



PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA

OBCE KONRÁDOVCE

na obdobie rokov 2016 - 2026

Obsah

ÚVOD

Geografická charakteristika

I. ANALYTICKÁ ČASŤ

A. Analýza súčasnej úrovne bývania

1. Zhodnotenie stavu bytového fondu
2. Zhodnotenie využívania bytového fondu

B. Demografický vývoj a prognóza

C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania

E. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery

II. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA

A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 2016 - 2026

B. Program rozvoja bývania na obdobie 2016 - 2026

Ú V O D

Program rozvoja bývania obce je strednodobý strategický dokument, ktorý vytvára predpoklad pre plánovitý rozvoj bývania v obci Konrádovce. Má lokálny charakter, je určený pre rozvoj územia obce Konrádovce. Jeho cieľom je vytvoriť podmienky pre zabezpečenie bývania rôznych skupín obyvateľov v bytoch, ktoré zodpovedajú ich nárokom na kvalitu bývania a príjmovej situácii.

Tento strednodobý dokument bol spracovaný na základe:

- a) Zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 4, ods. 3, písm. j - obec pri výkone samosprávy najmä obstaráva a schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci,
 - b) Metodického pokynu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 4/2006 z 19.5.2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja, čl. 4 Spracovanie programu rozvoja bývania,
 - c) Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 7.12.2006 č. V -1/2006 v znení neskorších predpisov o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.
- Program rozvoja bývania obce Konrádovce je v súlade s pripravovaným územným plánom obce Konrádovce.

Berie do úvahy aktuálny stav a predpokladaný vývoj demografie v obci, štruktúru bytového fondu, požiadavky obyvateľov obce ako aj širšieho regiónu ako aj možnosti dané geografiou katastrálneho územia.

Program zohľadňuje reálne možnosti samosprávy v oblasti lokálnej bytovej politiky.

Geografická charakteristika

Obec Konrádovce leží v severnej časti Cerovej vrchoviny v doline ľavostranného prítoku Gortvy. Nadmorská výška v strede obce je 234 m n.m. a v chotári 210 - 472 m n.m. Chotár vo vrchovine so zvyškami dubobučin a agáčin tvoria treťohorné pieskovce, z ktorých vystupujú erózne trosky lávových prúdov. Prevládajú illimerizované pôdy. Zároveň je to kraj príťažlivý pre poľovníkov a nenáročnú turistiku. Priemerná ročná návštevnosť obce je cca 2 000 návštevníkov, čo dáva základ pre rozvoj ostatných služieb v obci, výstavbu penziónov, ihrísk, drobných prevádzok, rozvoj rekreácie, turistiky a agroturistiky.

Počet obyvateľov	345 (k 31.12.2013)
Nadmorská výška	234 m n. m.
Poloha (GPS súradnice)	xxxxx
Okres	Rimavská Sobota
Kraj	Banskobystrický
EČV	RS
Rozloha	7,93 km ²

Obec sa nachádza xx km od okresného mesta Rimavská Sobota.

V Programe rozvoja bývania sú použité údaje z dokumentov štatistického úradu, aktuálnej evidencie obecného úradu a dokumentácie obce Konrádovce.

I. ANALYTICKÁ ČASŤ

A. Analýza súčasnej úrovne bývania

1. Zhodnotenie stavu bytového fondu

Kvantitatívne údaje o bytovom fonde

Rodinné domy:

Na území obce Konrádovce sa nachádza spolu 93 rodinných domov, z toho je 90 rodinných domov trvalo obývaných.

Vo všetkých domoch je spolu k dispozícii 12 bytov.
Všetky rodinné domy sú v súkromnom vlastníctve.

Vo vlastníctve obce sú to budovy:

- obecný úrad
- materská škola
- dom smútku

Cirkevné budovy:

- katolícky kostol

Bytové domy

Na území obce Konrádovce sa nachádza 1 bytový dom, v ňom je 9 bytových jednotiek.

- obýva ho spolu 16 obyvateľova a to s trvalým pobytom.

Domy podľa druhu vlastníctva:

	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné domy	Domový fond spolu
Domy spolu	92	1	0	93

Trvalo obývané domy	90 %			
V tom vlastníctvo:				
Obecné	0		0	
Družstevné	0	0	0	
Fyzických osôb	92	1		
Iných subjektov				

Kvalitatívna stránka bytového fondu

Priemerný vek rodinných domov 50 rokov, bytového domu 60 rokov.

Technické vybavenie trvale obývaných bytov.

Z celkového 93 domov je:

- 22 napojených na plyn zo siete,
- 0 napojených na verejný vodovod,
- 0 napojených na verejnú kanalizáciu.

Hygienickými zariadeniami je vybavených 95 % trvale obývaných bytov.

Z tehál a kameňa má obvodové múry 93 % rodinných domov a 100% bytových domov.

