

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2019

K bodu programu

PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA MESTA ŽILINA 2019 - 2023

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Príloha

Materiál prerokovaný v komisii:

Komisia sociálna, zdravotná a bytová - dňa
12.11.2019
Komisia územného plánovania a výstavby - dňa
13.11.2019

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta

Zodpovedné za vypracovanie:

Mgr. Katarína Praženicová
vedúca odboru sociálneho a bytového

Mgr. Michaela Petříková
vedúca oddelenia bytového

Žilina, 02 december 2019

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2019

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

1. Program rozvoja bývania mesta Žilina 2019 - 2023

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Nakoľko v zmysle zákona Slovenskej národnej rady o obecnom zriadení č. 369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov mestám a obciam vzniká povinnosť vypracovať a schváliť koncepciu rozvoja bývania, bol vypracovaný Program rozvoja bývania mesta Žilina 2019 - 2023, ktorý vychádza z Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020 a nadväzujúcich dokumentov. Koncepcia udáva základné smerovanie bytovej politiky v nadväznosti na širšie súvislosti sociálno - ekonomického, inštitucionálneho a technického vývoja.

Program rozvoja bývania mesta Žilina poskytuje súhrnné informácie o súčasnom stave bytového fondu, obyvateľstve, sociálno-ekonomických podmienkach rozvoja bývania a na základe prognózy vývoja obyvateľstva poskytuje východiská pre plánovanie rozvoja bývania v meste Žilina.

Predkladaný materiál je v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky a nemá dopad na rozpočet mesta Žilina.

Komisia sociálna, zdravotná a bytová odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Žiline schváliť „Program rozvoja bývania mesta Žilina 2019 – 2023“. Výsledok hlasovania 8/0/1 (z celkového počtu 9 členov).

Komisia územného plánovania a výstavby odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Žiline schváliť „Program rozvoja bývania mesta Žilina 2019 – 2023“. Výsledok hlasovania 9/0/0 (z celkového počtu 9 členov).



Program rozvoja bývania mesta Žilina

2019-2023



Mestský úrad v Žiline
Námestie obetí komunizmu 1
010 36 Žilina

www.zilina.sk

Program rozvoja bývania určuje smerovanie a ciele bytovej politiky v meste Žilina v krátkodobom a strednodobom horizonte. Program rozvoja bývania mesta Žilina vychádza z Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020 a nadväzujúcich dokumentov. Mestám a obciam vzniká povinnosť vypracovať a schváliť program rozvoja bývania zo zákona o obecnom zriadení.

Úlohou obce je spolupôsobiť pri vytváraní vhodných podmienok na bývanie jej obyvateľov. Vytváranie vhodných podmienok v praxi znamená zabezpečiť prístup k primeranému, cenovo dostupnému bývaniu s garanciou kvality bývania. Hlavným cieľom programu rozvoja bývania je deskripcia súčasného stavu bývania v meste so zreteľom už na existujúci bytový fond sociálneho bývania a vymedziť stratégie bytovej politiky mesta vo vzťahu k potrebám obyvateľov mesta. Samospráva musí disponovať celou paletou modelov sociálneho bývania pre obyvateľov, a to v oblasti jeho nadobúdania, ako aj redistribúcie nájomných práv obyvateľom mesta.

Bytová politika je úzko spätá so sociálnou politikou. Bytovú politiku možno považovať za efektívnu a vhodne nastavenú v prípade, ak jej nástroje pomáhajú príjmovu slabším domácnostiam, pričom žiadna zo sociálne a príjmovu slabších domácností nie je z bytovej politiky mesta vylúčená. Bytová politika mesta má za úlohu vytvárať podmienky pre život v rezidenčne nesegregovaných lokalitách s cenovo dostupným a kvalitným bývaním. Kritéria a administratívne postupy prerozdeľovania sociálneho bývania medzi obyvateľov mesta má zohľadňovať vytváranie obytných zón s prihliadnutím na sociálnu súdržnosť a sociálny mix.



1 CHARAKTERISTIKA BÝVANIA V MESTE	4
1.1 KVANTITATÍVNE UKAZOVATELE BÝVANIA	5
1.2 KVALITATÍVNE UKAZOVATELE BÝVANIA	10
2 DEMOGRAFICKÁ ANALÝZA	15
3 SOCIÁLNE BÝVANIE	21
3.1 ČO JE SOCIÁLNE BÝVANIE?	22
3.2 PRE KOHO JE SOCIÁLNE BÝVANIE URČENÉ?	24
3.3 SOCIÁLNE BÝVANIE V MESTE ŽILINA	26
3.4 ŽIADATELIA O SOCIÁLNE BÝVANIE	27
4 MOŽNOSTI SOCIÁLNEHO BÝVANIA	31
4.1 VÝSTAVBA SOCIÁLNEHO BÝVANIA	32
4.2 OBSTARANIE SOCIÁLNE BÝVANIA – KÚPOU BYTU	32
4.3 OBSTARANIE SOCIÁLNE BÝVANIA – NÁJMOM BYTU	33
4.4 VYTVORENIE FONDU NA ZABEZPEČOVANIE SOCIÁLNEHO BÝVANIA	33
4.5 PROGRAMY SOCIÁLNEHO BÝVANIA – ŠPECIFICKÉ SKUPINY	33
4.6 PREROZDEĽOVANIE SOCIÁLNEHO BÝVANIA	35





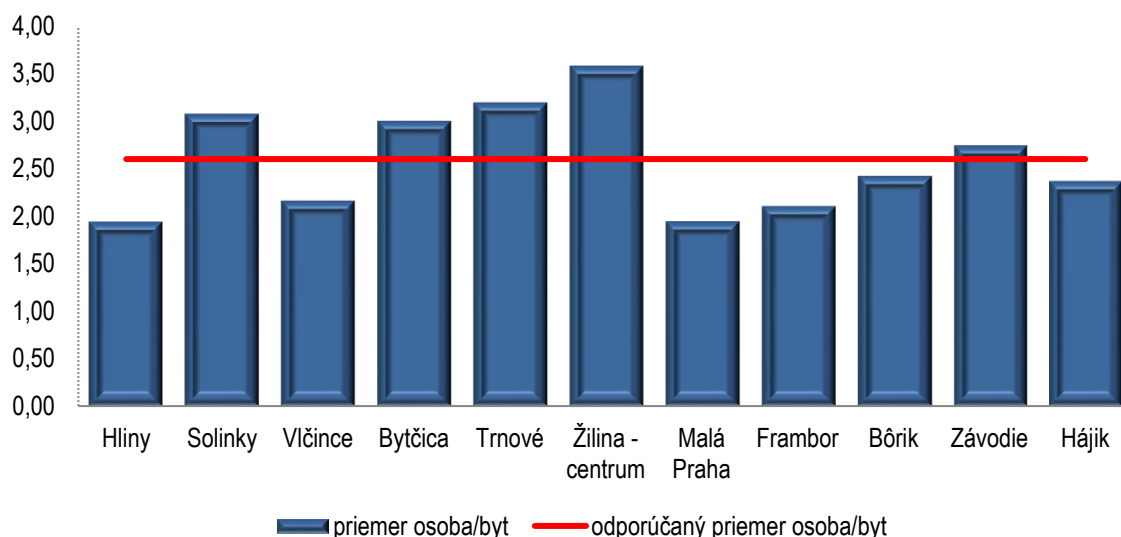
1 Charakteristika bývania v meste



1.1 Kvantitatívne ukazovatele bývania

V meste Žilina bol počet obývaných bytových jednotiek v roku 2011 31 119. Neobývaných bytových jednotiek v bytových domoch a rodinných domoch bolo 1 932. Celkový počet bytov na území mesta v roku 2011 bol 33 774. Na 1 000 obyvateľov mesta Žilina pripadá 414 bytov z celkového počtu bytov v meste, čo je nad priemerom SR (360 bytov na 1 000 obyvateľov).¹ Počet obývaných bytov na 1 000 obyvateľov bol v roku 2011 rovnako nad priemerom SR (321 bytov na 1 000 obyvateľov).²

Na základe odporúčaní vychádzajúcich z dlhodobého sledovaného ukazovateľa osoba/byt je pre mestá odporúčaná hodnota obývanosti v priemere 2,6 obyvateľa na jeden byt. V roku 2011 bol v meste Žilina priemerný počet obyvateľov na jeden byt na úrovni 2,4. Z pohľadu ZSJ³ bola uvedená hodnota výrazne prekročená v lokalite Bratislavskej ulice, kde žije 4,2 osoby na jeden byt. Ide o najvyššiu hodnotu spomedzi všetkých lokalít v meste Žilina.



Graf č. 1: Osídlenia s viac ako 2000 obyvateľmi v meste Žilina

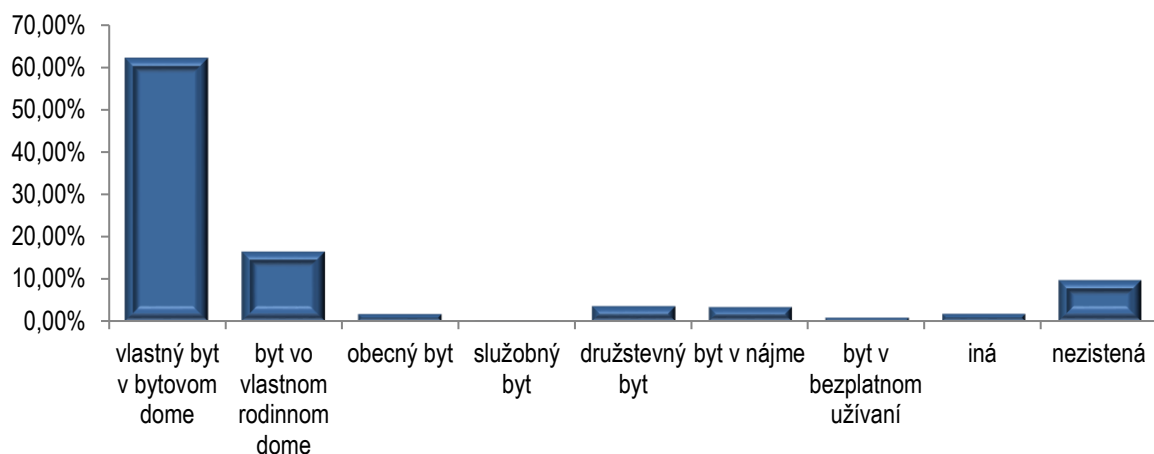
Osídlenia s počtom obyvateľov vyšším ako 2000 osôb bola odporúčaná hranica počtu osôb/byt prekročená u 5 z 11 vybraných osídlení. Odporúčanú hodnotu počtu obyvateľov na jeden byt prekročili lokality Solinky, Bytčica, Trnové, Žilina – centrum a Závodie.

¹ Počet bytov na 1 000 obyvateľov zo všetkých bytov v okolitých krajinách: HU 442, PL 341 a CZ 456.

² Počet bytov na 1 000 obyvateľov z obývaných bytov v okolitých krajinách: HU 394, PL 332 a CZ 393.

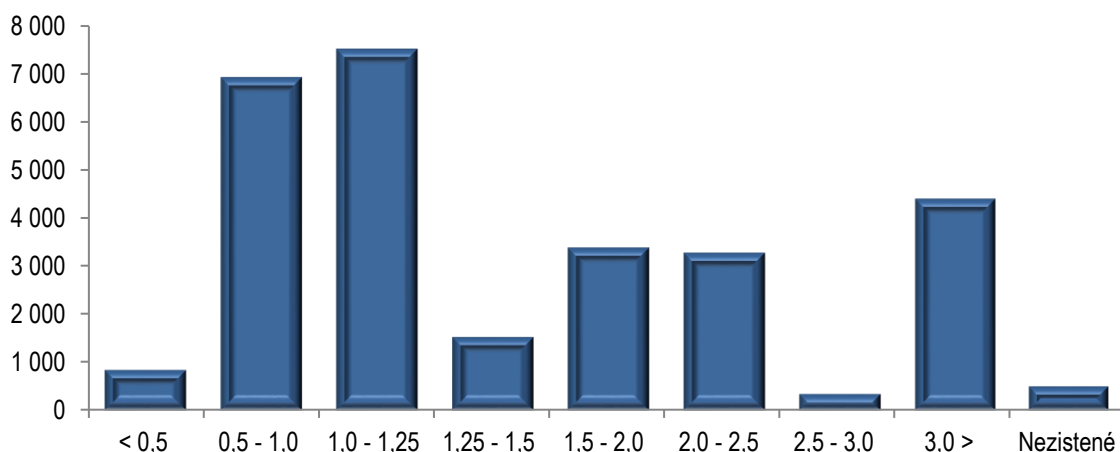
³ ZSJ - základná sídelná jednotka. Jednotlivé ZSJ tvoria urbanistické obvody prípadne obytné objekty vzájomne oddelené nezastavanou plochou. V rámci mesta Žilina sa rozlišuje v SODB 41 ZSJ. Osídlenia ako napr. Vlčince (3), Hliny (2) sú tvorené viacerými samostatnými ZSJ.





Graf č. 2: Forma vlastníctva bytu v % v meste Žilina

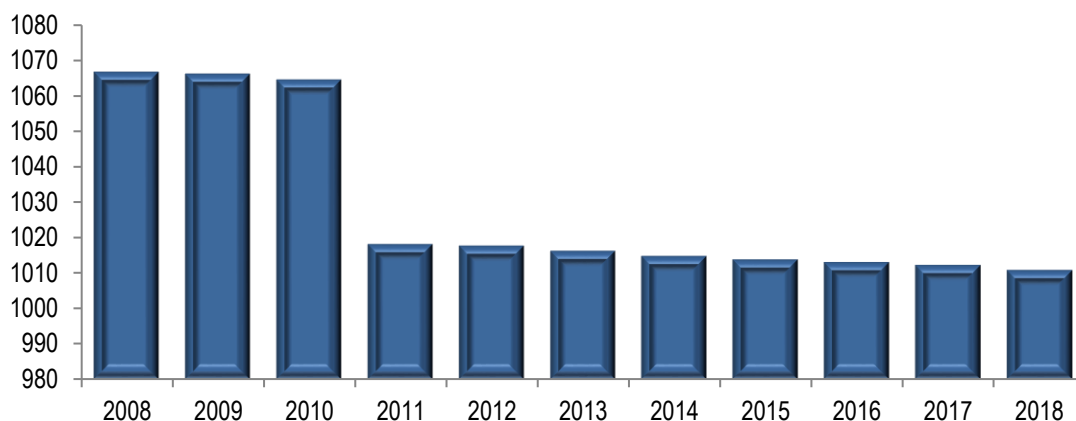
Viac ako 60 % bytov je v bytových domoch. Druhým najviac rozšíreným typom bytov sú byty vo vlastnom rodinnom dome (16,5 %). Družstevné byty predstavujú necelé 4 % na celkovom bytovom fonde na území mesta Žilina. Byty v nájme predstavujú 3,4 % a obecné byty 1,7 %. V posledných dvoch kategóriách dochádza k nezrovnalostiam a to z dôvodu terminológie SODB.⁴



Graf č. 3: Počet obytných miestností na obyvateľa v domácnosti v meste Žilina

Viac ako 7 500 domácností žije v byte, ktorý má 1,0 – 1,25 obytnej miestnosti na obyvateľa v domácnosti. Takmer 7 000 domácností na území mesta žije v byte s 0,5 – 1,0 obytnej miestnosti na obyvateľa. 4 405 domácností žije v byte s 3,0 a viac obytnej miestnosti na obyvateľa domácností. Naopak s najnižším počtom obytnej miestnosti na obyvateľa 0,5 a menej obytnej miestnosti vykazuje 841 domácností.

