

***PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA OBCE
NESVADY NA ROKY 2014-2023***



Schválené: uznesením OZ Nesvady č. 39/2014 – XII. zo dňa 27.02.2014

OBSAH

ÚVOD	3
I. ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA	5
A. ZHODNOTENIE STAVU BYTOVÉHO FONDU	5
1 Existujúci bytový fond	5
2 Veľkosť bytového fondu a jeho štruktúra	6
B. OBYVATEĽSTVO	9
1 Analýza vývoja obyvateľstva	9
C. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA	11
D. BILANCIA POTRIEB ROZVOJA BÝVANIA	
II. PROGRAMOVÁ ČASŤ	14
A. RÁMCOVÉ CIELE BYTOVEJ POLITIKY NA OBDOBIE 10 ROKOV	14
B. PRIORITY ROZVOJA BÝVANIA NA 10 ROKOV	15
C. PREHĽAD PLÁNOVANÝCH BYTOVÝCH STAVIEB	16
PRÍLOHA	

ÚVOD

Dôvod spracovania

Program rozvoja bývania obce Nesvady je strednodobý strategický dokument s lokálnym charakterom, ktorý vytvára predpoklad pre plánovitý rozvoj bývania v obci. Jeho cieľom je:

- a) vytvoriť podmienky pre zabezpečenie bývania rôznych skupín obyvateľov v byte, ktorý zodpovedá ich nárokom na kvalitu bývania a príjmovej situácii,
- b) vytvoriť priestor pre partnerstvo medzi verejným, súkromným a mimovládny sektorom v oblasti rozvoja bývania,
- c) rešpektovať princípy trvalo udržateľného rozvoja.

Program rozvoja bývania obce Nesvady je v súlade s platným Územným plánom obce Nesvady a nadväzuje na Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Nesvady schváleným na roky 2011 – 2017. Berie do úvahy aktuálny stav a predpokladaný vývoj demografie v obci, štruktúru bytového fondu a požiadavky obyvateľov.

Program zohľadňuje reálne možnosti samosprávy v oblasti lokálnej bytovej politiky.

V Programe rozvoja bývania sú použité údaje zo sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011, aktuálnej evidencie Obecného úradu v Nesvadoch a územnoplánovacej dokumentácie Obce Nesvady.

Východiská programu rozvoja bývania

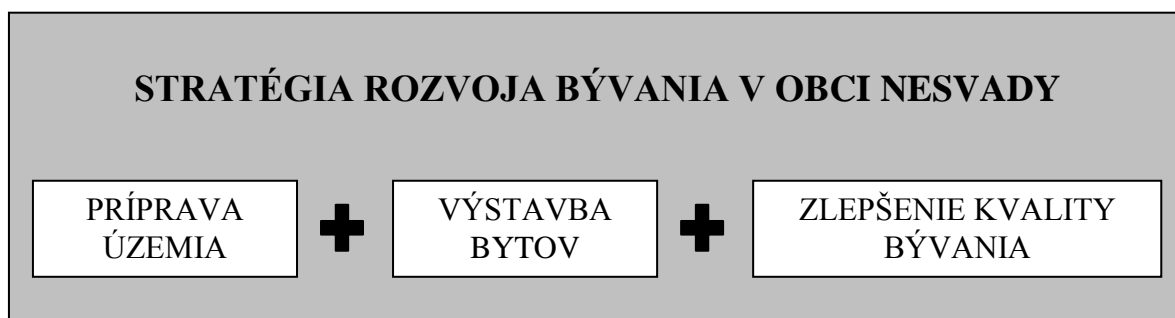
Funkcia obce je v oblasti bývania veľmi rôznorodá. Rozvoj bývania a zvyšovanie jeho kvality súvisí v každom prípade s lokálnou ekonomickou a sociálnou situáciou obyvateľstva a s postupom urbanizácie a investičného rozvoja v jednotlivých obciach a regiónoch (dopravná dostupnosť, školstvo, zdravotníctvo, zamestnanecké príležitosti a pod.).

Pre prípravu lokálnej bytovej politiky a kvalifikovaného odhadu potrieb bytov je potrebný veľký súbor informácií o súčasnom stave jednotlivých zložiek ovplyvňujúcich lokálny bytový trh, ktoré je potrebné vyhodnotiť a vzájomne zosúladiť.

Návrh zohľadňuje reálne možnosti samosprávy v oblasti lokálnej bytovej politiky.

Stratégia rozvoja bývania v obci Nesvady je zameraná na 3 oblasti:

1. príprava územia,
2. výstavba bytov,
3. zlepšenie kvality bývania.



