

MESTO NITRA

Štefánikova trieda 60

950 06 NITRA

www.nitra.sk

INŠTITÚT AKTÍVNEHO BÝVANIA

Záhradnícka 70,

821 08 Bratislava

www.institutab.sk

Program rozvoja bývania mesta Nitra do roku 2030

Úvod

Vážení občania Nitry,

som veľmi rád, že vám môžem predstaviť nový strategický dokument Program rozvoja bývania mesta Nitra do roku 2030. Tento dokument vznikol ako odpoveď na potrebu vypracovať koncepčný materiál, ktorý určí víziu nášho mesta v oblasti bytovej politiky a zabezpečí adekvátne uspokojenie jednej zo základných ľudských potrieb.

Bývanie patrí medzi kľúčové zdroje kvality života a spokojnosti občanov a preto sme sa rozhodli vytvoriť dokument, ktorý bude slúžiť ako rámec pre činnosť predstaviteľov samosprávy a ich partnerov v oblasti bývania. Zabezpečenie dostupnosti bývania je pre nás ukazovateľom schopnosti mesta reagovať na jeho vývoj a zároveň podmienkou udržateľného mestského rozvoja.

Program rozvoja bývania vychádza zo štatistickej analýzy sociálno-demografických dát o populácii Nitry a súčasného stavu bytového fondu. Dokument nadväzuje na doteraz vytvorené strategické dokumenty mesta a zároveň vytvára predpoklad pre ďalšie analytické a strategické dokumenty, ktoré budú spresnené pri plnení opatrení, aktivít a úloh.

Strategický dokument je výsledkom práce odbornej verejnosti vo forme pracovnej skupiny, ktorá sa stretávala v období od júna 2022 do októbra 2022. Pri tvorbe koncepcie rozvoja bývania sa zúčastnili zástupcovia samosprávy, členovia Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre sociálne veci, bývanie a podporu verejného zdravia, členovia Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť a ďalší partneri ako aktéri bytovej politiky mesta.

Verím, že Program rozvoja bývania mesta Nitra do roku 2030 pomôže zlepšiť kvalitu života občanov a prispeje k udržateľnému rozvoju našej krásnej Nitry.

Marek Hattas,
primátor Nitry

Obsah

ANALYTICKÁ ČASŤ

Demografia	6
Historický kontext bývania	10
Vývoj od začiatku 20. storočia	10
Výstavba po druhej svetovej vojne	11
Vývoj po roku 1989	14
Predpokladaný budúci rozvoj	15
Kapacita územného plánu	16
Aktuálna situácia v bývaní	20
Dostupnosť komerčného bývania v Nitre	20
Ohrozenie stratou bývania	23
Dopyt po mestskom bývaní	24
Mestský bytový fond	26
Rozloženie bytov na pôdoryse mesta	31
Zadlženosť obyvateľov mestských bytov	29
Východiská pre naplnenie vízie v roku 2030	32
Zhodnotenie pozitívnych východísk	32
Zhodnotenie nedostatkov	32
SWOT diagram	34

STRATEGICKÁ A IMPLEMENTAČNÁ ČASŤ

Exkluzivita mesta Nitra z aspektu bývania	38
Vízia v oblasti bývania do r. 2030	38
Diagram plánovaného strategického zásahu	39
Strategický zámer 1	42
Strategický zámer 2	43
Strategický zámer 3	44
Strategický zámer 4	45
Identifikované riziká implementácie	46
Monitoring a hodnotenie plnenia programu	46



/ 2022

Úvodné stretnutie pracovnej skupiny



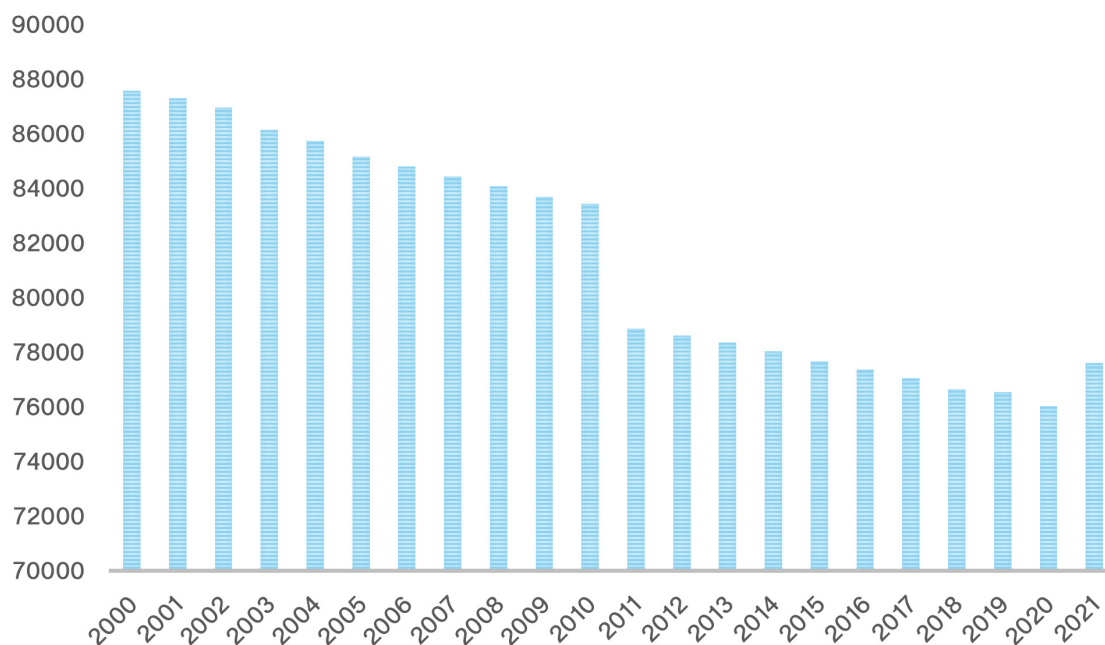
Zdroj fotografie: archív mesta Nitra

ANALYTICKÁ
ČASŤ





Demografia



GRAF 1: Vývoj počtu obyvateľov.

Zdroj dát: Štatistický úrad SR

Podľa oficiálnych údajov z ostatného Sčítania obyvateľov, domov a bytov (ďalej len SODB), ktoré v roku 2021 realizoval Štatistický úrad Slovenskej republiky (ďalej len ŠÚ SR) malo mesto Nitra v roku 2021 až 77 610 obyvateľov, čo ho robí piatym najväčším mestom na Slovensku.¹ Vývoj počtu obyvateľov tohto dôležitého krajského a okresného mesta znázorňuje prvý graf, z ktorého vyplýva, že od roku 2000 do roku 2021 Nitra stratila 9965 obyvateľov, čo predstavuje 11,38 %.

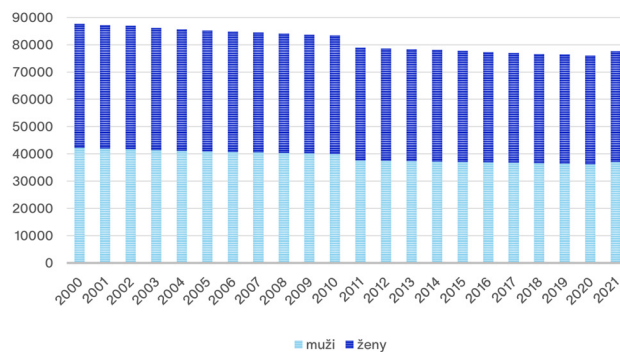
Celkovo možno konštatovať, že za posledných 20 rokov počet obyvateľov Nitry kontinuálne klesal a až minulý rok mierne vzrástol.² Skokový pokles populácie medzi rokmi 2010 a 2011 je zrejme dôsledkom technických problémov súvisiacich so SODB vykonanom ŠÚ SR v roku 2011. Medzi hlavné príčiny tohto populačného vývoja Nitry patrí nepochybne predovšetkým proces suburbanizácie (sťahovania sa obyvateľstva – najmä s vyšším vzdelaním, vyššími príjmami a vyššou životnou úrovňou – do okolitých, tzv. satelitných obcí), ktorý napredoval hlavne na vidieku smerom na mestá Topoľčany a Hlohovec.³

¹ Výsledky z SODB 2021 je možné si prezerať tu: http://datacube.statistics.sk/#/view/sk/vbd_dem/om7101r/v_om7101rr_00_00_00_sk (kód mesta Nitra je SK0233500011) a tu: <https://www.scitanie.sk/domy/rozsirene-vysledky>

² Bližšie k tomu pozri: <https://www.nitralive.sk/info-o-nitre/aktualne-udaje/1552-nitrancanov-ubuda-statisticke-udaje-k-31-12-2011>

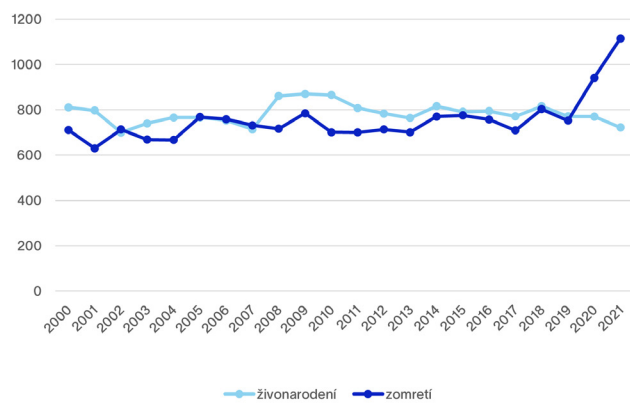
³ Bližšie o tom pozri: https://uge-share.science.upjs.sk/webshared/GCass_web_files/articles/GC-2009-3-2/05_Czakova_tlac5.pdf

Ďalší graf zobrazuje vývoj počtu mužov a žien v meste Nitra za obdobie rokov 2020 – 2021. Tieto údaje poukazujú na vyššie zastúpenie žien v Nitre počas celého sledovaného obdobia a zrejme súvisia s vyššou pracovnou mobilitou mužov.



Počty narodených a zomretých boli v Nitre počas ostatných dvoch dekád podobné, keď vyššiu hodnotu jedného ukazovateľa dlhodobo striedala vyššia hodnota druhého ukazovateľa. Zlom v tomto smere nastal v roku 2020, kedy v meste Nitra zomrelo o 171 osôb viac ako sa narodilo. V roku 2021 bol tento rozdiel ešte vyšší a predstavoval 393 osôb. Tento trend zrejme možno do určitej miery vysvetliť šírením ochorenia Covid-19 (od marca 2020) na Slovensku, no taktiež intenzívnejším starnutím obyvateľstva v ostatnom období.

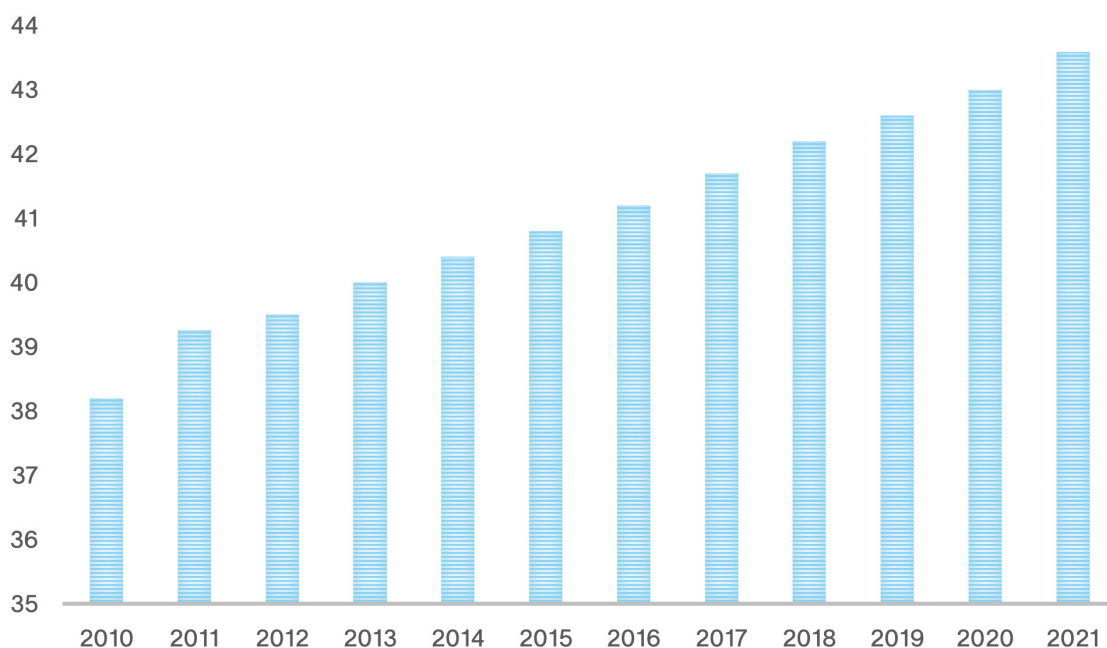
GRAF 2: Vývoj počtu mužov a žien. Zdroj dát: Štatistický úrad SR



Práve na starnutie populácie v Nitre poukazuje graf 4. Ako vidno, zatiaľ čo v roku 2010 bola mediánová (stredná) hodnota veku obyvateľov Nitry 38,2 roka, v roku 2021 to bolo už 43,6 roka. Za poslednú dekádu tak typický obyvateľ Nitry zostarol približne o 5 rokov.

GRAF 3: Vývoj počtu živonarodených a zomretých.

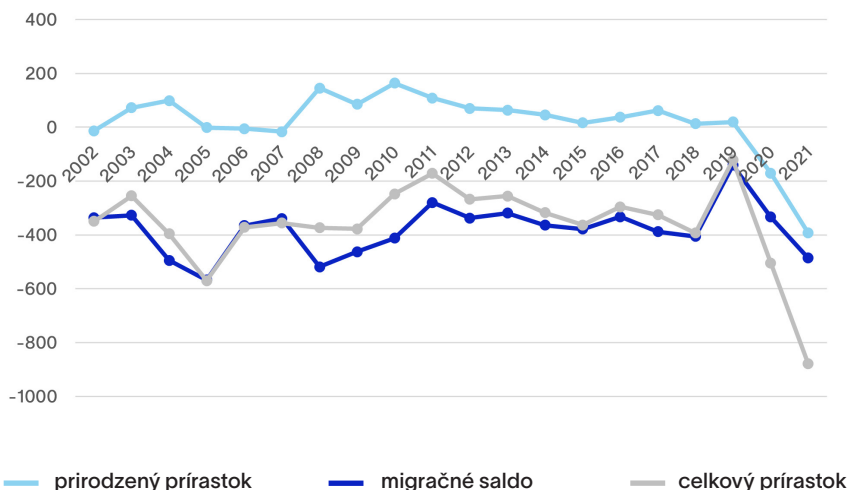
Zdroj dát: Štatistický úrad SR



GRAF 4: Mediánový vek obyvateľstva (v rokoch).

Zdroj dát: Štatistický úrad SR

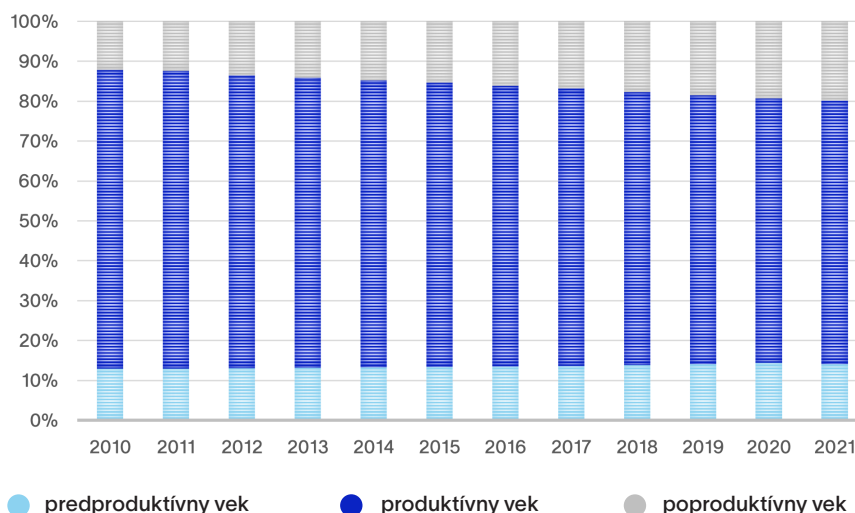
Týmto sa dostávame k vývoju prírastku obyvateľstva.⁴ Taktiež tu môžeme pozorovať, ako od prelomu rokov 2019 a 2020 dochádza k zrýchleniu prirodzeného úbytku obyvateľstva (vyšším počtom zomretých ako narodených) i celkovému úbytku obyvateľstva v Nitre. Celkový úbytok obyvateľstva je do určitej miery spôsobený taktiež dlhodobým záporným migračným saldom.



Tieto procesy sú komplementárne a v kombinácii s postupujúcou suburbanizáciou sa prejavujú jednak vyšším vekom obyvateľov (bližšie k tomu pozri graf 4) a jednak celkovým poklesom populácie mesta (bližšie k tomu pozri graf 1).

Zmenu vekovej štruktúry obyvateľov Nitry znázorňuje graf 6, na ktorom vidno, ako postupom rokov v meste rastie podiel osôb v poproduktívnom veku (seniorov) a klesá podiel ekonomicky aktívneho obyvateľstva. Za posledných 10 rokov sa pritom percento seniorov v Nitre takmer zdvojnásobilo.