Vzhľadom na ekonomické možnosti obyvateľov /možnosť využiť časť rodinného domu za účelom poskytovania ubytovania/ prešla väčšina rodinných domov rekonštrukciou a vyriešila si pripojenie na verejný vodovod a kanalizáciu

2. Zhodnotenie využívania bytového fondu

Z celkového počtu 93 domov, je rodinných domov 90 trvale obývaných, 90,58 %.

Z celkového počtu 1 bytového domu je trvale obývaný, 100 %.

Z uvedeného vyplýva, že väčšina obyvateľov obce Konrádovce býva v rodinných domoch.

Trvalo neobývaných rodinných domov je 5

B. Demografický vývoj a prognóza

Vývoj a štruktúra obyvateľstva

Vývoj počtu obyvateľov v rokoch 2005 - 2013

Rok/ ukazov ateľ	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet obyv.	301	297	293	291	308	305	332	345	344
Prírast./ úbyt.	-4	-4	-2	17	-3	27	13	-1	

Z toho vek 62+	72	74	75	75	79	82	80	85	85
----------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Počet obyvateľov v obci Konrádovce od roku 2005 do roku 2012 medziročne narastal. Počet obyvateľov sa zvyšuje, tento tlak je na rozvoj bývania – či už na individuálnu výstavbu rodinných domov alebo možnosť bývania v obecných nájomných bytoch.

V obci je zastúpenie rómskej komunity?.

Podľa aktuálnej evidencie k 31.12.2013 má obec 344 trvalo bývajúcich obyvateľov. V štruktúre je pomer mužov a žien nasledovný:

	počet	pomer
muži	175	50,87 %
ženy	169	49,13 %
celkom	344	100,00 %

Veková štruktúra obyvateľov k 31.10.2013 (podľa metodiky EÚ)

	počet	pomer
predproduktívny vek	76	22,09 %
produktívny vek	183	53,20 %
poproduktívny vek	85	24,71 %
celkom	344	100,00 %

Index starnutia = 111,84 %

Počet obyvateľov v poproduktívnom veku/počet obyvateľov v predproduktívnom veku x 100

Predproduktívny vek 0 - 14 rokov

Produktívny vek 15 - 64 rokov

Poproduktívny vek ženy 65 + rokov

Demografická prognóza

Demografický vývoj v priebehu nasledovných 10 rokov predpokladá zásadnú zmenu v počte obyvateľov obce Konrádovce - realizáciou individuálnej bytovej výstavby a výstavbou nájomných bytových domov očakávame výrazný prírastok obyvateľov. V budúcom období bude dôležité posilňovať migráciu smerom do obce a stabilizovať súčasné obyvateľstvo, hlavne mladé rodiny.

Rozvojom podmienok bývania by mohlo postupne dôjsť k zlepšeniu demografického profilu obce a zabezpečeniu stabilnej základne pre rast počtu obyvateľov prirodzenou cestou.

C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

Index ekonomického zaťaženia

Obyvateľstvo predproduktívneho veku 76+183 obyvateľstvo poproduktívneho veku/obyvateľstvo v produktívnom veku 85

Zmeny vo vekovom zložení obyvateľstva sa odrážajú aj vo výške indexu ekonomického zaťaženia, ktorý vyjadruje, akou mierou je v populácii zaťažená produktívna zložka obyvateľstva neproduktívnou zložkou.

Index ekonomického zaťaženia dosahuje v obci Konrádovce hodnotu 340 t.j. na 100 obyvateľov v produktívnom veku pripadá 82 neproduktívnych osôb.

Nezamestnanosť obyvateľstva

Dopady hospodárskej krízy na reálnu ekonomiku vedú k spomaleniu ekonomického rastu, napriek tomu v obci Konrádovce nedochádza k výraznému zvyšovaniu nezamestnanosti. Jedným z hlavných dôvodov sú možnosti zamestnania sa priamo v obci a taktiež podnikanie podmienené živnostenským oprávnením.

V roku 2015 bolo v obci priemerne xxx ekonomicky aktívnych obyvateľov.

Ku koncu decembru 2015 bolo v obci 151 nezamestnaných, čo je 43/89 %, a z toho 41 občanov dlhodobo nezamestnaných, čo je 27/15 %.

Vykázaná miera nezamestnanosti za okres Rimavská Sobota predstavuje 32 %. Z hľadiska tvorby pracovných príležitostí sú v obci Konrádovce firma Rimava.s.r.o

Najväčším zamestnávateľom v tejto oblasti je 0

Vývoj pracovných príležitostí a tým aj príjmov obyvateľstva závisí od dosahu ekonomickej krízy na jednotlivé podniky v okrese i v samotnej obci. Zároveň je dôležitým faktorom celková návštevnosť obce.