Medzi priority samosprávy patrí:

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

príprave územia,

- zabezpečiť sociálne bývanie v obci v nevyhnutnom rozsahu,
- zvýšiť starostlivosť o bytový fond v obci,
- revitalizovať obytné zóny v obci.

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

- v trhovom hospodárstve občan nesie primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania,
- úlohou obce je najmä vytvárať podmienky pre rozvoj bývania.

Modelovanie predpokladaných potrieb vo sfére bývania pre konkrétnu lokalitu (sídlo), je náročná úloha. Dôvodom je skutočnosť, že absentuje základná údajová báza, ktorá by hoci len nepriamo monitorovala predpokladaný rozsah potreby zo strany populácie konkrétneho sídla. Dostupné štatistické údaje nie sú schopné pokryť potrebné údaje v tejto oblasti. Do značnej miery sa to vzťahuje aj na údaje zo sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktorých aktuálnosť veľmi rýchle starne. Aj v tomto prípade môžu sledované sociálne znaky populácie len čiastočne napovedať, resp. pomôcť pri odhadoch bytovej potreby v sociálnych súvislostiach. Rovnako z údajov, ktoré sa sledujú na úrovni obecných samospráv, sa dajú často len nepriamo a fragmentárne predpokladať očakávané požiadavky vzťahujúce sa na riešenie bytovej otázky.

V nasledovnom sú analyzované jednotlivé časti, ich hodnotenia a vzájomné prepojenia potrebných súvislostí.

I. ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA

A. ZHODNOTENIE STAVU BYTOVÉHO FONDU

1 Existujúci bytový fond

Štruktúra a využívanie existujúceho bytového fondu je jedným z východísk pre formovanie zámerov bytovej politiky a skvalitňovania úrovne bývania predovšetkým preto, že má dlhú fyzickú životnosť a náklady na jeho prípadnú likvidáciu sú značné – výrazne predražujú prípadnú novú výstavbu na terajších zastavaných plochách. Dlhovekosť a relatívne „tuhé“ stavebnotechnické riešenie významne obmedzujú možnosti meniť dispozičné riešenia a sú neraz limitom pre riešenie kvalitatívnych parametrov pre jednotlivých užívateľov bytov. Morálne zastarávanie bytového fondu voči rastúcim nárokom na kvalitu bývania je rýchlejšie ako hranica technickej životnosti a v súčasnosti ovplyvňuje zo strany obyvateľov stranu dopytu.

Bytový fond obce Nesvady sa sústreďuje v tradičných rodinných domoch, ale významnou mierou sú zastúpené aj bytové domy. Úroveň bývania je jednou zo základných charakteristík životnej úrovne obyvateľstva. Jej vývoj úzko súvisí s rastom počtu obyvateľstva, jeho štruktúrou a rozmiestnením. Ovplyvňuje úroveň reprodukcie pracovných síl, pôsobí na celkový životný štýl obyvateľstva. Bývanie a jeho úroveň patrí k dôležitým aspektom celkových životných podmienok obyvateľstva. Byt neplní iba materiálnu funkciu prirodzených potrieb rodiny ako základnej jednotky spoločnosti, zároveň je výraznou zložkou kultúrneho štandardu obyvateľstva a v nemalej miere aktívne pôsobí na regeneráciu ľudí.

Základným predpokladom efektívneho riešenia rozporov v ponuke existujúceho bytového fondu a špecifikovaným dopytom je postupná zmena návykov na celoživotné fixovanie k bytu, dostatočná ponuka novej výstavby, rozvinutý trh s existujúcimi bytmi, adekvátne ponuka bývania pre špecifické skupiny obyvateľstva so špecifickými potrebami bývania buď z objektívnych alebo subjektívnych dôvodov.

Nová výstavba je nástrojom postupného prispôsobovania ponuky na bytovom trhu na uspokojovanie dopytu. Potenciál novej výstavby pre novú kvalitu dopytu je však podstatne nižší ako možné zmeny vo využívaní existujúceho bytového fondu, preto pre vytváranie primeranej ponuky bytov je často podstatnejší existujúci bytový fond (najmä v obciach s nerastúcim počtom obyvateľov - t.j. tam kde sa nevytvára dopyt po raste počtu bytov).

Pohybom v rámci existujúceho bytového fondu je možné aj pri stagnácii novej výstavby riešiť mnoho problémov adekvátnej vybavenosti obyvateľstva bytmi bez nárokov na investície nielen do novej výstavby bytov ale aj na investície do technickej infraštruktúry nových lokalít pre bytovú výstavbu.

