemerný počet:					
- m <sup>2</sup> obytnej plochy na 1 byt	69,2	42	47,5	48,9	
- m <sup>2</sup> celkovej plochy na 1 byt	103	62,4	70,7	72,7	83,9
- m <sup>2</sup> obytnej plochy na 1	20,8	14,4	20	16,3	17,5



osobu					
- obytných miestností na 1 byt	3,77	2,49	2,62	2,81	Š,2
Počet osôb na 1: byt	3,32	2,91	2,37	3,01	3,2
obytné miestnosti	0,88	1,17	0,9	1,07	1,0

Počet osôb na 1 byt a počet osôb na 1 obytnú miestnosť je v porovnaní s celoslovenským priemerom nepatrný. Dá sa predpokladať, že úroveň bývania z pohľadu priemernej obývanosti sa skvalitňuje, pretože sa postupom rokov sa znižuje aj počet obyvateľov na obývaný byt resp. rodinný dom.

V meste Ružomberok sa nachádzajú aj neobývané byty alebo rodinné domy, napriek tomu že záujem o bývanie v meste vysoko prekračuje možnosti, ktorý je bytový fond schopný poskytnúť.

**Tab. 12 Počet trvale obývaných a neobývaných domov a bytov**

Počet bytov	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné Budovy	Domový fond spolu
<b>Bytov spolu</b>	<b>3 074</b>	<b>7 701</b>	<b>148</b>	<b>10 923</b>
v tom: trvale obývané	2 537	7 409	130	10 076
Neobývané	537	292	18	847
neobývané z dôvodu zmeny užívateľa	33	28	0	61
neobývané, určené na rekreáciu	96	0	0	96
neobývané, uvoľnené na prestavbu	45	15	3	63
neobývané, nespôsobilé na bývanie	53	0	0	53
neobývané po kolaudácii	3	0	0	3
neobývané v pozostalostnom (súdnom) konaní	27	18	1	46
neobývané z iných dôvodov	273	213	13	499

### 1. 2. 5 Analýza správcu bytového fondu mesta

Z celkového počtu bytov Mesto Ružomberok, prostredníctvom svojej správcovskej organizácie ByPo spol. s.r.o Ružomberok, disponuje 467 nájomnými bytmi, pričom 124 bytov je nižšieho štandardu. Za obdobie rokov 2001 až 2012 bolo za podpory štátu (dotácia ŠFRB) a z finančných prostriedkov mesta Ružomberok postavených 323 bytov .

**Tab.13 - Analýza bytových domov v správe ByPo spol. s.r.o Ružomberok**

Bytový dom	počet bytov	1-izbové	2-izbové	3-izbové	4-izbové	Vykurovanie
Poľná	2	2	0	0	0	CZT
K.Sidora 9 – 23	4	0	0	2	2	Pevné palivo
Liptovská16-18-20-22-24	68	25	29	14	0	CZT
Nám. A. Hlinku 2	1	0	0	0	1	Pevné palivo
Plavisko 18 - 20 - 22	33	9	12	12	0	CZT
Klačno 11 – 19	28	0	26	2	0	CZT
Zarevúca 20	35	29	6	0	0	CZT
Tatranská cesta	1	0	1	0	0	CZT
Hollého 11 - 13 - 15 - 17	85	20	50	15	0	CZT
Z. Silbigera 10 - 11 - 12	1	0	0	1	0	Plyn



Z. Silbigera 16 - 17 - 18	1	1	0	0	0	Plyn
Malé domky 6	1	0	1	0	0	Pevné palivo
Textilná 4 - 5 - 6	28	20	0	7	1	Pevné palivo
Textilná 7 - 8 - 9	33	29	2	2	0	Pevné palivo
Rybárpolská 5	2	0	1	1	0	Pevné palivo
Rybárpolská 8	3	0	3	0	0	Pevné palivo
Rybárpolská 9	2	0	2	0	0	Pevné palivo
Rybárpolská 11	3	0	3	0	0	Pevné palivo
Rybárpolská 17 - 21	3	0	3	0	0	Pevné palivo
Za dráhou 6 - 6a - 6b	37	12	21	4	0	CZT
Za dráhou 6c	14	0	9	5	0	CZT
Rybároľská 12	9	3	3	0	0	Elektrické
Rybároľská 13	9	3	3	0	0	Elektrické
Rybároľská 14	9	3	3	0	0	Elektrické
Rybároľská 15	9	3	3	0	0	Elektrické
K. Salvu	1	0	0	0	1	CZT
Scota Viatora 3 - 5 - 7 - 9	1	0	1	0	0	CZT
Považská 14	22	5	17	0	0	Pevné palivo
Považská 15 -16	2	1	1	0	0	Pevné palivo
Bystrická cesta 3	20	20	0	0	0	CZT
<b>SPOLU</b>	<b>467</b>	<b>165</b>	<b>200</b>	<b>65</b>	<b>5</b>	

V roku 2009 mesto odovzdalo do užívania 85 nových bytov na Ul.Hollého, o rok neskôr to bolo 48 bytov pre sociálne slabšie rodiny na Ul. Rybárpolská a v novembri 2012 sa odovzdalo do užívania 20 nových bytov nižšieho štandardu – nadstavba ubytovne Bystrická cesta 3.

**Tab. 14 Dokončené nájomné byty do roku 2012**

MESTO Ružomberok	Rok	Počet	v tom byty				
			garsónky	jednoizbové	dvojizbové	trojizbové	viacizbové
Ul. Hollého	2009	85	0	20	50	15	0
Ul. Rybárpolska	2010	48	12	12	12	0	0
Ul. Bystrická cesta	2012	20	6	14	0	0	0
<b>Počet bytov spolu</b>		<b>153</b>	<b>18</b>	<b>46</b>	<b>62</b>	<b>15</b>	<b>0</b>

S cieľom zabezpečiť fyzickú a cenovú dostupnosť bývania vo verejnom nájomnom bytovom fonde by rozhodovanie o veľkostných kategóriách bytov malo vychádzať z aktuálneho stavu vývoja demografie a jestvujúcej štruktúry bytového fondu; z tohto pohľadu sa ukazuje potreba najmä menších bytov, ktorých je na trhu s bytmi nedostatok

Potreba bývania občanov mesta je v súčasnosti čiastočne uspokojovaná pridelovaním nájomných bytov a izieb v ubytovniach.

Mesto Ružomberok okrem nájomných bytov disponuje pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva 3 ubytovacími zariadeniami a jedným sociálnym zariadením pre občanov bez prístrešia – Útulkom.





