

PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA  
V OBCI ZEMNÉ  
NA OBDOBIE 10 ROKOV

## OBSAH

<b>Úvodná časť</b> .....	<b>3</b>
Zámer spracovateľa.....	3
Proces tvorby.....	3
<b>I. Analytická časť</b> .....	<b>4</b>
Voľba stratégie.....	4
A. Analýza súčasnej úrovne bývania.....	5
B. Demografický vývoj a prognóza.....	7
C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania.....	9
D. Bilancia potrieb rozvoja bývania.....	10
E. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery.....	12
<b>II. Programová časť</b> .....	<b>15</b>
Vízia, cieľa, priority a opatrenia na obdobie 10 rokov.....	15
A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov.....	16
B. Program rozvoja bývania na 5 rokov.....	19
Monitorovanie a aktualizácia.....	23

# Úvodná časť

## Zámer spracovateľa

Program rozvoja bývania v obci Zemné na obdobie 10 rokov je strednodobý strategický dokument, ktorého cieľom je:

- Vytvoriť podmienky pre zabezpečenie bývania rôznych skupín obyvateľov v byte, ktorý zodpovedá ich nárokom na kvalitu bývania a príjmovej situácií,
- Vytvoriť priestor pre partnerstvo medzi verejným, súkromným a mimovládny sektorom v oblasti rozvoja bývania,
- Rešpektovať princípy trvalo udržateľného rozvoja

Povinnosť vypracovať program rozvoja bývania ukladá obci § 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. V Programe sociálneho a hospodárskeho rozvoja obce Zemné, vypracovaného v roku 2006 s časovým horizontom 7 rokov patrí táto aktivita od opatrenie č. A.6 Domový a bytový fond, domácnosti ako spoločenské jednotky.

Program rozvoja bývania v obci Zemné je vypracovaný pre obdobie rokov 2010-2017.

## Proces tvorby

Program rozvoja bývania v obci Zemné bol spracovaný v priebehu mesiacov september - december 2009 na Obecnom úrade v Zemnom v partnerstve verejného a súkromného sektora. Na príprave stratégie sa podieľala pracovná skupina, ktorá mala 8 členov z radov zamestnancov obecného úradu, poslancov obecného zastupiteľstva, členstva komisie pre rozvoj obce a z podnikateľskej sféry. Pri tvorbe boli dodržané základné odporúčania Metodického pokynu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 4/2006 z 19.5.2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja. V mesiaci november 2009 bol materiál pripomienkovaný komisiami OcZ a verejnosťou.

Program rozvoja bývania je dokument, ktorý vytvára predpoklad pre plánovitý rozvoj bývania v obci. Je dokumentom lokálneho charakteru, ktorý je určený pre rozvoj územia obce Zemné (kat. územie obce Zemné) v oblasti bývania. Jeho schválenie je jednou z podmienok, aby obec mohla získať dotáciu na výstavbu bytov v zmysle Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.V-1/2006 z 7.12.2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

Program rozvoja bývania obce Zemné vychádza predovšetkým z platného Územného plánu obce Zemné z roku 2007 vrátane zmien a doplnok č. 1 z roku 2008 v rámci, ktorého jedným zo zámerov rozvoja obce v oblasti Infraštruktúra je aj riešenie bývania - podpora bytovej výstavby s vytypovaním možných oblastí pre umiestnenie individuálnej bytovej výstavby a nájomných domov.

# I. Analytická časť

## Voľba stratégie

Stratégia je nástroj pomocou ktorého sa usmerňujú hlavné činnosti na dosiahnutie dlhodobých cieľov. Úlohou akčného plánu na kratšie obdobie je určiť konkrétny postup ako stanovený cieľ dosiahnuť.

Východiskom pre návrh stratégie obce Zemné v oblasti rozvoja bývania bola analýza vonkajšieho a vnútorného prostredia, následná analýza SWOT a analýza identifikovaných problémových oblastí. Stratégia berie do úvahy aktuálny stav a predpokladaný vývoj demografie v obci, štruktúru bytového fondu, ale aj požiadavky obyvateľov. Návrh zohľadňuje reálne možnosti samosprávy v oblasti lokálnej bytovej politiky.

Stratégia rozvoja bývania v obci Zemné je zameraná na **3 oblasti**:

1. Príprava územia,
2. Výstavba bytov,
3. Zlepšenie kvality bývania

Medzi **priority** samosprávy patrí:

- Prilákať súkromných investorov bytovej výstavby do obce a spolupracovať s nimi pri príprave územia,
- Výstavba nájomných bytov,
- Zvýšiť starostlivosť o bytový fond v obci,
- Schátralé a neobývané rodinné domy postupne zrekonštruovať na úroveň zodpovedajúcu súčasným požiadavkám na bývanie,
- Revitalizovať obytnú zónu v obci

Rozvoj miestnej časti Gúg, ako významného historického prvku osídlenia,

Program rozvoja bývania v obci Zemné 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.

V nasledujúcej časti je uvedená sumarizácia súčasného stavu a návrh riešení. Rozvojové lokality, ktoré sú v obci k dispozícii, boli posudzované pre daný typ bývania z hľadiska:

- Pripravenosti územnoplánovacej dokumentácie a projektu,
- Dostupnosti pozemkov a objektov,
- Nárokov na výstavbu inžinierskych sietí,
- Vhodnosti pre daný typ bývania,
- Celkových strategických zámerov obce

## A/ Analýza súčasnej úrovne bývania

Súčasná 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.

Ideálnym prostriedkom riešenia bytovej otázky je mix vhodnej bytovej politiky (štátnej a obecnej) a fungujúceho trhu s bytmi. Finančné zdroje pre bývanie je potrebné zmobilizovať vo všetkých troch sférach – investície, prevádzkovanie a údržba.

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

- počet bytov/1000 obyvateľov,
- počet obyvateľov na 1 byt,
- obytná plocha v m<sup>2</sup>/1 obyvateľa,
- počet obytných miestností /1 obyvateľa,
- podiel bytov v nájomnom sektore, z toho podiel bytov vo verejnom nájomnom sektore a súkromnom nájomnom sektore
- podiel bytov v rodinných domoch,

Kvantitatívna úroveň bývania sa vyjadruje reláciou počtu obyvateľov a celkového počtu bytov v bytovom fonde (vrátane neobývaných bytov), resp. počtu trvale obývaných bytov.