Podstatnými charakteristikami pre analýzu existujúceho bytového fondu sú:

- počet bytov, ich veková a kvalitatívna štruktúra,
- charakter zástavby – rodinné domy, bytové domy, výška zástavby a pod.,
- stavebnotechnické a užívateľské parametre vo vzťahu k aktuálnym požiadavkám na bývanie a náklady na bývanie,
- využívanie bytového fondu vzhľadom na veľkosť a charakter domácností.

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

2 Veľkosť bytového fondu a jeho štruktúra

Bytový fond obce Nesvady trvale rastie, počet bytov sa od Sčítania obyvateľov, bytov a domov (SOBD) v roku 2001 do SOBD v roku 2011 zvýšil o 53 bytov a do konca roku 2013 o ďalších 35 bytov.

	2001		2011		2013	
	Počet bytov	%	Počet bytov	%	Počet bytov	%
Trvalo obývané byty	1538	85,97	1591	87,51	1619	87,70
Neobývané byty	251	14,03	227	12,49	227	12,30
Spolu	1789	100	1818	100	1846	100

Miera využitia bytového fondu pre trvalé bývanie sa minimálne zvýšila – počet neobývaných bytov podľa SOBD sa znížil z 251 v roku 2001 na 227 v roku 2011.

Vývoj bytového fondu od SOBD v roku 2011

- v období od SOBD v roku 2011 do konca roku 2013 bolo vydaných 7 stavebné povolenia na výstavbu nových rodinných domov a 1 polyfunkčný dom s 9 bytovými jednotkami,
- v období od SOBD v roku 2011 do konca roku 2013 pribudlo v obci 18 rodinných domov a 1 bytový dom s 18 bytovými jednotkami. Podľa kolaudačných rozhodnutí bolo v hrubom prírastku 35 bytov v rodinných a bytových domoch (100%). Súčasne ubudlo 7 bytov (úbytok – zbúrané rodinné domy). Čistý prírastok bytového fondu je teda 28 bytov.

Veľkostná štruktúra trvalo obývaných bytov (vyjadrená počtom izieb v byte) je ovplyvnená podielom bytov v rodinných domoch, kde je zväčša vyššia izbovosť ako v bytoch v bytových domoch hromadnej bytovej výstavby bez možnosti veľkých dispozičných zmien.

Ťažiskovou veľkostnou kategóriou sú 3 izbové byty, ktoré v roku 2001 tvorili 34,9% trvale obývaných bytov, 5 a viac izbové byty tvorili len 26,5% a 1 izbové byty 0,9%.

V roku 2011 3 izbové byty tvorili 37,9% trvale obývaných bytov, 5 a viac izbové byty tvorili len 27,8% a 1 izbové byty 1,8%.

Priemerná veľkosť bytu vyjadrená obytnou plochou rastie. Tento trend je ovplyvnený predovšetkým rastom podielu viacizbových bytov a rodinných domov.

Situácia bývania v obecných bytoch je nasledovná:

V tabuľke je uvedený prehľad podlahovej plochy obecných bytov a bytov vo vlastníctve obce Nesvady.

Plocha	Počet obecných bytov a bytov vo vlastníctve obce Nesvady podľa podlahovej plochy bytu						SPOLU
	20-30 m ²	30-40 m ²	40-50 m ²	50-60 m ²	60-70 m ²	70-80 m ²	
Počet bytov	19	7	21	17	13	6	83

- kombinovaním vplyvov obložnosti nových bytov, zníženia počtu bývajúcich odst'ahovaním a úbytkom možno preplnených bytov sa dosiahla primeranejšia obložnosť

bytov najmä v skupine dvoj a trojizbových bytov. Nadmerná obložnosť zostala u garzoniiek a jednoizbových bytov (2,3 osoby/byt)

Analýza **vekovej štruktúry** bytového fondu je základom pre kvantifikáciu náročnosti na opravy, údržbu a modernizáciu, ako aj potrebných náhrad za odpad bytového fondu z dôvodu prekročenia technickej životnosti domov.