Tab. 15 Ubytovne mesta

Ubytovňa	Kapacita	Trvalý pobyt
Bystrická cesta 3	17 izieb	áno
S. Viatora 12	21 izieb	áno
Štiavnická 186	36 izieb	nie

Útulok s kapacitou 15 lôžok sa nachádza priamo v objekte jednej z ubytovní – na Ul. S. Viatora 12.

Mesto Ružomberok v súčasnosti nedisponuje náhradným ubytovaním ani prístrešíami, ktoré by sme mohli charakterizovať ako sociálne bývanie, čo spôsobuje, že dlhodobo nemá reálnu možnosť riešiť problémy rodín s maloletými deťmi, ktoré vlastným pričinením stratia bývanie (sú deložovaní z dôvodu neplatičstva alebo z iných závažných príčin)

Zoznam uchádzačov o pridelenie nájomného bytu alebo ubytovne vo vlastníctve mesta eviduje odbor sociálnych služieb a zdravotníctva na MsÚ, ktorý sa v spolupráci so správcom bytového fondu a bytovou komisiou snaží žiadateľom poskytnúť primerané bývanie. Pridelovanie bytov sa vykonáva podľa možnosti v zmysle platných Zásad o pridelení bytov vo vlastníctve mesta Ružomberok.

Tab. 16 Žiadosti o pridelenie bytu evidované na MsÚ

ROK	Počet podaných žiadostí	Počet vybavených žiadostí
2 009	202	96
2 010	136	70
2011	123	26
2 012	64	62

Od novembra 2012 t.j. od doby platnosti Zásad o pridelení bytov vo vlastníctve mesta Ružomberok sú žiadatelia, ktorí spĺňajú všetky podmienky **zaradení do poradovníka** o pridelenie bytu..

## B. Demografický vývoj a prognóza

Podľa dostupných výsledkov Štatistického úradu SR z posledného sčítania obyvateľov, bytov a domov v roku 2011 je v Ružomberku a jeho mestských častiach evidovaných 28 400 obyvateľov.

Veková štruktúra obyvateľov v meste je v porovnaní so štruktúrou obyvateľov na Slovensku, v Žilinskom kraji a v okrese Ružomberok pomerne priaznivá. Vo vzájomnom porovnaní má mesto Ružomberok najviac obyvateľov v produktívnom veku ( 73,58 %) a najmenej obyvateľov v poproduktívnom veku (12,27 %). Väčšina obyvateľov Ružomberka je slovenskej národnosti (96,6 %). Až 75,5% obyvateľov mesta je rímskokatolíckeho vyznania, čo prevyšuje podiel v rámci Slovenska (68,9 %). Druhé najpočetnejšie vyznanie je evanjelické (5,4 %), ktoré tvorí v porovnaní so Slovenskom (6,9 %) menší podiel.

### 2.1. počet obyvateľov, veková štruktúra, migrácia

Tab.17 - Základné údaje o obyvateľstve mesta Ružomberok podľa údajov zo SODB 2011:

Počet trvalo bývajúcich obyvateľov			Veková štruktúra obyvateľov		
Muži	Ženy	Celkom	Predproduktívny vek 0 - 14 r.	Produktívny vek 15 - 64 r.	Poproduktívny vek 65 r.+
13 529	14 871	28 400	4 017	20 897	3 486
47,63 %	52,36 %	100 %	14,14 %	73,58 %	12,27 %



Výpočet Indexu vitality =  $\frac{\text{Počet obyvateľov v predproduktívnom veku}}{\text{počet obyvateľov v poproduktívnom veku}} \times 100$

$$4\,017 : 3\,486 \times 100 = 115,23$$

Na základe výpočtu indexu vitality je zrejmé, že mesto má mierne progresívny typ populácie, ktorá je schopná narastať prirodzenou menou.

Tab. 18 - Vývoj počtu obyvateľov v rokoch 1961 - 2011 podľa údajov k 1.1. jednotlivých rokov :

Rok/ukazovateľ	1961	1970	1980	1991	2001	2008	2009	2010	2011
Počet obyvateľov	19 553	22 090	26 396	29 416	30 417	29 793	29 957	29 816	28 730
Prírastok/úbytok	-	+ 2 537	+ 4 306	+ 3 020	+ 1 001	- 624	+ 164	- 141	- 86
Index rastu	100	112,97	135,00	150,4	155,5	152,4	153,2	152,5	152,0

V sledovanom období rokov 1961 až 2011 bol najväčší nárast počtu obyvateľov zaznamenaný v rokoch 1970 až 1990. Od roku 1991 počet obyvateľov mierne narastal až do roku 2001. Po tomto roku do konca sledovaného obdobia bol zaznamenaný mierny pokles. Celkove je však možné konštatovať, že počet obyvateľov v meste za obdobie posledných dvoch desaťročí je stabilizovaný.

Tab. 19 - Vývoj obyvateľstva od roku 1961 do roku 2001 podľa miestnych častí:

Miestna časť obce	1961	1970	1991	2001
Ružomberok	12 614	15 510	24 770	25 392
Biely Potok	1 586	1 560	1 309	1 369
Vlkolíneč	166	172	32	34
Černová	1 705	1 738	1 316	1 430
Rybárpole	2 484	2 057	1 306	1 516
Hrboltová	998	1 053	683	676
<b>Celkom</b>	<b>19 553</b>	<b>22 090</b>	<b>29 416</b>	<b>30 417</b>

Najintenzívnejší rozvoj zaznamenalo samotné mesto Ružomberok, kde počet obyvateľov vzrástol v rokoch 1961 až 2001 takmer o 101 %. V ostatných miestnych častiach mesta Ružomberok za sledované obdobie nastal pokles počtu obyvateľov.

Tab. 20 - Pohyb obyvateľstva v rokoch 1999 – 2011:

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ružomberok													
Stav k 1. 1.	31 046	31 016	30 446	30 311	30 271	30 166	30 058	29 979	29 908	29 793	29 687	29 633	28 730
Narodení	322	302	250	270	281	315	326	286	307	301	315	309	322
Zomretí	251	241	237	239	239	262	272	266	234	262	254	257	259
Prírodný prírastok / úbytok	71	61	13	31	42	53	54	20	73	39	61	52	63
Prisťahovaní	302	261	248	322	253	306	317	339	347	279	296	286	270
Vystťahovaní	-403	-316	-396	-393	-400	-467	-450	-430	-535	-424	-411	-446	-431
Prírastok / úbytok sťahovaním	-101	-55	-148	-71	-147	-161	-133	-91	-188	-145	115	-160	-125



prírastok / úbytok	-30	6	-135	-40	-105	-108	-79	-71	-115	-106	-54	-108	-62
Stav k	31	31	30	30	30	30	29	29	29	29	29	29	28
31. 12.	016	022	311	271	166	058	979	908	793	687	633	525	400

Pri porovnávaní sledovaného obdobia rokov 1999 až 2011 počet obyvateľov mesta Ružomberok mierne poklesol. Priemerný ročný prírastok predstavuje 40,23 osôb. Za sledované obdobie rokov 1999 až 2011 sa narodilo 3 906 osôb a zomrelo 3 023 osôb a mesto Ružomberok zaznamenalo prirodzený prírastok obyvateľstva.