Dôstojné bývanie je základnou životnou potrebou, ale zároveň nákladnou záležitosťou, ktorá často presahuje možnosti obyvateľov. Ekonomicky silnejšia časť obyvateľstva má možnosť individuálnej bytovej výstavby rodinných domov. Obec Konrádovce má snahu vytvárať podmienky najmä pre bývanie príjmovo a sociálne slabších vrstiev obyvateľstva a zvyšovať dostupnosť hlavne nájomného bývania.

D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania

Neuspokojený dopyt obyvateľov po bytoch vyplýva zo zmien v štruktúre domácností, z nových nárokov na bývanie mladých, príjmovo samostatných jedincov ako aj z rastu poproduktívnej kategórie obyvateľov, kde sa dá aj z ekonomických dôvodov očakávať dopyt po menších bytoch než sú tie, v ktorých žili ako rodiny s deťmi. Základom odhadu neuspokojeného dopytu je spolužitie cenových domácností, štruktúra cenových domácností podľa počtu členov a žiadosti na pridelenie bytu.

Úroveň bývania nie je priamo podmienená len novou výstavbou, ale významne ju ovplyvňuje aj existujúci bytový fond. Bytový fond je v súkromnom vlastníctve a rodinné domy a byty postupne prechádzajú individuálnou rekonštrukciou vlastníkmi. Revitalizácia existujúceho bytového fondu smeruje

k skvalitneniu bývania, predovšetkým k znižovaniu nákladov na energiu, ktoré v súčasnosti tvoria hlavnú časť nákladov na bývanie.

Vyčíslenie potreby bytov v 10 - ročnom výhľade:
Obec Konrádovce eviduje spolu 8 žiadostí o pridelenie bytu.

Potreba bytov podľa evidovaných žiadostí:

Nájomné byty	počet
1 - izbové	
2 - izbové	8
3 - izbové	
SPOLU	8

Väčšinu žiadostí o pridelenie bytu si podali rodiny, ktoré by uprednostnili bývanie v nájomných bytoch pred výstavbou rodinného domu. Žiadosti si záujemcovia o byty podávajú priebežne a je predpoklad, že ich počet sa bude zvyšovať. Potreba bývania prevyšuje možnosti novej bytovej výstavby, čo nepriaznivo vplyva na prirodzenú reprodukciu populácie a obmedzuje mobilitu obyvateľstva.

Rozvoj bytovej výstavby je výrazne ovplyvňovaný výkonnosťou ekonomiky, disponibilnými zdrojmi vo verejnom a súkromnom sektore, dostupnosťou a cenami bytov.

Očakávaný rozvoj bytového fondu v 10 ročnom výhľade

Rozvoj bytového fondu by sa mal zabezpečiť:

- výstavbou viacpodlažných bytových domov s nájomnými bytmi pre mladé rodiny na ich osamostatnenie ale i pre starších obyvateľov,
- výstavbou viacpodlažného polyfunkčného bytového domu s komerčnými bytmi,
- rekonštrukciou budov na domy s bytmi,
- obnovou starších neobývaných rodinných domov formou ich prestavby,
- výstavbou nových rodinných domov.

E. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery

Faktory rozvoja obce Konrádovce.

Obec Konrádovce plní v sídelnej štruktúre funkciu obce regionálneho významu, obec Konrádovce je obcou s menším cestovným ruchom, sídelné, ekonomické, dopravné a rekreačné väzby predurčujú Konrádovce za obec s výrazným sústredením obyvateľstva, ekonomických aktivít a zamestnanosti okresu Rimavská Sobota.

Obec Konrádovce má možnosti pre rozvoj turizmu so zameraním na celoročný pobyt pri rozvoji turistiky, agroturistiky a pobytového poznávacieho turizmu.

Obec Konrádovce má reálne územnotechnické rozvojové predpoklady v týchto hlavných smeroch:

a) dobudovanie a rekonštrukcia zastavaného územia obce

b) realizovanie rozvoja obce, najmä funkčnej obytnej zóny

Prítomnosť týchto prvkov umožňuje rozširovanie a výstavbu obce.

Pozemky vhodné na výstavbu rodinných domov ako aj nájomných bytových domov sú v súkromnom vlastníctve.

Obec v súčasnosti disponuje pozemkami vhodnými na výstavbu.

II. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA

A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 2016 - 2026

Program rozvoja bývania v obci Konrádovce vychádza z dvoch základných faktov:

- v trhovom hospodárstve občan nesie primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania,

- úlohou obce je najmä vytvárať podmienky pre rozvoj bývania.

Výsledkom spoločného pôsobenia občana, obce, štátu a súkromného sektora v oblasti rozvoja bývania by mal byť vyvážený bytový trh a dostatok bytov zodpovedajúcich požiadavkám a možnostiam obyvateľov.

Strategickým cieľom obce Konrádovce v oblasti rozvoja bývania na obdobie 10 rokov je vytvoriť v obci podmienky pre zabezpečenie lepšej dostupnosti a kvality bývania pre rôzne skupiny obyvateľstva, podporujúce trvalo udržateľný rozvoj obce.

Samospráva obce Konrádovce má na nasledujúcich 10 rokov nasledovné priority:

- zabezpečiť podmienky na výstavbu takého počtu bytov, vrátane bezbariérových, ktorý by umožnil pokryť potreby nielen obyvateľov s trvalým pobytom v obci Konrádovce ale aj žiadateľov o bývanie z okresu Rimavská Sobota a širokého okolia.

Celkovo obec celkovo plánuje výstavbu nájomných bytových domov.

- zabezpečiť podmienky pre prestavbu, resp. rekonštrukciu v súčasnosti nevyužitých budov, ktoré nie sú vlastníctvom obce na byty, prípadne domy dôchodcov, rokovať s majiteľmi týchto budov a súkromnými investormi

- uspokojením dopytu po bytoch stabilizovať domáce obyvateľstvo, obmedziť proces migrácie a priaznivo ovplyvniť demografický vývoj obyvateľstva,

- vytvoriť podmienky pre sociálne bývanie v obci v nevyhnutnom rozsahu,

- prilákať súkromných investorov bytovej výstavby do obce a spolupracovať s nimi pri obstarávaní bytov,

- zabezpečiť kvalitnú správu a hospodárenie s obecným bytovým fondom,

- vytvoriť podmienky pre revitalizáciu obytných zón a zvýšiť tak kvalitu života obyvateľov obce,

- vyvíjať aktivity pre skvalitnenie životných podmienok občanov so zdravotným postihnutím a ich plnú integráciu do života spoločnosti (bezbariérové prístupnosti úradov a inštitúcií, bezbariérové pešie trasy pre vozičkárov a nevidiacich a pod.)

- zvyšovať povedomie obyvateľstva o zodpovednosti za stav bytového fondu a jeho okolia

B. Program rozvoja bývania na obdobie 2016 - 2026

Keďže časť obyvateľstva nedisponuje dostatočnými finančnými prostriedkami na kúpu bytu ani príjmom potrebným na splácanie úveru, sú tieto domácnosti odkázané na pomoc verejného sektora.

Obec plánuje v r. 2017 výstavbu nájomných bytov v BD odkúpiť a využiť na účely sociálneho bývania v zmysle zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, ako obecné nájomné byty spravované obcou.

Druh bytu	Počet bytov
Jednoizbové byty	
Dvojizbové byty	8
Trojizbové byty	
SPOLU	8

Zabezpečenie finančných zdrojov na kúpu nájomných bytov a technickej vybavenosti, podmieňujúcej užívanie týchto nájomných bytov v bytovom dome.

1/ Nájomné bytové domy a to konkrétne:

a/ Obec požiadala o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov na účely sociálneho bývania formou kúpy, na základe zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení
b/ Obec súčasne požiadala o poskytnutie podpory na kúpu uvedených nájomných bytov formou úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania podľa zákona č.150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

2/ Obec v zmysle zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní požiadala o poskytnutie dotácie na obstaranie - kúpu technickej vybavenosti podmieňujúcej kúpu a užívanie nájomných bytov, na ktorých obstaranie bude poskytnutá dotácia.

3./ V priebehu budúcich 10 rokov sa budú realizovať akcie:

a./ výstavba nájomných bytových domov, ktoré obec Konrádovce následne odkúpi do svojho vlastníctva (uvažuje sa s nájomnými i komerčnými bytmi v závislosti od záujmu žiadateľov),

V novej bytovej zóne v rámci užívania bytových domov obec plánuje zabezpečenie výstavby detských ihrísk, multifunkčné ihriská a stavieb občianskej vybavenosti podľa pripravovaného územného plánu.

Riadenie projektu rozvoja bývania:

1. Schválenie Programu rozvoja bývania Obecným zastupiteľstvom v mesiaci December v roku 2016
2. Začlenenie aktivít Programu rozvoja bývania do rozpočtu obce Konrádovce na jednotlivé roky
3. Realizácia aktivít Programu rozvoja bývania počas jednotlivých rokov
4. Monitorovanie a vyhodnocovanie plnenia aktivít programu rozvoja bývania v danom roku
5. Aktualizácia Programu rozvoja bývania v roku 2020

Program rozvoja bývania je otvorený dokument, ktorý môže byť priebežne podľa potrieb a návrhov aktualizovaný a dopĺňaný.

Návrh „Program rozvoja bývania obce Konrádovce“ bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Konrádovce dňa 02.12.2016 uznesením č. **55/2016**

starosta obce Konrádovce

p. Tivadar Karkus