Na základe výsledkov SOBD v roku 2011 možno charakterizovať bytový fond v obci takto:

- 502 bytov bolo starších ako 80 rokov (z toho bola polovica v rodinných domoch – 250 bytov) – sú to byty, ktoré sú z ekonomického hľadiska odsúdené na likvidáciu, čo ale nemusí byť totožné so stavebno-technickým stavom, ktorý po určitej rekonštrukcii môže byť aj naďalej vhodný na bývanie z dôvodu možnej dispozičnej flexibility,
- 180 bytov bolo starších ako 50 rokov. Jedná sa predovšetkým o rodinné domy – vzhľadom na vek možno tieto byty označiť za nižší štandard bývania. Domy si vyžadujú nákladnejšiu modernizáciu najmä v prípadoch užívania mladšími obyvateľmi,
- najväčšiu skupinu tvoria domy postavené v rokoch 1946 – 1990 bolo postavených 1089 bytov. Táto veková skupina domov bude vyžadovať od vlastníkov značné investície nielen do stredných a veľkých opráv, ale aj do znižovania teplo-technických vlastností stavebných konštrukcií a do ďalších opatrení na zníženie spotreby tepla,
- byty mladšie ako 20 rokov postavené v rokoch 1991-2000 tvorili 80 bytov (4,8% bytového fondu) v roku 2011. Pri výraznom poklese novej výstavby bytových domov a vcelku stabilnou výstavbou rodinných domov bola štruktúra postavených bytov odlišná od výstavby v skorších rokoch,
- v rokoch od 2001 do roku 2010 bolo postavených 48 bytov. Táto výstavba bola ovplyvnená hospodárskou krízou a nízkou ekonomickou stabilitou obyvateľov obce,
- v období od roku 2011 do konca roku 2013 bolo postavených 35 bytov,
- bytov mladších ako 25 rokov je v súčasnosti 674 (40,38 % bytového fondu).

Kvalitatívnu štruktúru trvalo obývaných bytov možno označiť za veľmi dobrú – počet bytov III. a IV. kategórie možno označiť za nepodstatný.

Vlastnícka štruktúra bytov v bytových domoch sa veľmi dynamicky menila, v období medzi rokmi 2001 a 2011 odpredaj a prevod vlastníctva bytov výrazne znížil počet bytov vo vlastníctve bytových družstiev.

Obývané domy podľa formy vlastníctva					
z toho					
Fyzické osoby	Štát	Obce	Iné právnické osoby	Kombinácia vlastníkov	iné
1371	0	5	4	28	8

Bytový fond vo vlastníctve obce sa zvyšoval. Súčasný stav obecného bytového fondu sa dá charakterizovať nasledovne:

		stav k 31.12.2009	Stav k 31.12.2013	Rozdiel
Počet obecných bytov	b.j.	47	83	+ 36
Celková plocha bytov	m ²	2087,76	3937,27	+ 1 849,51
Priemerná veľkosť	m ² /byt	44,42	47,44	+ 3,02
Plochy na 1 bývajúceho	m ² /osoba	20,07	20,83	+ 0,76
Byty podľa počtu izieb	G+1 izb.	26	26	0
	2 izb.	14	50	+ 36
	3 izb.	7	7	0
Počet bývajúcich celkom	osoby	104	189	+ 85
Počet bývajúcich podľa izbovosti	G+1 izb.	41	37	- 4
	2 izb.	37	130	+ 93
	3 izb.	26	22	- 4
Priemerná obložnosť	osoby/byt	2,2	2,3	+ 0,1
Priemerný počet osôb v byte podľa izbovosti	G+1 izb.	1,6	1,4	- 0,2
	2 izb.	2,6	2,6	0
	3 izb.	3,7	3,1	- 0,6

B. OBYVATEĽSTVO

1 Analýza vývoja obyvateľstva

Okolie obce Nesvady sa vyznačuje významným rurálnym charakterom. Hustota obyvateľstva mikropriestoru obce – okresu Komárno – je pod celoslovenským priemerom, priemerná hustota obyvateľstva je pod 100 osôb/km².

Počet obyvateľov obce mal v poslednom polstoročí klesajúcu tendenciu až do 2001 – keď počet obyvateľov obce klesol o vyše 400 osôb v porovnaní s rokom 1971. Pri SODB k 26.5.2001 obec mala 5014 trvale bývajúcich obyvateľov. Na základe sčítania obyvateľov v roku 2011 má obec Nesvady 5068 obyvateľov.

Tab. 4: Vývoj počtu obyvateľstva obce Nesvady

Rok	Počet obyv.
1971	5461
1981	5378
1991	5125
2001	5014
2007	5041
2008	5042
2009	5044
2010	5040
2011	5068
2012	5010
2013	5092

Prameň: Obecný úrad Nesvady, SODB 2001, SODB 2011

Ekonomická a sociálna situácia obyvateľov obce Nesvady sa odráža na spoločenskom vedomí i správaní. Zmenená životná situácia vplýva na hodnotenie prebiehajúcich zmien a utvára novú spoločenskú klímu vrátane populačnej.