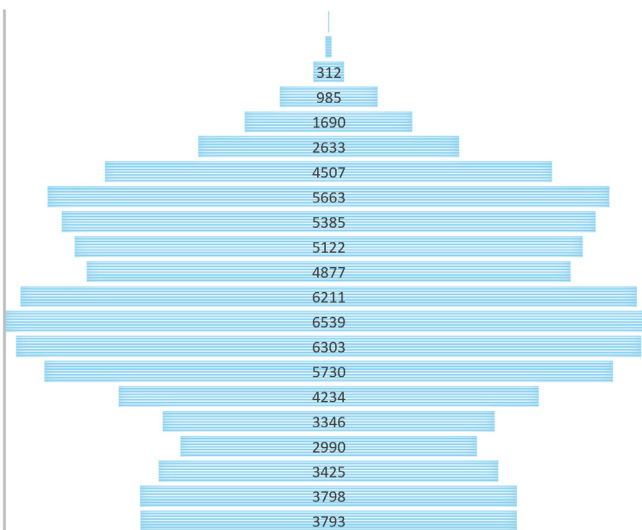
GRAF 5: Vývoj prírastku obyvateľstva. Zdroj dát: Štatistický úrad SR



GRAF 6: Vývoj obyvateľstva podľa ekonomických vekových skupín.

Zdroj dát: Štatistický úrad SR

100 rokov alebo viac
od 95 do 99 rokov
od 90 do 94 rokov
od 85 do 89 rokov
od 80 do 84 rokov
od 75 do 79 rokov
od 70 do 74 rokov
od 65 do 69 rokov
od 60 do 64 rokov
od 55 do 59 rokov
od 50 do 54 rokov
od 45 do 49 rokov
od 40 do 44 rokov
od 35 do 39 rokov
od 30 do 34 rokov
od 25 do 29 rokov
od 20 do 24 rokov
od 15 do 19 rokov
od 10 do 14 rokov
od 5 do 9 rokov
4 roky alebo menej

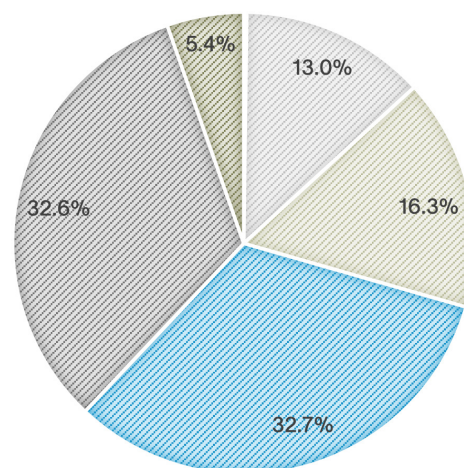


Vekovú štruktúru obyvateľov mesta Nitra za rok 2021 zobrazuje graf 7. Ako vidno, najpočetnejšie vekové kategórie v Nitre tvoria obyvatelia vo veku 35 – 49 rokov.

Podoba stromu života zároveň poukazuje na relatívny nárast pôrodnosti a pomerne silné zastúpenie ľudí v dôchodkovom veku, osobitne 65 – 69 ročných a 70 – 74 ročných.

GRAF 7: Veková štruktúra obyvateľov mesta Nitra. Zdroj dát: Štatistický úrad SR

mestská časť	počet obyvateľov k 31.12.2021	počet obyvateľov k 31.12.2022
Čermáň	1 101	1 137
Diely	732	801
Dolné Krškany	452	465
Dražovce	344	357
Horné Krškany	171	177
Chrenová	4 013	3 973
Janikovce	297	302
Klokočina	3 548	3 826
Kynek	141	157
Mlynárce	111	108
Párovské Háje	92	100
Staré Mesto	2 627	2 648
Zobor	1 854	1 875
TP na Mesto	186	211
spolu	15 669	16 137



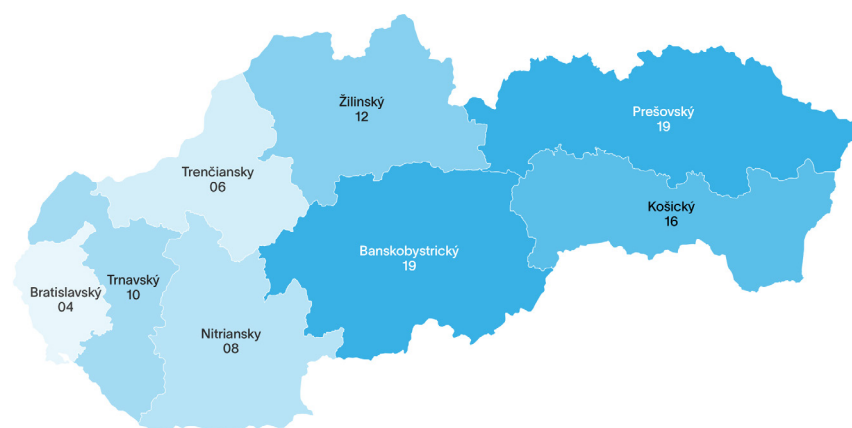
- základné
- stredoškolské bez maturity
- stredoškolské s maturitou
- vysokoškolské
- stredoškolské bez maturity

GRAF 8: Vzdelanostná štruktúra obyvateľov mesta Nitra (v %).

Zdroj dát: Štatistický úrad SR

TABUĽKA 1: Počet osôb s trvalým pobytom v meste Nitra vo veku 65 a viac rokov. Zdroj dát: Referát evidencie obyvateľstva a domov MsÚ v Nitre

Populácia Nitry je veľmi dobre vzdelaná (graf 8). Až približne 1/3 obyvateľov mesta má ukončené vysokoškolské vzdelanie a 1/3 úplné stredoškolské vzdelanie (s maturitou). 16,3 % obyvateľov Nitry má ukončené stredoškolské vzdelanie bez maturity.



V kartograme 1 sú prezentované údaje o podiele osôb ohrozených tzv. príjmovou chudobou, ktorá vyjadruje minimálnu výšku príjmov potrebných na dosiahnutie adekvátnej životnej úrovne. V Nitrianskom kraji je príjmovou chudobou ohrozených 8,2 % obyvateľov, čo ho radí medzi regióny s najnižším percentom ľudí žijúcich v zlých sociálno-ekonomických podmienkach.

KARTOGRAM 1: Príjmová chudoba podľa krajov SR (v %). Zdroj dát: Štatistický úrad SR

⁴ Prírodný prírastok obyvateľstva: Rozdiel medzi počtom živonarodených a zomretých. Záporný rozdiel medzi počtom živonarodených a zomretých.

Migračné saldo: Rozdiel medzi počtom prisťahovaných a vystahovaných. 3. Celkový prírastok obyvateľstva: Súčet prírodného prírastku a migračného salda.

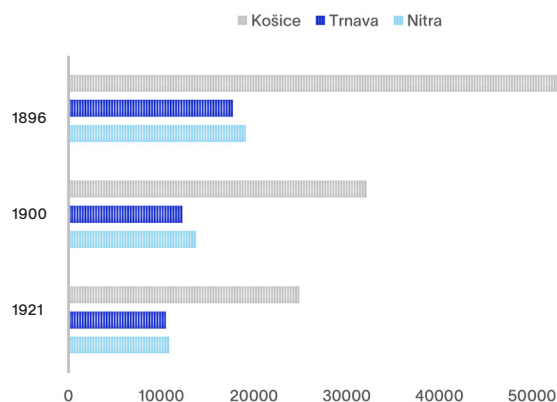
celkový úbytok. Zdroj: http://www.infostat.sk/vdc/pdf/slovnik_2vercd.pdf

Historický kontext bývania

Vývoj od začiatku 20. storočia

S rastúcou atraktivitou miest, ich industrializáciou a s ňou súvisiacim sťahovaním obyvateľstva z vidieka sa bytové pomery na začiatku 20. storočia menili. Situáciu s bývaním ovplyvňovali nielen priemyselný rozvoj a masové sťahovanie sa do miest, ale aj extrémne nízka mzda časti zamestnaných obyvateľov miest.

Bytová núdza sa vyostрила cez 1. sv. vojnu a krátko po nej, kedy výstavba stagnovala. Vývojové podmienky miest sa však značne zmenili vznikom Československa. Vytvárali sa nové dopravné uzly a menil sa hospodársky význam jednotlivých oblastí. Do domov v dnešnom centre mesta sa sťahovali stredné vrstvy, ktorých bývanie bolo nutné riešiť.⁵



GRAF 9: Počet obyvateľov vybraných miest na začiatku 20. st.

Zdroj dát: Atlas obyvateľstva ČSSR, 1962.

V roku 1922 bol podľa návrhu Františka Krupku v Nitre postavený Prvý mestský obytný dom. Vďaka priestranným miestnostiam a vlastným sociálnym zázemiam boli byty v ňom v dobe svojej výstavby nadštandardom.

Nadväzujúci Druhý mestský obytný dom od neznámeho architekta sa mesto rozhodlo postaviť v o čosi skromnejšom duchu s jedno a dvojizbovými bytmi.

Súčasne a v bezprostrednej blízkosti architekt Krupka navrhuje i Prvý štátny obytný dom, ktorý je rozsiahlym päťkrídlovým symetrickým objektom. Šlo o byty pre župných úradníkov. Podobné družstevné a štátne domy s malými architektonickými a dispozičnými obmenami vznikali v mnohých, najmä okresných mestách na Slovensku.⁶

František Krupka pre Nitru navrhol viacero bytových domov. Štátnu zákazku na Kolóniu župných domkov na svahu Kalvárie pre župných úradníkov naprojektoval v roku 1927. Tieto byty vlastní mesto dodnes.

Pri stvárnení bytov pre sociálne slabších sa hľadal kompromis medzi nízkym rozpočtom výstavby a zabezpečením zdravého bývania pre čo najviac ľudí. Úsporné opatrenia sa nevzťahovali len na rozmery bytov, ale mali vplyv aj na kasárenský charakter usporiadania objektu a nedostatočných hygienických zariadení, čo nám prezentuje III. mestský obytný dom na Hollého ulici z roku 1930, realizovaný podľa návrhu Jána Tomascheka.⁷

V medzivojnovom období sa v celej Európe zvlášť rozvíja družstevné bývanie. Nedostatočná ponuka privátnych nájmov a časté špekulácie prenajímateľov viedli k odhodlaniu niektorých vrstiev riešiť otázku svojho bývania svojpomocne. Takéto zmýšľanie našlo uplatnenie najmä v krajinách, kde sa pri moci držali sociálne-demokraticky orientované strany.

⁵ KORČÁK, J. Bytové pomery ve větších městech Republiky československé. Praha 1925

⁶ NOVÁK, J. - PROČKA, R. Architektúra 20. storočia v Nitre. Stav poznania. Krakov, 2016

⁷ FOLTÝN, Ladislav. Slovenská architektúra a česká avantgarda 1918-1939. Bratislava, 1993

Výnimočným príkladom obytnej zástavby medzivojnového obdobia organizovanej na družstevnom princípe je Poštárska kolónia, ktorá dodnes tvorí autentický urbanistický celok.

Výstavba po druhej svetovej vojne

Po roku 1945 dochádza k obnove mesta a jeho prehodnocovaniu, pretože sa vytvárajú nové plochy vo vzťahu k škodám utrženým počas vojny, ale i po rozsiahlych asanáciách. Podporovaná výstavba bola chápaná nielen ako nástroj na odstránenie bytovej núdze, ale aj ako nástroj hospodárskej obnovy.

Pre prvú etapu povojnovej výstavby je charakteristická snaha o rýchlu výstavbu čo najväčšieho počtu bytov. Štát podporoval výstavbu nového bytového fondu, reguláciou nájomného sa snažil zamedziť špekuláciám s bytmi. Druhá etapa nastala, keď sa po veľkom prírastku nových bytov prejavil nedostatok kvality. Nové byty bolo ťažké predať či prenajať. Intenzita výstavby klesala, pozornosť sa sústredila na zlepšovanie kvality, zvyšovanie štandardu, zväčšovanie priemernej obytnej plochy, budovanie kúpeľní, toaliet, zavádzanie teplej vody či centrálnu vykurovanie.

Sídliská, ktoré vznikli v povojnovom období, vieme na základe Metodiky k dokumentaci, výzkumu a památkové ochraně panelových sídlišť⁸ rozdeliť nasledovne:

1. fáza socialistického realizmu (1945 – 1955)

V tomto období vzniká Predmostie, obytná štvrť s 500 bytmi situovaná v blízkosti hradu, od M. M. Scheera. Sídlisko, ktoré nakoniec nebolo realizované v plnom rozsahu, sa malo stať súčasťou vonkajšieho historického mestského jadra.⁹

2. pionierska fáza (1948 – 1958)

Výstavba obytného obvodu Párovce s 2 300 bytmi si vyžiadala veľkoplošnú asanáciu časti mesta, ktorá bola v predvojnových časoch obývaná židovským obyvateľstvom.

3. krásna fáza (1953 – 1964)

Sídliská Chrenová I, II boli prvou etapou výstavby na ľavom brehu rieky, ktorú charakterizuje veľkorysé priestorové riešenie s rozsiahlymi plochami zelene.¹⁰

4. technokratická fáza (1960 – 1970)

Klokočina je tvorená panelovými domami bytovej výstavby riadkového usporiadania s vedľajším významom niektorých priestranstiev.

5. fáza neskorých krásnych (1970-1989)

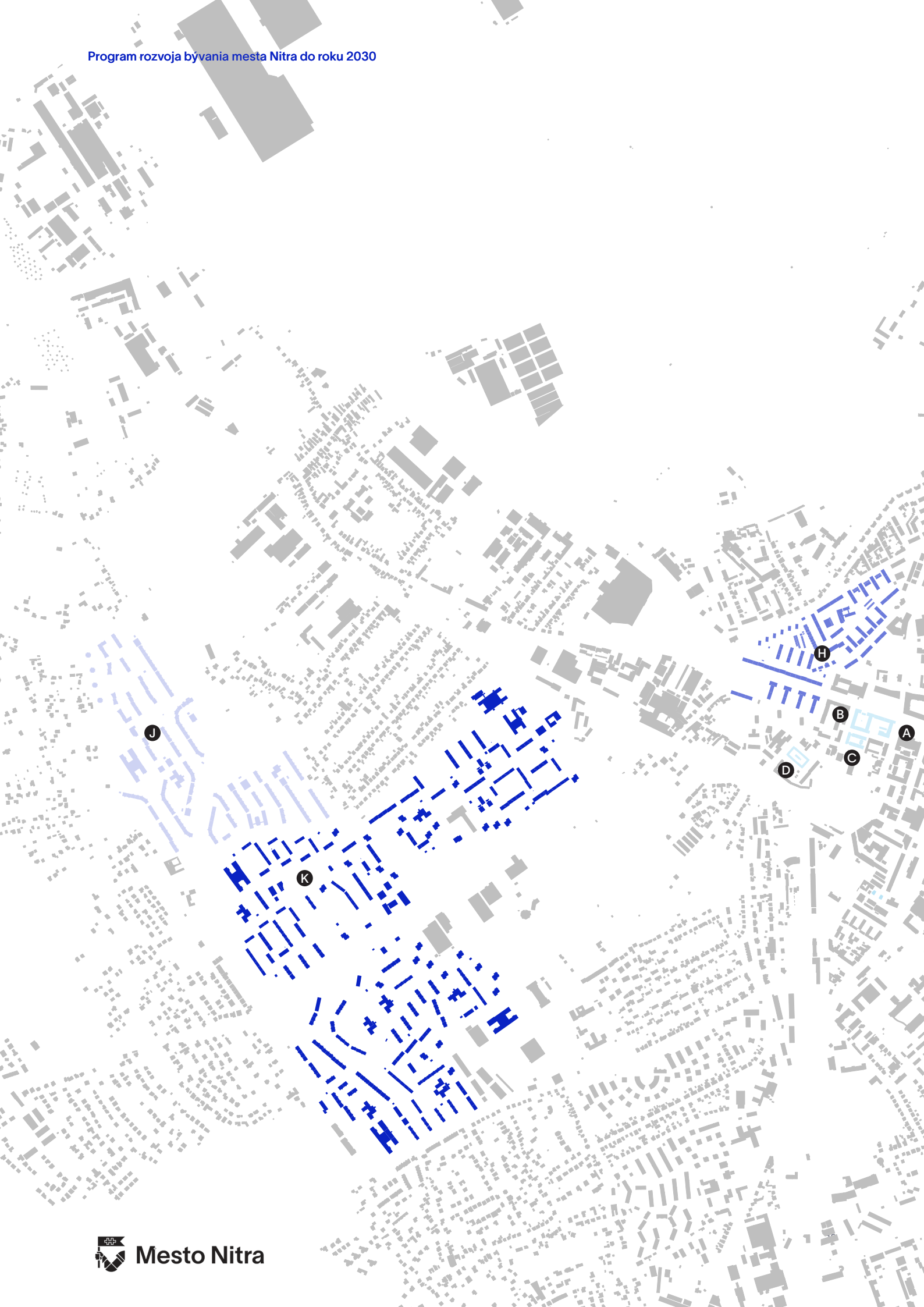
Obytný súbor Diely predstavuje kvantitatívne pokračovanie obytného súboru Klokočina a vytvára s ním jeden stavebný celok.