Vývoj obyvateľstva mesta Ružomberok na základe migrácie bol v rokoch 1999 až 2011 trvalo nepriaznivý preto, že každý rok sa z mesta vysťahovalo viac osôb, ako sa do mesta prisťahovalo.

### 2.2 Demografická prognóza na nadchádzajúcich 5 a 10 rokov

V roku 2004 vypracoval Štatistický úrad SR „Prognózu vývoja obyvateľstva za kraje SR do roku 2025“. Táto prognóza bola vypracovaná komponentnou metódou. Ako východiskový údaj slúžil počet a veková štruktúra obyvateľov k 31.12.2002. V Žilinskom kraji sa predpokladá s nárastom obyvateľstva počas celého obdobia, k úbytku by malo prísť až po roku 2030. Vývoj obyvateľstva počas sledovaného obdobia bude nerovnomerný, pričom do roku 2010 bol intenzívnejší vývoj ako v očakávanom období.

V súlade s doterajším demografickým vývojom a za predpokladu vytvorenia priaznivých podmienok v sociálnej sfére, v oblasti zamestnanosti, rozvoja podnikania a výstavby HBV a IBV a následnému možnému pozitívnemu obratu v migrácii obyvateľstva je možné predpokladať, že v roku 2025 bude mať samotné mesto Ružomberok cca 30 950 obyvateľov.

Tab. č.21 – predpokladaný vývoj obyvateľov a bytov

Počet trvale obývaných bytov v roku 2008	10 469
Počet obyvateľov – skutočnosť k 31.12.2011	28 400
Predpokladaný počet obyvateľov do roku 2025	30 950
Predpoklad. počet neobývaných zrekonštr. bytov do roku 2025	201
Zostatok súčasného bytového fondu v roku 2025	10 670
Potreba bytov v roku 2025 pri obložnosti 2,5	12 800
Potreba výstavby nových bytov do roku 2025	2 130

Z uvedeného prehľadu je zrejmé, že v prípade naplnenia optimistických predpokladov demografického vývoja a zníženia obložnosti bytov bude potrebné v návrhovom období vytvoriť podmienky pre výstavbu cca 2 130 bytov v rámci HBV a IBV. S ohľadom na stupeň a podrobnosť spracovania obstarávanej ÚPD je však uvedený počet nových bytov potrebné považovať len za smerný.

Vzdelanostná štruktúra obyvateľov mesta Ružomberok v produktívnom veku je charakteristická pomerne vysokým podielom obyvateľov so stredoškolským vzdelaním (64 %) aj keď tento podiel je menší ako v rámci Slovenska (71 %). Bez vzdelania je 24 %, čo je viac ako v rámci Slovenska, kde táto skupina tvorila v roku 2001 len 20 %. O čosi vyšší je podiel obyvateľov s vysokoškolským vzdelaním (11 %) pričom v rámci Slovenska je to (9 %).

Tab. č. 20 – obyvateľstvo podľa pohlavia a najvyššieho stupňa ukončeného vzdelania

Najvyšší skončený stupeň školského vzdelania	Muži	Ženy	Spolu
Základné	2 090	3 539	5 629
Učňovské (bez maturity)	3 725	2 646	6 371
Stredné odborné (bez maturity)	183	254	437



Úplné stredné učňovské (s maturitou)	1 054	654	1 708
Úplné stredné odborné (s maturitou)	2 189	3 461	5 650
Úplné stredné všeobecné	573	905	1 478
Vyššie	132	117	249
Vysokoškolské bakalárske	62	61	123
Vysokoškolské magisterské, inžinierske, doktorské	1 287	1 018	2 305
Vysokoškolské doktorandské	58	24	82
Vysokoškolské spolu	1 407	1 103	2 510
Vysokoškolské podľa zamerania:			
- univerzitné	550	686	1 236
- technické	536	187	723
- ekonomické	192	154	346
- poľnohospodárske	78	46	124
- ostatné	51	30	81
Ostatní bez udania školského vzdelania	91	87	178
Ostatní bez školského vzdelania	5	17	22
Deti do 16 rokov	3 115	3 070	6 185
<b>Spolu</b>	<b>14 564</b>	<b>15 853</b>	<b>30 417</b>

### C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

#### 3. 1 Ekonomické faktory ovplyvňujúce rozvoj bývania

Za ekonomické faktory, ktoré z hľadiska zdrojov môžu zásadným spôsobom ovplyvňovať rozvoj bývania v oblasti výstavby nových bytov boli vytipované nasledujúce:

- celková sila ekonomiky krajiny, reprezentovaná úrovňou HDP,
- verejné zdroje na podporu výstavby nových bytov,
- zamestnanosť,
- potenciál kúpyschopnosti obyvateľstva, reprezentovaný úrovňou priemernej mzdy, resp. príjmami - výdavkami domácností,
  - úspory obyvateľstva,
  - dostupnosť a čerpanie úverových prostriedkov,
  - inflácia a ceny stavebných prác.

Príjmová situácia obyvateľstva je rôznorodá a niektorí obyvatelia cestujú do zamestnania aj mimo územie mesta.

