

PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA

MESTA NOVÉ MESTO NAD VÁHOM

2013

objednávateľ:

Mesto Nové Mesto nad Váhom

Československej armády 1, 915 01 Nové Mesto nad Váhom

IČO: 00311863

DIČ: 2021079841

spracovateľ:

Euro Dotácie, s. r. o.

Na Šefranici 1280/8, 010 01 Žilina

IČO: 36 438 766

DIČ: 2022122520 IČ DPH: SK2022122520

OBSAH

I.	ÚVOD.....	4
II.	ANALYTICKÁ ČASŤ.....	6
A.	ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA	6
1.	Domový a bytový fond – kvantitatívne ukazovatele	6
2.	Kvalitatívna stránka bytového fondu.....	7
3.	Vlastnícka štruktúra bytového fondu.....	11
4.	Špeciálne formy bývania.....	13
B.	DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ	15
1.	Demografický vývoj za predchádzajúcich 10 rokov.....	15
2.	Demografická prognóza na nadchádzajúcich 10 rokov	21
C.	EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA.....	23
1.	Príjmová situácia obyvateľstva, rozdelenie do príjmových skupín	23
2.	Počet nezamestnaných v sídle a zhodnotenie situácie v oblasti zamestnanosti v regióne.....	24
3.	Zhodnotenie možností a finančnej účasti obyvateľstva pri obstarávaní bývania	25
4.	Štátna pomoc pri obstaraní bývania pre fyzické osoby.....	28
5.	Možnosti financovania obecného nájom. sektora a obnovy obecných nájomných bytov.....	29
D.	BILANCOVANIE POTRIEB ROZVOJA BÝVANIA - kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov.....	32
E.	ZHODNOTENIE MOŽNOSTÍ ÚZEMIA PRE ROZVOJOVÉ ZÁMERY	35
III.	PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA	38
A.	RÁMCOVÉ CIELE ROZVOJA BÝVANIA NA OBDOBIE 10 ROKOV	39
1.	Vízia pre oblasť bývania.....	39
2.	Ciele, priority a opatrenia.....	40
B.	PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA DO R. 2020.....	43
IV.	ZÁVER	45
V.	ZOZNAM TABULIEK	46
VI.	ZOZNAM GRAFOV.....	47
VII.	POUŽITÉ ZDROJE	48
VIII.	PRÍLOHY.....	49

I. ÚVOD

Bytový fond na Slovensku patrí k najmladším v Európe. Najväčšiu dynamiku rastu zaznamenala bytová výstavba v 70-tych a 80-tych rokoch. Takmer 75 % bytov sa nachádza v domoch postavených v tomto období. Útlm nastal začiatkom 90-tych rokov spomalením až zastavením hromadnej bytovej výstavby s postupným obmedzovaním stavebnej výroby.

Počas obdobia transformácie sa bývanie nepovažovalo za politickú prioritu. Štátna politika v bývaní sa zamerala predovšetkým na privatizáciu obecných a družstevných bytov, na reštrukturalizáciu a privatizáciu sektoru bývania, redukciu dotácií na bývanie a všeobecnú dereguláciu trhu s bytmi. Počas tohto obdobia dosiahla výstavba bytov historicky nízku úroveň a ceny bytov sa zvyšovali omnoho rýchlejšie ako príjmy.

Bývaním, ako základnou potrebou obyvateľstva, sa ľudstvo zaoberá tisícročia. Bývanie, jeho dostupnosť a kvalita sú dôležitou súčasťou ekonomického i sociálneho rozvoja spoločnosti. V priebehu života je človek aspoň raz konfrontovaný rozhodnutím o vlastnom bývaní. Skupina ľudí, ktorá sa v súčasnosti stretáva s voľbou vlastného bývanie je rôznorodá. Sú to najmä mladé rodiny, marginalizované skupiny obyvateľstva, obyvatelia s nízkymi príjmami ale aj obyvatelia s nadštandardnými príjmami. Práve skladbe občanov usilujúcich sa o vlastné bývanie by mala zodpovedať aj bytová politika štátu, samosprávy (skladba, lokalizácia a charakter bytov).

Program rozvoja bývania mesta Nové Mesto nad Váhom je strednodobý strategický dokument, ktorý je nositeľom bytovej politiky mesta na najbližšie obdobie. Jeho cieľom je :

- zhodnotiť súčasný stav bývania a stanoviť opatrenia v závislosti od potrieb v oblasti bývania,
- vytvoriť podmienky pre zabezpečenia bývania všetkým obyvateľom v byte, ktorý zodpovedá ich nárokom na kvalitu bývania a príjmovej situácii,
- vytvoriť priestor pre spoluprácu verejného a súkromného sektora v oblasti rozvoja bytového fondu,
- rešpektovať princípy trvalo udržateľného rozvoja.

Poloha a história osídlenia mesta

Nové Mesto nad Váhom je sídlom okresu, administratívnym a spoločenským centrom okolitého regiónu – podjavorinského regiónu. Územie mesta je v priemernej nadmorskej výške 181 m n. m. a najvyšším miestom kóta Na salaškách (587 m n. m.). Zo severu a severozápadu je kataster mesta vymedzený zalesneným územím chránenej krajinskej oblasti Biele Karpaty, z južnej a juhovýchodnej časti korytom rieky Váh. Ku katastru patrí aj časť rekreačnej oblasti Zelená Voda na juhovýchodnom okraji mesta. Územím mesta preteká riečka Klanečnica a regulačný Biskupický kanál rieky Váh.

Výhodná dopravná poloha je jedným z najdôležitejších faktorov ovplyvňujúcich rozvoj mesta. Pozícia voči významným dopravným cestám (diaľnica, cesty I. triedy a i.) a uzlom je dôležitým lokalizačným činiteľom. Tento činiteľ zohral svoju úlohu i v prípade Nového Mesta nad Váhom, ktorého dopravná poloha je strategicky veľmi výhodná. Prechádzajú ním mnohé významné komunikácie Považia.

Práve poloha zohrávala aj v minulosti významnú úlohu pri formovaní mesta. Nové Mesto nad Váhom vzniklo ako malá osada na starej obchodnej ceste vedúcej Považím, ktorá v týchto miestach mala dôležitú odbočku vedúcu na západ na Moravu. Vznik stredovekej osady súvisel najmä s výstavbou pohraničných opevnení (Čachtice, Tematín, Beckov), ktorých úlohou bola obrana západnej hranice Uhorskej monarchie.

História osídlenia územia vymedzeného súčasným zázemím siaha hlboko do minulosti. O prítomnosti človeka už v staršom paleolite svedčia mnohé archeologické nálezy. Prvá písomná zmienka o Novom Meste nad Váhom je zo 6. júna 1253. Uhorský kráľ Belo IV. v nej udeľuje obyvateľom mestské výsady ako odmenu za služby preukázané počas tatárskeho vpádu. Na začiatku 14. storočia sa Nového Mesta nad Váhom spolu s hradom Beckov zmocnil Matúš Čák, ktorý ovládal Považie ďalej až do svojej smrti v roku 1321.

Od svojho vzniku sa Nové Mesto nad Váhom rozvíjalo predovšetkým vďaka obchodu, ktorého rozvoj podporovala nielen výhodná poloha, ale aj rozličné privilégia udeľované viacerými panovníkmi. Medzi významné sa zaraďujú v tomto kontexte *privilégia Ferdinanda I.* z roku 1550, vďaka ktorým boli obyvatelia zbavení závislosti od Beckovského panstva. Nové Mesto nad Váhom dostalo právo meča a právo vysádzať vinice, zužitkovať drevo z kráľovských lesov a loviť ryby. Veľký hospodársky význam malo udelenie práva na konanie výročných trhov. Vinohradníci neskôr vyrábali burgundské červené vína dodávané dokonca na cisársky dvor do Viedne. Obyvatelia získali právo voliť richtára a mestské predstavenstvo. V roku 1576 udelil Maximilián II. mestu aj ďalšie ochranné privilégia, ktoré ho pozdvihli na úroveň iných uhorských trhových miest.

Význam mesta rástol aj vďaka Váhu a vážskemu prístavu, z ktorého sa plavilo dolu riekou veľké množstvo tovaru. Sľubný rozvoj mesta však viackrát prerušili nájazdy Turkov. Najtragickejšie následky mal turecký útok z roku 1663, pri ktorom sa prevažná časť Novomešťanov dostala do zajatia a zachránili sa len tí, čo sa stihli ukryť v pivniciach a podzemných chodbách. Počas povstania Františka Rákocziho takmer celé mesto vyhorelo.

Výhodná geografická poloha v kontakte pohorí a úrodných nížin vytvárala vhodné podmienky pre pestovanie *poľnohospodárskych* plodín v celom zázemí, predovšetkým obilnín, cukrovej repy a krmovín. Modernizácia priemyslu, pri ktorej sa využívali najnovšie poznatky vo vývoji technológií vtedy zaradila Nové Mesto nad Váhom na poprednú pozíciu medzi slovenskými priemyselnými mestami. Vzrast počtu pracovných príležitostí podmienil rozsiahlu bytovú výstavbu a tak sa počet obyvateľov mesta na začiatku 20. storočia rapídne zvyšoval. Kým v roku 1930 malo mesto 7,9 tisíc obyvateľov, v roku 1940 počet vzrástol na 9,8 tisíc a do roku 1950 stúpol na 10,3 tisíc. Nástup socialistickej industrializácie znamenal ešte výraznejšiu expanziu.

II. ANALYTICKÁ ČASŤ

A. ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA

1. Domový a bytový fond – kvantitatívne ukazovatele

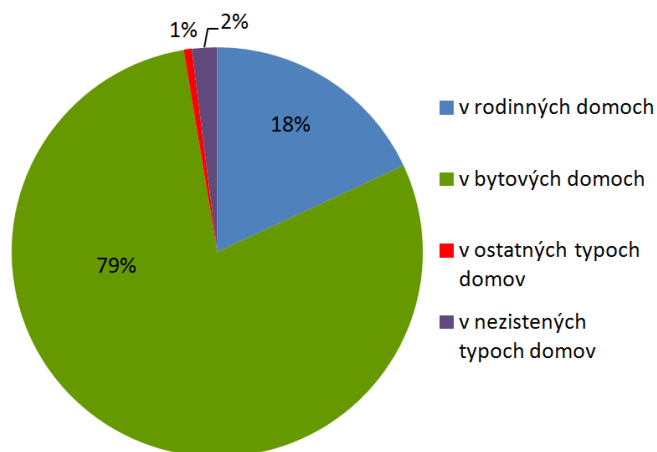
Analýza stavu a úrovne bývania v meste vychádza najmä zo štatistických údajov Sčítania obyvateľov, domov a bytov (SODB) v roku 2011 a z údajov poskytnutých mestom Nové Mesto nad Váhom. Podáva kvantitatívne a kvalitatívne údaje o domovom a bytovom fonde a hodnotí využívanie bytového fondu v meste.

Domový fond mesta v roku 2011 tvorilo 2 077 domov, z toho trvale obývaných domov bolo 1 858, čo je 89,5 % a neobývaných 209 (10 %). Domov z nezistenou obývanosťou bolo 10. Dôvody neobývanosti domov boli nasledovné:

- uvoľnené na prestavbu 38
- určené na rekreáciu 34
- nespôsobilé na bývanie 32
- zmena vlastníkov 29
- iné dôvody 76

Z celkového trvalo obývaného domového fondu bolo 1 266 rodinných domov, 525 bytových domov a 24 iných budov s bytmi. V tom istom roku bolo podľa SODB v **Novom Meste nad Váhom spolu 8 249 bytov. 93,3 % z týchto bytov bolo trvale obývaných, čo predstavuje 7 700 bytov.** Z nich bolo 1 391 v rodinných domoch, 6 107 v bytových domoch, 49 v ostatných typoch domov a 153 v nezistených typoch domov.

