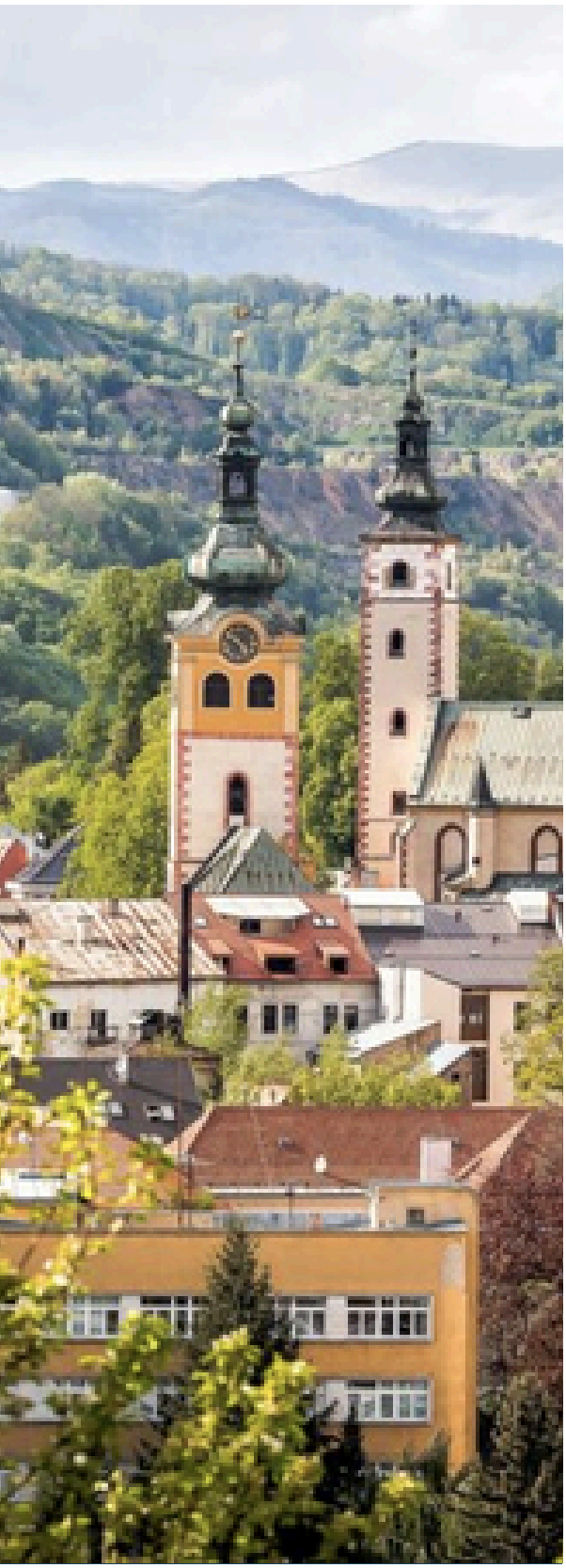
MESTO BANSKÁ BYSTRICA
Československej armády 26,
974 01 Banská Bystrica
www.banskabystrica.sk

INŠTITÚT AKTÍVNEHO BÝVANIA
Záhradnícka 70,
821 08 Bratislava
www.institutab.sk



Program rozvoja bývania mesta **Banská Bystrica** do roku 2035



Úvod

....



/ 2025

Úvodné stretnutie pracovnej skupiny

Inštitút Aktívneho Bývania

SPOLUPRACOVŇA



Zdroj: archív mesta Banská Bystrica

Obsah

ANALYTICKÁ ČASŤ

Demografia 5
- Vývoj počtu obyvateľov 5
- Vývoj počtu obyvateľov - rozdelenie podľa pohlavia 5
- Vývoj počtu obyvateľov, rast/pokles v obciach v okrese Banská Bystrica od roku 2000 6
- Vývoj počtu živonarodených a zomretých
- Mediánový/priemerný vek obyvateľstva (v rokoch) 7
- Index starnutia obyvateľov okresu v % 8
- Vývoj prírastku obyvateľstva (prirodzený prírastok, migračné saldo, celkový prírastok) 9
- Veková štruktúra obyvateľov mesta Banská Bystrica 10
- Vzdelanostná štruktúra obyvateľov mesta Banská Bystrica 12
- Vzdelanostná štruktúra obyvateľov mesta Banská Bystrica 13

Systém prestupného bývania (system level housing) v kontexte aktivít zameraných na podporu riešení MRK 14

Historický kontext bývania 16
- Formovanie a historický vývoj priestoru mesta 16
- Výstavba po druhej svetovej vojne (technológia panelových domov) 16
- Bytová výstavba v Banskej Bystrici po roku 1989 17
- Mestské časti Banskej Bystrice – Charakteristika 18
- Predpokladaný budúci rozvoj 18
- Zásady pre rozvoj bývania a zástavby 20

Zhodnotenie bytového fondu 21
- Zhodnotenie využívania bytového fondu 24
- Ekonomické podmienky rozvoja bývania 25
- Podnikanie v okrese Banská Bystrica a pracovné príležitosti 26
- Dopyt po mestskom bývaní – Mestské byty v Banskej Bystrici 26
- Prehľad nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica a MBB, a. s. 29
- Bilancovanie potrieb rozvoja bývania 31
- Porovnanie prístupu k bývaniu v PHSR BBSK 2022 – 2030 a PRM Banská Bystrica 2030 31

STRATEGICKÁ ČASŤ 33
Vízia v oblasti bývania do r. 2035 34
SWOT diagram 35
Identifikované problémy 38
42

IMPLEMENTAČNÁ ČASŤ 43
Strategický zámer 1 45
Strategický zámer 2 46
Strategický zámer 3 47
Strategický zámer 4 49
Strategický zámer 5



ANALYTICKÁ ČASŤ

Demografia

Vývoj počtu obyvateľov v meste Banská Bystrica

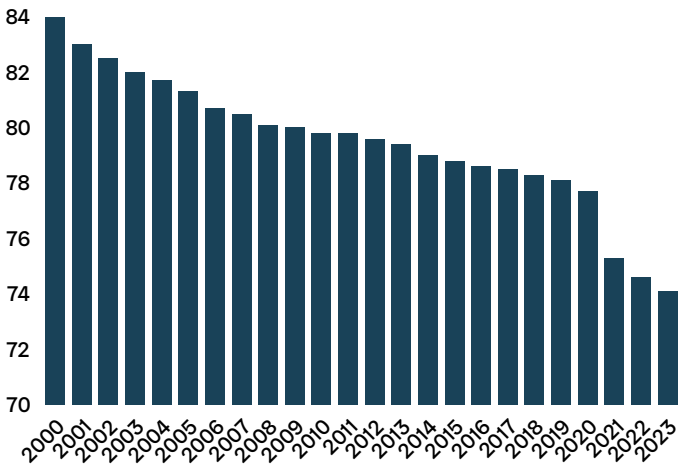
Podľa oficiálnych údajov, ktoré realizoval Štatistický úrad Slovenskej republiky (ďalej len ŠÚ SR), malo mesto Banská Bystrica v roku 2023 až 74 065 obyvateľov, čo ho robí šiestym najväčším mestom na Slovensku. Vývoj počtu obyvateľov tohto dôležitého krajského a okresného mesta znázorňuje prvý graf, z ktorého vyplýva, že od roku 2000 do roku 2023 Banská Bystrica stratila viac ako 9935 obyvateľov, čo predstavuje 11,83 %. Celkovo možno konštatovať, že za posledných 20 rokov počet obyvateľov Banskej Bystrice kontinuálne klesal. Medzi hlavné príčiny tohto populačného vývoja Banskej Bystrice patrí nepochybne predovšetkým proces suburbanizácie (sťahovania sa obyvateľstva).

Banská Bystrica by mala zvýšiť atraktivitu pre mladé rodiny a študentov dostupným bývaním, kvalitnou predškolskou starostlivosťou a podporou zamestnanosti v moderných odvetviach. Súčasne je potrebné systematicky pripravovať infraštruktúru pre starnúcu populáciu, komunitné služby, opatrovateľskú starostlivosť a zdravotné programy. Mesto by malo aktívne spolupracovať s okolitými obcami na spoločnej dopravnej, bytovej a sociálnej politike, aby suburbanizácia mala udržateľný charakter. Kľúčové je prepojiť demografické údaje so strategickým plánovaním a posilniť identitu Banskej Bystrice ako živého centra stredného Slovenska.

Vývoj počtu obyvateľov - rozdelenie podľa pohlavia v meste Banská Bystrica

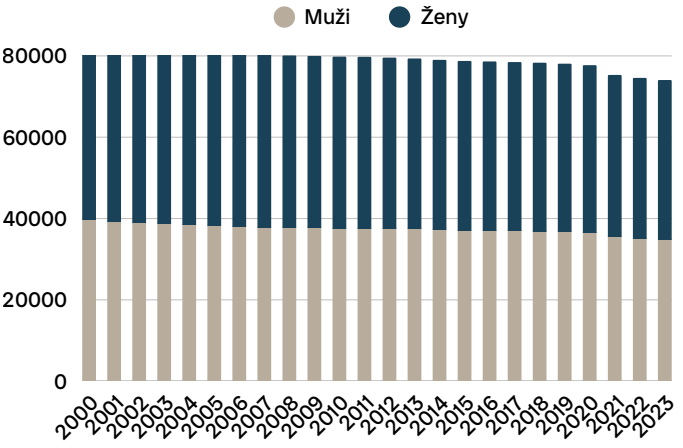
Ďalší graf zobrazuje vývoj počtu mužov a žien v meste Banská Bystrica za obdobie rokov 2000 – 2023. Tieto údaje poukazujú na vyššie zastúpenie žien v Banskej Bystrici počas celého sledovaného obdobia. V Banskej Bystrici, rovnako ako v mnohých iných mestách, žije viac žien ako mužov, čo je výsledkom viacerých faktorov. Jedným z hlavných dôvodov je dlhšia priemerná dĺžka života žien. Štatistiky ukazujú, že ženy sa dožívajú v priemere o 6 – 7 rokov viac ako muži, čo je spôsobené kombináciou biologických faktorov a životného štýlu. Muži sú totiž náchylnejší na srdcovocievne ochorenia a iné vážne zdravotné problémy, ktoré môžu skrátiť ich život. Vyššia úmrtnosť mužov v mladšom veku taktiež zohráva významnú úlohu. Muži častejšie zomierajú v dôsledku rizikového správania, ako je fajčenie, nadmerná konzumácia alkoholu či nebezpečné športy.

Graf č.1: Vývoj počtu obyvateľov



Zdroj dát: Štatistický úrad SR

Graf č.2 : Vývoj počtu mužov a žien



Zdroj dát: Štatistický úrad SR

Okrem toho sú viac vystavení dopravným nehodám, pracovným úrazom a násilným úmrtiam. Samovraždy sú taktiež častejšie medzi mužmi ako medzi ženami, čo ovplyvňuje celkový demografický pomer. Ďalším faktorom je migrácia, keďže muži častejšie odchádzajú za prácou do zahraničia alebo do väčších miest, kde sú lepšie pracovné príležitosti. V mestách ako Banská Bystrica sa to môže prejaviť tým, že v populácii ostáva viac žien, najmä v starších vekových skupinách. To súvisí aj s tým, že ženy žijú dlhšie, a preto v dôchodkovom veku výrazne prevažujú nad mužmi. Tento rozdiel v počte žien a mužov je teda prirodzeným dôsledkom kombinácie biologických, zdravotných a sociálnych faktorov.

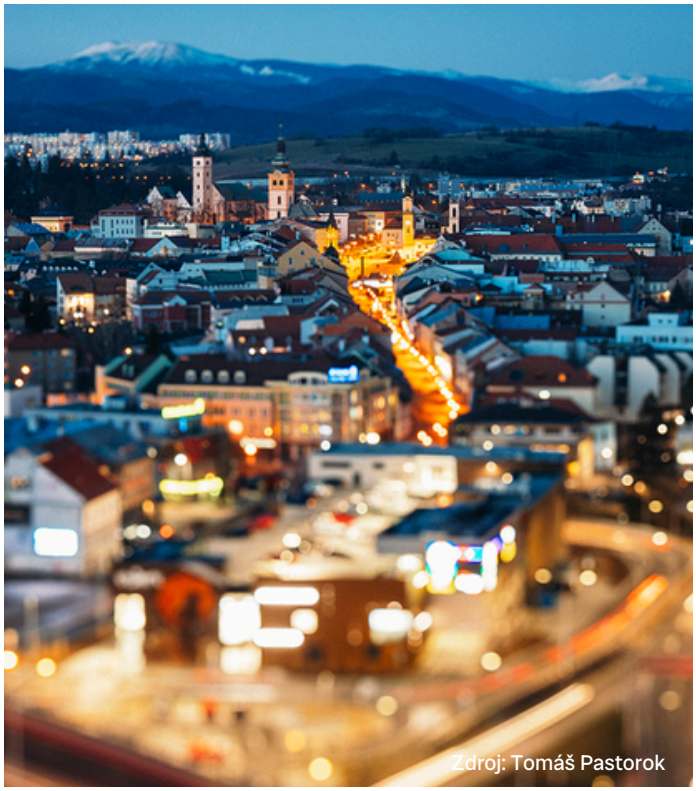
Mesto Banská Bystrica by malo cielene podporovať zdravý životný štýl a prevenciu ochorení u mužov, čím by sa znížila ich predčasná úmrtnosť. Potrebné je tiež vytvárať kvalitné pracovné príležitosti priamo v regióne, aby sa obmedzila migrácia mužov za prácou mimo mesta. Mesto môže rozvíjať programy psychologickej podpory a duševného zdravia, keďže muži sú viac ohrození samovraždami a rizikovým správaním. Zároveň je vhodné prispôsobiť sociálne a zdravotné služby faktu, že ženy v staršom veku tvoria výrazne väčšiu časť obyvateľstva.

Vývoj počtu obyvateľov, rast/pokles v obciach v okrese Banská Bystrica od roku 2000

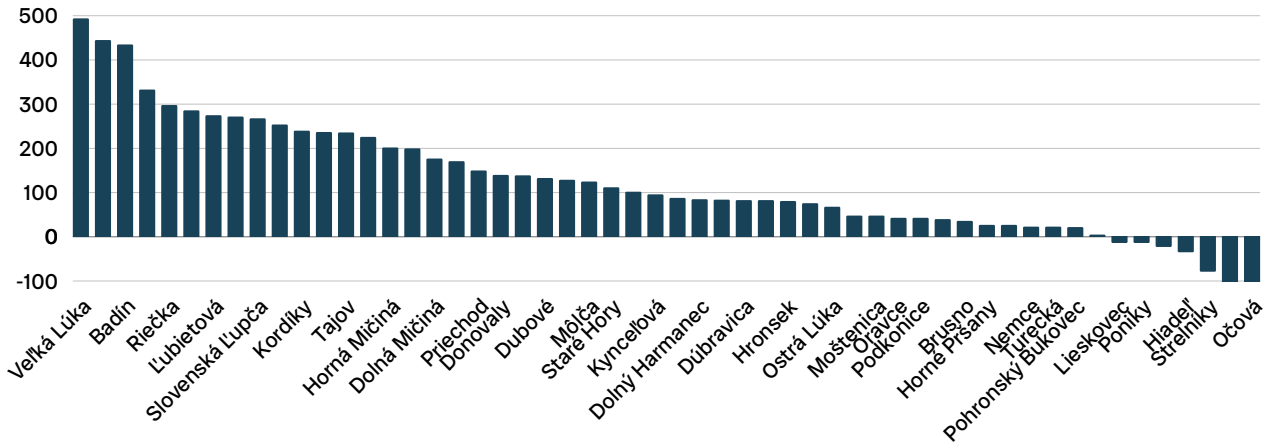
Tretí graf znázorňuje demografické zmeny v satelitných obciach nachádzajúcich sa v blízkosti Banskej Bystrice za obdobie rokov 2000 až 2023. Hlavným trendom, ktorý možno z grafu očakávať, je rast populácie v okolitých obciach, čo súvisí s procesom suburbanizácie. Tento proces znamená presun obyvateľov z mesta do jeho okolia, najmä ľudí s vyšším vzdelaním a vyššou životnou úrovňou, ktorí hľadajú pokojnejšie prostredie na bývanie, lepšie podmienky na rodinný život a často aj priaznivejšie ceny nehnuteľností. Z údajov zrejme vyplýva, že niektoré satelitné obce zaznamenali výrazný nárast počtu obyvateľov, pričom tento rast mohol byť spôsobený novou výstavbou rodinných domov, lepšou dopravnou dostupnosťou do Banskej Bystrice a celkovou atraktivitou vidieckeho prostredia. Naopak, niektoré obce mohli zaznamenať stagnáciu alebo len mierny rast, a to v závislosti od dostupnosti infraštruktúry, pracovných príležitostí či kvality služieb. Celkovo tento trend naznačuje preskupovanie obyvateľstva v regióne – kým samotná Banská Bystrica stratila obyvateľov, jej okolie zaznamenalo prírastok, čo poukazuje na dynamický vývoj urbanizačných procesov v oblasti.

Mesto by malo aktívnejšie spolupracovať so satelitnými obcami na spoločnej dopravnej a infraštruktúrnej politike, aby suburbanizácia nespôsobovala dopravné zápchy či tlak na služby. Kľúčovým problémom je však nedostatok cenovo dostupných bytov a domov priamo v Banskej Bystrici. Mladé rodiny si ich často nemôžu dovoliť, preto odchádzajú bývať na vidiek, kde je bývanie dostupnejšie a častejšie vo forme rodinných domov. Preto je nevyhnutné rozvíjať ponuku dostupného bývania v meste, podporiť výstavbu štartovacích a nájomných bytov a zároveň regulovať ceny nehnuteľností cez mestské investície či spoluprácu so súkromnými developermi. Okrem toho je dôležité posilniť občiansku vybavenosť, služby a komunitný život v meste, aby sa zachovala jeho atraktivita oproti okolitému prostrediu a rodiny mali dôvod zostať priamo v Banskej Bystrici.


Zdroj: archív mesta Banská Bystrica


Zdroj: Tomáš Pastorok

Graf č.3: Úbytok alebo prírastok obyvateľstva v satelitných obciach v okolí Banskej Bystrice od roku 2000 do roku 2023

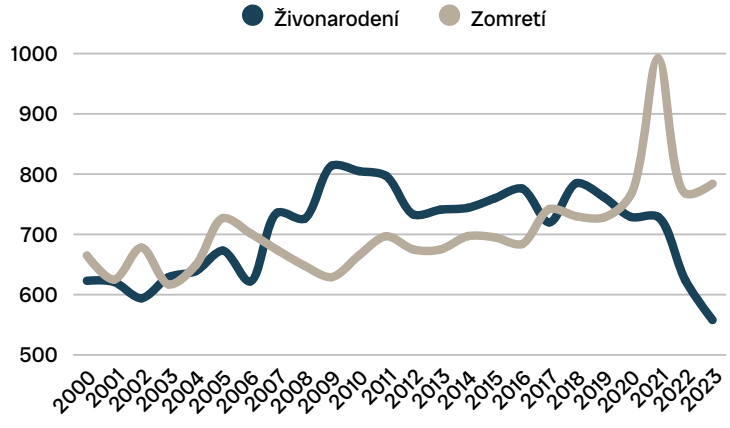


Zdroj dát: Štatistický úrad SR

Vývoj počtu živonarodených a zomretých v meste Banská Bystrica

Počty narodených a zomretých v Banskej Bystrici sa v priebehu sledovaného obdobia menili, pričom dlhodobo dochádzalo k striedaniu období s miernym prebytkom narodených a období, keď zomieralo viac ľudí ako sa narodilo. Výrazná zmena nastala v roku 2021,2022 a 2023 keď v meste zomrelo výrazne viac osôb, ako sa narodilo. Tento negatívny vývoj možno pripísať viacerým faktorom, pričom jedným z hlavných bol dopad pandémie Covid-19, ktorá spôsobila zvýšenú úmrtnosť, najmä medzi staršími obyvateľmi. Zároveň sa prejavujú aj dlhodobé demografické trendy, akými sú starnutie populácie a nižšia pôrodnosť. Ako vyplýva z dostupných údajov, proces starnutia sa v Banskej Bystrici postupne prehlbuje, čo môže v budúcnosti viesť k pokračujúcemu poklesu prirodzeného prírastku a ďalšiemu nárastu priemerného veku obyvateľstva.

Graf č.4: Vývoj počtu živonarodených a zomretých.



Zdroj dát: Štatistický úrad SR

Postupný pokles počtu narodených detí naznačuje, že bez zásahu môže Banská Bystrica čeliť trvalému úbytku populácie, strate pracovnej sily a zvyšujúcemu sa tlaku na zdravotníctvo, sociálne služby a verejné financie.

Preto je nevyhnutné, aby mesto prijalo konkrétne opatrenia smerujúce k zmierneniu tohto negatívneho trendu. Odporúčané kroky zahŕňajú:

- ·Posilniť podporu mladých rodín a zvýšiť atraktivitu mesta pre mladých ľudí prostredníctvom dostupného bývania, kvalitnej predškolskej starostlivosti a pracovných príležitostí.
- ·Integrovať demografické údaje do strategického plánovania rozvoja mesta, vrátane bytovej politiky, dopravy, školstva a zdravotníctva.
- ·Investovať do zdravotnej a sociálnej infraštruktúry zameranej na staršiu populáciu, vrátane komunitných služieb, opatrovateľskej starostlivosti a preventívnych zdravotných programov.
- ·Vytvárať podmienky pre stabilizáciu a návrat mladých ľudí do mesta cez podporu vysokoškolského vzdelávania, inovácií, kultúry a športu.
- ·Spolupracovať s okolitými obcami a Banskobystrickým krajom na koordinovanej regionálnej demografickej stratégii.

Vývoj počtu narodených a zomretých v Banskej Bystrici jednoznačne poukazuje na zhoršujúcu sa demografickú rovnováhu, ktorá už dnes ovplyvňuje fungovanie mesta. Z dostupných údajov vyplýva, že nepriaznivý pomer medzi pôrodnosťou a úmrtnosťou nie je len dočasným javom, ale súčasťou širšieho dlhodobého trendu. Pokiaľ sa tomuto vývoju nebude venovať systematická pozornosť, môže mesto čeliť ďalšiemu znižovaniu počtu obyvateľov a oslabeniu ekonomickej a sociálnej stability.

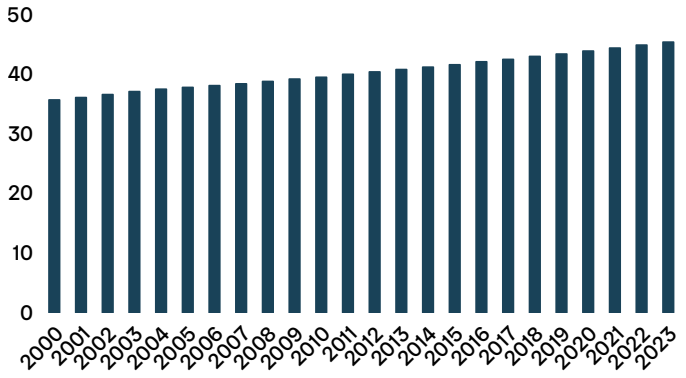
Banská Bystrica by mala posilniť dostupnosť a rozmanitosť bývania, najmä štartovacích a nájomných bytov, aby mladí ľudia mali dôvod zostať v meste a zakladať si tu rodiny. Zároveň je potrebné rozvíjať kvalitné školstvo, univerzitné prostredie, kultúru, šport a moderné služby, ktoré zvyšujú atraktivitu mesta pre mladú generáciu. Veľký dôraz treba klásť aj na prevenciu a zdravý životný štýl, aby sa znížila predčasná úmrtnosť, posilniť zdravotnú infraštruktúru a programy zamerané na civilizačné ochorenia.