Tab. č. 21 - Obyvateľstvo podľa stupňa ekonomickej aktivity, podľa pohlavia

Pohlavie	Osoby ekonomicky aktívne						Nep racu júci	Ostatní	Deti a	Žiaci a študenti			Ostat. závislí	Úhrn obyv.	
	spolu	v %	z toho							z	z	z			
			na mat. dov.	pracu júci dôcho dcovia	pomá hajúci v rod. pod.	neza mest nani	dôchodco via	nezávislí	žiaci ZŠ	spolu	z SO U	zo SŠ, SOŠ	z VŠ	nezistení	
Muži	8 028	55,1	14	66	2	1 673	1 941	205	3 179	1 097	228	499	370	114	14 564
Ženy	7 760	48,9	809	108	11	1 387	3 576	134	3 136	1 034	101	601	332	213	15 853



																853	
<b>Spolu</b>	<b>1578</b>	<b>51,9</b>	<b>823</b>	<b>174</b>	<b>13</b>	<b>3 060</b>	<b>5 517</b>	<b>339</b>	<b>6 315</b>	<b>2 131</b>	<b>329</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>702</b>	<b>327</b>	<b>30</b>	<b>417</b>

Tab. 22 - Bývajúce obyvateľstvo ekonomicky aktívne podľa spoločenskej skupiny a pohlavia

Vek	Pracujúci za mzdu, plat, odmenu				Člen. produk. družstiev	Podnikatelia		Vypo má hajúci v rodin. podniku	Ostatní a nezistení	Ekonomicky aktívni	
	v štát. podn.	v súkr. podn.	v poľ. druž. či inej družs. org.	u iného zamest.		bez zamest.	so zamest.			spolu	z toho robotníci
muži	2 494	3 005	177	107	7	410	291	2	1 535	8 028	3 917
ženy	3 035	2 552	96	127	8	189	168	11	1 574	7 760	2 782
spolu	5 529	5 557	273	234	15	599	459	13	3 109	15 788	6 699
v %	35	35,2	1,7	1,5	0,1	3,8	2,9	0,1	19,7	100	42,4

Z evidencie nezamestnanosti, ktorú poskytuje Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny je evidentné, že počet nezamestnaných za posledných 5 rokov rapídne vzrástol a to zo 7,91 % v roku 2008 na 13,35 v roku 2012.

Tab. 23 - Stav nezamestnanosti v meste Ružomberok za posledné roky

ROK	2008	2009	2010	2011	2012
Ročný priemer UoZ	2 201	3 221	3 851	3 873	4 034
Ročný priemer disp. UoZ	1 821	2 791	3 283	3 375	3 578
Ročná miera nezam (%)	7,91 %	11,26 %	13,53 %	13,79 %	13,35 %
Ročná disp. miera nezam (%)	6,55 %	9,76 %	11,53 %	12,02 %	12,57 %

### 3. 2 Predpoklady vývoja pracovných príležitostí, vývoja zamestnanosti a príjmov obyvateľstva.

Vzhľadom na výhodnú geografickú polohu mesta, na jeho kultúrno-historické a prírodné danosti by sa ďalší vývoj mesta Ružomberok mal orientovať na rozvoj cestovného ruchu, turizmu a nadväzujúcich služieb, ako aj prípadnej revitalizácie priemyselných lokalít pre nové podnikateľské aktivity, ktoré vytvárajú predpoklad rozširovania ponuky na trhu práce. Mesto Ružomberok má však predpoklady udržať si súčasnú mieru nezamestnanosti aj vzhľadom na možnosti využitia pracovných príležitostí v meste a jeho blízkom okolí. To bude ovplyvňovať aj ďalšie zvyšovanie úrovne bývania jednak z vlastných zdrojov a s prípadnou kombináciou s dostupnými úvermi.

Vývoj pracovných príležitostí v meste závisí v súčasnosti od dosahu ekonomickej krízy na jednotlivé podniky a organizácie v meste, v okrese ale i v kraji. Od finančnej situácie podnikov, firiem a organizácií v ktorých sú občania zamestnaní, sa bude odvíjať i vývoj zamestnanosti ale aj vývoj príjmov obyvateľstva a teda i možnosť zabezpečenia si vlastného bývania.

Tab. č 24 Zamestnanci a priemerná mzda podľa ekonomických činností za rok 2011

Štatistická klasifikácia ekonomických činností	Počet zamestnaných osôb k 31. 12. 2011		Priemerný počet zamestnaných osôb		Priemerná nominálna mesačná mzda	
	(fyzické osoby)		(fyzické osoby)		(Eur)	
SK NACE Rev. 2	spolu	ženy	spolu	ženy	spolu	ženy
<b>Spolu odvetvia ekonomickej činnosti</b>	<b>10 935</b>	<b>5 659</b>	<b>9 521</b>	<b>4 921</b>	<b>855</b>	<b>684</b>



A Poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybolov	288	79	271	77	673	595
<b>Priemysel spolu</b>	<b>2 905</b>	<b>772</b>	<b>2 665</b>	<b>693</b>	<b>1 011</b>	<b>766</b>
C Priemyselná výroba	2 435	690	2 250	617	1 038	751
E Dod. vody; čist. a odv. odp. vôd, odpady	421	73	368	67	851	909
F Stavebníctvo	311	33	276	31	569	472
G Veľkoobchod a maloobch; opr. mot. voz.	923	626	865	586	601	573
H Doprava a skladovanie	544	272	504	247	788	760
I Ubytovacie a stravovacie služby	639	481	368	215	841	766
K Finančné a poisťovacie činnosti	105	94	91	80	1 055	974
L Činnosti v oblasti nehnuteľností	52	20	50	20	695	628
N Administratívne a podporné služby	330	149	309	137	588	313
O Verejná správa, obrana;	1 318	529	881	451	1 249	717
P Vzdelávanie	1 202	809	1 111	749	773	711
Q Zdravotníctvo a sociálna pomoc	2 013	1 609	1 860	1 476	784	693
R Umenie, zábava a rekreácia	192	138	171	121	447	425
S Ostatné činnosti	38	30	34	29	355	

### 3. 3 Možnosti financovania.

Financovanie výstavby bytov výhradne z rozpočtu mesta sa ukázalo ako nemožné. Bez pomoci štátnych prostriedkov boli štátom prijaté bytové politiky pre tento sektor nerealizovateľné. Investovanie do výstavby bytov sa líši podľa očakávania investorov. Závisí od schopností miest a obcí ako združovať prístupné finančné zdroje za účelom postarať sa o bývanie pre občanov a ich domácnosti, ktoré nie sú schopné obstarat' si bývanie v trhových podmienkach.

V súčasnosti výstavbu, údržbu, opravy i modernizáciu nájomných bytov vo vlastníctve mesta možno financovať zo zdrojov:

- Mestský rozpočet
- Príjmy z nájomného
- Štátne dotácie na výstavbu bytov podľa špecifických kritérií a technickú infraštruktúru nových bytov
- Zvýhodnené úvery z ŠFRB
- Programy zahraničnej pomoci
- Združovanie prostriedkov v rámci partnerstva s podnikateľmi, donormi, zamestnávateľmi a charitou
- Program záruk na istinu úverov

Na financovanie výstavby nových bytov a obnovu bytového fondu okrem vlastných zdrojov je možné využiť viacero už spomenutých možností dlhodobých úverov (stavebné sporenie, Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) a hypotekárne bankovníctvo).