Graf. č.1 Trvalo obývané byty podľa typu domov



Zdroj: Štatistický úrad SR, SODB 2011

V porovnaní s rokom 2001 narástol počet bytov o 595 a trvalo obývaných bytov o 449. Pritom počet trvalo obývaných bytov v rodinných domoch narástol len o 38 a počet bytov v bytových domoch o 261. Neobývaných bytov v r. 2011 bolo 504, v 209 domoch, čo predstavuje 6,1 % všetkých bytov. Bytov z nezistenou obývanosťou bolo 45. Počet neobývaných bytov v porovnaní s rokom 2001 vzrástol

o 97. Dôvody neobývanosti boli najmä zmena vlastníkov (12,5 %), nespôsobilosť na užívanie (7,3 %), určené na rekreáciu (4 %) a iné dôvody (76,2 %).

2. Kvalitatívna stránka bytového fondu

Kvalitu bytového fondu v meste z hľadiska platnej kategorizácie v roku 2011 možno označiť za veľmi dobrú, 83,6 % všetkých bytov bolo zaradených do prvej kategórie a 11,3 % do druhej kategórie. Počet bytov III. a IV. kategórie možno označiť za nepodstatný.

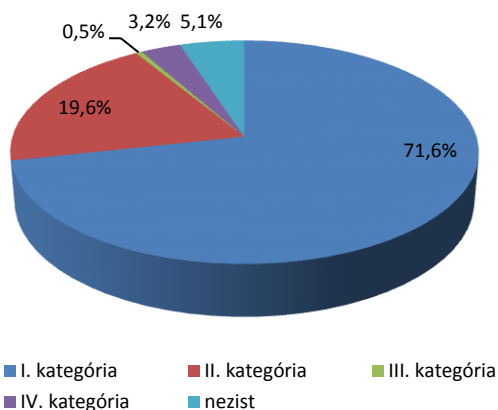
Tab. č.1 Kategorizácia bytov podľa typu domu

kategória bytu	rod. dom samost.	rod. dom dvojdom	rod. dom radový	bytový dom	ostatné	nezistený typ domu	spolu	%
I. kategória	806	140	50	5322	34	86	6438	83,6
II. kategória	212	36	25	557	6	35	871	11,3
III. kateg.	5	1	1	13	0	0	20	0,3
IV. kateg.	28	8	8	120	4	4	172	2,2
nezistené	60	7	4	95	5	28	199	2,6
SPOLU	1 111	192	88	6 107	49	153	7 700	100,0

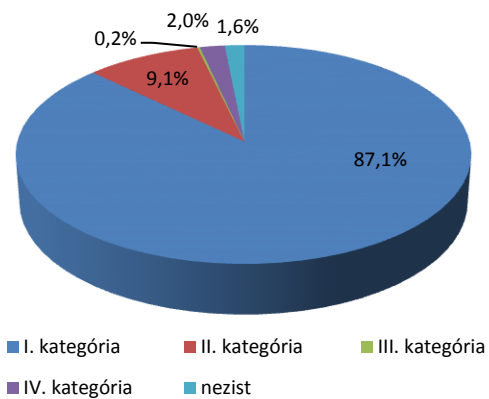
Zdroj: Štatistický úrad SR, SODB 2011

V porovnaní s úrovňou bytového fondu v bytových domoch bola kvalitatívna úroveň v rodinných domoch nižšia. Rodinných domov zaradených do prvej kategórie bolo 71,6 %, pričom bytov v bytových domoch zaradených do I. kategórie bolo 87,1 %. Podrobnejšie porovnanie podávajú nasledujúce grafy.

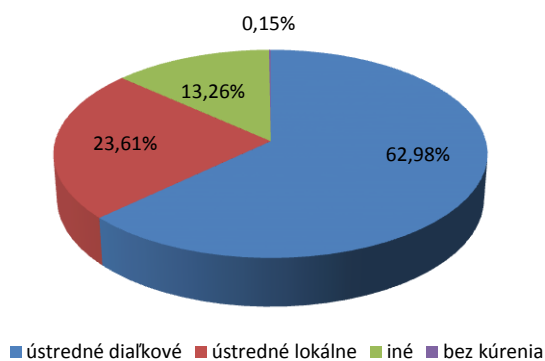
Graf č.2 Kategorizácia bytov v rod. domoch



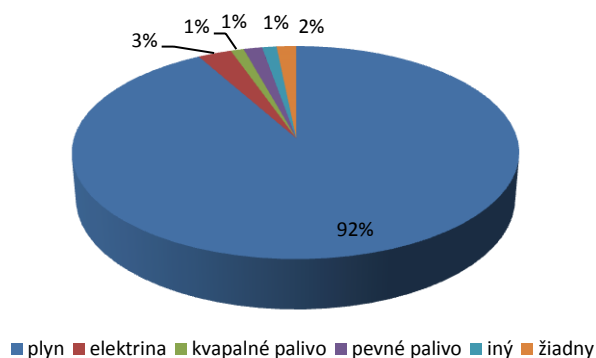
Graf č.3 Kategorizácia bytov v bytov. domoch



Graf č.4 Vybavenosť bytov podľa typu kúrenia

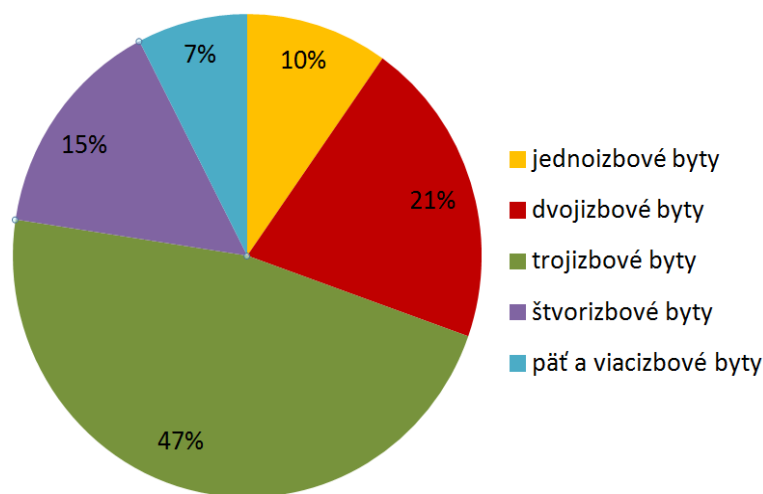


Graf č.5 Vybavenosť bytov zdroja energie používanej na vykurovanie



V roku 2011 boli podľa veľkostnej štruktúry v bytovom fonde najviac zastúpené trojizbové byty - 3 599, priemerný počet obytných miestností na 1 byt bol 2,9. V porovnaní s rokom 2001 priemerný počet miestností na jeden byt narástol o 0,2. Za desať rokov, v období medzi sčítaniami, poklesol podiel jednoizbových, dvojizbových a trojizbových bytov a naopak vzrástol podiel bytov so 4, 5 a viac miestnosťami, čo tiež svedčí o narastajúcej kvalite bývania.

Graf č.6 Veľkostná štruktúra bytov



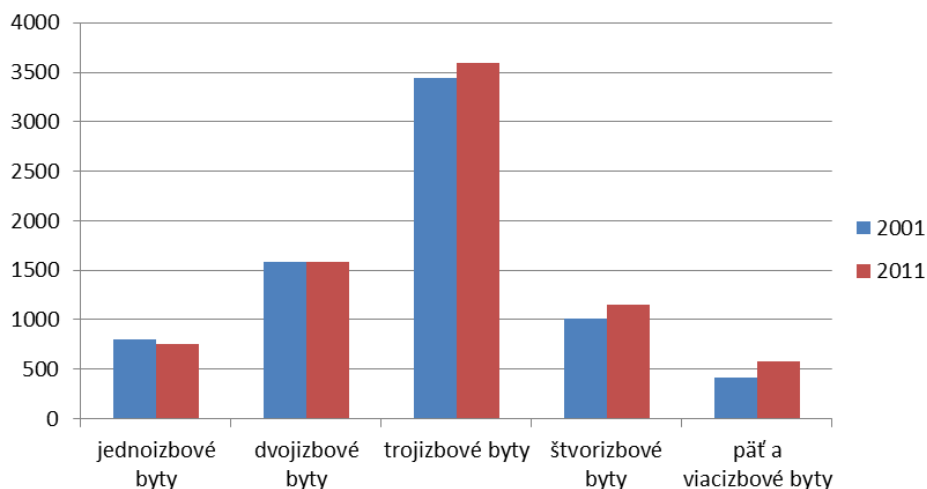
Zdroj: Štatistický úrad SR, SODB 2011

Tab. č.2 Byty podľa počtu obytných miestností

	2001		2011	
	počet	podiel (%)	počet	podiel (%)
jednoizbové byty	803	11,07%	750	9,79%
dvojizbové byty	1 585	21,86%	1580	20,62%
trojizbové byty	3 447	47,54%	3599	46,98%
štvorizbové byty	1 005	13,86%	1149	15,00%
päť a viacizbové byty	411	5,67%	583	7,61%

Zdroj: Štatistický úrad SR

Graf č.7 Vývoj počtu bytov podľa veľkosti



Zdroj: Štatistický úrad SR, SODB

Z hľadiska vekovej skladby trvalo obývaných domov v meste možno konštatovať, že väčšina domov, až 68,42 % bolo postavených v rokoch 1946 – 1990, to znamená, že má 20 – 65 rokov. Len necelých 12 % domov bolo v roku 2011 mladších ako 22 rokov a 6,8 % malo menej ako 10 rokov.

Po období útlmu výstavby nových bytových a rodinných domov v rokoch 1991 – 2001 a následnom rozvoji výstavby v zázemí mesta v okolitých obciach sa v posledných rokoch začala rozvíjať aj výstavba v samotnom meste Nové Mesto nad Váhom. Rozvíja sa výstavba financovaná súkromnými investormi i výstavba mestských nájomných bytov. Podľa nasledujúcej tabuľky súkromní investori sa zameriavali najmä na výstavbu viacizbových bytov, zo 120 bytov postavených za posledných 5 rokov bolo 31 % 5 a viac izbových a 45 % 3a 4 izbových.

Tab. č.3 Prehľad vybudovaných bytových jednotiek súkromnými investormi

		veľkostná štruktúra dokončených bytov							
rok	počet bytových jednotiek spolu	1 izb.	2 izb.	3 izb.	4 izb.	5 izb.	6 izb.	7 izb.	8 izb.
2013	32	2	10	5	5	6	3	0	1
2012	18	1	0	4	7	4	2	0	0
2011	27	1	7	7	4	7	1	0	0
2010	32	0	4	11	9	3	2	3	0
2009	11	0	4	0	2	3	1	1	0
SPOLU	120	4	25	27	27	23	9	4	1

Zdroj: Mestský úrad NMnV

Naopak, z 200 mestských nájomných bytov postavených v rokoch 2009-2010 v časti Dolné Samoty na uliciach Čachtická a Južná bolo 20 % jednoizbových 60 % dvojizbových a 20 % 3 izbových.