Dôležité je rozvíjať aj komunitné a opatrovateľské služby pre staršiu populáciu, čím sa zlepší kvalita života seniorov a zmiernia dôsledky rastúcej úmrtnosti.

Mediánový/priemerný vek obyvateľstva (v rokoch) v meste Banská Bystrica

Práve na starnutie populácie v Banskej Bystrici poukazuje graf 5. Ako vidno, zatiaľ čo v roku 2000 bola mediánová (stredná) hodnota veku obyvateľov Banskej Bystrice 35,8 roka, v roku 2023 to bolo už 45,5 roka. Za posledných 23 rokov tak typický obyvateľ Banskej Bystrice zostarol takmer o 10 rokov.

Graf č.5: Mediánový vek obyvateľstva (v rokoch)



Zdroj dát: Štatistický úrad SR

Tento trend je dôsledkom viacerých faktorov:

- nízka pôrodnosť a odchod mladých do väčších miest alebo zahraničia,
- zvyšovanie dĺžky života, čo prirodzene zvyšuje podiel starších ľudí,
- nedostatočná migrácia mladých rodín do mesta – čo je problémom aj v iných regiónoch Slovenska.

Čo to znamená pre mesto?

1. Zdravotná a sociálna infraštruktúra bude musieť byť viac orientovaná na seniorov.
2. Školy a škôlky budú v dlhodobom horizonte potrebovať menej kapacít.
3. Pracovný trh sa môže stretnúť s nedostatkom pracovnej sily, najmä v technických a služobných profesiách.
4. Mestské plánovanie by malo zohľadniť potreby staršej populácie – bezbariérovosť, dostupnosť zdravotnej starostlivosti, vhodné bývanie.

Tento trend je dôsledkom viacerých faktorov:

- nízka pôrodnosť a odchod mladých do väčších miest alebo zahraničia,
- zvyšovanie dĺžky života, čo prirodzene zvyšuje podiel starších ľudí,
- nedostatočná migrácia mladých rodín do mesta – čo je problémom aj v iných regiónoch Slovenska.

Čo to znamená pre mesto?

1. Zdravotná a sociálna infraštruktúra bude musieť byť viac orientovaná na seniorov.
2. Školy a škôlky budú v dlhodobom horizonte potrebovať menej kapacít.
3. Pracovný trh sa môže stretnúť s nedostatkom pracovnej sily, najmä v technických a služobných profesiách.
4. Mestské plánovanie by malo zohľadniť potreby staršej populácie – bezbariérovosť, dostupnosť zdravotnej starostlivosti, vhodné bývanie.

Výhľad do budúcnosti

Podľa predikcií (napr. Integrovaná územná stratégia FMO) sa bude mediánový vek aj naďalej zvyšovať, pričom v roku 2050 sa môže priblížiť až k hranici 47 – 48 rokov. Tento trend je síce prirodzený, ale predstavuje výzvu pre udržateľný rozvoj mesta.

Ak bude mať Banská Bystrica ambíciu zostať živým mestom, bude potrebné:

- pritiahnuť mladé rodiny a vysokoškolákov,
- podporiť zamestnanosť mladých,
- zvýšiť atraktivitu mesta ako miesta pre život a podnikanie.

Starnutie obyvateľstva nie je výlučne problémom Banskej Bystrice – ide o celoslovenský trend, ktorý ovplyvňuje všetky regióny krajiny, vrátane vidieckych oblastí aj veľkých miest. Podľa údajov Štatistického úradu SR aj odborných demografických štúdií sa Slovensko radí medzi najrýchlejšie starnúce krajiny v Európe.

Celoslovensky rastie podiel seniorov, znižuje sa počet ekonomicky aktívnych obyvateľov a v dôsledku toho sa zvyšuje tlak na dôchodkový systém, zdravotníctvo a verejné financie. Tento demografický vývoj má vážne dôsledky na udržateľnosť verejných služieb, konkurencieschopnosť krajiny i kvalitu života obyvateľov.

Aby Banská Bystrica zabránila rýchlemu zvyšovaniu mediánového veku, musí sa stať atraktívnejšou pre mladé rodiny a študentov. Dôležité je podporiť príchod nových obyvateľov cez migráciu, napríklad ponukou moderných nájomných bytov alebo benefitov pre absolventov univerzít, ktorí sa rozhodnú zostať v meste. Mesto by malo tiež podporovať zakladanie rodín a vyššiu pôrodnosť cez prorodinné opatrenia, aby sa prirodzene zlepšila veková štruktúra obyvateľov.

Index starnutia obyvateľov okresu v %

Zaujímavým ukazovateľom je i to, ako rýchlo či pomaly starneme. Index starnutia v okrese Banská Bystrica dosiahol hodnotu 156,88 čo znamená, že na 100 obyvateľov v predproduktívnom veku pripadalo viac ako 157 obyvateľov v poproduktívnom veku.

Tabuľka 1: Index starnutia v okrese Banská Bystrica

Rok	Spolu	Muži	Ženy
2013	110,3	83,03	139,18
2014	113,55	85,92	142,66
2015	117,4	90,16	145,99
2016	122,37	95,14	150,73
2017	126,55	99,11	155,18
2018	130,03	101,76	159,56
2019	135,07	106,21	165,2
2020	138,71	109,22	169,62
2021	139,95	109,78	171,9
2022	144,7	113,11	178,19
2023	149,57	116,9	183,86
2024	156,88	122,79	192,6

Zdroj dát: Štatistický úrad SR

V každom sledovanom roku je index starnutia vyšší u žien než u mužov – v roku 2024 až 192,6 % oproti 122,79 % u mužov. Tento rozdiel odráža dlhšiu strednú dĺžku života u žien, ale zároveň znamená, že medzi seniorskou populáciou bude narastať počet osamelo žijúcich žien, čo si vyžaduje špecifickú sociálnu a bytovú politiku (napr. dostupné jednoizbové byty, komunitné bývanie, opatrovateľské služby).

Banská Bystrica sa podľa údajov dlhodobo mení na mesto s prevahou staršej populácie. Index starnutia už dávno prekročil hranicu 100 %, čo znamená, že starnutie nie je len budúci problém, je to realita súčasnosti.

Riešením je rozšírenie prorodinných opatrení a vytváranie podmienok, aby mladí ľudia ostávali alebo sa prisťahovali do mesta, čím by sa zlepšil pomer medzi generáciami. Zároveň je potrebné rozvíjať bývanie a služby pre seniorov, najmä osamelo žijúce ženy, aby mali dostupnú a dôstojnú podporu.

Vývoj prírastku obyvateľstva (prirodzený prírastok, migračné saldo, celkový prírastok) v meste Banská Bystrica

Týmto sa dostávame k vývoju prírastku obyvateľstva. Taktiež tu môžeme pozorovať, ako od prelomu rokov 2019 až 2022 dochádza k zrýchleniu prirodzeného úbytku obyvateľstva (vyšším počtom zomretých ako narodených) i celkovému úbytku obyvateľstva. Celkový úbytok obyvateľstva je do určitej miery spôsobený taktiež dlhodobo záporným migračným saldom.

Podobne ako v meste Banská Bystrica aj na celonárodnej úrovni Slovensko čelí v posledných rokoch zrýchlenému prirodzenému úbytku obyvateľstva, teda situácii, keď počet zomretých výrazne prevyšuje počet narodených. Tento trend sa začal zreteľne prejavovať najmä po roku 2019 a dramaticky sa prehĺbil v období pandémie (2020 – 2022), kedy Slovensko zaznamenalo historicky najväčšie záporné prirodzené prírastky od druhej svetovej vojny.

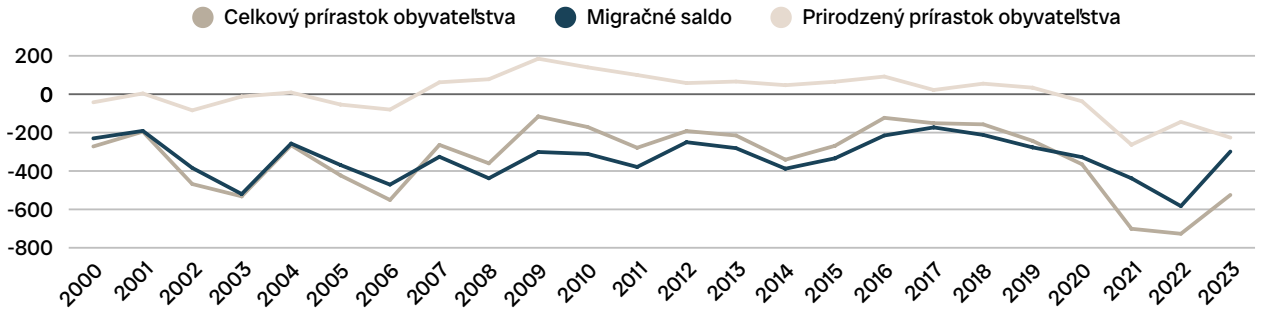
Podobnosti medzi mestom Banská Bystrica a Slovenskom ako celkom:

- Negatívny prirodzený prírastok: Tento jav je od roku 2020 badateľný prakticky vo všetkých krajoch Slovenska. V roku 2021 mal celý štát rekordný prirodzený úbytok vyše 14-tisíc obyvateľov (zdroj: ŠÚ SR).
- Dlhodobo záporné migračné saldo v regiónoch: Hoci Bratislava a niektoré satelitné obce zaznamenávajú mierne kladné migračné saldo, väčšina krajských a okresných miest – vrátane Banskej Bystrice – stráca obyvateľov odchodom do iných častí Slovenska alebo do zahraničia.
- Celkový úbytok obyvateľstva: Tento trend je na celoslovenskej úrovni badateľný už od roku 2020. Slovensko ako celok prvýkrát od roku 2003 zaznamenalo pokles populácie, pričom v čistom súčte za roky 2020 až 2024 stratilo viac než 40-tisíc obyvateľov (narodení plus prisťahovaní mínus zomrelí plus odsťahovaní).

To, čo vidíme v grafe pre Banskú Bystricu, zrýchľujúci sa pokles obyvateľstva, nie je výnimočnou situáciou, ale odrážajúcim sa obrazom celoslovenskej demografickej krízy. Táto situácia predstavuje významnú výzvu pre verejnú politiku, najmä v oblasti bývania, školstva, zdravotníctva, dôchodkového systému a regionálneho rozvoja.

Ak chce Slovensko zvrátiť tento trend, bude musieť prijať opatrenia nielen na podporu pôrodnosti, ale aj na stabilizáciu a návrat mladých ľudí do regiónov, vrátane stredného Slovenska a miest ako je Banská Bystrica.

Graf č.6: Vývoj prírastku obyvateľstva



Zdroj dát: Štatistický úrad SR

Mesto by mohlo rozvíjať programy na prilákanie Slovákov zo zahraničia späť domov, napríklad zvýhodneným bývaním alebo integračnými službami pre navrátilcov. Zároveň je dôležité podporovať multikultúrne a otvorené prostredie, ktoré by dokázalo pritiahnuť aj cudzincov a prispieť tak k zlepšeniu migračnej bilancie. Okrem toho môže Banská Bystrica investovať do moderných mestských projektov (eko-doprava, smart-city riešenia), ktoré zvýšia jej konkurencieschopnosť a pritiahnu nových obyvateľov.

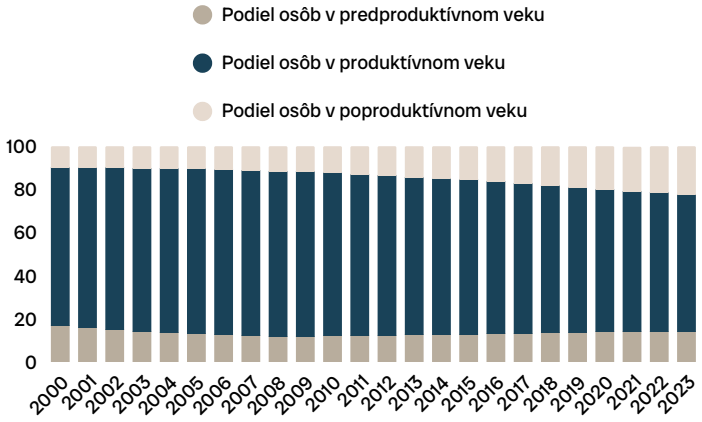
Veková štruktúra obyvateľov mesta Banská Bystrica

Zmenu vekovej štruktúry obyvateľov znázorňuje graf 7, z ktorého je zrejmé, že v meste Banská Bystrica za uplynulé dve desaťročia dochádza k výraznému starnutiu populácie. Najvýraznejším trendom je neustále narastajúci podiel osôb v poproduktívnom veku (65 a viac rokov) a zmenšujúci sa podiel obyvateľov v produktívnom veku (15 – 64 rokov).

V roku 2000 predstavovali seniori iba 8,91% celkovej populácie. Do roku 2023 ich podiel narástol na 22,2%, čo znamená viac ako zdvojnásobenie za 23 rokov. Tento trend je dlhodobý a konzistentný – každým rokom podiel starších obyvateľov narastá, pričom najväčší nárast nastal po roku 2010. Naopak, podiel ľudí v produktívnom veku (teda tých, ktorí sú ekonomicky aktívni a prispievajú do verejných systémov) v roku 2000 predstavoval 73,11% populácie, no do roku 2023 klesol na 63,64%. Ide o pokles takmer o 10 percentuálnych bodov, čo má priamy dopad na pracovný trh, daňové príjmy, ale aj na zabezpečenie starobných dôchodkov a sociálnych služieb. Podiel osôb v predproduktívnom veku (deti a mladí do 14 rokov) sa v rovnakom období znížil len mierne – zo 17,08% v roku 2000 na 14,16 % v roku 2023. Tento údaj však poukazuje na dlhodobý problém nízkej pôrodnosti a nedostatočného generačného dopĺňania populácie.

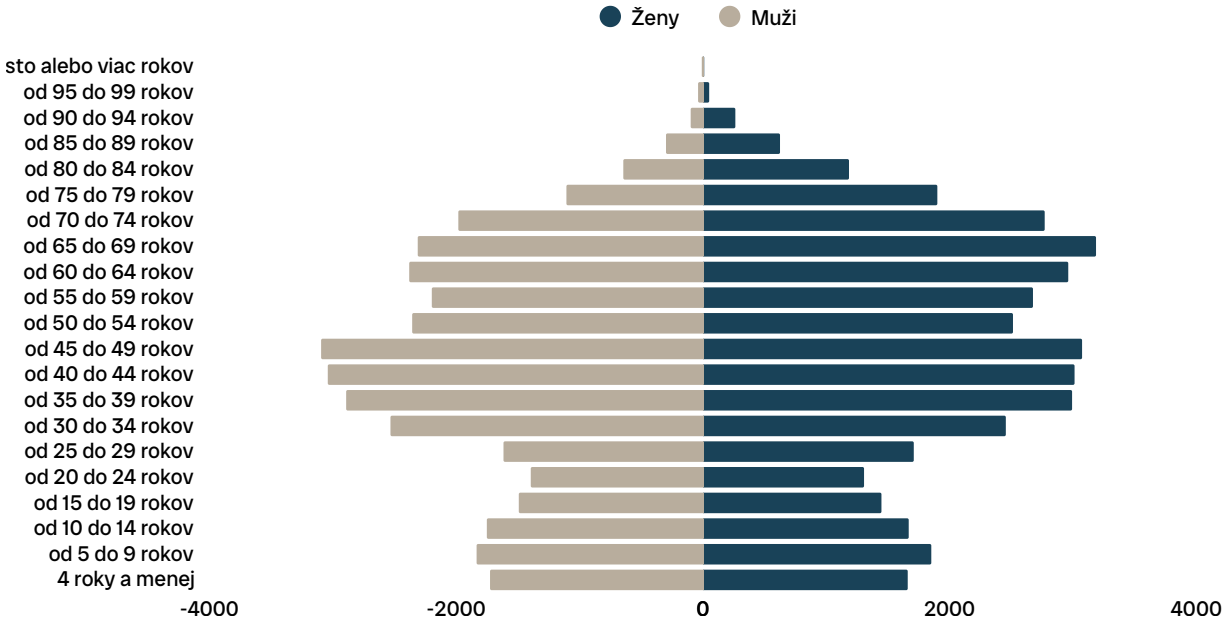
Na zmenu vekovej štruktúry by mala Banská Bystrica reagovať rozvojom prorodinných opatrení, ktoré podporia vyššiu pôrodnosť a dlhodobé dopĺňanie mladšej generácie. Zároveň je potrebné cielene posilniť služby a infraštruktúru pre seniorov, keďže ich podiel na populácii bude naďalej narastať. Pokles ekonomicky aktívneho obyvateľstva si vyžaduje opatrenia na udržanie čo najväčšieho počtu ľudí v produktívnom veku v meste, napríklad zlepšením životných podmienok a motiváciou zostať. Vzhľadom na klesajúci podiel detí a mladých je kľúčové investovať do škôl a voľnočasových aktivít, aby sa mesto stalo atraktívnym pre mladé rodiny. Mestské plánovanie by malo dlhodobo vychádzať z tejto meniacej sa vekovej štruktúry a flexibilne reagovať na potreby jednotlivých generácií.

Graf č.7: Vývoj obyvateľstva podľa ekonmických vekových skupín



Zdroj dát: Štatistický úrad SR

Graf č.8: Vývoj obyvateľstva podľa ekonomických vekových skupín

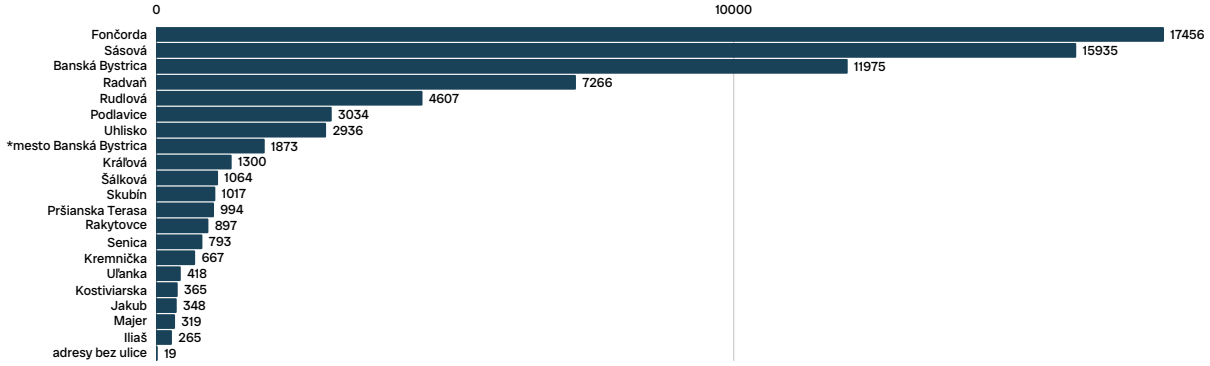


Zdorj dát: Štatistický úrad SR

Ako vidno, najpočetnejšie vekové kategórie tvoria obyvatelia vo veku 35 – 49 rokov. Podoba stromu života zároveň poukazuje na pomerne silné zastúpenie ľudí v dôchodkovom veku, osobitne 65 – 69 ročných a 70 – 74 ročných.

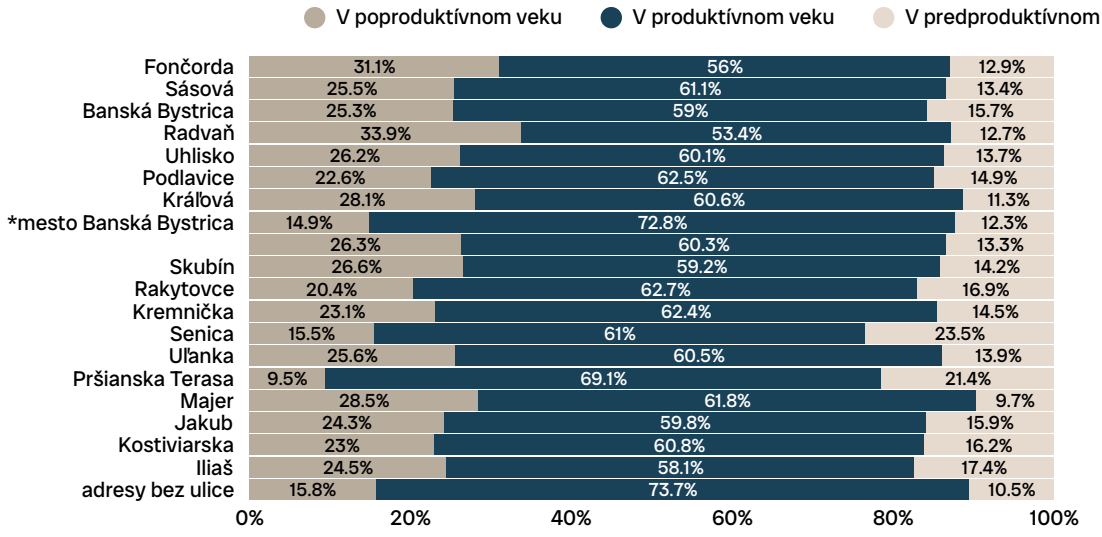
Graf č. 9 znázorňuje rozloženie obyvateľov v jednotlivých mestských častiach mesta Banská Bystrica na základe aktuálnych demografických údajov. Z údajov je zrejmé, že najvyššia koncentrácia obyvateľstva je v sídliskových oblastiach, najmä v Sásovej, Fončorde. Tieto mestské časti majú významný podiel na celkovom počte obyvateľov mesta a sú charakteristické vyššou hustotou obývania.

Graf č.9: Rozloženie obyvateľov v jednotlivých mestských častiach



Zdroj dát: Mesto Banská Bystrica

Graf č. 10: Štruktúra obyvateľstva mestských častí podľa ekonomických vekových skupín



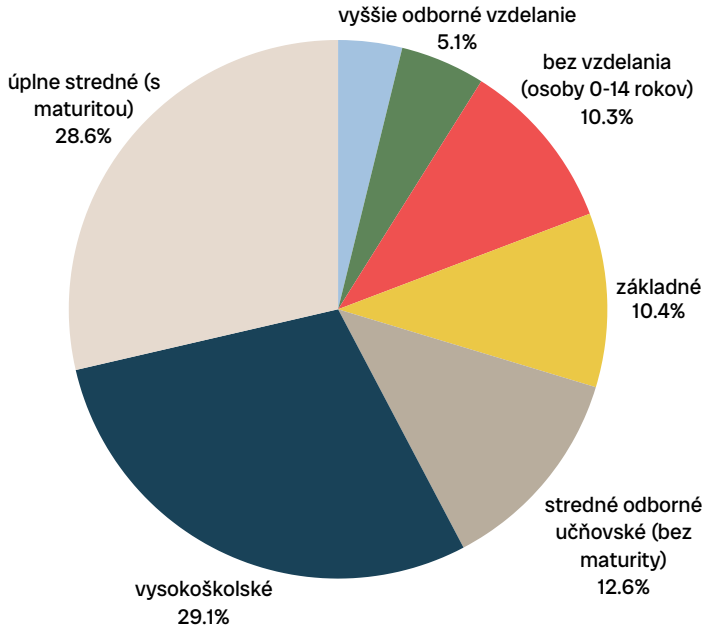
Zdroj dát: Mesto Banská Bystrica

Graf č. 10 zobrazuje štruktúru obyvateľstva mestských častí podľa ekonomických vekových skupín. Najviac obyvateľov v produktívnom veku je v mestských častiach ako Pršianska Terasa (69,11 %), Senica (61,03 %) a Majer (61,76 %). Najvyšší podiel seniorov (poproduktívny vek) má Fončorda (31,10 %) a Radvaň (33,86 %), čo naznačuje starnúcu populáciu v týchto častiach. Najviac detí (predproduktívny vek) je v mestských častiach Iliaš (17,36 %), Uľanka (21,43 %) a Pršianska Terasa (21,43 %).