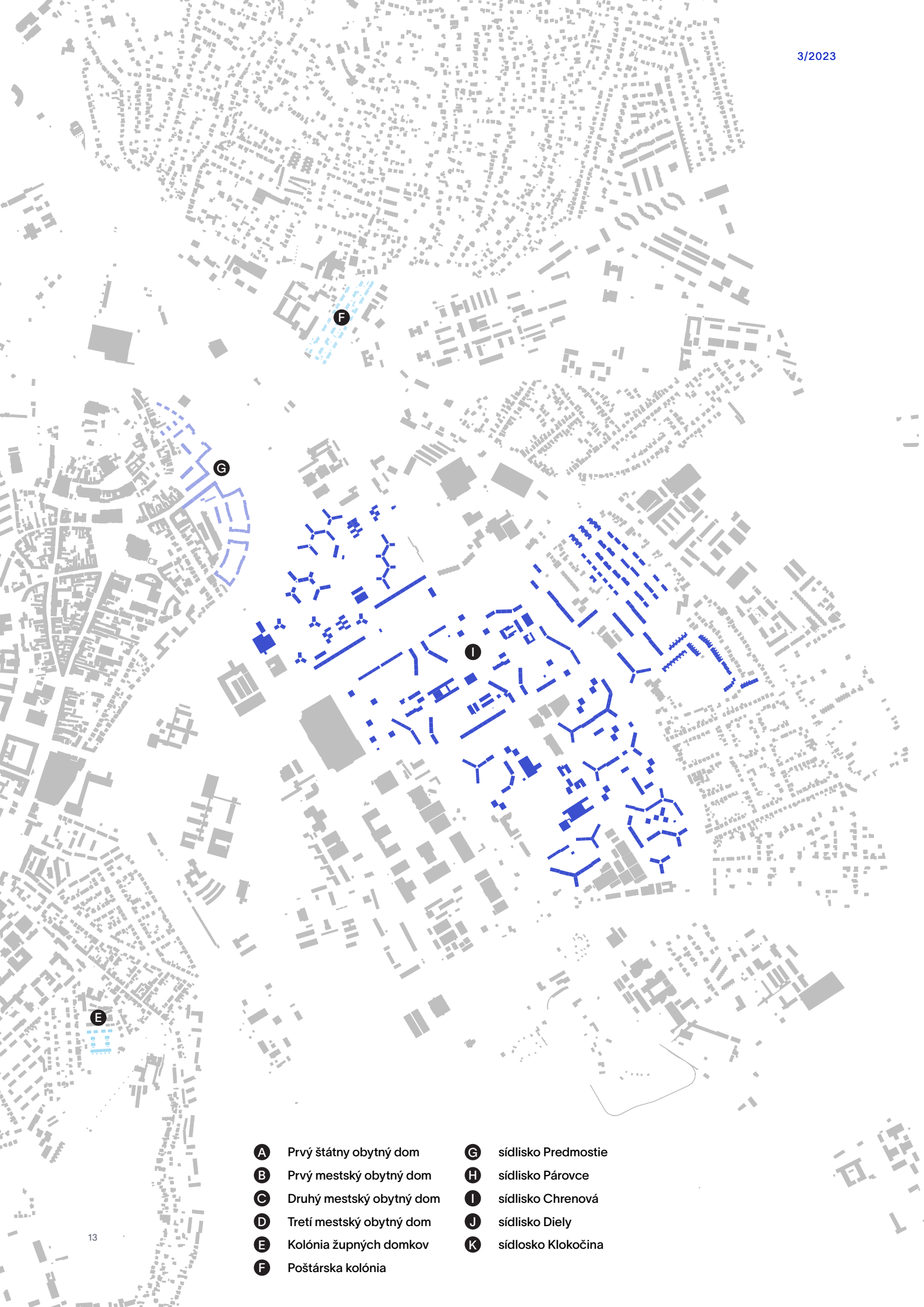


⁸ ŠVÁCHA, R. a kol. Metodika k dokumentaci, výzkumu a památkové ochraně panelových sídlišť, 2017.

⁹ Združenie architektov Nitry. SCHEEROVANIE.NR. Experimentálne bádanie architektov 2020-2021

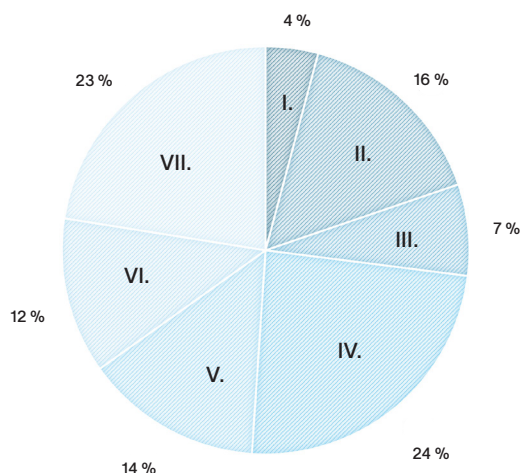
¹⁰ DULLA, M. - MORAVČÍKOVÁ, H. Architektúra Slovenska v 20. storočí. Bratislava, 2002.





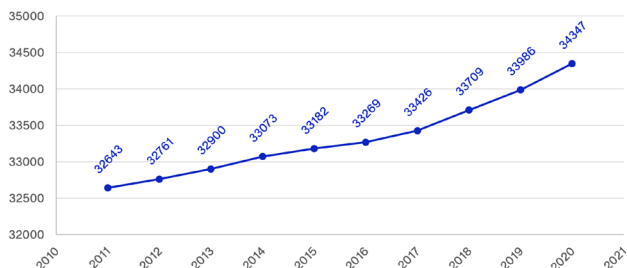
- | | | | |
|----------|--------------------------|----------|---------------------|
| A | Prvý štátny obytný dom | G | sidlisko Predmostie |
| B | Prvý mestský obytný dom | H | sidlisko Párovce |
| C | Druhý mestský obytný dom | I | sidlisko Chrenová |
| D | Tretí mestský obytný dom | J | sidlisko Diely |
| E | Kolónia župných domkov | K | sidlosko Klokočina |
| F | Poštárska kolónia | | |

Dnešná podoba jednotlivých mestských častí a ich ľudnosť je do veľkej miery výsledkom stavebného rozvoja v období druhej polovice 20. storočia. Najväčším počtom obyvateľov disponuje 4. mestská časť Nitry – Klokočina a nasleduje 7. obvod, ktorý zahŕňa obytný súbor Chrenová a Janíkovce.



- obvod I - Dolné + Horné Krškany
- obvod II - Staré mesto
- obvod III - Čermáň
- obvod IV - Klokočina
- obvod V - Diely, Kynek, Mlynárce, Párovské Háje
- obvod VI - Dražovce, Zobor
- obvod VII - Chrenová, Janíkovce

GRAF 10: Rozloženie obyvateľov v jednotlivých mestských častiach. Zdroj dát: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021



GRAF 11: Stav počtu bytov v meste Nitra.

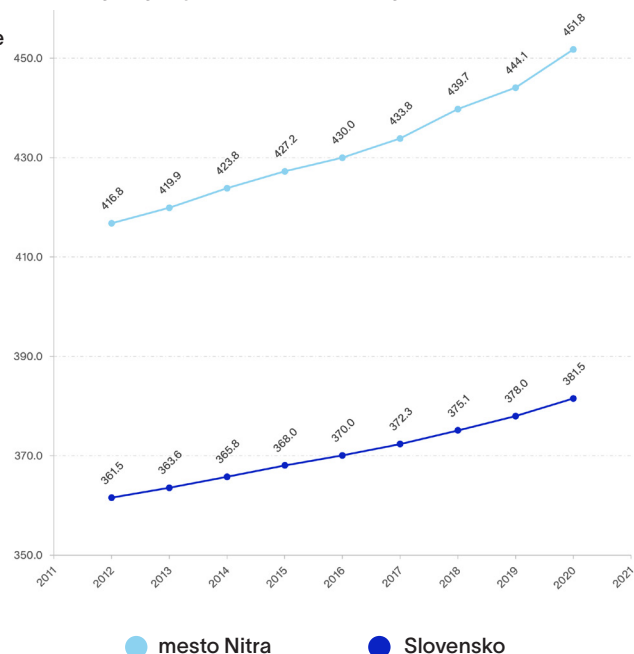
Zdroj dát: Štatistický úrad SR

Vývoj po roku 1989

Výrazné politické zmeny si vynútili razantné odozvy v oblasti inštitucionálnych usporiadaní verejnej správy i v legislatíve. V oblasti bytovej politiky prechádza vo výraznej miere zodpovednosť za nadobudnutie vlastného bývania na občana. Toto obdobie možno charakterizovať ako obdobie vytvárania trhu s nehnuteľnosťami a privatizácie družstevného a štátneho bytového fondu.

Kým pred rokom 1989 sa na Slovensku ročne vybudovalo priemerne 20 690 bytov, z toho 30,7 % tvorili štátne byty a 69,3 % družstevné byty, nasledujúce obdobie prináša útlm v oblasti bytovej výstavby.¹¹ Zlomový obrat nastal až v roku 1997, kedy výstavba bytov mala stúpajúcu tendenciu.

Dnes mesto Nitra v počte bytov na 1000 obyvateľov prevyšuje priemer Slovenskej republiky a tento ukazovateľ má stúpajúcu tendenciu. Pre porovnanie, priemer Európskej únie na rok 2020 bol 495 bytových jednotiek na 1000 obyvateľov.



GRAF 12: Počet bytov na 1000 obyvateľov.

Zdroj dát: Štatistický úrad SR

¹¹ GRUŇÁK, D. a kol. 30 rokov transformácie Slovenska. Bratislava, 2019

Predpokladaný budúci rozvoj

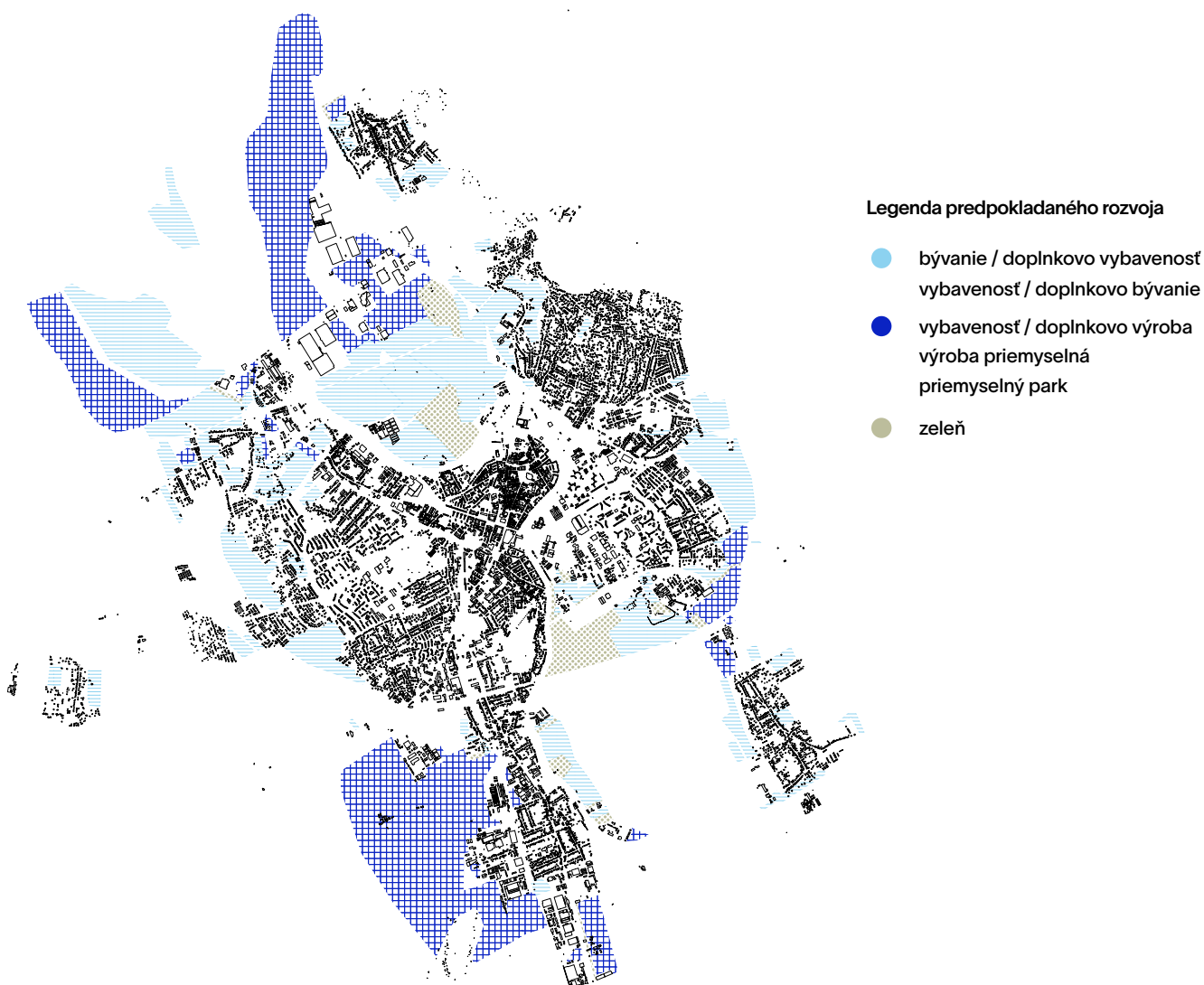
Budúci rozvoj mesta je popísaný územnoplánovacími dokumentáciami, ktoré predpokladajú rozvoj Nitra ako mesta pre 100 000 trvalých obyvateľov¹². Do budúcnosti sa počíta s hustou občianskou vybavenosťou, dvoma obrovskými priemyselnými parkmi i so stretom dvoch rýchlostných ciest.

Tieto plány predpokladajú nové komunikácie pre celé územie, ktoré zahŕňajú zlepšenie železničného spojenia smerom na Bratislavu a preložky ciest I. triedy i otvorenie nových napojení na centrum mesta v podobe úpravy areálu Agrokomplexu.

V rámci stredne veľkých zmien sa popri postupnom sceľovaní (arondácii) okrajom zastavaného územia predpokladá expanzia mesta smerom na sever do lokality Lúky a do oblasti Šindolka.

V oblasti drobného doplnenia štruktúr sa počíta s dostavbou južnej časti lokality Dražovce, doplnením svahov Janíkoviec, obklopením rieky v lokalitách Horné Krškany a Dolné Krškany, či doplnením Párovských hájov.

Sceľovanie územia s Nitrou sa predpokladá v priľahlých obciach, ktorými sú napríklad Nitrianske Hrnčiarovce, ktoré sa svojim rozvojom napájajú na lokalitu Martinského vrchu.¹³



¹² Územný plán mesta Nitra v znení zmien a doplnkov č. 1 – č. 6

¹³ Manuál verejných priestranstiev mesta Nitra – Nitra viditeľná

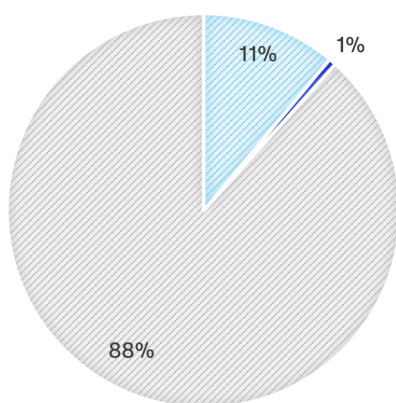
Kapacita územného plánu

Územný plán mesta Nitra, ktorý reguluje územie o rozlohe 10 045 ha, bol prijatý v roku 2003. Odvtedy bolo schválených 6 zmien a doplnkov ÚP, naposledy v roku 2018. S odkazom na meniace sa poznatky o urbanizme a meniace sa podmienky, v ktorých sa mestá rozvíjajú, mesto Nitra pod vedením Útvary hlavného architekta pripravuje zadanie pre výber spracovateľa nového územného plánu.

V čase spracovania Územného plánu mesta Nitra bola obytná zástavba (rodinné domy, bytové domy a stavby súvisiace s bývaním) z funkčného hľadiska najrozšírenejšou formou. Je sústredená v rámci objektov s celkovou podlažnou plochou 3 046 778 m², vďaka čomu tvorí takmer 50,6 % všetkých podlažných plôch zástavby. Tento druh funkcie je sústredený v samostatne stojacich domoch (voľná uličná zástavba) a sčasti aj v radových domoch (kompaktná uličná zástavba).

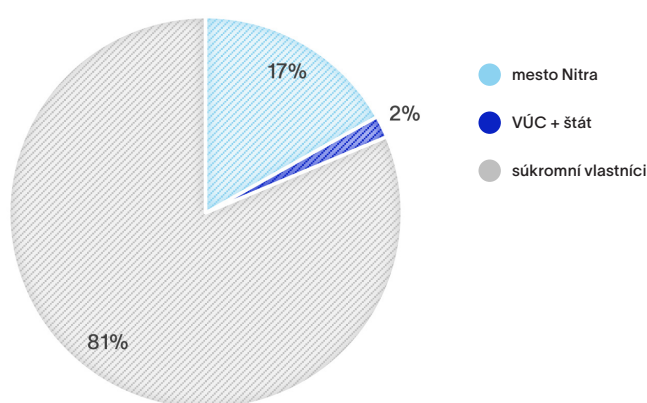
Pri celkovom hodnotení zástavby je možné konštatovať, že mesto Nitra malo v čase vzniku Územného plánu mesta Nitra celkovú zastavanosť 3 % vzhľadom ku katastrálnemu územiu a 10,3 % vzhľadom k plochám zastavaného územia.¹⁴ Túto hodnotu možno charakterizovať ako relatívne nízke využitie jestvujúceho vymedzeného zastavaného územia, pre mestské štruktúry možno pripustiť oveľa vyššie hodnoty blížiacie sa k hodnotám 20 %.

Tento fakt je spôsobený rôznymi dôvodmi, na ktoré vplyvajú majetkovoprávne vzťahy ale aj forma zástavby v polohách celkov Klokočina alebo Chrenová. Najvyššiu zastavanosť dosahujú celky Horné mesto (24 %), Nové mesto (21 %), Dolné mesto (17 %) ako reprezentanti klasickej uličnej zástavby. Obytné súbory Klokočina a Chrenová dosahujú len 7 % resp. 12 % zastavanosť, avšak majú najvyššie hodnoty indexov podlažných plôch 0,39 resp. 0,37 ako dôsledok vysokej podlažnosti.



GRAF 13: Rozloženie plôch s definovanou funkciou bývanie podľa typu vlastníka.