Tab. č.4 Prehľad vybudovaných bytových jednotiek mestom – nájomné byty

rok	2002	2003	2005	2007	2009	2010
počet nových bytov	75	80	78	5	100	100

Zdroj: Mestský úrad NMnV



Zrealizované mestské nájomné byty na Čachtickej ulici

Tab. č.5 Rozostavané byty na území mesta v súčasnosti

mestská časť	počet RD	počet bytov v BD
Centrum I	0	
Centrum II	0	
Centrum III a Mnešice, Záhumenice	15	
Dolné Samoty a okolie	5	
Hájovky a okolie	6	
Javorinská a okolie	9	40*
Rajková a okolie	8	
SPOLU	43	60

* a ďalších 20 bytov v rôznych lokalitách

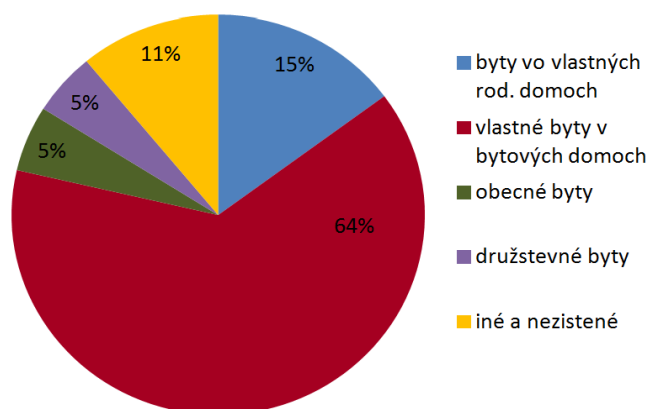
Zdroj: Mestský úrad NMnV

Vekovú štruktúru bytového fondu je potrebné analyzovať z hľadiska náročnosti na opravy, údržbu a modernizáciu, tiež z hľadiska náhrady odpadu bytového fondu z dôvodu dosiahnutia životnosti. Za predpokladu, že priebežne bola vykonávaná bežná údržba a opravy stavebných konštrukcií a technických zariadení domov, po cca 30 rokoch sa majú vykonávať stredné opravy a výmeny väčšiny technických zariadení domov, po 40 – 50 rokoch sa dajú očakávať výraznejšie modernizačné zásahy.

3. Vlastnícka štruktúra bytového fondu

Podľa údajov o vlastníctve bytového fondu zo Sčítania obyvateľov domov a bytov v roku 2011 bolo 6 053 bytov vo vlastníctve fyzických osôb, čo predstavuje 78,6 %. Obecných bytov bolo 409, čo je 5,3%. Do roku 2013 stúpol počet nájomných bytov vo vlastníctve mesta na 669, čo tvorí 8,7 % bytového fondu v meste.

Graf č.8 Rozdelenie bytov podľa vlastníctva v r. 2011



Zdroj: Štatistický úrad SR, SODB 2011

Tab. č.6 Rozdelenie bytov podľa vlastníctva v r. 2011

Vlastníctvo bytu	počet
byty vo vlastných rod. domoch	1 145
vlastné byty v bytových domoch	4 908
obecné byty	409
družstevné byty	390
iné a nezistené	848

Zdroj: Štatistický úrad SR, SODB 2011

V Novom Meste nad Váhom pôsobia dve veľké správcovské spoločnosti spravujúce byty v bytových domoch, a to Mestský bytový podnik a Stavebné bytové družstvo občanov. Mestský bytový podnik spravuje aktuálne 669 bytov vo vlastníctve mesta a 3 009 bytov vo vlastníctve fyzických osôb.

Podrobnejšiu štruktúru bytového fondu podľa vlastníctva a veľkosti bytov, ako i rozmiestnenie na území mesta podávajú nasledujúce tabuľky s aktuálnymi údajmi k novembru 2013.

Tab. č.7 Štruktúra bytového fondu v správe Stavebného bytového družstva občanov

mestská časť	celkom	počet obytných miestností					
		gars.	1	2	3	4	5
Centrum I	91	x	x	8	80	3	x
Centrum II	316	x	69	47	170	30	x
Centrum III a Mnešice	108	x	13	32	56	7	x

Dolné Samoty a okolie	253	x	3	4	246	x	x
Hájovky a okolie	530	24	16	78	282	108	22
Javorinská a okolie	421	x	9	28	342	42	x
Rajková a okolie	549	x	176	26	275	72	x
SPOLU	2268	24	286	223	1451	262	22

Zdroj: Stavebné bytové družstvo občanov

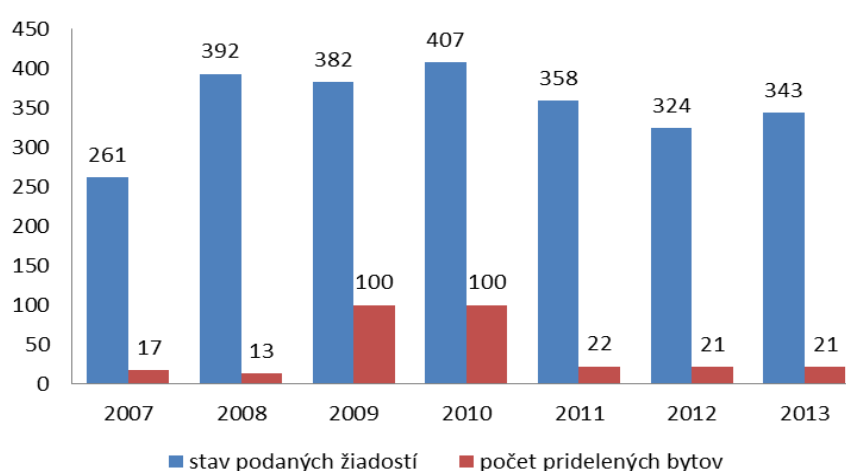
Tab. č.8 Štruktúra bytového fondu v správe Mestského bytového podniku

mestská časť	celkom	počet obytných miestností						vo vlastníctve	
		gars.	1	2	3	4	5	FO	mesta
Centrum I	732	2	95	426	195	14	0	601	131
Centrum II	591	0	109	82	369	31	0	587	4
Centrum III a Mnešice	437	8	212	106	71	40	0	195	242
Dolné Samoty	465	19	129	225	76	16	0	362	103
Hájovky a okolie	355	0	32	88	107	96	32	355	0
Javorinská a okolie	864	18	148	276	383	38	1	709	155
Rajková a okolie	234	1	12	74	146	1	0	200	34
SPOLU	3678	48	737	1277	1347	236	33	3009	669

Zdroj: Mestský bytový podnik

Mesto Nové Mesto nad Váhom v súčasnosti disponuje 669 nájomnými bytmi vo svojom vlastníctve. Záujme o pridelenie bytu je nepomerne väčší, prehľad podaných žiadostí a počtu pridelených bytov podáva nasledujúci graf.

Graf č.9 Vývoj počtu žiadostí na pridelenie nájomného bytu a počtu pridelených bytov



Zdroj: Mestský úrad NMnV

4. Špeciálne formy bývania

V rámci obyvateľstva existujú objektívne viaceré skupiny osôb so špecifickými nárokmi na bývanie, ktoré sú dané v niektorých prípadoch sociálnymi podmienkami (nemajú dostatočný príjem na riešenie svojich potrieb bývania na voľnom bytovom trhu), fyzickým stavom (telesné alebo psychické postihnutie) alebo neschopnosťou (neochotou) prispôbiť sa prostrediu v lokalitách. V niektorých prípadoch sa bývanie spája so špecifickými nárokmi na zabezpečenie určitých služieb a špecifických typologických riešení bývania/bytov/domov alebo ubytovacích zariadení. Vytváranie primeraného bývania takýchto skupín v súčasnosti pripadá predovšetkým mestu, u niektorých zariadení je nutná spolupráca s vyšším územným celkom. Okrem nájomných bytov, ktorými môže mesto čiastočne uspokojiť potreby časti týchto skupín obyvateľov sú v Novom Meste nad Váhom i nasledovné iné špeciálne formy bývania.

Tab. č.9 Prehľad aktuálnej siete a kapacity ubytovania pre jednotlivé skupiny

Forma bývania	Ciel'ová skupina	počet/ kapacita	Poskytované sociálne služby	poznámka
Zariadenie opatrovateľskej služby ul. J. Kollára	občania , ktorí majú stupeň odkázanosti min.2	14	opatera, dohľad, ubytovanie , poskytovanie stravy, liekov	
Dom dôchodcov ul. F. Kráľa	občania so stupňom odkázanosti 4, 5, 6	92	komplexná 24 hod. starostlivosť	Je vo výstavbe, plán otvorenia koncom roka 2014, resp. 2015
Dom sociálnych služieb Bernolákova ul.	občania so stupňom odkázanosti 5,6	75	denná starostlivosť alebo 24 hod. komplexná starostlivosť - ubytovanie, zdravotný, sociálny personál , strava, pranie, atď	spadá pod pôsobnosť TSK;
		20 klientov denných – mladí, ťažko zdrav. postihnutí a 55 klientov dôchodcovia príp. občania so stupňom odkázanosti 5,6 prevažne ležiaci, s 24 hod. komplexnou starostlivosťou		
byty pre telesne postihnutých		10	Zariadenie prispôsobené pre vozíčkárov	5 bytov na Južnej a 5 na Čachtickej ul. (z postavených mestských bytov v rokoch 2009-2010), v minulosti bolo aj 12 bytov v Záhumeniach avšak pre nezájem alebo nesplnenie podmienok, boli pridelené občanom bez

				telesného postihnutia
Útulok pre občanov bez prístrešia, ul. Trečianska	občania, ktorí z rôznych subj. alebo obj. dôvodov nemajú vlastné bývanie	30 iba muži		Kapacita zatiaľ postačuje
Byty pre sociálne slabých obyvateľ'ov		66 bytov na Trenčianskej ulici		Potreby ubytovania nižšieho štandardu – budú stúpať, deti rodín bývajúcich v skromných podmienkach majú tendenciu reprodukovať spôsob života v ktorom vyrástli, čo viac súvisí s sociálnou a vzdelávacou politikou ako s bývaním.

Zdroj: Mestský úrad NMnV

B. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ

1. Demografický vývoj za predchádzajúcich 10 rokov

Nové Mesto nad Váhom je okresným mestom a najväčším mestom v okrese, pričom v Trenčianskom kraji je počtom obyvateľov na 6. mieste.

Počet obyvateľov, veková štruktúra, migrácia

Nové Mesto nad Váhom zaznamenalo veľmi prudkú populačnú expanziu, trvajúcu od 20. rokov až po začiatok 90. rokov. Najmä počas socializmu rástli mestá na úkor svojich zázemí. Od r. 2001 nastáva pokles počtu obyvateľov mesta.

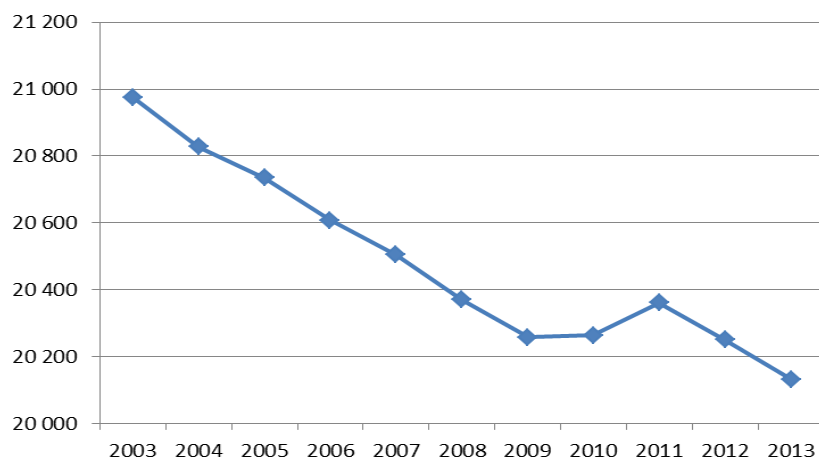
Tab. č. 10 Počet obyvateľov mesta a zázemia Nového Mesta nad Váhom 1900-2013.