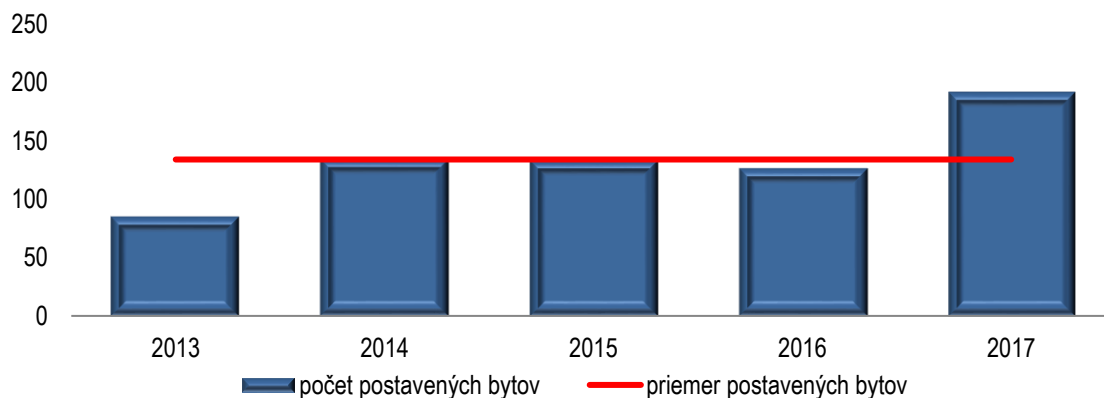
⁴ Mnohí nájomníci aj napriek tomu, že užívajú obecný byt (sociálne bývanie) pravdepodobne v rámci SODB uviedli byt v podnájme.



Graf č. 4: Hustota obyvateľstva mesta Žilina t.j. počet osôb na km²

Hustota obyvateľov na 1 km² v sledovanom období neustále klesá. V roku 2008 žilo na území mesta 1 067 obyvateľov na km². V roku 2018 to bolo 1 011 obyvateľov na km². Najvýraznejší pokles v hustote obyvateľov mesta nastal medzi rokmi 2010 a 2011. Pričom hustota obyvateľov mesta na km² klesol z 1 065 na 1 018.

Od roku 2013 do 2017 bolo na území mesta Žilina postavených 669 bytov, čo predstavuje 8,2 bytu na 1000 obyvateľov. V roku 2013 bol postavený 1 byt na 1000 obyvateľov. V rokoch 2014 až 2016 bolo postavených v každom z uvedených rokov 1,6 bytu na 1000 obyvateľov. V roku 2017 bolo postavených najviac bytov počas sledovaného obdobia, a to 2,6 bytu na 1000 obyvateľov.

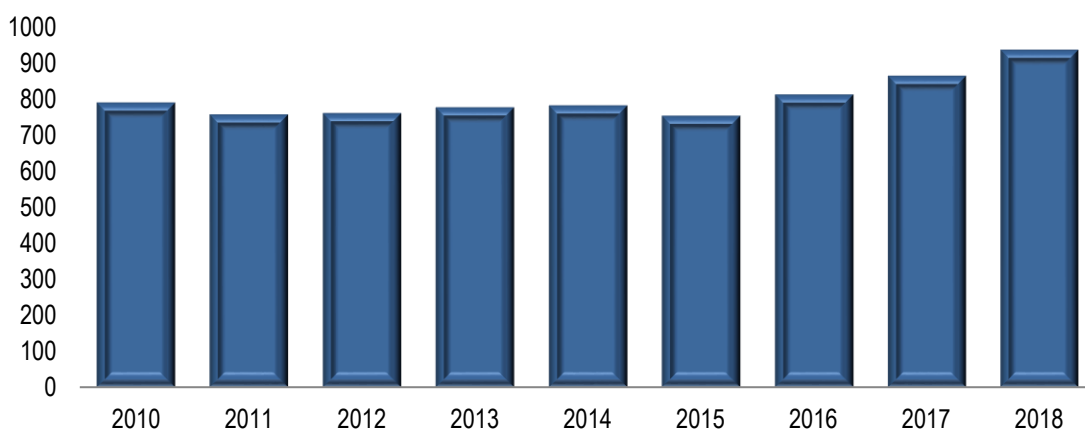


Graf č. 5: Počet dokončených bytov

V rokoch 2013 až 2016 bolo dokončených podpriemerný, prípadne priemerný počet bytov v meste. V roku 2013 bolo dokončených 85 bytov. V roku 2014 a 2015 bol dokončený takmer

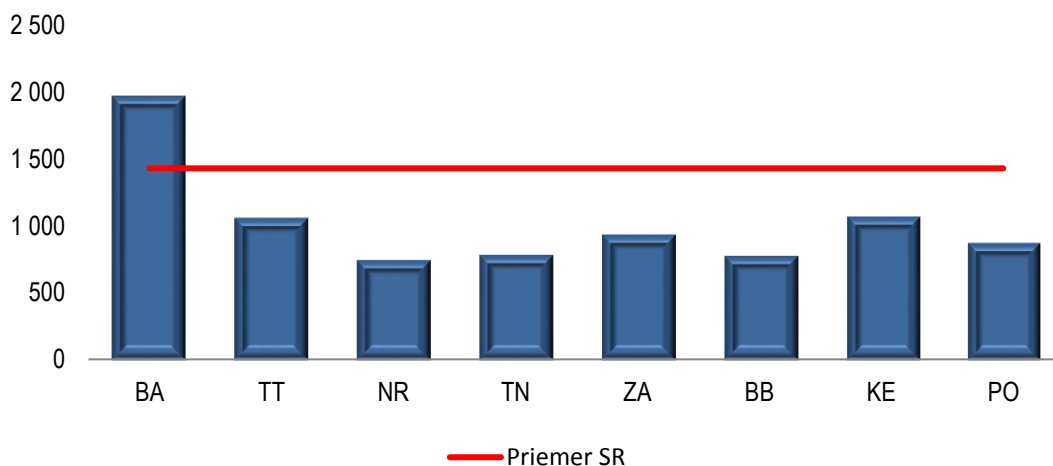


rovnaký počet bytov (134 a 133 bytov). K poklesu v počte dokončených bytov došlo v roku 2016 a to na úroveň 126 bytov. Nadpriemerný počet dokončených bytov⁵ bol postavený v roku 2017.



Graf č. 6: Vývoj cien nehnuteľností na bývanie v € za m² v Žilinskom kraji

Ceny nehnuteľností v Žilinskom kraji počas sledovaného obdobia rástli. K zníženiu cien nehnuteľností na bývanie klesli v roku 2011 a v roku 2015. Od roku 2016 sledujeme výrazný trend rastu cien nehnuteľností na bývanie za m² v Žilinskom kraji. V absolútnom vyjadrení stúpla cena nehnuteľností na bývanie za m² v Žilinskom kraji od roku 2010 do roku 2018 o 146 eur.

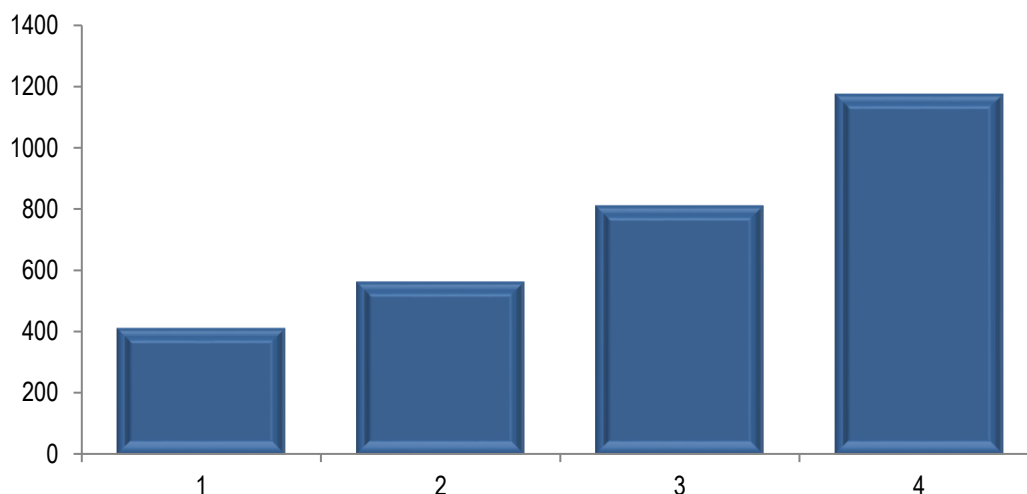


Graf č. 7: Vývoj cien nehnuteľností na bývanie v € za m² v roku 2018

V roku 2018 boli nehnuteľnosti na bývanie v Žilinskom kraji štvrté najvyššie v rámci SR. V priemere bola cena za m² nehnuteľnosti vo výške 936 € za m². V roku 2002 bola cena nehnuteľnosti v Žilinskom kraji 404 eur za m², čo znamená, že k roku 2018 sa cena nehnuteľností viac ako zdvojnásobila (936 € za m²). V 1. Q roku 2019 dosiahla cena nehnuteľnosti na bývanie v Žilinskom kraji hodnotu 1 046 eur za m². Cena nehnuteľností sa stala treťou najvyššou v SR. Od

⁵ Dokončené byty sú tie, ktorých užívania schopnosť po ukončení výstavby bola potvrdená vydaním kolaudačného rozhodnutia. Sú to dokončené byty v budovách určených na bývanie, t. j. v obytných domoch, v rodinných domoch a v polyfunkčných budovách.

roku 2002 po prvý krát (za posledných 17 rokov) sú nehnuteľnosti na bývanie drahšie v Žilinskom kraji ako v Košickom kraji.



Graf č. 8: Výška trhového nájomného v meste Žilina v €/mesiac podľa izbovosti bytu⁶

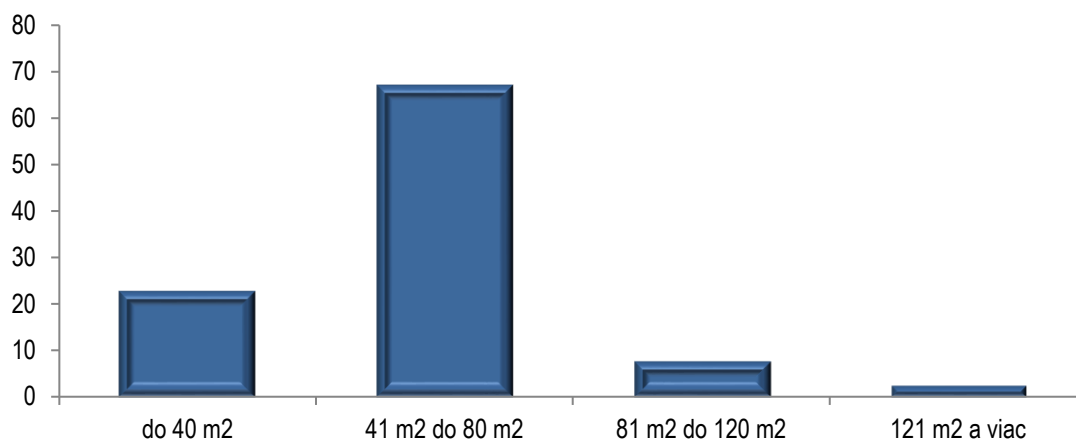
Najvyššie nájomné bolo v sledovanom období požadované za 4 izbový byt. Priemerná výška trhového nájomného bola 1 176 eur/mesiac. Výška nájomného sa pohybovala v rozmedzí od 450 eur/mesiac až po 1 600 eur/mesiac. Výška požadovaného nájomného u 3 izbových bytov sa pohybovala v sledovanom období od 580 eur/mesiac až 1 500 eur/mesiac. Priemerná výška požadovaného trhového nájomného bola vo výške 813 eur/mesiac. V prípade 2 izbových bytov bolo požadované v priemere trhovú nájomné vo výške eur/mesiac. Výška požadovaného nájomného sa pohybovala v rozmedzí od 380 eur/mesiac až 1 000 eur/mesiac. V prípade 1 izbových bytov sa výška nájomného pohybovala v intervale od 300 eur/mesiac do 486 eur/mesiac. Priemerná výška trhového nájomného bola 413 eur/mesiac.

V sledovanom období boli najviac ponúkané na prenájom 2 izbové (94 bytov) a 3 izbové (62 bytov) byty. U 4 izbových bytov dochádza k citelnému prepadu na strane ponuky. Celkovo bolo v sledovanom období ponúkaných 22 bytov. Najmenej bolo ponúkaných 1 izbových bytov a to v celkom počte 9.

⁶ Výška trhového nájomného bola zisťovaná za mesiac 5/2019. U niektorých nehnuteľností išlo o cenu vrátane energií a iných poplatkov spojených s bývaním. U iných išlo o čistý nájom. Výška nájomného bola zisťovaná na vzorke 187 bytov.

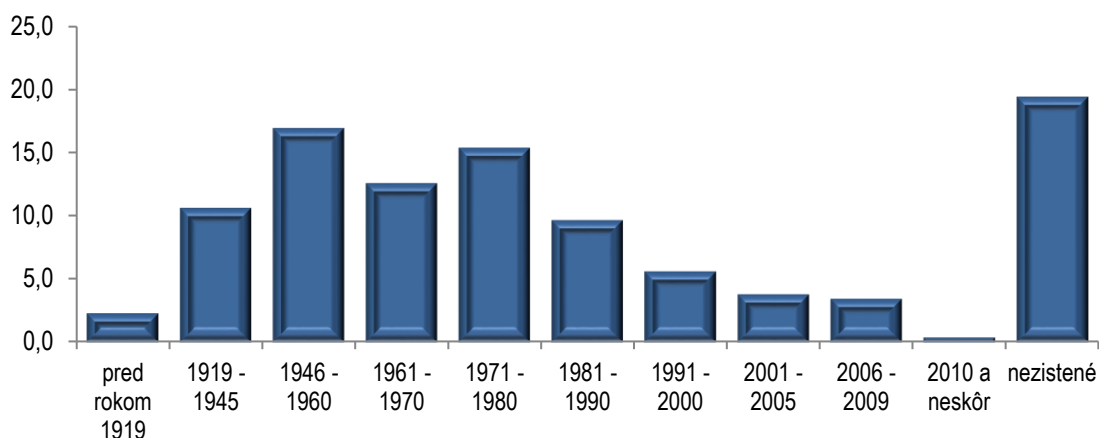


1.2 Kvalitatívne ukazovatele bývania



Graf č. 9: Obytná plocha bytov v % v meste Žilina

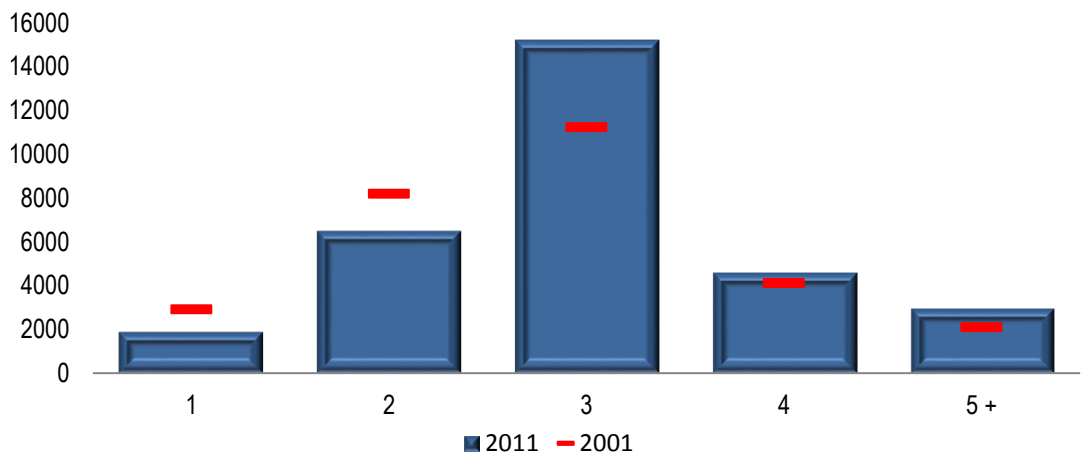
Veľká časť bytov (67 %) v meste má obytnú plochu bytu v rozmedzí od 41 m² do 80 m². Do 40 m² má rozlohu takmer 23 % bytov. Necelých 8 % bytov (7,7) má obytnú rozlohu bytov v rozmedzí od 81 m² do 120 m². Najmenej zastúpené byty v meste Žilina sú byty s obytnou plochou 120 m² a viac. Tieto byty predstavujú 2,5 % bytov na celkovom bytovom fonde v meste Žilina.