Vzdelanostná štruktúra obyvateľov mesta Banská Bystrica

Populácia Banskej Bystrice je veľmi dobre vzdelaná.29,04 % obyvateľov mesta má ukončené vysokoškolské vzdelanie a v 28,57 % obyvateľov má dokončené úplné stredoškolské vzdelanie (s maturitou).10,43 % obyvateľov Banskej Bystrice má základné vzdelanie.

Graf č.11: Vzdelanostná štruktúra obyvateľov mesta Banská Bystrica (v %)



Zdroj dát: Sčítanie 2021

Banská Bystrica má v porovnaní s inými mestami veľmi priaznivú vzdelanostnú štruktúru, čo je veľká výhoda pre jej rozvoj. Aby ju dokázala naplno využiť, mesto by malo:

- **Podporovať prepojenie vzdelaných obyvateľov s lokálnym trhom práce – rozvoj inovačných centier, startupových inkubátorov a spolupráca s univerzitami.**
- **Vytvárať podmienky na udržanie absolventov v meste – dostupné bývanie, kvalitná kultúra, šport a služby.**
- **Zlepšovať možnosti ďalšieho vzdelávania a rekvalifikácie – najmä pre ľudí so základným alebo učňovským vzdelaním, aby sa zvýšila ich konkurencieschopnosť..**
- **Podporovať celoživotné vzdelávanie – napríklad kurzy digitálnych zručností či jazykov pre všetky vekové kategórie**

Marginalizované rómske komunity v meste a okrese Banská Bystrica

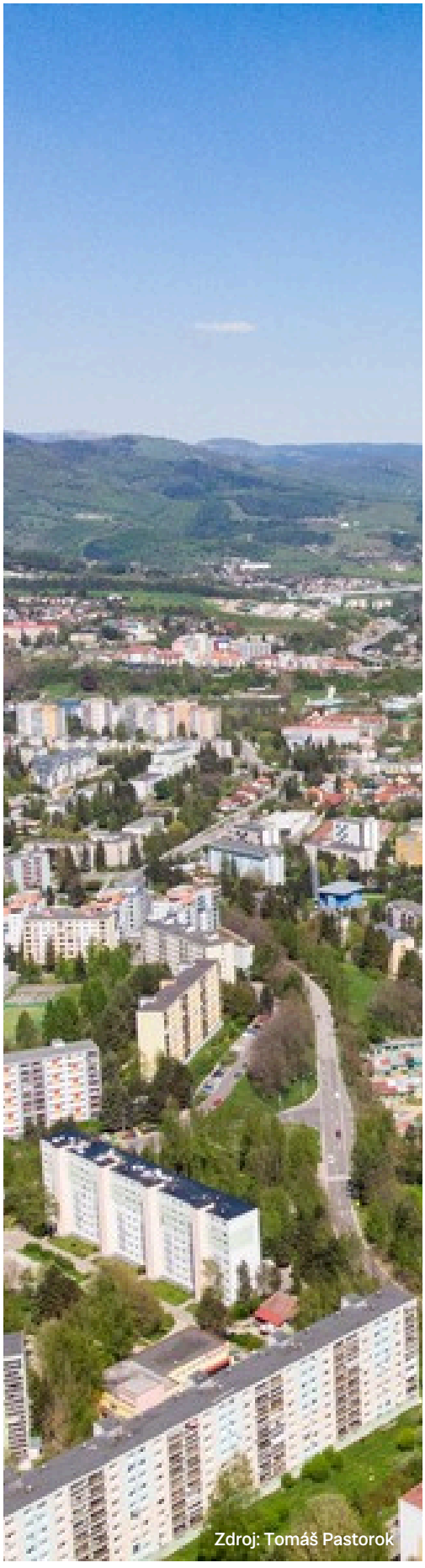
Celkový počet obyvateľov v lokalitách s prevahou rómskeho obyvateľstva predstavuje spolu 920 osôb, z tohto počtu je 266 mužov, 305 žien a vo všetkých lokalitách žije spolu 349 detí vo veku 0 – 18 rokov. Najvyšší počet obyvateľov žije v lokalite Cementárenská, kde žije spolu 211 obyvateľov. Lokalitou s najnižším počtom obyvateľov je lokalita Malachovská cesta s 26 obyvateľmi. V tabuľke č. 2 uvádzame počty obyvateľov v jednotlivých lokalitách rozdelených do troch skupín – ženy, muži a deti. V nasledujúcej tabuľke uvádzame počet obyvateľov v jednotlivých lokalitách vychádzajúc zo zisteného stavu k 31.12.2023. Tabuľka je doplnená o lokalitu Internátna. Ide o bytový dom vo vlastníctve a správe MBB a.s. Mesta Banská Bystrica. Aj napriek skutočnosti, že nejde o klasickú lokalitu s prevahou MRK, považujeme za dôležité zahrnúť ju medzi lokality s prevahou MRK.

Tabuľka 2: Počet obyvateľov v jednotlivých lokalitách k 31.12.2023

Lokalita	Ženy	Muži	Deti	Počet obyvateľov
Riečanvoda	10	9	23	42
Podlavice	39	36	64	139
Na Skalici	52	43	47	142
Cementárenská	72	59	80	211
Na Hrbe	57	53	51	161
Sásovská cesta	16	13	29	58
Malachovská cesta	9	9	8	26
Internátna	50	44	47	141
Spolu	305	266	349	920

Najväčším problémom vyskytujúcim sa vo vyššie uvedených lokalitách je kvalita bývania a možnosti jeho zlepšenia. Mesto Banská Bystrica sa v rámci svojej bytovej politiky zaoberá riešením týchto problémov. V lokalitách Riečanvoda, Podlavice, Cementárenská, v časti lokality Na Hrbe žijú obyvatelia v podmienkach, ktoré v dnešnej dobe nespĺňajú štandardnú kvalitu bývania. Mnohokrát ide o obydlia „pozliepané" z rôzneho nájdeného materiálu, starých dosiek, vyhodených okien, dverí a podobne bez pevnej podlahy. Pokiaľ ide o interiér, zariadenie je zväčša účelné, podľa možností si udržiavajú vo svojich príbytkoch poriadok. Vo väčšine príbytkov žijú rodiny s maloletými deťmi.

Mesto Banská Bystrica má vybudovaný systém prestupného bývania, tzv. System Level Housing, ktorý je zameraný nielen na rodiny s deťmi, ale taktiež na jednotlivcov a páry bez detí.


Zdroj: Tomáš Pastorok

Systém prestupného bývania (system level housing) v kontexte aktivít zameraných na podporu riešení MRK

Na riešenie zlej bytovej situácie majú obyvatelia uvedených lokalít rovnako ako ostatní obyvatelia mesta Banská Bystrica možnosť využiť systém pomoci, sieť zariadení transformovaných do systému prestupného bývania. Prostredie, v ktorom dieťa vyrastá, má silný vplyv na jeho rozvoj a vývin, ak má podmienky na učenie, svoj stôl, stoličku, svetlo, posteľ, má možnosť pripraviť sa na vyučovanie tak, aby v škole prosperovalo. Aj preto informujeme obyvateľov lokalít počas rozhovorov o možnostiach iných foriem bývania, ktorých prijatím by mali možnosť zabezpečiť vhodnejšie prostredie pre celú rodinu. Dôležité je však vnímať skutočnosť, že každá rodina, či jednotlivec môže bývať len tak, ako si finančne môže dovoliť. To znamená, že riešiť situáciu bývania obyvateľov osád je potrebné riešiť s ohľadom na danú skutočnosť. Niekedy je potrebné, aby obyvatelia nadobudli základné zručnosti v samotnom užívaní priestoru, mali zodpovednosť za spoločné priestory, dodržiavali a mali nájomný vzťah a rad zručností, ktoré v nelegálnej osade nemohli nadobudnúť – v takýchto prípadoch je lepšie využiť prestupný systém ubytovania v zariadeniach sociálnych služieb krízovej intervencie a následne postúpiť do takej formy bývania, ktorá je im prístupná a dostupná.

Nadväzujúcim problémom je nízky alebo žiadny príjem. Mnoho obyvateľov osád nemá stály príjem, sú poberateľmi dávok v hmotnej núdzi a príspevkov, ženy sú zväčša na materskej alebo rodičovskej dovolenke, následne po jej ukončení majú problém nájsť si zamestnanie. Len veľmi malý počet detí navštevuje materské školy, matky sa o deti zostávajú starať aj po dovŕšení 3 rokov, kedy z rodičovského príspevku prechádzajú na dávku v hmotnej núdzi, pokiaľ ich manžel, partner nepracuje.

V roku 2001 bolo zriadené zariadenie KOTVA pre rodiny s deťmi ako prvé zariadenie, v ktorom majú možnosť žiť rodiny spolu ako celok. Obyvatelia mesta, ktorí majú potrebu riešiť svoju krízovú situáciu a majú maloleté deti, majú možnosť požiadať o ubytovanie v zariadení KOTVA, Mičinská cesta 19, Banská Bystrica, ktoré sa delí na dva stupne v rámci prestupného ubytovania:

I. Stupeň siete pre rodinu a deti – Zariadenie núdzového bývania KOTVA IV – útulok

II. Stupeň siete pre rodinu a deti – Zariadenie dočasného bývania KOTVA II, nižšia forma bývania pre rodiny s deťmi

Pri zariadení KOTVA bolo tiež zriadené Nízkoprahové denné centrum pre deti a rodinu KOTVIČKA, kde deti majú možnosť si vypracovať domáce úlohy, pripraviť sa na vyučovanie za pomoci sociálnych pracovníkoch zariadenia a programov v spolupráci s UMB. Túto možnosť vnímame ako veľký benefit oproti životu v osade.

Po absolvovaní oboch stupňov ubytovania v rámci zariadení KOTVA má možnosť klient postúpiť do režimového bývania, ktoré predstavuje:
III. Stupeň siete – Režimové bývanie Internátna 12, BB – nájomné byty na dobu určitú (jeden mesiac s možnosťou opätovného nájomného pri plnení si podmienok)

Klient, ktorý postúpi do tretieho stupňa bývania, je zväčša pripravený žiť samostatne, plniť si svoje povinnosti a záväzky ako je nájom, platby spojené so službami, ale aj poplatky smerom k samospráve.

Jednou z podmienok je, že klienti nesmú mať podlžnosť voči mestu, čo predstavuje veľký problém, pretože mnohí roky ignorovali svoju povinnosť platiť miestne dane a poplatky, splátky za úvery a rôzne nebankové pôžičky, čím sa mnohí z nich dostali až do exekučného konania. V prípade zamestnania sa by im exekútor siahol na mzdu, o čom sú veľmi dobre poučení a tak často nemajú záujem túto situáciu nijakým spôsobom riešiť. OZ Antira pomáha klientom pri kompletizácii podkladov pre Osobný bankrot prostredníctvom Centra právnej pomoci Banská Bystrica. Túto službu využívajú aj samostatne žijúce osoby využívajúce sociálne služby krízovej intervencie SČK BB, ktorí sú v drvivej väčšine obyvateľmi rómskeho etnika.

V lokalitách s prevahou MRK prevažne žijú rodiny s deťmi, žijú tu však aj samostatne žijúci bezdetní obyvatelia, ktorí majú taktiež možnosť využiť sieť zariadení prestupného ubytovania určeného pre samostatne žijúce osoby, ktoré sa ocitli na ulici alebo v nevyhovujúcom bývaní. Možnosti ubytovania pre samostatne žijúce osoby je vybudovaná už od roku 1993, kedy začala svoje fungovanie nocľaháreň a následne sa služby ÚzS SČK Banská Bystrica v spolupráci s Mestom Banská Bystrica rozširovali do ďalších typov zariadení krízovej intervencie. Jednotlivci tak ako rodiny, majú možnosť prejsť prestupným ubytovaním, čo znamená prejsť niekoľkými stupňami bývania, ktoré na seba logicky nadväzujú podľa aktivity klienta a jeho bonity. Výstup zo sietí sociálnych zariadení krízovej intervencie (ďalej len KI) je prepojený taktiež s bytovou politikou Mesta Banská Bystrica a nadizajnovanými možnosťami bývania podľa toho, kto a ako spĺňa nastavené podmienky. Túto oblasť prepojenia sociálnej a bytovej politiky zabezpečuje Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie MsÚ BB (OSKI), čím je zachovaná kontinuita.

Zriaďovateľom siete pre samostatne žijúce osoby je Územný spolok Slovenského Červeného kríža v Banskej Bystrici, ktorý v úzkej spolupráci s OSKI zabezpečuje udržateľnosť a rozvoj tejto siete.

I.Stupeň siete pre jednotlivcov – Nocľaháreň Večierka

II.Stupeň siete pre jednotlivcov – SCHC Ivana Šedibu – Prístav – útulok

III.Stupeň siete pre jednotlivcov – Nádej-Šanca – útulok

IV.Stupeň siete pre jednotlivcov – Zariadenie dočasného bývania – MANU

Pre úplnosť informácie je drvivá väčšina klientov v zariadeniach SČK BB klientmi rómskeho etnika podľa medzinárodných zjavných indikácií, aj keď nie všetci sa takto identifikujú.

Nasledujúcou možnosťou pre klientov, ktorí prejdú prestupným bývaním, či už sú to rodiny alebo jednotlivci, majú v rámci bytovej politiky Mesta Banská Bystrica možnosť využiť Režimové bývanie v bytovom dome na Internátnej 12 v Banskej Bystrici, kde súčasne funguje

zariadenie Nízkoprahové denné centrum pre deti a rodinu KOMPaS.

Ďalšou možnosťou je 16 nájomných bytov, ktoré slúžia na riešenie bytovej situácie v naliehavých prípadoch (náhla strata bývania, týrané ženy s deťmi a iné účely). V týchto bytoch sa nájom pri splnení podmienok poskytuje na jeden rok s možnosťou predĺženia o polroka pri splnení podmienok. Mal by to byť dostatočný čas na to, aby si vytvorili rezervu potrebnú na finančnú zábezpeku.

A napokon 237 nájomných bytov postavených z prostriedkov ŠFRB, v týchto musí nájomca spĺňať legislatívou dané podmienky a podmienky v zmysle VZN č.11/2010 (v tomto type bývania nesmie príjem spoločne posudzovaných osôb byť vyšší ako 3-násobok súm životného minima a nie nižší, ako si stanovilo mesto – čím sa vyhýba relatívnej insolventnosti nájomcov). Tieto byty sú iba s menším pohybom, pretože posun môže nastať v prípade, že nájomca si našiel iné bývanie (postavil dom, zdedil nehnuteľnosť a pod.), našiel si zamestnanie aj bývanie v inom regióne, meste alebo ak nezvládol bývanie pre nejakú udalosť v živote a musel opustiť tento typ bývania. Takéto príčiny sa dejú v priebehu roka v cca 10 prípadoch pri objeme bytov 237 bytových jednotiek (Langstein, K. Systém level housing).

Situáciu marginalizovaných rómskych komunít v Banskej Bystrici je možné zlepšiť rozšírením systému prestupného bývania o ďalšie kapacity a podporou dostupných nájomných bytov pre rodiny aj jednotlivcov. Veľký dôraz by mal byť kladený na vzdelávanie detí, zvýšenie účasti v materských školách a posilnenie doučovacích a komunitných programov, ktoré pomôžu prekonať generačný cyklus chudoby. Dôležité je tiež rozvíjať programy zamestnanosti, rekvalifikácie a sociálnych podnikov, ktoré umožnia obyvateľom získať stabilný príjem a znížiť závislosť od dávok. Mesto by malo posilniť terénnu sociálnu prácu a finančné poradenstvo, najmä pri riešení dlhov a exekúcií, aby sa predišlo opakovanému pádu rodín do krízovej situácie. Rovnako potrebná je systematická spolupráca mesta, neziskového sektora a štátu, aby sa vytvoril ucelený a dlhodobo udržateľný systém sociálnej a bytovej politiky pre MRK.



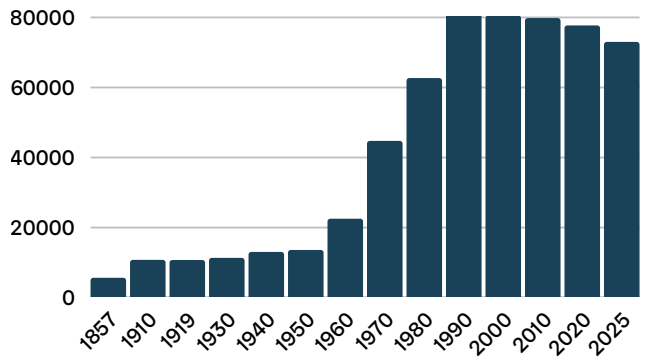
Zdroj: Tomáš Pastorok

Historický kontext bývania

Formovanie a historický vývoj priestoru mesta

Mesto Banská Bystrica ako väčšina miest v strednej Európe využívalo pri výstavbe nájomných bytov počas druhej polovice dvadsiateho storočia konštrukčné systémy panelovej výstavby. Toto obdobie bolo charakteristické tým, že rozvoj a zabezpečenie istôt si vyžadovalo zo strany štátu budovať a stavať nové sídliská pre mladé rodiny tak, aby každý, kto pracuje, mohol aj bývať. Tento trend mal podporovať okrem iného aj demografický nárast a vytvárať podmienky pre včasné uzatváranie manželstiev, ktoré bežne v tom čase boli uzatvárané okolo dvadsiateho roku života novomanželov.

Graf č.12: Vývoj počtu obyvateľov Banskej Bystrice od 19. st.



Takto štátom budované istoty boli po zmene spoločenského systému v roku 1989 zmenené na osobnú zodpovednosť, kedy sa vlastnícke práva viazané k nehnuteľnostiam predali do rúk vlastníkom – bývalým užívateľom nehnuteľností, prípadne boli zachované stavebné bytové družstvá. Iba miniatúrna časť pôvodného bytového fondu ostala v majetku samospráv (miest a obcí). Postupne s reguláciou koryta rieky Hron v prvej polovici 20. storočia, ale aj po druhej svetovej vojne začala výstavba tehlových rodinných domov a nájomných bytoviek. V období 1. Československej republiky tu bola na prelome 20. a 30. rokov postavená vilová štvrť.

Výstavba po druhej svetovej vojne (technológia panelových domov)

Banská Bystrica sa v rokoch 1949 – 1960 stala sídlom Banskobystrického kraja, potom do roku 1990 Stredoslovenského kraja. Bola politickým, hospodárskym, administratívnym a kultúrnym centrom stredného Slovenska. Banská Bystrica zaznamenala v tomto období značné územné rozšírenie a zvýšenie počtu obyvateľov mesta, pre ktorých bolo potrebné postaviť byty. Počet obyvateľov sa zvýšil z 13 605 v roku 1950 na 22 529 v roku 1960. V 40. – 60. rokoch 20. storočia došlo k výstavbe tehlových sídlisk priamo v okolí intravilánu vlastného historického mesta Na Fortničke, Na Uhlisku, Sídlisko. V rámci Uhliska sa tak začalo s výstavbou sídliska, ktorá pokračovala v druhej polovici 20. storočia výstavbou už moderných panelových domov. Sídlisko prevzalo historický názov zaužívaný pre toto územie od 16. storočia – Uhlisko (latinsky „Carbonaria“). Na konci 20. storočia sa tento proces výstavby ukončil. Súčasťou výstavby bola aj občianska vybavenosť – obchody, základná škola, škôlka. Sídlisko Uhlisko tak predstavuje prírodne aj spoločensky osobitný komplex, ktorý je však priamo spojený s jadrom mesta Banská Bystrica prostredníctvom troch mostov cez rieku Hron.

Sídlisko FONČORDA. V roku 1956 sa na Švermovej ulici postavil prvý panelový dom v Banskej Bystrici typu MS11. Neskôr v roku 1960 sa sídlisko rozšírilo o Okružnú ulicu. V roku 1962 – 1967 sa celá dolná časť postavila a skolaudovala. V rokoch 1966 – 1968 sa postavili základné školy a obchodné strediská Mladosť a Úsvit. V rokoch 1969 – 1972 sa definitívne dostavali ulice Internátna, Slnečná a Spojová ulica. V rokoch 1973 – 1979 sa postavila horná časť sídliska ulice Moskovská, Tulská a Orenburská. A do roku 1982 sa postavila celá THK ulica spolu so Šalgotarjánskou. V 70. rokoch sa sídlisko rozširovalo aj do ulíc Zelená, Tichá a Bagarova, ktoré sú v dedinskom charaktere radových domov. Neskôr tu vzniklo stredisko SHMÚ a elektrická stanica. V roku 2001 sa sídlisko začalo rozširovať v lokalite Suchý vrch a v roku 2013 aj v lokalite nad Moskovskou ulicou (Vršacká ulica).

Sídlisko SÁSOVÁ. Začalo sa stavať v 70. rokoch minulého storočia v údolí potoka Jelšovie medzi historickými dedinami. Výstavba sídliska prebiehala v rokoch 1970 – 1991. Boli to súčasné ulice Ružová, Beskydská, Fatranská, Gerlachovská a Chabenecká. Pôvodný názov sídliska bol v tejto dobe Rudlová – Sásová. V roku 1984 sa jeho názov oficiálne zmenil na Sídlisko osloboditeľov. Podobne ako Fončorda sa oficiálne volalo Sídlisko družby. Tento názov sa však nikdy neujal a obyvatelia začali používať pre svoje sídlisko zľudovený historický názov Sásová. Druhá etapa výstavby sídliska v rokoch 1980 – 1991 sa uskutočnila už v nezastavanom vyvýšenom priestore. Boli to aj súčasné ulice Tatranská, Starohorská, Magurská, Pieninská, Inovecká a všetky medzi nimi. Po výstavbe celé sídlisko na 210 ha malo 25 000 obyvateľov s počtom bytov 6 390. Sídlisko je jednou z najľudnatejších častí mesta Banská Bystrica aj v súčasnosti.

Sídlisko RADVAŇ. S výstavbou sídliska Radvaň sa začalo po dokončení väčšiny sídliska Fončorda. Rozdiel bol v tom, že kým sa sídlisko Fončorda stavalo na nezastavanom území, pred výstavbou sídliska Radvaň musela prebehnúť asanácia historickej Radvane a Kráľovej. Samotná asanácia Radvane začala v roku 1975 a už v roku 1979 stáli prvé panelové domy. V roku 1985 stáli prakticky všetky panelákové domy nového sídliska Radvaň na asanovanom území vlastných obcí Radvaň a Kráľová.

Bytová výstavba v Banskej Bystrici po roku 1989

Po roku 1989 nastala v Banskej Bystrici výrazná zmena v oblasti bytovej výstavby. Kým počas socializmu prebiehala výstavba rozsiahlych sídlisk riadená štátom (napr. sídlisko Sásová), po zmene režimu došlo k prudkému útlmu centrálne plánovanej výstavby. Štát prestal byť hlavným investorom, čo spôsobilo prechodné obdobie s nízkym počtom nových bytov.

1990 – 2000: Útlm a prechodné obdobie:V 90. rokoch bola výstavba obmedzená na menšie projekty, najmä rodinné domy a individuálnu výstavbu v okrajových častiach mesta. Väčšinu bytov si stavali súkromní investori. Veľká časť investícií smerovala do rekonštrukcie a obnovy staršieho bytového fondu. Tempo výstavby bolo nízke – ročne pribúdalo len niekoľko desiatok bytov. [1]

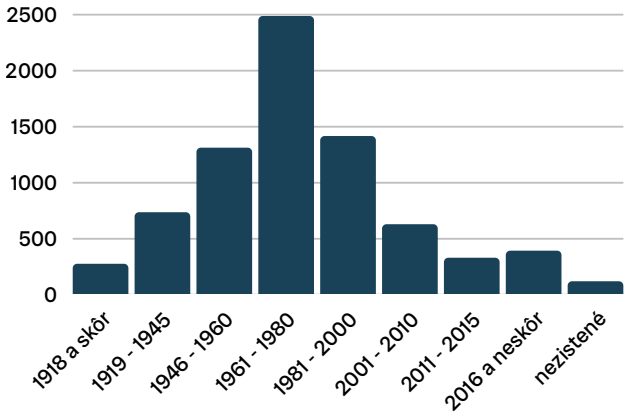
2000 – 2010: Stabilizácia a strategické plánovanie: V roku 2000 vypracoval Útvar hlavného architekta Generel rozvoja bytovej výstavby, ktorý analyzoval dostupné územia a navrhol rozvojové zóny na bývanie. Dokument predpokladal stabilizáciu počtu obyvateľov medzi 82 000 – 83 000 do roku 2025 a navrhoval nové plochy pre výstavbu v lokalitách ako Pršianska terasa, Podlavice, Radvaň a časť Rakytovce. [2]

Po roku 2010: Oživenie a diverzifikácia výstavby: Po roku 2010 došlo k oživeniu rezidenčného trhu, a to najmä vďaka súkromným investorom. Rozšírila sa výstavba rodinných domov v prímestských častiach (Rakytovce, Iliaš, Kremnička, Pršianska terasa) a vznikali menšie bytové domy v rámci zhusťovania Fončordy a Uhliska. V centre mesta prebiehali konverzie starých objektov (internáty, administratívy) na byty.