	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2013
Mesto	6083	6760	6849	7907	10283	12415	15002	18170	20956	21327	20360	20132
Zázemie	43368	45409	44882	44538	43122	49243	48229	46049	42649	41060	40632	40128

Zdroj: štatistické zisťovanie

Podľa Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2011 malo mesto 20 415 trvale bývajúcich osôb, z toho bolo 9 876 mužov a 10 539 žien. Oproti predchádzajúcemu SODB z roku 2001, kedy bývalo v meste 21 327 obyvateľov, čo bolo zatiaľ maximum, klesol počet obyvateľov o 915.

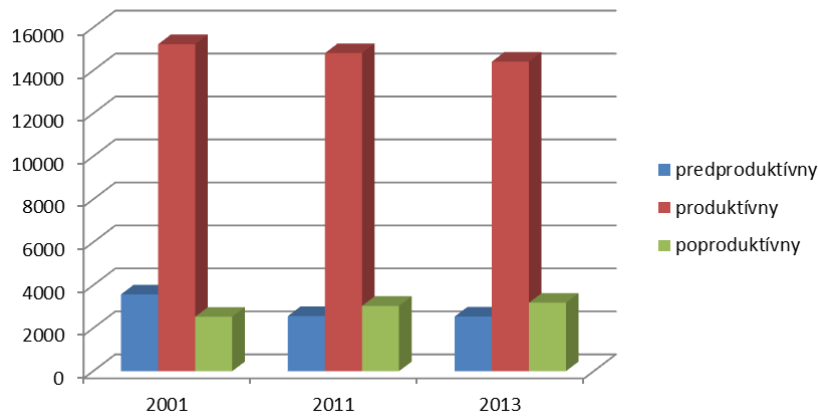
Graf č.10 Vývoj počtu obyvateľov mesta Nové mesto nad Váhom k 31.12.



Zdroj: ŠÚ SR, k 31.12., za rok 2013 k 25.11.2013

V populácii Nového Mesta nad Váhom dochádza k procesu starnutia obyvateľstva, tak ako v celej spoločnosti. Najväčšou zložkou spoločnosti v meste je obyvateľstvo v produktívnom veku, početnosť tejto časti obyvateľstva však od roku 2001 klesá. Významne klesajúci trend má počet obyvateľov v predproduktívnom veku a naopak počet obyvateľov v poproduktívnom veku rastie, najmä v posledných rokoch.

Graf č.11 Vývoj počtu hlavných vekových skupín

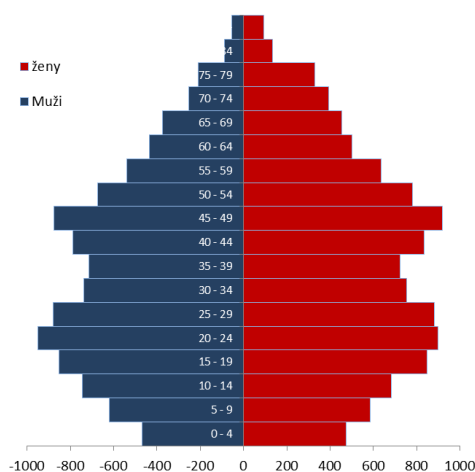


Zdroj: Štatistický úrad SR, SODB

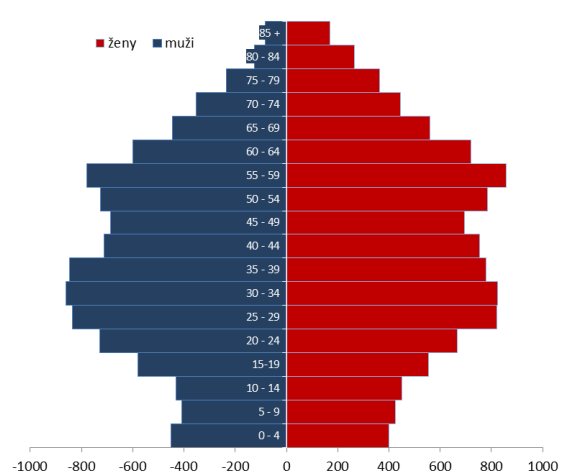
V roku 2013 tvorila predproduktívna zložka obyvateľstva necelých 12,6 %, produktívna zložka vyše 71,5 % a poproduktívna zložka 15,8 %. V porovnaní s rokom 2001 klesol podiel detí do 15 rokov o 4,14 % a naopak narástol podiel obyvateľov v poproduktívnom veku o takmer 4 % (pri počítaní s vekovými intervalmi používanými od r. 2011, kedy vekový interval 15-59M resp. 15-54Ž nahradil interval 15-64 r. u produktívneho veku a vekový interval 60+M resp. 55+Ž nahradil interval 65+ r. u poproduktívneho veku). V závislosti od popísaných skutočností dochádza aj k zvyšovaniu priemerného veku obyvateľstva, ktorý bol v r. 2011 41,22 (u mužov 39,79 a u žien 42,57) rokov, kým v roku 2001 to bolo 37 rokov (35,8 muži a 38,2 ženy).

Posun predproduktívnej zložky do produktívnej je prirodzený proces, avšak pre zachovanie populácie je potrebné jej obnovovanie.

Graf č. 12 Veková štruktúra obyv. v r. 2001



Graf č.13 Veková štruktúra obyv. v r. 2011



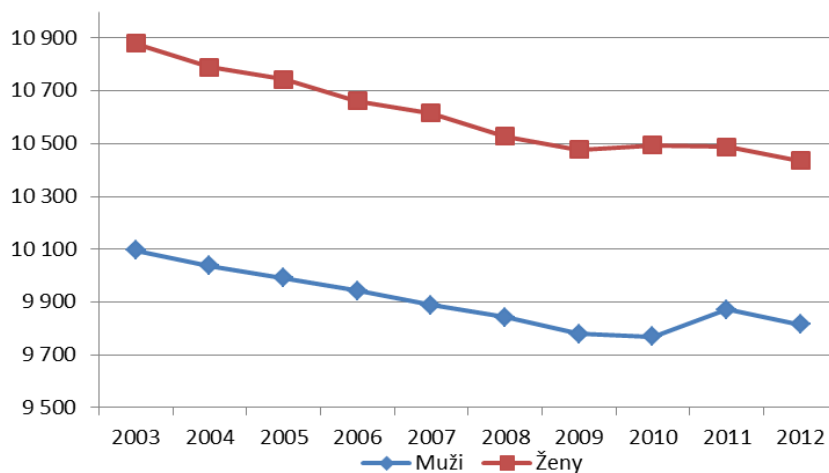
Zdroj: ŠÚ SR, SODB

Veková štruktúra trvalo bývajúceho obyvateľstva je charakteristická nerovnomerným rozdelením počtosti jednotlivých vekových skupín. Najpočetnejšou skupinou v roku 2011 boli obyvateľia vo veku

25 – 34 rokov (3 341 – 16,36%) a vo veku 50 – 59 rokov (3 149 osôb – 15,4%). Najmenej početnou skupinou boli obyvatelia pod 14 rokov (2 565 osôb – 12,6%) a obyvatelia nad 65 rokov – čo je však skôr dôsledok úmrtnosti. Uvedený typ skladby vekových skupín je typický pre Slovensko ako celok, možno konštatovať, že takýto vývoj teda podmienili skôr celospoločenské faktory, vývoj politickej, sociálnej a ekonomickej situácie a celoštátnej rodinnej politiky než lokálne podmienky. Priemerný vek obyvateľov v r. 2012 bol 41,62 roku, pričom v roku 2007 bol 39,85 a v r. 2001 len 37 rokov, čo znamená, že od r. 2001 stúpol o 4,62 roka.

V pohlavnej štruktúre mesta prevládajú od vekovej hranice 40 rokov ženy. Tento trend je dlhodobý a typický pre celú populáciu, nielen pre mesto.

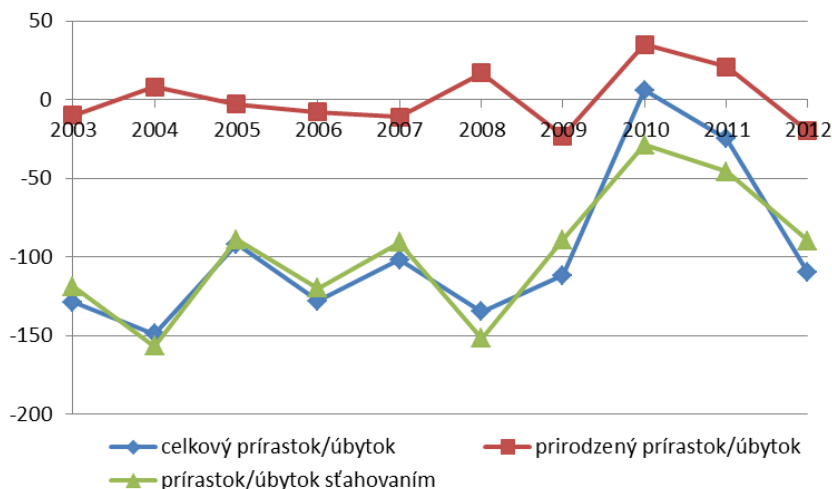
Graf č. 14 Vývoj počtu obyvateľov podľa pohlavia



Zdroj: ŠÚ SR

Prirodzený a mechanický pohyb obyvateľstva v meste Nové Mesto nad Váhom dokumentujú nasledovné grafy.

Graf č. 15 Vývoj prirodzeného a mechanického prírastku/úbytku v meste



Zdroj: ŠÚ SR

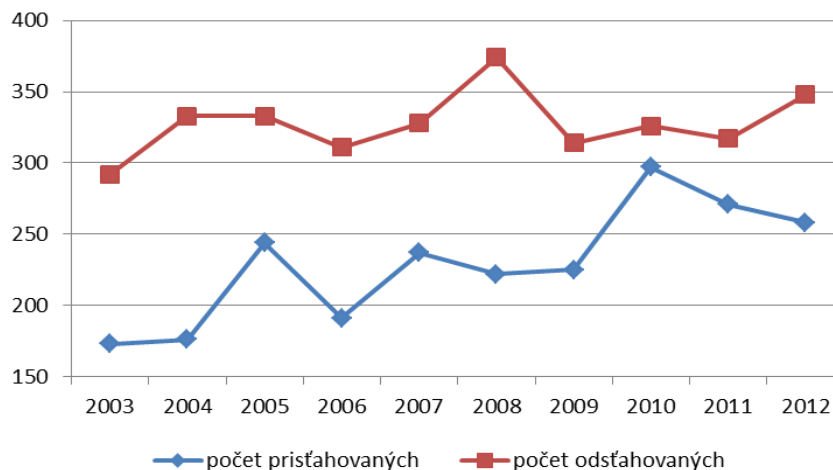
Pomer narodených a zomretých osciluje okolo nuly, pričom v rokoch 2010 a 2011 bol zaznamenaný mierne výraznejší prirodzený prírastok. Celkový úbytok obyvateľstva je spôsobený tak prirodzeným úbytkom ako i mechanickým, avšak s väčším podielom zvýšenej emigrácie z mesta. Je predpoklad, že úbytok obyvateľov mesta sťahovaním do okolitých obcí už nebude taký výrazný ako v minulých rokoch, kedy sa rozvíjala výstavba v okolitých obciach a svoj vrchol už dosiahla. Na druhej strane sa rozvíja výstavba bytov a najmä nájomných mestských bytov, čo opäť pritiahne ľudí do mesta. Taktiež je možné predpokladať, že zníženie úbytku sťahovaním v rokoch 2010 a 2011 bolo spôsobené práve ukončením výstavby a odovzdaním do užívania spolu 200 nových mestských sociálnych bytov v rokoch 2009 a 2010.

