



A. Materiál:

Bod rokovania	Koncepcia rozvoja bytovej politiky mesta Ružomberok
Na prerokovanie MsZ dňa	03.11.2011
Predložené členom MsZ dňa	27.11.2011
Predkladateľ	Ing. Dagmar Majeríková, ved. odd. SS aZ
Spravodajca	Ing. Dagmar Majeríková, Ing. arch. Jozef Jurčo
Na základe	Rozhodnutia vedenia mesta a požiadaviek MV SR
Prizvaný	
Stanovisko MsR	Odporúča prijať – Neodporúča prijať , 5-1-1; za -Zuberec, Bella, Čech, Slašťan, Bednárík; zdržal sa - Kubáň; proti - Kurňavka
Stanovisko komisií	Bytová komisia a Sociálna komisia – prerokované dňa 12.10.2011 - Odporúčajú prijať – Neodporúča prijať
Zoznam príloh	Príloha č. 1 Koncepcia rozvoja bytovej politiky mesta Ružomberok

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo
Ružomberok:

I. **Schvaľuje Koncepciu rozvoja bytovej politiky mesta Ružomberok, ako východiskový dokument**

C. Dôvodová správa – abstrakt

Zákon SNR č. 369/1990 o Obecnom zriadení, ktorý bol v poslednom čase novelizovaný, ukladá obciam pri výkone samosprávy obstarávať a schvaľovať programy rozvoja bývania. Cieľom koncepcie rozvoja bytovej politiky mesta je vytvoriť krátkodobú a strednodobú stratégiu rozvoja bývania v meste, s ohľadom na miestne podmienky a špecifiká. Spracovanie dokumentu sleduje po obsahovej stránke usmernenie Metodického pokynu MVRR SR č. 4/2006 z 19.5.2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja. Predložená verzia „Koncepcie rozvoja bytovej politiky mesta Ružomberok“ predstavuje východiskový dokument, ktorý v nasledujúcich krokoch predpokladáme konkrétne dopracovať v nasledujúcich oblastiach: Ekonomické podmienky rozvoja bývania a Program rozvoja bývania.

D. Dôvodová správa

(Príloha č. 1; Koncepcia rozvoja bytovej politiky mesta Ružomberok

E. Dopad na rozpočet

Uplatnenie Koncepcie rozvoja bytovej politiky mesta pre rok 2012 predstavuje investičné náklady na rozšírenie bytovej výstavby v predpokladanom investičnom náklade 1 mil. € pri spoluúčasti mesta 50 tis. €.

F. Vzťah ku strategickým dokumentom mesta

- Územný plán mesta a Koncept územného plánu mesta
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta
- Komunitný plán sociálnych služieb mesta Ružomberok

Príloha č. 1



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Koncepcia rozvoja bytovej politiky mesta Ružomberok

OBSAH

Úvod.....	5
1. Analytická časť	7
1. Analýza súčasnej úrovne bývania	7
a) Analýza bytového fondu mesta Ružomberok.....	7
b) Analýza bytového fondu v správe ByPo s.r.o	8
2. Základné demografické údaje a prognózy	10
2. Ekonomické podmienky rozvoja bývania	12
3. Špeciálne formy bývania - sociálne bývanie	12
4. Základné princípy politiky sociálneho bývania	13
5. Politika sociálneho bývania	14
1. Dočasné a krízové bývanie.....	14
2. Verejné nájomné bývanie nižšieho štandardu.....	15
3. Verejné nájomné bývanie bežného štandardu.....	16
6. Návrh novej bytovej výstavby v meste Ružomberok.....	16
Lokalizácia výstavby nových bytov a zabezpečenie stavebných pozemkov.....	17
Záver	

Dôvodová správa:

Zákon SNR č. 369/1990 o Obecnom zriadení, ktorý bol v poslednom čase novelizovaný, ukladá obciam pri výkone samosprávy obstarávať a schvaľovať programy rozvoja bývania.

Mesto Ružomberok pristúpilo k spracovaniu takéhoto dokumentu prostredníctvom svojho oddelenia sociálnych služieb a zdravotníctva v spolupráci s útvaram hlavného architekta a členmi bytovej komisie pri MsZ v Ružomberku.