Graf č. 10: Obdobie výstavby bytových domov v meste Žilina v %

Viac ako 80% bytových domov bola skolaudovaná pred rokom 2010 (80,21 %). 70 % domov je starších ako 30 rokov. Po roku 2010 bolo skolaudovaných 0,4 % obytných budov. Takmer 20 % (19,39) vlastníkov neuviedlo obdobie výstavby obytného domu. Priemerný vek nehnuteľnosti v Žilinskom kraji 43,9 rokov (SR 45,2 rokov).

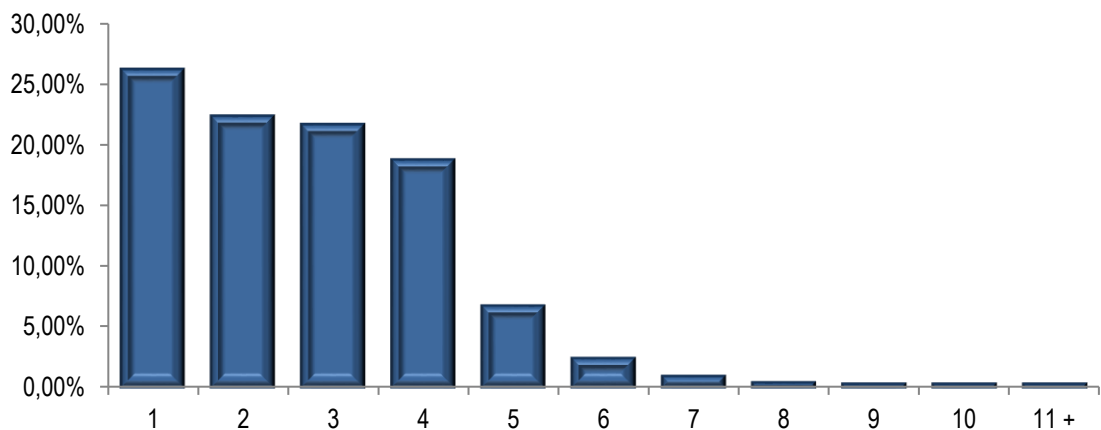




Graf č. 11: Počet izieb v byte v %

V najvyššej miere sú v meste Žilina zastúpené 3 – izbové byty (48,3 %), čo predstavuje 16 313 bytov. 2 – izbových bytov v meste je 6 598 čo je 19,5 % zo všetkých bytov v meste. 4 618 bytov je 4 – izbových (13,7 %). 5 a viac izbové byty predstavujú 8,8 % z celkového počtu bytov v meste (2 963 bytov). Najmenej zastúpené byty sú 1 – izbové , ktorých je v meste 1 976, čo predstavuje 5,9 % zo všetkých bytov v meste. U 3,9 % bytov nebol zistený počet izieb.

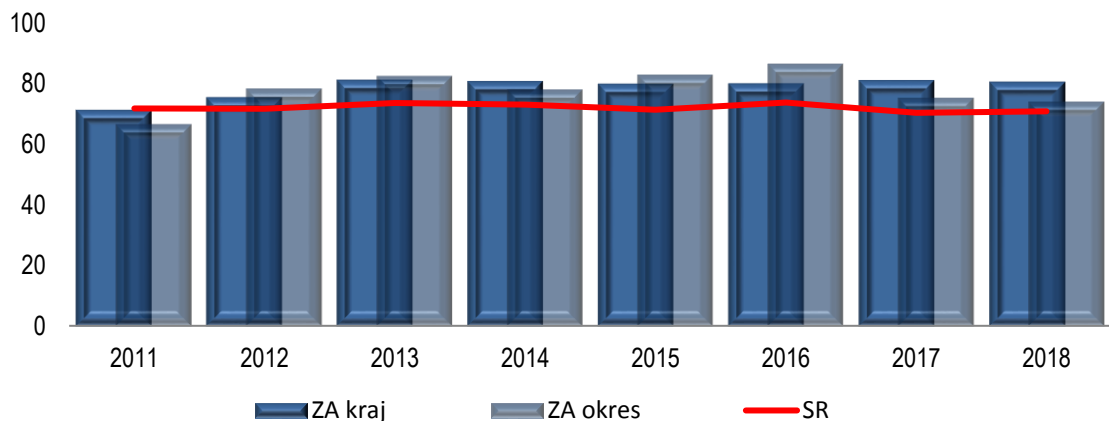
Priemerný počet izieb na 1 byt v roku 2011 bol 2,9 izby (SR 2001: 3,2 izby na 1 byt). Priemerný počet izieb na jedného obyvateľa bol 1,2 obytnej miestnosti. V SR v roku 2001 bol priemerný počet obytnej miestnosti na obyvateľa na úrovni 0,99.



Graf č.12: Počet členov domácnosti v byte v %

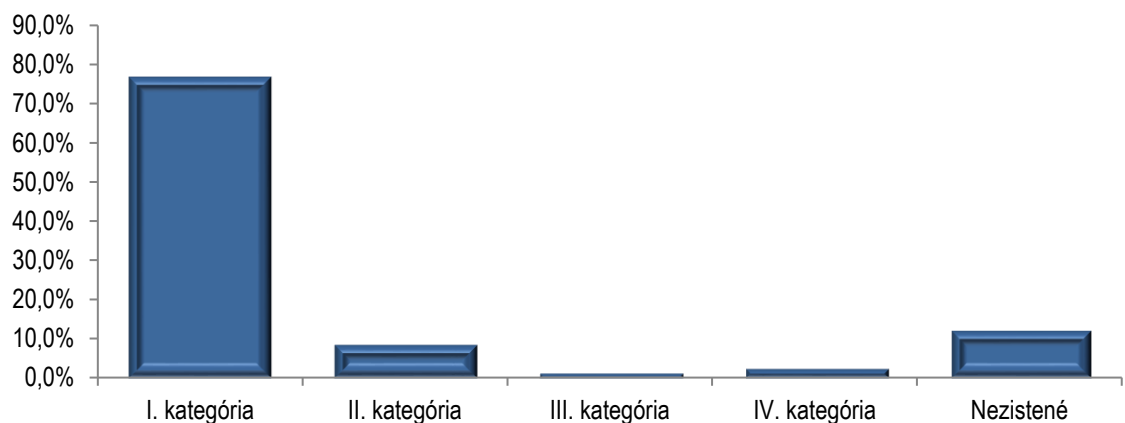
Viac ako štvrtinu domácností mesta Žilina tvorí jeden člen (26,24 %). Dvojčlenné domácnosti tvoria 22,39 % zo všetkých domácností na území mesta. Trojčlenné domácnosti tvoria 21,7 % domácností. Štvorčlenné domácností sú zastúpené 18,79 %. 6,75 % domácností na území mesta tvoria domácností s 5 členmi. Zvyšných 4,13 % domácností tvoria domácností s počtom 6 a viac členov.





Graf č. 13: Porovnanie obytnej plochy bytu v m²

Priemerná obytná plocha bytu v rámci SR v období rokov 2002 až 2018 klesla v priemere o 5,7 m². Priemerná obytná plocha bytu v okrese Žilina od 2013 klesá z 82,3 m² na 73,9 m² v roku 2018. Obytná plocha bytu sa priemere zmenšila o 8,4 m². Od roku 2002 do 2018 sa priemerná obytná plocha bytu v okrese Žilina znížila o 36,5 m². V Žilinskom kraji sa priemerná obytná plocha bytu od roku 2013 až 2018 znížila o 0,6 m². Od roku 2002 do 2018 sa priemerná obytná plocha bytu v Žilinskom kraji zvýšila o 6,3 m².



Graf č. 14: Rozdelenie bytov v meste Žilina podľa kategórie v %

Viac ako 85 % bytov v meste Žilina je I.⁷ a II.⁸ kategórie. Pričom I. kategóriu tvorí 76,6 % bytov. Byty II. kategórie sú zastúpené v 8,5 % miere z celkového počtu bytov. 2,8 % bytov z celkového počtu bytov tvoria byty III.⁹ a IV.¹⁰ kategórie. III. kategóriu bytov tvorí 0,4 % bytov a IV. kategóriu bytov predstavuje 2,4 % z celkového počtu bytov v meste Žilina.

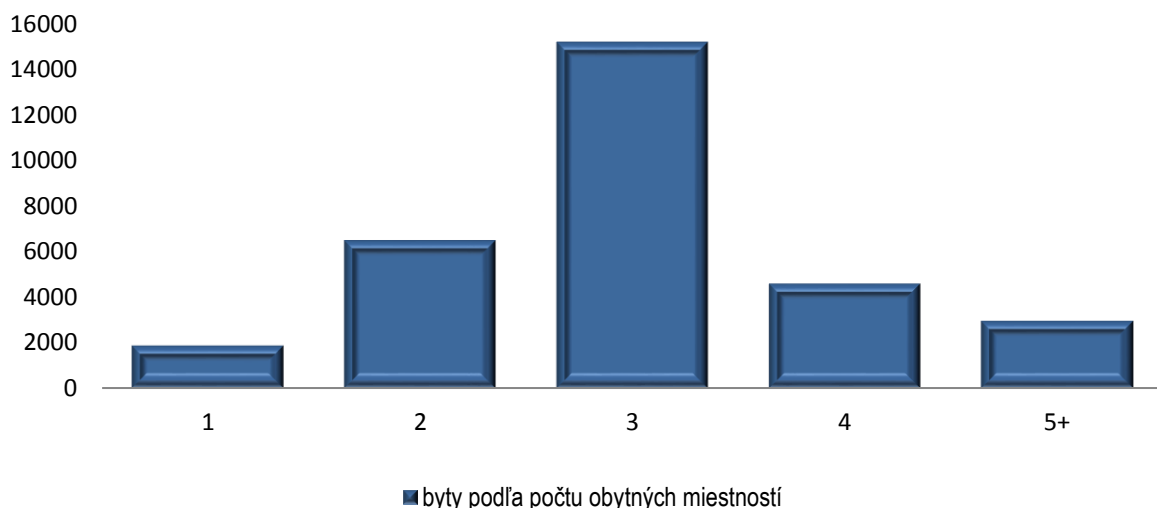
⁷ I. kategória - byty s ústredným (diaľkovým) vykurovaním a s úplným alebo čiastočným základným príslušenstvom.

⁸ II. kategória - byty bez ústredného (diaľkového) vykurovania a s úplným základným príslušenstvom.

⁹ III. kategória - byty bez ústredného (diaľkového) vykurovania a s čiastočným základným príslušenstvom v byte pod uzavretím.

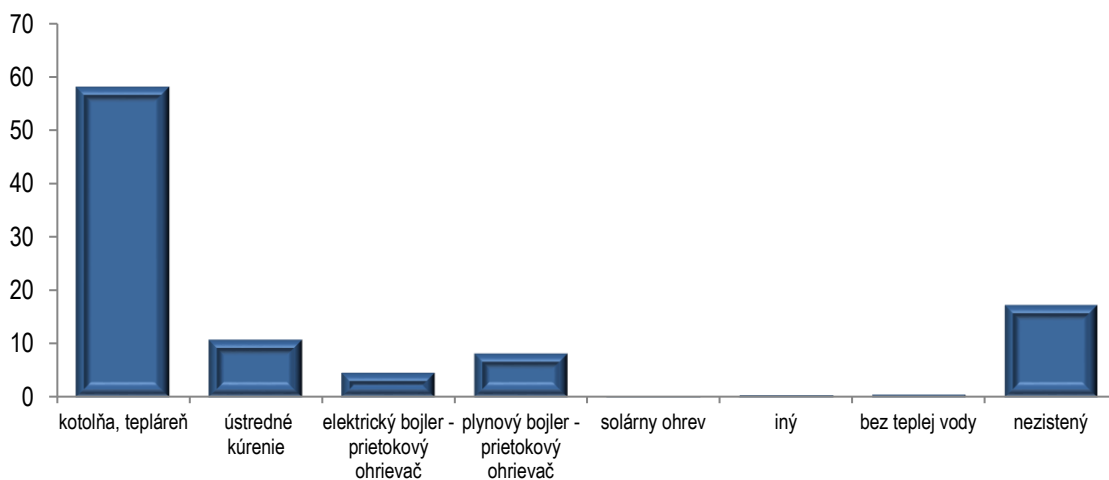
¹⁰ IV. kategória - byty bez ústredného (diaľkového) vykurovania a bez základného príslušenstva.





Graf č. 15: Počet izieb a počet členov v domácnosti v meste Žilina

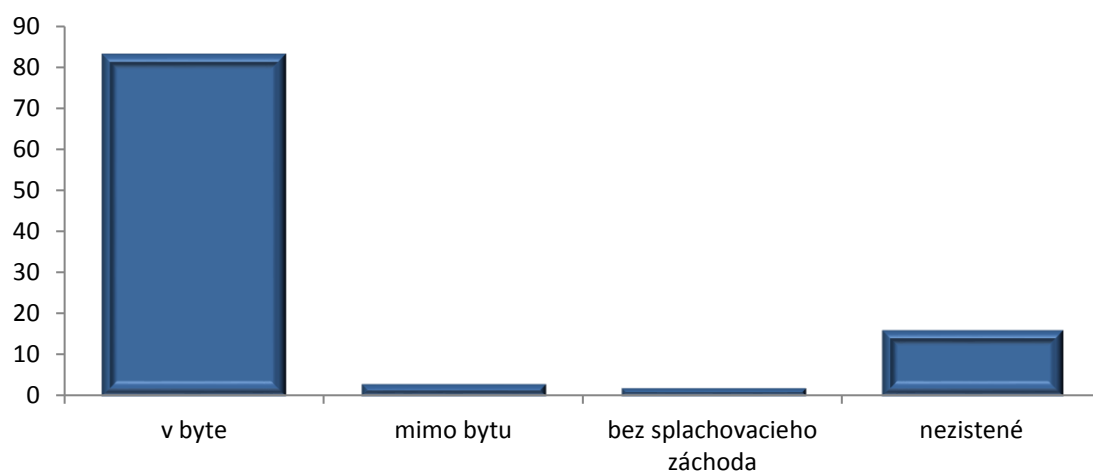
Takmer polovicu bytového fondu na území mesta Žilina tvoria 3 izbové byty (49 %). Druhým najviac zastúpeným typom bytov sú byty 2 izbové, ktoré tvoria 21 % bytov v meste. 4 izbové byty tvoria 15 % bytov z celkového počtu bytov v meste Žilina. 9 % bytov z celkového počtu bytov v meste sú 5 a viac izbové byty. Najmenej zastúpené byty podľa obytných miestností tvoria 1 izbové byty, ktoré sú zastúpené na celkovom počte bytov v rozsahu 6 % na celkovom počte bytov.