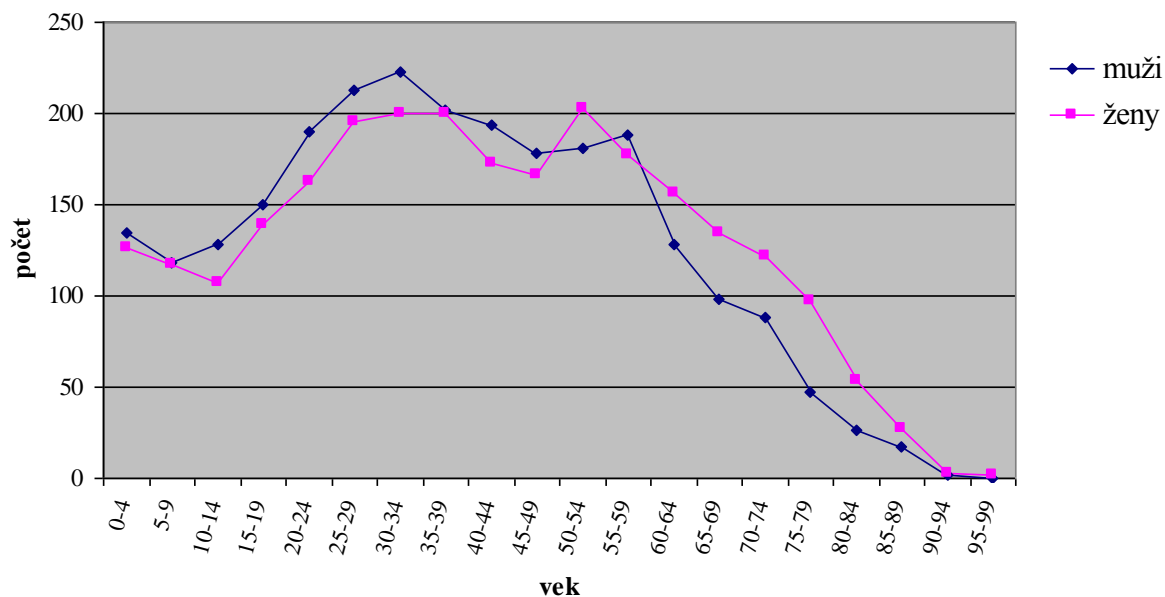
V období transformácie vzrástli príjmové a sociálne rozdiely, diferencovali sa možnosti získania bytu, objavili sa ohrozenia a obavy zo straty zamestnania, čo v konečnom dôsledku viedlo a vedie k diferencovanému prístupu k takým rozhodnutiam, ako je uzatvorenie manželstva, založenie rodiny a počet detí.

Z hľadiska priestorového hodnotenia dochádzky do zamestnania je časť pracovnej sily zamestnávaná v blízkych mestských sídlach (Nové Zámky, Kolárovo, Hurbanovo). Podľa výsledkov sčítania obyvateľov v roku 2011 žije v obci 2584 ekonomicky aktívnych osôb.

Početnosť obyvateľstva v priestore je dôležitým faktorom rozvoja, lebo vytvára silnejšie trhové pole pre firmy ako aj ponuku práce. Rozmiestňovanie obyvateľstva a ekonomických aktivít sú navzájom prepojené a podmieňujúce sa procesy. Firmy priťahujú pracovné sily a ich odvetvová štruktúra ovplyvňuje kvalitu t.j. vzdelanostnú úroveň a vekovú štruktúru.

V štruktúre trvale bývajúcего obyvateľstva podľa pohlavia iba minimálne prevládajú ženy s 50,6 % (abs. 2562 obyv.) nad mužmi s 49,4 % (abs. 2506 obyv.). V štruktúre ekonomicky aktívnych osôb je úplne opačný stav.

Obyvateľstvo podľa veku a pohlavia



Prameň: SODB 2011

V ďalšom výhľadovom období sa ráta s rýchlejšim oživením hospodárskych činností a tým aj s ich aktívnejším vplyvom na demografický vývoj. Predpokladanú veľkosť obce bolo potrebné stanoviť tak, aby vytvárala dostatočné priestorové a funkčné rezervy pre harmonický rozvoj obce a očakávané zvýšenie podnikateľských záujmov obyvateľstva obce ale aj regionálnych a mimoregionálnych podnikateľských subjektov. Vo výhľadových veľkostiach obce Nesvady je premietnutý nárast počtu obyvateľov z vlastných zdrojov obce (prirodzené prírastky) ako aj dosídľovanie disponibilného obyvateľstva z iných sídiel.

C. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA

Kritéria pre investovanie do výstavby bytov sa líšia podľa očakávaní investorov. Obce, ktoré by mali zabezpečovať bývanie domácností z rôznych dôvodov vylúčených z trhu, investujú bez očakávaní ziskov (používajú verejné finančné prostriedky) a zároveň z praktických dôvodov očakávajú, že nájomné pokryje minimálne potreby opráv a údržby. Nezanedbateľná je aj potreba tvorby zdrojov na reprodukciu bytového fondu aj keď toto hľadisko zatiaľ obce nepreferujú, pretože životnosť bytových nehnuteľností ďaleko prekračuje horizont účinkovania samosprávy. Záujmom investovania súkromného kapitálu je nielen tvorba zdrojov na priebežnú údržbu a opravy, ale aj na modernizáciu, likvidáciu. Nezanedbateľné sú kritéria efektívnosti investovania vyjadrené dobou návratnosti investície a primeranosťou zisku (napr. v porovnaní s inými formami investovania). Aj keď bez účasti prostriedkov štátneho rozpočtu dojednávajú nájomné dohodou (čo by malo umožniť majiteľom dojsť k nákladovému alebo ekonomickému nájomnému), nie je možné očakávať výraznejšiu rast investovania súkromného kapitálu do bytovej výstavby, pretože brzdu sú finančné schopnosti záujemcov o bývanie – ak by mala byť cena nájomného vyššia alebo rovnaká ako priebežné náklady financovania vlastného bývania (ktoré sú v podstate rovnaké ako u ktoréhokoľvek investora), domácnosti uprednostia kúpu bytov do vlastníctva ak sa rozhodujú dlhodobejšie bývať na jednom mieste (v jednej obci). Nájomné bývanie na úrovni reprodukčných nákladov je akceptovateľné len pre patrične solventné domácnosti, ktoré zároveň uvažujú len o prechodnom bývaní.

Financovanie výstavby nájomných bytov výhradne z príjmov obcí sa ukázalo ako nemožné aj napriek tomu, že obce mali povinnosť vytvárať z predaja komunálnych bytov Fond rozvoja bývania obce, ktoré vzhľadom k regulácii ceny prostredníctvom zákona boli veľmi malé. Bez pomoci štátnych prostriedkov boli štátom prijaté bytové politiky pre tento bytový sektor nerealizovateľné.

V súčasnosti závisí od schopnosti obcí združovať prístupné finančné zdroje za účelom postarať sa o bývanie pre domácnosti neschopné obstaráť si bývanie v trhových podmienkach. V súčasnosti výstavbu, údržbu, opravy a modernizáciu nájomných bytov vo vlastníctve obcí možno financovať najmä prostredníctvom:

- štátnych dotácií na výstavbu bytov podľa špecifických kritérií a zvýhodnených úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Prípadnými inými zdrojmi financovania môže byť:

- obecný rozpočet,
- vybraté nájomné,
- programy zahraničnej pomoci,
- združovanie prostriedkov v rámci partnerstva s charitou, donormi, podnikateľmi a zamestnávateľmi (PPP projekty),
- finančné prostriedky získané bankovými úvermi a úvermi zo zahraničných fondov.

Štátne dotácie sa poskytujú na:

- obstaranie nájomného bytu na účel sociálneho bývania,
- obstaranie technickej vybavenosti,
- odstránenie systémovej poruchy bytového domu.

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

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

D. BILANCIA POTRIEB ROZVOJA BÝVANIA

Dôležitým ukazovateľom bývania rodín je spoločné bývanie domácností. Napriek tomu, že v mnohých prípadoch ide o vzájomne želané spolužitie (tzv. viacgeneračné rodiny), väčšina spoločného bývania je dôsledkom nevyriešeného bytového problému. Problém bytového fondu sa týka mladých rodín a osamelých osôb.

Úroveň bývania a jej vzťah k úrovni vybavenia bytu a jeho následného zaradenia do bytovej kategórie nie je taký jednoznačný. Nárast počtu obyvateľov v poproduktívnom veku vyvoláva potrebu výstavby malometrážnych bytov v domoch s opatrovateľskou službou a v penziónoch.

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

Úroveň bývania nie je priamo podmienená len novou výstavbou, ale významne ju ovplyvňuje aj existujúci bytový fond. Bytový fond je v prevažnej miere v osobnom vlastníctve a byty postupne prechádzajú individuálnou rekonštrukciou vlastníkmi bytov. Revitalizácia existujúceho bytového fondu smeruje k skvalitneniu bývania, predovšetkým k znižovaniu nákladov na energie, ktoré v súčasnosti tvoria hlavnú časť nákladov na bývanie.

Obec Nesvady eviduje k 31.12.2013 spolu **27** žiadostí o pridelenie bytu. Potreba bytov podľa evidovaných žiadostí:

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	Spolu
Počet podaných žiadostí	44	41	23	31	27	166
Počet pridelených bytov	22	14	10	15	9	70

Väčšinu žiadostí o pridelenie bytu si podali rodiny, ktoré by uprednostnili bývanie v nájomných bytoch alebo bytoch nižšieho štandardu pred výstavbou rodinného domu.

Žiadosti si záujemcovia o byty podávajú priebežne a je predpoklad, že ich počet sa bude zvyšovať. Potreba bývania prevyšuje možnosti novej bytovej výstavby, čo nepriaznivo vplýva na prirodzenú reprodukciu populácie a obmedzuje mobilitu obyvateľstva. Rozvoj bytovej výstavby je výrazne ovplyvňovaný výkonnosťou ekonomiky, disponibilnými zdrojmi vo verejnom a súkromnom sektore, dostupnosťou a cenami bytov.

II. PROGRAMOVÁ ČASŤ

A. RÁMCOVÉ CIELE BYTOVEJ POLITIKY NA OBDOBIE 10 ROKOV

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015 konštatuje, že úloha štátu je predovšetkým vo vytváraní potrebného právneho a ekonomického prostredia, stimulujúceho rozvoj bývania. Ako hlavné poslanie obce v oblasti rozvoja bývania menuje predovšetkým nasledovné úlohy:

- zabezpečovať obstarávanie, schvaľovanie a aktualizovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón,
- spracovávať programy rozvoja bývania obce vrátane programov obnovy bytového fondu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, ktoré môžu byť súčasťou programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce a vytvárať vhodné podmienky pre ich realizáciu,
- koordinovať s účastníkmi procesu rozvoja bývania zabezpečovanie pozemkov a výstavbu technickej infraštruktúry pre výstavbu bytov,
- vytvárať podmienky pre obnovu bytového fondu a obnovu obytného prostredia a aktívne spolupôsobiť pre zvyšovanie povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav a vzhľad bytového fondu a obytného prostredia,
- koordinovať činnosť všetkých účastníkov procesu rozvoja bývania a podieľať sa na ňom,
- skvalitňovať správu a hospodárenie s obecným bytovým fondom,
- vytvárať databázu o stave bývania, bytového fondu a pod.,
- zlepšiť technický stav jestvujúceho bytového fondu a znížiť energetickú náročnosť budov.

V rámci obnovy bytového fondu a revitalizácie obytného prostredia je možné počítať s čiastočným riešením pri nadstavbách bytových domov.

Nájomné bývanie

Verejný nájomný sektor by mal slúžiť predovšetkým pre zabezpečenie sociálneho bývania, a teda by mal byť využívaný takými obyvateľmi, ktorí si nemôžu obstaráť bývanie na voľnom trhu. Z uvedeného dôvodu by mal tento sektor fungovať na princípe neziskovosti, aby hospodárenie s ním nebolo stratové, ale zároveň aby takéto bývanie bolo cenovo dostupné. Nájomné v tomto sektore by malo pokrývať všetky náklady spojené s obstaraním a prevádzkou nájomných bytov pri rešpektovaní princípu čo najnižšej obstarávacej ceny. Rešpektovanie týchto princípov si vyžaduje, aby bolo takéto bývanie ponúkané obcami a neziskovými organizáciami s priamou alebo nepriamou účasťou finančných zdrojov štátu pri jeho výstavbe. S cieľom zabezpečiť fyzickú a cenovú dostupnosť bývania vo verejnom nájomnom bytovom fonde sa ukazuje potreba menších bytov, ktorých je na trhu s bytmi nedostatok.

Opatrenia na skvalitnenie hospodárenia s verejným nájomným bytovým fondom:

- vypracovávať plán cyklickej údržby a opráv bytových domov, kde budú naplánované cykly a rozsahy opráv jednotlivých konštrukčných prvkov a prvkov technického zariadenia domov,
- aktívnym vymáhaním pohľadávok za nájomné kumulovať vymožené prostriedky na financovanie opráv domov,
- výberom dodávateľov zefektívniť proces vykonávania plánovaných i operatívnych opráv spravovaných domov,
- v spolupráci s domovými dôverníkmi zavčas odhaľovať nájomníkov, ktorí poškodzujú bytový fond a následne týchto postihovať.

B. PRIORITY ROZVOJA BÝVANIA NA 10 ROKOV

Program rozvoja bytového fondu na nasledujúcich 10 rokov (obdobie 2014 -2023) sa dá odvodit' na základe priorít. Medzi aktuálne priority zaradujeme:

- zníženie stupňa spolužitia cenzových domácností,
- zabezpečiť dostatok nájomných bytov hlavne pre začínajúce rodiny, sociálne slabšie skupiny a stredne príjmovú vrstvu obyvateľstva.

Na základe kvantifikácií uvedených v predchádzajúcej časti a platného územného plánu má obec Nesvady pripravené územia, na ktorých je vytvorený dostatočný priestor na ďalšie investičné zámery v podobe novej výstavby. Časový sled výstavby bude závisieť predovšetkým od dopytu investorov a možnosti získania finančných prostriedkov.

PRIORITA 1. PRÍPRAVA PODMIENOK PRE ROZVOJ SÚKROMNEJ BYTOVEJ VÝSTAVBY

Cieľ 1: Efektívna propagácia obce smerom k developerom, aktuálny územný plán s dostatkom plôch určených pre rozvoj bývania, dostatočný počet pripravených pozemkov a infraštruktúry umožní súkromným investorom stavať nové rodinné a bytové domy.

Opatrenie 1.1. Propagácia obce Nesvady ako územia pripraveného pre rozvoj bývania

Opatrenie 1.2. Ukončenie JPÚ – vytvorenie pozemkov na ul. Gaštanový rad

Opatrenie 1.3. Spolupráca so súkromnými investormi bytovej výstavby pri príprave územia

PRIORITA 2. ZABEZPEČENIE PRIMERANÉHO SOCIÁLNEHO BÝVANIA

Cieľ 2. Dostatočný počet novopostavených nájomných bytov zabezpečí dostupné bývanie najmä pre mladé rodiny, ale tiež pre zdravotne ťažko postihnutých. Prepojenie bývania a služieb pre obyvateľov v sociálnej núdzi a zníženie miery ich sociálneho vylúčenia.

Opatrenie 2.1. Výstavba nájomných bytov bežného štandardu

Opatrenie 2.2. Zabezpečenie obmeny nájomníkov v nájomných bytoch

Opatrenie 2.3. Zabezpečenie sociálneho bývania nižšieho štandardu a sociálnych služieb pre obyvateľov v sociálnej núdzi

PRIORITA 3. ZVÝŠENIE STAROSTLIVOSTI O BYTOVÝ FOND

Cieľ 3. Obnovený bytový fond zníži náklady na bývanie a zvýši životnosť bytového fondu.

Opatrenie 3.1. Zabezpečenie kvalitnej správy a hospodárenia s obecným bytovým fondom

Opatrenie 3.2. Vytvorenie podmienok pre obnovu bytového fondu vo vlastníctve iných subjektov

Opatrenie 3.3. Vytvorenie podmienok pre rekonštrukciu technickej infraštruktúry v obytných zónach

PRIORITA 4. REVITALIZÁCIA OBYTNÝCH ZÓN

Cieľ 4. Revitalizácia obytných zón prispeje k zvýšeniu kvality života obyvateľov obce.

Opatrenie 4.1. Vytvorenie podmienok pre revitalizáciu obytných zón

PRIORITA 5. KOORDINÁCIA AKTIVÍT TÝKAJÚCICH SA ROZVOJA BÝVANIA

Cieľ 5. Koordináciou aktivít týkajúcich sa rozvoja bývania sa zabezpečí efektívne plnenie Programu rozvoja bývania.

Opatrenie 5.1. Zabezpečenie koordinácie aktivít týkajúcich sa rozvoja bývania

C. PREHĽAD PLÁNOVANÝCH BYTOVÝCH STAVIEB

1. Bytový nájomný dom 18 b.j., Obchodná č. 11C

Popis: výstavba 18 b.j. + inžinierske siete
Plánovaný rok realizácie : 2016-2017

2. Bytový nájomný dom 12 b.j., Obchodná č. 11D

Popis: výstavba 12 b.j. + inžinierske siete
Plánovaný rok realizácie : 2017-2018

3. Nadstavba 9 b.j. nad zdravotným strediskom, Obchodná č. 7

Popis: nadstavba 9 b.j. nad zdravotným strediskom
Plánovaný rok realizácie : 2020-2023

4. Polyfunkčný dom s 10 b.j., Obchodná č. 24

Popis: výstavba polyfunkčného domu s 10 b.j. + inžinierske siete
Plánovaný rok realizácie : 2017-2019

5. Novostavby rodinných domov

Počet: 50
Plánovaný rok realizácie : 2014-2023

6. Rekonštrukcia jestvujúcich rodinných domov

Počet: 120
Plánovaný rok realizácie : 2014-2023

PRÍLOHA: Územný plán obce s lokalitami určenými na bytovú výstavbu