Cieľom koncepcie rozvoja bytovej politiky mesta je vytvoriť krátkodobú a strednodobú stratégiu rozvoja bývania v meste, s ohľadom na miestne podmienky a špecifiká.

Spracovanie dokumentu sleduje po obsahovej stránke usmernenie Metodického pokynu MVR SR č. 4/2006 z 19.5.2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja.

V úvode je potrebné analyzovať súčasnú úroveň bývania, pričom sa vychádza z dostupných údajov Štatistického úradu SR, útvaru hlavného architekta, z Konceptu územného plánu mesta Ružomberok, Plánu hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta ako aj z Komunitného plánu sociálnych služieb mesta.

Koncepcia rozvoja bytovej politiky mesta Ružomberok je otvorený dokument, do ktorého je možné vstupovať, dopĺňať ho a aktualizovať.

Komisia pre prípravu a spracovanie „Koncepcie rozvoja bytovej politiky v meste Ružomberok“:

Ing. Dagmar Majeríková

Ing. arch. Jozef Jurčo

PhDr. Pavel Šípoš

Mgr. Dana Sršňová

Mgr. Martina Camberová

Mgr. Michal Fuzy

Juraj Duchovný

Alena Černáková

Monika Gašajová

Anna Vyšná



Úvod

Cieľom Konceptie rozvoja bytovej politiky v meste Ružomberok, ako strednodobého strategického dokumentu samosprávy, je vytvoriť podmienky pre zabezpečenie bývania rôznych skupín obyvateľov.

Zákonom 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.

Koncepcia 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.

Bytovú politiku riešia hlavné dokumenty vyššej úrovne:

- Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2010 (schválená uznesením vlády SR č. 636/2005), ktorá je základným východiskovým dokumentom
 - o Dokument predstavuje nevyhnutný nástroj na zabezpečenie základného cieľa, ktorým je vytvorenie trhového prostredia pre poskytovanie bývania umožňujúceho domácnostiam bývať v byte, ktorý zodpovedá nárokom na kvalitu bývania a príjmovej situácii, umožní mobilitu obyvateľstva a v rámci existujúceho fondu uspokojenie dopytu bez nadmerného tlaku na novú výstavbu.
- 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:

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

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

Účastníkmi rozvoja bývania sú:

- občania,
- verejný sektor (obec - mesto, región, štát, EÚ),
- súkromný sektor (podnikatelia, správcovske organizácie, poskytovatelia služieb),
- tretí sektor (neziskové organizácie, združenia).



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 v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou ako aj programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce a vytvárať vhodné podmienky pre ich realizáciu;
- koordinovať s účastníkmi procesu rozvoja bývania zabezpečovanie pozemkov a výstavbu technickej infraštruktúry pre výstavbu bytov;
- vytvárať podmienky pre obnovu bytového fondu a 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 metodické pomoci týkajúcej sa hospodárenia s bytovým fondom.

Dokument „Konceptia rozvoja bytovej politiky“ je spracovaný na konkrétne podmienky mesta Ružomberok a je pripravený na obdobie rokov 2012-2015 s výhľadom do roku 2025.

Cieľom koncepcie 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.

Územný plán mesta Ružomberok bol vypracovaný v roku 1996 a schválený MsZ v Ružomberku dňa 18.12.1996. Keďže územný plán mesta nie je v niektorých kapitolách spracovaný v zmysle súčasnej legislatívy je potrebné zapracovať zmeny, ktoré priniesol vývoj v období rokov 1996 -2010.

Vychádzajúc z Konceptu Územného plánu, z Programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja a schváleného Komunitného plánu sociálnych služieb mesta predkladáme návrh koncepcie rozvoja bývania v meste Ružomberok.



1. Analytická časť

1. 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.

a) Analýza bytového fondu mesta Ružomberok

Podľa sčítania obyvateľov, bytov a domov v roku 2001 bolo v meste Ružomberok 3 534 domov, z toho 2 994 trvalo obývaných, 519 neobývaných a 21 ubytovacích zariadení bez bytu.

Z celkového počtu 10 923 bytov v meste bolo 3 074 bytov v rodinných domoch, 7 701 v bytových domoch a 148 v ostatných budovách. Z celkového počtu 10 923 bytov bolo 10 076 obývaných a 847 neobývaných bytov pričom 537 v rodinných domoch, 292 v bytových domoch a 18 v iných budovách.