Tab. č. 11 Mechanický pohyb

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
počet prisťahovaných	173	176	244	191	237	222	225	297	271	258
počet odsťahovaných	292	333	333	311	328	374	314	326	317	348

Zdroj: ŠÚ SR

Graf č. 16 Vývoj migrácie v meste Nové Mesto nad Váhom



Zdroj: ŠÚ SR

Vývoj počtu a veľkosti domácností

Pre zisťovanie potrieb bývania sú základnou jednotkou **domácnosti** – ich počet, veľkosť a štruktúra. Situáciu v bývaní **cenзовých domácností**, ktoré tvoria základnú jednotku pre užívanie bytu, možno hodnotiť len na základe výsledkov SOBD.

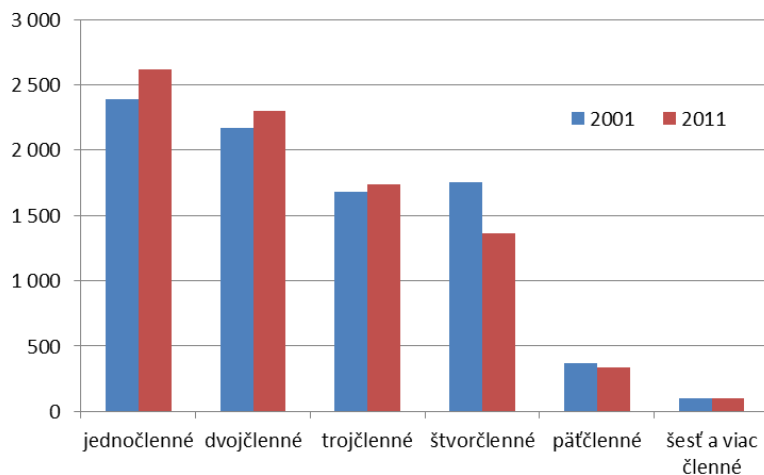
Počet hospodáriacich domácností v meste v roku 2011 bol 7 961, počet cenзовých domácností 8 460. Veľkosť domácností, t. j. počet osôb na 1 domácnosť (máme na mysli cenзовú) zistíme tak, že celkový počet obyvateľov vydáme počtom cenзовých domácností. Na základe údajov SOBD v roku 2011 bola veľkosť domácností v meste 2,41 osoby/domácnosť. 20 415 obyvateľov tvorilo 8 460 domácností. Priemerná veľkosť hospodáriacej domácnosti bola 2,52.

Pri predchádzajúcom SODB v roku 2001 bývalo v meste 21 327 obyvateľov v 8 472 domácnostiach. Každú domácnosť tvorilo v priemere 2,51 osôb. Z uvedeného vyplýva, že priemerná veľkosť domácností sa znížila o 0,1.

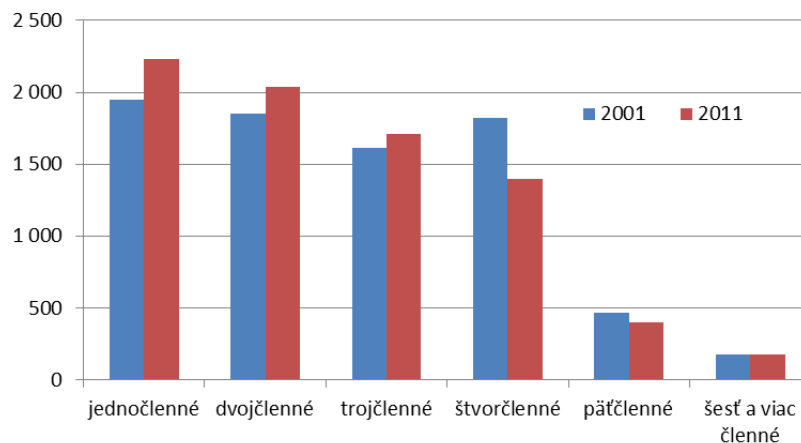
Celkovo sa počet domácností znížil len mierne, vzhľadom na celkový pokles počtu obyvateľov v meste za dané obdobie o takmer 970 ľudí však možno konštatovať, že nekopíruje pokles počtu obyvateľov a ich počet sa na 1000 obyvateľov zvyšuje. Priemerná veľkosť cenovej domácnosti sa znížila z 2,52 osôb na 2,41 (index 0,96) a počet osôb na jeden byt sa znížil z 2,94 osôb/byt na 2,65 osôb na byt. Na tisíc obyvateľov v r. 2011 pripadlo 377 bytov, v r. 2011 to bolo 340 bytov.

V štruktúre veľkostných skupín domácností nastali pomerne významné zmeny – zvýšil sa počet 1 až 3 členných domácností, najvýraznejšie narástol počet domácností jednotlivcov (stúpol o 9,7 %) a znížil sa počet domácností so 4 členmi (pokles o 22,5 %). V r. 2011 žilo v Novom Meste nad Váhom 2 622 osôb osamote.

Graf č. 17 Vývoj počtu cenových domácností podľa počtu členov



Graf č. 18 Vývoj počtu hospodáriacich domácností podľa počtu členov



Zdroj: ŠÚ SR, SODB

V hospodáriacich domácnostiach hospodárili v roku 2011 spolu dve cenzové domácnosti v 385 prípadoch a tri a viac CD v 52 prípadoch. Skutočná miera spoločného hospodárenia cenzových domácností bola 1,06.

Počet **hospodáriacich domácností** vzrástol len o 0,9 %. Počet hospodáriacich domácností s 2 a viac cenzovými domácnosťami v porovnaní s r. 2001 poklesol zo 6,55 % na 5,49 % čo poukazuje na zlepšujúcu sa situáciu v osamostatňovaní sa mladých ľudí a pokles spolunažívania mladých rodín alebo jednotlivcov s rodičmi, čo bolo najmä v dôsledku nevyhovujúcej situácie na trhu s bývaním pre desiatimi rokmi výraznejšie.

Podrobnejšie údaje o domácnostiach, ako napr. bytové domácnosti, počet osôb bývajúcich v byte, zatiaľ nie sú zo SODB 2011 dostupné.

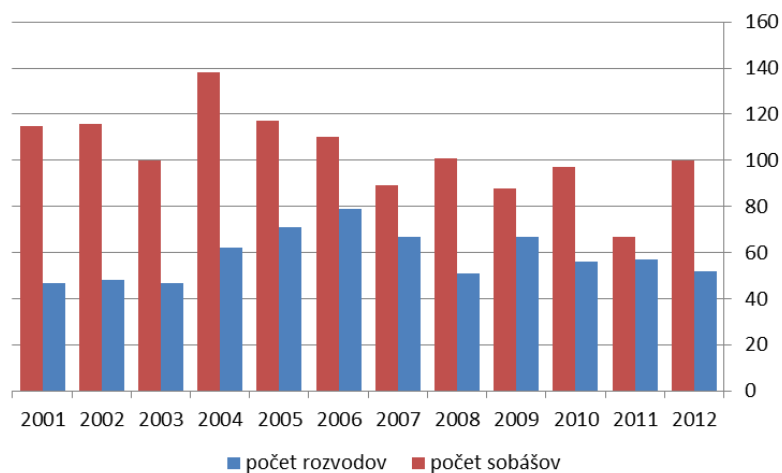
Na základe analýzy bytového fondu možno konštatovať, že sa zlepšuje ponuka veľkostne primeraných bytov a zlepšujú sa i možnosti obstarania vlastného bývania z hľadiska finančnej náročnosti.

Sobášnosť

Populačný vývoj, ale najmä vytváranie počtu, typov a veľkosti cenzových domácností, ktoré sú základnou jednotkou podmieňujúcou dopyt po bývaní ovplyvňuje sobášnosť a rozvodovosť. Vo vývoji od roku 2001 sa dajú identifikovať nasledujúce fázy s nasledujúcimi charakteristikami:

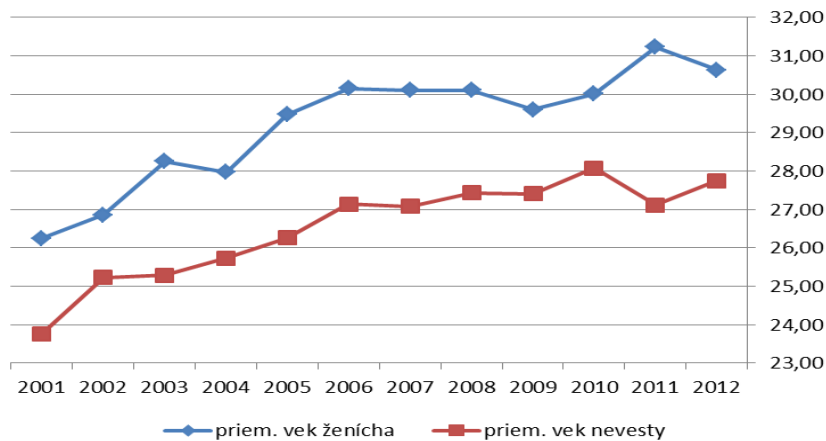
- v r. 2004 maximum sobášov s postupným poklesom na priem. úroveň do r. 2007
- posledných 6 – 7 rokov zaznamenávame stabilizovaný počet sobášov v meste v rozmedzí 800 – 100 ročne (s výnimkou r. 2011)
- rozvodovosť do roku 2006 rastie a od r. 2006 mierne klesá

Graf č. 19 Vývoj počtu sobášov a rozvodov



Zdroj: ŠÚ SR

Graf č. 20 Priemerný vek ženicha a nevesty pri sobášoch 1. poradia v meste Nové mesto nad Váhom

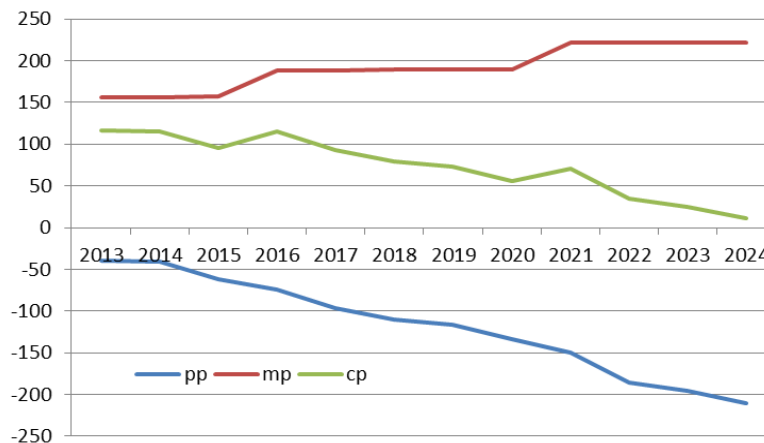


Zdroj: ŠÚ SR

2. Demografická prognóza na nadchádzajúcich 10 rokov

V súčasnosti sú pre potreby vytvorenia hodnovernej štatistiky podloženej demografickej prognózy dostupné zdroje týkajúce sa prognózy vývoja obyvateľstva okresu Nové Mesto nad Váhom.