Z hľadiska uspokojovania potrieb bývania kvantitatívna stránka bývania je dlhodobo závažným problémom. Podľa zahraničných skúseností prahová hodnota uspokojovania základných potrieb bývania sa pohybuje okolo hodnoty 400 trvalo obývaných bytov na 1000 obyvateľov, pričom v mnohých krajinách Európskej únie sa táto hodnota prekračuje. V SR sa tento kvantifikačný štandard v mestách pohybuje okolo hodnoty 330 trvalo obývaných bytov na 1000 trvalo bývajúcich. Pre obce nižších a najnižších veľkostných kategórií okolo 303-310 bytov na 1000 trvalo bývajúcich (Zdroj: Štandardy minimálnej vybavenosti obcí – metodická príručka pre obstarávateľov a spracovateľov územnoplánovacej dokumentácie vydanej MŽP, Bratislava 2002).

Ďalší z ukazovateľov kvantitatívnej úrovne bývania vhodný pre urbanistickú prax je ukazovateľ počtu obyvateľov na 1 trvale obývaný byt, ktorý vyjadruje reálnu obsadenosť bytov (bez zahrnutia neobývaných bytov) a súvisí s veľkosťou domácností. Hodnota tohto ukazovateľa v jednotlivých kategóriách obcí (miest) vyjadruje rozdielnú úroveň bývania.

Na základe dlhodobo sledovaného ukazovateľa počtu obyv/1 trvale obývaný byt možno pre potreby bývania odporúčať:

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

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

Úroveň bývania je jednou zo základných charakteristík životnej úrovne obyvateľstva. Jej vývoj úzko súvisí s rastom počtu obyvateľstva, jeho štruktúrou a rozmiestnením. Ovpłyvňuje úroveň reprodukcie pracovných síl, pôsobí na celkový životný štýl obyvateľstva.

Jedným zo základných predpokladov na riešenie celkovej nepriaznivej situácie v regióne, ako sú nízka ekonomická aktivita obyvateľov a nepriaznivý demografický vývoj s priamym dopadom na jeho vekovú štruktúru, je vytváranie podmienok na bývanie.

## B/ Demografický vývoj a prognóza

V čase SODB 2001 v obci bolo 701 trvalo obývaných bytov. Na domovom fonde obce 93,6%-ný podiel mali rodinné domy. Počet neobývaných bytov v obci bol veľmi vysoký, 111 rodinných domov bolo voľných, z ktorých 15 rodinných domov bolo určených na rekreáciu. Veľká časť neobývaných bytov je určitou rezervou pre skvalitňovanie domového fondu, nakoľko po ich rekonštrukcii sa spravidla zvýši ich vybavenosť.

Od mája 2001 došlo k miernym zmenám v počte a štruktúre domového fondu: v období 2001-2005 19 rodinných domov bolo vybudovaných. V roku 2005 sa začala výstavba 3 nájomných bytových domov s celkovým počtom 21 bytov (2x6 bytových jednotiek, 1x9 bytových jednotiek), ktorých dokončenie bude realizované v roku 2006. Táto skutočnosť svedčí o trende mierneho nárastu výstavby bytov v obci, ktorý reálne bude možné udržať v strednodobom horizonte (v období 2006-2012 bude vymeraných ďalších 20 nových stavebných pozemkov).

### Vývoj počtu postavených rod. domov v období 2000-2008

Rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet postavených rod. domov	10	2	7	8	2	0	3	1	1

Prameň: Obecný úrad

### Trvale obývané byty podľa druhu budovy, podľa obdobia výstavby

Obdobie výstavby	Zemné			
	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond spolu
- 1899 a nezistené	25	7	1	33
1900 - 1919	26	0	0	26
1920 - 1945	101	0	0	101
1946 - 1970	270	0	0	270
1971 - 1980	101	19	2	122
1981 - 1990	93	16	0	109
1991 - 2001	40	0	0	40
spolu	656	42	3	701
%	93,6	6	0,4	100
Úhm - z toho 1996 - 2001	16	0	0	16

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001

### Charakteristika bytového fondu podľa kategórie bytov (%)

Územie	Kategórie bytov			
	I. kategória	II. kategória	III. kategória	IV. kategória
Zemné	62,1	21,7	6,0	10,3
Slovensko	77,8	11,8	2,9	7,5

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001

Trvalo obývané domy vykazujú nepriaznivú vekovú štruktúru, priemerný vek domového fondu je 41 rokov (celoslovenský priemer je 38 rokov). Od veku bytov čiastočne závisia aj všetky ostatné charakteristiky, počínajúc veľkosťou, až po ich technické vybavenie.

Bývanie a jeho úroveň patria k dôležitým aspektom celkových životných podmienok obyvateľstva. Byt neplní iba materiálnu funkciu prirodzených potrieb rodiny ako základnej jednotky spoločnosti, ale zároveň je výraznou zložkou kultúrneho štandardu obyvateľstva a v nemalej miere aktívne pôsobí na regeneráciu ľudí.

Na celkovú úroveň bývania pôsobí predovšetkým počet obyvateľov bývajúcich v bytoch a domácnostiach, čo je však popri celkovom počte bytov a ich vybavení podmienené demografickou skladbou obyvateľstva a domácností.

Vo všetkých základných ukazovateľoch úrovne bývania došlo za obdobie 1991-2001 k pozitívnemu vývoju. Priemerná veľkosť obytnej plochy v m<sup>2</sup> na 1 osobu je nad celoštátnym priemerom, v obci Zemné na jednu osobu prípadne obytná plocha 23,2 m<sup>2</sup> (celoštátny priemer je 17 m<sup>2</sup>). Priemerný počet obytných miestností na 1 byt je 3,93 (celoštátny priemer je 3,21). Priemerný počet osôb na 1 obytnú miestnosť je 0,80 (celoštátny priemer je 0,99).

Ďalším dôležitým ukazovateľom bývania rodín je spoločné bývanie domácností. Napriek tomu, že v mnohých prípadoch ide o vzájomne želané spolužitie (tzv. viacgeneračné rodiny), spoločné bývanie je väčšinou dôsledkom nevyriešeného bytového problému. Dotýka sa to predovšetkým mladých rodín.