Tabuľka 1 Domový a bytový fond v meste Ružomberok a v jeho mestských častiach k 26.05.2001

Miestna časť obce	Trvalo obývané		
	Domy	Byty	V rodinných domoch
Ružomberok	1 835	8 561	1 421
Biely Potok	372	391	368
Vlkolíne	18	18	18
Černová	393	416	403
Rybárpole	175	490	127
Hrboltová	201	200	200
Spolu	2 994	10 076	2 537

Tabuľka 2 Trvalo obývané byty podľa kategórie k 26.05.2001

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



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

Tabuľka 3 Technická vybavenosť bytového fondu k 26.05.2001

Vybavenie	Počet bytov	Počet osôb v bytoch	V%
Spolu	10 076	30 417	100
z toho:			
s plynom zo siete	3 970	12 415	39,4
s vodovodom	9 922	29 977	97,5
s kanalizáciou	9 307	27 850	92,4
so splachovacím záchodom	9 742	29 476	96,7
s kúpeľňou alebo sprchovacím kútom	9 775	29 577	97
ústredné kúrenie diaľkové	6 619	19 051	65,7
ústredné kúrenie lokálne	1 881	6 597	18,7

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

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

K 31.12.2008 malo mesto Ružomberok 10 469 trvalo obývaných bytov, čo pri počte 29 687 obyvateľov predstavovalo priemernú obsadenosť 2,83 osôb na byt.

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

Tabuľka 4 Bytová situácia mesta Ružomberok s výhľadom do roku 2025

Počet trvale obývaných bytov v roku 2008	10 469
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 vyplýva, že v prípade naplnenia predpokladov demografického vývoja a zníženia obsadenosti 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 predpoklad).

b) Analýza bytového fondu v správe ByPo s.r.o



Z celkového počtu bytov Mesto Ružomberok, prostredníctvom svojej správcovskej organizácie ByPo s.r.o, disponuje 447 nájomnými bytmi, pričom 104 bytov je nižšieho štandardu.

Za obdobie rokov 2001 až 2010 bolo 303 bytov postavených za podpory štátu (dotácia ŠFRB) a z finančných prostriedkov mesta Ružomberok.

Tabuľka 5 Analýza bytových domov v správe ByPo 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
Liptovská 16-18-20-22-24	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
SPOLU	447	165	200	65	5	



Mesto Ružomberok okrem nájomných bytov disponuje pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva aj 4 ubytovacími zariadeniami.

Tabuľka 6 Ubytovacie zariadenia pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva

Ubytovňa	Kapacita	Trvalý pobyt	Prechodný pobyt
Žilinská cesta 26	47 izieb	nie	áno
Bystrická cesta 3	17 izieb	áno	áno
S. Viatora 12	21 izieb	áno	áno
Štiavnická 186	36 izieb	nie	áno

V týchto bytoch a ubytovniach sú uzatvárané nájomné zmluvy na dobu určitú, pričom podmienky pre ich pridelenie a opakovaný nájom bytu upravuje výnos MVaRR SR. Občania v ubytovni na Bystrickej ceste a v ubytovni na Ul. S. Viatora sa majú možnosť prihlásiť k trvalému pobytu.

Mesto Ružomberok v súčasnosti nedisponuje žiadnym 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). Potreba bývania občanov mesta je v súčasnosti čiastočne uspokojovaná pridelovaním nájomných bytov a izieb v ubytovniach.

K 30.09.2011 odbor sociálnych služieb a zdravotníctva eviduje v zozname uchádzačov o pridelenie nájomného bytu alebo ubytovne vo vlastníctve mesta viac ako 400 žiadateľov.

2. Základné demografické údaje a prognózy

Mesto Ružomberok podľa sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2001 evidovalo 30 417 trvalo bývajúcich obyvateľov, k 31.12.2008 malo mesto podľa údajov ŠÚ SR Krajskej správy v Žiline 29 687 obyvateľov.