Okrem týchto úverových zdrojov sú na podporu financovania bývania dostupné dotačné prostriedky v rámci Programov rozvoja bytovej výstavby, ktorými štát podporuje priamo obce pri financovaní rozvoja bývania. Pravidlá pre poskytovanie dotácií na jednotlivé účely stanovujú Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, resp. zákon o Štátnom fonde rozvoja bývania a jeho vykonávacie predpisy.





Pomoc štátu mestám a obciam je možné rozdeliť do troch oblastí:

- výstavba nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore,
- výstavba technickej infraštruktúry podmieňujúcej výstavbu a užívanie bytov,
- odstránenie systémových porúch domov,
- obnova bytového fondu.

**Štátne dotácie** z MDV a RR SR na výstavbu nájomných bytov sú určené pre mestá a obce ale aj neziskové organizácie poskytujúce všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu na byty:

- bežného štandardu ( podlahová plocha je menej ako 80 m<sup>2</sup>)
- nižšieho štandardu ( podlahová plocha je menej ako 60 m<sup>2</sup>).

### 3. 4 Výstavba nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore

Pre rozvoj nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore realizovanom mestami rozlišujeme zo strany štátu dva typy programov v závislosti na forme poskytovania finančných prostriedkov. Oba programy je možné kombinovať.

V prvom type ide o program poskytovania dotácií na výstavbu nájomných bytov. Poskytovateľom týchto dotácií je Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a zdrojom tohto financovania sú prostriedky zo štátneho rozpočtu a z privatizácie. Podmienky poskytovania tejto dotácie sú upravené v Smernici Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 1/2001, ktorou sa mení a dopĺňa Smernica Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov.

Prijímateľom dotácie môžu byť len mestá a obce.

Nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí potrebujú zo strany štátu pomoc a nie sú schopní svojimi príjmami zabezpečiť si vlastné bývanie. Túto skupinu obyvateľov tvoria domácnosti, ktorých príjmy neprevyšujú trojnásobok životného minima. Vytvárajú sa tak podmienky pre zachovanie účelovosti podporovaných nájomných bytov. Poskytnutie dotácie je viazané na dodržanie plošného, cenového a vybavenosti štandardu bytu.

**Tab. č. 25 Plošný štandard je stanovený nasledovne:**

Druh plochy	Merná jednotka	Typ bytu			
		garsónka	1-izbový	2-izbový	3 a viac-izbový
Bežný štandard					
Podlahová plocha bytu	m <sup>2</sup>	35	40	56	80
Odlišný štandard					
Podlahová plocha bytu	m <sup>2</sup>	0	40	56	0

Keďže zdroje na realizáciu tohto programu sú limitované, obce sú motivované dosahovať čo najnižšie obstarávacie náklady, ku ktorým je možné poskytnúť vyšší podiel dotácie. Pri výstavbe bytov je možné poskytnúť, najvyšší 50 % podiel Najnižší podiel dotácie je vo výške 30 % obstarávacích nákladov

Ak obec realizuje výstavbu bytov odlišného štandardu pre občanov v hmotnej núdzi v rómskych osadách minister môže upraviť dotáciu až do 80 % obstarávacích nákladov stavby.

Druhým typom programov sú úverové programy. Ide o program na výstavbu nájomných bytov, ktorý je realizovaný prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania a program záruk za bankové úvery poskytované na bytovú výstavbu.



V programe realizovanom prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania je možné pri výstavbe bytového domu určeného na nájomné bývanie získať výhodný úver vo výške 80 %. Byty získané s touto podporou musia byť využívané ako nájomné bývanie najmenej po dobu 30 rokov a podlahová plocha jednotlivých typov bytov neprevýši stanovený limit.

Pre mestá a obce zaujímavá je kombinácia oboch programov. Na mestá a obce, ktoré žiadajú o poskytnutie podpory na výstavbu nájomných bytov v bytových domoch, sa nevzťahuje požiadavka preukázať, že disponujú aj vlastnými prostriedkami vo výške najmenej 20 % obstarávacej ceny bytov, čo umožňuje realizovať výstavbu bez vlastných prostriedkov na začiatku výstavby. Podmienkou poskytnutia štátnych foriem podpory pre mestá je okrem iného zabezpečenie vypracovania projektovej dokumentácie vrátane stavebného povolenia a majetkové vysporiadanie pozemku pre stavbu, čo je možné považovať za prvotný vlastný vklad obce

### D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania

Je možné konštatovať, že v meste Ružomberok je neuspokojený dopyt po vlastnom bývaní mladých príjmovovo samostatných občanov, ako aj rastúcej poproduktívnej kategórie obyvateľstva, kde sa dá aj z ekonomických dôvodov očakávať dopyt po menších bytoch než sú tie, v ktorých doteraz žili ako rodiny s deťmi.

Úroveň bývania nie je podmienená len výstavbou nových bytov, ale významne ju ovplyvňuje aj existujúci bytový fond. V konečnom dôsledku negatívny dopad na zdravie obyvateľstva a bezpečnosť užívania bytového fondu môže mať skutočnosť, že veľká časť bytového fondu vykazuje nedostatky. Tieto nedostatky sú prevažne spôsobené kvalitou stavebných materiálov použitých pri výstavbe. Riešenie je v obnove bytového fondu.

Dôležitým predpokladom pre obnovu bytového fondu je skutočnosť, že všetky bytové domy sú napojené na rozvody inžinierskych sietí, časť má vlastné ústredné vykurovanie a časť je napojených na centrálné vykurovanie a všetky byty majú základné sociálne vybavenie.

Veľká časť bytového fondu je v osobnom vlastníctve a byty postupne prechádzajú individuálnou rekonštrukciou vlastníkov. Pre bytové domy je podstatná predovšetkým rekonštrukcia rozvodov a zateplenie, a to nielen na lokálnej úrovni v jednotlivých bytoch, ale najmä v spoločných priestoroch a v bytovom dome ako celku. Revitalizácia jestvujúceho bytového fondu by mala smerovať k skvalitňovaniu bývania, predovšetkým k znižovaniu nákladov na energie, ktoré v súčasnosti tvoria hlavnú časť nákladov na bývanie.