## C/ Ekonomické podmienky rozvoja bývania

### Ekonomické ukazovatele ovplyvňujúce podmienky bývania

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

Za ekonomicky aktívne obyvateľstvo sa považujú osoby, ktoré sú v pracovnom, členskom, služobnom alebo v obdobnom pomere k nejakej organizácii, družstvu, súkromnej osobe alebo inému právnomu subjektu, zamestnávateľa, pomáhajúci, nezamestnaní, osoby samostatne činné, a to bez ohľadu na dĺžku pracovného úväzku. Medzi ekonomicky aktívnych patria aj osoby v základnej vojenskej službe, náhradnej alebo civilnej službe, na vojenskom cvičení, vo väzbe a vo výkone trestu odňatia slobody -pokiaľ trval ich pracovný pomer, ženy na materskej (rodičovskej) dovolenke, ak trvá ich pracovný pomer a nezamestnaní. Pracujúci dôchodcovia nie sú zahrnutí do počtu ekonomicky aktívnych osôb.

Do obyvateľstva v predproduktívnom veku sú zaradené osoby vo veku do 14 rokov.

V produktívnom veku sú zaradení muži vo veku 15-59 rokov a ženy vo veku 15-54 rokov.

V poproduktívnom veku sú zaradení muži vo veku od 60 a viac rokov a ženy vo veku 55 a viac rokov.

Prehľad vybraných ukazovateľov vekovej štruktúry obyvateľstva

Vekové kategórie (%)	Zemné			Slovensko		
	Muži	Ženy	spolu	Muži	Ženy	spolu
0 - 5	6,4	5,1	5,7	6,6	5,9	6,3
6 - 14	13,2	11,3	12,3	13,3	12	12,6
Produktívny	63,7	53,8	58,7	66,7	58,1	62,3
Poproduktívny	16,7	29,6	23,3	12,5	23,1	18
Priemerný vek	36,5	40,4	38,5	34,5	37,6	36,1

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001

## D/ Bilancia potrieb rozvoja bývania

Úroveň bývania a jej vzťah k úrovni vybavenia bytu a jeho zariadenia do bytovej kategórie nie je taký jednoznačný ako v predchádzajúcich prípadoch. Bytový fond obce má priemerný štandard vybavenosti v porovnaní s celoštátnymi údajmi: v obci 62,1% bytového fondu patrí do 1. kategórie (do najvyššej kategórie), 21,7% bytov do 2. kategórie, 6,0% bytov do 3. kategórie, kým 10,3% bytov do 4. kategórie (na úrovni Slovenska diferenciácia predchádzajúcich ukazovateľov je nasledovná: 77,8%, 11,8%, 2,9% a 7,5%).

Dôležitú úlohu v demografickom vývoji začína zohrávať migrácia. Prejavuje sa mimoriadnym záujmom obyvateľov Nových Zámkov o prisťahovanie do m. č. Gúg. Tento trend prináša nárast počtu obyvateľov migráciou oscilujúci ročne okolo čísla 20.

Súčasný počet cca 750 bytov na 2250 obyvateľov je nedostatočný. Z demografickej prognózy do roku 2020 sú zrejmé zmeny v štruktúre obyvateľstva a domácností, ktoré nastanú, a to najmä:

- nárast obyvateľstva nad hranicu 2582
- nárast počtu seniorov
- nárast celkového počtu domácností
- výrazný nárast počtu jednočlenných domácností

### **Predpokladaný vývoj počtu obyvateľov do roku 2020:**

<b>Rok</b>	<b>prirodený prírastok</b>	<b>migračný prírastok</b>	<b>Spolu</b>
2005			2210
2010	10	90	2310
2015	10	102	2422
2020	10	150	2582

Predpoklad vývoja obyvateľov obce pre výhľadové obdobie sa vychádza z nasledujúcich cieľov:

- zmeniť nepriaznivý vývoj vekovej štruktúry obyvateľstva obce,
- vytvoriť podmienky pre stabilizáciu a postupný nárast počtu obyvateľov obce,
- vytvoriť podmienky pre rozvoj podnikateľských aktivít v obci.

Z tabuľky vyplýva nárast počtu obyvateľov v nasledujúcich 15. rokoch o 30 prirodzeným prírastkom a o 342 obyvateľov migráciou. Pri predpokladanej obývanosti bytov 3,0 obyvateľ/a/byt. bude v obci v roku 2020 potrebných 956 bytov.

Obec Zemné má dostatočnú územnú kapacitu pre rozvoj bývania a aktuálnu územnoplánovacia dokumentáciu. Väčšina plôch určených pre rozvoj bývania je v obecnom vlastníctve. Obec vlastnila do roku 2008 málo plôch pre bytovú výstavbu – tie sú rezervované najmä pre výstavbu obecných nájomných bytov. V roku 2008 odkúpila od cirkvi cca 17 ha pozemku za účelom výstavby zóny ekonomických NED domov vo forme radovej výstavby rodinných domov, ktorá vyžaduje nižšie náklady na infraštruktúru, čím dokáže zabezpečiť vysokú kvalitu bývania za relatívne dostupnú cenu. S cieľom uspokojiť potrebu niektorých

obyvateľov okolitých miest presťahovať sa na vidiek a pritom zabrániť aj odsťahovaniu obyvateľov obce z katastrálneho územia je potrebné pripraviť lokalitu pre vidiecky typ bývania, kde je však nevyhnutné riešiť aj rozšírenie inžinierskych sietí.

Doterajšia celková kapacita bytovej výstavby v obci je nízka. Jednoznačne je potrebné prilákať súkromných investorov do obce a aktívne s nimi spolupracovať na príprave územia. ÚPD obce rieši rozšírenie zastavaného územia z dôvodu funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území najmä obytného územia.