Graf č. 16: Zabezpečenie teplej vody v domácnosti v %

Takmer 80% domácností (79,6%) má zabezpečenú vodu v byte zo spoločného zdroja vody. Teplú vodu zabezpečuje takmer 60 % pomocou kotolne prípadne teplárne. 10 % domácností zabezpečuje teplú vodu prostredníctvom ústredného kúrenia. Necelých 9 % využíva na ohrev teplej vody plynový bojler resp. prietokový ohrievač. Takmer 4 % domácností na ohrev teplej vody využíva elektrický bojler resp. prietokový ohrievač.





Graf č. 17: Zabezpečenie WC v bytoch v %

V meste Žilina má 83,2 % splachovacie WC priamo v byte. 0,7 % bytov má WC mimo bytu a WC nemá 0,3 % domácností. U viac ako 16 % bytov nebol zistený prístup k WC (SODB 2011). Kúpeľňu ako súčasť bytu uviedlo 83 % domácností. Zastúpenie bytov bez kúpeľne je porovnateľne nízke ako u WC.

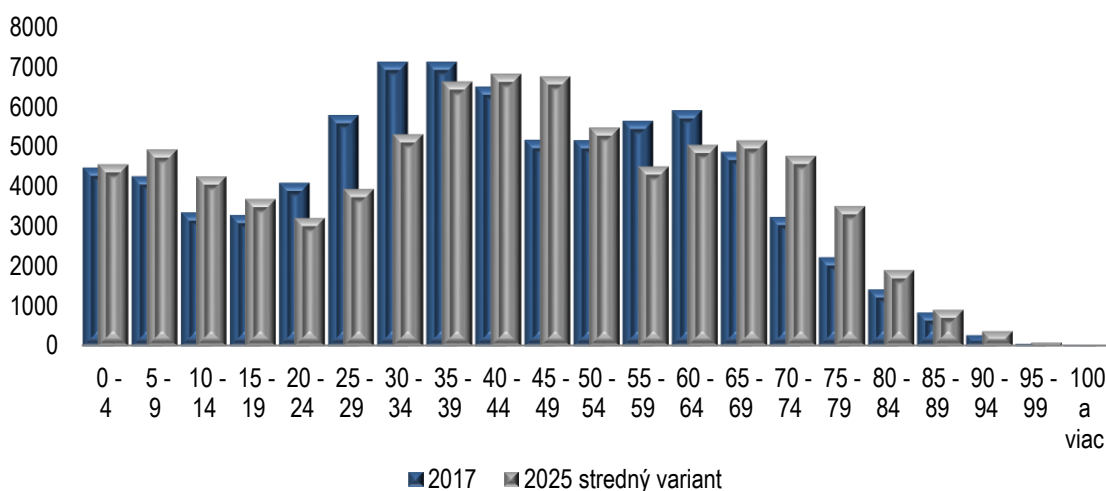


2 Demografická analýza



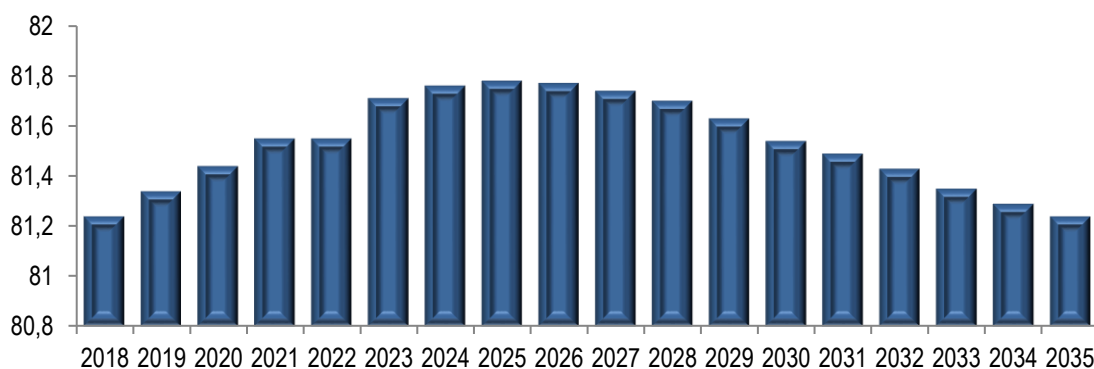
Sociálno-demografická analýza vychádza najmä z dát za obdobie rokov 2013 až 2018. Uvedená analýza zachytáva údaje na území mesta Žilina, okresu Žilina a čiastočne aj Žilinského kraja. Jednotlivé ukazovatele sú analýzou a syntézou dostupných dát Štatistického úradu SR, Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Žilina, Mestského úradu a sondy realizovanej počas spracovania komunitného plánu sociálnych služieb.

Okres Žilina bol v roku 2018 tretím okresom v rámci SR s najvyšším počtom obyvateľov¹¹ (po Nitrianskom a Prešovskom okrese).



Graf č. 18: Vekové zloženie obyvateľstva v rokoch

V sledovanom období sa mierne zvyšuje počet obyvateľov v predproduktívnom veku (detí). Rovnako stúpa aj počet obyvateľov v poproduktívnom veku (seniorov). Seniori tvorili v roku 2013 necelých 14% obyvateľov mesta. V roku 2017 bol podiel seniorov na obyvateľstve takmer 17% (16,8%).

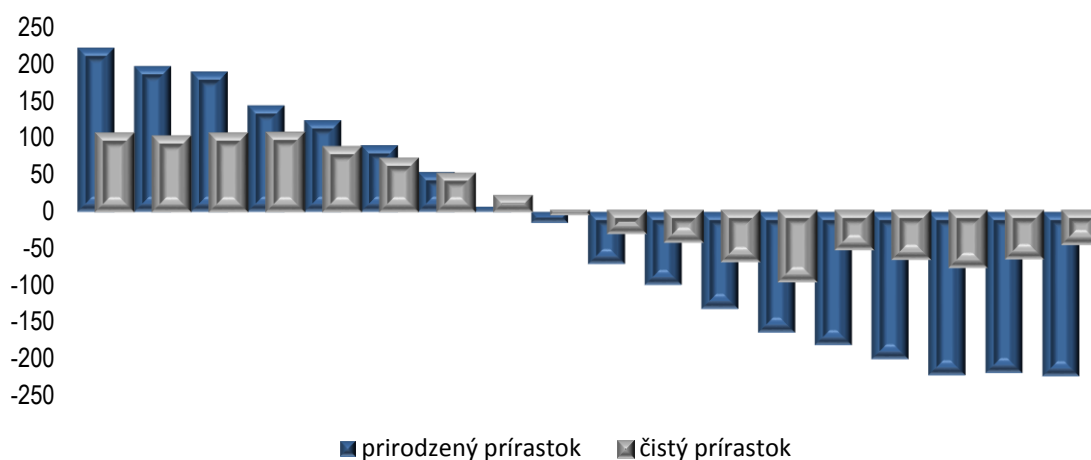


Graf č. 19: Prognóza počtu obyvateľov mesta (stredný variant)

¹¹ Priemerný stav trvale bývajúcich obyvateľov. V roku 2018 žilo v okrese Žilina 157 444 obyvateľov. Od roku 1993 rástol počet obyvateľov 3 704 obyvateľov.



Prognóza počtu obyvateľov mesta (stredný odhad) predpokladá mierne stúpajúci trend približne do roku 2028. Do roku 2035 sa má vrátiť približne na počet obyvateľov mesta v roku 2018.

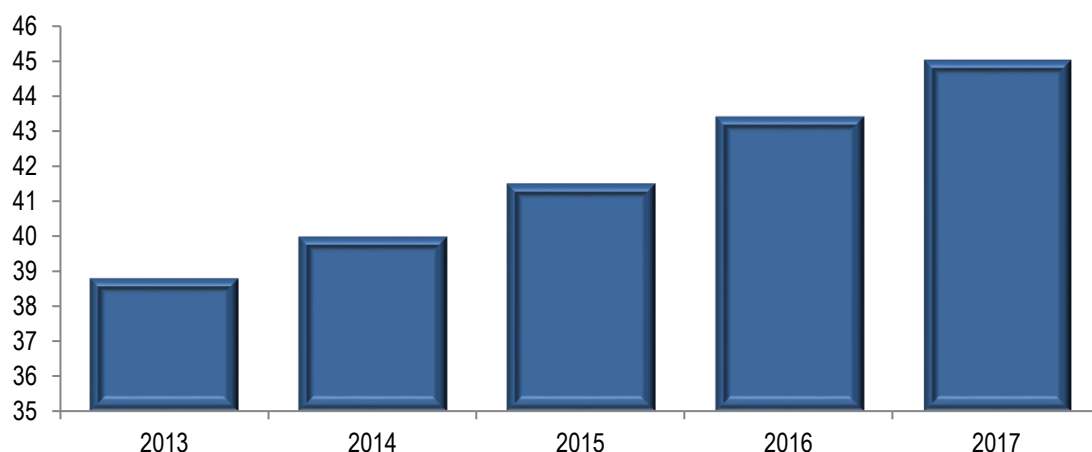


Graf č. 20: Prognóza prirodzeného a čistého prírastku obyvateľov mesta (stredný variant)

Prognóza prirodzeného a celkového prírastku počtu obyvateľov mesta by mala dosahovať kladné hodnoty približne do roku 2026. Následne by malo dochádzať k poklesu obyvateľov a to najmä z dôvodu záporného prirodzeného prírastku obyvateľstva. V roku 2035 by mal prirodzený prírastok dosiahnuť hodnotu -223 obyvateľov, zatiaľ čo v roku 2018 dosiahol hodnotu +222 obyvateľov.

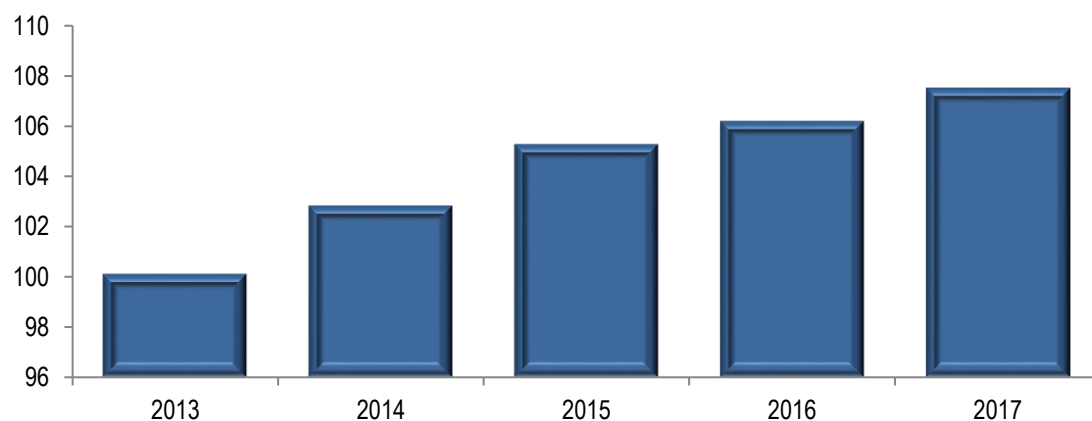
Negatívny dopad na počet obyvateľov a vekovú štruktúru má aj počet prisťahovaných a odsťahovaných obyvateľov. V posledných rokoch počet odsťahovaných obyvateľov výrazne prevyšoval počet obyvateľov prisťahovaných. V roku 2014 sa prisťahovalo do mesta Žilina 1 020 osôb. V rovnakom roku sa odsťahovalo z trvalého pobytu v meste 1 264 osôb (rozdiel - 244 osôb). V roku 2018 sa prisťahovalo 1 013 osôb, čo predstavuje najnižší počet prisťahovaných obyvateľov v sledovanom období. Zároveň bol v roku 2018 zaznamenaný najvyšší počet osôb, ktorí sa odsťahovali z trvalého pobytu v meste Žilina t. j. 1 441 obyvateľov (rozdiel - 428 obyvateľov).





Graf č. 21: Index ekonomického zaťaženia osôb v meste Žilina v %

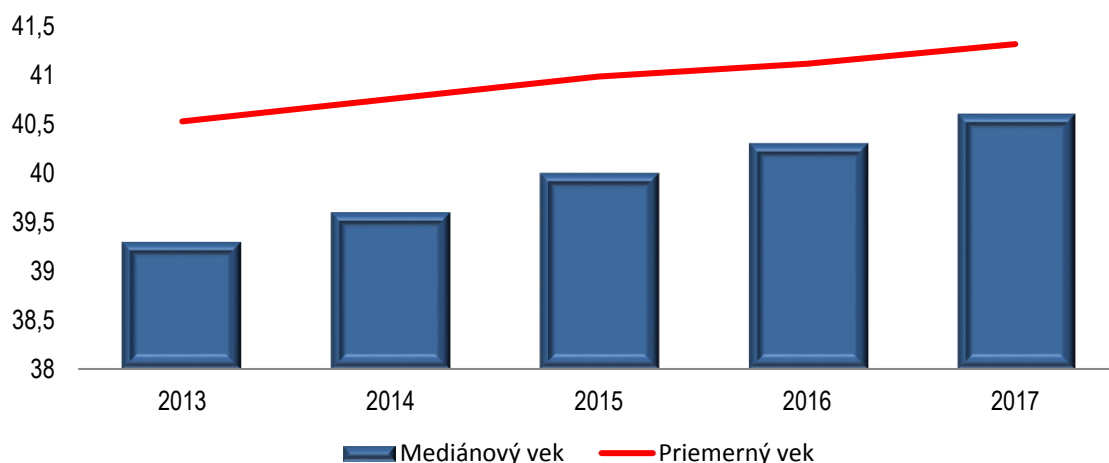
V sledovanom období sledujeme zvýšenie ekonomického zaťaženia osôb v produktívnom veku spojený najmä so zvýšeným počtom osôb v poproduktívnom veku. Index ekonomického zaťaženia má výraznú stúpajúcu tendenciu. V roku 2013 dosahoval hodnotu necelých 39% zatiaľ, čo v roku 2017 už presiahol hodnotu 45%. Stúpajúci charakter si ekonomické zaťaženie osôb v meste Žilina udrží aj naďalej. V roku 2035 by mal uvedený index dosahovať hodnotu 74,4%.