Zároveň začalo mesto reagovať aj na sociálne výzvy – nedostatok nájomného bývania, potreba seniorských a bezbariérových bytov či absencia štartovacích bytov pre mladé rodiny. [3]

Bytová výstavba v Banskej Bystrici prešla po roku 1989 zásadnou zmenou. Prechod z plánovaného modelu k trhovému prostrediu priniesol najskôr útlm, neskôr stabilizáciu a rozvoj menších rozptýlených projektov. Výstavba sa presunula z veľkých sídlisk na lokálne rozvojové plochy a prímestské časti. Mesto sa od r. 2000 snaží výstavbu koordinovať strategickými dokumentmi, no naďalej čelí výzvam v oblasti dostupnosti bývania, regulácie trhu a demografického vývoja.

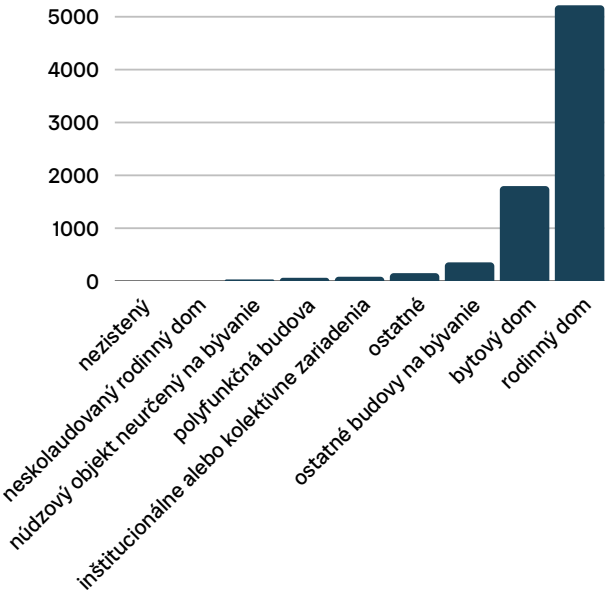
Graf č.13: obdobie výstavby (domy spolu 7708



Zdroj dát: Sčítanie 2021

Graf č. 13 znázorňuje časové rozloženie výstavby domov v Banskej Bystrici. Z dostupných údajov vyplýva, že najvýznamnejšie obdobie výstavby bytových domov nastalo v druhej polovici 20. storočia, kedy sa masívne budovali nové sídliská na základe štátom podporovanej politiky dostupného bývania. Tento trend bol úzko spojený s industrializáciou, rozvojom infraštruktúry a demografickým rastom mesta.

Graf č.14: Domový fond



Zdroj dát: Sčítanie 2021

V meste Banská Bystrica bolo podľa Sčítania 2021 evidovaných 7 708 obytných budov, pričom najväčší podiel tvoria rodinné domy.

Mestské časti Banskej Bystrice – Charakteristika

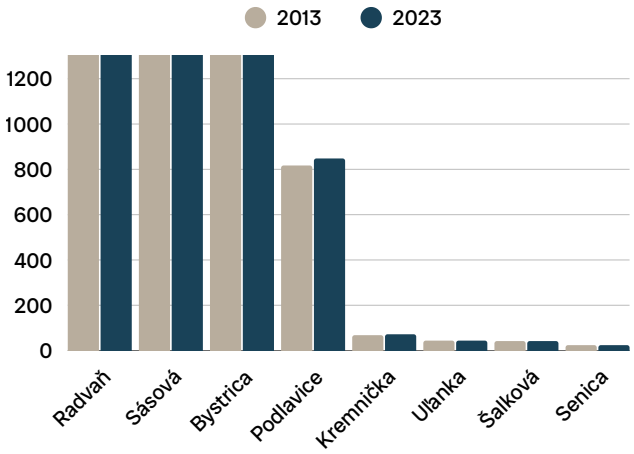
Mestské časti

1. Banská Bystrica
2. Iliaš
3. Fončorda
4. Jakub
5. Kostiviarska
6. Kráľová
7. Kremnička
8. Majer
9. Podlavice
10. Pršianska Terasa
11. Radvaň
12. Rakytovce
13. Rudlová
14. Sásová
15. Senica
16. Skubín
17. Šalková
18. Uhlisko
19. Uľanka

Tieto časti zahŕňajú historické jadro, komunitne silné sídliská, aj bývalé dediny začlenené do mesta. Každá mestská časť má zriadené miestne výbory, ktoré sa starajú o malú občiansku infraštruktúru, zapájajú obyvateľov do plánovania a fungujú ako prepojenie medzi obyvateľmi a mestskou samosprávou.

Mesto Banská Bystrica sa skladá z 9 katastrálnych území: Banská Bystrica, Kostiviarska, Kremnička, Podlavice, Radvaň, Sásová, Senica, Šalková a Uľanka. Tieto územia zahŕňajú historické jadro mesta, sídliskové oblasti, aj okrajové časti s prevažne rodinnou zástavbou či prírodnými lokalitami. Každé katastrálne územie má svoju špecifickú históriu a charakter, pričom niektoré boli pôvodne samostatnými obcami, ktoré sa postupne pričlenili k mestu.

Graf č.15: Vývoj počtu bytov v jednotlivých katastrálnych územiach



Graf č. 15 znázorňuje vývoj počtu bytov v jednotlivých katastrálnych územiach mesta Banská Bystrica v období 2013 – 2023, čím reflektuje trendy bytovej výstavby v poslednom desaťročí. Z grafu je zrejmé, že najväčší nárast bytov zaznamenali sídliskové oblasti, najmä Radvaň, Sásová a centrum mesta.

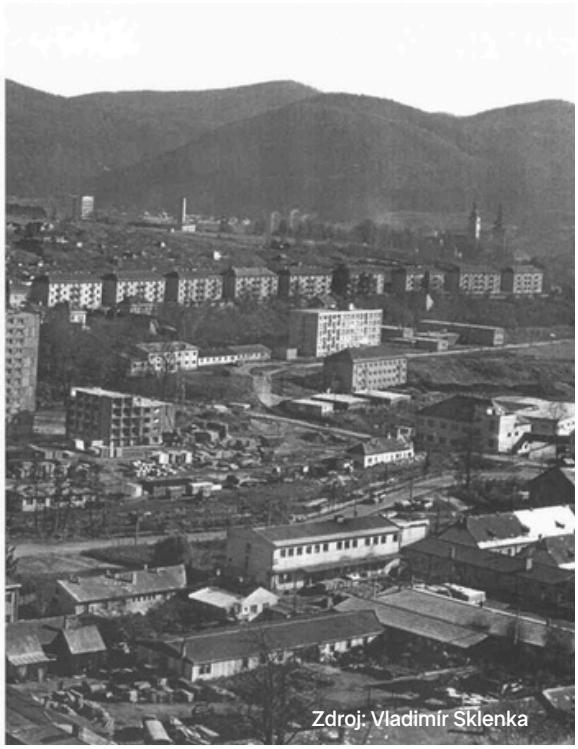
Predpokladaný budúci rozvoj

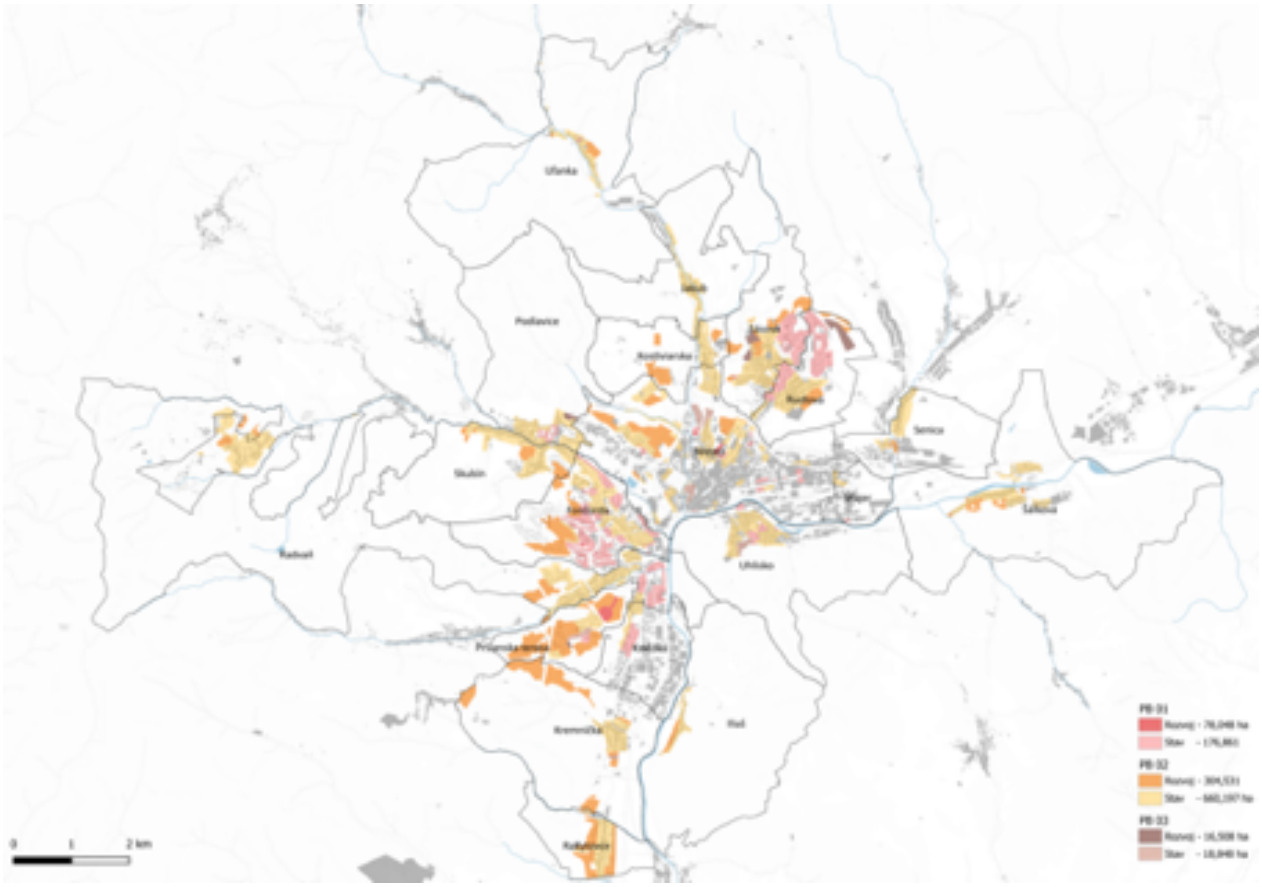
Územný plán mesta Banská Bystrica – východiská na rozvoj územia a bývania

Mesto Banská Bystrica má schválený územný plán mesta (ÚPN), ktorý predstavuje základný nástroj územného rozvoja a regulácie funkčného využitia plôch. Tento dokument zabezpečuje zosúladenie medzi demografickým vývojom, požiadavkami na bývanie, hospodárskym rozvojom, dopravnou obslužnosťou ako aj ochranou prírodných a kultúrnych hodnôt územia. Územný plán poskytuje rámec na prijímanie rozhodnutí týkajúcich sa investičnej výstavby a smerovania rozvoja v jednotlivých mestských častiach.
Rozvojové územia a priestorové priority: Územný plán definuje konkrétne rozvojové zóny s funkčným zameraním na bývanie, občiansku vybavenosť, podnikanie či dopravnú infraštruktúru. Z hľadiska rozvoja bývania sú identifikované viaceré mestské lokality, ktoré sú z hľadiska rozvojového potenciálu kľúčové – predovšetkým zóny Fončorda, Radvaň a Podlavice, kde sú plánované alebo umožnené nové obytné zóny s dôrazom na dostupnosť inžinierskych sietí, verejnej dopravy a služieb.

Priemyselné a podnikateľské aktivity sú koncentrované najmä v zónach Majer a Šalková, ktoré sú určené na výrobné a skladové funkcie. Tieto územia majú strategickú polohu z hľadiska napojenia na cestnú a železničnú infraštruktúru, a teda aj vhodné podmienky pre logistiku a väčšie podnikateľské investície.

V centre mesta a jeho najbližšom okolí (najmä v oblasti Huštáku a okolia autobusovej stanice) územný plán podporuje polyfunkčný rozvoj, teda kombináciu bývania, služieb, administratívy a verejnej vybavenosti. Tieto zóny majú potenciál na modernú mestskú zástavbu so zmiešanými funkciami.


Zdroj: Vladimír Sklenka



Mesto by malo pri realizácii územného plánu dbať na vyvážený rozvoj bývania, služieb a pracovných príležitostí tak, aby nové zóny podporovali dostupnosť bývania, udržateľnú mobilitu a kvalitné mestské prostredie. Dosiahnuť to môže aktívnou spoluprácou s developermi a investormi, podmienkovaním výstavby občianskou vybavenosťou a zelenou infraštruktúrou a zároveň podporou verejnej dopravy a cyklodopravy v rozvojových lokalitách.

Ochrana prírodného prostredia a verejných priestranstiev

Zásadnou súčasťou územného plánovania je aj ochrana prírodného prostredia a podpora ekologickej stability. Územný plán rešpektuje prvky ekologickej stability, ako sú lesy, vodné toky (najmä rieka Hron a jej prítoky), ochranné pásma a krajinné hodnoty. Osobitná pozornosť sa venuje zachovaniu zelene a prírodných plôch, ktoré majú význam nielen z hľadiska rekreácie, ale aj biodiverzity a klimatickej regulácie v meste. Zároveň sa podporuje revitalizácia verejných priestranstiev, vrátane vnútroblokov na sídliskách, parkov, nábreží a ďalších plôch, ktoré majú potenciál prispieť k vyššej kvalite života v jednotlivých mestských častiach.

Dopravná infraštruktúra a dostupnosť

Územný plán kladie dôraz na koordinovaný rozvoj dopravnej infraštruktúry, ktorá je kľúčová pre zvyšovanie dostupnosti bývania ako aj celkovej funkčnosti územia. Medzi hlavné priority patrí dobudovanie vnútromestskej cestnej siete, doplnenie obchvatných trás a zlepšenie prepojenia medzi mestskými časťami. Významná pozornosť je venovaná aj rozvoju cyklistickej a



Zdroj: Vladimír Sklenka

pešej infraštruktúry ako aj modernizácii systému mestskej hromadnej dopravy. Územný plán podporuje vznik prestupných dopravných uzlov a parkovísk typu „Park and Ride“, čo prispeje k znižovaniu automobilovej záťaže v centre mesta.

Zásady pre rozvoj bývania a zástavby

Územný plán vytvára predpoklady pre udržateľný rozvoj bývania, pričom preferuje zahusťovanie existujúcej zástavby formou nadstavieb, prístavieb a dostavieb v už zastavaných oblastiach. Tento prístup znižuje tlak na výstavbu na zelenej lúke a zefektívňuje využitie existujúcej infraštruktúry. Okrem toho plán identifikuje nové rozvojové plochy na bývanie, ktoré sú však podmienené dostupnosťou dopravnej obslužnosti, kapacitami technickej infraštruktúry a prítomnosťou občianskej vybavenosti. V mestských častiach, kde je plánovaná nová výstavba, sa kladie dôraz na harmonické začlenenie do urbanistickej štruktúry a rešpektovanie krajinného rámca.

Územné obmedzenia a regulatívy: Výstavba je v mnohých častiach mesta limitovaná rôznymi obmedzeniami, ktoré vyplývajú z ochranných pásiem, prírodných rizík alebo kultúrnych hodnôt.

Medzi tieto limity patria najmä:
- záplavové územia v okolí rieky Hron,
- chránené krajinné oblasti a prírodné rezervácie,
- pamiatkové zóny a historické územia v centre mesta,
- ochranné pásma dopravných koridorov a energetických vedení.

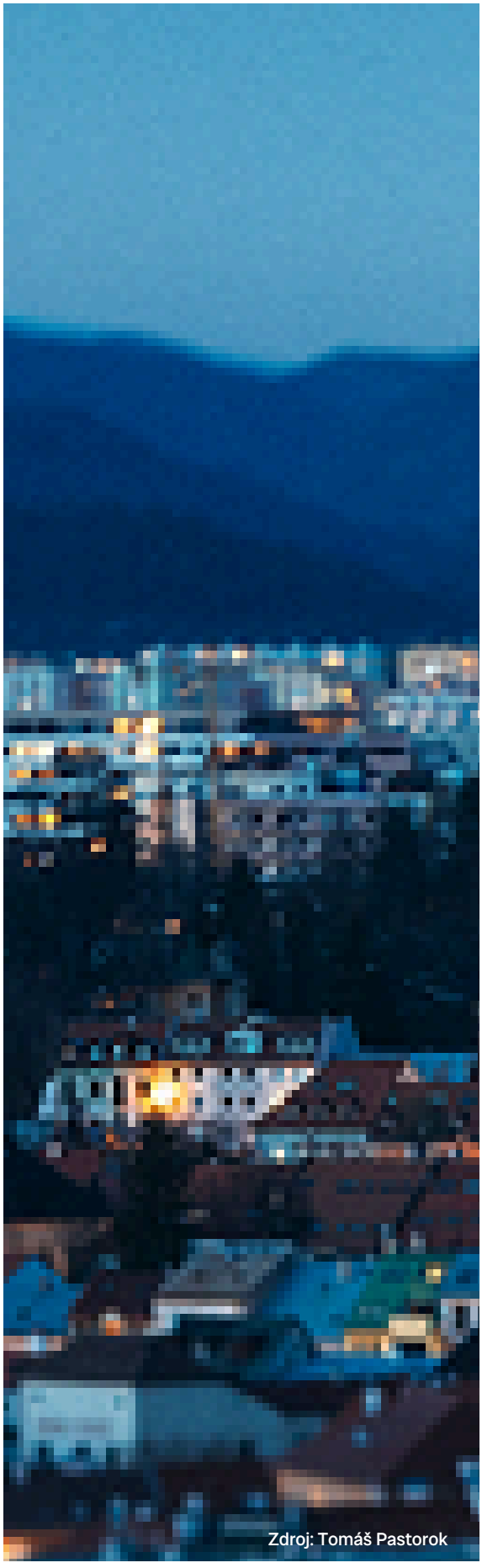
Územný plán stanovuje aj regulácie výškových hladín zástavby, koeficientov zastavanosti a podielu zelene, čo má význam najmä pri plánovaní nových obytných celkov alebo prestavbách existujúcich blokov.

Perspektíva aktualizácie a ďalšie smerovanie: Mesto Banská Bystrica pripravuje aktualizáciu územného plánu, ktorá má reagovať na nové výzvy a vývojové trendy.

Medzi hlavné témy pripravovanej aktualizácie patria:
- adaptácia na klimatické zmeny,
- podpora výstavby dostupného a nájomného bývania,
- využitie digitálnych nástrojov v územnom plánovaní (smart plánovanie),
- rozvoj ekologickej a bezemisnej dopravy.

Územný plán v jeho aktuálnej i pripravovanej podobe predstavuje kľúčový rámec pre budúci rozvoj mesta a určuje, akým spôsobom sa bude Banská Bystrica priestorovo a funkčne rozvíjať v nasledujúcich rokoch.

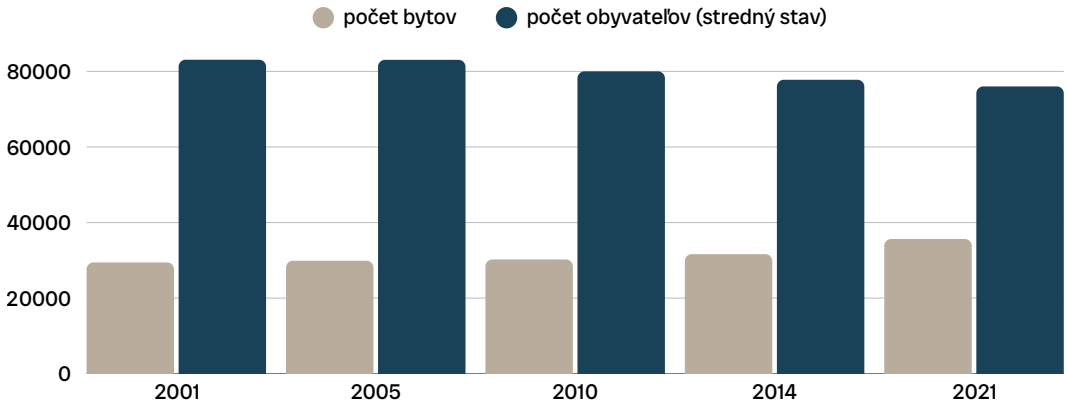
Banská Bystrica by mala pri aktualizácii územného plánu klásť dôraz na udržanie a rozšírenie zelených plôch, revitalizáciu verejných priestranstiev a systematickú ochranu prírody ako nástroja adaptácie na klimatické zmeny. Zároveň je potrebné investovať do ekologickej dopravy, cyklotrás, MHD a parkovacích systémov, aby sa znížila dopravná záťaž v centre. Rozvoj bývania by mal byť orientovaný na dostupné a nájomné byty v rámci už zastavaných území, čím sa obmedzí tlak na výstavbu v citlivých prírodných lokalitách.



Zdroj: Tomáš Pastorok

Zhodnotenie stavu Bytového Fondu

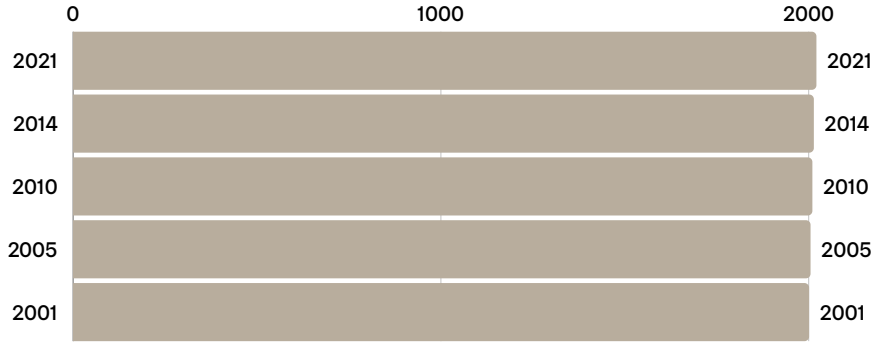
Graf č.16: Počet bytov na počet obyvateľov



Zdroj dát: Sčítanie

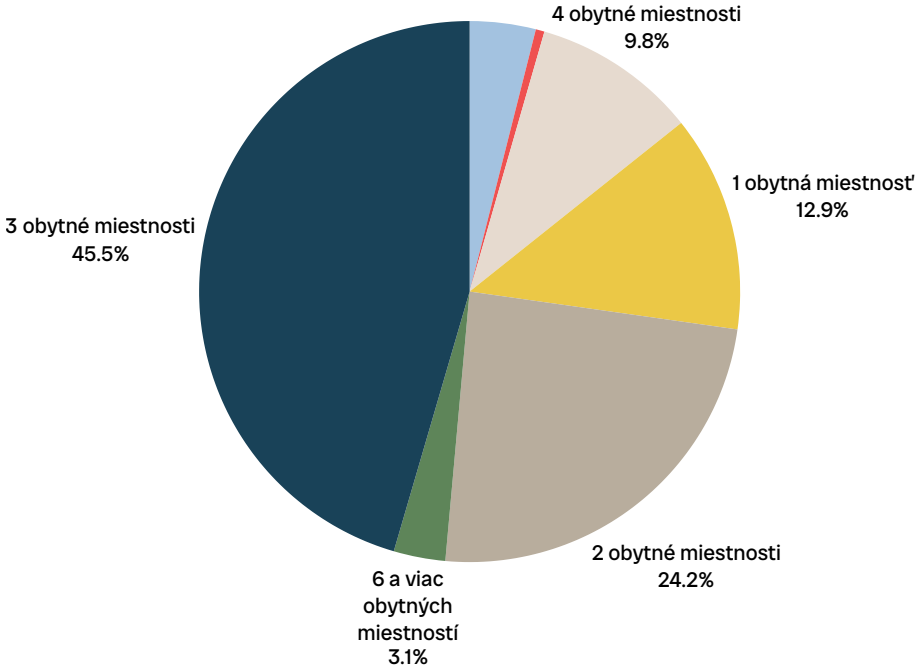
Graf č. 16 znázorňuje počet bytov v pomere k počtu obyvateľov v meste Banská Bystrica. Z údajov vyplýva, že na jeden byt pripadá priemerne menší počet obyvateľov, čo naznačuje postupný trend znižovania priemernej veľkosti domácností a nárast počtu jednočlenných a menších domácností. Tento vývoj môže byť ovplyvnený starnutím populácie a migráciou mladých ľudí do iných miest.

Graf č.17: Zhodnotenie kvantitatívnej úrovne bývania v počte bytov na 1000 obyvateľov v sídle



Zdroj: http://www.sodbtn.sk/

Graf č.18: Byty podľa počtu obytných miestností



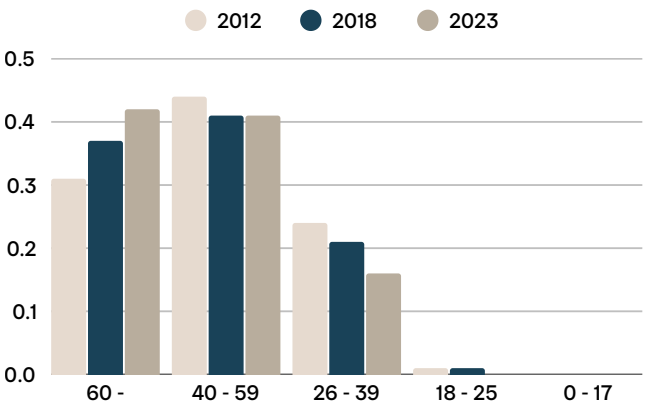
Zdroj dát: http://www.sodbtn.sk/

Graf č.18 znázorňuje percentuálne zastúpenie bytov podľa počtu obytných miestností a zároveň uvádza priemernú podlahovú plochu bytu (74,53 m²).

Hlavné zistenia:

- Najväčší podiel majú byty s tromi obytnými miestnosťami (45,48 %), čo naznačuje, že v meste prevládajú byty strednej veľkosti vhodné pre rodiny.
- Byty s dvoma obytnými miestnosťami tvoria 24,2 %, čo predstavuje významnú časť bytového fondu, pravdepodobne vhodnú pre jednotlivcov alebo páry.
- Jednoizbové byty tvoria 12,95 %, čo naznačuje nižšie zastúpenie malometrážnych bytov.
- Štvorizbové, päťizbové a šesťizbové byty sú menej časté, pričom ich podiel je 9,83 %, 3,94 % a 3,09 %.
- Celkovo graf ukazuje, že najčastejšie sa vyskytujú trojizbové byty, zatiaľ čo veľkometrážne a malometrážne byty sú menej zastúpené, čo odráža štruktúru bytového fondu v meste.

Graf č. 19: Vlastníci bytov podľa vekových skupín



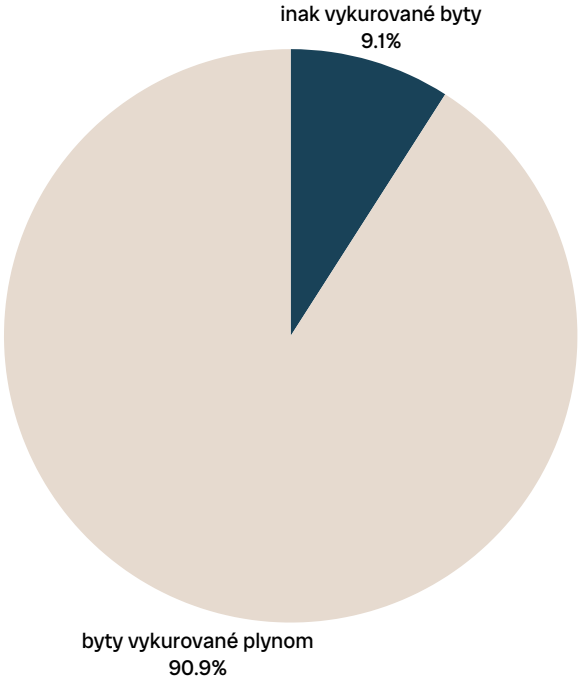
Zdroj dát: http://www.sodbtn.sk/

Graf č.19 znázorňuje percentuálne rozdelenie vlastníkov bytov v jednotlivých vekových skupinách v rokoch 2012, 2018 a 2023. Najväčší podiel vlastníkov v roku 2023 patrí vekovej skupine nad 60 rokov, ktorá vzrástla z 31 % v roku 2012 na 42 % v roku 2023, čo naznačuje starnutie vlastníkov bytov. Veková skupina 40 – 59 rokov mierne klesla zo 44 % v roku 2012 na 41 % v roku 2023. Najvýraznejší pokles zaznamenala skupina 26 – 39 rokov, kde vlastníctvo bytov kleslo z 24 % na 16 %, čo môže súvisieť s horšou dostupnosťou bývania pre mladších ľudí. Skupiny 18 – 25 a 0 – 17 rokov prakticky nevlastnia byty, ich podiel je nulový. Celkovo graf ukazuje rastúci podiel starších vlastníkov a pokles vlastníctva medzi mladšími generáciami.

Zistenia o bytovom fonde v Banskej Bystrici poukazujú na nerovnováhu medzi potrebami mladších a starších generácií. Preto by mesto malo:

- **Podporiť výstavbu malometrážnych a cenovo dostupných bytov, aby mladí ľudia a začínajúce rodiny mali reálnu možnosť vlastného bývania.**
- **Rozšíriť ponuku nájomného bývania – mestské aj súkromné projekty, ktoré by vyrovnali pokles vlastníctva bytov medzi mladými.**
- **Vytvárať programy medzigeneračného bývania, ktoré by spojili potreby seniorov (menší byt, sociálne väzby) a mladších rodín (väčšie byty, starostlivosť o deti).**
- **Motivovať obnovu existujúcich bytov – napríklad formou dotačných schém pre rekonštrukcie starších bytových domov, kde prevládajú starší vlastníci.**
- **Integrovať bytovú politiku s demografickým vývojom tak, aby sa flexibilne reagovalo na rastúci počet jednočlenných domácností aj starnutie populácie.**

Graf č. 20: Byty vykurované plynom

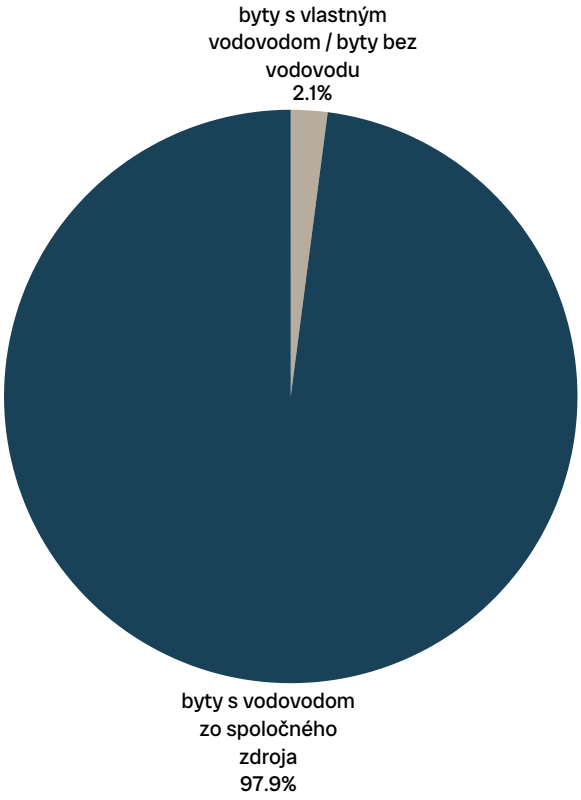


Zdroj dát: Štatistický úrad SR

Graf č.20 znázorňuje podiel bytov vykurovaných plynom v porovnaní s inými spôsobmi vykurovania. Prevažná väčšina bytov (90,94 %) využíva plyn, čo naznačuje vysokú mieru napojenia na plynovú sieť a závislosť od tohto zdroja energie. Alternatívne formy vykurovania tvoria 9,06 %, čo môže zahŕňať elektrické kúrenie, pevné palivá (drevo, uhlie).

Celkovo oba grafy odrážajú vysokú mieru technického zabezpečenia bytov v meste Banská Bystrica, pričom dominantné formy zásobovania energiami a vodou sú plyn a verejný vodovod.

Graf č.21: Byty s vodovodom zo spoločného zdroja



Zdroj dát: Štatistický úrad SR

Graf č.21 znázorňuje podiel bytov napojených na centrálny vodovodný systém v porovnaní s bytmi, ktoré majú vlastný zdroj vody alebo vodovod nemajú. Až 97,94 % bytov je zásobovaných vodou zo spoločného zdroja, čo poukazuje na vysokú úroveň infraštruktúry a dostupnosti verejného vodovodu v meste. Len 2,06 % bytov má vlastný vodovod alebo nemá prístup k vodovodu.

Zhodnotenie využívania bytového fondu

Využívanie bytového fondu v Banskej Bystrici odráža aktuálne demografické, sociálne a ekonomické trendy mesta. Z analýzy vyplýva niekoľko kľúčových zistení:

1. Kvantitatívna dostupnosť bývania

Počet bytov v meste na obyvateľa sa v priebehu rokov zvyšuje, čo svedčí o raste počtu bytových jednotiek v kombinácii s miernym poklesom populácie. Tento vývoj poukazuje na trend zmenšovania domácností (viac jednočlenných alebo dvojčlenných domácností) a starnutia obyvateľstva.

2. Štruktúra bytov

Najväčší podiel bytov (45,48 %) tvoria trojizbové jednotky, ktoré sú najčastejšie vyhľadávané rodinami. Byty s dvoma miestnosťami (24,2 %) a jednoizbové byty (12,95 %) pokrývajú potreby jednotlivcov a menších domácností. Podiel veľkých bytov (4 – 6 izieb) je výrazne nižší, čo môže predstavovať problém pri potrebe viacgeneračného bývania.

3. Vek vlastníkov bytov

Výrazné starnutie vlastníkov bytov je zrejmé – v roku 2023 patrilo až 42 % bytov osobám nad 60 rokov. Podiel mladších vlastníkov (26 – 39 rokov) klesol z 24 % (2012) na 16 % (2023), čo signalizuje zhoršenú dostupnosť bývania pre mladú generáciu a potenciálny problém generačnej výmeny vlastníctva.

4. Technické vybavenie bytov

Takmer všetky byty sú pripojené na verejný vodovod (97,94 %) a väčšina využíva plyn na vykurovanie (90,94 %). To svedčí o vysokej technickej infraštruktúre, avšak aj o závislosti od konkrétnych energetických zdrojov.

5. Dopyt a ceny bývania

Dopyt po bývaní v meste zostáva vysoký, ale rast cien nehnuteľností a nájmov (napr. 2 – 3 000 €/m², nájom dvojizbového bytu 600 – 800 €) znižuje dostupnosť bývania, najmä pre mladé rodiny a jednotlivcov.

6. Sociálny rozmer a nájomné bývanie

Mesto čelí aj potrebe zabezpečiť bývanie pre zraniteľné skupiny – osoby v hmotnej núdzi, seniorov či marginalizované rómske komunity. Prostredníctvom systému prestupného bývania a nájomných bytov sa snaží reagovať na túto výzvu, hoci počet dostupných jednotiek je obmedzený.

Bytový fond v Banskej Bystrici je kvantitatívne i technicky dobre rozvinutý, no čelí výzvam súvisiacim so starnutím populácie, klesajúcou dostupnosťou bývania pre mladé generácie a potrebou riešiť sociálne bývanie. Kľúčové bude posilniť výstavbu dostupných a štartovacích bytov, zamerať sa na generačnú obmenu vlastníkov a reagovať na meniace sa demografické potreby mesta.



Zdroj: Tomáš Pastorok

Ekonomické podmienky rozvoja bývania

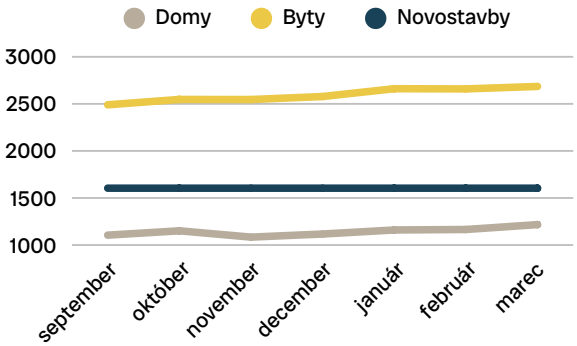
Ekonomické faktory zohrávajú zásadnú úlohu pri formovaní podmienok bývania v meste Banská Bystrica. Vývoj cien nehnuteľností, príjmov domácností, úroveň nezamestnanosti a ponuka nových bytových projektov ovplyvňujú dostupnosť bývania pre rôzne skupiny obyvateľstva. V posledných rokoch mesto čelí výraznému nárastu cien bytov aj nájmov, čo predstavuje rastúci problém najmä pre mladé rodiny, jednotlivcov a sociálne zraniteľné skupiny.

Zároveň je bytová výstavba limitovaná a štruktúra bytového fondu stále odzrkadľuje prevažne panelové sídliská z druhej polovice 20. storočia. V kombinácii s demografickými zmenami, ako je starnutie populácie či migrácia mladých do okolitých obcí, vznikajú nové výzvy pre mestskú bytovú politiku. Táto kapitola poskytuje prehľad kľúčových ekonomických ukazovateľov, ktoré ovplyvňujú rozvoj bývania, vrátane cien, platov, zamestnanosti a dostupnosti bytov a zároveň identifikuje prekážky, ktoré brzdia rozvoj cenovo prístupného a sociálne udržateľného bývania.

Ceny nehnuteľností a dostupnosť bývania

- Ceny bytov v Banskej Bystrici v posledných rokoch výrazne vzrástli, pričom priemerná cena za 1 m² sa pohybuje medzi 2 500 – 3 000 €, v závislosti od lokality a stavu nehnuteľnosti.
- Najdrahšie sú byty v centre mesta, v Radvani a na Fončorde, kde je vyšší dopyt a lepšia občianska vybavenosť.
- Mladé rodiny a jednotlivci majú problém so získaním vlastného bývania, keďže ceny rastú rýchlejšie ako príjmy a úverové podmienky bánk sú prísnejšie.

Graf č.22: Prehľad cien Banská Bystrica – cena za 1 m²

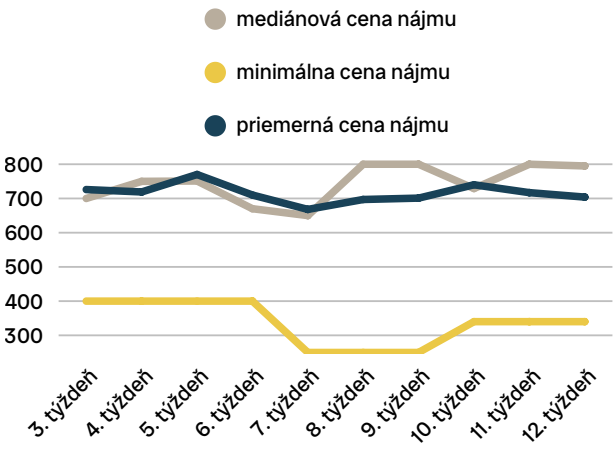


Zdroj dát: https://www.zoznamrealit.sk/

Mesto môže reagovať na prudký rast cien nehnuteľností tým, že bude aktívne plánovať nové rozvojové zóny a tým zvýši ponuku bytov na trhu. Zároveň by malo podporiť rekonštrukciu starších bytových domov a adaptáciu nevyužívaných objektov na bývanie, aby sa rozšírila dostupná kapacita. Pri tvorbe bytovej politiky je potrebné zohľadniť ekonomické faktory, aby sa zmiernila nerovnováha medzi rastom cien a príjmami obyvateľov.

Prenájom bytov je taktiež drahší, pričom nájomné za dvojizbový byt sa pohybuje okolo 600 – 800 € mesačne.

Graf č.22: Prehľad cien Banská Bystrica – cena za 1 m² v roku 2025



Zdroj dát: https://www.zoznamrealit.sk/

Štruktúra bytového fondu a nové projekty

- V Banskej Bystrici stále prevládajú panelové bytové domy zo 70. a 80. rokov, najmä na sídliskách Sásová, Fončorda a Radvaň.
- Výstavba nových bytov je limitovaná, ale v posledných rokoch pribudlo viacero developerských projektov.
- Najväčší záujem je o 2- a 3-izbové byty, ktoré sú považované za ideálne riešenie pre rodiny aj investičné účely.
- Napriek novej výstavbe sa nedostatok bytov stále prejavuje, čo tlačí ceny smerom nahor.

Demografické zmeny a dopyt po bývaní

- V meste sa zvyšuje podiel starších vlastníkov bytov, pričom počet mladých kupujúcich klesá pre finančné obmedzenia.
- Mnoho mladých ľudí a rodín sa presúva do okolitých obcí, kde sú dostupnejšie pozemky a rodinné domy.

Technický stav bytov a infraštruktúra

- Väčšina starších panelových domov prešla rekonštrukciou a zateplením, čo zlepšilo ich energetickú efektívnosť.
- Bytové domy sú väčšinou napojené na centrálne vykurovanie plynom, pričom alternatívne formy vykurovania (tepelné čerpadlá, solárne panely) sú stále v menšine.
- Verejný vodovod pokrýva takmer celé mesto, len malé percento bytov využíva vlastný zdroj vody.

Bývanie v Banskej Bystrici je stále veľmi žiadané, avšak rastúce ceny a obmedzená výstavba spôsobujú problémy s dostupnosťou pre mladších obyvateľov. Staršie sídliská dominujú bytovému fondu, no nové projekty postupne pribúdajú. Dopyt po bývaní prevyšuje ponuku, čo tlačí ceny nahor a zvyšuje záujem o okrajové časti mesta a blízke obce.

Tabuľka č. 2: Index ekonomického zaťaženia osôb (%)

Ukazovateľ	Spolu	Muži	Ženy
Index ekonomického zaťaženia osôb (%)	56,08	50,23	61,82

Zdroj dát: Štatistický úrad SR

Vysoké celkové ekonomické zaťaženie (56,08 %) znamená, že na každých 100 ľudí v produktívnom veku (zhruba 15 – 64 rokov) pripadá 56 osôb, ktoré sú v neproduktívnom veku (deti do 15 rokov a seniori nad 64 rokov). Inými slovami, viac než polovica populácie žije z príjmov menšiny pracujúcich.

Podnikanie v okrese Banská Bystrica a pracovné príležitosti

V rámci okresu Banská Bystrica je najviac podnikov – až 4279 – s počtom zamestnancov do 49. Najmenej – len 15 – je ich s počtom zamestnancov 250 a viac (tab. 1). Konkurenčné prostredie v oblasti vytvárania možností pre príchod investorov môžeme v meste Banská Bystrica považovať za stredne až menej vyhovujúce.

Tabuľka č. 3: Podniky podľa veľkostnej kategórie počtu zamestnancov

Rok	0 - 49	50 - 249	250 a viac	nezitené	spolu
2025	4279	63,23	15	3886	8243
2013	3443	64	14,00	2589	6110

Zdroj dát: Štatistický úrad SR

Možnosti zamestnávania znevýhodnených skupín v okrese Banská Bystrica

Sociálna ekonomika zohráva kľúčovú úlohu v podpore inkluzívneho trhu práce, najmä pre osoby, ktoré čelia znevýhodneniu alebo vylúčeniu z bežného pracovného prostredia.

Sociálne podniky v tomto regióne vytvárajú pracovné miesta pre:

- **Ľudí so zdravotným postihnutím** vrátane osôb s uznanou invaliditou, ale aj tých, ktorým invalidný dôchodok priznaný nebol, no trpia dlhodobým zdravotným obmedzením.
- **Znevýhodnené osoby, ktoré sú dlhodobo nezamestnané** (§2 písm. a) podľa zákona o sociálnej ekonomike).
- **Zraniteľné osoby, ktoré sa ocitajú v nepriaznivej sociálnej situácii.**
- **Príslušníkov marginalizovaných rómskych komunít** (MRK), pre ktorých legálne zamestnávanie predstavuje základný predpoklad zlepšenia životných podmienok a prístupu k dôstojnému bývaniu.
- **Seniorov**, ktorí môžu byť ohrození sociálnou izoláciou alebo stratou ekonomickej sebestačnosti.

Sociálne podnikanie tak v okrese Banská Bystrica predstavuje funkčný nástroj integrácie znevýhodnených skupín do pracovného života, čím prispieva nielen k sociálnej súdržnosti, ale aj k rozvoju miestnych komunít.

Podľa Registra sociálnych podnikov má sídlo v okrese Banská Bystrica uvedených 19 subjektov. V týchto sociálnych podnikoch pracuje spolu 275 zamestnancov. Z toho 39 osôb je znevýhodnených podľa §2 písm. a), 113 osôb je zdravotne znevýhodnených a uznaných za invalidných, 26 zdravotne znevýhodnených osôb, ktoré neboli uznané za invalidné, ale majú dlhodobé zdravotné postihnutie preukazujúce sa lekárskym posudkom alebo rozhodnutím o nepriznaní invalidného dôchodku, 9 osôb je zraniteľných a 88 zamestnancov bez znevýhodnenia.

Mesto Banská Bystrica by malo posilniť podporu malých a stredných podnikov, ktoré tvoria rozhodujúcu časť trhu práce, napríklad zvýhodnenými prenájmami priestorov alebo grantovými schémami na inovácie. Zároveň je dôležité rozšíriť spoluprácu so sociálnymi podnikmi, ktoré integrujú znevýhodnené skupiny a zabezpečiť im stabilné objednávky zo strany samosprávy. Vzhľadom na vysoké ekonomické zaťaženie obyvateľstva je potrebné motivovať mladých ľudí, aby v regióne zostávali, napríklad prostredníctvom prepojenia univerzity s miestnym trhom práce a vzniku nových odvetví s vyššou pridanou hodnotou. Takto by sa zvýšila zamestnanosť, znížila závislosť od dávok a zlepšila dlhodobá udržateľnosť miestnej ekonomiky.

Dopyt po mestskom bývaní – Mestské byty v Banskej Bystrici

Podklad k bytovej politike Mesta Banská Bystrica za rok 2024 slúži ako doplnenie k aktuálnym údajom pre potreby plánovania a rozhodovania v oblasti bývania. Obsahuje prehľad o stave a vývoji žiadostí o nájomné byty postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB), vrátane spracovania žiadostí, vekovej štruktúry žiadateľov, ako aj evidencie bytov v správe mesta a mestských organizácií.

Tabuľka č. 4: Počet kompletných žiadostí o prenájom nájomných bytov zo ŠFRB v zozname žiadateľov – podľa izbovitosti počtu izieb / veľkosti bytu

Preferovaná izbovitosť	Počet žiadostí ku koncu roka					
	k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2021	k 31.12.2022	k 31.12.2023	k 31.12.2024
Garsónka	9	8	11	10	11	13
1-izbový byt	73	75	64	80	81	89
2-izbový byt	74	93	107	135	138	150
3-izbový byt	36	35	41	49	49	57
4-izbový byt	1	1	1	3	5	5
Spolu	193	212	224	277	284	314

Zdroj: Odbor sociálnych vecí, Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie, MsÚ B. Bystrica

Tabuľka č. 5: Prehľad prijatých žiadostí o prenájom nájomných bytov (ŠFRB) v rokoch 2019 – 2024

Žiadosť	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Počet zaevidovaných kompletných žiadostí spĺňajúcich kritériá v zmysle aktuálne platného VZN č. 5/2019	43	44	39	51	49	53
Počet žiadostí vyradených z dôvodu nesplnenia podmienok (vysoký, nízky príjem, dlh voči Mestu)	15	10	14	18	15	7
Počet nekompletných – neaktuálnych žiadostí	19	18	10	18	26	23
Počet prijatých žiadostí spolu	77	72	63	87	90	83

Zdroj: Odbor sociálnych vecí – Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie, MsÚ B. Bystrica

V roku 2024 sa na OSV-SKI posúdilo 21 žiadostí o opakované uzatvorenie nájomných zmlúv v bytoch (ŠFRB) ul. Sládkovičova 38 – 44 a Šalgotarjánska 2A – 2D, B. Bystrica s nájomcami, pri ktorých je rozhodujúce plnenie príjmových podmienok podľa zákona č. 443/2010 Z. z. Všetky žiadosti boli kladne vybavené.

OSV-SKI v roku 2024 zároveň posúdilo pre spoločnosť MBB a. s. 81 žiadateľov o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, pričom OSV SKI posudzuje v tomto procese len príjmové podmienky v zmysle § 12, ods. 4, zák. č. 443/2010 Z. z. Ide o lokality Rudohorská 27, Kráľovohoľská 20 – 22 a Medená 1 – 11, Banská Bystrica.

Nájomné byty Internátna 12, Banská Bystrica

V zmysle platného VZN č. 5/2019 OSK-SKI eviduje žiadosti o prenájom nájomného bytu v režimovom bývaní na Internátnej 12, Banská Bystrica vo dvoch kategóriách: kategória A – samostatne žijúce osoby a bezdetní manželia a kategória B – rodiny s deťmi.
Na základe priebežného uvoľnenia nájomných bytov na Internátnej 12, Banská Bystrica neboli počas roka 2024 kladne vybavené 3 žiadosti z kategórie B – rodiny s deťmi a žiadna žiadosť samostatne žijúcej osoby. K 31.12.2024 bolo v poradovníku 14 žiadateľov.

Tabuľka č. 6: Prehľad prijatých žiadostí o prenájom bytu na Internátnej 12, B. Bystrica prijatých v rokoch 2019 – 2024

Žiadosť	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Počet zaevidovaných kompletných žiadostí spĺňajúcich kritériá v zmysle aktuálne platného VZN č. 5/2019	17	5	6	4	3	3
Počet žiadostí vyradených z dôvodu nesplnenia podmienok (vysoký, nízky príjem, dlh voči Mestu)	9	0	6	6	2	1
Počet nekompletných – neaktuálnych žiadostí	0	3	0	2	1	3
Počet prijatých žiadostí spolu	26	8	12	12	6	7

Zdroj: Odbor sociálnych vecí, Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie, MsÚ B. Bystrica

Nájomné byty na ulici Švermova 45A, Banská Bystrica

Počas roka 2024 boli priebežne obsadzované uvoľnené nájomné byty vyčlenené pre naliehavé prípady v dome na Švermovej ul. 45A, Banská Bystrica, kde je spolu 16 bytových jednotiek. So žiadateľmi, fyzickými osobami, sme uzatvorili 5 nových nájomných zmlúv na dobu určitú 1 rok. V jednom prípade bol uzatvorený dodatok k pôvodnej NZ z dôvodu predĺženia doby nájmu o 6 mesiacov v zmysle VZN č. 5/2019.

Tabuľka č. 7: Prehľad žiadostí o nájomné byty Švermova 45A, Banská Bystrica

Stav vybavenia žiadosti	V roku 2019	V roku 2020	V roku 2021	V roku 2022	V roku 2023	V roku 2024
Vyradené žiadosti z dôvodu nesplnenia kritérií	0	2	2	3	0	1
Nekompletné, resp. neaktuálne žiadosti	0	0	1	1	0	0
Kladne vybavené žiadosti	3	2	5	7	4	6
Spolu prijaté žiadosti	3	4	8	11	4	7

Zdroj: Odbor sociálnych vecí, Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie, MsÚ B. Bystrica

Prehľad nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica a MBB, a. s.

OSV-SKI malo k 31.12.2024 v správe 86 nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica. V porovnaní s rokom 2023 sa stav nezmenil, pretože počas roka 2024 neboli odpredané žiadne byty na ulici Podháj 51 – 53 v zmysle zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zároveň sme nezískali ani výstavbou, ani kúpoužiadne nájomné byty do vlastníctva.
Spoločnosť MBB a. s. vlastní 184 nájomných bytov na Medenej, Kráľovohoľskej a Rudohorskej ulici, B. Bystrica (ŠFRB) a 44 nájomných bytov na Internátnej 12, B. Bystrica,ktoré OSV-SKI v rámci svojej kompetencie obsadzuje v zmysle pravidiel stanovených vo VZN č. 5/2019.

Tabuľka č. 8: Prehľad nájomných bytov k 31.12.2024

Nájomný dom	Počet bytových jednotiek	Vlastník bytu
Sládkovičova 38-44	13	Mesto Banská Bystrica
Šalgotarjánska 2A-2D	40	Mesto Banská Bystrica
Švermova 45A	16	Mesto Banská Bystrica
Podháj 51 – 53	11	Mesto Banská Bystrica
Okružná 5	1	Mesto Banská Bystrica
Mládežnícka 23	1	Mesto Banská Bystrica
Cesta ku Smrečine 7	2	Mesto Banská Bystrica
Moskovská 40	1	Mesto Banská Bystrica
Družby 13	1	Mesto Banská Bystrica
SPOLU za Mesto BB	86 b. j.	Mesto Banská Bystrica
Medená 1 – 11	90	MBB, a. s.
Rudohorská 27	64	MBB, a. s.
Kráľovohoľská 20 – 22	30	MBB, a. s.
Internátna 12	44	MBB, a. s.
SPOLU za MBB, a. s.	228 b. j.	MBB, a. s.
SPOLU nájomných bytov		

Zdroj: Odbor sociálnych vecí, Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie, MsÚ B. Bystrica

Analýza bytovej politiky Mesta Banská Bystrica za rok 2024 potvrdzuje dlhodobo narastajúci dopyt po nájomnom bývaní, najmä po menších bytoch (1- a 2-izbových), čo odráža aktuálne sociálne a demografické potreby obyvateľstva. Celkový počet evidovaných žiadostí o prenájom nájomných bytov (ŠFRB) dosiahol 314, čo predstavuje nárast oproti predchádzajúcemu roku. Rovnako bol zaznamenaný stabilný počet žiadostí v špecifických režimoch – Internátna 12 a Švermova 45A.

Tabuľka č. 9: Veková štruktúra žiadateľov podľa izbovitosti
nájomných bytov počtu izieb v nájomných bytoch / veľkosti bytu

IZBOVITOSŤ	18 – 30 rokov	31 – 40 rokov	41 – 50 rokov	51 – 60 rokov	Nad 60 rokov	SPOLU PODĽA IZBOVITOSTI
Garsónka	0	2	4	1	6	13
1-izbový byt	6	13	13	17	40	89
2-izbový byt	10	24	43	37	36	150
3-izbový byt	4	16	23	7	9	59
4-, 5-, 6-izbový byt	1	1	1	0	2	5
SPOLU PODĽA VEKU	21	56	84	62	93	316

Zdroj: Odbor sociálnych vecí, Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie, MsÚ B. Bystrica

Prehľad žiadateľov o nájomné byty postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) ukazuje, že k 22. 04. 2025 evidovalo mesto 316 žiadateľov. Dáta sú rozdelené podľa vekových kategórií a požadovanej veľkosti bytu (izbovitosti), čo umožňuje podrobnejší pohľad na preferencie a potreby jednotlivých skupín obyvateľstva.

Kľúčové zistenia:

- Najviac žiadateľov je vo vekovej kategórii **nad 60 rokov (93 osôb**), pričom dominujú najmä pri dopyte po **1- a 2-izbových bytoch**. To poukazuje na vysoký dopyt po menších bytoch zo strany starších obyvateľov, čo môže súvisieť s dostupnosťou, osamelosťou alebo finančnou situáciou.
- Druhou najpočetnejšou skupinou sú osoby vo veku **41 – 50 rokov (84 osôb),** s preferenciou najmä **2-izbových bytov.**
- **Mladší žiadatelia (18 – 30 rokov)** predstavujú len 21 osôb, pričom najviac žiadajú **2-izbové byty,** čo naznačuje nárast záujmu mladých o samostatné bývanie, no ich zastúpenie je stále výrazne nižšie oproti starším vekovým kategóriám.
- **3-izbové a väčšie byty** sú žiadané najmä vekovou skupinou **31 – 50 rokov**, čo koreluje s obdobím života, kedy sa rodiny často rozrastajú a potrebujú väčší obytný priestor.

Priemerný vek žiadateľov podľa kategórie bytu:

- Garsónka: **57 rokov**
- 1-izbový byt: **55 rokov**
- 2-izbový byt: **50 rokov**
- 3-izbový byt: **59 rokov**
- 4- až 6-izbový byt: **47 rokov**

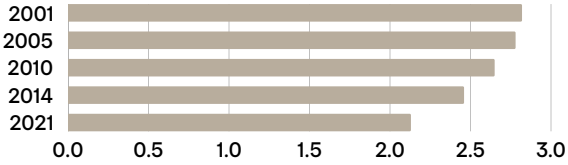
Tieto údaje poukazujú na to, že najmä starší žiadatelia preferujú menšie byty, čo reflektuje potrebu dostupného bývania pre seniorov. Naopak, väčšie byty sú vyhľadávané predovšetkým osobami v produktívnom veku, často so zámerom zabezpečiť bývanie pre rodiny.

Z analýzy je zrejmé, že dopyt po mestských nájomných bytoch v Banskej Bystrici neustále rastie, pričom najviac žiadané sú 1- a 2-izbové byty, predovšetkým zo strany seniorov a obyvateľov v strednom veku. Mesto by preto malo rozšíriť kapacity menších bytov prostredníctvom novej výstavby aj adaptácie nevyužívaných objektov a zároveň vytvoriť špeciálne programy dostupného bývania pre starších obyvateľov. Zároveň je dôležité posilniť ponuku štartovacích a nájomných bytov pre mladé rodiny a jednotlivcov, aby sa znížil ich odliv do okolitých obcí. Nevyhnutná je tiež modernizácia procesov posudzovania žiadostí a rozšírenie režimového bývania pre rodiny v krízových situáciách. Takýto prístup by umožnil mestu pružnejšie reagovať na demografické trendy a zabezpečiť udržateľnú bytovú politiku.

Bilancovanie potrieb rozvoja bývania

Jedným z dôležitých ukazovateľov, ktoré ovplyvňujú potrebu rozvoja bývania, je obložnosť obsadenosť bytov – teda priemerný počet obyvateľov žijúcich v jednom byte. Tento ukazovateľ odzrkadľuje nielen demografické zmeny, ale aj spoločenské trendy a životný štýl obyvateľov. Dlhodobý vývoj v meste Banská Bystrica poukazuje na klesajúcu obložnosť bytov, čo má významné dôsledky pre bytovú politiku, územné plánovanie a celkový rozvoj mesta. Nasledujúci text analyzuje tento vývoj na základe údajov z rokov 2001 až 2021.

Graf č. 26: Počet obyv./byt (obložnosť).



Zdroj: http://www.sodbtn.sk/

Graf č. 27 zobrazuje vývoj obložnosti bytov, teda priemerného počtu obyvateľov na jeden byt v meste Banská Bystrica v rokoch 2001 až 2021. Údaje poukazujú na systematický pokles tohto ukazovateľa – z 2,82 obyvateľa na byt v roku 2001 na 2,13 v roku 2021. Tento trend predstavuje zníženie o takmer 25 % za dve desaťročia.

Znižovanie obložnosti bytov znamená, že v bytoch žije čoraz menej ľudí. Tento jav úzko súvisí s viacerými demografickými a spoločenskými zmenami, ako sú:

- menší počet osôb v domácnostiach (napr. páry bez detí, jednotlivci),
- starnutie populácie a vyšší podiel seniorov žijúcich samostatne,
- odkladanie rodičovstva a znižovanie počtu detí,
- zvyšujúci sa počet rozvodov a domácností jednotlivcov,
- migrácia mladých ľudí za prácou alebo štúdiom.

Z urbanistického a strategického pohľadu ide o významnú zmenu, ktorá má dopady na potrebu nových bytov a bytovej výstavby. Napriek tomu, že celkový počet obyvateľov nemusí výrazne rásť, zvyšuje sa počet domácností a tým aj dopyt po samostatnom bývaní – najmä po menších bytoch.

To kladie nároky na mestské plánovanie, najmä v oblasti infraštruktúry, dostupného bývania, občianskej vybavenosti a služieb. Mesto musí zohľadniť tieto trendy pri rozvoji územia a pri tvorbe bytovej politiky, aby vedelo efektívne reagovať na meniace sa potreby svojich obyvateľov.

Pokles obložnosti bytov v Banskej Bystrici znamená, že aj pri stagnujúcom počte obyvateľov rastie počet domácností a tým aj dopyt po bývaní. Mesto by preto malo pri plánovaní rozvoja zohľadniť vyšší podiel jednotlivcov, párov bez detí a seniorov žijúcich samostatne. Z urbanistického hľadiska je potrebné prispôsobiť infraštruktúru, občiansku vybavenosť a služby menším domácnostiam. Bytová politika musí reagovať na tento trend podporou menších a samostatných bytov, ktoré zodpovedajú meniacemu sa životnému štýlu obyvateľov.

Porovnanie prístupu k bývaniu v PHSR BBSK 2022 – 2030 a PRM Banská Bystrica 2030

Bývanie patrí medzi základné potreby človeka a jeho dostupnosť, kvalita a udržateľnosť významne ovplyvňujú životnú úroveň obyvateľstva. Riešenie bytovej politiky je preto dôležitou súčasťou strategických dokumentov na všetkých úrovniach verejnej správy, od národnej až po miestnu. Táto kapitola sa zameriava na porovnanie dvoch aktuálnych strategických dokumentov – Programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja Banskobystrického samosprávneho kraja na roky 2022 – 2030 (PHSR BBSK) a Programu rozvoja mesta Banská Bystrica 2030 (PRM BB 2030). Cieľom je analyzovať, ako tieto dokumenty pristupujú k téme bývania, aké skupiny obyvateľstva sú ich cieľom a aké prekážky identifikujú. Porovnanie poskytne ucelený pohľad na rozdiely medzi regionálnym (krajskej) a lokálnym (mestskej) prístupom k tejto problematike.

Spoločné znaky:

- Obe stratégie vychádzajú zo zákona č. 539/2008 Z. z. o podpore regionálneho rozvoja.
- Vychádzajú z národných a európskych cieľov (Agenda 2030, politika súdržnosti EÚ).
- Vnímajú bývanie ako súčasť sociálnej inklúzie a zvyšovania kvality života.
- Uplatňujú princípy SMART rozvoja: špecifický, merateľný, akceptovaný, realistický, trvalo udržateľný.

Oblasť	PHSR BBSK (kraj)	PRM BB 2030 (mesto)
Cieľová skupina	MRK, obyvatelia NRO, sociálne vylúčení	Mladé domácnosti, ohrozené skupiny, seniori
Hlavný cieľ	Zlepšiť životné podmienky v regióne cez rámcové riešenie bývania	Zvýšiť dostupnosť bývania – výstavba nájomných bytov, podpora ohrozených skupín
Prístup	Strategický a analytický, bez konkrétnych projektov	Implementačný – konkrétne opatrenia, rozpočtovo kryté cez akčný plán
Financovanie	Podpora obciam, koordinácia s fondmi EÚ	Mesto + EŠIF + národné dotácie
Prepojenie na politiku	Sociálna inklúzia, infraštruktúra, územné plánovanie	Sociálne služby, zdravie, infraštruktúra, urbanizmus

Konkrétne opatrenia mesta (PRM BB 2030)

- Strategická oblasť 6: Sociálne služby a zdravie
- Strategický cieľ 6.2: Vytvárať podmienky pre dostupné bývanie
- Špecifický cieľ 6.2.1: Výstavba nových bytov pre mladých ľudí a ohrozené skupiny
- Podpora nájomného bývania a revitalizácia staršieho bytového fondu
- Financovanie cez mestský rozpočet, fondy EÚ a štátne dotácie
- Prepojenie bývania s komunitnými službami a územným plánovaním

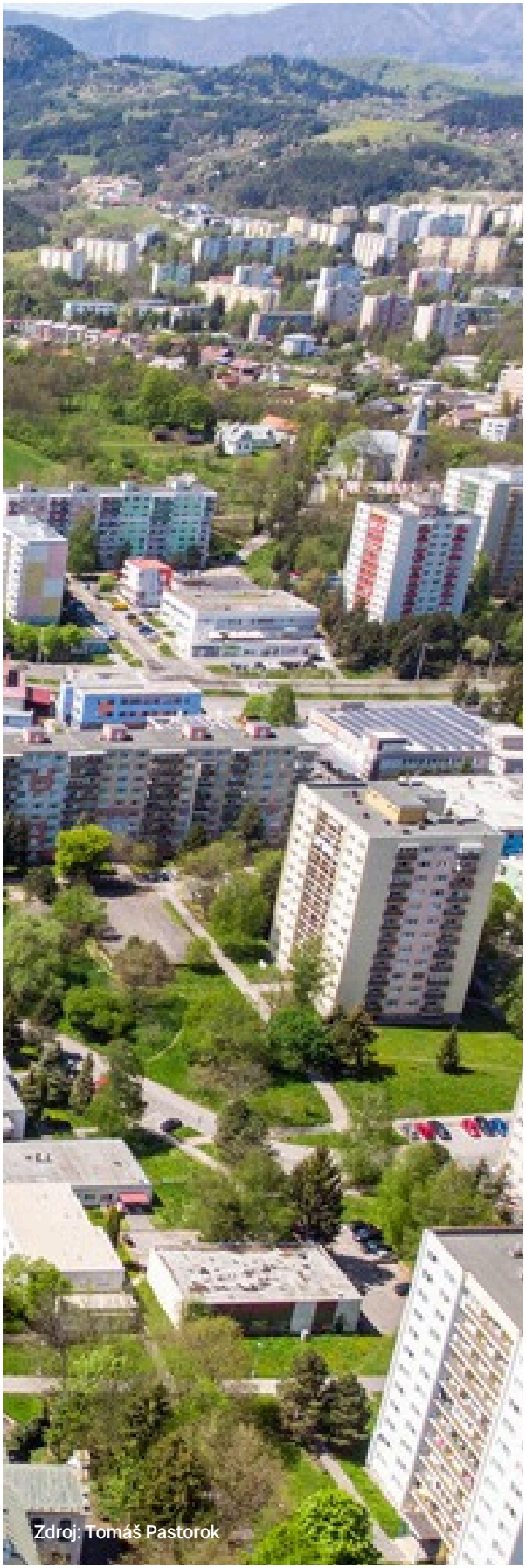
Najväčšie prekážky v oblasti bývania V PHSR BBSK

- Chýbajúci a nevyhovujúci bytový fond, najmä v NRO
- Preľudnené a nelegálne bývanie v rómskych osadách
- Absencia základnej infraštruktúry (voda, kanalizácia)
- Slabá kúpyschopnosť obyvateľstva
- Nedostatočné kapacity obcí riešiť bývanie
- Komplikované povoľovacie a stavebné procesy

Najväčšie prekážky v oblasti bývania V PRM BB 2030:

- Nedostatok nájomných bytov v meste
- Ceny nehnuteľností vysoko nad možnosťami bežných ľudí
- Starnúci a neobnovený bytový fond
- Nedostatok pozemkov vhodných na výstavbu
- Slabé prepojenie s komunitnými službami
- Potenciál EÚ fondov nie je ešte naplno využitý

Z porovnania dvoch strategických dokumentov vyplýva zreteľný rozdiel v rozsahu a miere konkrétnosti prístupu k bývaniu. PHSR BBSK poskytuje širší analytický rámec a zameriava sa na identifikáciu problémov bývania v najzraniteľnejších oblastiach kraja, ako sú najmenej rozvinuté okresy a marginalizované rómske komunity. Naopak, PRM BB 2030 ponúka konkrétne riešenia, strategické a špecifické ciele a navrhuje reálne projekty na zlepšenie dostupnosti nájomného bývania pre mladé domácnosti, seniorov a ohrozené skupiny. Tento dokument je úzko prepojený s financovaním a akčnými plánmi mesta. Mestský prístup možno preto označiť za prakticky orientovaný, s dôrazom na efektívne využitie zdrojov a napĺňanie konkrétnych potrieb obyvateľov.



Zdroj: Tomáš Pastorok

STRATEGICKÁ ČASŤ



Zdroj: Tomáš Pastorok

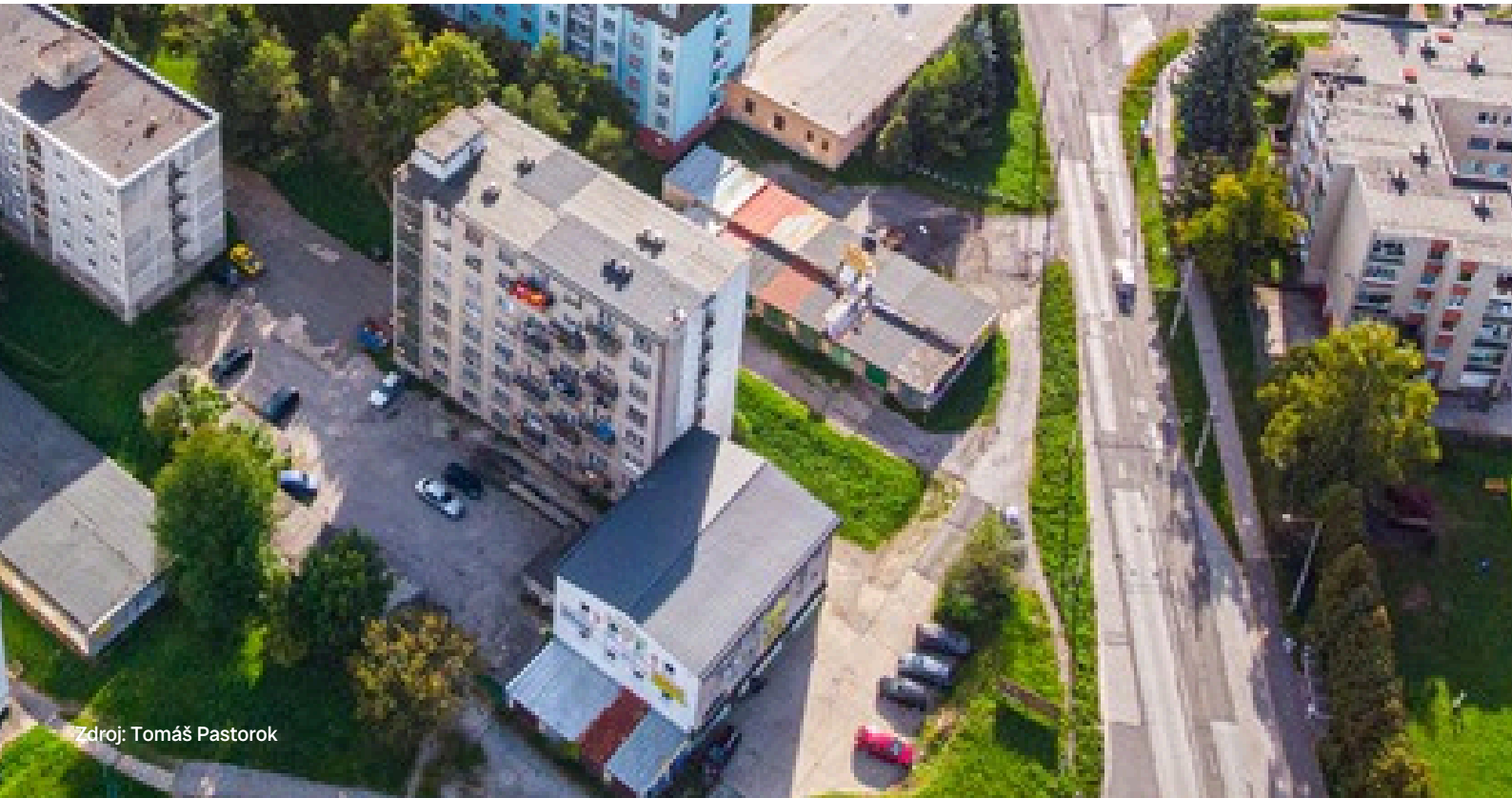


Vízia Mesta Banská Bystrica pre oblasť bývania do r. 2035

Banská Bystrica je **nadčasové** mesto s **dostupným** a **dôstojným** bývaním **pre každého**. V meste sa odráža **ekonomicko-ekologicko sociálna** vyváženosť s kvalitnou mestskou zeleňou a zachovaným **prírodným okolím**.

Je to **užívateľsky** a **ľudsky priateľské**, **atraktívne** mesto.

Mesto, kde som doma a kde nezostanem sám.



Zdroj: Tomáš Pastorok

SWOT analýza pre oblasť bývania v meste Banská Bystrica do r. 2035

SILNÉ STRÁNKY
Vysoký potenciál rozvoja bývania, občianskej vybavenosti a služieb • široká škála typu bytov • vysoký záujem o bývanie • existujúce voľné byty • existujúce stredoškolské a vysokoškolské internáty • motivácia developerov stavať byty • rozpracované projekty na mestskú zeleň, verejné priestory, cyklo-dopravu, vzniká špičková nemocnica • pešia a dopravná dostupnosť Bezpečné bývanie v meste Vysoký počet bytov na počet obyvateľov (35 tisíc bytov, 72 tisíc obyvateľov) Správcovské spoločnosti bytov Dobré zdravotnícke služby, vybudovaná sieť sociálnych služieb, dobrá sieť školských a predškolských zariaden Dobré zásobovanie pitnou vodou, dostatok vodných zdrojov, rieka Hron Fungujúce centrálne zásobovanie teplom do domácností, plynofikácia Dobré prepravné prepojenie s okolím, dobrá železničná a prímestská doprava Šport a kultúra • dobré zastúpenie športových aktivít, kvalitné športoviská • kultúrne významné podujatia, kultúrne udalosti, bohatý kultúrny život, ustanovizne, múzeá, galérie Turisticko-rekreačný potenciál, silný gravitačný potenciál: • historicky atraktívne mesto • • zachovalé prírodné okolie Živé a aktívne komunity, študenti Inovovanie správy vecí verejných (smerom k otvorenej samospráve) a existujúce strategicko-plánovacie dokumenty

SLABÉ STRÁNKY

Dostupnosť a kvalita bývania

- Nedostupné bývanie pre sociálne slabšie skupiny (ľudia bez domova, jedno-rodičia, zdravotne znevýhodnení, seniori, MRK, nízkopríjmoví + diskriminácia na trhu s bývaním)
- Nedostupné bývanie pre mnohodetné a mladé rodiny
- Nedostatok ekonomicky dostupných bytov (trhová cena bytov je nepomerná ku príjmu obyvateľov mesta)
- Nedostatok disponibilných financií na zabezpečenie dostupnosti bývania
- Veľa bytov využívaných na biznis
- Málo mestských pozemkov vhodných na bývanie a rozvoj (nevysporiadané pozemky – analýza ÚPD pozemky)
- Chýba prechodné a hotelové bývanie (nedostatočné možnosti kvalitného prechodného ubytovania vyššieho štandardu)
- Chýbajú nové inovatívne formy bývania (klastrové bývanie, co-living); Chýba podpora ekologického bývania s využívaním nových technológií, ktoré vedú k zníženiu nákladov
- Nedostatočná komparácia so satelitmi (ekonomická dostupnosť v satelitoch je vyššia, preto sa ľudia sťahujú)
- Chýba systém spolupráce so súkromným sektorom (stakeholderi) pre výstavbu dostatočného počtu bytov
- Absentujú bezbariérové byty
- Zanedbanosť a nevyužívanie niektorých budov v meste
- Nedostatok potrebných stavebných surovín, znížená dostupnosť a vysoká cena stavebných materiálov
- Nízky počet mestských bytov v pomere k počtu obyvateľov
- Obmedzená životnosť bytového fondu, bytový fond za hranicou životnosti
- Veľa nevyužitých, zastaraných objektov
- Absencia integračného bytového mixu (rôzne sociálne skupiny v jednom bytovom objekte)
- Nedostatočná priestorová flexibilnosť bytových jednotiek
- Výrazné rozdiely v kvalite bývania, ktoré majú priamy dopad a pozitívny vplyv na ďalšie oblasti, ako sú vzdelanie, zamestnanosť a pod. (Dopyt je po nových bytoch v lepšom štandarde. Novodobé príjemné prostredie, verejné priestranstvá.)
- Málo zamestnávateľov v meste, ktorí by poskytovali prácu kvalifikovaným aj nekvalifikovaným pracovníkom
- Správa a financovanie bývania
- Slabá koordinácia investícií, údržby a správy
- Chýba bytový podnik mesta, ktorý by vracal zisk do bývania
- Nedostatočné využívanie systémov sociálneho podnikania pre bývanie, správu bytov a udržiavanie verejných priestranstiev (absencia sociálneho podniku)
- Otázka týkajúca sa novely VZN o správcovských spoločnostiach – potrebné riešiť s MBB

Technická infraštruktúra a verejné služby vo vzťahu k bývaniu

- Neuspokojivá bezbariérovosť v meste (inštitúcie, verejné priestranstvá)
- Zastaranosť inžinierskych sietí
- Chýba kanalizácia v niektorých lokalitách
- Nedostatočný manažment verejného osvetlenia – zastaranosť
- Nedostatok parkovacích miest, neregulované parkovacie miesta/plochy (veľké plochy v obytnom území zaberajú individuálne radové garáže)
- Neefektívne využitie zastavaných plôch na úkor zelene
- Chýbajú záchytné parkoviská
- Nedostatočná cyklo-sieť
- Nedostatočná cestná sieť a chodníky v niektorých lokalitách (napr. Graniar, Suchý vrch)
- Nedostatočná dostupnosť a prepojenosť verejnej dopravy (grafikon)
- Monofunkčnosť niektorých lokalít s absenciou verejnej dopravy a občianskej vybavenosti

Sociálne a komunitné aspekty bývania

- Slabý tok informácií o možnostiach bývania z dôvodu uzatvorenia niektorých skupín
- Chýbajúca terénna sociálna služba pomáhajúca pri integrácii ohrozených skupín vo vzťahu k bývaniu
- Problémy integrácie cieľových skupín (sociálne slabší)
- Nedostatočná dostupnosť služieb pre znevýhodnené skupiny
- Chýbajú priestory na komunitné aktivity
- Nedostatočné využívanie aktivačných prác

Ostatné

- Neprepojenosť bytov so zamestnaním (čo vedie k nadmernej každodennej migrácii za prácou v rámci mesta)

PRÍLEŽITOSTI

Dostupnosť externých zdrojov (finančných, ľudských, priestorových...)
Dostatok odborníkov potrebných na sieťovanie
Depolarizovaná spoločnosť
Byť inšpiráciou, dobrým príkladom
Zachovalosť okolitého prírodného prostredia
Koncentrácia mladých ľudí prinášajúcich tvorivosť
Príklady dobrej praxe
Zlepšenie digitalizácie
Smart city

OHROZENIA

Zlá legislatíva vo vzťahu k bývaniu, k samospráve
Strach zamestnancov kompetentných inštitúcií
Klimatická zmena
Nedostatok externých zdrojov (financie, technológie...)
Zlá bezpečnostná situácia
Politická nestabilita
Neochota ľudí žiť v regióne
Nedodržiavanie finančných a rozpočtových pravidiel
Zlá dopravná infraštruktúra
Neochota prijímať veľké strategické rozhodnutia
Veľa obcí neplniacich funkciu bývania v plnom rozsahu
Rezistencia voči zmene
Starnutie a vymieranie
Málo pracovných príležitostí s pridanou hodnotou
Rozklad spoločnosti a komunít

Identifikované problémy

Nedostatok mestských nájomných bytov
Nedostupné bývanie pre sociálne slabé a ohrozené skupiny
Problémy integrácie sociálne slabých a ohrozených skupín a jednotlivcov
Málo mestských pozemkov vhodných na výstavbu a rozvoj
Málobezbariérových bytov
Nízky počet mestských bytov v pomere k počtu obyvateľov
Neúplná sieť sociálnych služieb súvisiacich s riešením problémov bývania
Chýba systém spolupráce mesta so súkromným sektorom v oblasti výstavby bývania
Nedostatočné využívanie pozitívnych praktík a inovácií iných miest súvisiacich s bývaním
Zanedbanosť a nevyužívanie niektorých budov v meste
Nebudovanie vlastných kapacít na správu a údržbu bytov
Nedostatočná komparácia bývania a služieb mesta s okolitými samosprávami
Nedostatočná metodika urbanistického plánovania
Neuspokojivá bezbariérovosť v meste
Zastaranosť a nedostatočnosť inžinierskych sietí
Neefektívne využitie zastavaných plôch na úkor zelene
Monofunkčnosť niektorých lokalít s absenciou verejnej dopravy a občianskej vybavenosti



Zdroj: Tomáš Pastorok

STRATEGICKÝ ZÁMER 1

Mesto ako rozvážny a prezieravý hospodár

Cieľ 1.1. Strategicky koordinovať procesy a investície pre stavebný rozvoj mesta

Nástroj
1.1.1. Identifikovať potreby a možnosti strednodobých investícií stavebného rozvoja mesta v kompetencii jednotlivých kompetentných zložiek (NDS, STVaK, BBSK a iné)
1.1.2. Byť súčinný pri pozemkových úpravách
1.1.3. Zvážiť nadobudnutie majetku (pozemky, objekty a budovy), ktorý je vhodný na rozvoj bývania s prihliadnutím na rozpočtové možnosti
1.1.4. Vytvoriť platformu spolupráce mesta s developermi
1.1.5. Pravidelne aktualizovať informácie o výstavbe mestských nájomných bytov v rámci Semoforu investícií
1.1.6. Realizovať revíziu majetku mesta na účely bytovej výstavby
1.1.7. Analyzovať možnosti využitia externých zdrojov/ŠFRB pre bytovú výstavbu

Cieľ 1.2 Územným plánovaním naďalej vytvárať predpoklady pre rozvoj bývania v meste

Nástroj.
1.2.1. Naďalej udržiavať územia v meste (vo vlastníctve mesta) na ďalší rozvoj bývania.
1.2.2. Pokračovať v určovaní lokalít vhodných na mestské nájomné byty v územnom pláne mesta Banská Bystrica
1.2.3. Pri navrhovaní bývania prioritne uplatňovať realizáciu bývania v bytových domoch v min. rozsahu 80 % realizovaných bytov s tým, že max. percentuálne zastúpenie zástavby rodinnými domami nesmie presiahnuť 20 % z celkového realizovaného bytového fondu.
1.2.4. Uplatňovať rozmanitosť typologických druhov pri tvorbe obytného prostredia.
1.2.5. Podporovať obstarávanie spodrobňujúcej územnoplánovacej dokumentácie, ktorou sú územné plány zón. Podporovať komplexné riešenia obytných území formou územných štúdií pred prípravou ÚPN-Z ako aj pred projektovaním.
1.2.6. Pri realizácii bytového fondu uplatňovať prioritnú potrebu rozvoja komunálneho nájomného bytového fondu tak, aby v roku 2025 komunálne nájomné byty predstavovali 5 % reálnej potreby z celkového bytového fondu mesta
1.2.7. Na dosiahnutie priestorovej ucelenosti a výrazovej urbanistickej kvality mestskej štruktúry a mestského obytného prostredia ako aj formovania urbanistickej mierky mesta uvažovať so základnou výškovou reguláciou rešpektujúcou prevládajúcu výšku zástavby 4 – 5 nadzemných podlaží v rozvojových plochách s cieľom vytvoriť urbanistický korpus zástavby zodpovedajúci perspektívnej veľkosti mesta so zameraním na viacpodlažnú zástavbu
1.2.8. V rámci koncepcie rozvoja prednostne využívať intenzifikáciu vhodných plôch v rámci zastavaného územia.
1.2.9. Cieľavedome rozvíjať priestorovú štruktúru mesta v symbióze s podnikateľským prostredím (zosúladenie prevádzok a bývania v ich blízkosti)
1.2.10. Realizovať pravidelné stretnutia Rady pre architektúru (poradný orgán primátora)
1.2.11. Pri obytných súboroch rodinných domov lokalizovaných v styku s prírodou (v okrajových polohách) je potrebné zabezpečiť priechody pre obyvateľov z vnútorne zastavaného územia do okolitej prírody.
1.2.12. V rámci výstavby obytného prostredia uplatniť vhodné typologické formy bývania zohľadňujúce existujúcu štruktúru zástavby a morfológiu terénu.
1.2.13. Podporovať spoločné riešenia v rámci FMO (funkčnej mestskej oblasti) v spolupráci pri nastavení opatrení v oblastiach služieb a bývania a odporúčať komplexné riešenia obytných území formou územných štúdií pred prípravou ÚPN-Z ako aj pred projektovaním.
1.2.14. Prioritne uvažovať o realizácii bývania v bytových domoch a stanoviť v ÚP reguláciu (percento) rozsahu podielu IBV a HBV a výškovú reguláciu

STRATEGICKÝ ZÁMER 2

Mesto s dostupným a dôstojným bývaním pre svojich občanov

Cieľ 2.1. Zlepšiť prístup občanov mesta k nájomnému bývaniu

Nástroj
2.1.1. Spracovať informáciu o kritériách prideľovania mestských nájomných bytov v iných mestách
2.1.2. Prehodnocovať kritériá prideľovania mestských nájomných bytov v BB
2.1.3. Organizovať relevantné diskusné fóra na výmenu informácií a inšpirácií medzi samosprávami a podporu networkingu vychádzajúc z diskusií platformy bývania

Cieľ 2.2. Zlepšiť dostupnosť bývania pre sociálne slabých a ohrozených exklúziou

Nástroj
2.2.1. Vyčleniť nájomné byty za účelom sociálnych služieb potrebných pre mesto a riešenia krízových situácií
2.2.2 Prepájať Program rozvoja bývania a Komunitný plán sociálnych služieb vrátane prevencie a ukončovania bezdomovstva pri zmenách v jednotlivých dokumentoch

Cieľ 2.3. Zlepšiť adaptabilitu sociálne slabých na plnú inklúziu prostredníctvom zlepšenia bývania

Nástroj.
2.3.1. Podpora vlastných/partnerských sociálnych programov, ktoré majú vplyv na zlepšenie kvality a dostupnosti bývania
2.3.2. Zlepšiť informovanosť o existujúcich mechanizmoch pomoci v oblasti bývania sociálne slabým a ohrozeným (sociálne poradenstvo, právna pomoc – CPP, finančné poradenstvo a pod.)
2.3.3. V súčinnosti s Komunitným plánom sociálnych služieb podporovať a posilňovať sociálne služby spojené s bývaním
2.3.4. Vytvoriť a realizovať programy zamerané na prevenciu straty bývania, neplatičstvo, bezdomovstvo, finančnú gramotnosť a pod.

STRATEGICKÝ ZÁMER 3

Mesto zveľaďujúce vlastný potenciál

Cieľ 3.1. Vytvoriť podmienky na inštitucionálne zastrešenie vzťahov medzi nájomcami a prenajímateľmi formou využívania externých zdrojov (housingled systém, shelter a iné)

Nástroj
.
3.1.1. Vypracovať analýzu fungujúcich prebiehajúcich projektov dostupnosti bývania na území mesta a v iných mestách (housingled systém, shelter a iné)
3.1.2. Na základe analýzy zhodnotiť možnosti potencionálneho inštitucionálneho zastrešenia vzťahov medzi nájomcami a prenajímateľmi
3.1.3. V prípade potreby vychádzajúcej z analýzy zriadiť inštitúciu zastrešenia vzťahov medzi nájomcami a prenajímateľmi
3.1.4. Realizovať kontroly v mestských nájomných bytoch
3.1.5. Realizovať pravidelnú intervenciu k spôsobu bývania v nájomných bytoch problémovým nájomníkom mestských bytov

Cieľ 3.2. Budovať vlastné kapacity na rozvoj bývania

Nástroj 3.2.1. Vypracovať analýzu a vyhodnotiť možností zriadenia mestského sociálneho podniku bývania smerovaného k medzitrhu práce, aktivizácii v riešeniach problémov v oblasti bývania

STRATEGICKÝ ZÁMER 4

Mesto ako svedomitý správca a moderný developer

Cieľ 4.1. Zlepšiť podmienky na správu mestského bytového fondu

Nástroj
4.1.1. Predložiť Výročnú správu o plnení príjmov a výdavkov údržby bytovvo vlastníctve mesta
4.1.2. Zefektívniť vnútornú komunikáciu pri strategickom rozvoji bytového fondu mesta

Cieľ 4.2. Aktualizovať a modernizovať prostredie pre kvalitnejšie bývanie v meste

Nástroj
4.2.1. Vypracovať štúdiu možností debarierizácie mestských nájomných bytov
4.2.2. Pri všetkých zámeroch budovania a plánovania nájomného bývania v meste vyhodnotiť a zvážiť možnosť využitia zvyšovania kvality stavebnej kultúry nájomného bývania napríklad za pomoci inštitútu architektonickej súťaže v oblasti obstarávania urbanizmu a architektúry."

Cieľ 4.3. Aktualizovať a modernizovať prostredie pre kvalitnejšie bývanie v meste

Nástroj 4.3.1. Zabezpečovať súlad strategických a koncepčných dokumentov mesta, ktoré riešia dopravnú a technickú infraštruktúru, modernizáciu a manažment verejného osvetlenia, cyklodopravu, parkovaciu politiku a iné relevantné dokumenty s Programom rozvoja bývania

Cieľ 4.4. Zvýšiť bezpečnosť a rešpektovanie pravidiel bývania v mestských bytoch

Nástroj
- 4.4.1. Identifikovať vhodné a možné technológie a postupy nápomocné pre zvýšenie bezpečnosti bývania
- 4.4.2 Zavádzať SMART technológie zvyšujúce bezpečnosť bývania v meste

Cieľ 4.5. Zabezpečiť dostatočný mestský pozemkový a bytový fond potrebný na rozvoj bývania v meste

Nástroj
- 4.5.1. Pasportizovať všetky nevyužívané budovy v meste, potencionálne vhodné na bývanie
- 4.5.2. Vypracovať štúdiu možností využitia budov v meste na základe pasportizácie
- 4.5.3. Vypracovať štúdiu možností využitia potenciálnych rozvojových plôch pre potreby bývania
- 4.5.4. Rokovať s SPF a rezortnými ministerstvami, Úradom vlády a i. o prevode nevyužívaného majetku v rámci intravilánu mesta

Cieľ 4.6. Vytvoriť systém priamej angažovanosti v procesoch výstavby

Nástroj
- 4.6.1. Vytvoriť v rámci MsÚ pracovnú skupinu pre Mestský developing
- 4.6.2. Vypracovať model mestského developingu zameraný na pasportizáciu, vykupovanie a správu budov, garáží, objektov a pozemkov na území mesta
- 4.6.3. Zváženie možností odkupovania bytov, pozemkov a vhodných objektov na prestavbu na bytové jednotky
- 4.6.4. Rokovať so štátom a Roosveltovou nemocnicouohľadom možnej výstavby v areáli nemocnice (nájomné byty, prechodné bývanie, nízkoprahové centrum a i.)

STRATEGICKÝ ZÁMER 5

Mesto ako inovatívny líder

Cieľ 5.1. Zlepšiť podmienky na správu mestského bytového fondu

Nástroj
- 5.1.1. Vytvoriť a koordinovať platformu na inovatívne bývanie
- 5.1.2. Zvyšovať povedomie o inovatívnych formách bývania v spolupráci s developermi
- 5.1.3. Pripraviť odporúčania zamerané na dostupnosť, udržateľnosť, ekológiu a podporné smart technológie v bývaní, ako výstup práce platformy na inovatívne bývanie a pilotné modely bývania
- 5.1.4. Navrhnúť východiská na pilotný model seniorského komunitného bývania
- 5.1.5. Navrhnúť východiská na pilotný model zdieľaného bývania
- 5.1.6. Podporovať modernizáciu technickej infraštruktúry a zavádzanie pokrokových technológií.