Graf č. 21 Prognóza vývoja prirodzeného, migračného a celkového prírastku v okrese Nové Mesto nad Váhom



Zdroj: Výskumné demografické centrum

V meste Nové mesto nad Váhom počet obyvateľstva s trvalým pobytom od roku 2001 klesá v dôsledku výrazného zníženia prirodzeného prírastku a mínusového salda migrácie.

Náčrt demografickej prognózy na nasledujúce roky určuje **populačný potenciál súčasného obyvateľstva**, najmä tendencie ohľadne želaného počtu detí v rodine, miery plodnosti, početnosť fertílnej vekovej skupiny žien, úmrtnosť a početnosť vekových skupín dosahujúcich priemerný vek života, **ale i celospoločenské tendencie** ako zvýšený vek sobášnosti, preferovanie samostatnej existencie.

Zároveň platí, že populačné procesy sa nedajú nikdy presne určiť a možno ich len s určitou pravdepodobnosťou predpokladať.

Pre mesto Nové mesto nad Váhom sa bude situácia v oblasti prirodzeného pohybu v porovnaní s okresom vyvíjať trošku rozdielne a na najbližších 10 rokoch možno očakávať nasledovné tendencie:

- veková skupina žien v najplodnejšom veku (25 – 35 rokov) dnes tvorí jednu z najpočetnejších skupín žien, preto je predpoklad zachovania počtu narodených nasledujúcich 5 rokoch okolo súčasnej úrovni
- aj keď veková skupina žien prechádzajúcich do najplodnejšieho veku (dnes vek 15 – 25 rokov) je menej početná ako súčasná veková skupina 25 – 35 ročných žien, napriek tomu sa dá predpokladať, že v nasledujúcich 5 rokoch počet narodených detí nebude klesať z dôvodu doteraz odkladaných pôrodov pomerne početnej skupiny žien súčasnej generácii žien v najplodnejšom veku. Ďalších 5 rokov sa počet narodených mierne zníži.
- nepredpokladáme, že najbližších 10 rokov sa zmení tendencia zvyšovať počet detí v rodine, na čo niet motivácie ani v spôsobe života ani v spoločenskej podpore
- úmrtnosť by sa mohla znižovať na základe súčasnej tendencie predlžovania priemerného veku a prognóze zlepšovania tohto ukazovateľa. Na druhej strane bude v nasledujúcom 10-ročí prechádzať do veku okolo priemernej dĺžky života pomerne početná populácia 50 - 59 ročných. Z hľadiska dlhodobých tendencií miery úmrtnosti ide o rizikové vekové kategórie najmä u mužov. Celkovo sa teda môže predpokladať, že počet zomrelých bude najbližších 5 rokov okolo súčasnej úrovni, potom však začne stúpať najmä v dôsledku rastu početnosti príslušných vekových skupín obyvateľstva

Vcelku sa dá predpokladať, že doterajší populačný potenciál súčasného obyvateľstva mesta je nízky a nemá predpoklady výraznejšieho rastu. Celkový počet obyvateľov ovplyvní len v malej miere.

Výraznejší vplyv na vývoj počtu obyvateľov môže mať zmena faktorov migračného salda, ktoré je záporné a znižuje celkový počet obyvateľov Nového Mesta nad Váhom. Vývoj salda migrácie budú ovplyvňovať tieto faktory:

- vytváranie pracovných miest zodpovedajúcich kvalifikačnej štruktúre obyvateľov by malo spomaliť vystahovávanie
- zmiernenie tendencie vystahovania sa solventnejšieho obyvateľstva do blízkeho okolia z dôvodu komfortnejšieho a lacnejšieho obstaraného bývania vyššej kvality, nakoľko rastie ponuka pozemkov na výstavbu podobného bývania i v samotnom meste a svedčí tomu i súčasná rozostavanosť bytových i rodinných domov
- aktívna politika Mesta pri zabezpečení adekvátnej ponuky nájomného bývania a spolupráca s potenciálnymi investormi bytovej výstavby a vytváraní podmienok pre dostupné bývanie

Celkovo sa dá predpokladať, že aktívnou politikou Mesta na bytovom trhu by mohol počet prisťahovaných do Nového Mesta nad Váhom v najbližšom období mierne rásť, čím by sa migračné saldo vyrovnalo.

Do roku 2020 predpokladáme na základe uvedených východísk mierny nárast počtu obyvateľov na úroveň približne 20 320 obyvateľov a do roku 2024 jeho stabilizáciu, resp. mierny pokles na 20 295 obyvateľov.

C. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA

Ekonomický vývoj a skutočnosť ako rýchlo sa mesto dokáže prispôbovať meniacim sa podmienkam v území, významne ovplyvňujú rozvoj bývania. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015 v trhovom hospodárstve prikladá primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania občanovi a to vrátane zabezpečenia finančných zdrojov, potrebných investícií spojených s výstavbou, správou a prevádzkou, ako aj technickou kontrolou a opravami budov. Vychádzajúc z princípov celoslovenskej bytovej politiky, bytová politika mesta predpokladá uplatňovanie princípov verejno-súkromného partnerstva a kombináciu finančných prostriedkov počnúc od centrálnej úrovne až po úroveň občana. Mesto si v tejto kombinácii partnerov a zdrojov ponecháva postavenie partnera, ktorý vytvára podporné nástroje pre uplatnenie prvotnej zodpovednosti občana.

Schopnosť naplniť zodpovednosť za vlastné bývanie závisí od mnohých faktorov. Neprihliadajúc na ďalšie súvisiace faktory, je možné povedať, že kvalita uspokojenia potreby bývania u občanov je priamo závislá od ich príjmovej situácie. K ďalším faktorom, ktoré ovplyvňujú uspokojenie bytovej potreby patria najmä rodinné zázemie, úroveň vzdelania, príslušnosť k marginalizovanej skupine, zamestnanosť.

1. Príjmová situácia obyvateľstva, rozdelenie do príjmových skupín

K hlavnej úlohe obce v súčinnosti so štátom patrí zaoberať sa skupinou osôb a domácností, ktoré potrebujú pomoc pri obstarávaní bývania z dôvodov komplikovanej sociálnej situácie. Spoločným cieľom je zabrániť sociálnej exklúzii a predchádzať chudobe, ktorá sa stáva problémovým fenoménom Európy. Do tejto skupiny je možné zaradiť osoby, ktoré nie sú z dôvodu nízkeho príjmu schopné dosiahnuť na akýkoľvek úver, aby si mohli obstaráť bývanie v rámci ponuky na bytovom trhu. Prevažnú časť domácností v skupine, ktorá pomoc vyžaduje tvoria nezamestnaní, neúplné rodiny, mnohohodné rodiny, mladé rodiny, začínajúci jedinci a časť dôchodcov.

Pre definovanie predpokladanej potreby bytov je dôležitým faktorom poznanie existujúcej sociálnej diferenciácie. Exaktné informácie tohto typu nie sú dostupné, nakoľko sa štatisticky nesledujú. Údaje je možné získavať prostredníctvom prieskumov a výsledky prieskumov závisia od ochoty obyvateľov poskytnúť anonymne potrebný druh informácií v prospech vecí verejných. Údaje tohto druhu sú veľmi fragmentárne a obsahovo limitované.

Pri porovnaní vývoja priemerných mesačných miezd jednotlivých krajov a celoslovenského priemeru je Trenčiansky kraj pod úrovňou priemerných mesačných miezd priemeru SR a zároveň pod úrovňou priemerných mesačných miezd Bratislavského, Košického, Trnavského a Žilinského kraja.

Podľa údajov Štatistického úradu SR **priemerná mesačná mzda zamestnancov v Trenčianskom kraji zaznamenáva rastúci trend**, čo dokumentuje aj nasledovná tabuľka:

Tab. č. 12 Vývoj priemernej mesačnej mzdy zamestnancov v EUR.

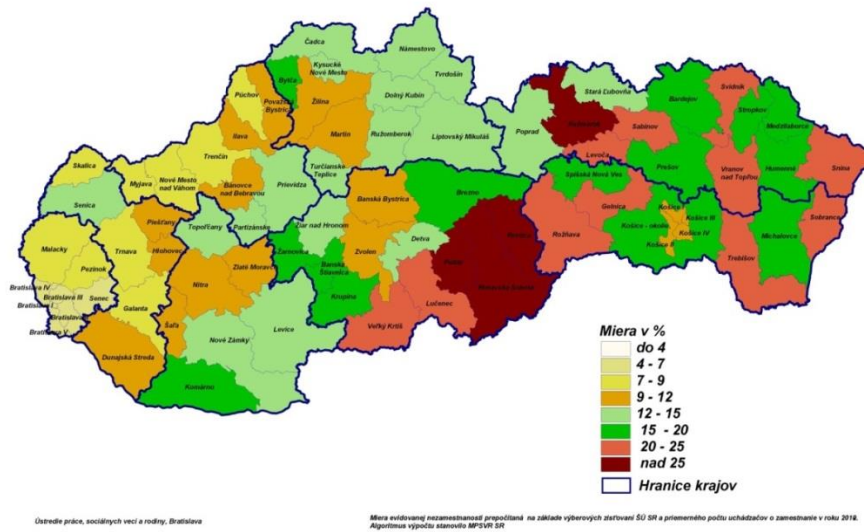
	2009	2010	2011	2012
Trenčiansky kraj	711,94	739	766	798

Zdroj: ŠÚ SR

2. Počet nezamestnaných v sídle a zhodnotenie situácie v oblasti zamestnanosti v regióne

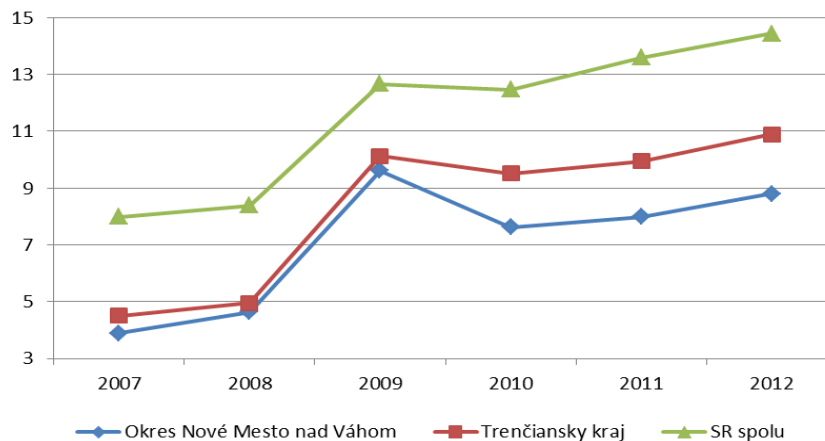
Z pohľadu zamestnanosti patrí Trenčiansky kraj k zlomovým, kde na jeho západnej časti sa pohybuje nezamestnanosť do úrovne 12 %, vo východných častiach je nezamestnanosť nad 12% do úrovne 15 %, vid' nasledovné mapové zobrazenie miery nezamestnanosti po okresoch za október 2013.