---

#### *Návrh na riešenie bývania podľa ÚPD*

Okrskok	Druh bytovej výstavby	Počet bytov
I.	Rodinné domy východ (pri lese)	12
II.	Rodinné domy západ (v zastav. území)	13
III.	Dostavba voľných stavebných pozemkov	12
IV.	Rekonštrukcia neobývaných domov	2
V.	Sociálne byty (pri ihrisku)	24
VI.	Obytný okrskok Gúg (bytový park I. etapa)	40
VIa.	Obytný okrskok Gúg (bytový park II. etapa)	160
VII.	Bytové domy	21
VIII.	Rodinné domy	18
	<b>Spolu</b>	<b>302</b>

**Realizáciou bytov uvedených v tabuľke bude zabezpečený rozvoj obce v súlade so schváleným zadaním a využítá je rezerva pre výber pozemkov zo strany záujemcov o výstavbu rodinných domov z Nových Zámkov a iných obcí v bytovom parku v m. č. Gúg do roku 2025.**

Samospráva eviduje cca 50 žiadostí o pridelenie bytu. Obecné nájomné byty by slúžili na stabilizáciu mladých rodín, ktoré vnímajú ako „štartovacie“ a nie trvalé. Keďže časť obyvateľstva nedisponuje dostatočnými finančnými prostriedkami na kúpu bytu, ani príjmom potrebným na splácanie úveru, sú tieto domácnosti odkázané na pomoc verejného sektora. V nasledujúcich 10 rokoch bude potrebné realizovať:

- 50 obecných nájomných bytov bežného štandardu (väčšinou pre mladé rodiny, ale tiež pre dôchodcov)
- 140 rodinných domov v obytnom okrsku Gúg

## E/ Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery

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

Štátne dotácie sa v súčasnosti poskytujú na :

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

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

- bežného štandardu ak podlahová plocha bytu neprevýši 80 m<sup>2</sup>
- nižšieho štandardu ak podlahová plocha bytu neprevýši 60 m<sup>2</sup>

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

- a) vo výške 30 % oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt bežného štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome alebo rodinnom dome neprevýši 50 m<sup>2</sup> a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 860 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu,
- b) vo výške 25% oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt bežného štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome alebo rodinnom dome prevýši 50 m<sup>2</sup> a neprevýši 65 m<sup>2</sup> a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýšili 836 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu,
- c) vo výške 20% oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt bežného štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome alebo rodinnom dome prevýši 65 m<sup>2</sup> a neprevýši 80 m<sup>2</sup> a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 801 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu,
- d) vo výške 80% oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt nižšieho štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome alebo rodinnom dome neprevýši 40 m<sup>2</sup> a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 496 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu,
- e) vo výške 75% oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt nižšieho štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome alebo rodinnom dome prevýši 40 m<sup>2</sup> a neprevýši 60 m<sup>2</sup> a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 473 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu.

Pri stavebných úpravách ostatných budov na bývanie alebo stavebných úpravách nebytových priestorov, ktorými sa získa byt možno poskytnúť dotáciu z MVaRR SR

- a) vo výške 30 % oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt bežného štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome neprevyšuje 50 m<sup>2</sup> a priemerný oprávnený náklad stavby neprevyšuje 620 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu
- b) vo výške 25 % oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt bežného štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome neprevyšuje 50 m<sup>2</sup> a neprevyšuje 65 m<sup>2</sup> a priemerný oprávnený náklad stavby neprevyšuje 599 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu,
- c) vo výške 20 % oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt bežného štandardu, ktorého bežným štandardom, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome neprevyšuje 65 m<sup>2</sup> a neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> a priemerný oprávnený náklad stavby neprevyšuje 578 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu.

Dotáciu na obstarávanie bytu možno poskytnúť, ak sa žiadateľ v zmluve o poskytnutí dotácie zaviazal, že

- a) byt prenajme nájomcovi, ktorým môže byť fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“) alebo mladá rodina; pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa bodu l,
- b) nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevyšuje tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1, u ktorého doba nájmu neprevyšuje desať rokov,
- c) nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevyšuje jeden rok,
- d) v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve; a ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa písmena a), uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa písmena a), a to na dobu, ktorá neprevyšuje jeden rok,
- e) prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne ročné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,
- f) od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu,
- g) zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov a
- h) počas lehoty uvedenej v písmene g) umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.

Ministerstvo výstavby a RR SR okrem dotácií na výstavbu nájomných bytov

poskytuje dotácie na technickú vybavenosť a systémové poruchy. Dotácie na prvotnú výstavbu technickej vybavenosti ako i na výstavbu prekládok a zosilnení kapacity technickej vybavenosti sa poskytujú na vybudovanie verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, miestnej komunikácie vrátane verejného osvetlenia maximálne do výšky 70 % oprávnených nákladov stavby najviac však:

- na verejný vodovod 557 € na byt v bytovom dome alebo rodinnom dome,
- na verejnú kanalizáciu 1 111 € na byt v bytovom dome alebo rodinnom dome,
- na výstavbu miestnej komunikácie 1 086 € na byt v bytovom dome alebo rodinnom dome.

Dotácie na odstránenie systémových porúch sa poskytujú iba na také poruchy bytových domov postavených panelovou technológiou, ktoré neboli zapríčinené zanedbaním opráv a údržby, ale použitou technológiou výstavby. Vo Výnose Ministerstva výstavby a RR SR sú vymenované druhy systémových porúch – je ich 12. Na odstraňovanie systémových porúch možno poskytnúť dotáciu do výšky 50 % oprávnených nákladov stavby, najviac však vo výške 18 € na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytov v bytovom dome, jeho ucelenej sekcii alebo vstupe.

Štátny fond rozvoja bývania okrem vyššie spomenutej podpory pri výstavbe nájomných bytov poskytuje podporu /úver/ aj na obnovu bytovej budovy. Obnova bytového domu obsahuje 3 podúčely :

- tepelná ochrana bytového domu
- obnova alebo modernizácia spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu
- odstránenie statických nedostatkov bytového domu.

Úver je poskytovaný do výšky 80 % obstarávacej ceny, maximálne do výšky 60 000 € na jeden byt.

Základným problémom rozvoja nájomného bývania vo všetkých vlastníckych formách je vyriešenie rozporu medzi výškou nájomného, schopnosťou obyvateľstva platiť nájomné, nákladmi reprodukcie nehnuteľnosti a kritériami efektívnosti investovania do bývania.