Potenciálnym zdrojom rozšírenia bytového fondu sú aj možnosti rekonštrukcie nevyužívaných nebytových priestorov a využitie bytov vyňatých z rôznych dôvodov z bytového fondu. Ide o lacnejšie formy získania bytov ako novou výstavbou, čo súvisí najmä s využitím existujúcej infraštruktúry

Tab. č. 26 – Počet trvalo obývaných bytov a neobývané byty

Počet bytov	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné Budovy	Domový fond spolu
<b>Bytov spolu</b>	<b>3 074</b>	<b>7 701</b>	<b>148</b>	<b>10 923</b>
<b>Obývané</b>	2 537	7 409	130	10 076
<b>Neobývané</b>	537	292	18	847

Obnova bytového fondu by mala byť hlavne v obnove starších, formou ich prestavby alebo výstavbou nových domov. Je potrebné zamerať sa na výstavbu bytových domov s 2-izbovými a 3-izbovými bytmi pre mladé rodiny a na ich osamostatnenie, ale aj na výstavbu 1-izbových či menších 2-izbových bytov pre starších obyvateľov.

Príprava územia a výstavba nových bytov by mala úzko korešpondovať s reálnymi potrebami obyvateľov. Na účel rozvoja bývania je potrebné efektívne využívať všetky nástroje štátnej podpory rozvoja



bývania a prostredníctvom týchto nástrojov zekonomizovať podmienky bytovej výstavby v prospech obyvateľov.

Zistené údaje v predchádzajúcich častiach naznačujú, že v meste je potrebné riešiť situáciu smerujúcu k špecifickým druhom bývania a k sociálnemu nájomnému bývaniu.

Do situácie hmotnej núdze sa dostáva predovšetkým kategória dlhodobo nezamestnaných, ktorí sú odkázaní k sociálnemu nájomnému bývaniu, nakoľko k výške príjmov bude vystávať problém mesačnej úhrady za bývanie v akejkoľvek forme bývania.

Je potrebné riešiť bezbariérové bývanie vytvorením bezbariérových bytov, vytvoriť zariadenia núdzového bývania, pre sociálnu kuratelu pre mladých dospelých, pre potreby mladých, ktorí ukončili ústavnú alebo ochrannú výchovu, riešiť byty nižšieho štandardu, rozšíriť ubytovanie pre neplatičov a riešiť rozšírenie nocľahárne pre bezdomovcov.

### 4. 1 Politika sociálneho bývania

Úlohou štátu v rámci sociálnej politiky je vytvárať ekonomické a legislatívne podmienky pre dostupnosť bývania aj domácnostiam s nízkymi príjmami a pre sociálne ohrozené a marginalizované skupiny obyvateľstva.

Napriek prijatým podporným ekonomickým nástrojom rozvoja bývania zameraným na podporu ponuky určitá časť obyvateľstva má problémy pri riešení svojho bývania. Sem patria najmä sociálne kategórie občanov, ktoré sa dostávajú do pozície skupín ohrozených sociálnym vylúčením ako napr. občania, ktorí v dôsledku nízkej úrovne vzdelania a kvalifikácie vykonávajú iba príležitostné pomocné práce, prípadne sú bez zamestnania, ľudia s fyzickým alebo mentálnym postihnutím, mládež po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy, starí ľudia, osamelí rodičia s deťmi a mnohohodetné rodiny. Ďalej sem patria marginalizované skupiny obyvateľstva, ktoré sa vyznačujú úplným sociálnym vylúčením napr. v dôsledku straty bydliska, dlhodobej nezamestnanosti, závislosti od drog, nedostatočnej sociálnej prispôsobivosti a pod.

Pre bývanie týchto skupín obyvateľstva treba vytvárať podmienky najmä v sociálnom bývaní zodpovedajúceho štandardu.

Sociálne bývanie je treba v ďalšom období legislatívne definovať podľa určitých technických, ekonomických a sociálnych kritérií, aby bolo jednoznačne identifikovateľné.

Nadväzujúc na štátnu bytovú politiku najmä v oblasti finančných podpôr do kategórie sociálneho bývania možno zahrnúť:

- nájomné byty vo verejnom nájomnom bytovom sektore vrátane malometrážnych bytov určených napr. ako prvé bývanie pre mladé rodiny s tým, že nárok na takéto bývanie budú mať len domácnosti do stanovenej výšky príjmov;
- byty a iné formy bývania pre domácnosti s nízkymi príjmami a skupiny so špecifickými potrebami, ako napr. byty pre občanov v sociálnej núdzi, s ťažkým zdravotným postihnutím, osamelých rodičov starajúcich sa o maloleté deti, mnohohodetné rodiny, občanov po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy, občanov s problémami sociálneho začlenenia a občanov bez prístrešia;
- byty nižšieho štandardu pre marginalizované skupiny obyvateľstva;
- byty pre bývanie starších ľudí, pričom pri spôsobe financovania a pri výbere budúcich užívateľov sa bude vychádzať z majetkových pomerov budúcich užívateľov.

Pre veľmi úzko špecifikované sociálne ohrozené či vylúčené skupiny obyvateľstva je otázka bývania zabezpečená vo forme zariadení sociálnych služieb. Medzi tieto zariadenia je možné zaradiť napríklad domovy dôchodcov, domovy sociálnych služieb, zariadenia núdzového bývania, útulky atď.



Sociálne bývanie a jeho ďalší rozvoj je neoddeliteľnou súčasťou „Konceptie rozvoja bývania v meste Ružomberok. Predkladaná koncepcia chápe „Sociálne bývanie“ ako bývanie pre skupiny obyvateľov, ktoré z rôznych dôvodov ( príjmových, zdravotných, vekových či iných) nie sú schopné zabezpečiť si bývanie v rámci vlastných možností. Sú to skupiny osôb so špecifickými nárokmi na bývanie, ktoré sú dané buď sociálnymi podmienkami (nedostatočný príjem), fyzickým stavom (telesným, psychickým stavom), alebo neschopnosťou sa prispôbiť prostrediu.

Povinnosťou mesta je vytvárať vhodné podmienky na bývanie a v súlade so zákonom o sociálnych službách poskytovať sociálnu pomoc občanom - riešiť bývanie v nepriaznivých sociálnych situáciách resp. krízových sociálnych situáciách. Pre zabezpečenie týchto úloh môže mesto zabezpečiť tzv. sociálne bývanie v nájomných bytoch, ale aj v iných budovách určených na bývanie

### Možnosti podpory bývania pre nízkopríjmové skupiny z verejných zdrojov

- výstavba obecných nájomných bytov – kombinácia dotácie a výhodného úveru zo ŠFRB
- výstavba zariadení sociálnych služieb – výhodný úver ŠFRB
- obnova zariadení sociálnych služieb - výhodný úver ŠFRB
- kúpa bytu pre odchovanca detského domova – výhodný úver ŠFRB
- výstavba rodinného domu - výhodný úver ŠFRB

## 4. 2 Základné princípy sociálnej politiky

Forma sociálneho bývania by mala odstraňovať všetky bariéry na individuálnej a inštitucionálnej úrovni, ktoré nedovoľujú jednotlivcovi alebo rodine napredovať pri riešení ich bytovej situácie.