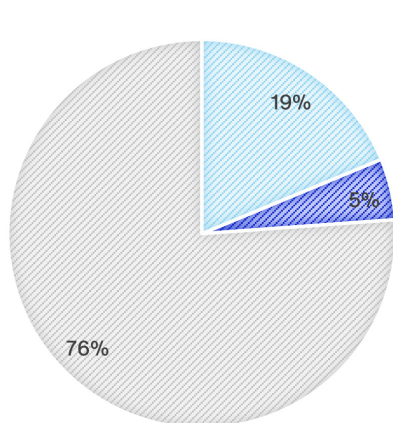
Zdroj dát: Útvar hlavného architekta mesta Nitra



GRAF 14: Rozloženie plôch s definovanou funkciou bývanie a doplnkovo vybavenosť podľa typu vlastníka.

Zdroj dát: Útvar hlavného architekta mesta Nitra

¹⁴ Územný plán mesta Nitra. SAN-HUMA'90 s.r.o, str. 55



GRAF 15: Rozloženie plôch s definovanou funkciou vybavenosť a doplnkovo bývanie podľa typu vlastníka.

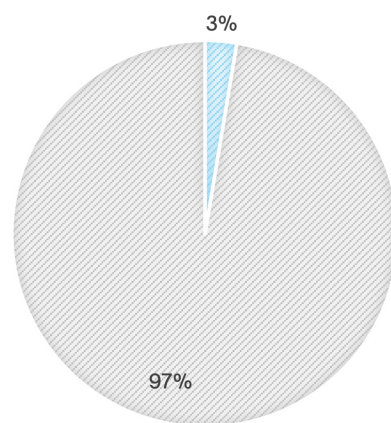
Zdroj dát: Útvar hlavného architekta mesta Nitra

Vo vlastníctve plôch prípustných pre bytovú výstavbu jasne dominuje súkromný sektor. Súkromní vlastníci disponujú 88 % plôch určenými na bývanie, 81 % plôch definovanými na funkciu bývania a doplnkovo vybavenosť a 38 % plôch na vybavenosť a doplnkovo bývanie a 97 % plôch na ekologické bývanie.¹⁵

V súčasnej dobe mesto po stagnácii v štátom riadenej výstavbe bytov pociťuje značný nedostatok bytov a narastá skôr tendencia výstavby rodinných domov. Otvára sa otázka existencie samostatných, segregovaných obytných štvrtí, u ktorých vzniká veľmi silná existenčná väzba s centrálnym územím mesta založená na dopravných vzťahoch.

Pre mesto je však neúnosné takéto neefektívne rozširovanie zastavaného územia extenzívnou formou. Rozľahlosť zastavaného územia sa odráža v hospodárnosti mestskej infraštruktúry a nákladnosti hromadnej dopravy. Je tak problematické, ak rozvoj mesta prebieha smerom do krajiny a nevyužíva sa potenciál skompaktovania existujúcej mestskej štruktúry.

Využívaním priestorových rezerv a brownfieldov vo vnútri zastavanej zóny je možné oživiť areály už napojené na technickú a dopravnú sieť. V katastri mesta Nitra sa nachádzajú i lokality,



GRAF 16: Rozloženie plôch s definovanou funkciou ekologické bývanie podľa typu vlastníka.

Zdroj dát: Útvar hlavného architekta mesta Nitra

ktoré sú v územnom pláne navrhované ako rozvojové a nie sú doteraz zastavané z rozličných dôvodov, akými sú napríklad nevysporiadané vlastnícke pomery, či chýbajúca infraštruktúra. U časti disponibilných plôch vlastnených mestom Nitra je prekážkou potenciálu výstavby bývania nastavená funkčná regulácia, ktorej prehodnotenie sa ponúka pri tvorbe nového územného plánu.

Útvar hlavného architekta mesta Nitra v roku 2013 vytipoval v rámci intravilánu mesta plochy vhodné na budúcu bytovú výstavbu (na parcelách určených na bývanie, bývanie + doplnkovo vybavenosť, vybavenosť + doplnkovo bývanie) v týchto lokalitách:

Dolnočermánska ulica, Mikovíniho ulica, Kostolná ulica, Hlboká ulica, Hornočermánska ulica, Rázusova ulica, Popradská ulica, Nedbalova ulica, Kmeťova ulica, Na Dolinu, Kmeťova ulica, Hornožoborská ulica, Jelenecká ulica, Šindolka, Fatranská ulica, Levická ulica, Trieda Andreja Hlinku, Dlhá ulica.¹⁶

Tieto lokality sa líšia tak vlastníckymi ako i potenciálom podlažnosti budúcej výstavby.

¹⁵ Geografický Mestský Informačný Systém GMIS mesta Nitra

¹⁶ Vyhľadávacia štúdia - lokality pre bytovú výstavbu - Nitra, 2013

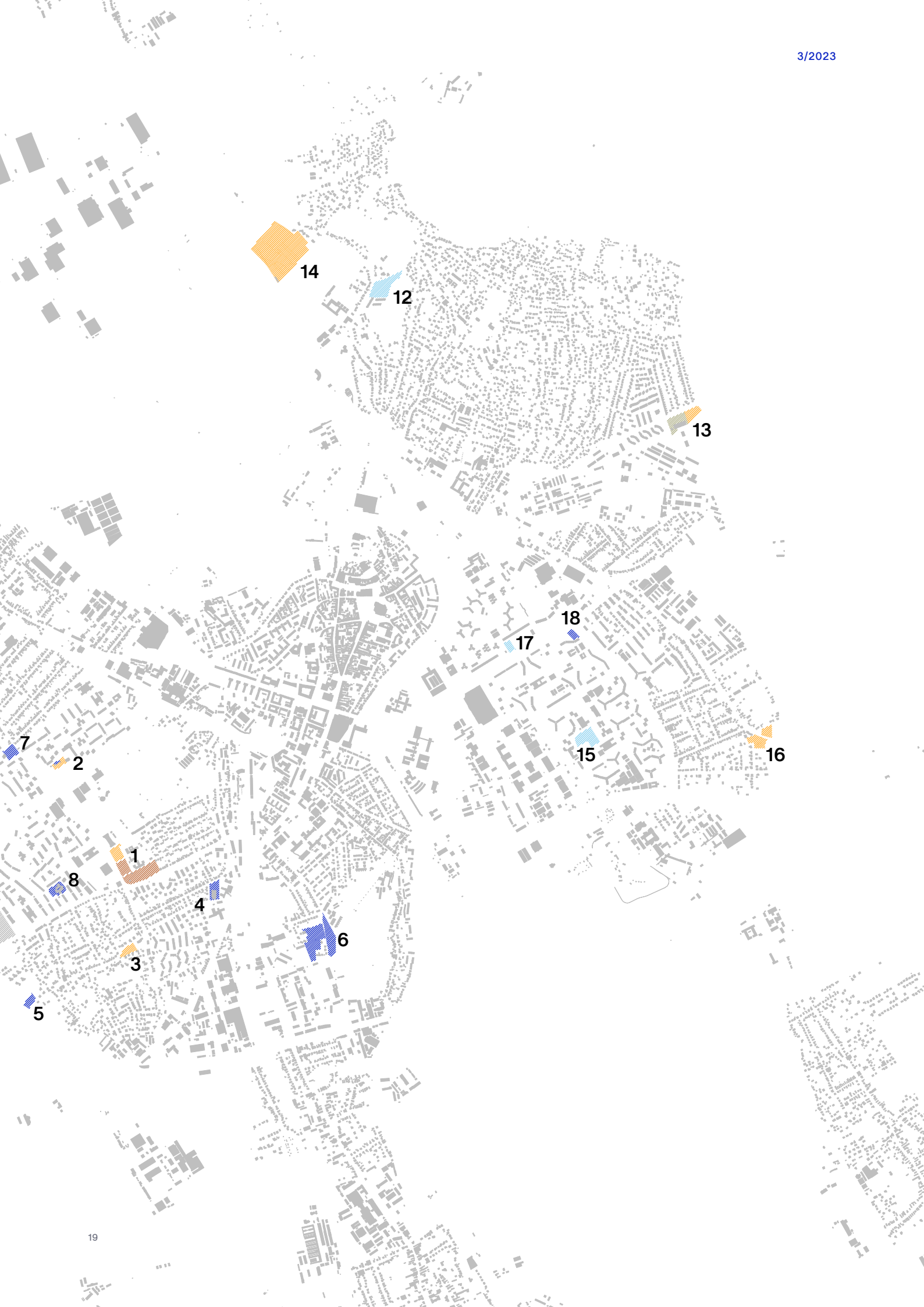
Plochy vhodné na budúcu bytovú výstavbu

1	Dolnočermánska ulica	predpokladaný počet b.j.:	290
2	Mikovániho ulica	predpokladaný počet b.j.:	55
3	Kostolná ulica	predpokladaný počet b.j.:	50
4	Hlboká ulica	predpokladaný počet b.j.:	80
5	Hornočermánska ulica	predpokladaný počet b.j.:	30
6	Rázusova ulica	predpokladaný počet b.j.:	300
7	Popradská ulica	predpokladaný počet b.j.:	45
8	Nedbalova ulica	predpokladaný počet b.j.:	30
9	Kmeťova ulica	predpokladaný počet b.j.:	500
10	Na dolinu	predpokladaný počet b.j.:	150
11	Kmeťova ulica	predpokladaný počet b.j.:	1700
12	Hornozoborská ulica	predpokladaný počet b.j.:	40
13	Jelenecká ulica	predpokladaný počet b.j.:	40
14	Šindolka	predpokladaný počet b.j.:	770
15	Fatranská ulica	predpokladaný počet b.j.:	100
16	Levická ulica	predpokladaný počet b.j.:	60
17	Trieda Andreja Hlinku		
18	Dlhá ulica		

Legenda vlastnických vzťahov

- súkromní vlastníci
- NSK
- mesto Nitra
- RKC Biskupstvo Nitra
- nevysporiadané
- Slovenská republika



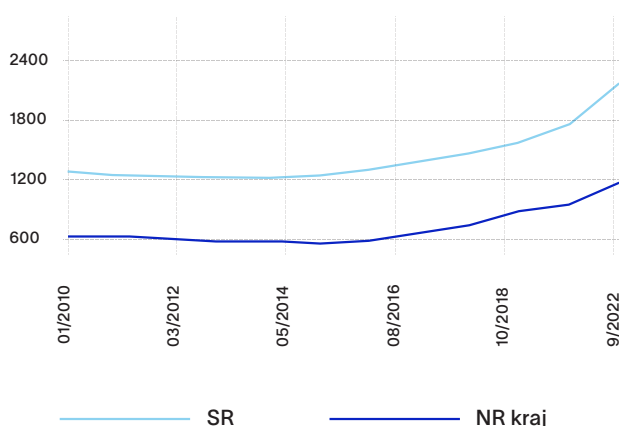


Aktuálna situácia v bývaní

Dostupnosť komerčného bývania v Nitre

Rast cien na rezidenčnom trhu v posledných rokoch, ktorý zapríčinil zhoršenie finančnej dostupnosti bývania, nepriaznivo ovplyvňuje sociálnu stabilitu obyvateľov a má naň vplyv viacerých príčin, ako sú problémy s distribúciou bytového fondu, privatizácie mestských bytov v minulých dobách, znižovanie priemerného počtu členov domácnosti, či nedostatočný objem novej výstavby.

Dôvody neadekvátneho objemu výstavby voči potrebám dopytu je možno vidno v administratívnych i legislatívnych bariérach, pričom je možné spomenúť dĺžku a komplikovanosť územného a stavebného povoľovania. Objem výstavby však značne limituje i podcenenie potrebných infraštruktúrnych investícií v území či komplikovanosť dosiahnutia dohody o využití rozvojových a transformačných území. Situáciu dopĺňa postavenie Nity ako krajského mesta, kedy napĺňa funkciu centra pre okolité obce z hľadiska vzdelania, služieb, ekonomiky a kultúry.



GRAF 17: Priemerné ceny nehnuteľností v € za m2 podľa krajov.

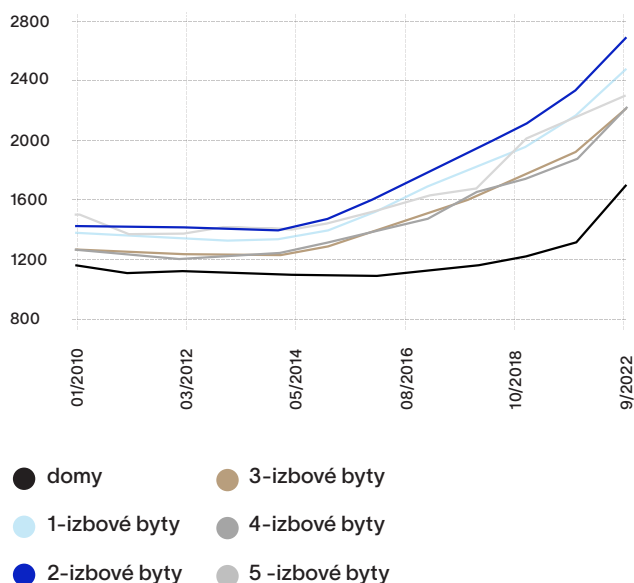
Zdroj dát: Národná banka Slovenska

¹⁷ Vývoj cien nehnuteľností na bývanie v SR. Národná banka Slovenska. 2023

¹⁸ Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov. Národná banka Slovenska. 2023.

viac na: <https://nbs.sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov/>

Špecifikom post-pandemického obdobia je množstvo rôznych šokov vplyvajúcich na štruktúru ekonomiky, zvyšujúcich neistotu a meniacich spotrebiteľské či investičné správanie sa domácností a firiem.



GRAF 18: Priemerné ceny v € za m2 podľa kategórie nehnuteľnosti. Zdroj dát: Národná banka Slovenska

Priemerná cena bytov na Slovensku sa v druhom štvrtroku 2022 vyšplhala na úroveň, ktorá v porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom znamená nárast 6,8 % a 28,2 % oproti rovnakému obdobiu v minulom roku. Priemerná cena domov dosahuje 1987 eur za meter štvorcový medzi štvrtkami, teda vzrástla o 6,1 % a medzročne 19 %.¹⁷

Priemerné ceny nehnuteľností na Slovensku sú dnes vyššie ako hodnota, ktorú by vedela zafinancovať rodina s dvoma deťmi s priemerným platom bez vlastných úspor iba formou úveru.

Pri kúpe nehnuteľnosti v prepočte sumy na m² potenciálny kupujúci zaplatí najviac v prípade kúpy dvojizbového bytu. Nasledujú jednoizbové byty a trojizbové byty. Pri 4 a 5-izbových bytoch sa rozdiely v cene za m² už stierajú. Najrozľahlejšiu nehnuteľnosť si Slováci môžu dovoliť v prípade kúpy rodinného domu.

ŠÚ SR začala v ostatnom období zverejňovať priemerné ceny bytov a domov v krajských mestách. V Nitre tak priemerná cena za kúpu bytu v roku 2019 predstavovala sumu 88 653 €, avšak v roku 2020 až 112 942 €. Priemerná cena za kúpu domu v roku 2019 tu bola 172 969 €, no v roku 2020 to bolo už 215 520 €.¹⁸

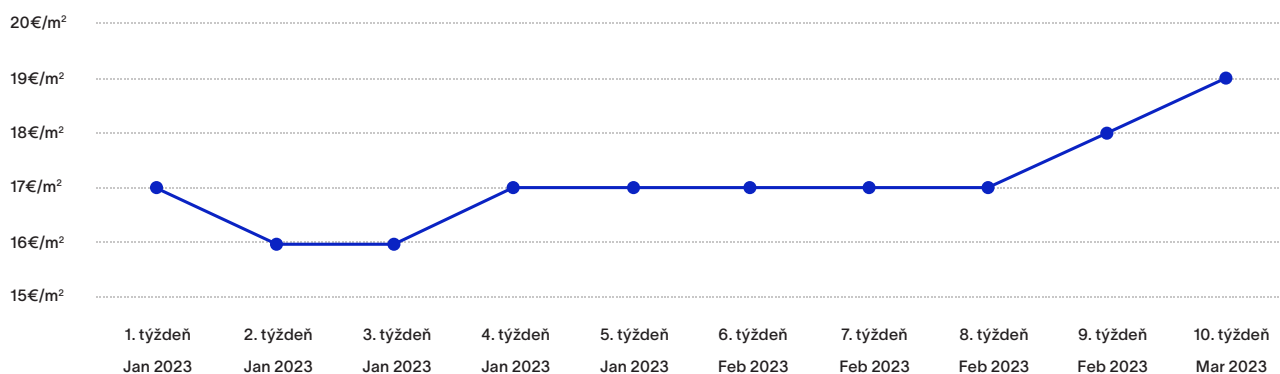
Ako pri kúpe, tak i prenájme sa ceny nehnuteľností na súkromnom trhu líšia vzhľadom na rozlohu bytov a lokality, v ktorých sa nachádzajú.

Minimálna suma, za ktorú je možné prenajať si v Nitre nehnuteľnosť na bývanie sa od februára 2023 drží na úrovni 280 €. Dovtedy ustálená hodnota minimálneho nájmu v meste predstavovala 245 €.

Priemerná cena za prenajímanú nehnuteľnosť zodpovedá v prvom marcovom týždni hodnote 556 €, čo predstavuje mierny pokles. Mediánová hodnota sa dlhodobo drží na úrovni 550 €.