IMPLEMENTAČNÁ ČASŤ

Zdroj: Tomáš Pastorok

SZ 1 MESTO AKO ROZVÁŽNY A PREZIERAVÝ HOSPODÁR				
1.1. Strategicky koordinovať procesy a investície pre stavebný rozvoj mesta				
Nástroj	Termín	Zodpovednosž	Ukazovateš	Zdroj overenia
1.1.1. Identifikovať potreby a možnostistrednodobých investícií stavebného rozvoja mesta v kompetencií jednotlivých kompetentných zložiek (NDS, STVaK, BBSK a iné)	2. polrok 2026	ORA	dokument o strednodobých investíciách	dokumentácia ORA
1.1.2. Byť súčinný pri pozemkových úpravách	priebežne	PS-ESM/OPA	počet začatých konaní	úradná tabuľa
1.1.3. Zvážiť nadobudnutie majetku (pozemky, objekty a budovy), ktorý je vhodný na rozvoj bývania s prihliadnutím na rozpočtové možnosti.	priebežne podľa rozpočto-vých možností mesta	OEM	rozpočty jednotlivých rokov	uznesenia MsZ
1.1.4. Vytvoriť platformu spolupráce mesta s developermi	priebežne od 2. polroka 2026	primátor/OPA	vytvorená platforma	kancelária primátora
1.1.5. Pravidelne aktualizovať informácie o výstavbe mestských nájomných bytov v rámci Semoforu investícií.	ročne	ORA	zapracovaný podklad vo vyhodnotení programového rozpočtu mesta	programový rozpočet
1.1.6. Realizovať revíziu majetku mesta na účely bytovej výstavby.	1-krát ročne	PS-ESM	zoznam majetku mesta	archív PS-ESM
1.1.7. Analyzovať možnosti využitia externých zdrojov/ ŠFRB na bytovú výstavbu.	priebežne	ORA	spracovaná a poskytnutá informácia	archív ORA
1.2. Územným plánovaním vytvárať predpoklady na rozvoj bývania v meste				
Nástroj	Termín	Zodpovednosť	Ukazovateľ	Zdroj overenia
1.2.1.Naďalej udržiavať územia v meste (vo vlastníctve mesta) na ďalší rozvoj bývania.	priebežne	PS-ESM	zoznam majetku mesta	dokumentácia PS-ESM
1.2.2. Pokračovať v určovaní lokalít vhodných na mestské nájomné byty v územnom pláne mesta Banská Bystrica.	priebežne od 1.polrok 2026	OPA	zmeny v územnom pláne	územný plán

1.2.3. Pri navrhovaní bývania prioritne uplatňovať realizáciu bývania v bytových domoch v min. rozsahu 80 % realizovaných bytov s tým, že max. percentuálne zastúpenie zástavby rodinnými domami nesmie presiahnuť 20 % z celkového realizovaného bytového fondu.	priebežne od 1.polrok 2026	OPA	stavebné zámery	stavebný úrad
1.2.4. Uplatňovať rozmanitosť typologických druhov pri tvorbe obytného prostredia.	priebežne	OPA	stavebné zámery	stavebný úrad
1.2.5. Podporovať obstarávanie spodrobňujúcej územnoplánovacej dokumentácie, ktorou sú územné plány zón. Podporovať komplexné riešenia obytných území formou územných štúdií pred prípravou ÚPN-Z, ako aj pred projektovaním.	priebežne	OPA	pripravované územné plány zón	dokumentácia OPA-ÚP
1.2.6. Pri realizácii bytového fondu uplatňovať prioritnú potrebu rozvoja komunálneho nájomného bytového fondu tak, aby v roku 2025 komunálne nájomné byty predstavovali 5 % reálnej potreby z celkového bytového fondu mesta.	priebežne od 2.polrok 2025	OPA	stavebné zámery	stavebný úrad
1.2.7. Na dosiahnutie priestorovej ucelenosti a výrazovej urbanistickej kvality mestskej štruktúry a mestského obytného prostredia, ako aj formovania urbanistickej mierky mesta uvažovať so základnou výškovou reguláciou rešpektujúcou prevládajúcu výšku zástavby 4 – 5 nadzemných podlaží v rozvojových plochách s cieľom vytvoriť urbanistický korpus zástavby zodpovedajúci perspektívnej veľkosti mesta so zameraním na viacpodlažnú zástavbu.	priebežne pri obstaraní územnoplánovacej dokumentácie	OPA	územný plán	územný plán
1.2.8. V rámci koncepcie rozvoja prednostne využívať intenzifikáciu vhodných plôch v rámci zastavaného územia.	stály	OPA	územný plán	územý plán
1.2.9. Cieľavedome rozvíjať priestorovú štruktúru mesta v symbióze s podnikateľským prostredím (zosúladenie prevádzok a bývania v ich blízkosti).	stály	OPM	schvaľovanie prevádzok	zoznam prevádzok
1.2.10. Realizovať pravidelné stretnutia Rady pre architektúru (poradný orgán primátora).	raz ročne	primátor	výstupy zo stretnutí	kancelária primátora
1.2.11. Pri obytných súboroch rodinných domov lokalizovaných v styku s prírodou (okrajových polohách) je potrebné zabezpečiť priechody pre obyvateľov z vnútorne zastavaného územia do okolitej prírody.	priebežne	OPA	stavebné zámery	stavebný úrad

1.2.12. V rámci výstavby obytného prostredia uplatniť vhodné typologické formy bývania zohľadňujúce existujúcu štruktúru zástavby a morfológiu terénu.	priebežne	OPA	stavebné zámery	stavebný úrad
1.2.13. Podporovať spoločné riešenia v rámci FMO (funkčnej mestskej oblasti) v spolupráci pri nastavení opatrení v oblastiach služieb a bývania a odporúčať komplexné riešenia obytných území formou územných štúdií pred prípravou ÚPN-Z, ako aj pred projektovaním.	priebežne	OPA	rokovania	dokumentácia OPA
1.2.14. Prioritne uvažovať o realizácii bývania v bytových domoch a stanoviť v ÚP reguláciu (percento) rozsahu podielu IBV a HBV a výškovú reguláciu.	priebežne od 1.polrok 2026	OPA	zmeny v územnom pláne	územný plán

SZ 2 Mesto s dostupným a dôstojným bývaním pre svojich občanov				
2.1. Zlepšiť prístup občanov mesta k nájomnému bývaniu				
Nástroj	Termín	Zodpovednosž	Ukazovateľ	Zdroj overenia
2.1.1. Spracovať informáciu o kritériách prideľovania mestských nájomných bytov v iných mestách.	podľa potreby	OSV-SKI	spracovaná informácia	dokumentácia OSV-SKI
2.1.2. Prehodnocovať kritériá prideľovania mestských nájomných bytov v BB.	podľa potreby	OSV-SKI	zmenené kritériá podľa potreby	VZN
2.1.3. Organizovať relevantné diskusné fóra na výmenu informácií a inšpirácií medzi samosprávami a podporu networkingu vychádzajúc z diskusií platformy bývania.	1-krát ročne od 2026	KP-PI	zrealizované podujatie	tlačová správa
2.2. Zlepšiť dostupnosť bývania pre sociálne slabých a ohrozených exklúziou				
Nástroj	Termín	Zodpovednosť	Ukazovateľ	Zdroj overenia
2.2.1. Vyčleniť nájomné byty za účelom sociálnych služieb potrebných pre mesto a riešenia krízových situácií.	priebežne od 2026	OSV	vyčlenený byt	rozhodnutie primátora
2.2.2. Prepájať Program rozvoja bývania a Komunitný plán sociálnych služieb vrátane prevencie a ukončovania bezdomovstva pri zmenách v jednotlivých dokumentoch.	pri zmenách dokumentov	OSV	aktualizovaný komunitný plán a PRB	web mesta

2.3. Zlepšiť adaptabilitu sociálne slabých na plnú inklúziu prostredníctvom zlepšenia bývania				
Nástroj	Termín	Zodpovednosť	Ukazovateľ	Zdroj overenia
2.3.1. Podpora vlastných/partnerských sociálnych programov, ktoré majú vplyv na zlepšenie kvality a dostupnosti bývania.	stály	OSV-SKI/partneri	počet nových programov	dokumentácia OSV-SKI
2.3.2. Zlepšiť informovanosť o existujúcich mechanizmoch pomoci v oblasti bývania sociálne slabým a ohrozeným (sociálne poradenstvo, právna pomoc – CPP, finančné poradenstvo a pod.).	priebežne	OSV-SKI/partneri	počet informačných výstupov	radničné noviny, web mesta a iné médiá (zapojiť partnerov)
2.3.3. V súčinnosti s Komunitným plánom sociálnych služieb podporovať a posilňovať sociálne služby spojené s bývaním.	stály	OSV-SKI/partneri	fungujúca TSS KI	dokumentácia OSV-SKI
2.3.4. Vytvoriť a realizovať programy zamerané na prevenciu straty bývania, neplatičstvo, bezdomovstvo, finančnú gramotnosť a pod.	priebežne 1.polrok 2027	OSV-SKI/partneri	počet programov	dokumentácia OSV-SKI

SZ 3 Mesto zveľaďujúce vlastný potenciál

3.1. Vytvoriť podmienky na inštitucionálne zastrešenie vzťahov medzi nájomcami a prenajímateľmi formou využívania externých zdrojov (housingled systém, shelter a iné)				
Nástroj	Termín	Zodpovednosť	Ukazovateľ	Zdroj overenia
3.1.1. Vypracovať analýzu fungujúcich prebiehajúcich projektov dostupnosti bývania na území mesta a v iných mestách (housingled systém, shelter a iné).	1.polrok 2027	OSV-SKI	spracovaná analýza	dokumentácia OSV
3.1.2. Na základe posúdenia zhodnotiť možnosti potencionálneho inštitucionálneho zastrešenia vzťahov medzi nájomcami a prenajímateľmi.	2.polrok 2027	viceprimátor	uznesenie komisie	dokumentácia OSV
3.1.3. V prípade potreby vychádzajúcej z posúdenia zriadiť inštitúciu zastrešenia vzťahov medzi nájomcami a prenajímateľmi.	podľa potreby	viceprimátor	uznesenie MsZ	zdriadená insštitúcia/v prípade potreby
3.1.4. Realizovať kontroly v mestských nájomných bytoch.	1.polrok 2026	mestská polícia, vlastník nájomného vytu	záznamy z kontroly	dokumentácia vlastníka bytu
3.1.5. Realizovať pravidelnú intervenciu k spôsobu bývania v nájomných bytoch problémovým nájomníkom mestských bytov.	1.polrok 2026	OSV-SKI	záznamy o intervencií	dokumentácia OSV-SKI

3.2. Budovať vlastné kapacity na rozvoj bývania				
Nástroj	Termín	Zodpovednosť	Ukazovateľ	Zdroj overenia
3.2.1. Vypracovať analýzu a vyhodnotiť možnosti zriadenia mestského sociálneho podniku bývania ako nástroja na riešenie problémov v oblasti bývania.	1. polrok 2026	Podnik medzitrhu práce, r.s.p.	informatívna správa	dokumentácia Podnik medzitrhu práce, r.s.p.
SZ 4 Mesto ako svedomitý správca a moderný developer				
4.1. Zlepšiť podmienky na správu mestského bytového fondu				
Nástroj	Termín	Zodpovednosť	Ukazovateľ	Zdroj overenia
4.1.1. Predložiť Výročnú správu o plnení príjmov a výdavkov údržby bytovvo vlastníctve mesta.	1-krát ročne od 2026	MBB	predložená výročná sprava	výročná správa/web mesta
4.1.2. Zefektívniť vnútornú komunikáciu pri strategickom rozvoji bytového fondu mesta.	priebežne	viceprimátor	výstupy zo stretnutí	dokumentácia kancelárie primátora
4.2. Aktualizovať a modernizovať prostredie na kvalitnejšie bývanie v meste				
Nástroj	Termín	Zodpovednosť	Ukazovateľ	Zdroj overenia
4.2.1. Pri všetkých rekonštrukciách mestských bytov i novej výstavbe implementovať bezbariérové bývanie a pravidlá univerzálneho navrhovania.	stály	PS-TP, ORA	realizované rekonštrukcie a výstavba	dokumentácia PS-TS, ORA
4.2.2. Pri všetkých zámeroch budovania a plánovania nájomného bývania v meste vyhodnotiť a zvážiť možnosť využitia zvyšovania kvality stavebnej kultúry nájomného bývania napríklad za pomoci inštitútu architektonickej súťaže v oblasti obstarávania urbanizmu a architektúry.	stály	OPA	počet vyhlásených súťaží	dokumentácia OPA
4.3. Zlepšiť stav infraštruktúry súvisiacej s moderným bývaním v meste				
Nástroj	Termín	Zodpovednosť	Ukazovateľ	Zdroj overenia
4.3.1. Zabezpečovať súlad strategických a koncepčných dokumentov mesta, ktoré riešia dopravnú a technickú infraštruktúru, modernizáciu a manažment verejného osvetlenia, cyklodopravu, parkovaciu politiku a iné relevantné dokumenty s Programom rozvoja bývania.	stály	viceprimátor	v nadväznosti na relevantné dokumenty	v nadväznosti na relevantné dokumenty

4.4. Zvýšiť bezpečnosť a rešpektovanie pravidiel bývania v mestských bytoch				
Nástroj	Termín	Zodpovednosť	Ukazovateľ	Zdroj overenia
4.4.1. Identifikovať vhodné a možné technológie a postupy nápomocné na zvýšenie bezpečnosti bývania.	2. polrok 2026	mestská polícia	počet identifikovaných vhodných technológií	dokumentácia MsP
4.4.2. Zavádzať SMART technológie zvyšujúce bezpečnosť bývania v meste.	stály od 1. polrok 2026	OIT	počet zavedených smart technológií	dokumentácia OIT
4.5. Zabezpečiť dostatočný mestský pozemkový a bytový fond potrebný na rozvoj bývania v meste				
Nástroj	Termín	Zodpovednosť	Ukazovateľ	Zdroj overenia
4.5.1. Pasportizovať všetky nevyužívané budovy v meste potencionálne vhodné na bývanie.	1. polrok 2026	PS - ESM	existujúci pasport	dokumentácia odboru majetku
4.5.2. Vypracovať štúdiu možností využitia budov v meste na základe pasportizácie.	2. polrok 2026	OPA	štúdia	dokumentácia OPA
4.5.3. Vypracovať štúdiu možností využitia potenciálnych rozvojových plôch pre potreby bývania.	1.polrok 2027	OPA	štúdia	dokumentácia OPA
4.5.4. Rokovať s SPF a rezortnými ministerstvami, Úradom vlády a i. o prevode nevyužívaného majetku v rámci intravilánu mesta.	1.polrok 2027	viceprimátor	realizované rokovania	kancelária primátora
4.6. Vytvoriť systém priamej angažovanosti v procesoch výstavby				
Nástroj	Termín	Zodpovednosť	Ukazovateľ	Zdroj overenia
4.6.1. Vytvoriť v rámci MsÚ pracovnú skupinu pre Mestský developing.	2. polrok 2027	PS-ESM	vytvorená pracovná skupina	dokumentácia PS-ESM
4.6.2. Vypracovať model mestského developingu zameraný na pasportizáciu, vykupovanie a správu budov, garáží, objektov a pozemkov na území mesta.	1. polrok 2028	viceprimátor, pracovná skupina	vypracovaný model	dokumentácia kancelárie primátora
4.6.3. Zváženie možností odkupovania bytov, pozemkov a vhodných objektov na prestavbu na bytové jednotky.	stála od 2028 podľa možností rozpočtu mesta	PS-ESM/OEM	počet nadobudnutého majetku	list vlastníctva
4.6.4. Rokovať so štátom a Rooseveltovou nemocnicou ohľadom možnej výstavby v areáli nemocnice (nájomné byty, prechodné bývanie, nízkoprahové centrum a i.)	priebežne od 1. polrok 2026	viceprimátor	počet rokovaní	kancelária primátora

SZ 5 Mesto ako inovatívny líder				
5.1. Podporovať a tvoriť inovatívne programy, projekty a riešenia súvisiace s bývaním v meste BB				
Nástroj	Termín	Zodpovednosť	Ukazovateľ	Zdroj overenia
5.1.1. Vytvoriť a koordinovať platformu na inovatívne bývanie.	2. polrok 2026	viceprimátor, KP-PI	vytvorená platforma	dokumentácia KP-PI
5.1.2. Zvyšovať povedomie o inovatívnych formách bývania v spolupráci s developermi.	stály, 2. polrok 2026	viceprimátor, platforma	počet mediálnych výstupov	radničné noviny, web mesta a iné
5.1.3. Pripraviť odporúčania zamerané na dostupnosť, udržateľnosť, ekológiu a podporné smart technológie v bývaní ako výstup práce platformy na inovatívne bývanie a pilotné modely bývania.	priebežne	platforma, KP-PI	vypracované odporúčania	dokumentácia KP-PI
5.1.4. Podporovať modernizáciu technickej infraštruktúry a zavádzanie pokrokových technológií.	stály	viceprimátor	počet smart technológií	kancelária primátora
5.1.5. Navrhnúť východiská pre pilotný model seniorského komunitného bývania.	priebežne	platforma, viceprimátor	navrhnuté východiská	dokumentácia OSV
5.1.6.Navrhnúť východiská pre pilotný model zdieľaného bývania.	priebežne	platforma/ viceprimátor	navrhnuté východiská	dokumentácia OSV

Skratka	Celý názov
PS-ESM	Oddelenie evidencie a správy majetku mesta
OPA	Odbor architekta mesta
OEM	Ekonomický odbor
ORA	Odbor rozvojových aktivít mesta
NDS	Národná diaľničná spoločnosť
FMO	Funkčná mestská oblasť
BBSK	Banskobystrický samosprávny kraj
ŠFRB	Štátny fond rozvoja bývania
OPM	Odbor kultúry, športu a cestovného ruchu
MsZ	Mestské zastupiteľstvo
VZN	Všeobecne záväzné nariadenia
OSV-SKI	Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie
KP-PI	Referát participácie a inovácie v oblasti otvoreného spravovania
MVO	Mimovládne organizácie
ÚPSVaR	Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny
SPF	Slovenský pozemkový fond
PS-TP	Oddelenie technicko-prevádzkové
PS-UMK	Oddelenie údržby miestnych komunikácií a inžinierskych sietí
TSP	Terénna sociálna služba
CPP	Centrum právnej pomoci
MRK	Marginalizované rómske komunity
OSV	Odbor sociálnych vecí
OIT	Oddelenie prevádzky informačných technológií
PS-ESM	Oddelenie evidencie a správy majetku mesta
Semafor investícií	Pracovný dokument ORA

Identifikované riziká implementácie

Počas tvorby Programu rozvoja bývania (PRB) sme spoločne s aktérmi bytovej politiky mesta Banská Bystrica identifikovali tieto najväčšie riziká implementácie strategického dokumentu:

1. Nedostatočná komunikácia a spolupráca zodpovedných subjektov.
2. Nedostatočné finančné krytie z rozpočtu mesta.
3. Pracovné vyťaženie zodpovedných subjektov operatívou.
4. Obmedzená schopnosť mesta rozširovať bytový fond.

Tak ako bol dokument participatívnou formou tvorený vopred pomenovanými aktérmi, je potrebné aby bol nimi participatívne aj plnený, nakoľko bytová politika v sebe zahŕňa viaceré špecifické odborné stránky. Pri tvorbe dokumentu si na to aktéri bytovej politiky v meste definovali Platformu pre inovatívne bývanie, čo je príležitosť na efektívnu spoluprácu pri napĺňaní PRB.

Odporúčame, aby implementáciu Programu rozvoja bývania zastrešoval zástupca primátora mesta alebo ním poverená osoba (organizačný útvar), ktorý bude tvoriť užitočný informačný a koordinačný uzol medzi vedením mesta, jednotlivými odbormi mestského úradu, správcovskou spoločnosťou, aktérmi bytovej politiky mesta, developermi a ďalšími partnermi.

Monitoring a hodnotenie plnenia programu

Monitoring Programu rozvoja bývania znamená pravidelné plnenie a sledovanie plnenia stanovených špecifických cieľov a k nim prijatých nástrojov jednotlivými organizačnými zložkami Mestského úradu v Banskej Bystrici a správcovskej spoločnosti MBB, a.s. Poverený zástupca primátora mesta je koordinátor procesu plnenia Programu rozvoja bývania. Zabezpečuje monitoring a následne predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Banskej Bystrici Informatívnu hodnotiacu správu o plnení Programu rozvoja bývania pravidelne ročne k 30.4.

Subjekty, ktorým dokument stanovil zodpovednosť za plnenie nástrojov na dosiahnutie strategických cieľov, sú spolupracujúcimi subjektmi:

- MBB, a.s.
- Odbor architekta mesta
- Ekonomický odbor
- Odbor rozvojových aktivít mesta
- Odbor sociálnych vecí
- Oddelenie evidencie a správy majetku mesta
- Oddelenie technicko-prevádzkové
- Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie
- Referát participácie a inovácie v oblasti otvoreného spravovania

Podklady na vypracovanie informatívnej hodnotiacej správy vypracujú spolupracujúce subjekty, ktoré majú za plnenie určenú zodpovednosť v strategickom cieli a správu predložia pracovníkovi, ktorého poverí zástupca primátora do 28.2.

Keďže je do procesu plnenia Programu rozvoja bývania zapojených viacero organizačných zložiek Mestského úradu v Banskej Bystrici, tieto subjekty sú zodpovedné za každoročné plnenie nástrojov stanovených v strategických cieľoch.

Za účelom naplnenia procesu monitoringu a hodnotenia plnenia Programu rozvoja bývania sa kompletná pracovná skupina stretne 1-krát ročne.

Spôsob dosiahnutia splnenia nástrojov, prostriedky a aktivity na dosahovanie splnenia strategických cieľov si organizačné zložky určujú samostatne.

Zástupca primátora mesta zabezpečí prerokovanie informatívnej hodnotiacej správy v príslušných odborných komisiách:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

Výstupom pracovných stretnutí sú aj návrhy na prípadnú aktualizáciu Programu rozvoja bývania, pretože ako dokument môže podliehať zmenám v závislosti od vonkajších podmienok (napr. legislatívne zmeny, zmeny v spoločenských, ekonomických podmienkach a pod.).

Hodnotenie plnenia Programu rozvoja bývania je činnosť, ktorá má zabezpečiť hodnotenie plnenia dokumentu každoročne k 31.12. Plnenie Programu rozvoja bývania môže mať vplyv na výšku výdavkov v Rozpočte a Záverečnom účte Mesta Banská Bystrica, pretože naplnenie stanovených strategických cieľov si vyžaduje aj zodpovedné finančné plánovanie a následné plnenie.







Zdroj: archív mesta Banská Bystrica

Pracovná skupina

Mestský úrad Banská Bystrica

Martin Majling - II.viceprimátor

Ivica Gašparovičová - Odbor architekta mesta
Zuzana Gombalová - Odbor architekta mesta

Ivana Kružliaková - Odbor sociálnych vecí
Karol Langstein - Odbor sociálnych vecí
Adriana Tupá - Odbor sociánych vecí

Soňa Kariková - Referát participácie a inovácie v oblasti otvoreného spravovanie
Jessica Môciková - Referát participácie a inovácie v oblasti otvoreného spravovanie

Vladimír Brieda - Odbor rozvojových aktivít mesta
Miloš Vincík - Odbor rozvojových aktivít mesta
Milan Hagovský - Odbor rozvojových aktívít mesta

Zuzana Detková - Ekonomický odbor
Michal Žúbor - Ekonomický odbor

Ivana Šlenkerová - Štátny fond rozvoja bývania

Marta Čellárová - Matričný úrad a ohlasovňa pobytu

Michaela Berčíková - MBB
Nadežda Jurkovičová - MBB

Alena Pospíšilová - Právny odbor

Lukáš Jelínek - Oddelenie evidencie a správy majetku mesta

Komisia MsZ pre sociálny rozvoj, bývanie a zdravie:
Diana Javorčíková - poslankyňa MsZ v Banskej Bystrici
Beáta Hirt - neposlanec
Katarína Štulajterová - neposlanec

Komisia MsZ pre výstavbu a technickú infraštruktúru:
Hana Kasová - poalankyňa MsZ v Banskej Bystrici
Tomáš Sobota - poslankyňa MsZ v Banskej Bystrici
Roman Miškár - poslankyňa MsZ v Banskej Bystrici

Komisia MsZ pre ekonomický rozvoj:
Martin Turčan - poslanec MsZ v Banskej Bystrici

Komisia MsZ pre modernú samosprávu:
Rastislav Medveď - neposlanec

Banskobystrický samosprávny kraj:
Miroslava Valková
Silvia Lorencová

Rada primátora pre architektúru a urbanizmus:
Vladimír Tomala

Úrad splnomocnenca vlády pre rómske komunity:
Eduard Čonka
Henrieta Sujová
Iva Pipišková

I.K.M. REALITY - STAVING Banská Bystrica, a.s.:
Marek Kovalčík
Miroslav Hrčka

Reality Market s.r.o.:
Bohumil Kratochvíl

Militis s.r.o.:
Michal Kantor

Profinex group:
Martin Sojak

OZ Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska:
Vladimíra Ezr

OO Jednota dôchodcov, O.Z. :
Edita Olajcová

Rada seniorov:
Mária Rábeková

OZ máš slovo:
Matej Rudnický
Matej Venger
Lukáš Kapusta

OZ Akčné rodiny:
Dana Boháčiková

SPACE Dobrý kraj:
Michaela Jombíková Janáková
Karin Vargová Ursínyová

Slovenský červený kríž:
Alexandra Kubaliaková

Dom sv.Vincenta:
Alena Majeríková

Slovenské misijné hnutie:
Lenka Hirková

Centrum komunitného organizovania, n.o.:
Ondrej Druga
Kristína Maková
Alena Antolová

Podnik medzitrhu práce, n.o.:
Milena Maková

OZ Antira:
Ján Bučko

Dialogue centre n.o.:
TMichaela Kováčik Hulľuková
Tomáš Hudák

Pedagogickýá fakulra UMB:
Lucia Galková

Fakulta architektúry a dizajnu STUBA:
Karol Görner

IŠUP, n.o.:
Peter Rusnák

Verejnosť:
Ľubomír Wágner
Zuzana Holubová

Strategické dokumenty

Prílohy