Pre obce ako vlastníkov nájomných bytov určených v prvom rade na uspokojenie potreby bývania nízkopríjmových domácností je riešenie tohto problému najzložitejšie a zároveň najnaliehavejšie, ak majú zabezpečiť to, čo sa od nich v rámci kompetencií očakáva. Najviac sú obmedzované reguláciou maximálnej ceny nájomného v súčasnom bytovom fonde – táto doteraz nie je stanovená na úrovni nákladového nájomného. Doterajšie zvyšovanie maximálnych cien je ešte stále podriadené predovšetkým hľadisku sociálnej únosnosti rastu nákladov na bývanie.

Obce pod tlakom legislatívnych obmedzení a orientácie na nízkopríjmové skupiny obyvateľstva budú nájomné kalkulovať pravdepodobne v intervale maximálnej regulovanej ceny pre byty súčasne prenajaté. Aby zostali zachované reálne finančné toky, nájomné je potrebné každý rok zvyšovať o celkovú mieru inflácie, lepšie o mieru inflácie cien stavebných prác.

## II. Programová časť

### Vízia, ciele, priority a opatrenia na obdobie 10 rokov

Vízia sa v strategickom plánovaní používa na vyjadrenie predstavy o budúcnosti, stanovuje zmysel a smer ďalšieho postupu.

#### Strategická vízia obce Zemné

**„Zemné – obec s diverzifikovanou a rozvinutou miestnou ekonomikou (využitím miestnych zdrojov) a so spokojným a aktívnym obyvateľstvom vo vysokokvalitnom životnom prostredí, kde je vytvorený priestor na kultúrne a spoločenské vyžitie, na zachovanie kultúrneho dedičstva.“**

V roku 2020 obec Zemné bude rozvinutou obcou zabezpečujúcu primeranú životnú úroveň obyvateľom obce. Občianska vybavenosť obce bude na vysokej úrovni. Obec sa intenzívne bude starať o marginalizované skupiny a bude podporovať rovnosť príležitostí. Ľudia sa budú zaujímať o dianie v obci a venovať svoj čas aj skrášľovaniu svojho okolia a obce. Ekonomika bude založená na miestnych zdrojoch, v obci budú dobré podmienky pre rozvoj malého a stredného podnikania. Kvalita životného prostredia zabezpečí trvalo udržateľný rozvoj obce.

#### VÍZIA

##### Obce Zemné pre oblasť rozvoja bývania

Predstavujeme si, že o 10 rokov v Zemnom:

- Bude dostatok bytov v potrebnej štruktúre, služieb spojených s bývaním a lokalít pripravených pre bytovú výstavbu,
- Občania Zemného si budú môcť zabezpečiť cenovo dostupné bývanie zodpovedajúce ich potrebám,
- Viac občanov bude bývať v kvalitných, moderných bytoch a domoch,
- Prostredie v obytných zónach bude čisté a udržiavané, s dostatkom oddychových miest a zelene,
- Obytné zóny budú mať dostatok zariadení občianskej vybavenosti, parkovacích a garážových miest,
- Bude zabezpečená efektívna správa obecného bytového fondu a trvalo udržateľný rozvoj bývania.

Obec zemné si v oblasti rozvoja bývania obdobie 10 rokov stanovilo tento strategický cieľ: **Vytvoriť podmienky pre kvalitné bývanie reagujúce na potreby a požiadavky občanov obce a potenciálnych budúcich obyvateľov obce.**

## A/ Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov

Ciele rozvoja bývania v obci Zemné sú zamerané na **5 oblastí**:

### **I. Výstavba nových bytov**

1.1 Výstavba rodinných domov – bytový park v miestnej časti Gúg

1.2 Výstavba bytov – verejný nájomný bytový sektor, štartovacie byty pre mladé rodiny

1.3 Zlepšenie kvality bývania – súkromný nájomný bytový sektor

### **II. Revitalizácia obytného prostredia**

### **III. Príprava lokalít pre bytovú výstavbu – výstavba technickej infraštruktúry**

### **IV. Skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom**

### **V. Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov**

Medzi priority samosprávy patrí:

- Prilákať súkromných investorov bytovej výstavby do obce a spolupracovať s nimi pri príprave územia (lokality) – **bytový park, výstavba technickej infraštruktúry**
- **Príprava lokalít na výstavbu obecných nájomných bytov a výstavba technickej infraštruktúry**
- Výstavba nájomných bytov:
  - rok 2010: 1 x 7 b. j. + 1 x 9 b.j ( 16 bytov)
  - rok 2013: 1 x 6 b. j. + 1 x 7 b.j. ( 13 bytov)
  - rok 2017: 2 x 6 b. j. + 1 x 9 b.j. ( 21 bytov)
- Zvýšiť starostlivosť o bytový fond v obci,
- Schátralé a neobývané rodinné domy postupne zrekonštruovať na úroveň zodpovedajúcu súčasným požiadavkám na bývanie,
- Revitalizovať obytnú zónu v obci
- Rozvoj miestnej časti Gúg, ako významného historického prvku osídlenia výstavba

#### Skvalitnenie bytovej situácie

- *Rozvoj výstavby rodinných domov*

Zabezpečiť stavebné pozemky na výstavbu rodinných domov

- *Rozvoj nájomného bývania*

Výstavba nájomných bytov

- *Rozšírenie a skvalitnenie inžinierskych sietí*

Rozšírenie a modernizácia inžinierskych sietí

### **STRATEGICKÝ CIEĽ**

#### **Obce Zemné v oblasti rozvoja bývania na obdobie 10 rokov**

Vytvoriť v obci Zemné podmienky pre zabezpečenie lepšej dostupnosti a kvality bývania pre obyvateľov, podporujúce trvalo udržateľný rozvoj obce. Dosiagnúť bežný európsky štandard v kvalite bývania a počte bytov.



Hlavnými merateľnými ukazovateľmi plnenia strategického cieľa sú:

- Úroveň 400 bytov/1 000 obyvateľov,
- Kvalita bytového fondu a jeho okolia
- Samostatné riešenie miestnej časti Gúg, ako významného historického celku osídlenia, s významnými rozvojovými predpokladmi v bývaní ( bytový park).