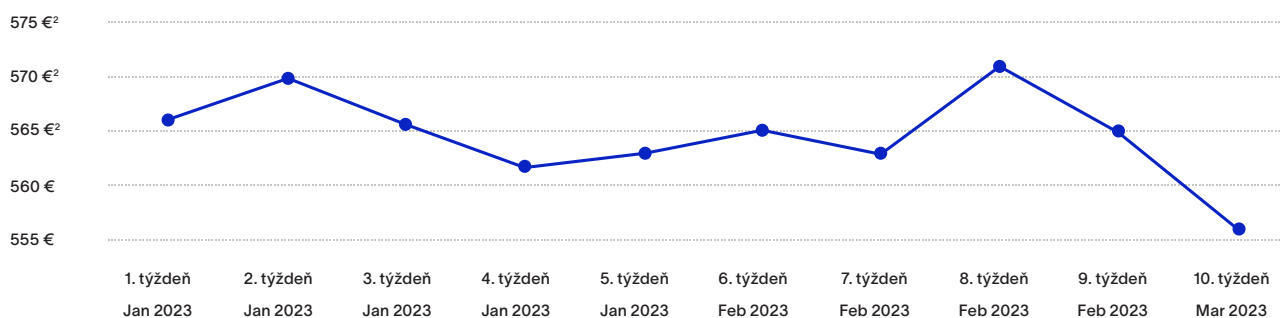
Ukazovateľom, ktorý dlhodobo stúpa, je cena za nájom m² rozlohy bytu, ktorej hodnota začiatkom marca 2023 dosiahla 19 €/m².

V Nitre sa podľa Sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2021 nachádza spolu 35 973 bytov a priemerná rozloha jedného bytu je 84,09 m². Prenájom takéhoto bytu teda vychádza na 1 598 € mesačne.¹⁹



GRAF 19: Vývoj ceny za m² celkovej rozlohy bytov v Nitre na prenájom

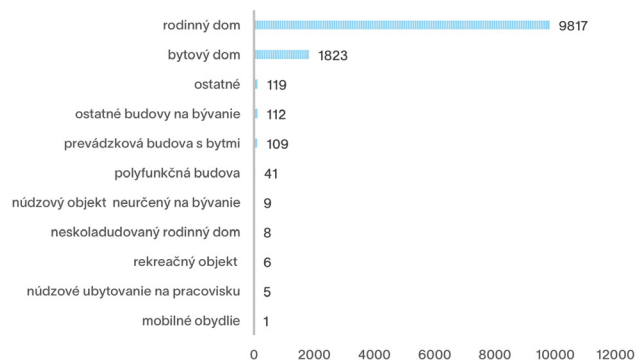
Zdroj dát: ZDRUŽENIE REALITNÝCH KANCELÁRIÍ SLOVENSKA.



GRAF 20: Priemerná cena bytov v Nitre na prenájom

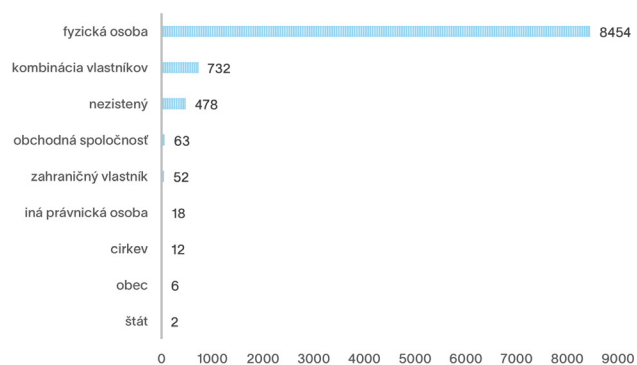
Zdroj dát: ZDRUŽENIE REALITNÝCH KANCELÁRIÍ SLOVENSKA.

¹⁹ ZDRUŽENIE REALITNÝCH KANCELÁRIÍ SLOVENSKA. (www.zoznamrealit.sk/prenajom/byty/nitra/cena)



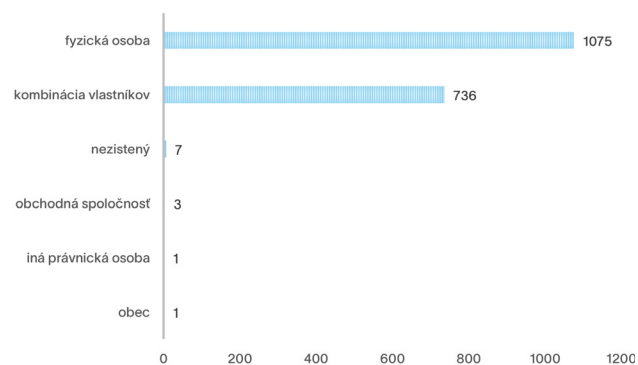
GRAF 21: Typy obydli. Zdroj dát: Štatistický úrad SR.

Vďaka Sčítaniu obyvateľov, domov a bytov z roku 2021 môžeme tiež sledovať dlhodobú situáciu ohľadom bývania. V tejto súvislosti sa dá konštatovať, že v Nitre sa nahádza 12 050 obydli, z toho až 9 817 tvoria rodinné domy a 1 823 je bytových domov. Tieto nehnuteľnosti (rodinné domy a bytové domy) vlastní predovšetkým fyzické osoby, pričom v oboch prípadoch za nimi nasleduje kombinácia vlastníkov. Z hľadiska počtu bytov tvoria v Nitre najpočetnejšiu časť trojizbové byty, za ktorými nasledujú dvojizbové, jednoizbové a štvorizbové byty.



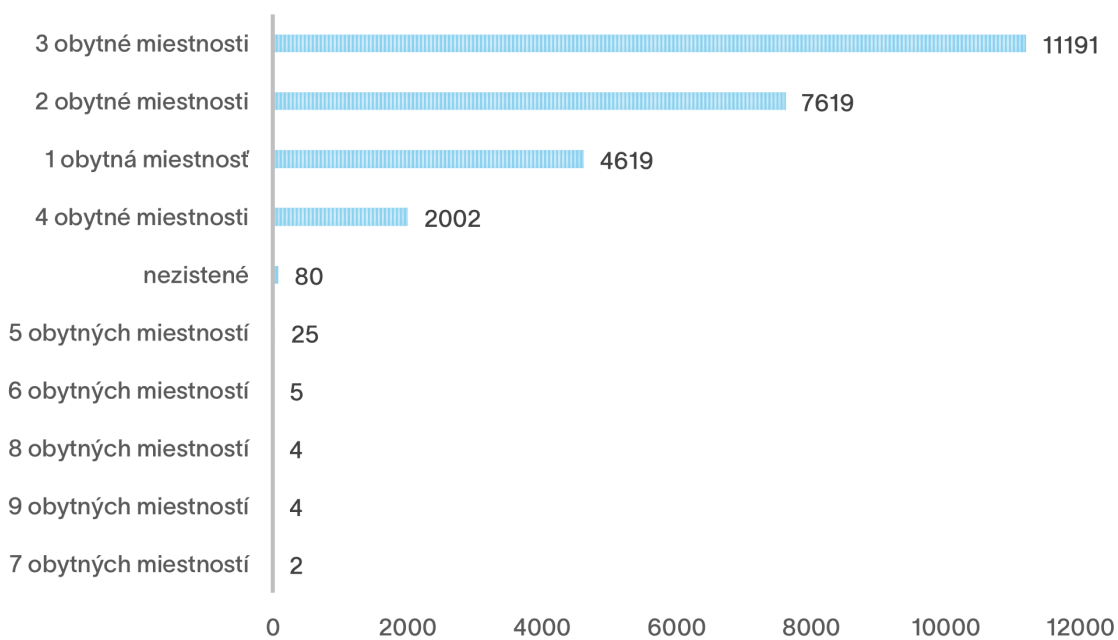
GRAF 22: Rodinné domy podľa formy vlastníctva.

Zdroj dát: Štatistický úrad SR.



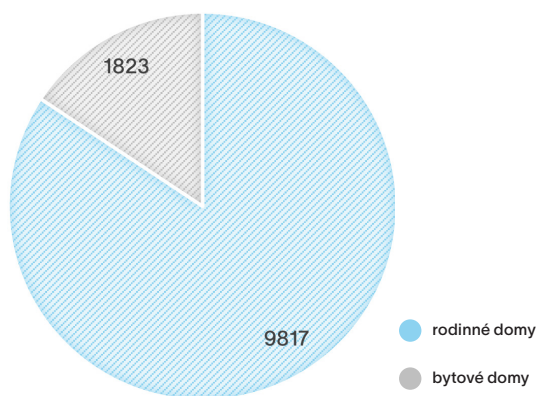
GRAF 23: Bytové domy podľa formy vlastníctva.

Zdroj dát: Štatistický úrad SR.



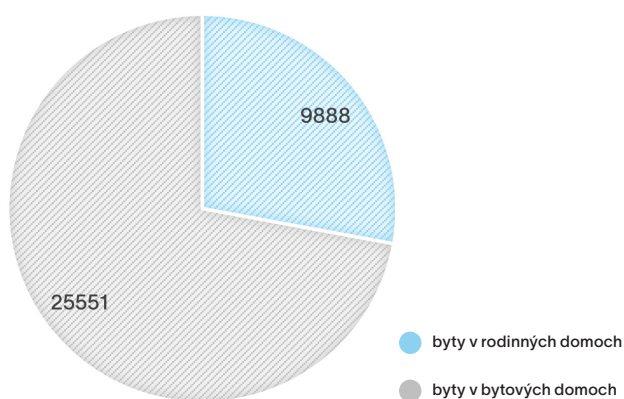
GRAF 24: Byty podľa počtu obytných miestností.

Zdroj dát: Štatistický úrad SR.



GRAF 25: Rozdelenie nehnuteľností na bývanie.

Zdroj dát: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021



GRAF 26: Rozdelenie bytov podľa typu objektu.

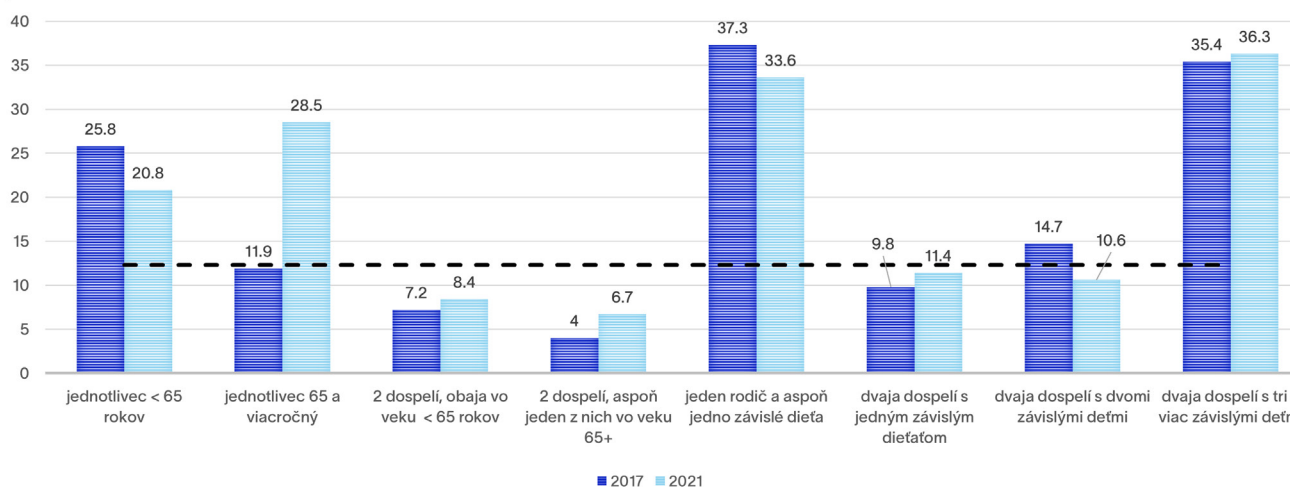
Zdroj dát: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021

Ohrozenie stratou bývania

Výsledky Zisťovania o príjmoch a životných podmienkach domácností v rámci projektu európskych štatistických zisťovaní (European Union statistics on Income and living conditions 2021), ktoré komplexne zohľadňujú príjmy za rok 2020 ukázali, že prvý rok pandémie veľmi rôznorodo zasiahol do príjmovej chudoby a je dôležité sledovať ju podľa rôznych skupín obyvateľov Slovenskej republiky.

Prvý rok pandémie nezvýšil podiely ľudí ohrozených chudobou v tých typoch domácností, ktoré s ňou majú dlhodobo najväčší problém. Situácia sa medziročne mierne zlepšila u viacdenných úplných rodín s 3 a viac závislými deťmi, ako aj v neúplných domácnostiach osamelých rodičov s jedným či viac deťmi.

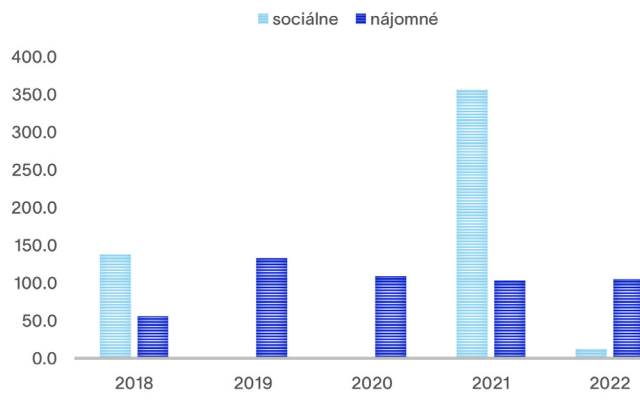
Stále však v oboch týchto typoch domácností je chudobou ohrozených viac ako tretina osôb. Pri viacdenných úplných rodinách je to 36,3 % osôb a pri osamelých rodičoch s dieťaťom či deťmi až 33,6 % osôb. V domácnostiach bez detí je chudoba najčastejšia v kategórii osamelých seniorov vo veku 65 a viac rokov, pod hranicou chudoby žila viac ako štvrtina z nich (28,5 % osôb) a ich podiel medziročne mierne vzrástol. Ich situácia sa v priebehu posledných piatich rokov výrazne zhoršuje, ešte v roku 2016 trpelo chudobou len 9,0 % seniorov.²⁰



GRAF 27: Miera rizika chudoby podľa typu domácnosti (EU SILC). Zdroj dát: Štatistická ročenka Slovenskej republiky 2022

²⁰ EU SILC 2021 - Indikátory chudoby a sociálneho vylúčenia. Štatistický úrad Slovenskej republiky

Aktuálne výsledky potvrdili dlhodobý trend, že príjmová chudoba na Slovensku najviac ohrozuje nezamestnaných (52,6% osôb). Celkový počet nezamestnaných sa síce medziročne zvýšil, podiel chudobných spomedzi nich však medziročne klesol. V príjmovej chudobe bolo aj 6,7 % ľudí, ktorí pracovali, čo je nárast oproti predchádzajúcemu roku o 1,5 p. b. Keďže pracujúci tvoria najväčšiu skupinu obyvateľstva z pohľadu ekonomickej aktivity, v absolútnom počte je to najväčšia skupina ľudí ohrozených príjmovou chudobou.

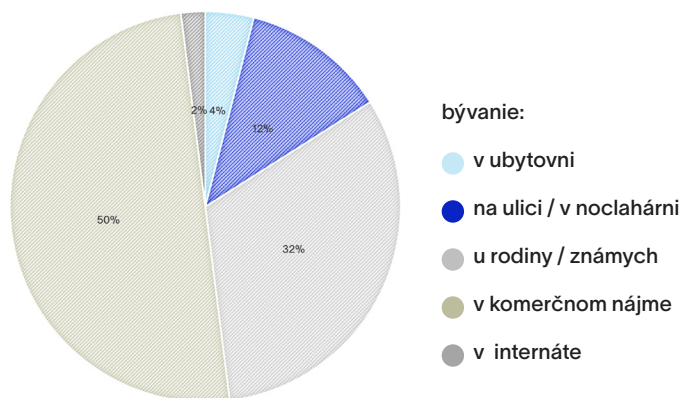


GRAF 29: Doručené žiadosti o pridelenie mestských bytov v rokoch 2018 - 2022. Zdroj dát: Službyt Nitra, s.r.o.

Dopyt po mestskom bývaní

V prehľade doručených žiadostí o pridelenie mestských bytov vidíme nárast dopytu v roku 2021. Čísla však zachytávajú len časť obyvateľov – nereprezentujú celkový dopyt po mestskom nájomnom bývaní, pretože už pri podávaní žiadostí musí potenciálny záujemca splniť niekoľko predpokladov.

Z údajov uvedených v žiadostiach o pridelenie mestských bytov vieme určiť, že najčastejšie dopytovanými sú jednoizbové byty tak v prípade sociálnych ako i nájomných bytov. Takých bytov dnes mesto vlastní 336.



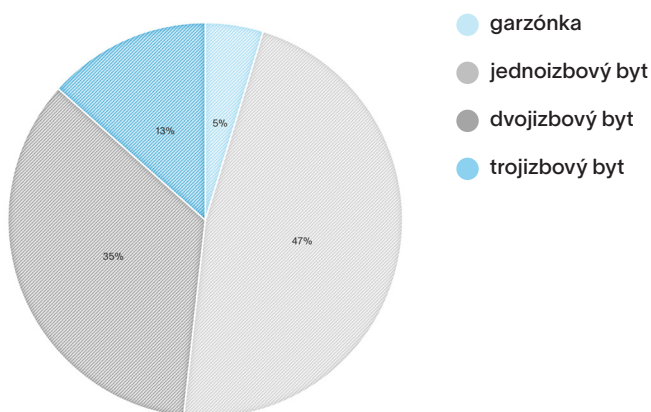
GRAF 28: Bytová situácia žiadateľov o pridelenie mestského bytu. Zdroj dát: Odbor sociálnych služieb mesta Nitra



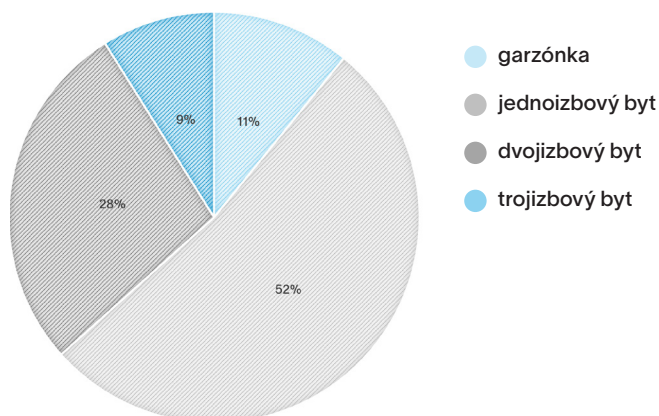
Zdroj fotografií: archív mesta Nitra

O situácii žiadateľov o pridelenie mestského bytu sa dozvedáme z dát zozbieraných Odborom sociálnych služieb na základe vyplnených žiadostí o pridelenie bytu. Najväčší počet žiadateľov o nájomné bývanie svoju situáciu pred pridelením mestského bytu rieši bývaním v nájme sprostredkovanom na súkromnom trhu.

Čo sa týka žiadateľov o sociálne bývanie, podľa informácií od spoločnosti Služby s.r.o., býva 55 % žiadateľov u rodinného príslušníka alebo u známeho a 45 % svoju situáciu dočasne rieši prenájmom bytu na komerčnom trhu.



GRAF 30: Dopytované kategórie bytov zo strany žiadateľov o sociálne byty. Zdroj dát: Odbor sociálnych služieb mesta Nitra



GRAF 29: Dopytované kategórie bytov zo strany žiadateľov o nájomné byty. Zdroj dát: Odbor sociálnych služieb mesta Nitra

Mestský bytový fond

Mesto Nitra rozlišuje bytový fond, ktorý má vo vlastníctve, na nájomné a sociálne byty a tomu boli prispôsobené aj lokálne právne normy. Hlavný rozdiel medzi sociálnymi a nájomnými bytmi spočíva v tom, že sociálne byty sú byty postavené s finančnou podporou štátu – zo zdrojov úveru Štátneho fondu rozvoja bývania a z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR.

Podmienky pridelovania sociálnych bytov postavených s podporou štátu bežného a nižšieho štandardu upravuje [Všeobecne záväzné nariadenie 1/2022 o sociálnych bytoch](#).

Podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve mesta upravuje [Všeobecne záväzné nariadenie 3/2022 o nájomných bytoch](#). Pridelovanie týchto bytov podlieha schváleniu primátora na základe odporúčania príslušnej komisie. Mestské zastupiteľstvo schvaľuje najmä:

a) pridelenie voľného nájomného bytu do nájmu organizácii, (resp. združeniu) za účelom plnenia verejného záujmu, alebo

b) pridelenie voľného nájomného bytu do nájmu vo verejnom záujme Službyt Nitra, s.r.o. za účelom poskytovania podnájmu. Postup a podmienky podnájmu bytov prenajímateľom upraví osobitná smernica Mesta Nitry, alebo

c) pridelenie voľného nájomného bytu do nájmu oprávnenému žiadateľovi, ktorý spĺňa podmienky podľa VZN.

Njomné byty vo vlastníctve mesta Nitra sa dajú rozdeliť do kategórií:

A. SENIORSKÉ BÝVANIE

Tieto byty sú určené žiadateľom, ktorí sú poberateľmi starobného alebo invalidného dôchodku vo veku nad 50 rokov a odôvodnene potrebujú poskytovanie opatrovateľskej služby v zmysle platnej legislatívy a za tým účelom je povinný

predložiť právoplatné rozhodnutie o odkázanosti na opatrovateľskú službu. Žiadateľ musí zároveň mať trvalý pobyt na území mesta Nitra minimálne 5 rokov.

B. ŠTARTOVACIE NÁJOMNÉ BYTY

O takýto byt smie žiadať fyzická osoba vo veku od 18 do 34 rokov, ktorá má trvalý pobyt na území mesta Nitry alebo pracuje, študuje alebo inak pôsobí na území mesta Nitry vo verejnom alebo spoločenskom záujme.

C. OSTATNÉ NÁJOMNÉ BYTY



Fasáda DOS Janka Kráľa 2. Zdroj: Archív mesta Nitra

1. SOCIÁLNE BYTY OBSTARANÉ Z VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV

KLOKOČINA	IZBOVITOSŤ					
	G.	1.	2.	3.	4.	
Tokajská	0	80	89	102	0	
Rýnska	0	43	203	0	0	
Jarabinova	0	0	1	6	0	
SPOLU KLOKOČINA	0	123	293	108	0	524
Hlboká	10	25	0	0	0	
SPOLU ČERMÁŇ	10	25	0	0	0	35

2. SOCIÁLNE BYTY NIŽŠIEHO ŠTANDARDU

HORNÉ KRŠKANY	IZBOVITOSŤ					
	G.	1.	2.	3.	4.	
Orechov dvor	0	37	24	0	0	
SPOLU HORNÉ KRŠKANY	0	37	24	0	0	61

3. NÁJOMNÉ BYTY BEŽNÉHO ŠTANDARDU

CHRENOVÁ	IZBOVITOSŤ					
	G.	1.	2.	3.	4.	
Brezová	0	0	0	0	1	
Dlhá	1	0	0	0	0	
Lesná	1	0	0	0	0	
Štiavnická	0	1	0	0	0	
Trieda A. Hlinku	1	49	7	0	0	
SPOLU CHRENOVÁ	3	50	7	0	1	61

KLOKOČINA KBV (komplexná bytová výstavba)	IZBOVITOSŤ					
	G.	1.	2.	3.	4.	
Považská	0	3	0	1	0	
Na Hôrke	0	9	4	0	0	
Murániho	0	0	0	1	0	
SPOLU KLOKOČINA KBV (komplexná bytová výstavba)	0	12	4	2	0	18

KLOKOČINA	IZBOVITOSŤ					
	G.	1.	2.	3.	4.	
Alexyho	0	0	1	0	0	
Čajkovského	0	0	1	0	0	
Dunajská	0	0	0	1	0	
Jedlíkova	0	1	0	0	0	
Jurkovičova	2	0	0	0	0	
Kmeťova	0	1	1	0	0	
Na Hôrke	0	0	1	1	0	
Novomestského	2	0	0	0	0	
Škultétyho	0	1	0	0	0	
Zvolenská	0	0	0	2	0	
SPOLU KLOKOČINA	4	3	4	4	0	15
STARÉ MESTO	IZBOVITOSŤ					
	G.	1.	2.	3.	4.	
Bernolákova	0	23	0	0	0	
Janka Kráľa	74	26	0	0	0	
Misionárska	0	12	0	0	0	
Krčméryho	38	15	0	0	0	
Hollého	0	0	1	0	0	
Biovetská	0	0	0	0	2	
Borová	0	4	6	2	0	
Chalúpkova	0	0	1	0	0	
Jarmočná	0	0	1	0	0	
Osvaldova	0	0	1	0	0	
P. Benického	0	0	2	0	0	
Priehradná	0	0	1	1	0	
Rázusova	0	0	1	0	0	
R. Peregrína	0	0	1	0	0	
Štúrova	0	0	2	0	0	
SPOLU STARÉ MESTO	112	80	17	3	2	214
DOLNÉ KRŠKANY	IZBOVITOSŤ					
	G.	1.	2.	3.	4.	
Dvorčanská	48	31	1	5	16	
SPOLU DOLNÉ KRŠKANY	48	31	1	5	16	101

SPOLU VŠETKÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE MESTA:

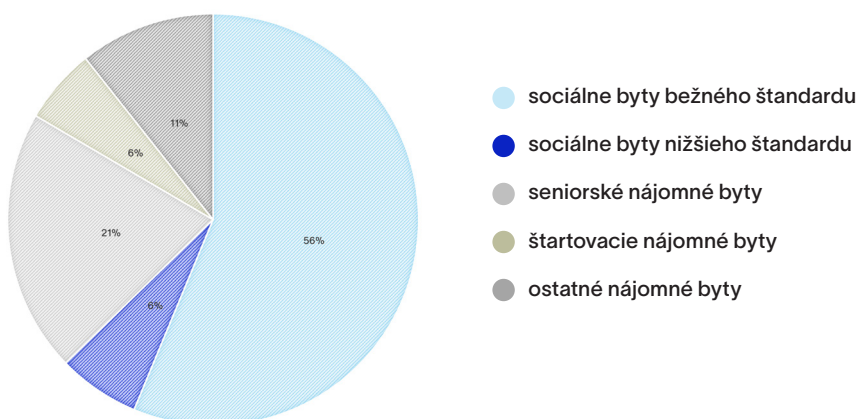
1 029

4. ROZPRACOVANÉ PROJEKTOVÉ ZÁMERY BYTOVEJ VÝSTAVBY

ulica	plánovaný počet b.j.	fáza rozpracovanosti
Tehelná	220	stavebné povolenie
Ďumbierska (Hotel Tenis)	33	aktualizovaná projektová dokumentácia, v roku 2023 prebieha inžinierska činnosť smerujúca k vydaniu územného rozhodnutia a následne stavebného povolenia

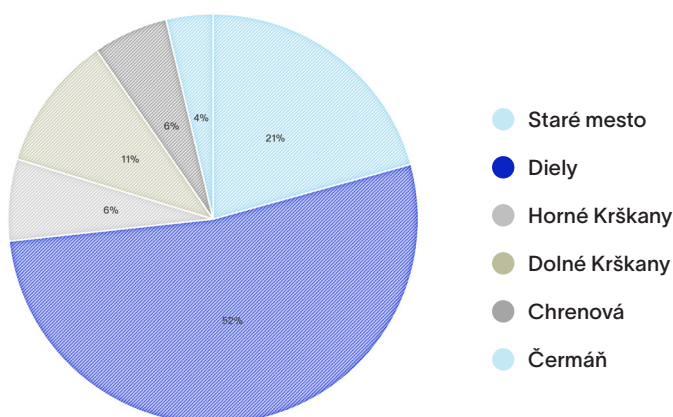
5. PROJEKTOVÉ ZÁMERY PRE BUDÚCU BYTOVÚ VÝSTAVBU

ulica	plánovaný počet b.j.	fáza rozpracovanosti
Obytný súbor Diely	cca 150, upresní štúdia	investičný zámer, štúdia v príprave
Krčméryho	53	investičný zámer



GRAF 31: Percentuálne zhodnotenie bytových kapacít podľa funkcií.

Zdroj dát: Odbor sociálnych služieb mesta Nitra



GRAF 32: Rozdelenie kapacít bývania v rámci mestských častí.

Zdroj dát: Odbor sociálnych služieb mesta Nitra

- A** Byty bežného štandardu - Rýnska, Tokajská, Jarabinová
- B** Byty bežného štandardu - Hlboká
- C** Byty nižšieho štandardu - Orechov Dvor
- D** Seniorské bývanie - DOS Janka Kráľa
- E** Seniorské bývanie - DOS Bernolákova
- F** Seniorské bývanie - Misionárska
- G** Seniorské bývanie - Bytový dom Senior, Krčméryho
- H** Štartovacie byty - Olympia, Tr. A. Hlinku 57
- I** Ostatné nájomné byty - Dvorčianska 63

rozpracované projektové zámery

- J** Tehelná
- K** Ďumbierska



Rozloženie bytov na pôdoryse mesta

Rozloženie kapacít bývania v meste Nitra je nerovnomerné, s prevládajúcim počtom bytov situovaných v lokalite Diely, ktorá je kvantitatívnym pokračovaním obytného súboru Klokočina a vytvára s ním jeden celok.

Výstavba na Dieloch začala v roku 1986, kedy sa predpokladalo celkom 8 309 bytov v ôsmich stavbách. Zrealizovali sa 2 kompletné stavby a časť tretej.²¹ Nadväzujúca občianska vybavenosť je tvorená predovšetkým areálmi školských a predškolských zariadení situovaných v medziblokových priestoroch. V lokalite existuje veľký dopyt po doplnení občianskej vybavenosti v území formou menšej zástavby, ktorú momentálne supľujú nekoncepčne rozmiestnené malé prevádzky doplnené o rozličné prístavby.

Sociálne byty na uliciach Tokajská, Jarabinová a Rýnska boli vystavané s finančnou podporou ŠFRB a predstavujú kontinuitu bytovej výstavby v lokalite. V tejto časti Nitry zároveň mesto vytipovalo lokality, o ktorých uvažuje ako o rozvojových. Okrem uvažovaného umiestnenia objektu Integrovaného bezpečnostného centra s priestormi pre mestskú políciu, je často spomínaným záujmom v území výstavba mestských nájomných bytov.

Počtom mestom vlastnených bytových kapacít je na druhom mieste mestská časť Staré mesto, kde sa nachádzajú objekty mesta Nitra dedikované bývaniu seniorov. Jednotlivé objekty sú situované v oblastiach s pomerne dobrou dopravnou dostupnosťou i vybavenosťou službami.

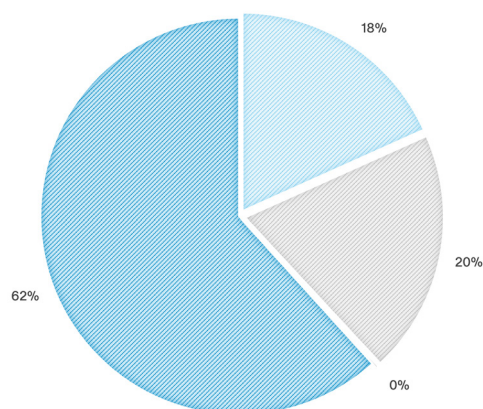
Najhoršiu dostupnosť vykazuje lokalita Orechov dvor nachádzajúca sa v Horných Krškanoch. Ide o okrajovú časť Nitry, ktorá sa nachádza mimo hlavnej komunikačnej osi. Do tejto lokality nájomníkov mesto Nitra umiestňuje postupne od roku 2005, kedy bolo postavených 36 bytových jednotiek za účelom riešenia

pretrvávajúcich problémov sociálne slabších obyvateľov, ktoré sa pretavili do neschopnosti platiť nájomné. Obyvatelia sú často bez stabilného príjmu, s nízkym vzdelaním, odkázaní na sociálne dávky v hmotnej núdzi. Príležitosti na zlepšenie ich ekonomickej situácie týchto rodín sú obmedzené.²²

Zadlženosť obyvateľov mestských bytov

Hlavným nástrojom na predchádzanie zadlženosti je stanovená minimálna hranica príjmu domácnosti ako požiadavka na zariadenie do poradovníka o prenájom bytu vlastneného mestom.

K 31.8.2022 mesto Nitra eviduje, že v 189 bytoch bývajú nájomníci s dlhom vyšším, než činí nájom za tri mesiace. Vznik dlhu má negatívne dopady na verejný rozpočet, pretože úspešnosť vymáhania dlhu je výrazne limitovaná. Čiastku vyššiu než šesťnásobok mesačného nájmu dlžia obyvatelia 205 mestských bytov. Dve domácnosti sa dostali do situácie, kedy nedokážu zaplatiť dlh na nájomnom vyšší než 6 mesiacov.



- dlh vo výške nájmu za 3 mesiace
- dlh vo výške nájmu za 6 mesiacov
- dlh vo výške nájmu za viac než 6 mesiacov
- bez dlhu na nájomnom / dlh nižší než výška nájmu za 3 mesiace

GRAF 33: Zadlženosť domácností v mestských bytoch.

Zdroj dát: Služby Nitra, s.r.o.

²¹ SAN - HUMA 90'. Nitra - Diely - Humanizácia a doriešenie obytného súboru. 1991

²² SELICKÁ, ŠTRBOVÁ, ŠARVAJCOVÁ. Problémy romských rodín v lokalitě Orechov dvor v Nitře. 2017

Východiská pre naplnenie vízie v roku 2030

Zhodnotenie pozitívnych východísk

Jadro mesta i širšie centrum Nítry je možno považovať za urbanisticky kompaktný celok s funkčnou technickou infraštruktúrou a dobrou dopravnou dostupnosťou, čo vytvára kvalitný základ na rozvoj bývania. Prebiehajúci proces tvorby nového územného plánu je predpokladom na potvrdenie týchto kvalít a posilnenie využívania existujúcej infraštruktúry v zmysle vízie rozvoja dostupného bývania.

Významnú úlohu pri naplňovaní cieľov stratégie bývania zohráva silné postavenie Odboru sociálnych služieb mesta Nitra, ktorý dlhodobo úspešne spolupracuje s neziskovým sektorom a cirkevnými organizáciami v snahe ponúknuť obyvateľom komplexné služby v sociálnej a bytovej oblasti.



Pešia zóna Nítry. Zdroj: Archív mesta Nitra

Zhodnotenie nedostatkov

Problémy mesta v mierke urbanizmu charakterizuje nedoriešená mobilita. Nedostatočne vybudovaná sieť cykloinfraštruktúry, ktorá zároveň nemá adekvátnu prioritu v hierarchii dopravy spôsobuje, že kľúčové cyklotrasy križujú nákladno-dopravné cesty a nie sú pre užívateľov bezpečné, pretože existuje riziko kolízie s motorovou dopravou. Najmä sídliskám chýbajú cyklistické prepojenia s kľúčovými zónami mesta.

Parkovacia politika funguje len fragmentovane, čo negatívne po-citujú najviac zraniteľné skupiny obyvateľov, ktorými sú osoby so zdravotným znevýhodnením.

Na pôdoryse mesta pozorujeme existenciu segregovaných lokalít bez adekvátnej infraštruktúry, kde sa kumuluje generačná chudoba. Úplne absenteje systém prestupného bývania a „rezervné byty“ pre prípady krajnej núdze či sociálnej havárie. Nastavené podmienky pridelovania bytov najčastejšie vyčleňujú z možnosti požiadania o bývanie v nájomných alebo sociálnych bytoch mesta Nítry nasledovné skupiny:

- osoby dlhodobo sa zdržujúce na území mesta Nitra bez trvalého pobytu v meste (napr. ľudia bez domova)
- osoby v núdzi s nedoplatkami na miestnych daniach a poplatkoch (najčastejšie dlhy za smetné)
- žiadatelia s postihnutím mentálneho charakteru
- osoby s príjmom nižším ako je minimálne stanovený príjem pre

možnosť požiadať o nájomné bývanie, a to hlavne:

- matky samoživiteľky s deťmi na rodičovskej dovolenke
- rozvedení muži nad 50 rokov veku pred dôchodkom
- žiadatelia s nízkym invalidným dôchodkom

Ako praktické prekážky pri nasťahovaní sa do bývania vlastneného mestom pracovná skupina reflektuje najmä dva faktory:

- nepriaznivé nastavenie okolia - neprijatie niektorých skupín obyvateľov zo strany budúcich susedov
- nedostatočné hmotné zabezpečenie na vybavenie bytu (chýbajúca materiálna banka).

Systematickejšia správa mestského bytového fondu a flexibilné zdieľanie informácií na lepšiu spoluprácu medzi správcom bytového fondu a mestom ako poskytovateľom služieb občanom, vyžaduje prehodnotenie doterajšieho systému a komplexnú pasportizáciu bytového fondu. Chýba ucelená zdieľaná databáza údajov o bytoch a nájomníkoch, ktorá by bola zostavená na základe vopred definovaných štatistických údajov s možnosťou ich priebežnej aktualizácie a pravidelného vyhodnocovania dát, bez ktorých je veľmi náročné reagovať na aktuálnu situáciu v bývaní.

V správe bytového fondu nie je zintegrovaný model prevencie a riešenia zadlžovania nájomcov (ktorý je možné chápať aj ako prevenciu straty bývania). Momentálne nastavený systém nedokáže adekvátne a v reálnom čase reagovať na problémy neplatičstva v prvotných fázach. Chýbajúci asistenti bývania či dlhovní referenti, ktorí by boli schopní reagovať okamžite v prípade detekcie dlhu, sú dôsledkom personálneho poddimenzovania sociálnych pracovníkov na strane mesta.

Zároveň mesto nedisponuje žiadnym finančným nástrojom rýchlej intervencie ako napríklad krízový fond pre ľudí, ktorým hrozí strata nájomného bývania alebo sú pre nich existujúce bariéry pri vstupe na trh s nájomným bývaním bez podpory ťažko prekonateľné.

Existujúci bytový fond vo vlastníctve mesta je charakterizovaný neuspokojivou kvalitou a zlým technickým stavom. Mnohé mestské byty sú „vybývané“ - opotrebované a jednotlivé bytové spoločenstvá nedisponujú dostatočnými finančnými rezervami na opravu nehnuteľností. Systém opráv bytového fondu je nastavený neefektívne, finančná oblasť fondu opráv nie je adresná.

Nehnuteľnosti, v ktorých sa mestské byty nachádzajú, sú pre mesto finančne náročné vzhľadom na rastúce ceny energií. Objekty neboli realizované ako udržateľné stavby s možnosťou využitia obnoviteľných zdrojov energie a ich dodatočná adaptácia na energeticky hospodárne stavby je náročná.

Možno konštatovať, že bytový fond mesta nereflektuje princípy univerzálneho navrhovania, ktoré by umožňovali nenáročne, v krátkom čase a bez väčších nákladov upraviť priestor tak, aby bol užívateľný osobou so zdravotným znevýhodnením. Chýbajú bezbariérové byty a často absentuje i občianska vybavenosť a dostupnosť služieb v lokalitách, v ktorých sa mestské byty nachádzajú. V mestských častiach chýbajú inkluzívne detské ihriská a spoločné priestory na komunitné aktivity.

Dlhodobou sa ukazuje, že dopyt po nájomných bytoch prevyšuje ponuku, ktorou mesto Nitra disponuje. Rozšírenie mestského bytového fondu však naráža na malý počet pozemkov v majetku samosprávy vhodných na výstavbu bývania.

S

silné stránky

- + Mesto je urbanisticky kompaktné
- + Existujúca technická infraštruktúra má dobré základy na rozvoj bývania
- + Tvoriaci sa územný plán mesta vytvára predpoklady na kompaktnosť a využívanie existujúcej infraštruktúry rozvoja bývania
- + Významná úloha a silné postavenie odboru sociálnych služieb v sociálnej a bytovej oblasti
- + Dobrá dopravná dostupnosť mesta
- + Záujem o bývanie a život v meste
- + Veľa mladých obyvateľov mesta
- + Významní investori v meste a regióne
- + Existujúce stratégie, koncepcie, dokumenty súvisiace s rozvojom bývania
- + Aktívne organizácie pracujúce s ohrozenými skupinami obyvateľov

SWOT diagram

O

príležitosti

- Podpora budovania štartovacích a sociálnych bytov zo strany štátu
- Budovanie zamestnaneckých bytov investormi v regióne
- Vývoj nových, progresívnych stavebných technológií
- Preferovanie nových foriem bývania zo strany občanov
- Nové nekonvenčné technológie využívania alternatívnej energie
- Znižujúci sa počet sociálne odkázaných občanov v meste
- Ekonomická prosperita mesta a jeho obyvateľov uľahčujúca dostupnosť bývania
- Dobré čerpanie finančných prostriedkov z fondov EÚ

slabé stránky

- Chýba komplexná databáza údajov o bytoch a nájomníkoch, zostavená na základe vopred definovaných údajov
- Mesto vlastní minimum pozemkového fondu
- Zlý technický stav mestského bytového fondu
- Neuspokojivá kvalita bytov – chýba bezbariérovosť a vybavenosť službami
- mnohé mestské byty sú „vybývané“ - opotrebované
- Existencia segregovaných lokalít bez infraštruktúry
- Chýbajúci systém prestupného bývania
- Bytový fond nereflektuje princípy univerzálneho navrhovania
- Chýba využitie energeticky nezávislých zdrojov
- Chýbajú „rezervné“ byty pre prípady krajnej núdze
- Nedostatočne nastavený systém opráv bytového fondu, finančná oblasť fondu opráv nie je adresná
- Nižšia miera spokojnosti so správou bytového fondu v zmysle zdieľaných informácií s odborními mestského úradu
- Chýbajú inkluzívne detské ihriská pre každú mestskú časť aj určité komunitné spoločné priestory
- Nedoriešená parkovacia politika s ohľadom na najviac zraniteľné skupiny obyvateľov (osoby so zdravotným postihnutím)
- Cyklotrasy križujú nákladno-dopravné cesty, zníženie kvality a možností neautomobilovej dopravy v meste
- Nedostatočná pasportizácia bytov
- Dopyt po nájomných bytoch prevyšuje ponuku bytov
- Rastúce ceny nájmu a energií



ohrozenia

- * Zvyšujúci sa počet sociálne odkázaných a exkludovaných
- * Nárast počtu neplatičov
- * Rastúce ceny energií
- * Neprimerané ekonomické rozdiely obyvateľov mesta
- * Zvyšujúca sa cena pozemkov a nedostatok pozemkov v meste
- * Odmietanie sociálneho bývania občanmi mesta
- * Legislatívne obmedzenia v oblasti bývania a stavebníctva
- * Nízka miera sociálnej súdržnosti
- * Zlá sociálna politika štátu
- * Živelné pohromy a sociálne havárie



STRATEGICKÁ
A IMPLEMENTAČNÁ
ČASŤ





Exkluzivita mesta Nitra z aspektu bývania

Mesto Nitra je exkluzívnym mestom na bývanie, keďže je mestom mladých, mestom koreňov a histórie, centrom kvalitných lokálnych potravín, mestom univerzít, mestom s jedinečnou geografickou polohou a mestom ekonomickej udržateľnosti.

Vízia v oblasti bývania do r. 2030

Mesto Nitra je v r. 2030 z aspektu bývania mestom bezpečným, bezbariérovým, zabezpečujúcim kvalitu i kontinuitu bývania pre všetky skupiny občanov.

Systém bývania v meste je ekonomicky udržateľný, investície do bývania sú premyslené, čím poskytuje široké možnosti kvalitného bývania podľa predstáv a možností pre svojich obyvateľov.

Bývanie v meste je finančne dostupné, kompaktné a koncentrované, bez segregovaných komunít a lokalít.

Mesto disponuje dostatkom komunitných priestorov a priestorov na voľný čas, v maximálnej miere využíva energeticky čisté zdroje na bývanie, poskytuje komplexné služby súvisiace s bývaním (zdravotnícke, sociálne, obchodné a iné).

Mesto disponuje potenciálom kreatívnych mozgov a mladých rodín a napriek modernosti si zachováva svoj historický ráz.

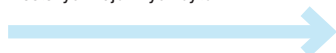


Zdroj fotografie: archív mesta Nitra

Diagram plánovaného strategického zásahu

VSTUPY:

zabezpečiť želaný technický stav mestských nájomných bytov



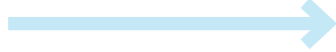
v maximálnej miere využívať alternatívne zdroje a ekologické koncepty pri ekonomickej hospodárnosti bývania v meste



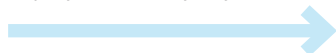
zabezpečiť dostatok pozemkového fondu mesta potrebného na rozvoj bývania



zabezpečiť dostatočnú kapacitu mestského bytového fondu, ktorá korešponduje s aktuálnym dopytom



uplatňovať princíp univerzálneho navrhovania pri výstavbe mestských bytov



vykonávať účinný a efektívny manažment sociálneho bývania v meste



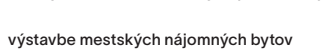
vytvoriť bytový fond na krízové bývanie



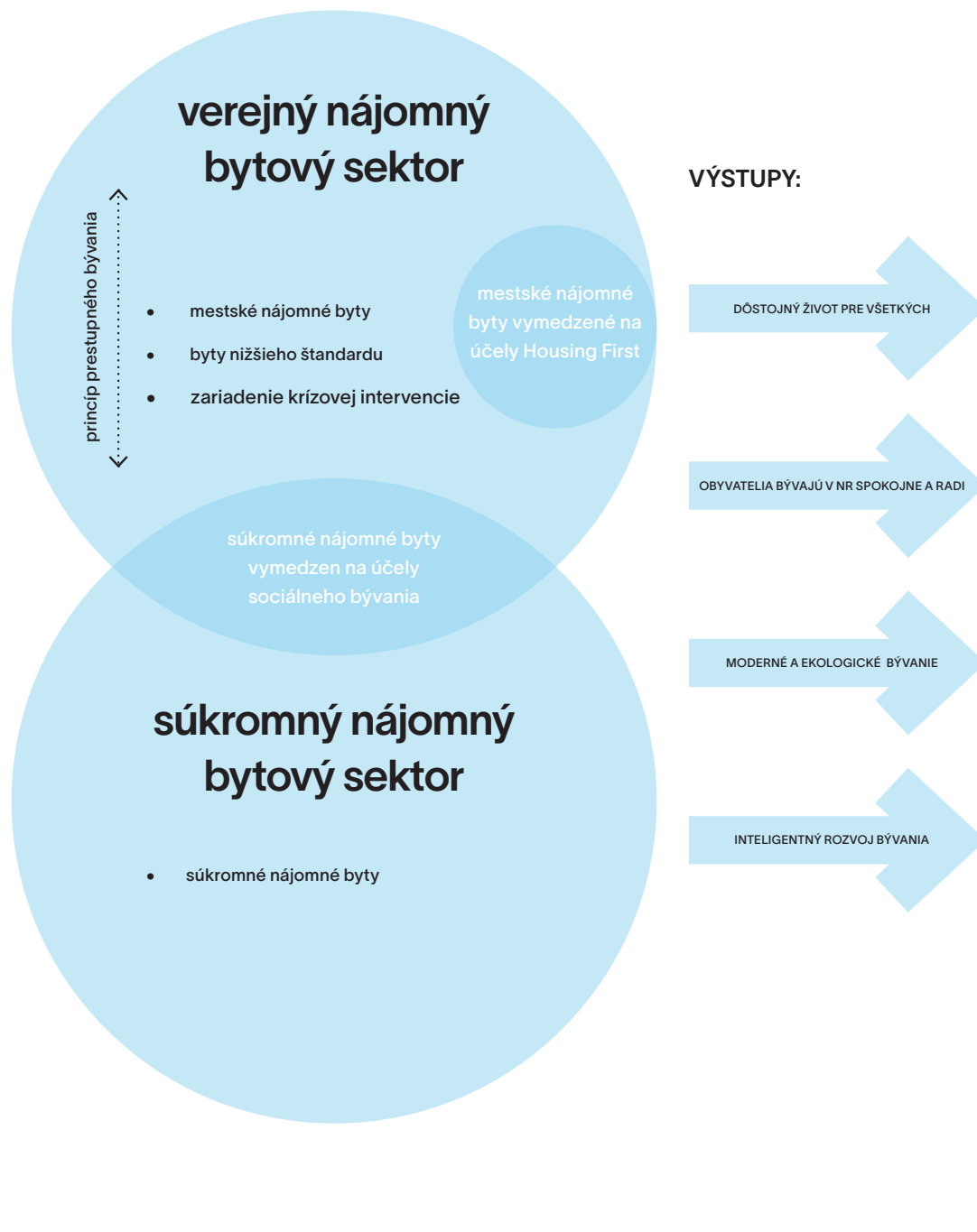
integrovať lokalitu Orechov dvor a vytvoriť z nej územie len na najnižší stupeň bývania



uplatňovať modely inkluzívnych prvkov detských ihrísk a komunitných priestorov pri výstavbe mestských nájomných bytov



skvalitniť bývanie v jednotlivých častiach mesta prepojením ekologickou dopravou



STRATEGICKÝ ZÁMER 1

Nitra je mestom s kvalitným, moderným a ekologickým bývaním

- CIEĽ 1.1. ZABEZPEČOVAŤ ŽELATELNÝ TECHNICKÝ STAV MESTSKÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV
- CIEĽ 1.2. V MAXIMÁLNEJ MIERE VYUŽÍVAŤ ALTERNATÍVNE ZDROJE A EKOLOGICKÉ KONCEPTY PRI EKONOMICKEJ HOSPODÁRNOSTI BÝVANIA V MESTE

STRATEGICKÝ ZÁMER 2

Nitra je mestom, ktoré sa moderne a udržateľne rozvíja prostredníctvom inteligentného rozvoja bývania

- CIEĽ 2.1. ZABEZPEČIŤ DOSTATOK POZEMKOVÉHO FONDU MESTA POTREBNÉHO NA ROZVOJ BÝVANIA
- CIEĽ 2.2. ZABEZPEČIŤ DOSTATOČNÚ KAPACITU MESTSKÉHO BYTOVÉHO FONDU, KTORÁ KOREŠPONDUJE S AKTUÁLNYM DOPYTOM
- CIEĽ 2.3. UPLATŇOVAŤ PRINCÍP UNIVERZÁLNEHO NAVRHOVANIA PRI VÝSTAVBE MESTSKÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV



STRATEGICKÝ ZÁMER 3

Nitra je mestom pre dôstojný život všetkých, teda aj núdzných, ohrozených a vylúčených

- CIEĽ 3.1. VYKONÁVAŤ ÚČINNÝ A EFEKTÍVNY MANAŽMENT SOCIÁLNEHO BÝVANIA V MESTE
- CIEĽ 3.2. VYTVORIŤ BYTOVÝ FOND PRE DOČASNÉ KRÍZOVÉ BÝVANIE
- CIEĽ 3.3. INTEGROVAŤ LOKALITU ORECHOV DVOR A VYTVORIŤ Z NEJ ÚZEMIE LEN PRE NAJNIŽŠÍ STUPEŇ PRESTUPNÉHO BÝVANIA

STRATEGICKÝ ZÁMER 4

Nitra je mestom, kde obyvatelia bývajú spokojne a radi

- CIEĽ 4.1. UPLATŇOVAŤ MODELY INKLUZÍVNYCH PRVKOV DETSKÝCH IHRÍSK A KOMUNITNÝCH PRIESTOROV PRI VÝSTAVBE MESTSKÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV
- CIEĽ 4.2. SKVALITNIŤ BÝVANIE V JEDNOTLIVÝCH ČASTIACH MESTA PREPOJENÍM EKOLOGICKOU DOPRAVNOU INFRAŠTRUKTÚROU



Zdroj fotografie: archív mesta Nitra

STRATEGICKÝ ZÁMER 1

CIEĽ 1.1. ZABEZPEČOVAŤ ŽELATELNÝ TECHNICKÝ STAV MESTSKÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV

NÁSTROJE:	termín	zodpovednosť	ukazovateľ	zdroj overenia
1.1.1.	1x ročne	Služby Nitra, s.r.o.	vypracovaný pasport mestských nájomných bytov	DOMUS/ pasport doručený mestu
1.1.2.	priebežne	Služby Nitra, s.r.o.	Využívať dostupné zdroje a moderné technológie na revitalizáciu mestského bytového fondu	počet rekonštruovaných bytov s využitím moderných technológií/ 1 rok rekonštruovaných bytov zasiať mestu
1.1.3.	stála	OIVR, OVO	Pri výbere dodávateľa stavby definovať nielen ekonomické, ale aj kvalitatívne atribúty výstavby nájomných bytov	počet VO, kde boli zadané kvalitatívne atribúty
1.1.4.	priebežne	OIVR	Sprísniť podmienky preberania nájomných bytov od zhotoviteľov	definovanie všetkých potrebných ukazovateľov v preberacích protokoloch
1.1.5.	2024/ stála	Služby Nitra, s.r.o. OER, OM	Fond opráv viesť a používať podľa bytových domov a určiť pravidlá tvorby fondu opráv	účtovná evidencia
1.1.6.	1x ročne	Služby Nitra, s.r.o.	Predložiť mestskému zastupiteľstvu harmonogram plánu obnovy a údržby bytového fondu	harmonogram plánu obnovy a údržby bytového fondu
1.1.7.	2x ročne	Služby Nitra, s.r.o.	Predkladať mestskému zastupiteľstvu správu o stave plnenia harmonogramu plánu obnovy a údržby bytového fondu	správa o stave plnenia harmonogramu plánu obnovy a údržby bytového fondu
1.1.8.	1x ročne	OER	Viesť osobitnú rozpočtovú položku pre havarijné opravy bytového fondu	položka v rozpočte mesta