Miera evidovanej nezamestnanosti v okresoch SR k 31.10.2013



Nezamestnanosť v okrese Nové Mesto nad Váhom sa dlhodobo pohybuje pod úrovňou priemeru Slovenska i Trenčianskeho kraja, čo prezentuje aj nasledujúci graf:

Graf č. 22: Vývoj miery evidovanej nezamestnanosti



Zdroj: ŠÚ SR

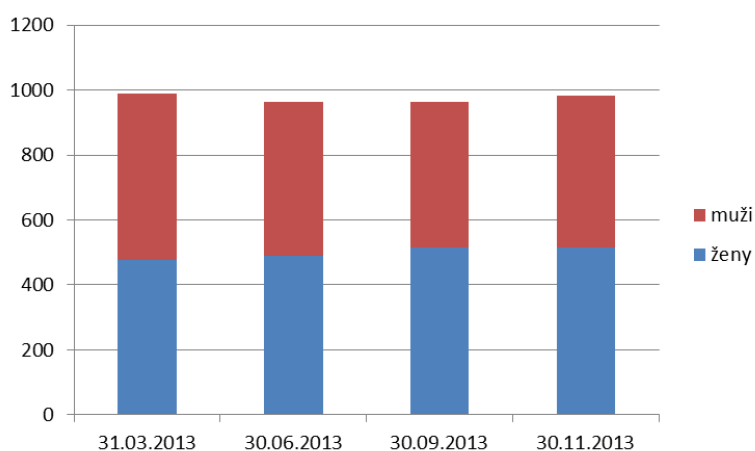
Bližšie aktuálnu situáciu v nezamestnanosti i disponibilnej pracovnej sile za október 2013 popisuje i nasledujúca tabuľka:

Tab. č. 13 Porovnanie aktuálnych údajov diponibilnej prac. sile a miere nezamestnanosti

Sledované územie	Ekonomicky aktívne obyvateľstvo	Stav UoZ k 31.10.2013	Miera evidovanej nezamestnanosti (v %)
Mesto Nové Mesto nad Váhom	-	980	-
Okres Nové Mesto nad Váhom	32 263	3 094	8,65%
Trenčiansky kraj	299 043	34 724	10,81%
Slovenská republika	-	-	13,66%

Zdroj: UPSVaR

Graf č. 23 Vývoj počtu nezamestnaných v meste v priebehu roka 2013



Zdroj: UPSVaR

3. Zhodnotenie možností a finančnej účasti obyvateľstva pri obstarávaní bývania

Ako už bolo spomínané, v trhovom hospodárstve primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania nesie občan. Pri vytváraní podmienok pre rozvoj bývania však musia všetky subjekty, ako občan, štát, samospráva a súkromný sektor, pôsobiť previazane. Kombináciou vlastných a cudzích zdrojov je možné vykryť náklady potrebné na obstaranie vlastného bývania. Vlastné zdroje sú závislé od ekonomickej aktivity obyvateľstva, sú však dané predovšetkým zamestnaním jednotlivca alebo rodiny.

Finančné inštitúcie v súčasnosti poskytujú široký sortiment produktov v rôznych variáciách hypotekárnych úverov pre mladých, s možnosťou získania štátnej prémie, zohľadňujúc výšku príjmu, či vek žiadateľov. Rozšírená je aj ponuka produktov pre sporiteľov stavebných sporiteľní.

Trh s bývaním na Slovensku v poslednom období stagnuje, čo sa prejavuje postupným rovnomerným znižovaním priemerných cien nehnuteľností na bývanie. Podľa analytikov menového úseku NBS v porovnaní s obdobím pred vrcholom realitného boomu sú aktuálne ceny nehnuteľností najbližšie k ich úrovni v 2. štvrtroku 2007 a sú o 21,2 % nižšie v porovnaní s ich maximom v r. 2008. Celkovo na slovenskom trhu dochádza k znižovaniu cien hlavne menších bytov, najmä jednoizbových. Zároveň platí,

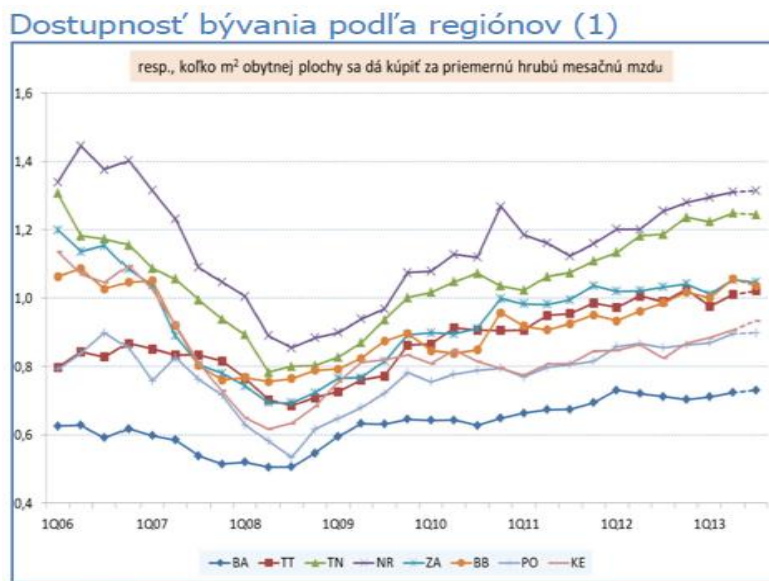
že s rastúcou veľkosťou bytu sa znižuje rozdiel medzi úrovňou ich maximálnych priemerných cien v súčasnosti a v čase realitného boomu.

Na znižovanie priemerných cien v súčasnosti vytvára tlak rastúca ponuka domov a bytov v kombinácii s opatrným reálnym dopytom po nich. Relatívne slabý reálny dopyt obyvateľstva po bývaní je v príkrom protiklade s prirodzenou potrebou bývania. V súčasnosti sú totiž na Slovensku najpočetnejšie skupiny mužov a žien vo veku 25 až 39 rokov. Ak prijmeme predpoklad, že ide o skupiny obyvateľstva, ktoré majú najväčšiu pravdepodobnosť zakladať si rodinu, resp. vytvárať si samostatnú domácnosť, tak to znamená, že aktuálne na Slovensku vrcholí objektívna potreba uspokojovania bývania. Tá je ešte umocňovaná takými faktormi, ako je napr. relatívna preľudnenosť slovenských domácností, rastúca rozvodovosť a rastúci počet domácností jednotlivcov.

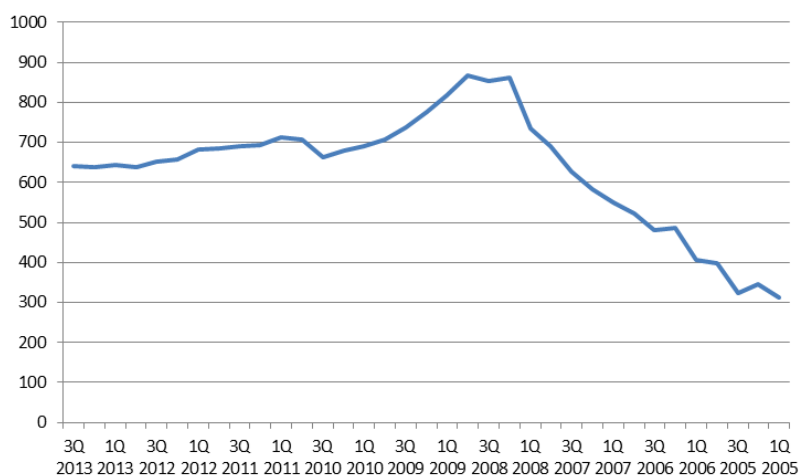
Dostupnosť bývania možno hodnotiť napr. podľa toho, aká obytná plocha sa dá kúpiť za priemernú hrubú mesačnú mzdu, ako dlho bude treba kúpenú nehnuteľnosť splácať z priemerného mesačného zárobku, alebo podľa toho do akej miery disponibilný príjem umožňuje obstaráť priemernú nehnuteľnosť na bývanie.

Vďaka poklesu cien a zároveň miernemu zlepšeniu príjmovej situácie je bývanie dostupnejšie vo všetkých regiónoch. V rámci Slovenska je najdostupnejšie bývanie v Nitrianskom kraji a Trenčianskom kraji. Zároveň práve v Trenčianskom kraji v posledných rokoch najviac poklesli ceny bývania, a to o 25,6 %.

Graf č. 24



Graf č. 25 Porovnanie súčasnej ceny nehnuteľností na bývanie v EUR/m² v TN kraji s minulosťou



Zdroj: NBS

Tab. č. 14 Porovnanie ceny bytov na m² v jednotlivých krajoch a SR

kraj	SR	BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO
priem. cena nehnuteľnosti na 1 m ²		1667	827	587	639	767	724	945	787
1 izbový byt	1432	1855	1135	895	703	888	903	1097	880
2 izbový byt	1329	1746	1003	734	701	833	809	1022	876
3 izbový byt	1221	1598	894	715	717	768	746	955	791
dom	1110	1583	718	461	537	697	559	810	705

Pri porovnaní priemernej ceny za byt v Novom meste nad Váhom a v Trenčíne bolo možné v nedávnej minulosti pozorovať určitú anomáliu, kedy byty v Novom meste nad Váhom boli viditeľne drahšie ako v krajskom meste. Na základe údajov z aktuálnej ponuky bytov na predaj v Novom Meste nad Váhom podľa internetových realitných kancelárií sa tieto rozdiely vyrovnali a priemerné ceny ponúkaných bytov podľa veľkosti sú v Novom Meste nad Váhom v súčasnosti nasledovné:

Tab. č. 15 Priem. cena bytu v Novom Meste nad Váhom

	1 izbový byt	2 izbový byt	3 izbový byt	4 izbový byt
Priemerná cena bytu	34 800 €	43 000 €	55 300 €	67 000 €

Ceny závisia najmä od obytnej plochy a lokality a v novostavbách môžu byť vyššie. V najväčšom počte sú ponúkané 3-izbové byty, čo je aj najviac požadovaný štandard. Trendom je zvyšovanie počtu ponúk na predaj a stagnácia realizovaných predajov.

Náklady na bývanie všeobecne rastú, so zvyšovaním príjmov je však ich podiel v posledných rokoch približne rovnaký. V Trenčianskom kraji predstavujú približne 20 % z celkových priemerných mesačných

nákladov domácností a ich podiel z celkových výdavkov v porovnaní z rokmi 2004-2006 poklesol o 2-2,5 %. Vývoj príjmov a výdavkov podávajú nasledovné tabuľky:

Tab. č. 16 Čisté peňažné výdavky mesačne na 1 člena domácnosti v EUR - porovnanie

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Slovenská republika									
Výdavky spolu	234,75	244,57	280,61	304,16	324,69	306,62	307,76	320,8	322,61
Bývanie, voda, elektrina, plyn a iné palivá	52,58	51,25	61	60,37	63,45	61,32	62,86	64,84	65,69
Trenčiansky kraj									
Výdavky spolu	211,54	223,06	283,27	286,64	317,28	307,68	300,98	333,31	325,83
Bývanie, voda, elektrina, plyn a iné palivá	47,07	47,88	64,16	56,51	60,03	59,94	62,59	67,38	64,41

4. Štátna pomoc pri obstaraní bývania pre fyzické osoby

Štátna podpora bývania obsahuje systém podporných nástrojov, ku ktorým patrí dotovanie stavebného sporenia prostredníctvom štátnej prémie, poskytovanie zvýhodnených úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania, dotácií na obstaranie nájomného bytu a obstaranie súvisiacej technickej vybavenosti z Programu na rozvoj bývania, štátny príspevok k hypotekárnym úverom, Program bankových záruk a náhradné nájomné byty.

Od 1. januára 2014 je v platnosti nový zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a Vyhláška č. 284/2013 MDVRR SR o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo ŠFRB, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti a forme jej predkladania.