Graf č. : Index starnutia obyvateľov mesta v %

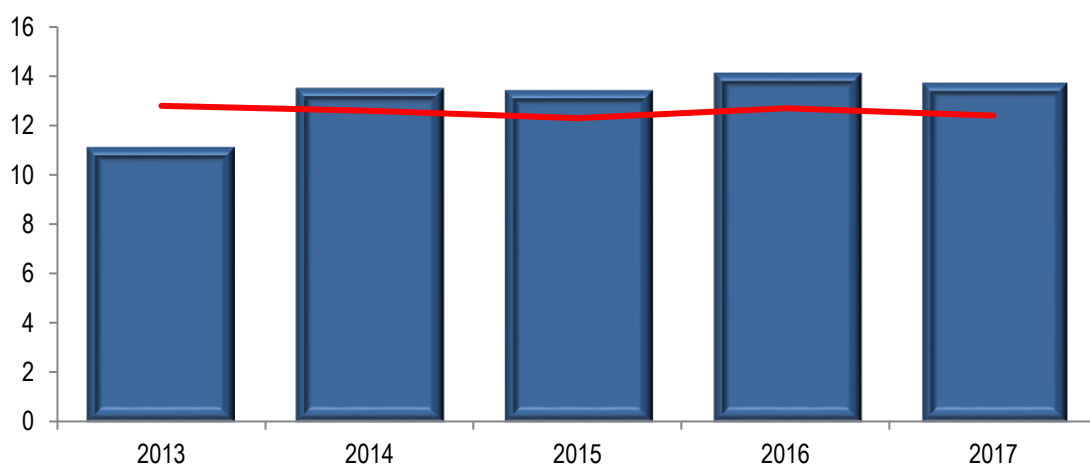
Index starnutia v sledovanom období má rastúcu tendenciu. Zatiaľ čo v roku 2013 predstavoval hodnotu 100,12% v roku 2017 už dosiahol hodnotu 107,5%. To znamená, že v sledovanom období vzrástol o viac ako 7%. V roku 1991 dosahoval index starnutia v meste Žilina hodnotu 31,8.





Graf č. 22: Vek obyvateľov mesta v rokoch

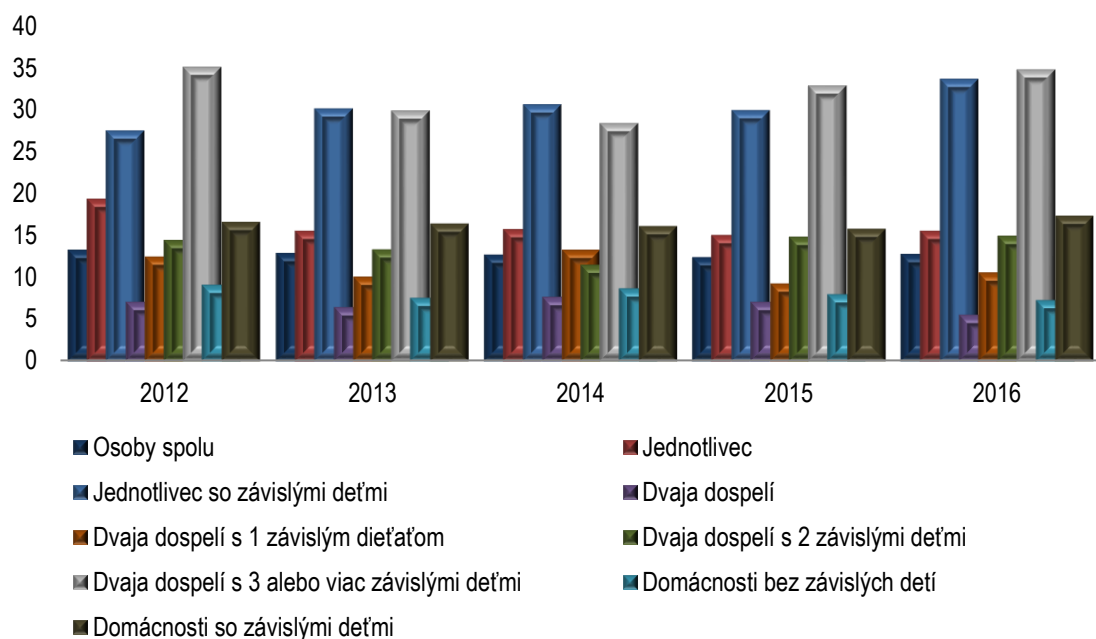
Priemerný vek obyvateľov mesta Žilina bude neustále stúpať. V roku 2019 bude priemerný vek obyvateľa 41,4 rokov, zatiaľ čo v roku 2035 má byť už priemerný vek na úrovni 44,6 rokov. Napriek tomu by malo byť mesto Žilina jedno „z najmladších“ krajských miest v SR. Priemerný vek obyvateľov mesta počas sledovaných rokov rastie. V roku 2013 bol priemerný vek obyvateľa mesta 40,5 roka, zatiaľ čo v roku 2017 to bolo už 41,3 roka.



Graf č. 23: Osoby ohrozené chudobou v ZA kraj v % (EU SILC)

Počet osôb ohrozených chudobou v Žilinskom kraji je od roku 2014 vyšší ako je národný priemer. V roku 2014 bolo ohrozených chudobou 13,5% populácie, čo v absolútnom vyjadrení predstavuje 90 206 obyvateľov. V roku 2017 to bolo 13,7% (91 852) obyvateľov Žilinského kraja. V roku 2017 boli z pohľadu rozdelenia osôb podľa ekonomickej aktivity najviac ohrození rizikom chudoby nezamestnaní (49,2%). Druhou najrizikovejšou skupinou boli iné neaktívne osoby (19,6%). Seniorov ohrozených chudobou je 7,6%. 6,3% pracujúcej populácie Žilinského kraja je ohrozená chudobou a to aj napriek tomu, že má plnohodnotné zamestnanie.





Graf č. 24: Osoby ohrozené chudobou ZA kraj v % podľa typu domácnosti

Z pohľadu typu domácností boli v roku 2017 najviac ohrozené chudobou domácnosti s jedným dospelým a jedným závislým dieťaťom. V roku 2017 žila v chudobe viac ako 1/3 domácností s jedným dospelým a jedným dieťaťom (37,3%). Druhú najviac ohrozenú skupinu domácností, ohrozených chudobou, tvoria rodiny s dvoma dospelými a tromi a viac závislými deťmi (35,4%). Pre obe skupiny domácností je možné sledovať od roku 2013 neustále zvyšovanie miery ohrozenia chudobou. Najmenej ohrozenou domácnosťou je domácnosť s dvoma rodičmi s jedným závislým dieťaťom (9,8%). Tento typ domácností je chudobou ohrozený trikrát menej ako vyššie uvedené domácnosti.



3 Sociálne bývanie



3.1 Čo je sociálne bývanie?

Bývanie je jedným zo sociálnych práv a základnou ľudskou potrebou, pričom jeho kvalita a dostupnosť je jedným z hodnotiacich ukazovateľov životnej úrovne obyvateľstva.¹² Právo na bývanie patrí medzi základné ľudské práva zakotvené v rôznych dokumentoch medzinárodného významu ktorých signatárom je aj Slovenský republika.¹³

Sektor bývania¹⁴ v podmienkach SR môžeme rozdeliť na súkromný a verejný nájomný sektor. Do súkromného sektora radíme nájomný súkromný sektor a súkromné vlastnícke bývanie. Zastúpenie nájomného verejného sektora z celkového bytového fondu¹⁵ predstavuje cca. 2,5 %, zatiaľ čo sektor nájomného súkromného bývania je ešte nižší t.j. okolo 0,2 %. (MVVP SR, 2012)

V podmienkach SR sa môžeme stretnúť s označením sociálneho bývania ako nájomného bývania pre sociálne účely alebo ako nájomné sociálne bývanie. V oboch prípadoch je kladený dôraz na vymedzenie právneho vzťahu k danej nehnuteľnosti a účelu, pre ktorý je tento druh bývania určený. Vo všeobecnosti je sociálne bývanie nastavené tak, aby bola naplnená potreba kvalitatívne primeraného bývania domácnostiam, ktoré nie sú schopné uspieť v „súťaži“ na trhu s bývaním. Sociálne bývanie je poskytované za ceny nižšie ako sú ceny trhové¹⁶ a jeho distribúcia medzi obyvateľstvo je zabezpečená prostredníctvom administratívnych postupov.¹⁷

¹² Základným poslaním štátu (v kontexte SR) je vytvárať stabilné trhové prostredie umožňujúce domácnostiam bývať podľa výšky ich príjmu s cieľom podporovať mobilitu pracovnej sily. Trh s bývaním však nedokáže pokryť bytové potreby všetkých skupín obyvateľstva. Z tohto dôvodu je nevyhnutné v rámci bytovej politiky zavádzať viac či menej podporných prvkov, ktorých cieľom je zvýšiť dostupnosť primeraného bývania čo možno najširším skupinám obyvateľstva. (Konceptia štátnej bytovej politiky SR 2020)

¹³ Napr. Všeobecná deklarácia ľudských práv (1948), Medzinárodný pakt o hospodárskych a kultúrnych právach (1966), Vancouverská deklarácia (1976), Globálna stratégia bývania (1988), UN - Habitat z Istanbulu (1996), Európska sociálna charta (1996) a i. Na národnej úrovni ide najmä o zákon č. 365/2004 Z. z. antidiskriminačný zákon upravujúci zásadu rovnakého zaobchádzania vrátane bývania.

¹⁴ V súčasnosti v rámci SR pripadá 370 bytov na 1000 obyvateľov. Ide o druhý najnižší podiel bytov v EÚ (po Poľsku) na 1000 obyvateľov. Je nutné dodať, že expertné odhady v rámci výsledkov a čísel z SOBD 2011 naznačujú, že uvedený podiel bytov môže byť v skutočnosti nižší až o 10%. (Housing Europe, 2015)

¹⁵ Zastúpenie nájomného súkromného sektora a sociálneho bývania v porovnaní s celkovým bytovým fondom sa v rámci krajín EÚ kategorizuje do základných štyroch tried a to na vysoké zastúpenie (>19 %), stredné zastúpenie (11-19 %), nízke zastúpenie (5-10 %) a veľmi nízke zastúpenie (4-0 %). Slovenská republika sa nachádza v pásme veľmi nízkeho zastúpenia oboch sektorov bývania.

¹⁶ V podmienkach SR upravuje výšku nájomu Opatrenie MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájomu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008. V § 2 ods. 1 sa uvádza maximálna výška ročného nájomu vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu. Uvedené sa vzťahuje na byty obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001 a obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a vyšších územných celkov. Uvedené sa nevzťahuje na byty bytových družstiev zriadených alebo založených po roku 1958, byty vo vlastníctve fyzických osôb a byty v bytových domoch postavených bez účasti verejných prostriedkov a pod. (bližšie § 4 č. opatrenie č. 01/R/2011). Maximálna výška nájomu pre byty, na ktoré sa nevzťahuje § 2 a § 4 sú taxatívne definované § 1 a § 4a uvedeného opatrenia MF SR. Nájomné vymedzené uvedeným spôsobom označujeme ako nákladové resp. ekonomické nájomné.

¹⁷ Proces prideľovania sociálnych bytov nie je legislatívne určený. Obce majú v plnej pôsobnosti prostredníctvom volených zástupcov určiť spôsobu prideľovania bytov. V roku 2010 najviac miest a obcí prideľovalo byty žiadateľom o sociálne bývanie prostredníctvom poradníka (66%). Prostredníctvom individuálneho posúdenia žiadostí



Sociálne bývanie legislatívne vymedzuje § 21 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Základnou črtou vymedzenia sociálneho bývania je jeho priame prepojenie na verejné financie t.j. do sociálneho bývania patria všetky byty, domy, bytové budovy, na ktorých obstaranie sa použili verejné finančné prostriedky alebo bývanie a ubytovanie je financované s použitím verejných finančných prostriedkov. Cieľom sociálneho bývania je zabezpečiť primerané a ľudsky dôstojné bývanie jednotlivcom a rodinám¹⁸, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením alebo tým osobám, ktorým je poskytovaná starostlivosť prostredníctvom vybraných sociálnych služieb. Z uvedeného vyplýva, že nájomné bývanie vo vlastníctve miest a obcí je totožné so sociálnym bývaním.

Rovnako sa za sociálne bývanie považujú vybrané sociálne služby, v rámci ktorých je klientom odkázaným v zmysle zákona 448/2008 Z. z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov poskytovaná starostlivosť spojená s ubytovaním ako napr. zariadenia pre seniorov, domovy sociálnych služieb, zariadenia opatrovateľskej starostlivosti, útulky, nocľahárne, domovy na polceste, zariadenia núdzového bývania a i. Na to, aby sa uvedené sociálne služby kategorizovali pod sociálne bývanie nie je rozhodujúci ich zriaďovateľ, teda to či ide o verejného alebo neverejného poskytovateľa, ale skutočnosť či uvedené sociálne služby sú poskytované resp. neposkytované za účelom dosiahnutia zisku. V prípade ak poskytovateľ prevádzkuje sociálnu službu za účelom nedosahovania zisku je oprávneným prijímateľom finančného príspevku na poskytovanie sociálnej služby z verejných zdrojov t.j. z kapitál Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR, čím spĺňa zákonom stanovenú definíciu sociálneho bývania. Jednou z hlavných úloh sociálneho bývania je zabezpečenie sociálneho mixu domácností z rôznych sociálno-ekonomických skupín obyvateľstva a eliminácia sociálneho vylúčenia a rezidenčnej segregácie.

Sociálne bývanie je nevyhnutné plánovať s ohľadom na predchádzanie rezidenčnej segregácie a vytvárať podmienky pre sociálny mix¹⁹, spoločenskú súdržnosť a umožňuje prístup k dôstojnému bývaniu pre všetkých.

Správne nastavená bytová politika a sociálne bývanie dochádza k eliminácii vzniku sociálne vylúčených foriem bývania (ghetto, slum). Mesto Žilina stojí pred riešením problematiky bývania a sociálneho vylúčenia osôb žijúcich v lokalite Bratislavskej ulice.

postupovalo 50% obcí. Pomocou lotérie pridelovalo sociálne bývanie žiadateľom 21% miest a obcí SR. Prostredníctvom bodového systému s cieľom priradenia priorít určitým faktorom v žiadosti pridávajú sociálne bývanie v 11% miest a obcí. V mnohých samosprávach sú aplikované rôzne postupy súčasne. (Suchalová – Staroňová, 2010)

¹⁸ V roku 2012 najviac domácností (SR) pociťovalo ako najväčší problém vo svojom okolí/susedstve znečistenie a špinu (16,2 %), vandalizmus, zločin a násilie (15,1 %), hluk od susedov alebo z ulice (14,2 %), ťažkosti s dostupnosťou k potravinám (13,5 %), ťažkosti s dostupnosťou k verejnej doprave (11,9 %) a k základnej zdravotnej starostlivosti (11,2 %). (EU SILC, 2012)

¹⁹ Opakom sociálneho mixu je sídlisko Luník IX. Sídlisko sa začalo stavať v 70-tich rokoch minulého storočia ako experimentálna výstavba sídliska typu ABC (A – armáda, B – bezpečnosť, C – cigáni). Dôsledkom krátkozrakých opatrení (koncentrovanie najmä neplatičov a „neprispôsobivých obyvateľov“ z iných mestských častí) sa z Luníka IX stal jeden z najväčších slumov v strednej Európe.