Systém sociálneho bývania by mal byť maximálne flexibilný, čo sa dá dosiahnuť širokou škálou kategorizácie rôznych typov bývania a širokou ponukou rôznych sociálnych a verejných služieb. Mal by byť orientovaný na jednotlivca, prípadne rodinu a založený na individuálnej sociálnej práci.

Jedným zo závažných problémov je absencia náhradného bývania pri deložovaní rodiny z nájomného bytu z dôvodu neplatičstva. Pri dlhodobom neriešení problematiky neplatičstva a absencii náhradných riešení v oblasti bývania pre neprispôsobivých občanov dochádza k devastácii existujúceho bytového fondu, znižovaniu kvality bývania a následne aj kvality občianskeho života u tých občanov, ktorí si povinnosti vyplývajúce z nájomného vzťahu plnia. Vysoká koncentrácia neprispôsobivých občanov v jednotlivých lokalitách mesta vedie k vzniku a prehĺbovaniu už existujúcej sociálnej patológie.

Mestu vyplývajú viaceré kompetencie zo zákona o sociálnoprávnej ochrane detí a sociálnej kuratele spojené s finančným plnením t.j. ak obec nebude riešiť problém bývania rodín s nezaopatrenými deťmi, dôjde k nariadeniu ústavnej starostlivosti u detí, čím obci vzniká povinnosť tvorby úspor pre dieťa. Po ukončení nariadenej ústavnej starostlivosti sa dieťa ocitá na ulici, kde obec má opäť povinnosť poskytnúť pomoc mladému dospelému pri zabezpečení bývania a zamestnania.

Vytvorený systém sociálneho bývania využije v praxi overené efektívne a fungujúce opatrenia pričom vznikne priestor pre zavedenie inovatívnych postupov, zohľadňujúcich dlhodobé skúsenosti z práce v sociálnej oblasti s rôznorodými cieľovými skupinami.

Pri budovaní systému sociálneho bývania je nutné rátať s výstavbou nových bytov, respektíve ubytovacích priestorov. V rámci typológie súčasného stavu možností rozšírenia bytového fondu môžeme z hľadiska sociálnej bytovej politiky hovoriť :

- o bytoch nižšieho štandardu,
- o bytoch bežného štandardu,

ktorých výstavba a rekonštrukcia je podporovaná z dotácie štátu.



Rovnako môžeme využiť možnosť bývania v zariadeniach na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojenie základných životných potrieb, ktorých zriaďovateľom je v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách obec alebo vyšší územný celok a ktorými sú:

- nocľaháreň, útulok,
- zariadenie núdzového bývania,
- domov na pol ceste,
- zariadenie podporovaného bývania.

Investície do novej výstavby a vytvorenie systému viacerých kategórií sociálneho bývania môžu mestu priniesť nielen priestor pre uspokojenie potrieb svojich občanov, ale budú zároveň slúžiť ako nástroj k prevencii a eliminácii negatívnych javov spojených s bývaním.

Cieľom koncepcie rozvoja bytovej politiky je vytvoriť aj systém podpory bývania pre skupinu obyvateľov, ktorá nie je schopná svojím pričinením si obstarat' vlastné bývanie. Poskytovať cenovo dostupné bývanie tým, ktorí sú trvalo odkázaní na podporu mesta, zvyšovať úroveň ich bývania a tak predchádzať neplatičstvu a strate bývania.

### 4.3 Kategorizácia sociálneho bývania

V rámci predkladanej koncepcie rozvoja bývania v meste Ružomberok navrhujeme 3 typy bývania, odlišné úrovňou podmienok bývania a intenzitou poskytovania sociálnej práce.

Tie sú:

1. **Dočasné a krízové bývanie**
2. **Verejné nájomné bývanie nižšieho štandardu**
3. **Verejné nájomné bývanie bežného štandardu**

Navrhnuté rozdelenie bude umožňovať (za predpokladu dostatočnej kapacity ubytovacích priestorov) flexibilnejší pohyb nájomníkov medzi jednotlivými kategóriami bývania.

#### 4.3.1 Dočasné a krízové bývanie

Ide o najnižší typ sociálneho bývania. Cieľom je poskytnúť prístrešie najviac sociálne vylúčeným klientom a motivovať klientov k snahe o prechod do vyššieho stupňa bývania. Poskytnutie náhradného ubytovania alebo prístrešia umožní, zabezpečiť základné životné podmienky klientom, ktorí nie sú dlhodobu schopní plniť ani minimálne povinnosti v bytovom sektore, ktorí nie sú schopní (ochotní) splácať riadnym spôsobom nájomné, prípadne vyrovnávať svoje dlhy na nájomnom a vytvoriť prvý medzistupeň na ceste k bežnému bývaniu pre osoby bez prístrešia.

Vo všetkých týchto zariadeniach pôjde prevažne o zmluvy o ubytovaní s rôznou dĺžkou pobytu a s možnosťou pravidelného predlžovania, v prípade splnenia stanovených podmienok. Platby za bývanie by sa mali uhrádzať spravidla vopred.

Celková cena za bývanie by sa mala odvíjať od počtu členov rodiny (platba za lôžko) pričom v zásade pokrýva reálne náklady na bývanie. Je však potrebné nastaviť cenu tak, aby si ju mohli dovoliť zaplatiť osoby v hmotnej núdzi. Určitá kapacita krízových miest by mala byť k dispozícii osobám dočasne bez príjmu.

#### Ubytovňa s osobitným režimom - prístrešie:

Cieľom je poskytnúť ubytovanie rodinám a jednotlivcom. V rámci predkladaného systému sociálnej bytovej politiky ide o najnižší stupeň bývania. Je to ubytovanie dočasného charakteru, slúžiace pre zabezpečenie najnutnejších potrieb. Nájomníci budú musieť pri podpise nájomnej zmluvy písomne súhlasiť aj s ubytovacím režimom.

Ubytovňa bude pod dohľadom správcu, ktorý bude kontrolovať dodržiavanie ubytovacieho režimu a nájomníci budú zaradení do programu sociálnej terénnej práce. Nájomné zmluvy budú uzatvárané krátkodobo v rozmedzí niekoľkých dní až mesiacov, podľa spolupráce a zodpovednosti klienta.





### Ubytovňa so štandardným režimom – náhradné ubytovanie:

Jedná sa o ubytovanie s vyššou mierou súkromia rodinám a jednotlivcom s príjmom nepostačujúcim na splácanie nájomného (prípadne uhrádzania dlhu) vo vyšších kategóriách bývania a pomáhať pri prechode (návrate) k bývaniu v bytoch nižšieho štandardu.