CIEĽ 1.2. V MAXIMÁLNEJ MIERE VYUŽÍVAŤ ALTERNATÍVNE ZDROJE A EKOLOGICKÉ KONCEPTY PRI EKONOMICKEJ HOSPODÁRNOSTI BÝVANIA V MESTE

NÁSTROJE:	termín	zodpovednosť	ukazovateľ	zdroj overenia
1.2.1.	2023	OPaSR, OM, OŽP	Aktualizovať existujúcu nízkouhlíkovú stratégiu mesta s ohľadom na bytový fond, ktorej súčasťou bude aj štúdia využitia alternatívnych zdrojov mesta	uznesenie MZ
1.2.2.	2024	Služby Nitra, s.r.o. poskytne súčinnosť MsÚ	Vypracovať koncepciu v súlade s aktualizovanou nízkouhlíkovou stratégiou mesta	uznesenie k materiálu v MZ
1.2.3.	1x ročne	OM, OPSR	Každoročne predkladať mestskému zastupiteľstvu správu o plnení nízkouhlíkovej stratégie mesta	uznesenie k materiálu v MZ

STRATEGICKÝ ZÁMER 2

CIEL 2.1. ZABEZPEČIŤ DOSTATOK POZEMKOVÉHO FONDU MESTA POTREBNÉHO NA ROZVOJ BÝVANIA

NÁSTROJE:	termín	zodpovednosť	ukazovateľ	zdroj overenia
2.1.1. Identifikovať strategické pozemky vo vlastníctve mesta, potrebné na výstavbu bytov v meste	stála	ÚHA	počet identifikovaných pozemkov; /m ²	UPD; mapový podklad spracovaný ÚHA
2.1.2. Pokračovať v zámenách pozemkov potrebných na rozvoj bývania v meste s cirkvou a ostatnými vlastníkmi pozemkov	stála	odbor majetku	počet zamenených pozemkov / 1 rok	zmluva o zámene
2.1.3. Riešiť územnú rezervu pre bytovú výstavbu výkupom pozemkov	priebežne	OM v spolupráci s ÚHA	rozloha pozemkov v m ²	kataster nehnuteľností
2.1.4. Odkupovať strategické pozemky potrebné na aktuálnu výstavbu bytov v meste	stála	odbor majetku	počet odkúpených pozemkov / 1 rok	kúpna zmluva
2.1.5. Vytvoriť pozemkový fond na perspektívnu výstavbu bytov v meste	priebežne	ÚHA	vytvorený pozemkový fond	UPD
2.1.6. Identifikovať budovy, ktorých asanáciou/rekonštrukciou vznikne perspektívne pozemkový fond na výstavbu bytov	priebežne	ÚHA	počet identifikovaných budov	zoznam objektov
2.1.7. Asanáciou nepotrebných budov mesta vytvoriť pozemky na výstavbu bytov	priebežne	ÚHA	počet pozemkov / rozloha v m ²	dokumentácia na ÚHAM
2.1.8. Pravidelne navrhovať pozemky na ďalšiu výstavbu aby sa zabezpečila kontinuita bytovej výstavby	ročne	ÚHA		

CIEL 2.2. ZABEZPEČIŤ DOSTATOČNÚ KAPACITU MESTSKÉHO BYTOVÉHO FONDU, KTORÁ KOREŠPONDUJE S AKTUÁLNYM DOPYTOM

NÁSTROJE:	termín	zodpovednosť	ukazovateľ	zdroj overenia
2.2.1. Vykonávať cieľenú a pravidelnú kontrolu prenájatého bytového fondu, zamedzujúcu zneužívaniu mestských bytov	priebežne	Služby Nitra, s.r.o.	počet vykonaných kontrol	zápisnice z kontroly
2.2.2. Definovať charakter a cieľové skupiny na obsadenie novobudovaných 220 bytov v lokalite Tehelná ul.	pred dokončením výstavby	OSS	VZN	uznesenie MZ
2.2.3. Špecifikovať podmienky nájomných zmlúv v novovybudovaných bytoch tak, aby nedochádzalo k zneužívaniu bytového fondu mesta		Služby Nitra, s.r.o.	vzorová zmluva	dokumentácia Služby Nitra, s.r.o.
2.2.4. Pripraviť a aktualizovať investičný plán výstavby mestských nájomných bytov	1xročne	OVR	zostavený plán	uznesenie MZ
2.2.5. Vytvoriť stálu odbornú komunikačnú platformu na rozvoj bývania mesta, pozostávajúcu zo zástupcov mesta a developerov, ako aj iných zainteresovaných subjektov	2023	ÚHA / Komisia pre architektúru	počet stretnutí /rok	zápisnica zo stretnutia
2.2.6. Nastaviť podmienky realizácie projektov verejno-súkromného partnerstva na rozvoj bytového fondu mesta.	2023	ÚHA / Komisia pre architektúru	definované podmienky pre verejno súkromné partnerstvo	zápisnica zo stretnutia

CIEL 2.3. UPLATŇOVAŤ PRINCÍP UNIVERZÁLNEHO NAVRHOVANIA PRI VÝSTAVBE MESTSKÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV

NÁSTROJE:	termín	zodpovednosť	ukazovateľ	zdroj overenia
2.3.1. Konzultovať v dostatočnom predstihu každý nový projekt mestského bývania s odborníkom na bezbariérové navrhovanie pred podaním žiadosti o stavebné povolenie.	stála	ÚHA	počet konzultácií	dokumentácia na ÚHA
2.3.2. Pri spracovaní zadání na vypracovanie projektovej dokumentácie požadovať aplikáciu princípov univerzálneho navrhovania, aby bolo možné operatívne upravovať priestory, reflektujúce potreby osôb so zdravotným znevýhodnením.	stála	ÚHA	počet zadaných architektonických štúdií	dokumentácia na ÚHA
2.3.3. Pri všetkých rekonštrukciách mestských bytov implementovať pravidlá univerzálneho navrhovania a pri vybraných rekonštrukciách riešiť nové dispozície ako bezbariérové.	stála	Služby Nitra, s.r.o.	počet rekonštruovaných bytov	dokumentácia Služby Nitra, s.r.o.
2.3.4. Pri nákupe bytov do mestského bytového fondu uprednostňovať byty vystavané v univerzálnom dizajne.	stála	OM	počet odkúpených bytov	dokumentácia OM

STRATEGICKÝ ZÁMER 3

CIEĽ 3.1. VYKONÁVAŤ ÚČINNÝ A EFEKTÍVNY MANAŽMENT SOCIÁLNEHO BÝVANIA V MESTE

NÁSTROJE:

3.1.1.	Nadväzovať verejno-súkromné partnerstvá za účelom využitia nepotrebného majetku mesta na podporu krízového bývania a poskytovania sociálnych služieb	priebežne	OSS	počet odovzdaných bytov	uznesenia MZ	zdroj overenia
3.1.2.	Zaviesť nástroje regulovaného nájomného v mestských nájomných bytoch za účelom prevencie a minimalizácie platobnej neschopnosti nájomníkov	stála	OSS	cena nájmu	uznesenie MZ	
3.1.3.	Uplatňovať efektívny systém manažerstva bytového fondu	1x ročne	OSS	Komplexná správa poskytujúca prehľad o počte uzatvorených nájomných zmlúv, ukončených nájomných zmlúv, evidovanie dôvodov skončenia nájomných vzťahov, dôvodov ordmieňutých nájomných hvrtov	uznesenie MZ	
3.1.4.	Zabezpečiť aktualizáciu existujúcej databázy bytového fondu v správe Službyt Nitra, s.r.o.	priebežne	Službyt Nitra, s.r.o.	Službyt Nitra, s.r.o.	DOMUS	
3.1.5.	Zabezpečiť zdieľanie databázy bytového fondu mesta s odborom sociálnych služieb mestského úradu	2023	Službyt Nitra, s.r.o., OSS	zdieľaná databáza	DOMUS	
3.1.6.	Udržať inštitút asistenta bývania	stála	OSS, SZSS	počet asistentov bývania	dokumentácia OSS	
3.1.7.	V spolupráci odboru sociálnych služieb mesta a Službyt Nitra, s.r.o. vytvoriť funkčný systém prevencie platobnej neschopnosti a straty bývania	2023	OSS, Službyt Nitra, s.r.o.	vypracovaný koncept	uznesenia komisie	

CIEĽ 3.2. VYTVORIŤ BYTOVÝ FOND PRE DOČASNÉ KRÍZOVÉ BÝVANIE

NÁSTROJE:

3.2.1.	Vytipovať vhodné mestské byty na dočasné bývanie v krízových situáciách, aj z bytov predbežne určených na odpredaj	stála <td>OSS</td> <td>zoznam vytipovaných bytov</td> <td>dokumentácia Službyt Nitra, s.r.o. a OSS</td> <td>zdroj overenia</td>	OSS	zoznam vytipovaných bytov	dokumentácia Službyt Nitra, s.r.o. a OSS	zdroj overenia
3.2.2.	Zabezpečiť prevádzku bytov pre dočasné krízové bývanie a začleniť ich do systému prestupného bývania	stála	OSS	počet bytov	dokumentácia Službyt Nitra, s.r.o. a OSS	

CIEĽ 3.3. IIINTEGROVAŤ LOKALITU ORECHOV DVOR A VYTVORIŤ Z NEJ ÚZEMIE LEN PRE NAJNIŽŠÍ STUPEŇ PRESTUPNÉHO BÝVANIA

NÁSTROJE:

3.3.1.	Priebežne identifikovať jednotlivcov a rodiny pripravené na vyšší stupeň bývania	priebežne <td>OSS</td> <td>zoznam identifikovaných obyvateľov</td> <td>dokumentácia OSS</td> <td>zdroj overenia</td>	OSS	zoznam identifikovaných obyvateľov	dokumentácia OSS	zdroj overenia
3.3.2.	V systéme poskytovania mestského nájomného bývania uplatňovať princípy prestupného bývania	priebežne	OSS	počet pridelených bytov / počet bytov vyčlenených do prestupného bývania	dokumentácia OSS	
3.3.3.	Zefektívniť kontrolu bývania v lokalite Orechov dvor	priebežne	OSS, Službyt Nitra, s.r.o.	počet kontrol	zápisnice z kontrol	
3.3.4.	Nahradiť technicky nevyhovujúce byty v lokalite Orechov dvor	priebežne	OM v spolupráci s ÚHA	počet nových b.j.	dokumentácia OM	

STRATEGICKÝ ZÁMER 4

CIEĽ 4.1. PLATŇOVAŤ MODELY INKLUZÍVNYCH PRVKOV DETSKÝCH IHRÍSK A KOMUNITNÝCH PRIESTOROV PRI VÝSTAVBE MESTSKÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV

NÁSTROJE:	termín	zodpovednosť	ukazovateľ	zdroj overenia
4.1.1.	stály	odbor projektového a strategického riadenia	hodnotenie plnenia akčného plánu	uznesenie MZ
4.1.2.	1x ročne	odbor projektového a strategického riadenia	hodnotenie plnenia akčného plánu	uznesenie MZ

CIEĽ 4.2. SKVALITNIŤ BÝVANIE V JEDNOTLIVÝCH ČASTIACH MESTA PREPOJENÍM EKOLOGICKOU DOPRAVNOU INFRAŠTRUKTÚROU

NÁSTROJE:	termín	zodpovednosť	ukazovateľ	zdroj overenia
4.2.1.	stály	hlavný zodpovedný: OD; spolupracujúce odbory: ÚHA, OIVR, OŽP	hodnotenie plnenia Plánu udržateľnej mobility	uznesenie MZ
4.2.2.	1x ročne	hlavný zodpovedný: OD; spolupracujúce odbory: ÚHA, OIVR, OŽP	položka v rozpočte mesta	rozpočet

Identifikované riziká implementácie

Počas tvorby Programu rozvoja bývania sme spoločne s aktérmi bytovej politiky mesta Nitra identifikovali tieto najväčšie riziká implementácie strategického dokumentu:

1. Nedostatočná komunikácia a spolupráca zodpovedných subjektov.
2. Nedostatočné finančné krytie z rozpočtu mesta.
3. Dokument nebude plnený systematickým prístupom jednotlivých zodpovedných subjektov.

4. 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.

Odporúčame, aby implementáciu Programu rozvoja bývania zastrešoval primátor mesta alebo ním poverená osoba, ktorý bude tvoriť užitočný informačný a koordinačný uzol medzi vedením mesta, jednotlivými odbormi mestského úradu, správčovskou 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 Nitre a správčovskej spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o.

Odbor sociálnych služieb Mestského úradu v Nitre plní úlohu koordinátora procesu plnenia Programu rozvoja bývania, zabezpečuje monitoring a predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Nitre 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:

- Službyt Nitra, s.r.o.
- útvar hlavného architekta
- odbor investičnej výstavby a rozvoja
- odbor majetku
- odbor projektového a strategického riadenia
- odbor životného prostredia
- odbor dopravy
- odbor ekonomiky a rozpočtu
- odbor verejného obstarávania

Podklady na vypracovanie informatívnej hodnotiacej správy vypracujú spolupracujúce subjekty, ktoré majú za plnenie určenú zodpovednosť v strategickom ciele a správu predložia odboru sociálnych služieb v termíne do 28.2.

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

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

Odbor sociálnych služieb zabezpečí prerokovanie informatívnej hodnotiacej správy v príslušných odborných komisiách:

- Komisia MZ v Nitre pre sociálne veci a bytové otázky;
- Komisia MZ v Nitre pre územné plánovanie, architektúru, verejný priestor a investičnú činnosť;
- Komisia MZ v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť;
- Komisia MZ v Nitre pre životné prostredie, verejný poriadok a komunálne činnosti;
- Komisia MZ v Nitre pre mobilitu;

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

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 má vplyv na výšku výdavkov v Rozpočte a Záverečnom účte Mesta Nitry, pretože naplnenie stanovených strategických cieľov si vyžaduje aj zodpovedné finančné plánovanie a následné plnenie.



Zdroj fotografie: archív mesta Nitra

Strategické dokumenty

Územný plán

Koncepcia riešenia problematiky ľudí bez domova na území mesta

Stratégia prístupnosti mesta Nitra pre všetkých

Nízkokuhlíková stratégia mesta Nitra na roky 2021 - 2040

Akčný plán 2020 - 2021 - Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Nitra na roky 2015 - 2023

Plán udržateľnej mobility mesta Nitra

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2030

Prílohy

Všeobecne záväzné nariadenie 1/2022 o sociálnych bytoch

Všeobecne záväzné nariadenie 3/2022 o nájomných bytoch

Snímok bytového fondu mesta Nitra, 01/2023

Vyhľadávacia štúdiá - lokality pre bytovú výstavbu - Nitra, 2013

Podpora bývania zo strany štátu

Program aktívneho starnutia v Nitre na roky 2023 - 2030



Zdroj fotografie: archív mesta Nitra

Pracovná skupina

Mestský úrad Nitra:

Mgr. Miloslav Špoták - zástupca primátora v I. rade

PhDr. Naďa Šimová - Odbor sociálnych služieb

Ing. Zuzana Jančovičová, PhD. - Odbor sociálnych služieb

Mgr. Andrea Dirnbachová - Odbor sociálnych služieb

Mgr. Martina Záhorcová - Odbor sociálnych služieb

Mgr. Lívia Beňová - Odbor sociálnych služieb

Mgr. Vladimír Ballay - Odbor proj. a strategického riadenia

Mgr. Peter Veltý - Odbor proj. a strategického riadenia

Ing. arch. Viktor Šabík - Útvar hlavného architekta

Ing. arch. Anton Kondrla - Útvar hlavného architekta

Ing. arch. Lenka Lazorová - Útvar hlavného architekta

Bc. Richard Vítek - Odbor majetku

Ing. Vladimír Matula - Odbor investičnej výstavby a rozvoja

Ing. Tibor Javorek - Odbor investičnej výstavby a rozvoja

Ing. Vladimír Psota - Odbor investičnej výstavby a rozvoja

Ing. Gabriela Ballayová - Odbor stavebného poriadku

Ing. Kristína Benková - Odbor stavebného poriadku

Ing. Matúš Maruniak - Odbor dopravy

Ing. arch. Miroslava Hanáková - Odbor dopravy

Komisia MZ v Nitre pre sociálne veci, bývanie a podporu
verejného zdravia:

Mgr. Petra Ajdariová - poslankyňa MZ v Nitre

Komisia MZ v Nitre pre územné plánovanie, architektúru,
verejný priestor a investičnú činnosť:

Ing. et Ing. arch. Peter Mezei

Komisia MZ v Nitre pre mestskú mobilitu:

Ing. Peter Košťál, PhD.

Výbor mestskej časti č.4 - Klokočina:

František Hollý

Službyt Nitra, s.r.o.:

Ing. Pavol Bielik

Mgr. Tatiana Valentová

Centrum Slniečko, n. o.:

Mgr. Mariana Kováčová, PhD.

Mgr. Simona Nagy

Diecézna charita Nitra:

Ing. Mgr. Juraj Barát

Mirela Lukáčová Rosinská

Združenie STORM:

Mgr. Pavol Ščasný

Mgr. Andrea Kosírová Hugáňová, PhD.

Dostupný domov, j.s.a.:

Monika Ďurkovičová

Inštitút aktívneho bývania:

PhDr. Marián Bača

PaedDr. Michal Smetanka