Ide o integrovaný/koncentrovaný typ osídlenia²⁰ priestorovo umiestnený medzi železničné spojenie (Bratislava - Košice) a skladom špeditárskej spoločnosti. Celkový „scenériu“ osídlenia dokresľuje diaľničný obchvat týčiaci sa takmer nad celou ulicou. Najvyššia koncentrácia osôb hlásiacich sa k rómskej národnosti žije v lokalite Bratislavskej ulice, pričom ide aj o koncentráciu Rómov najviac stigmatizovaných a priestorovo vylúčenú. V obytnej zóne Bratislavskej ulice absentujú chodníky, infraštruktúra, verejné osvetlenie, ihriská a iné verejné priestory. Celá lokalita má nálepku, stigmú „hniezda kriminality a chudoby.“ Okolím je lokalita vnímaná ako patologické prostredie.

3.2 Pre koho je sociálne bývanie určené?

Sociálne bývanie v rámci EÚ je v najväčšej miere poskytované domácnostiam, ktoré nie sú schopné získať z dôvodu príjmu na trhu s bývaním, alebo nie sú zaujímavé pre bankové domy, čo ich vylučuje z možnosti získať súkromné bývanie (napr. hypotekárny úver). Slovenská republika aplikuje duálny model sociálneho bývania.²¹ Sociálne bývanie zabezpečené prostredníctvom výstavby z verejných prostriedkov (napr. ŠFRB, MDVRR SR²²) je legislatívne rozdelené na sociálne bývanie v bytoch bežného štandardu, nižšieho štandardu, alebo v bytoch označených ako „štartovacie byty“. Uvedené typy bytov sociálneho bývania nie sú legislatívne postavené na rovnakej „kvalitatívnej“ úrovni²³. Rozdiel nie je iba vo veľkosti podlahovej plochy na jednotku bytu, ale aj v technickom vybavení samotnej bytovej jednotky. Pre byty bežného štandardu je vymedzená maximálna rozloha bytu 80 m² a byty nižšieho štandardu nesmú prevýšiť rozlohu 60 m².²⁴ U štartovacích bytov ide bývanie s technickým prevedením bytu bežného štandardu s podlahovou plochou bytu nižšou ako u bytov nižšieho štandardu a to max. do 50 m². Výrazný rozdiel oproti dvom predchádzajúcim typom bývania, kde reťazenie nájomných vzťahov za

²⁰ Integrované/koncentrované – zahŕňa obecné a mestské koncentrácie, v ktorých podľa majority žije viac ako 80% Rómov a tvoria ich aspoň tri obydliá. (Atlas rómskych komunít, 2004)

²¹ Cieleny a reziduálny model sociálneho bývania.

²² ... a udrží nájomný charakter najmenej 20 rokov. O ich ďalšom „osude“ t.j. o tom či si aj po uvedenej dobe udržia nájomný charakter alebo budú predané do súkromného vlastníctva rozhodujú volení zástupcovia samotných obcí.

²³ Celková úžitková plocha bytu nižšieho štandardu je najmenej 15 m², pričom veľkosť plochy na obyvateľa nesmie byť nižšia ako 12 m² a 6 m² na každú ďalšiu osobu, ktorá s ním žije v domácnosti. Minimálne požiadavky na vybavenie bytu je napojenie na prívod pitnej vody s technickou možnosťou inštalovania zariadenia na varenie, prípravu teplej vody, možnosťou inštalovania zariadenia na osobnú hygienu, odvedenie odpadových vôd s technickou možnosťou inštalovania splachovacieho záchoda a technická možnosť inštalovania vykurovacích telies na lokálne vykurovanie obytných miestností. Súčasťou domového vybavenia budov s bytmi nižšieho štandardu, ktoré sú lokálne vykurované tuhým palivom, musia byť priestory na uskladnenie paliva. (Vyhláška č. 259/2008 Z. z. Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia)

²⁴ Maximálne rozlohy bytov je možné prekročiť o 10% podlahovej plochy v prípade ak ide o byt, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva alebo je byt určený na bývanie pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím (zdravotné postihnutie taxatívne vymedzuje zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní). Uvedené vymedzenie podlahovej plochy bytov je zúžené v rámci podmienok pri získaní dotácie z verejných prostriedkov (pre vybraných žiadateľov), kedy priemerná podlahová plocha sociálnych bytov vypočítaná z celkových obstaraných bytov nesmie prekročiť v prípade bytu bežného štandardu 60 m² a u bytov nižšieho štandardu 55 m², čím je legislatívne zabezpečené, aby žiadatelia o dotáciu nevyužívali verejné prostriedky na výstavbu bytov v maximálne možnej podlahovej plochy.



zákonom určených podmienok je „žiaduca“, u štartovacích bytov je legislatívne obmedzené na max. 6 rokov po sebe nasledujúcich.

Sektor sociálneho bývania je určený domácnostiam a jednotlivcom, ktorí sú znevýhodnení alebo nemajú dostatočné finančné prostriedky, aby si bývanie zabezpečili a udržali svojpomocne. Znevýhodnenie môže mať charakter krátkodobý alebo trvalý. Ide najmä o znevýhodnenie spojené s fázami životného cyklu, zdravotným stavom (hendikepom), sociálno-ekonomickým statusom, ale aj s diskrimináciou na etnickom princípe alebo priradenia nálepky „problémového resp. neprispôsobivého“ občana. Slovenská republika prostredníctvom štátnej bytovej politiky definuje znevýhodnené skupiny obyvateľov na trhu s bývaním, medzi ktoré zaraďuje nízkoprijemné domácnosti, mladé rodiny, mnohopočetné rodiny, seniorov²⁵, jednorodičovské rodiny, ženy ohrozené násilím a obeť násillia, cudzincov a migrantov, ľudí bez domova, príslušníkov marginalizovaných rómskych komunít²⁶. Rovnako sem patria skupiny osôb, ktoré sú z rôznych dôvodov natoľko znevýhodnené, že nie sú schopné si svojpomocne zabezpečiť bývanie.²⁷ (Konceptia štátnej bytovej politiky SR 2020) Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní taxatívne vymedzuje oprávnených žiadateľov a prijímateľov sociálneho bývania. Sociálne bývanie smie využívať osoba/domácnosť s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima²⁸ alebo najviac vo výške štvornásobku životného minima²⁹, ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom alebo aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce. Medzi ďalších oprávnených žiadateľov patria osoby, ktorým zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka ak nepresiahli vek 30 rokov a rovnako osoby žijúce v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada³⁰. V rámci SR od roku 2012 počet dokončených sociálnych bytov dramaticky klesá. V roku 2015 bolo dokončených vo vlastníctve územnej samosprávy³¹ 339 bytov (v roku 2007 bolo ukončených 3 149 bytov vo vlastníctve samosprávy).³² V roku 2005 predstavoval podiel dokončených bytov vo vlastníctve verejného sektora 14% z celkovo dokončených bytov oproti súkromnému vlastníctvu, ktoré predstavoval 86% podiel

²⁵ Seniori sú vysoko ohrozenou skupinou najmä po smrti jedného z manželov. Strata príjmu za týchto okolností je výrazná. Najohrozenejší sú najmä bezdetní seniori, ktorí sú priamo vystavení strate bývania a ktorí jej čelia iba na úkor znižovania výdavkov v iných oblastiach života (zdravie, kultúra, strava a pod.)

²⁶ Obraz „rómskej komunity“ je zatiaľ iba politickou fikciou, ktorá je vyvinutá a podporovaná štátnou mocou. Tieto „komunity“ sú skôr obrazom reprodukcie „kultúry chudoby“.

²⁷ Napr. dlhodobo nezamestnaní, aktívni užívatelia drog a i. (Konceptia štátnej bytovej politiky SR 2020)

²⁸ Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

²⁹ V oboch prípadoch sa uplatňuje príjmový strop domácnosti v zmysle cieľového modelu sociálneho bývania s prvkami reziduálneho modelu t.j. vymedzenia cieľových skupín obyvateľov. V prípade opakovaného nájmu sa hranica príjmu zvyšuje na triaplnásobok popri prípade štyriaplnásobok životného minima.

³⁰ Napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

³¹ t.j. vo vlastníctve obcí a vyšších územných celkov.

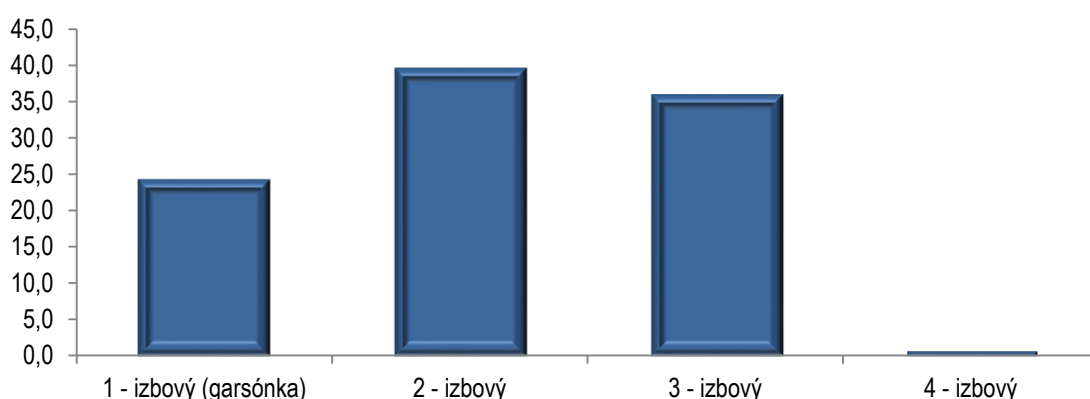
³² Vo vlastníctve územnej samosprávy bolo dokončených v rámci SR v roku 2005 – 2 032 bytov, v roku 2006 – 2 143 bytov, 2007 – 3 149 bytov, 2008 – 2 631 bytov, 2009 – 2 305 bytov, 2010 – 2 481 bytov, 2011 – 1 544 bytov, 2012 – 1 544 bytov, 2013 – 1 064 bytov, 2014 – 680 bytov a roku 2015 - 339 bytov.



z celkových dokončených bytov, avšak v roku 2015 dosiahol podiel dokončených bytov vo verejnom vlastníctve hodnotu na úrovni 2% (súkromné vlastníctvo dokončených bytov – 98%). Nedostatočná výstavba sociálneho bývania znižuje prístup nízkoprijimových skupín obyvateľstva k dôstojnému, zdraviu nezávadnému a cenovo dostupnému bývaniu.

3.3 Sociálne bývanie v meste Žilina

Mesto Žilina v súčasnosti vlastní 1 133 nájomných bytov pre sociálne účely.³³ Z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania bolo nadobudnutých takmer 71 % bytov v bytovom fonde mesta. 29 % bytového fondu bolo nadobudnutých z finančných prostriedkov mesta. Z pohľadu štandardu kvality bývania je 97 % bytového fondu mesta bežného štandardu. 32 nájomných bytov je klasifikovaných ako byty nižšieho štandardu (3 %).



Graf č. 25: Izbovosť nájomných bytov pre sociálne účely vo vlastníctve mesta

V rámci bytového fondu mesta Žilina sú najviac zastúpené dvojizbové byty, ktoré predstavujú 39,5% (448) z celkového počtu bytov. Mesto vlastní 407 trojizbových bytov, čo predstavuje 35,9% bytov z celkového bytového fondu mesta. Garsóniek a jednoizbových bytov vlastní mesto 275 (24,3%). Štvorizbové byty sú zastúpené najmenej, mesto vlastní iba 3 bytové jednotky, čo predstavuje 0,3% bytov z celkového bytového fondu mesta Žilina.

Nájomné bývanie pre sociálne účely sa v meste Žilina prideľuje administratívnymi postupmi v zmysle VZN č. 4/2017, 12/2017 a 4/2018 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Žilina. Žiadatelia o sociálne bývanie sú evidovaní v poradovníku s povinnosťou každoročného obnovenia žiadostí. Správca bytov ŽILBYT s.r.o. na základe mandátnej zmluvy spravuje 1 333 bytových jednotiek. 94 bytov mesta Žilina majú v správe iné bytové družstvá³⁴.

³³ Zoznam adries a zdroj financovania: Príloha A

³⁴ V hybridnej správe je celkovo 17,2 % nájomných bytov pre sociálne účely.



Priemerné výdavky na bývanie v krajských mestách SR v roku 2017 boli na jednu osobu v domácnosti v priemere 950 eur/rok t.j. 79,20 eur/mesiac.³⁵ Náklady na bývanie pre domácnosti v prvej príjmovej skupine domácností očistené o priemerné nájomné pre domácnosti boli v roku 2017 na úrovni 37,60 eur/osoba/mesiac.

počet izieb	počet členov domácnosti					
	1	2	3	4	5	6
1	84,60	122,20	159,80	197,40	-	-
2	124,85	162,45	200,05	237,65	275,25	-
3	166,60	204,20	241,80	279,40	317,00	354,70

Tab. č. 1: Odhadované priemerné mesačné náklady v sociálnom bývaní³⁶

3.4 Žiadatelia o sociálne bývanie

K 3/2019 Mesto Žilina evidovalo 266 žiadostí o pridelenie sociálneho bývania. Celkový počet osôb odkázaných na sociálne bývanie v poradovníku na pridelenie bytu predstavuje 554 osôb. Z toho 356 dospelých a 198 detí.

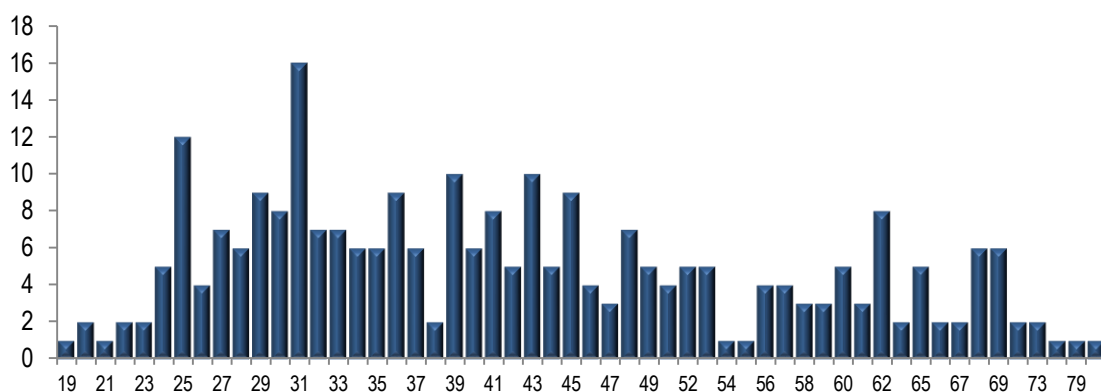
Priemerný vek žiadateľa o sociálne bývanie je 43 rokov. 65 % žiadateľov sú ženy s priemerným vekom 42 rokov (172 žiadostí). Vek žiadateľiek sa pohybuje v intervale od 20 do 84 rokov. V prípade žiadateľiek o pridelenie sociálneho bytu je priemerný počet členov domácnosti 2,8. Celkový počet členov domácností, u ktorých podala žiadosť o byt žena, predstavuje 391 osôb, čo je viac ako 70 % z celkového počtu osôb tvoriacich domácnosti čakajúce na pridelenie bytu. Celkový počet domácností „matiek samoživiteliek“ v poradovníku na pridelenie bytu, čiže domácností s 1 dospelou osobou (ženou) a aspoň s 1 dieťaťom je 65 žiadostí, čo predstavuje takmer 25 % zo všetkých evidovaných žiadostí.