Zariadenie prechodného charakteru, poskytne v porovnaní s vyššie uvedeným typom väčšiu mieru súkromia (menší počet klientov v izbe, popri prípade ubytovanie rodiny v samostatnej izbe).

Nájomné zmluvy budú uzatvárané krátkodobo v rozmedzí maximálne niekoľko mesiacov. Nájomné bude hradené za ubytovaciu izbu na mesiac. Tento typ bývania bude slúžiť ako prvý stupeň verejného nájomného bývania. Nájomca aj nájomník si budú môcť otestovať platobnú schopnosť, aby sa po presune do vyššieho štandardu bývania predišlo vzniku dlhov na nájme a energiách. Obyvateľom budú zabezpečené sociálne služby. Zároveň budú mať možnosť vyskúšať si hospodárenie s peniazmi priamo bez podmienky zaradenia do inštitútu osobitného príjemcu.

### 4. 3. 2 Verejné nájomné bývanie nižšieho štandardu

Predstavuje základný typ sociálneho bývania pre sociálne vylúčené osoby, ktorého cieľom je poskytnúť kvalitné a bezpečné bývanie osobám s nízkym príjmom, predchádzať výskytu nežiaducich javov a rizikám ďalšej marginalizácie (neplatičstvo, záškoláctvo, nezamestnanosť a pod.) a zároveň napomáhať pri prechode k nájomnému bývaniu bežného štandardu.

Bývanie v tomto type bytov by malo byť súčasťou komplexného prístupu k prekonávaniu sociálneho vylúčenia so snahou udržať celistvosť a funkciu rodiny.

V prípade výskytu nežiaduceho správania (neplatičstvo, poškodzovanie majetku, zanedbanie starostlivosti o deti a mládež) bude voči rodine smerovať intervencia - sociálna prevencia a poradenstvo zamerané na nápravu stavu. Možnosť preradenia klientov do nižšieho stupňa (dočasného bývania) by mala byť poslednou alternatívou po neúspechu preventívnych opatrení.

Nájomné zmluvy sa budú uzatvárať na dobu určitú (maximálne 12 mesiacov) s možnosťou predĺženia, ako aj s možnosťou predčasnej výpovede. Úsilie by malo smerovať k umiestneniu jednotlivca/rodiny do nájomného bytu bežného štandardu.

Toto bývanie nižšieho štandardu by malo byť finančne dostupné všetkým typom klientov v hmotnej núdzi.

Pri plánovaní novej výstavby tohto typu, prípadne rekonštrukcie existujúceho bytového fondu je potrebné preferovať také riešenia, ktoré sú energeticky /prevádzkovo/ nízko nákladové.

### 4. 3. 3 Verejné nájomné bývanie bežného štandardu

Najvyšší typ nájomného bývania predstavujú nájomné byty bežného štandardu, ktoré poskytujú bývanie zadefinovaným sociálnym skupinám a vytvárajú podmienky pre zabezpečenie bývania žiadateľom o byt, ktorí spĺňajú kritériá pre pridelenie nájomného bytu.

Tento typ bývania je určený v zásade trom kategóriám klientov:

- jednotlivcom a rodinám, ktoré predstavujú cieľové skupiny sociálnej politiky mesta,
- jednotlivcom a rodinám, ktoré postupne prekonávajú sociálne vylúčenie,
- jednotlivcom a rodinám, ktoré sa uchádzajú o mestský nájomný byt.

V zásade pôjde o dlhodobé bývanie, kde je možné predpokladať, že mnoho klientov zotrvá v tomto type bývania niekoľko rokov.

Nájomné zmluvy budú uzatvárané na dobu určitú s dlhodobou perspektívou nájmu (minimálne 1 rok, optimálne 3 roky) a s dostupnými možnosťami predĺženia tak, aby nájomník mal určitú právnu istotu.

V tomto type bývania by malo ísť o nákladové bývanie, avšak náklady na bývanie budú vyššie ako v prípade bytov nižšieho štandardu a to s ohľadom na vyššiu rozlohu bytov, ako aj na úverové zaťaženie pri výstavbe. Tento typ bývania nebude nijako dotovaný, nakoľko je určený pre klienta, ktorý je schopný uhrádzať náklady za bývanie a služby v plnej výške.

## 4. 4. Dôstojná úroveň bývania





Zabezpečenie dostatočnej a dôstojnej úrovne bývania je primárnym cieľom každého človeka prípadne rodiny, pretože je základnou životnou podmienkou pre pocit istoty, bezpečia a relatívnej nezávislosti. Cenou za jeho dosiahnutie je nezriedka nutnosť vzdať sa značnej časti potenciálnych zdrojov a toto platí vo väčšine ekonomík, tak ako aj na Slovensku.

Úlohou hospodárskej politiky štátu je eliminovať sociálne rozdiely a poskytovať verejné zdroje na podporu jeho rozvoja. Jednotlivé nástroje akokoľvek dobre nastavené sú však limitované množstvom týchto zdrojov a teda nie je možné dosiahnuť žiaduceho cieľa bez fungovania celej ekonomiky. Nízka kúpyschopnosť obyvateľstva, vysoká nezamestnanosť, existencia početných marginalizovaných skupín, neprispôsobivých národnostných menšín a zväčšujúca sa sociálna priepasť sú dôležité faktory spoločnosti.

Komplexné riešenie čiastkových problémov v celej oblasti hospodárskej politiky i korektná politika samotná a stabilita systému v štáte, sú jedinou možnou cestou k dosiahnutiu cieľa, ktorým je spokojnosť občana.

Podpora miest a obcí v oblasti sociálneho bývania bude zameraná predovšetkým na prípravu územia pre sociálnu výstavbu vo využití jestvujúceho bytového fondu, prioritne pre cieľové skupiny obyvateľstva definované v koncepcii sociálneho bývania, ekonomické stimuly formou príspevkov a dotácií z rozpočtu miest a obcí a spolufinancovania programových cieľov definovaných v štátnej bytovej politike.

Je nutné očakávať postupné znižovanie štátnej podpory sociálneho bývania a tým zvyšujúce sa požiadavky na podiel samosprávy pri zabezpečovaní úloh v tejto oblasti.

Rozhodujúce pre ďalší vývoj v tejto oblasti budú legislatívne a ekonomicko-stimulačné kroky vlády SR umožňujúce vstup súkromného kapitálu do výstavby nájomných domov.

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



**Mesto Ružomberok**

**MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU**