



**OBEC SLOPNÁ, Obecný úrad č. 159, 018 21 Dolný Lieskov
Považská Bystrica, kraj Trenčiansky, Slovenská republika**

P R O G R A M ***rozvoja bývania obce Slopná na obdobie 2015 - 2055***

Program rozvoja bývania predstavuje prvú verziu dokumentu pre potreby samosprávy, ktorý sa požaduje v zmysle § 4 ods. 3 písmeno i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Je spracovaný na konkrétne podmienky obce Slopná. Svojim zameraním vychádza z obsahu metodického pokynu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.4/2006 z 19.5.2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja.

Program rozvoja bývania je dokument, ktorý vytvára predpoklad pre plánovitý rozvoj bývania v obci a je dokumentom lokálneho charakteru, určený pre rozvoj územia obce Slopná (kat. územie obce Slopná) v oblasti bývania. Ide o dokument ktorý možno charakterizovať ako strednodobý rozvojový dokument. Schválenie je jednou z podmienok, aby obec mohla získať dotáciu na výstavbu bytov v zmysle pôvodného Výnosu MVaRR SR č.V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

Program rozvoja bývania obce Slopná vychádza v súčasnosti už nedodostatočného Územného plánu obce Slopná z roku 1995 a nadväznosti na PHSR obce Slopná, ktoré je potrebné zmeniť už v tomto r. 2015, tak aby tento program slúžil ako podklad rámci, ktorého jedným zo zámerov rozvoja obce v oblasti infraštruktúry je aj podpora bytovej výstavby s vytýpaním možných oblastí pre umiestnenie individuálnej bytovej výstavby a tiež nájomných domov, celkovo bytov, resp. b.i. v intraviláne obce a tiež extraviláne po pozemkových úpravách, ktoré boli ukončené už v roku 2011.

Programy rozvoja bývania všeobecne sa ťažiskovo sústreďujú na výstavbu nových a čiastočne obnovu existujúcich bytov, avšak môžu nadväzne obsahovať aj celý rad iných problémov, súvisiacich s rozvojom bývania, napr. riešenie otázok iných foriem bývania vybraných skupín obyvateľstva, spolunažívania rôznych skupín obyvateľstva, riešenie na bývanie nadväzných otázok infraštruktúry, zdokonalenie informačných systémov o bývaní a pod. V tomto smere môže byť tento program rozvoja bývania permanentne dopracovávaný.

Samotný program rozvoja bývania pozostáva z dvoch častí – analytickej a programovej. Kapitoly analytickej časti zahŕňajú analýzu bytového fondu po stránke kvantitatívnej a kvalitatívnej, demografický vývoj za predchádzajúce roky s demografickou prognózou do roku 2055 a analýzu ekonomických podmienok rozvoja bývania. Programová časť rieši rámcové ciele bytovej politiky na najbližšie obdobie s kvantifikáciou potrieb výstavby nových bytov a návrhom konkrétnych lokalít určených na výstavbu ako aj s určením hlavných cieľov a východísk rozvoja bytovej výstavby v obci.

I. Analytická časť

a) Analýza súčasnej úrovne bývania

1. Zhodnotenie stavu bytového fondu

Pre hodnotenie úrovne bývania a bytového fondu bol v doterajšej praxi uplatňovaný súbor ukazovateľov, ktoré vyjadrujú jej kvantitatívnu a kvalitatívnu úroveň:

- počet bytov/1000 obyvateľov,
- počet obyvateľov na 1 byt,
- obytná plocha v m²/1 obyvateľa,
- počet obytných miestností /1 obyvateľa,
- podiel bytov v nájomnom sektore, z toho podiel bytov vo verejnom nájomnom sektore a súkromnom nájomnom sektore
- podiel bytov v rodinných domoch,

K súboru ukazovateľov hodnotiacich kvalitatívnu úroveň bývania a bytového fondu možno zaradiť aj ukazovatele z hľadiska vybavenia bytov technickou vybavenosťou:

- podiel bytov napojených na IS, verejný vodovod a kanalizáciu,
- podiel bytov s ústredným a etážovým vykurovaním, (resp. NN sieť, plynovod)
- podiel bytov I. a II. kategórie

1.1 Kvantitatívna stránka bývania

Kvantitatívna úroveň bývania sa vyjadruje reláciou počtu obyvateľov a celkového počtu bytov v bytovom fonde (vrátane neobývaných bytov), resp. počtu trvale obývaných bytov. Z hľadiska uspokojovania potrieb bývania kvantitatívna stránka bývania je dlhodobou závažným problémom. Podľa zahraničných skúseností prahová hodnota uspokojovania základných potrieb bývania sa pohybuje okolo hodnoty 400 trvalo obývaných bytov na 1000 obyvateľov, pričom v mnohých krajinách Európskej únie sa táto hodnota prekračuje.

V SR pre obce nižších a najnižších veľkostných kategórií okolo 303-310 bytov na 1000 trvalo bývajúcich (Zdroj: Štandardy minimálnej vybavenosti obcí – metodická príručka pre obstarávateľov a spracovateľov územnoplánovacej dokumentácie vydané MŽP).

Ďalší z ukazovateľov kvantitatívnej úrovne bývania vhodný pre urbanistickú prax je ukazovateľ počtu obyvateľov na 1 trvale obývaný byt, ktorý vyjadruje reálnu obsadenosť bytov (bez zahrnutia neobývaných bytov) a súvisí s veľkosťou domácností. Hodnota tohto ukazovateľa v jednotlivých kategóriách obcí (miest) vyjadruje rozdielnu úroveň bývania. Na základe dlhodobého sledovaného ukazovateľa počtu obyv/1 trvale obývaný byt možno pre potreby bývania odporúčať:

- pre obce najväčších veľkostných kategórií (mestské štruktúry) uvažovať s obývanosťou bytov s hodnotou v priemere 2,80 obyvateľa na 1 trvalo obývaný byt,
- pre obce nižších a najnižších veľkostných kategórií uvažovať s obývanosťou trvalo obývaných bytov v priemere 3,1 - 3,3 obyvateľa na 1 trvalo obývaný byt (b.j.), v ktorej sa premieta vplyv väčšej domácnosti, resp. vyššej miery spolužitia domácností v jednom byte.

Okrem tohto všeobecného ukazovateľa kvantitatívnej úrovne bývania, pre úvahy o potrebe bývania sú dôležité aj ďalšie aspekty z oblasti sociálnej a demografickej štrukturalizácie obyvateľstva. Predovšetkým veková štruktúra obyvateľstva, veľkostná štruktúra domácností, podiel domácností jednotlivcov, príjmy obyvateľstva, počet a veľkosť domácnosti, veľkostný model rodiny a iné. Z hľadiska uvedených kategórií môže byť situácia, čo sa týka potrieb bytov v jednotlivých obciach rozdielna.

Trvalé obývaným domom sa rozumie dom, v ktorom je aspoň jeden trvalé obývaný byt alebo je v ňom umiestnené zariadenie na hromadné ubytovanie aspoň s jednou trvalé bývajúcou osobou.

Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie; môže mať najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia. Vlastníctvo nie je rozhodujúce. Patria sem aj nevyčlenené rekreačné chalupy, využívané na rekreáciu.

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

Trvale obývaným bytom je byt, v ktorom je aspoň jedna osoba prihlásená na trvalý pobyt alebo užívateľ má v ňom dočasný pobyt z dôvodu zamestnania alebo štúdia. Za trvalé obývané sa považujú aj byty, ktorých užívatelia sú dočasne neprítomní, hoci aj na dlhší čas.

V posledných tridsiatich rokoch došlo k poklesu trvalo obývaných domov, čo sa prejavilo aj v zhoršujúcom sa koeficiente obývanosti ako aj klesajúcom počte trvalo obývaných bytov na 1000 obyvateľov. Počet obyvateľov na 1 trvale obývaný byt sa v sledovanom období znížil zo 3,07 až na 3,78 a počet trvalo obývaných bytov na 1000 obyvateľov stúpol z 261 na 275, stále tieto koeficienty nedosahujú potrebný kvantifikačný štandard t.j. min. 3,1-3,3 obyvateľa na 1 trvale obývaný byt resp. 303-310 trvalo obývaných bytov na 1000 trvalo bývajúcich. Keďže obec Slopná možno zaradiť medzi obce do 500 obyvateľov, ku dňu sčítania obyvateľov, domov a bytov bol deficit bytov oproti štandardu zodpovedajúcemu malej obci o 30 bytov, resp. obývaných domov (zvýšenie na úroveň z r. 1970 t.j. viac resp. na minimálne viac ako 535 obyvateľov)

Stav trvale obývaných domov resp. bytov s počtom obyvateľov na 1 trvale obývaný byt a s počtom trvalo obývaných bytov na 1000 obyvateľov v obci Slopná od r. 1970 do r.2015(40 rokov) zachytáva nasledovná tabuľka:

Domový a bytový fond	r.1970(počas r.1980)	r.1995(UP Zóny)	2001(ŠUSR)	2015
Počet obyvateľov	535 (542)	495	475	476
Trvale obývané domy		149	124	131
Z toho rodinné domy		149	123	128

(celkovo rozhodnutí o určení s.č. – aj predbežných v r. 2015 je : 210 t.j. vč. obývaných domov)

1.2 Kvalitatívna stránka bývania

Kvalitatívnu úroveň bývania charakterizujú nasledovné ukazovatele:

- plošný ukazovateľ bytu - m² obytnej plochy na 1 trvalo obývaný byt (v súčasnosti v obci plošný štandard bytov dosahuje hodnotu v priemere 53,4 m² obytnej plochy na 1 trvalo obývaný byt. dom (v r. 2001 údaj ŠÚ SR pre Slopnú je priemer domového fondu v Slopnej 59,5 m² obytnej plochy)
- plošný ukazovateľ bytu - m² obytnej plochy na 1 obyvateľa (v mestách je hodnota 14,0 m² obytnej plochy na 1 obyvateľa)
- veľkostná štruktúra bytov

Výstižným ukazovateľom kvalitatívnej úrovne bývania je priemerný počet obytných miestností na 1 byt. Uplatnenie tohto ukazovateľa pri hodnotení kvantitatívnej potreby bytov je vhodné v relácii k ukazovateľu intenzity obývanosti bytov. V Bratislave pri priemernej obývanosti bytu 2,74 obyvateľa pripadlo na tento byt v priemere 2,59 obytných miestností, čo predstavuje priemer 0,94 obytnej miestnosti/1 obyv.

Podľa sčítania obyvateľov, domov a bytov už v roku 2001 bol v obci Slopná priemerný počet m² obytnej plochy na 1 trvalo obývaný byt 59,5m² a priemerný počet m² obytnej plochy na osobu 16,1m². Na 1 trvalo obývaný byt pripadalo v priemere 3,7 trvale bývajúcich osôb a 3,28 obytných miestností. Na 1 obytnú miestnosť pripadalo 1,13 trvale bývajúcich osôb. Podiel trvale obývaných bytov s tromi a viac obytnými miestnosťami bol 66,3%.

V štruktúre vlastníctva, resp. právneho dôvodu užívania trvalo obývaných bytov všeobecne na Slovensku a aj vo Slopnej, najzaujímavejším obdobím je obdobie po roku 1991, kedy sa v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. začalo s prevodom štátnych, obecných, družstevných bytov do vlastníctva občanov. Zmeny vo vlastníctve bytov a tým aj právneho dôvodu užívania sa prejavili predovšetkým v **bytových domoch**. V roku 2001 v obci 99,2% domov je v súkromnom vlastníctve, zvyšných 0,8% pripadá na ostatné budovy. Podľa štatistiky bolo v obci celkovo 146 domov, z toho obývaných 123 v súkromnom vlastníctve a 1 vo vlastníctve ostatné, t.j. spolu 124 obývaných.

b) Demografický vývoj a prognóza

2.1. Demografický vývoj za predchádzajúce obdobie

Rozvoj bývania sa v zásade nepriamo považuje za funkciu stavu a rozvoja hospodárskych aktivít obce, pričom rozvoj bývania je v priamej závislosti so stavom a zmenami kvantitatívnych a kvalitatívnych stránok **užívateľov** bývania - obyvateľstva a miestnych podmienok.

Z pohľadu obyvateľstva ako užívateľov bytov, rozhodujúce ich charakteristiky sleduje demografia. Dlhodobý vývoj počtu obyvateľov obce Slopná je uvedený v nasledujúcej tabuľke.

Údaje uvedené v tabuľke sú zo sčítania ľudu:

Rok Počet obyvateľov

1910	346
1930	387
1948	422
1970	535
1991	512
2000	502
2001	475
2004	491
2006	486
2007	485
2015	476

Celkový počet obyvateľov obce Slopná sa za posledných stopäť rokov zvýšil o 130 obyvateľov, pričom najvyšší nárast zaznamenala obec v rokoch 1970 a 1980. (tzv. „Husákové deti“)

2.2. Demografická prognóza do roku 2055

Alternatívne scenáre budúceho vývoja

Tvorba viacerých alternatívnych prognostických scenárov poukazuje na neurčitosť demografického vývoja, a zároveň sa snaží túto neurčitosť postihnúť, kvantifikovať.

Pozitívny (vysoký) scenár budúceho vývoja kombinuje vysoký variant plodnosti s vysokým variantom úmrtnosti a variantom s vyrovnanou migráciou (nulovým migračným saldom – bez migrácie, nepočíta sa s odlivom obyvateľstva).

Z hľadiska vývoja celkového počtu obyvateľov nízky a vysoký scenár tvoria hranice intervalu, v ktorom by sa tento počet mal s veľkou určitosťou pohybovať. Vysoký scenár kombinuje vplyv relatívne vysokej plodnosti s relatívne malou úmrtnosťou a nulovým saldom migrácie (emigrácia a imigrácia sa navzájom vykompenzujú). Naopak, nízky scenár kombinuje relatívne vysokú úmrtnosť, nižšiu plodnosť a emigráciu obyvateľstva. Stredný najpravdepodobnejší scenár, vychádza z najreálnejších úvah budúceho vývoja. Možné uvažované odchýlky spôsobené demografickými aj inými faktormi, ktoré tu boli uvažované, by mohli spôsobiť vychýlenie smerom k jednému z dvoch menej pravdepodobných scenárov

Hypotézy budúceho vývoja plodnosti

Stredný neutrálny variant: Počíta na začiatku s pozvoľným veľmi miernym zvyšovaním úrovne úhrnnej plodnosti, čo je stále hlboko pod hranicou jednoduchej reprodukcie (2,1). Rast plodnosti pritom vychádza z celoslovenských predpokladov, dlhodobo klesajúca plodnosť s trendom, ktorý v histórii nemal obdobu sa zastavuje. Predpoklady demografov hovorili už o období polovice 90. rokov ako období obratu, zdá sa že prvú polovicu decénia 2015-2025 už za zlomovú možno považovať. Kľúčové je odhadnúť čo najpresnejšie časový bod obratu, rozloženie tempa rastu a jeho intenzitu. Najdôležitejšie z hľadiska celkovej úrovne plodnosti budú veky do 30. roku života so zreteľne najvyššími príspevkami k úhrnnej plodnosti. Dôjde aj k zvýšeniu špecifickej plodnosti žien po 30. roku života, pričom táto tendencia sa začína prejavovať aj v stredne veľkých obciach aj s pribúdajúcim množstvom pracovných príležitostí, aj keď s vysokým stupňom religiozity a ďalšími v tomto smere pôsobiacimi faktormi.

Nízky variant: Aj v tomto variante sa počíta so zvyšovaním úhrnnej plodnosti, avšak tempo rastu bude nižšie a konečné zvýšenie oproti východiskovým hodnotám bude menšie. Vysoký variant počíta s vysokým nárastom úhrnnej plodnosti v horizonte projekcie, pritom rast je prognózovaný už od začiatku sledovaného obdobia. Pre všetky tri varianty je charakteristické maximálne tempo rastu čo sa týka rozloženia plodnosti podľa veku, na celkovej plodnosti sa bude najvýraznejšou mierou podieľať veková skupina 25-29 ročných predpokladom mierne vzrastajúci podiel 30-34 ročných.

Hypotézy budúceho vývoja úmrtnosti

V neutrálnom strednom variante do budúcnosti nemožno s veľkou pravdepodobnosťou predpokladať postupné zlepšovanie úmrtnostných pomerov mužskej a ženskej populácie, aj keď neustále pokroky v medicínskej oblasti, transformácia hospodárskej sféry, zlepšovanie životného prostredia možno považovať za základné činitele, ktoré budú pôsobiť v smere zvyšovania strednej dĺžky života. Kľúčové v prípade úmrtnosti je odhadnúť budúci vývoj v oblasti sociálnoekonomického vývoja, konkrétne v poskytovaní služieb zdravotníckej starostlivosti, ich kvality a pod.

Na zlepšovaní úmrtnostných pomerov sa budú podieľať najmä vekové kategórie s najväčšími rezervami, kde sú najväčšie rozdiely oproti vyspelým krajinám. Ich relatívne príspevky k zvyšovaniu strednej dĺžky života pri narodení budú najvyššie. Úmrtnosť v detskom veku a mladom veku sa výrazne neodlišuje od krajín s najpriaznivejšou úmrtnosťou, aj keď aj tam dôjde k jej znižovaniu.

Hypotézy budúceho vývoja migrácie

V *neutrálnom strednom* variante odhadujeme, že v prvých desiatich rokoch prognózovaného obdobia do roku 2025 sa bude migračné saldo pohybovať na úrovni úbytku -1,22 osôb ročne, a tiež v poslednom kroku sa počíta s nulovým migračným saldóm. Tieto predpoklady vychádzajú z téz, že aj keď určité skupiny ľudí budú preferovať život v mestskom prostredí za lepšími hlavne ekonomickými (pracovnými) možnosťami. Predpokladá sa aj zvýšenie mobility slovenskej pracovnej sily a vyrovnávanie emigračných tokov práve pracovnou imigráciou. Do úvahy nebudeme brať zahraničnú migráciu. Na druhej strane, Slovensko sa postupom času stane cieľovou krajinou pre imigrantov z krajín tretieho sveta, východnej a juhovýchodnej Európy. Už z množstva týchto faktorov, ktoré ovplyvňujú a budú migráciu ovplyvňovať vyplýva veľká zložitnosť prognózovania migrácie. Váha jednotlivých faktorov stúpa alebo klesá v závislosti od veľkosti prognózovanej jednotky, od jej polohy, a ďalších činiteľov vplývajúcich na jej migračnú otvorenosť. Neurčitost' vývoja migrácie je exemplárnym prípadom nutnosti vytvárania jej variantov budúceho vývoja.

C. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA

3.1. Zhodnotenie možností financovania obecného nájomného sektoru

V súčasnosti výstavbu, údržbu, opravy a modernizáciu nájomných bytov vo vlastníctve obcí možno financovať najmä prostredníctvom štátnych dotácií na výstavbu bytov podľa špecifických kritérií a zvýhodnených úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Prípadnými inými zdrojmi financovania môže byť obecný rozpočet (príjmy rozpočtu, úvery, zisk z hospodárskej činnosti obce a pod.), vybraté nájomné, programy zahraničnej pomoci, združovanie prostriedkov v rámci partnerstva obcí, donormi, podnikateľmi a zamestnávateľmi.

Štátne dotácie sa v súčasnosti poskytujú na :

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

Podpory z ŠFRB a štátne dotácie z MDRR SR na výstavbu nájomných bytov sú určené pre obce alebo neziskové organizácie poskytujúce všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu. Dotáciu možno poskytnúť na byty:

- bežného štandardu ak podlahová plocha bytu neprevyší **60 m²**
- nižšieho štandardu ak podlahová plocha bytu neprevyší **55 m²**

Pri výstavbe bytu v bytovom alebo polyfunkčnom alebo rodinnom dome, výstavbe bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou v bytovom dome alebo nebytovej budove, pri kúpe a dokončení rozostavaného bytu v bytovom dome alebo rodinnom dome možno poskytnúť dotáciu.

3.2. Ekonomické ukazovatele ovplyvňujúce podmienky bývania

Z aspektu ekonomického rozvoja bývania je podstatné si všímať ukazovatele, ktoré môžu rozvoj bývania ovplyvňovať. Je to predovšetkým štruktúra obyvateľov obce z pohľadu zastúpenia predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku vo vekovej štruktúre obyvateľstva v obci a z pohľadu zastúpenia ekonomicky aktívneho obyvateľstva.

Za **ekonomicky aktívne obyvateľstvo** sa považujú osoby, ktoré sú v pracovnom, členskom, služobnom alebo v obdobnom pomere k nejakej organizácii, družstvu, súkromnej osobe alebo inému právnomu subjektu, zamestnávateľa, pomáhajúci, nezamestnaní, osoby samostatne činné, a to bez ohľadu na dĺžku pracovného úväzku. Medzi ekonomicky aktívnych patria aj osoby v základnej vojenskej službe, náhradnej alebo civilnej službe, na vojenskom cvičení, vo väzbe a vo výkone trestu odňatia slobody -pokiaľ trval ich pracovný pomer, ženy na materskej (rodičovskej) dovolenke, ak trvá ich pracovný pomer a nezamestnaní. Pracujúci dôchodcovia nie sú zahrnutí do počtu ekonomicky aktívnych osôb. Do obyvateľstva v **predproduktívnom veku** sú zaradené osoby vo veku do 14 rokov. **V produktívnom veku** sú zaradení muži vo veku 15-59 rokov a ženy vo veku 15-54 rokov. **V poproduktívneho veku** sú zaradení muži vo veku od 60 a viac rokov a ženy vo veku 55 a viac rokov.

Ekonomickú aktivity obyvateľstva v obci v r.2001 až 2015 zachytáva nasledovná tabuľka:

V roku	2001	2015
Obyvateľstvo ekonomicky aktívne spolu		
%	58	59

II. Programová časť

D. RÁMCOVÉ CIELE BYTOVEJ POLITIKY NA OBDOBIE 10 - 40 ROKOV

4.1. Východiská a kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov

Pri stanovení potreby nových bytov k roku 2015 a 2055 je potrebné vychádzať predovšetkým z nasledovných ukazovateľov:

- demografický vývoj s predpokladaným vývojom počtu obyvateľov
- predpokladaný odpad bytového fondu
- počet trvalo obývaných bytov na 1000 trvalo bývajúcich
- počet obyvateľov na 1 trvalo obývaný byt

Podľa neutrálnej pravdepodobnejšej prognózy vývoja počtu obyvateľov by optimálne malo v r.2015 v obci bývať 500 osôb a v roku 2025, to malo byť 550 osôb, v roku 2055 optimálne 600-650. Kvantifikačný štandard pre obce v počte trvalo obývaných bytov do 1000 obyvateľov je v súčasnosti cca 310 bytov/1000 obyvateľov a koeficient obývanosti sa pohybuje v priemere 3,1 až 3,3 obyvateľa na 1 trvalo obývaný byt. Keď zoberieme do úvahy vyššie uvedené ukazovatele kvantifikácia nárokov na novú bytovú výstavbu do roku 2025 je nasledovná:

Optimálna potreba bytov pre 1000 obyvateľov	330
Predpokladaný bytový fond v roku 2055	310
Odpad bytového fondu	5
<u>Potreba novej bytovej výstavby</u>	<u>30</u>
Predpoklady vývoja bytového fondu v rokoch 2010 - 2020:	
Východiskový počet bytov v r. 2015	0
Predpokladaný odpad v rokoch 2015 - 2025	5
Nová bytová výstavba	140
Optimálna potreba bytov pre 1000 obyv.	450

Celková potreba novej bytovej výstavby od roku 2025 je optimálnych 40 bytových jednotiek (b.j.)

Na základe kvantifikácie nárokov na bytovú výstavbu do r. 2025 je charakteristika bytového fondu a jeho kvantitatívne ukazovatele k navrhovaným obdobiam nasledovná:

Ukazovateľ	Rok 2001	Rok 2015	Rok 2055
Počet obyvateľov	475	476	600 až 650

Základná potreba novej bytovej výstavby je navrhnutá na nových plochách, ale uvažuje sa tiež aj s možnosťou dostavby existujúcich obytných plôch. V nasledujúcej stati je uvedené územné rozloženie navrhovaného rozvoja bytového fondu a predpokladaný odpad bytového fondu spolu s potrebou novej bytovej výstavby v obci Slopná.

4.2. Ciele v obnove bytového fondu na nasledujúce roky

V politike rozvoja bývania obce Slopná sa navrhuje dlhodobo riešiť tieto konkrétne ciele:

- a) zabezpečiť v rozvoji bývania podmienky na výstavbu takého počtu bytov, ktorý by umožnil pokryť potreby obyvateľstva obce, vzhľadom na predpokladaný demografický rozvoj osôb v roku 2015 do roku 2025 nad úroveň aspoň 535 na úroveň minimálne ako v rokoch 1970 a 1980 a výhľadovo do roku 2055 až na 650 trvalo bývajúcich obyvateľov obce,
- b) zabezpečiť v rozvoji bývania podmienky na výstavbu takého počtu bytov tak, aby sa zastavili a zvrátili nepriaznivé tendencie rastu zahusťovania bytov
- c) zabezpečiť územnú pripravenosť na výstavbu bytov, technickej a občianskej vybavenosti v nových lokalitách sústredenej výstavby tak, aby investori mohli potenciálne začať s výstavbou bytových objektov,
- d) vytvárať podmienky pre rozvoj obecného nájomného bývania pre sociálne, na nájomné bývanie odkázané domácnosti, najmä mladé rodiny s trvalým pobytom v obci,
- e) v rámci bytového i nebytového fondu obce podporovať v spolupráci s podnikateľskými a inými subjektmi aj existenciu foriem bývania s nižším štandardom, zameraných na riešenie otázok neplatičov, neprispôsobivých občanov a pod. v potrebnom rozsahu,
- f) vo výstavbe najmä obecných nájomných bytov preferovať zastúpenie malometrážnych bytov,
- g) zrealizovať rozsah neobývaných bytov a pôsobiť v rámci možností samosprávy obce tak, aby sa zvýšil podiel reálneho fondu trvalo obývaných bytov na úkor neobývaných,
- h) postupne vytvárať podmienky pre operatívnu evidenciu začatých, rozostavaných a dokončovaných bytov, pre aktuálny prehľad prírastkov, úbytkov a stavu bytov v bytovom fonde na území obce s výhľadom založenia určitého registra bytov v obci,
- i) vzhľadom na očakávaný demografický vývoj obyvateľov obce vytvoriť podmienky pre výstavbu penziónu pre seniorov resp. hospicu, (prípadne spoločný projekt s obcami na Pružinskej doline,
- j) vytvárať podmienky na obnovu jestvujúcej stavebnej štruktúry formou prestavby, rekonštrukcie a modernizácie, ako aj podmienky pre zvýšenie obytného štandardu obytných lokalít z hľadiska dovybavenia zariadeniami sociálnej infraštruktúry, obchodno-obslužnými zariadeniami, ako aj z hľadiska zvýšenia kvantitatívnej a kvalitatívnej úrovne obytnej zelene,
- k) pre potreby ďalšieho rozvoja bývania aktualizovať lokality ÚPN zóny obce Slopná, resp. v rámci nového územného plánu obce pre výstavbu rodinných domov v IBV, drevodomov a podobne.

4.3. Návrh lokalít určených na výstavbu

Východiskom pre prípravu lokalít pre bytovú výstavbu je platná územnoplánovacia dokumentácia. Územný plán je legislatívnym nástrojom pre posúdenie všetkých činností na území obce a na zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja tým, že okrem iného určuje regulatívy pre priestorové, celkové funkčné využitie územia, určuje podmienky pre jeho využitie atď.

V Slopanej platí územný plán zóny obce Slopná ktorý bol schválený ešte v roku 1995. Platný územný plán zóny obce Slopná určil urbanistické zásady a územnotechnické podmienky pre rozvoj obce len v zásadných funkciách, ktorý po pozemkových úpravách ukončených už v r. 2011 je nedostatočný. Preto jednou z najdôležitejších funkcií obce a každej sídelnej štruktúry je vytvorenie podmienok pre bývanie a s tým priamo súvisí aj nový návrh zásad a podmienok pre výstavbu bytov vo všetkých základných formách bývania v etapách podľa rokov, ale aj tiež výhľadovo na ďalšie desiatky rokov.

Návrh, resp. do nového Územného plánu obce Slopná (ÚPN) v Slopnej sa preto navrhuje výstavba bytov v troch základných skupinách:

- komplexné bytová výstavba – bytové domy – (KBV)
- individuálne bytová výstavba – rodinné domy – drevodomy- (IBV)
- výstavba v rámci jestvujúcej zástavby – výstavba v podkroviach domov, nadstavby domov, výstavba v prelukách

Samotný rozvoj bývania sa môže realizovať v rámci hraníc zastavaného územia obce alebo na nových rozvojových plochách. Potencionálne možnosti pre rozvoj bývania v rámci hraníc zastavaného územia predstavujú prístavby, nadstavby a stavebné úpravy existujúcich objektov, výstavba vo voľných prelukách v rámci zástavby, využitie nadmerných záhrad v rodinnej zástavbe, možnosti zmien funkcie a v neposlednom rade nové byty v rámci výstavby alebo prestavby polyfunkčných domov.

V rámci záberu nových rozvojových plôch uvažovať v rámci nového ÚPN obce rozvoj bývania hlavne v lokalitách IBV na hraniciach intravilánu a v rozšírenom a v novom intraviláne - smer východ a západ t.j. Trstie a Visolaje a tiež využiteľnosť územia svahovitého terénu katastra obce Slopná.

4.4. Príprava lokalít pre bytovú výstavbu a ich zainvestovanie technickou infraštruktúrou:

Na zabezpečenie plnenia programu výstavby bytov(b.j.) v ďalšom období bude potrebné zabezpečiť, buď vlastnými silami obce, investormi alebo poverenou organizáciou, prípravu územia a výstavby a v rámci toho zabezpečiť, prípadne spolupracovať pri zabezpečovaní najmä takých úloh ako:

a) v oblasti prípravy územia :

- rozšírenie hraníc zastavaného územia obce o pozemky vytipované pre výstavbu, ktoré často majú charakter poľnohospodárskej pôdy,
- výkup pozemkov, vysporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, - prevod týchto pozemkov na pozemky stavebné,
- parcelácia, geodetické práce,
- zabezpečenie, obstaranie príslušných UŠ a ÚP a ich schvaľovanie, vrátane prípadných zmien v určení účelu územia,
- naplnenie predpokladov výstavby vyvolaných investícií (kanalizačné zberače, vodovody a pod.)

b) v oblasti prípravy projektovej dokumentácie

- príprava projektov infraštruktúry,
- príprava projektov vyvolaných investícií,
- príprava projektovej dokumentácie pre obstaranie obecných nájomných bytov výstavbou, prestavbou, dostavbou a podobne.

Príprava týchto podmienok výstavby bytov v obci by mala nadväzovať zo schválených, programovaných počtov a štruktúr bytov.

4.5. Opatrenia pre zlepšenie kvality jestvujúceho bytového fondu.

Pri návrhu koncepcie bytovej politiky obce je potrebné riešiť aj celkovú revitalizáciu jestvujúcich obytných zón, ktorá nemôže byť sústredená len na opravy a zatepľovanie bytových domov. Revitalizáciu je potrebné riešiť komplexne v celej zóne rekonštrukciou a prestavbou technickej infraštruktúry, vybavenia verejných plôch a priestranstiev, výstavbou potrebných plôch a zariadení na odstavovanie vozidiel a pod. Zároveň je potrebné pripraviť sa aj na to, že s rozvojom ekonomiky

a rastom životnej úrovne budú stúpať nároky aj na veľkosť plôch bytov (b.j.) a ich izbovitosť, na ich vybavenie a na vybavenie spoločných priestorov bytových domov (b.j.), t.j. na zvýšenie úrovne a kultúrnosti bývania vo všetkých atribútoch, ktoré naň majú vplyv.

Priemerná izbovitosť a plocha bytov v obci Slopná a na Slovensku je o poznanie nižšia ako vo vyspelejších štátoch Európskej únie, pričom reálne predpokladať, že sa úroveň a nároky na bývanie budú aj u nás približovať štandardom EÚ. Poukazuje na to požiadavka na priemernú obývanosť bytov (počet obyvateľov na bytovú jednotku) a požiadavka na počet bytov na 1 000 obyvateľov. Preto je potrebné uvažlivo plánovať izbovitosť nových bytov a aj ich úžitkové a obytné plochy. Pri plánovaných prestavbách a rekonštrukciách domov je potrebné uvažovať aj so zvyšovaním týchto ukazovateľov aj za cenu znížovania počtu bytov v domoch ich zlučovaním na plošne väčšie a aj viacizbové. Pamätať je potrebné aj na rekonštrukciu obytných domov a vybavenie a skvalitnenie spoločných zariadení a priestorov. Z uvedeného vyplýva, že úbytok bytov, domov (b.j.) neznamená len ich rušenie a zmenu funkcie, ale aj kvalitatívne zlepšovanie.

4.6. Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov

Programy rozvoja bývania, ako dlhodobé dokumenty usmerňovania rozvoja bývania obcí a miest, ak chcú byť efektívne, musia mať adekvátne garantované dlhodobé, stabilné podmienky k možnostiam čerpania určitej pomoci zo strany verejných prostriedkov. Dnes tomu tak žiaľ nie je, pretože platí každoročne sa opakujúca situácia pridelovania dotácií princípom „do vyčerpania zásob“. Najdôležitejším zdrojom konkrétnej a reálnej pomoci pri výstavbe obecných nájomných bytov sú v súčasnosti prostriedky, ktoré obce môžu získať ŠFRB a dotácií MDRR SR. Obec Slopná môže dotáciu získať pri dodržaní príslušných podmienok vo veľkosti bytov, v nákladoch na m. j. bytu a pod., napr. na výstavbu nového bytu v bytovom dome s bežným štandardom až do výšky 70 % z obstarávacieho nákladu bytu, ak priemerné náklady na 1 m² podlahovej plochy bytu v bytovom dome t.j. nepresiahnu napr. výšku 585,- €/ m². Zvyšnú čiastku, t. zn. 30 % obstarávacích nákladov na byt môže obec získať vo forme dlhobohkej pôžičky.

Obstarávanie nájomných bytov	Priemerná podlahová plocha bytov v dome	Max. priemerný oprávnený náklad stavby na 1 m ² podlahovej plochy bytu*	Max. podiel dotácie
KÚPA			
Bežný štandard	do 50 m ²	900 €	40%
	od 50 m ² do 56 m ²	890 €	35%
	od 56 m ² do 60 m ²	880 €	30%
Nižší štandard	do 45 m ²	605 €	75%
	od 45 m ² do 55 m ²	585 €	70%

*Maximálny priemerný oprávnený náklad stavby na 1 m² podlahovej plochy bytu je vypočítaný z celkovej obstarávacej ceny stavby vrátane DPH.

4.7. Hlavné ciele programu rozvoja bývania obce Slopná:

Riešenie rozvoja bývania sa celkovo má zabezpečovať:

- a) podporou lepšieho využívania existujúceho bytového fondu v zmysle zastavenia rastu počtu neobývaných bytov, prípadne zníženia ich počtu napr. zvýšením daní z neobývaných bytov, príp. podpora prenajímania bytov a ich súčastí,
- b) novou výstavbou bytov a domov (b.j.) tak, aby počet trvalo obývaných bytov v roku 2025 bol minimálne 140 a v roku 2055 minimálne 310.

4.8. Zabezpečenie cieľov programu rozvoja bývania:

Formy naplnenia cieľov spočívajú:

- v zabezpečení vypracovania nového územného plánu obce Slopná, prípadne aktualizácie jej zón všeobecne,
- v príprave podkladov a vlastné zabezpečovanie rozširovania intravilánu obce v prihliadnutím na „PPÚ v katastrálnom území Slopná – Plán spoločných a verejných zariadení a opatrení“,
- v podpore vyčleňovania finančných prostriedkov na výkup pozemkov na výstavbu bytov a domov,
- v aktívnom vyhľadávaní vhodných subjektov pre zainvestovanie pozemkov rozvojových lokalít, určených na výstavbu bytov, domov (b.j.),
- v operatívnom a časovo kratšom vybavovaní územných a stavebných konaní

Podmienky pre naplnenie cieľov

- spolupráca s dodávateľmi energetických a iných služieb v oblasti územnej dokumentácie,
- príprava projektov technickej infraštruktúry a pomoc pri získavaní dotácií na výstavbu vodovodov, kanalizácií a komunikácií,
- konzultačná pomoc pre spracúvaní urbanistických štúdií lokalít i projektových riešení stavieb,
- pomoc pri obstarávaní dotácií na prípravu územia, pre výstavbu nájomných bytov a pri rekonštrukciách, zatepľovaní a odstraňovaní porúch v bytových domoch, v domoch (v b.j.).

Požiadavky na MD a RR SR a ŠFRB:

- dotácie štátu a pôžičky na výstavbu bytov všeobecne, zvlášť ale v budúcnosti špecifikovaných obecných nájomných bytov,
- dotácie štátu na prípravu územia a výstavbu infraštruktúry - podľa konkrétnych riešení.

Tento „**Program rozvoja bývania obce Slopná na r. 2015 - 2055**“ bol schválený uznesením č.: **39/2015** Obecného zastupiteľstva Slopná, konaného dňa : **26.6.2015**

Ing. Štefan Hrenák
starosta obce