### **Návrh lokalít určených na výstavbu a postupu výstavby:**

#### **I. Etapa**

- **príprava lokality pre výstavbu nájomných bytov a ich zainvestovanie technickou infraštruktúrou**
- **výstavba obecných nájomných bytov 1 x 7 b.j. + 1 x 9 b. j.**  
Lokalita: zastavané územie obce Zemné, parc. č. 13, 916/5, 916/6  
Rok: 2010 – 2011
- **príprava lokality pre výstavbu bytového parku a ich zainvestovanie technickou infraštruktúrou**
- **prvá etapa výstavby rodinných domov v počte 50**  
Lokalita: ostatné plochy k.ú. obce Zemné, miestna časť Gúg, parc. č. 8558/17, 8558/18, 8558/19, 8559/2, 8559/3  
Rok: 2010-2013

#### **II. Etapa**

- **príprava lokality pre výstavbu nájomných bytov a ich zainvestovanie technickou infraštruktúrou**
- **výstavba obecných nájomných bytov 1 x 6 b.j. + 1 x 7 b. j.**  
Lokalita: zastavané územie obce Zemné, parc. č. 60, 62, 63/1, 63/2  
Rok: 2013 – 2014
- **príprava lokality pre výstavbu bytového parku a ich zainvestovanie technickou infraštruktúrou**
- **druhá etapa výstavby rodinných domov v počte 50**  
Lokalita: ostatné plochy k.ú. obce Zemné, miestna časť Gúg, parc. č. 8558/17, 8558/18, 8558/19, 8559/2, 8559/3  
Rok: 2013-2015

#### **III. Etapa**

- **príprava lokality pre výstavbu nájomných bytov a ich zainvestovanie technickou infraštruktúrou**
- **výstavba obecných nájomných bytov 2 x 6 b.j. + 1 x 9 b. j.**  
Lokalita: zastavané územie obce Zemné, parc. č. 627/4, 605/2  
Rok: 2015 – 2017
- **príprava lokality pre výstavbu bytového parku a ich zainvestovanie technickou infraštruktúrou**
- **tretia etapa výstavby rodinných domov v počte 40**  
Lokalita: ostatné plochy k.ú. obce Zemné, miestna časť Gúg, parc. č. 8558/17, 8558/18, 8558/19, 8559/2, 8559/3
- Rok: 2015-2017

<b>PRIORITY</b> <b>v oblasti rozvoja bývania v obci Zemné na obdobie 10 rokov</b>
<b>PRIORITA 1. Príprava podmienok pre rozvoj bytovej výstavby – návrh lokalít</b>
<i>Cieľ 1.: Efektívna propagácia obce smerom k developerom, aktuálny územný plán s dostatkom plôch určených pre rozvoj bývania, dostatočný počet pripravených pozemkov a infraštruktúry umožní súkromným investorom stavať nové rodinné a bytové domy.</i>
Opatrenie 1.1 Propagácia obce Zemné ako územia pripraveného územia pre rozvoj bývania Opatrenie 1.2 Aktualizácia strednodobých strategických dokumentov obce Opatrenie 1.3 Spolupráca so súkromnými investormi bytovej výstavby pri príprave územia
<b>PRIORITA 2. Zabezpečenie technickej infraštruktúry a bývania</b>
<i>Cieľ 2.: Rozvoj bývania na nových plochách umiestnených mimo zastavaného územia obce je podmienený vybudovaním kompletnej technickej infraštruktúry (vodovod, kanalizácia, plynovod, VN a NN rozvody, miestne komunikácie s verejným osvetlením. Dostatočný počet novopostavených obecných nájomných bytov a realizácia bytového parku v miestnej časti Gúg stabilizuje kvalifikovanú pracovnú silu v obci, zabezpečí dostupné bývanie najmä pre mladé rodiny, podporuje prisťahovanie obyvateľov.</i>
Opatrenie 2.1. Vybudovanie technickej infraštruktúry v lokalite plánovaného bytového parku Opatrenie 2.2. Výstavba obecných nájomných bytov bežného štandardu Opatrenie 2.3. Výstavby zóny ekonomických NED domov vo forme radovej výstavby rodinných domov
<b>PRIORITA 3. Zvýšenie starostlivosti o bytový fond</b>
<i>Cieľ 3.: Obnovený bytový fond zníži náklady na bývanie a zvýši životnosť bytového fondu</i>
Opatrenie 3.1. Vytvorenie podmienok pre obnovu bytového fondu vo vlastníctve iných subjektov Opatrenie 3.2. Vytvorenie podmienok pre rekonštrukciu technickej infraštruktúry v zastavanom území
<b>PRIORITA 4. Revitalizácia obytnej zóny</b>
<i>Cieľ 4.: Revitalizácia obytnej zóny prispeje k zvýšeniu kvality života obyvateľov obce</i>
Opatrenie 4.1. Vytvorenie podmienok pre revitalizáciu obytnej zóny
<b>PRIORITA 5. Koordinácia aktivít týkajúcich sa rozvoja bývania</b>
<i>Cieľ 5.: Koordinácia aktivít týkajúcich sa rozvoja bývania sa zabezpečí efektívne plnenie Programu rozvoja bývania</i>
Opatrenie 5.1. Zabezpečenie koordinácie aktivít týkajúcich sa rozvoja bývania

## **B/ Program rozvoja bývania na 5 rokov**

### **Akčný plán rozvoja bývania na obdobie 2010-2017**

Akčný plán popisuje aktivity, ktoré je potrebné realizovať na naplnenie cieľov a opatrení v priebehu rokov 2010-2017. Určuje termín realizácie, zodpovedné subjekty a financovanie.

Pri tvorbe akčného plánu sme vychádzali zo súčasného stavu obyvateľstva a bytov v Zemnom, reálnej úrovne intenzity bytovej výstavby, predpokladaného stavu a štruktúry obyvateľstva, počtu domácností a štruktúry bytového fondu.

#### Predpokladané demografické údaje v roku 2017:

- 2582 obyvateľov ( nárast o 372 oproti roku 2005)
- 940 bytov ( nárast o 190 bytov oproti roku 2008)

#### Predpoklad výstavby v období 2010-2017:

- spolu cca 50 novopostavených bytov v obecných nájomných bytoch
- spolu cca 140 bytov v rodinných domoch

#### Hlavné merateľné ukazovatele v roku 2017:

- úroveň 364 bytov/1000 v obci
- postavených 190 bytov, z toho 50 nájomných bytov v obecnom nájomnom sektore a 140 bytov v rodinných domov v súkromnom sektore
- rekonštrukcia nízkoštandardných a nízkoprahových rodinných domov pre bývanie pre obyvateľov v sociálnej núdzi a rómske marginalizované komunity

<b>AKČNÝ PLÁN</b>				
<b>rozvoja bývania v obci Zemné na obdobie 2010-2017</b>				
<b>PRIORITA 1. Príprava podmienok pre rozvoj bytovej výstavby</b>				
Oblasť, priorita, opatrenie, aktivita	Termín	Zodpovedný	Financie (cca tis. eur)	Financie (zdroj)
<b>Opatrenie 1.1. Propagácia obce Zemné ako územia pripravovaného pre rozvoj bývania</b>				
A 1.1.1. Propagovať schválený program rozvoja bývania Zemné medzi odbornou verejnosťou (developeri bytovej výstavby)	trvalo	OcÚ	0	-
A 1.1.2. Ponúkať plochy vo vlastníctve obce vhodné na bytovú výstavbu súkromným investorom (miestna časť Gúg)	trvalo	OcÚ	0	-
<b>Opatrenie 1.2. Aktualizácia strednodobých strategických dokumentov obce</b>				
A 1.2.1 Aktualizovať PHSR obce s cieľom navrhnuť rozvojových lokalít vhodných pre IBV a obecných nájomných bytov v zastavanom území obce	2015	Obec	1	Obec
A 1.2.2. Aktualizovať ÚPD obce s cieľom navrhnuť ďalších rozvojových lokalít vhodných pre IBV a obecných nájomných bytov v zastavanom území obce	2015	Obec	7	Obec + dotácia MV a RR SR
<b>Opatrenie 1.3. Spolupráca so súkromnými investormi bytovej výstavby pri príprave územia</b>				
A 1.3.1. Na základe záujmu investorov obec zabezpečí pre bytovú výstavbu: a) spracovanie územnoplánovacej dokumentácie b) koordinovanie aktivít pri zabezpečovaní pozemkov,	trvalo	Obec	Podľa potreby	Obec
<b>PRIORITA 2. Zabezpečenie technickej infraštruktúry a bývania</b>				
Oblasť, priorita, opatrenie, aktivita	Termín	Zodpovedný	Financie (cca tis. eur)	Financie (zdroj)
<b>Opatrenie 2.1. Vybudovanie technickej infraštruktúry v lokalite plánovaného bytového parku</b>				
A 2.1.1. Zabezpečenie projektovej dokumentácie na technickú infraštruktúru rátane stavebného konania	2011	Obec	10	Obec + partneri
A 2.1.2. vybudovanie miestnych komunikácií, verejného vodovodu, plynu, kanalizácie a verejného osvetlenia	2010- 2017	Obec	3 000	Obec+ úver+ dotácia MVVaRR SR+ partneri

<b>Opatrenie 2.2. Výstavba nájomných bytov bežného štandardu</b>				
A 2.2.1 Zabezpečenie projektovej dokumentácie na výstavbu nájomných bytov vrátane stavebného konania	2010 2013 2015	Obec	10 10 10	Obec+ Úver+ dotácia MVVaRR SR
A 2.2.2. Výstavba nájomných bytov	2010 2013 2015	Obec	800 700 1 200	Obec + dotácia MV a RR SR
<b>Opatrenie 2.3. Výstavba zóny ekonomických NED domov vo forme radovej výstavby rodinných domov</b>				
A 2.3.1. Zabezpečenie projektovej dokumentácie na výstavbu nájomných bytov vrátane stavebného konania	2010- 2017	Obec+ partner+ investori	100	investori
A 2.3.1. Výstavba NED domov	2011- 2017	Obec+ partner+ investori	25 000	investori
<b>PRIORITA 3. Zvýšenie starostlivosti o bytový fond</b>				
Oblasť, priorita, opatrenie, aktivita	Termín	Zodpovedný	Financie (cca tis. eur)	Financie (zdroj)
<b>Opatrenie 3.1. Vytvorenie podmienok pre obnovu bytového fondu vo vlastníctve iných subjektov</b>				
A 3.1.1. Zvyšovanie povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav bytového fondu a jeho okolia	trvalo	Obec	0	-
<b>Opatrenie 3.2. Vytvorenie podmienok rekonštrukciu technickej infraštruktúry v zastavanom území</b>				
A 3.2.1 Spolupracovať s vlastníckmi a správcami inžinierskych sietí pri rekonštrukcii inžinierskych sietí v obytnej zóne	priebežne	Obec	0	-
<b>Opatrenie 2.3. Výstavba zóny ekonomických NED domov vo forme radovej výstavby rodinných domov</b>				
A 2.3.1. Zabezpečenie projektovej dokumentácie na výstavbu nájomných bytov vrátane stavebného konania	2011- 2017	Obec+ partner+ investori	100	investori
A 2.3.1. Výstavba NED domov	2011- 2017	Obec+ partner+ investori	25 000	investori
<b>PRIORITA 4. Revitalizácia obytnej zóny</b>				
Oblasť, priorita, opatrenie, aktivita	Termín	Zodpovedný	Financie (cca tis. eur)	Financie (zdroj)

<b>Opatrenie 4.1. Vytvorenie podmienok pre revitalizáciu obytnej zóny</b>				
A 4.1.1. Spracovať program revitalizácie a humanizácie obytnej zóny v určitých častiach obce s uvedením priorít a etáp realizácie	2014	Obec	0	-
A 4.1.2. Pripraviť podmienky pre revitalizáciu vytipovanej prioritnej lokality: a) vypracovať štúdiu b) vytvoriť partnerstvá pre realizáciu projektu c) podať žiadosť o získania finančných prostriedkov	2013-2017	Obec	1	obec
<b>PRIORITA 5. Koordinácia aktivít týkajúcich sa rozvoja bývania</b>				
Oblasť, priorita, opatrenie, aktivita	Termín	Zodpovedný	Financie (cca tis. eur)	Financie (zdroj)
<b>Opatrenie 5.1. Koordinácia aktivít týkajúcich sa rozvoja bývania</b>				
A 5.1.1. Personálne a organizačne doriešiť situáciu na OcÚ tak, aby aktivity týkajúce sa rozvoja bývania boli zabezpečované koordinovane: a) správa obecného bytového fondu b) výstavba obecného bytového fondu c) propagácia územia smerom k investorom bytovej výstavby, d) poskytovanie poradenstva v oblasti možnosti financovania bytovej výstavby, správy a obnovy bytového fondu, e) vyhľadávanie finančných zdrojov na realizáciu Programu rozvoja bývania f) spolupráca s investormi bytovej výstavby a prevádzkovateľmi inžinierskych sietí v oblasti zabezpečenia pozemkov, výstavby a rekonštrukcie inžinierskych sietí, g) monitorovanie stavu bývania v obci, komunikácia s občanmi, h) pravidelné monitorovanie a vyhodnocovanie Akčného plánu rozvoja bývania, i) Aktualizácia Akčného plánu rozvoja bývania a Programu rozvoja bývania	priebežne	Obec	0	-

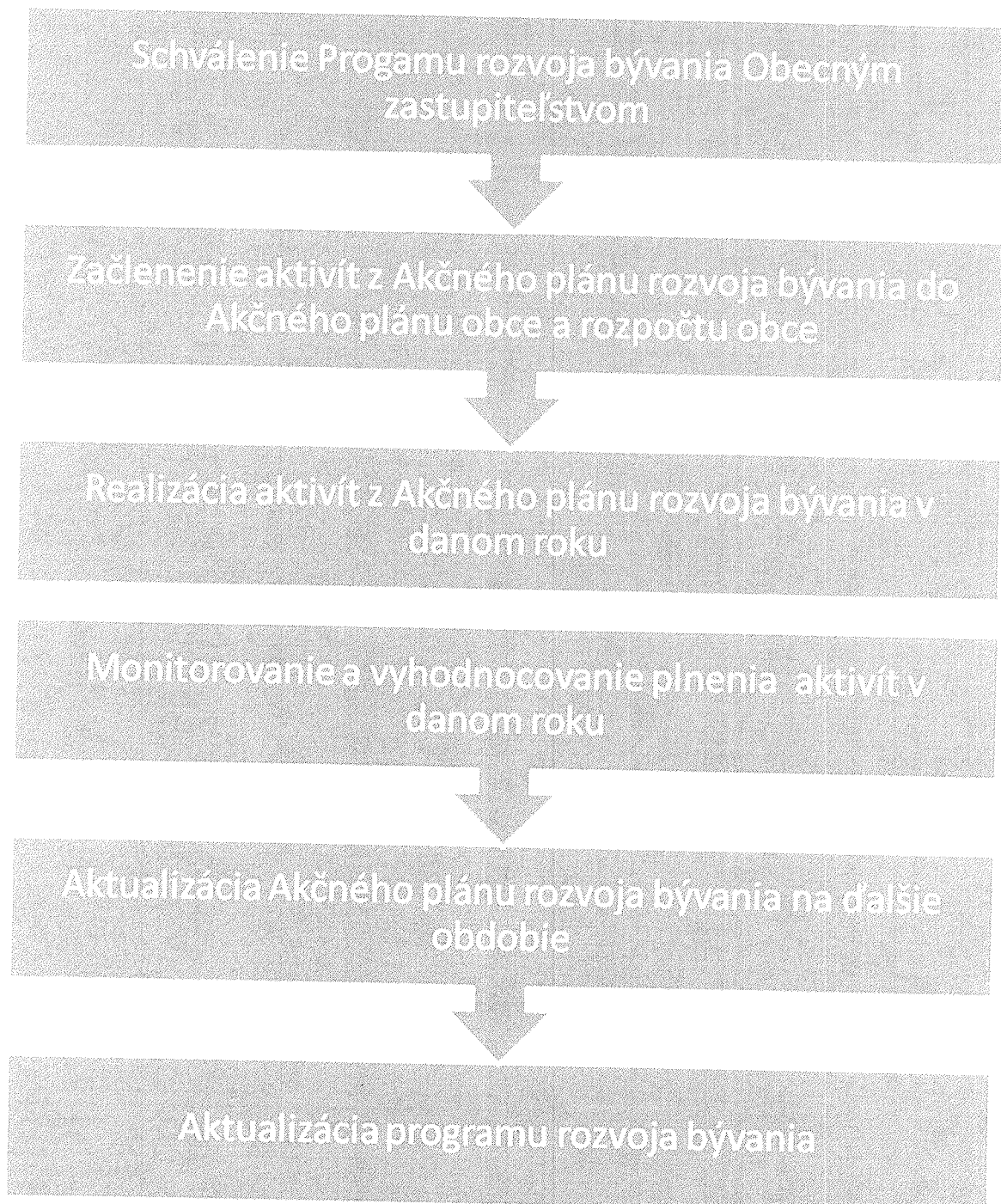
## Monitorovanie a aktualizácia

Strategické plánovanie je dlhodobý proces, ktorý pozostáva z viacerých pravidelne sa opakujúcich krokov:

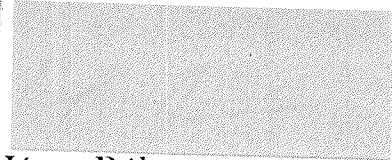
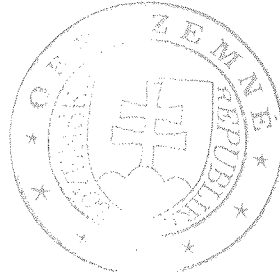
1. Analýza podmienok a návrh stratégie,
2. Plánovanie, rozpočtovanie a realizácia aktivít,
3. Monitorovanie, vyhodnocovanie a aktualizácia akčného plánu na ďalšie obdobie.

Jednotlivé procesy strategického plánovania sú navzájom prepojené.

### RIADENIE PROJEKTU ROZVOJA BÝVANIA



Tento „**Program rozvoja bývania obce Zemné na obdobie 10 rokov**“ bol schválený uznesením č 192/161209-Z Obecného zastupiteľstva v Zemnom dňa 16.decembra 2009



Ing. János Bób  
Starosta obce