Tabuľka 7 Základné údaje o obyvateľstve mesta Ružomberok podľa údajov k 31.12.2008

Počet trvalo bývajúcich obyvateľov			Veková štruktúra obyvateľov Metodika EÚ		
Muži	Ženy	Celkom	Predproduktívny vek 0 - 14 r.	Produktívny vek 15 - 64 r.	Poproduktívny vek 65 r.+
14 230	15 457	29 687	4 506	21 903	3 278
47,93 %	52,07 %	100 %	15,18 %	73,78 %	11,04 %

Výpočet Indexu vitality = Počet obyvateľov v predproduktívnom veku : počet obyvateľov v poproduktívnom veku x 100 = $4\,506 : 3\,278 \times 100 = 137,46$

Na základe výpočtu indexu vitality je zrejmé, že mesto má mierne progresívny typ populácie.

Tabuľka 8 Vývoj počtu obyvateľov v rokoch 1961 - 2008 podľa údajov k 1.1. jednotlivých rokov

Rok/ukazovateľ	1961	1970	1980	1991	2001	2008
Počet obyvateľov	19 553	22 090	26 396	29 416	30 417	29 793
Prírastok/úbytok	-	+2 537	+4 306	+3 020	+1 001	- 624
Index rastu	100	112,97	135,00	150,44	155,56	152,37

V
sle
do
van
om



období rokov 1961 až 2008 bol najväčší nárast počtu obyvateľov zaznamenaný v rokoch 1970 až 1990. Od roku 1991 počet obyvateľov mierne narastal až do roku 2000 a od roku 2001 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.

Tabuľka 9 Pohyb obyvateľstva v rokoch 1999 - 2008

Rok	Narodení	Zomrelí	Prirodzený prírastok	Migrácia	Celkový prírastok (úbytok)
1999	322	251	71	-101	-30
2000	302	241	61	-55	6
2001	250	237	13	-148	-135
2002	270	239	31	-71	-40
2003	281	239	42	-147	-105
2004	315	262	53	-161	-108
2005	326	272	54	-133	-79
2006	286	266	20	-91	-71
2007	307	234	73	-188	-115
2008	301	262	39	-145	-106
spolu	2960	2503	457	-1240	-783

Za obdobie rokov 1999 až 2008 vzrástol počet obyvateľov mesta Ružomberok o 783 osôb. Priemerný ročný prírastok predstavuje 40,3 osôb. Za sledované obdobie rokov 1999 až 2008 sa narodilo 2 906 osôb a zomrelo 2 503 osôb a mesto Ružomberok zaznamenalo prirodzený prírastok obyvateľstva.

Vývoj obyvateľstva mesta Ružomberok na základe migrácie bol v rokoch 1999 až 2009 trvalo nepriaznivý preto, že každý rok sa z mesta vystaňovalo viac osôb, ako sa do mesta prisťahovalo.

Tabuľka 10 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
Vlkolíneec	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
Celkom	19 553	22 090	29 416	30 417



Najintenzívnejší rozvoj zaznamenal samotný 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.

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 mesto Ružomberok cca 32 000 obyvateľov.

2. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

Financovanie výstavby bytov výhradne z rozpočtu mesta sa ukázalo ako nemožné. (Bez pomoci štátnych prostriedkov pre tento sektor by bola bytová politika nerealizovateľná.)

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.

V súčasnosti sa poskytujú štátne dotácie na:

- výstavbu nájomných bytov,
- výstavbu technickej infraštruktúry,
- odstránenie systémových porúch domov.

Štátne dotácie z MV a RR SR na výstavbu nájomných bytov sú určené pre mestá a obce, ale aj pre 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 m²) a byty nižšieho štandardu (podlahová plocha je menej ako 60 m²).

3. Špeciálne formy bývania - sociálne bývanie

Sociálne bývanie a jeho ďalší rozvoj je nedeliteľnou 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.

V rámci obyvateľstva sú skupiny osôb so špecifickými nárokmi na bývanie, ktoré sú dané buď sociálnymi podmienkami (nedostatočný príjem), fyzickým stavom (telesným, psychickým stavom), alebo neschopnosťou sa prispôsobiť 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

Nadväzujúc na štátnu bytovú politiku najmä v oblasti finančných podpôr sú cieľovými skupinami:

- mladé rodiny, u ktorých podmienkou pre zaradenie do tejto skupiny bude stanovená výška príjmov (potreba tzv. štartovacích bytov),
- nízkopríjmové skupiny bez ohľadu na vekovú hranicu (občania v sociálnej núdzi),
- občania s ťažkým zdravotným postihnutím (potreba bezbariérových bytov),
- osamelé ženy, resp. muži, starajúce sa o maloleté deti,
- občania po ukončení ústavnej výchovy,
- dôchodcovia a dôchodkyne pri zvažovaní majetkových pomerov budúcich užívateľov,
- byty nižšieho štandardu pre neprispôsobivých občanov (napr. neplatiči nájomného),
- občania bez prístrešia.

Uvedený okruh cieľových skupín môže byť rozšírený, resp. zúžený podľa aktuálnej potreby daného obdobia.

4. Základné princípy politiky sociálneho bývania

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

System 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 problému neplatičstva a absencií 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 prehlbovaniu 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.



Pri vybudovaní systému sociálneho bývania sa využívajú v praxi overené efektívne a fungujúce opatrenia, a tak vzniká priestor pre zavedenie inovatívnych postupov, zohľadňujúcich dlhodobé skúsenosti z práce v sociálnej oblasti s rôznorodými cieľovými skupinami.

5. Politika sociálneho bývania

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 a o bytoch bežného štandardu, ktorých výstavba a rekonštrukcia je podporovaná z dotácie štátu.

Rovnako je možné 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. Jedná sa o:

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

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

V súčasnosti mesto Ružomberok disponuje nasledovnými kapacitami ubytovania (špeciálne formy bývania):

- ubytovne (Bystrická, Žilinská, S. Viatora, Štiavnická s celkovou kapacitou 121 izieb),
- útulok pre bezdomovcov (S. Viatora s kapacitou 15 lôžok).

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

1. Dočasné a krízové bývanie

Ide o najnižší typ sociálneho bývania s osobitným a štandardným režimom. 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 jednak zabezpečiť základné životné podmienky klientom, ktorí nie sú dlhodobo schopní plniť ani minimálne povinnosti v bytovom sektore.



Vo všetkých týchto zariadeniach pôjde prevažne o zmluvy o ubytovaní s rôznou dĺžkou pobytu a s možnosťou pravidelného predlžovania, v prípade splnenia 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) a v zásade by mala pokrývať 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.

a. Ubytovňa s osobitným režimom - prístrešie:

Cieľom je poskytnúť ubytovanie rodinám a jednotlivcom, 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.

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.

b. 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, poskytuje v porovnaní s vyššie uvedeným typom väčšiu mieru súkromia (menší počet klientov v izbe, poprípade ubytovanie rodiny v samostatnej izbe).

Nájomné zmluvy budú uzatvárané krátkodobo v rozmedzí maximálne niekoľko mesiacov.

Nájomné bude hradené za ubytovacie izbu na mesiac. Tento typ bývania bude slúžiť ako predstupeň 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.

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. Snahou je udržať celistvosť a funkciu rodiny. V prípade výskytu nežiaduceho správania (neplatičstvo, poškodzovanie majetku, zanedbanie starostlivosti o deti a mládež) bude voči tejto rodine smerovať intervencia - sociálna prevencia a poradenstvo zamerané na nápravu stavu.

Možnosť preradenia klienta do nižšieho stupňa (dočasného bývania) by mala byť poslednou alternatívou po neúspechu preventívnych opatrení.

Aj v tomto type bývania, aj keď ide o nižší štandard, je potrebné rešpektovať kritériá primeraného bývania.



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 nízkonákladové.

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, je možné predpokladať, že mnoho klientov zotrúva 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.

Podpora miest a obcí v oblasti sociálneho bývania bude zameraná predovšetkým na prípravu územia pre sociálnu výstavbu vo využití existujúceho 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. Postupné znižovanie podielu štátnych dotácií musí byť kompenzované motivovaním iných kapitálových zdrojov, rozširovaním bankových produktov, dostupnosťou dlhých peňazí a pod.

6. Návrh novej bytovej výstavby v meste Ružomberok

Pri stanovení potreby nových bytov sa vychádzalo z predpokladu nárastu počtu obyvateľov mesta z urbanistickej rezervy, ako aj náhrady za odpad bytového fondu, či už asanácie, či zmenou funkcie.

Platný územný plán a koncept územného plánu mesta Ružomberok vytýčil urbanistické zásady a územnotechnické podmienky pre rozvoj mesta vo všetkých zásadných funkciách. Jednou z najdôležitejších funkcií je vytvorenie podmienok pre bývanie.