Muži predstavujú 35 % žiadateľov o sociálne bývanie. Priemerný vek žiadateľa je 44 rokov. Vek žiadateľov sa pohybuje v rozsahu od 19 do 73 rokov. Priemerný počet členov domácností je 1,8. Celkový počet členov domácností, u ktorých podala žiadosť o byt žena predstavuje 163 osôb, čo predstavuje 29,4 % z celkového počtu osôb tvoriacich domácnosti čakajúcich na pridelenie bytu.

³⁵ Výdavky za nájomné v obecných bytoch, úhrady za užívanie družstevného bytu, výdavky za nákup tovarov a služieb pre stavebnú a bytovú údržbu, platby za elektrinu, plyn, teplú vodu a teplo, nákup palív, vodné, stočné a výdavky za ostatné služby vzťahujúce sa na bývanie. Priemerné výdavky na bývanie v SR (2017) boli na úrovni 778 eur/osoba/rok.

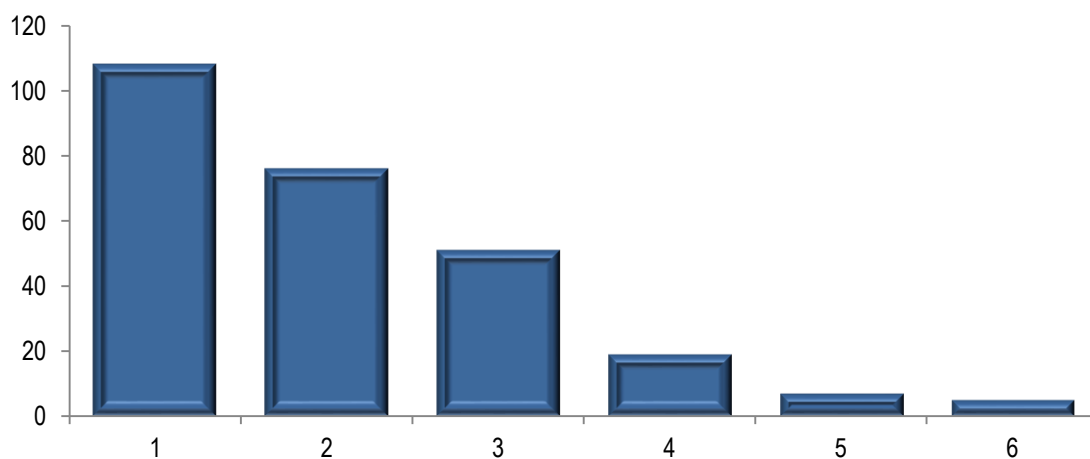
³⁶ Pre určenie priemerných nákladov na bývanie boli použité priemerné náklady za plyn, el. energiu, vodné a stočné podľa ŠU SR za rok 2017 pre prvú príjmovú skupinu domácností a priemerné nájomné v sociálnom bývaní podľa izbovosti bytu.





Graf č. 26: Veková štruktúra žiadateľov

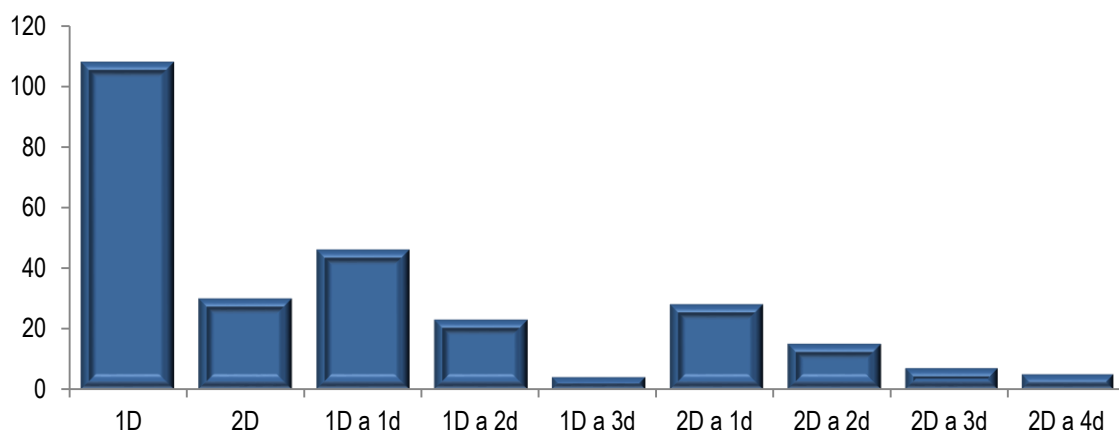
Viac ako polovica zo všetkých žiadateľov (50,4 %) sú vo veku od 19 do 40 rokov. 35,3 % žiadateľov o pridelenie sociálneho bytu má vek od 41 do 61 rokov. Takmer polovica z nich (46,1 %) má vek v rozhraní od 25 do 31 rokov. 14,7 % žiadateľov má 62 a viac rokov, z toho dôchodkový vek (63 a viac rokov) má 78,9 % žiadateľov.



Graf č. 27: Žiadatelia podľa celkového počtu členov domácností

Najviac žiadateľov tvoria domácnosti s 1 členom domácností (41 %). Celkovo ide o 108 evidovaných žiadostí. 29 % žiadateľov sú domácnosti tvorené 2 členmi (76 žiadostí). 3 členné domácnosti tvorí 19 % z evidovaných žiadostí o pridelenie bytu. 7 % žiadostí tvoria domácnosti so 4 členmi (19 žiadostí). Najmenej žiadostí je evidovaných od domácností tvorených 5 členmi domácností (7 žiadostí) a domácnosťami so 6 členmi (5 žiadostí).

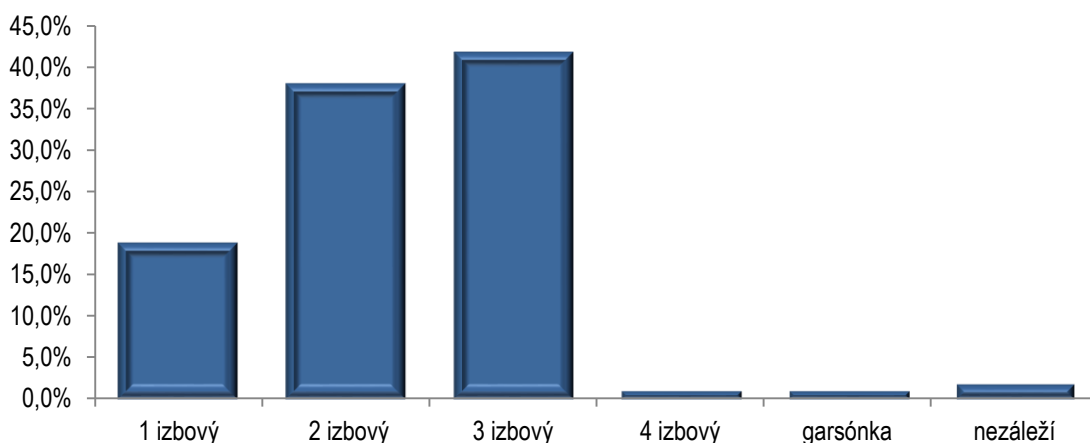




Graf č. 28: Žiadatelia podľa počtu členov domácností³⁷

Viac ako polovica žiadateľov tvoria domácnosti s 1, prípadne 2 dospelými (51,9 %). Domácnosti s 1 dospelým členom predstavuje 108 žiadateľov (40,6 %). U 30 žiadateľov tvoria domácnosť 2 dospelí (11,3 %). Domácnosti tvorené s 1 dospelým a jedným dieťaťom tvorí 17,3 % žiadateľov (46 žiadostí). 8,6 % žiadateľov tvoria domácnosti zložené z 1 dospelého člena s 2 deťmi (23 žiadostí). 1,5 % domácností tvoria 1 dospelý a 3 deti (4 žiadosti).

Domácnosti tvorené 2 dospelými a 1 dieťaťom predstavujú 10,5 % žiadateľov (28 žiadostí). Domácnosti tvorené 2 dospelými a 2 deťmi tvorí 5,6 % žiadateľov (15 žiadostí). 2 dospelí a 3 deti predstavuje 2,6 % žiadateľov (7 žiadostí). 1,9 % žiadostí tvoria domácnosti, ktoré tvoria 2 dospelí a 4 deti (5 žiadostí).



Graf č. 29: Veľkosť požadovaných bytov

Jednočlenné domácnosti preferujú 1 izbové (41,7 %) a 2 izbové byty (38,9 %). Domácnosti tvorené 2 členmi žiadajú najmä o pridelenie 2 izbových bytov (55,3%). 38,2 % dvojčlenných domácností žiada o pridelenie 3 izbového bytu. 74 % 3 členných domácností preferuje pridelenie

³⁷ D – dospelý/í, d - dieťa



3 izbového bytu a 26 % žiada o pridelenie 2 izbového bytu. 80,7 % domácností, ktorých tvoria 4 a viac osôb preferuje pridelenie 3 izbového bytu.

Priemerná mzda v Žilinskom kraji v roku 2017 v čistom bola 776 eur/mesiac. Priemerný príjem žiadateľa o byt je 645 eur/mesiac. Rozdiel medzi priemernou mzdou v ZA kraji a priemernou mzdou žiadateľov o byt – 131 eur/mesiac. 90,2 % žiadateľov má v priemere nižší príjem, ako bola priemerná mzda v ZA kraji v roku 2017. V priemere majú tieto domácnosti nižší príjem o 470 eur ako rodiny, ktoré sú rovnako veľké a dospelí členovia domácností zarábajú priemernú mzdu. Priemerný príjem domácností „samo žiteľiek“ aspoň s jedným dieťaťom je 564 eur/mesiac.

Príjmy žiadateľov v 12 % nedosahuje výšku životného minima³⁸. Príjem týchto domácností je na úrovni existenčného minima a nemajú žiadnu možnosť uhrádzať výdavky spojené s bývaním. Celkový súhrn osôb žijúcich v uvedených domácnostiach je 80 osôb vrátane detí.

Výdavky domácností na bývanie³⁹ budú nadmerne zaťažovať viac ako 10 % domácností žiadateľov. U týchto domácností budú náklady na bývanie predstavovať viac ako 50 % z ich celkových príjmov. Nadmerné zaťaženie domácností výdavkami na bývanie vytvára riziko neschopnosti úhrad a možnosť vzniku neplatičstva. Odporúčané finančné zaťaženie domácností s úhradami za bývanie by nemalo prekročiť 40 % z ich rodinného rozpočtu. Hranica životného minima udáva možnú hranicu „existenčného minima“. Lepší obraz o finančnej situácii domácností, ktoré žiadajú o pridelenie sociálneho bývania, umožňuje metodika merania chudoby EU SILC.

Príjem pod hranicou rizika chudoby⁴⁰ má 33 % domácností, ktoré žiadajú o pridelenie sociálneho bytu. Domácnosti s tak nízkym príjmom majú ťažkosti čeliť neočakávaným výdavkom, strate zamestnania, zvýšeným výdavkom na vzdelávanie a i. Rovnako budú mať problém uhrádzať poplatky spojené s bývaním bez toho, aby neobmedzili výdavky v iných zložkách domácností napr. potraviny, kultúra, cestovanie, voľný čas. Domácnosti dlhodobo vystavené deprivácii z dôvodu nedostačujúceho príjmu sú výrazne viac ohrozené sociálnym vylúčením. Pri odpočítaní predpokladaného nájomného a poplatkov spojených s bývaním sa pod hranicou rizika chudoby ocitne až 61 % domácností žiadateľov. Celkovo v týchto domácnostiach žije 330 osôb vrátane detí, čo predstavuje 59,6 % osôb z celkového počtu čakaťelov na pridelenie sociálneho bývania v meste.

³⁸ Životné minimum je „politicky korektné“ označenie chudoby, ide o minimálnu hranicu príjmov, pod ktorou nastáva stav hmotnej núdze. Výška životného minima (platné k 30.06.2019) bola určená pre účelom prepočtu v zmysle metodiky MPSVR SR.

³⁹ Nájomné, plyn, el. energia, teplá voda a i. ...

⁴⁰ Osoby ohrozené príjmovou chudobou majú príjem nižší, ako je v príslušnom roku stanovená hranica chudoby. Hranica rizika chudoby je definovaná ako 60 % mediánu ekvivalentného disponibilného príjmu.





4 Možnosti sociálneho bývania



4.1 Výstavba sociálneho bývania

Výstavba sociálneho bývania v meste Žilina⁴¹ sa v najbližších rokoch bude zameriavať na výstavbu bytov bežného štandardu. Uvedená forma bývania je z dlhodobejšieho hľadiska výhodnejšia najmä z pohľadu kvality bývania pre obyvateľov mesta a vytvára väčšiu variabilitu zapojenia tohto typu bývania do rôznych programov bývania pre špecifické skupiny obyvateľov.

Uvedený spôsob zabezpečenia bývania predstavuje nosný pilier zabezpečovania bytového fondu v meste Žilina. Nová bytová výstavba z pohľadu lokalizácie nesmie vytvárať segregované osídlenia so sociálne homogénnym obyvateľstvom. Z urbanistického pohľadu výstavba nového sociálneho bývania musí prebiehať v zmiešaných celkoch s individuálnou výstavbou, výstavbou súkromných právnických osôb s cieľom dosiahnuť čo možno najširší sociálny mix. Bytová výstavba nájomných bytov pre sociálne účely by mala prebiehať v bytovom dome, polyfunkčnom resp. rodinnom dome⁴² ako aj vhodnou prestavbou nebytových priestorov⁴³. Uvedený spôsob prinesie elimináciu „zlých adries“ a vzniku mestských častí obývaných sociálne a najmä príjmovovo slabšími skupinami.

Jednou z hlavných úloh riadenia bytovej politiky na úrovni obce má byť zabezpečovanie cenovo dostupného, kvalitného a zdraviu nezávadného bývania. Z tohto dôvodu, nie je v budúcnosti vhodné uvažovať o výstavbe bytov nižšieho štandardu a štartovacích bytov prostredníctvom ktorých by nebolo možné dosiahnuť stanovený cieľ. V budúcnosti je potrebné v maximálne možnej miere podporovať výstavbu bytov bežného štandardu z dotácií Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva dopravy a výstavby SR.

4.2 Obstaranie sociálne bývania – kúpou bytu

Mestá a obce majú možnosť sociálne bývanie nadobúdať aj formou kúpy už existujúceho bytového fondu. Nákup bytov je možný za podmienok stanovených Ministerstvom dopravy a výstavby SR prípadne z rozpočtu samosprávy.

V zmysle zákona je možné zabezpečiť bytové jednotky kúpou bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome. V rodinnom dome musia byť rovnako nadobudnuté min. dva byty. Kúpou sa rozumie nadobudnutie bývania od stavebníka uvedeného v kolaudačnom rozhodnutí pričom od jeho nadobudnutia právoplatnosti neuplynulo viac ako 3 roky. Druhý spôsob je kúpa bytov od fyzických alebo právnických osôb z rozpočtu samosprávy. Mesto sa môže, s cieľom získať bytové jednotky do fondu sociálneho bývania, zapojiť do dražieb nehnuteľností, aktívne vyhľadávať vhodné ponuky na trhu s realitami. Výhodou takto nadobudnutého bytového

⁴¹ Integrálnou súčasťou bytovej politiky mesta musia byť efektívne spôsoby na rozširovanie a zabezpečovanie nového bytového fondu sociálneho bývania pre najširšie skupiny obyvateľov. Rovnako musí mať vytvorený mechanizmus na zabezpečenie už existujúceho bytového fondu t.j. neodpredávať byty do osobného vlastníctva po zákonom stanovenej lehote, ktorú si byty zo ŠFBR musia zachovať. Počet žiadateľov o sociálne bývanie bude v čase konzistentne rásť.