Navrhované plochy pre rozvoj bývania zohľadňujú požiadavky pre individuálnu bytovú výstavbu (IBV - rodinné domy) a hromadnú bytovú výstavbu (HBV - bytové domy). Kapacitné údaje treba chápať ako odhad a sú závislé od zvolenej priemernej veľkosti pozemku pre rodinný dom pri IBV, resp. hustoty obyvateľov na 1 ha pri HBV. V praxi sa môže stať, že niektoré plochy budú zastavané inou intenzitou alebo nebudú zastavané z rôznych dôvodov (napr. pre nesúhlas majiteľov pozemkov, pre nedostatok financií na komunikácie a infraštruktúru či sanáciu územia).

Navrhované plochy pre rozvoj bývania umožňujú (v prípade využitia všetkých plôch) umiestenie vyššieho počtu bytov ako bude potreba v návrhovom období. Rozdiel možno chápať ako rezervu pre ďalšie obdobie.

Lokalizácia výstavby nových bytov a zabezpečenie stavebných pozemkov

V súlade s územným plánom sa predpokladá nová bytová výstavba pre hromadné formy bývania (HBV).

1. Rybárpole ul. Ž. Silbigera – nízko podlažné bytové domy

Bytové domy nižšieho štandardu: zastavaná plocha 2 x 340 m², 50 bytových jednotiek (1 byt = 35 m²), 3+1 podlažné

Lokalita spadá do oblasti, kde je súčasné funkčné využitie prevažne sociálnymi bytmi. Návrh by mal zohľadňovať priestorové možnosti orientácie bytov na východ a západ. V oblasti je možné uvažovať s bytmi nižšieho štandardu pre sociálne slabšiu vrstvu obyvateľov. V prípade vysporiadania prevodu pozemkov na mesto a zmluvného zabezpečenia s vhodným investorom, sa výstavba môže začať ihneď po schválení stavebného povolenia.

Pozn.: Keďže na pozemku už v minulosti bytový dom stál, sú v zemi vedenia sietí a novostavba bude s veľkou pravdepodobnosťou vyžadovať ich prekládku.

2. Zástavba prieluk Považská, 4 - 5 podlažné bytové domy v blokovej zástavbe

Bytové domy a, b – 10 + 10 bytov (80 m²), 3+1 podlažné,

c – 11 bytov (90 m²), 3+1 podlažné,

d – 11 bytov (90 m²), 3 podlažné

Druh bytovej zástavby v prielukách je riešený ako sekciové bytové domy. Orientácia ku komunikácii je zaťažená hlukovými a prachovými emisiami, preto by bolo vhodné na severnú stranu orientovať spoločné priestory vertikálnych komunikačných jadier, a obslužné miestnosti bytov. Južná strana smerom do vnútro bloku je chránená voči negatívnymi vplyvmi z komunikácie a vhodná pre orientáciu obytných miestností. Vnútroblokovej priestor vyžaduje nenáročnú revitalizáciu vytvorením parkovacích státí so stromovou a podrastovou zeleňou. Charakterom radovej zástavby, murovaným konštrukčným systémom a polohou vykazujú objekty potenciál kvalitného bývania, preto je potrebné zohľadniť možnosti podzemného parkovania, a tak zvýšiť kvalitu bývania a cenu jednotlivých bytov.

Z hľadiska horizontu výstavby na predmetných parcelách je nevyhnutné vykúpiť alebo vymeniť pozemky hlavne pod radovými garážami, následne vytvoriť architektonickú štúdiu a dopracovať ju na úroveň dokumentácie pre stavebné povolenie.

3. Zástavba pri zimnom štadióne – nízko podlažné bytové domy

Bloková zástavba otvorená, 65 bytových jednotiek (90 m²), 3+1

Koncept nového ÚP rieši funkčné využitie tejto plochy občianskeho vybavenia – zariadenia telovýchovy a športu.

Plocha pri zimnom štadióne je pre zástavbu výhodná z dôvodu že majiteľom parcely je mesto Ružomberok. Keďže sa jedná o plochu pridruženú k väčšinovej funkcii zimného štadióna Územný



plán v tejto oblasti predpokladá funkcie reagujúce na potreby športu, čiže športové stravovacie a ubytovacie zariadenia pre návštevníkov prípadne športové kluby, byt správcu, parkovacie plochy a nerušivé prevádzky obchodu a služieb (predaj a oprava športových potrieb). Je potrebné, aby navrhovaná štruktúra zohľadňovala tieto požiadavky, tak aby v budúcnosti nedochádzalo k destabilizácii územia z dôvodu nedostatku plôch potrebných pre funkciu športového zariadenia. Odporúča sa preto zväziť funkciu komplexnej bytovej výstavby v tejto oblasti, prípadne investora zaviazat' k vybudovaniu takýchto plôch v rámci novej bytovej výstavby.

4. Dostavba ulice A. Bernoláka, 4 - 5 podlažné bytové domy

Bytový dom - 16 bytových jednotiek (90 m²), 4+1 podlažné

Pozemok sa nachádza v oblasti detskej škôlky v rámci uličnej zástavby. O tejto dostavbe sa uvažovalo už v minulosti, výhodou je že vďaka dostavbe bude ulica v tejto časti kompaktnějšía, nevýhodou je že sa musí odobrať z pozemku jestvujúcej škôlky a obytné miestnosti a balkóny bytov budú orientované smerom k detským ihriskám, takže bude narúšaný súkromný priestor obidvoch strán. Priamemu vizuálnemu kontaktu je možné zamedziť napr. stromovou zeleňou a netransparentným oplotením avšak nie v tesnej blízkosti fasády navrhovaného objektu.

Pozemok je vo vlastníctve mesta, technická infraštruktúra a dopravné napojenie je dostupné z ulice pred riešeným pozemkom. S výstavbou by bolo možné začať po vydaní stavebného povolenia.

5. Dostavba ulice K. Sidora, 4 - 5 podlažné bytové domy v blokovej zástavbe

Bytový dom - 14 bytových jednotiek (85 m²), 4+1 podlažné

Navrhovaná parcela sa nachádza v exponovanej polohe na juhovýchodnom nároží ulíc Do Baničného a K. Sidora. Vlastníkom pozemku je mesto Ružomberok.

S výstavbou by bolo možné začať hneď po vydaní stavebného povolenia.

6. Dostavba ulice I. Houdeka – nízko podlažné bytové domy

Bytový dom: a – 15 bytových jednotiek (70 m²),

b – 50 bytových jednotiek (90 m²),

c – 16 bytových jednotiek (70 m²), 3+1 podlažné

Navrhovaný pozemok je vo vlastníctve mesta Ružomberok, na predĺženej osi ulice I. Houdeka by bolo potrebné vybudovať cestu ktorá je podľa územného plánu navrhovaná ako zberná komunikácia funkčnej triedy B2. Zástavba pozdĺž tejto komunikácie svojim dopravným napojením, orientáciou voči svetovým stranám a možnosťami estetického výhľadu bude lukratívnym stavebným pozemkom.

V prípade záujmu investora by s výstavbou bolo možné začať hneď po vydaní stavebného povolenia.

7. Dostavba ulice Zarevúca, 4 - 5 podlažné polyfunkčné domy

a. Polyfunkčný dom – 170 bytov (90 m²), 4+1 podlažné, občianska vybavenosť 1490 m²

Výhodná lokalizácia voči centru mesta, dobré dopravné napojenie a možnosti vytvorenia compactnej urbanistickej štruktúry sú veľkými výhodami riešeného pozemku. Pre plochu „a“ je potrebné spracovať komplexnú urbanistickú štúdiu zóny tak, aby zohľadňovala jej ďalší rozvoj v prípade revitalizácie plochy kasární. Na pozemku podľa územného plánu je definovaná podzemná hromadná garáž, ktorá je podmienkou výstavby polyfunkčných objektov v tejto ploche.

S výstavbou by bolo možné začať po odsúhlasení urbanistického riešenia zóny, po vysporiadaní pozemkov a po vydaní stavebného povolenia.

b. Bytový dom – 53 bytov (45 m²), 4+1 podlažné, občianska vybavenosť 270 m²



Plocha „b“ je vhodná pre zástavbu bytovým domom. Má výhodnú lokalizáciu voči mestu a potenciálne využiteľné plochy ako dvorovú časť. Na predmetnom pozemku už bola riešená architektonická štúdia štvorpodlažného sekciového bytového domu s parterom v využiteľným pre komerčné účely prednej časti.

Pozemok by vyžadoval majetkové vysporiadanie. Potenciálne napojenie na siete technickej infraštruktúry je k dispozícii pred navrhovaným pozemkom pod komunikáciou. S výstavbou by bolo možné začať po vydaní stavebného povolenia.

8. Nadstavba ubytovne na Bystrickej ceste 3

Budova ubytovne je vo vlastníctve mesta Ružomberok.

V rámci bytovej nadstavby sociálneho zariadenia je možné zrealizovať na jednom podlaží 8 bytových jednotiek, kde 1 bytová jednotka by mala 30 m² (garsónka).

Z hľadiska statiky sociálneho zariadenia by bolo potrebné zistiť stanovisko odborníka (statik), ktorý by určil, koľko podlaží je možné nastaviť na existujúcu budovu.



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Tabuľka 11 Plochy pre rozvoj bývania - návrh do roku 2025 (IBV a HBV)

p. č.	Názov lokality	Plocha (ha)	Počet BJ (odhad)	Počet obyv. (odhad)	Plocha (ha)	Počet BJ (odhad)	Počet obyv. (odhad)	Mestská časť
		Variant A	Variant A	Variant A	Variant B	Variant B	Variant B	
1	IBV Hrboltová Sever	1,9	15	45	1,9	15	45	Hrboltová
2	IBV Hrboltová Juh	3,0	20	60	3,0	20	60	Hrboltová
3	IBV Černová Roveň	6,0	40	120	6,0	40	120	Černová
4	IBV Černová Hríby	20,0	145	435	20,0	145	435	Černová
5	HBV Černová	6,8	300	820	6,8	300	820	Černová
6	IBV Pri škole	3,4	20	70	3,4	20	70	Ružomberok
7	IBV Milkov	1,5	10	30	1,5	10	30	Ružomberok
8	IBV Vráce	9,0	60	180	9,0	60	180	Ružomberok
9	IBV Do Dielca	12,2	90	280	12,2	90	280	Ružomberok
10	HBV Solo	-	-	-	10,3	550	1 500	Ružomberok
11	IBV pod Solom	-	-	-	3,3	20	60	Ružomberok
12	IBV Krčméryho ulica	2,6	10	30	2,6	10	30	Ružomberok
13	IBV Baničné	1,5	10	30	1,5	10	30	Ružomberok
14	IBV Hríby	9,4	70	220	9,4	70	220	Ružomberok
15	HBV Hríby	29,8	1 300	3 500	46,3	2 000	5 500	Ružomberok
16	IBV Biely potok	7,8	50	150	7,8	50	150	Biely Potok
17	Polyfunkčné plochy Solo	21,5 / 2	570	1 560	-	-	-	Ružomberok
18	Polyfunkčné plochy Hríby	2,0 / 2	20	60	2,0 / 2	20	60	Ružomberok
19	Polyfunkčné domy v centre		70	180		70	180	Ružomberok
	Návrh do 2025 spolu	130,6	2 800	7 770	147,0	3 500	9 770	



ZÁVER

Koncepcia rozvoja bytovej politiky mesta Ružomberok je spracovaná ako strednodobý dokument, s ktorým je potrebné postupne pracovať a stanoviť si priority pre uskutočnenie cieľov a navrhnuť vhodnú stratégiu realizácie zámerov. Súčasťou stratégie by mal byť akčný plán (na nasledujúce obdobie 4-5 rokov), ktorý by sa každoročne aktualizoval. V akčnom pláne budú naformulované konkrétne úlohy - riešenia, spôsoby ich zabezpečenia, financovanie, spolupráca s inými účastníkmi v oblasti bývania (súkromní investori, stavebné družstvá, organizácie, vlastníci, atď.)

Úspech zvoleného postupu miestnej bytovej politiky je závislý od kvality spracovaných vstupných – východiskových podkladov a od komunikácie jednotlivých partnerov v procese realizácie zámerov a cieľov. Keďže úspešnosť nie je možná bez súhlasu a príspevia samotných obyvateľov mesta a súkromného sektoru, myla by byť koncepcia premetom prerokovania nielen s dotknutými partnermi ale aj so širokou verejnosťou.