⁴² A to v prípade ak sa v rodinnom dome obstarávajú najmenej dva nájomné byty.

⁴³ Prostredníctvom nadstavby alebo prístavby v bytovom dome, nebytovej budove alebo stavebnými úpravami ostatných budov na bývanie resp. stavebnými úpravami nebytového priestoru musia vzniknú najmenej štyri nájomné byty.



fondy je jeho inkluzívny charakter. Bytové jednotky môžu slúžiť ako bežné sociálne bývanie v zmysle zákona, prípadne ako koncové bývanie pre vybrané skupiny obyvateľov v rámci sociálnej politiky (matky s deťmi, týrané matky s deťmi, odchovanci detských domovov, príslušníkov MP – „community policing“ a i.)

4.3 Obstaranie sociálne bývania – nájomom bytu

Zabezpečenie bytového fondu prostredníctvom nájmu je jednou so špecifických možností zabezpečenia bývania v krátkom čase. Využitím bežne dostupných portálov s komerčným nájomným bývaním vie mesto zabezpečiť bývanie konkrétnej cieľovej domácnosti (rodina v kríze, týraná osoba a i.) Mesto bude vystupovať v úlohe nájomcu a domácnosť, prípadne jednotlivec, ktorému mesto prideli prenajatý byt, bude v úlohe podnájomníka. Podnájomník bude uhrádzať regulované nájomné, čím sa dosiahne cenová dostupnosť bývania. Pri aplikovaní uvedeného nástroja v bytovej politike z dlhodobého hľadiska je potrebné vyhľadávať vlastníkov bytov prenajímajúcich nehnuteľnosť za účelom dlhodobých nájomov. Tým, že nájomcom je samospráva, vytvára si dostatočný priestor na vyjednávanie o výške nájomného a jeho dĺžke. Mnohí prenajímatelia bytov môžu uprednostňovať dlhodobé a stabilné podnájmy. Samospráva sa stáva garantom pravidelnosti v úhradách a dlhodobého nájmu, začo bude vyžadovať zníženie nájmu oproti nájmu trhového.

4.4 Vytvorenie fondu na zabezpečovanie sociálneho bývania

Efektívna bytová politika nesie nemalú finančnú záťaž pre samosprávu. Pre tieto účely by mesto malo založiť fond na podporu bývania. Finančné prostriedky z fondu budú využívané na vysporiadanie pozemkov určených pre ďalšiu výstavbu sociálneho bývania, prenájom bytového fondu, kompenzáciu nájomného s cieľom regulovať výšku nájmu pre podnájomníkov, kúpu bytového fondu a i. Za účelom získania finančných prostriedkov do fondu na podporu bývania je potrebné „presmerovať“ časť daní z nehnuteľností, finančné prostriedky získané z predaja pozemkov a nebytových priestorov nevhodných na prestavbu na bytový fond, avšak najmä celkové budúce výnosy z miestneho poplatku za rozvoj. Výnosy z VZN o miestnom poplatku za rozvoj budú využité na zabezpečovanie sociálneho bývania v meste.

4.5 Programy sociálneho bývania – špecifické skupiny

Nevylúčiť žiadnu časť obyvateľov z prístupu k bývaniu je jedným zo základných prvkov dobre fungujúcej bytovej politiky. Medzi najväčšie formy zlyhania zabezpečovania služieb pre obyvateľov zo strany samosprávy patrí výskyt osôb bez domova. Podľa Európskej typológie vylúčenia z bývania a bezdomovectva (ETHOS) sem patria osoby, ktoré nemajú strechu nad hlavou, sú bez ubytovacej jednotky (bytu, domu), osoby žijúce v podmienkach neistého bývania



(neexistencia nájomných vzťahov, krátkodobé nájomy a i.), ale aj osoby žijúce v nevyhovujúcom bývaní.⁴⁴

Medzi najviac preferované prístupy v riešení bezdomovectva v európskom priestore sú modely Housing first a housing ready. Každý model má svoje výhody/nevýhody pri aplikovaní na vybrané skupiny obyvateľstva. Východiskovou filozofiou modelu housing ready – prestupné bývanie je zásluhovosť. Model prestupného bývania vyžaduje vybudovanie viacerých zariadení (stupňov bývania) medzi ktorými jednotlivci a domácnosti prechádzajú podľa dopredu stanovených kritérií. Výsledkom je dosiahnutie samostatného sociálneho bývania. Prechod jednotlivými stupňami bývania (od krízového bývania až po štandardné sociálne bývanie) je obojsmerne priechodný proces, čo prirodzene vytvára tlak na účastníkov programu. Model vychádza z presvedčenia, že osoby žijúce bez domova prípadne osoby ohrozené bezdomovectvom sa najsôr musia naučiť kompetencie smerujúce k udržaniu vlastného bývania.

Model prestupného bývania je náročný na vybudovanie a udržiavanie funkčných stupňov bývania, odborných zamestnancov, konečného sociálneho bývania. Skúsenosť z krajín, kde uvedené modely fungujú si 40% účastníkov programu bola schopná dlhodobo udržať vlastné bývanie. Housing ready je vhodný pre skupiny obyvateľov, ktorí disponujú veľmi nízkymi schopnosťami udržať si sociálne bývanie.

Model housing first je pružný a ekonomicky menej nákladný. Rovnako musí byť zabezpečené koncové bývanie vo forme sociálneho bývania, avšak klientovi sa prideliť bývanie ako prvé spolu s odborným podporným tímom pracovníkov (sociálny pracovník, právnik, pedagóg a i.). Oproti predchádzajúcemu modelu odpadávajú náklady spojené so zriadením a prevádzkovaním rôznych stupňov bývania. Až 80% osôb a domácností si bola schopná po absolvovaní modelu housing first udržať bývanie aj naďalej.

Spomenuté modely majú svoje miesto v aplikovaných modeloch bývania v samosprávach. Pri funkčnom nastavení už existujúcich bytových jednotiek je možné náklady na model prestupného bývania znížiť, avšak mesto sa nevyhne zvýšeným výdavkom na túto časť bytovej a sociálnej politiky.

Mnohé domácnosti, ktoré žiadajú o pridelenie sociálneho bývania majú tak nízky príjem⁴⁵, ktorý nebude postačovať na úhradu služieb spojených s bývaním a na náklady na život domácnosti. U mnohých domácností bude hroziť znížená schopnosť úhrady nájomného a naopak sa zvýši možnosť vzniku neplatičstva. Bytová politika musí reflektovať na daný stav a musí obsahovať nástroje na pomoc nízkopríjmovým rodinám. Ide najmä o stratifikáciu výšky nájomného podľa príjmu domácnosti, prípadne vytvoriť mechanizmus doplatku na nájomné a služby spojené

⁴⁴ V aktuálne platnom Komunitnom pláne sociálnych služieb Mesta Žilina 2019 – 2023 je pre rok 2019 v rámci cieľovej skupiny: osoby ohrozené sociálnym vylúčením navrhnutá aktivita 1.1 Sčítanie osôb ohrozených stratou bývania a bez domova na území mesta (ETHOS)

⁴⁵ 12% domácností má príjem pod hranicou životného minima a 33 % žiadateľov má príjem pod hranicou rizika chudoby.



s bývaním. Príspevok na bývanie⁴⁶ je poskytovaný iba domácnostiam v hmotnej núdzi za zákonom stanovených podmienok. Mnoho domácností disponuje príjmami nad hranicou hmotnej núdze, avšak s ich výškou nebudú schopné komfortne pokryť finančné nároky spojené s bývaním.

Viac ako 40 % žiadateľov tvoria domácnosti s 1 dospelou osobou. Ich priemerný vek je 43 rokov. V prípade mladších ročníkov je u žiadateľov možné aplikovať zdieľané bývanie. Prostredníctvom uvedeného nástoja by mohli jednočlenné domácnosti žiadateľov riešiť na istý čas svoju bytovú núdzu. Rovnako by zdieľané bývanie bolo nápomocné odchovancom detských domov, prípadne osobám s nízkym príjmom, ktoré nebudú vysoko zaťažené výdavkami na bývanie vo výške 100 % nákladov na bývanie.

4.6 Prerozdeľovanie sociálneho bývania

Vhodne nastavené prerozdeľovanie sociálneho bývania⁴⁷ zabezpečuje dostupnosť sociálneho bývania domácnostiam, ktoré sú na zabezpečenie bývania odkázané. V súčasnosti sa bytový fond mesta prerozdeľuje medzi žiadateľov na základe podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu.⁴⁸ Prerozdeľovanie bytového fondu prostredníctvom poradovníka patrí medzi najviac využívaný spôsob u samospráv v SR.

Prerozdeľovanie bývania prostredníctvom poradovníka je málo pružný mechanizmus a to najmä pri malom počte novopostavených resp. novonadobudnutých bytových jednotiek mestom. Domácnosti s vysokou potrebou bývania často krát „uviaznu“ v poradovníku na pozícií, ktorá im neumožňuje akútne pridelenie sociálneho bývania, čo má nie zriedka negatívny dopad na rodiny a ich zdravie. Prerozdeľovanie nájomných práv prostredníctvom poradovníka, neumožňuje vytvárať sociálny mix v bytových domoch vo vlastníctve mesta.

Prostredníctvom bytovej politiky má mesto Žilina zabezpečovať, čo možno najširšie spektrum sociálneho bývania, pričom jeho prerozdeľovanie musí reflektovať na rôzne cieľové skupiny a životné situácie. Časť bytového fondu má byť prerozdeľovaná prostredníctvom poradovníka na základe trvalého pobytu, avšak časť bytového fondu sociálneho bývania môže byť dostupná prostredníctvom poradovníka aj obyvateľom s trvalým pobytom mimo mesta Žilina.⁴⁹

⁴⁶ Nárok na príspevok na bývanie má občan v hmotnej núdzi alebo niektorá z fyzických osôb, ktorá sa s občanom v hmotnej núdzi spoločne posudzuje. Výška príspevku na bývanie je 55,80 € mesačne, ak ide o jedného občana v hmotnej núdzi alebo 89,20 € mesačne, ak ide o občana v hmotnej núdzi a fyzické osoby, ktoré sa s občanom v hmotnej núdzi spoločne posudzujú.

⁴⁷ Podmienky prideľovania sociálneho bývania sa vykonáva na základe VZN 4/2017, 12/2017 a 4/2018 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Žilina.

⁴⁸ Žiadateľ je povinný si každoročne obnovovať žiadosť o pridelenie nájomného bytu „Žiadosťou o obnovenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu“. Ak žiadateľ v určenej lehote nepredloží žiadosť o obnovenie, jeho žiadosť bude vyradená z poradovníka a tým stráca svoje postavenie v ňom.

⁴⁹ Sprístupnením časti bytového fondu domácnostiam a jednotlivcom s trvalým pobytom mimo mesto Žilina sa zabezpečí „prílív“ obyvateľov mesta. Počet obyvateľov mesta neustále klesá. Pokles je spôsobený najmä odchodom obyvateľov z mesta. Vytvorením podmienok je možné aspoň čiastočne kompenzovať výpadok na podielových daniach práve možnosťou prisťahovania na trvalý pobyt do mesta Žilina.



K zaevidovaniu žiadosti žiadateľa o pridelenie bytu s trvalým pobytom mimo Žiliny je potrebné získať súhlas primátora mesta na základe odôvodnenej žiadosti.

Pri prideľovaní sociálneho bývania je schopnosť samosprávy pracovať s dátami žiadateľov nesmierne dôležitá. V mnohých životných situáciách je dôležité zabezpečenie bývania v čo možno najkratšom čase. V takých prípadoch je štandardný poradovník neefektívny. Nevyhnutné je vytvoriť databázu ukazovateľov, prostredníctvom ktorých, bude možné vyhodnotiť bytovú núdzu žiadateľov s možnosťou ich vzájomnej komparácie.⁵⁰ Výsledkom takto spracovanej databázy žiadateľov je možnosť samosprávy identifikovať domácnosti, ktoré potrebujú pomoc prostredníctvom sociálneho bývania čo najskôr. Nie zriedka bude nevyhnutné spojiť distribúciu sociálneho bývania aj s priamymi intervenciami pomáhajúcich profesií (sociálny pracovník, pedagóg, psychológ, právnik a i.). Domácnosti odkázané na pomoc pomáhajúcich profesionálov je možné regulovane integrovať (odporúčaná hranica 5% až 10% bytových jednotiek v bytovom dome) do širšej spoločnosti. Uvedeným spôsob je možné integrovať vybrané domácnosti a vytvárať sociálny mix.

Práca s databázou žiadateľov umožní mestu prideľovanie sociálneho bývania adresnejšie. Pre každý druh sociálneho bývania (z pohľadu jeho nadobudnutia) je potrebné nastaviť spôsob výberu budúcich nájomníkov na základe sociálno-ekonomickej situácie domácnosti.

⁵⁰ V súčasnosti môže primátor mesta prideliť byt žiadateľovi z poradovníka aj mimo poradia. Pri prideľovaní má prihliadať najmä na kritéria uvedené vo VZN. Niektoré ukazovatele uvedené vo VZN nie sú merateľné a najmä domácnosti, ktorým bolo uvedeným spôsob pridelené bývanie neboli porovnávané s ostatnými domácnosťami v poradovníku.



Príloha A

Byty bežného štandardu ŠFRB:

Ulica	Počet bytov
Jura Hronca 3407/1, 3	27
Jura Hronca 3408/5, 7, 9	47
Jura Hronca 3409/11, 13	28
Jura Hronca 3366/15, 17	24
Jura Hronca 3365/19, 21, 23, 25	50
Korzo 3398/10, 12	32
Korzo 3453/4, 6	32
Korzo 3406/5, 7	21
Korzo 3405/1, 3	20
Korzo 3399/17, 19	21
Korzo 3466/11, 13	20
Korzo 8434/29, 31	21
Korzo 8435/33, 35	21
Borová 8110/43, 45	32
Petzvalova 8598/1, 3, 5, 7, 9	62
Petzvalova 8502/43C, 43D	26
Petzvalova 8501/43A, 43B	40
Kempelenova 3403/45, 47, 49	37
Kempelenova 3401/39, 41, 43	37
Kempelenova 3404/35, 37	24
Kempelenova 3402/29, 31, 33	36
Kempelenova 3414/25, 27	23
Segnerova 3400/2, 4, 6	36

Byty nižšieho štandardu - ŠRFB

Ulica	Počet bytov
Bratislavská 8535/36A	9
Bratislavská 8593/50A	9

Byty postavené z prostriedkov dotácie MDV SR - byty bežného štandardu:

Ulica	Počet bytov
Jedlíkova 3427/27, 29, 31	36
Petzvalova 3369/17, 19, 21	26

Byty vo vlastníctve mesta (obstarané z rozpočtových prostriedkov mesta):

I. kategórie

Solinky, Vlčince, Hliny, Staré mesto, Hájik, Predmestská 1610/86, Košická 8392/2A,
Pri Rajčianke 2911/40, 3620/60, Karpatská 3500/10

II. - IV. kategórie

Staré mesto, ulica Bratislavská (mimo bytov ŠFRB)



Mestský úrad v Žiline
Námestie obetí komunizmu 1
010 36 Žilina