Fyzické osoby, spoločenstvá vlastníkov bytov a vlastníci bytov zastúpení správcom môžu čerpať úver so zvýhodnenou úrokovou sadzbou a podmienkami na:

- ▶ obstaranie bytu (kúpa, výstavba) v rodinnom dome, bytovom dome alebo polyfunkčnom dome,
- ▶ modernizáciu bytového domu,
- ▶ odstránenie systémovej poruchy bytového domu,
- ▶ a zateplenie bytovej budovy (BD, RD)

Zvýhodnené úvery zachytávajú okruh ľudí s vymedzeným príjmom, ktorým sú úverové zdroje komerčných finančných inštitúcií nedostupné.

Vyhláška stanovuje max. výšku podpory pre výstavbu a kúpu bytu, max výšku podpory v EUR/m² podlahovej plochy bytu pri modernizácii BD a odstránení systémovej poruchy BD a výšku podpory v EUR/m² zateplenej plochy RD a BD.

Lehota splatnosti úveru je 20 rokov, úroková sadzba 1- 2 % a rozsah úveru je najviac 75 % obstarávacej ceny (osoby s ŤŽP a odchovanci detských domovov môžu získať 100 % a lehotu 40 rokov). Zákon vymedzuje presne podmienky poskytnutia podpory na obstaranie bytu (max. podlahová plocha bytu, potreba tepla na vykurovanie).

Zabezpečenie úveru bude určením nehnuteľného majetku, ktorý bude predmetom záložného práva, ak tento majetok tvoria stavby, musia byť poistené pre prípad následkov živelných udalostí, označením bankovej záruky a označením účtu zriadeného v banke, na ktorom je vedený fond prevádzky, údržby a opráv, ktorý bude predmetom záložného práva na pohľadávku žiadateľa.

5. Možnosti financovania obecného nájomného sektora a obnovy obecných nájomných bytov

Pri vymedzovaní miery účasti obce v procese tvorby bytového sektora program vychádza zo základných ekonomických teórií. Obec vstupuje na bytový trh najmä tam, kde trh zlyháva a teda nepokrýva bytové potreby istej skupiny ľudí. Táto skupina ľudí je špecifikovaná predovšetkým dočasnou alebo dlhodobou neschopnosťou naplniť, už spomínaný princíp štátnej bytovej politiky, zodpovednosť občana za obstaranie vlastného bývania.

Tak ako väčšina miest a obcí v Slovenskej republike, rovnako i v Novom Meste nad Váhom je podiel verejného nájomného bytového sektora neporovnateľne nižší oproti priemeru európskych miest. Základnou formou financovania výstavby a obnovy obecného nájomného sektora je využitie možností štátneho programu rozvoja bývania a Štátneho fondu rozvoja bývania. Okrem toho ponúkajú mestám, ako klientom verejného sektora, tiež širokú škálu produktov aj finančné inštitúcie.

Ako už bolo spomínané nový zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a Vyhláška č. 284/2013 MDVRR SR o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo ŠFRB definuje aj podmienky pre obce pre poskytnutie podpory na:

- ▶ obstaranie (kúpa a výstavba) nájomného bytu v rodinnom dome, bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo nebytovej budove
- ▶ modernizáciu bytového domu,
- ▶ odstránenie systémovej poruchy bytového domu,
- ▶ zateplenie bytovej budovy (BD, RD)
- ▶ výstavbu, zateplenie a obnovu/modernizáciu zariadenia sociálnych služieb

Zariadením sociálnych služieb sa rozumie:

- ▶ zariadenie podporovaného bývania,
- ▶ zariadenie pre seniorov,
- ▶ domov sociálnych služieb,
- ▶ špecializované zariadenie pre osoby ZŤP

Obstaraním nájomného bytu je:

- ▶ výstavba nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome,
- ▶ výstavba nájomného bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou v BD, PD, RD alebo v nebytovej budove,
- ▶ stavebné úpravy ostatných budov na bývanie alebo stavebné úpravy nebytového priestoru, ktorými sa získa nájomný byt,
- ▶ kúpa nájomného bytu v BD, PD alebo RD,
- ▶ kúpa a dokončenie rozostavaného nájomného v BD, PD alebo RD,
- ▶ stavebné úpravy nájomného bytu v bytovom dome, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou a nachádza sa v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva

Vyhláška stanovuje max. výšku podpory pre výstavbu a kúpu nájomného bytu, max výšku podpory v EUR/m² podlahovej plochy bytu pri modernizácii BD a odstránení systémovej poruchy BD a výšku podpory v EUR/m² zateplenej plochy RD a BD. Taktiež uvádza max výšku podpory pri výstavbe, zateplení a modernizácii u zariadení sociálnych služieb.

Lehota splatnosti úveru je 40 rokov pri výstavbe a kúpe nájomného bytu, 20 rokov pri ostatnej podpore, úroková sadzba 1 – 2 % a rozsah úveru je najviac 75 % obstarávacej ceny. Zákon vymedzuje presne podmienky poskytnutia podpory na obstaranie bytu a obstaranie nájomného bytu (max. podlahová plocha bytu, potreba tepla na vykurovanie, obstarávacie náklady stavby prepočítané na m² PP, zachovanie nájomného vzťahu a prenájom oprávneným osobám).

Podporu na obstaranie bytu a obstaranie nájomného bytu (výstavba, kúpa) možno poskytnúť, ak:

1. podlahová plocha bytu v BD je max. 80 m² a v RD max. 120 m²,
2. potreba tepla na vykurovanie v BD určená výpočtom je max. 50 kWh/(m².a) a v RD je max. 81,4 kWh/(m².a).

Podporu na obstaranie nájomného bytu možno poskytnúť, ak:

1. priemerná podlahová plocha obstarávaných bytov nepresiahne 60 m²,
2. obstarávacie náklady stavby prepočítané na m² podlahovej plochy bytu nepresiahnu hodnotu ustanovenú v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
3. sa žiadateľ v zmluve o poskytnutí úveru zaviazal, že zachová nájomný charakter bytov po dobu splatnosti úveru, najmenej však 30 rokov, a pri prenájme dodrží podmienky ustanovené v zákone č. 443/2010 Z. z.
4. bude prenájom len oprávneným osobám – podľa zákona č. 443/2010 Z. z.

Základnú legislatívnu úpravu pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania tvorí Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. a Nariadenie vlády SR, ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej

vybavenosti a odstránenia systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Dotácie na rozvoj bývania, t.j. na obstaranie nájomných bytov, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy bytového domu môžu byť poskytnuté pre:

- ▶ obec,
- ▶ vyšší územný celok,
- ▶ bytové družstvo,
- ▶ správcu bytového domu,
- ▶ spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- ▶ neziskovú organizáciu poskytujúcu všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu, ktorej zakladateľom alebo ktorej jedným zo zakladateľov je obec alebo vyšší územný celok, ak ich vklad tvorí najmenej 51 % majetku neziskovej organizácie a v správnej rade neziskovej organizácie ich zastupuje nadpolovičný počet členov.

Základné podmienky pre dotácie na obstaranie nájomných bytov:

- ▶ zachovanie nájomného charakteru bytov po dobu najmenej 30 rokov
- ▶ priemerná podlahová plocha nájomných bytov
- ▶ pri bežnom štandarde nepresiahne 60 m²
- ▶ pri nižšom štandarde nepresiahne 55 m²
- ▶ maximálna plochy bytu – 80 m² bežný štandard, 60m² nižší štandard
- ▶ nájomné zmluvy na dobu určitú, najviac na 3 roky, resp. 10 rokov
- ▶ predloženie záverečného technicko-ekonomického hodnotenia stavby

Legislatíva tiež bližšie vymedzuje ďalšie podmienky a účely podpory a oprávnené osoby na získanie nájomného sociálneho bývania.

D. BILANCOVANIE POTRIEB ROZVOJA BÝVANIA

1. Kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov

V procese stanovovania potreby nových bytov k roku 2024 vychádzame z týchto predpokladov:

1. nárast počtu cenзовých domácností v dôsledku pokračujúceho trendu znižovania priemernej veľkosti cenovej domácnosti v dôsledku vzniku nových rodín, zmien vo vekovej štruktúre obyvateľstva a trendu rastu jednočlenných domácností
2. požiadaviek súčasných obyvateľov na zmenu veľkosti, príp. štandardu vybavenosti bytov
3. predpokladaná stabilizácia počtu obyvateľov mesta, resp. jeho mierny nárast
4. potreby náhrady za odpad bytového fondu cca 0,5 % ročne

Výpočet nárokov na novú bytovú výstavbu do roku 2024

V roku 2011 pripadalo na jeden byt priemerne 2,65 obyvateľov. Cieľom je dosiahnuť v roku 2020 priemernú obložnosť 2,50 obyvateľov na jeden byt, resp. minimálne 381 bytov na 1 000 obyvateľov a v roku 2024 priemernú obložnosť 2,46 obyv./byt.

Ako už bolo spomínané, v súčasnosti sú v meste najpočetnejšie skupiny mužov a žien vo veku 25 až 39 rokov. Sú to skupiny, ktoré majú najväčšiu pravdepodobnosť zakladať si rodinu, resp. vytvárať si samostatnú domácnosť. Preto práve v súčasnosti a najbližších 5 rokoch bude vrcholiť objektívna potreba uspokojovania bývania. Neskôr sa aj s ohľadom na vekovú štruktúru a predpokladanú pôrodnosť potreba stabilizuje.

Výraznejší pokles počtu domácností jednotlivcov nemožno v blízkej dobe očakávať, v súčasnosti je práve populácia hospodársky samostatných jednotlivcov najsilnejšou vekovou skupinou.

Ak bude novou výstavbou uspokojený dopyt vyplývajúci z nechceného spolužitia v jednej domácnosti, zníži sa miera adekvátneho využívania existujúcich 3 a 4 izbových bytov – t.j. zvýši sa kvalita bývania čo do plošného štandardu. Na druhej strane pri predpokladanom ekonomickom správaní sa obyvateľstva je potrebné sa pripraviť na dopyt smerujúci k finančne úspornejšiemu bývaníu u vekových skupín, ktoré sú alebo sa v blízkej dobe ocitnú v dôchodkovom veku a ich prechodu do menších bytov.

Pre roky 2020 a 2024 predpokladáme nasledujúce východiská:

Tab. č. 17 Kvantitatívne ukazovatele rozvoja bytovej výstavby

Ukazovateľ	Rok			
	2001	2011	2020	2024
počet obyvateľov	21 327	20 415	20 320	20 295
počet trvalo obývaných bytov	7 251	7 700	8 128	8 250
počet osôb na jeden byt	2,94	2,65	2,50	2,46
počet bytov na 1 000 obyvateľov	340	361	381	387

Tab. č. 18 Nároky na bytovú výstavbu do roku 2024

UKAZOVATEĽ	POČET BYTOV
Bilancia do roku 2020	
optimálna potreba bytov pre 20 320 obyvateľov	8 128
jestvujúci bytový fond v roku 2011	7 700
odpad bytového fondu	36
potreba novej bytovej výstavby	464
Bilancia do roku 2024	
východiskový počet bytov v r. 2020	8 128
predpokladaný odpad	35
nová bytová výstavba	157
optimálna potreba bytov pre 20 295 obyvateľov	8 250
Celková potreba novej bytovej výstavby do roku 2024	621

Nová bytová výstavba je dimenzovaná v rozvojových plochách pre bývanie. Z celkového počtu 464 nových bytových jednotiek bude formou HBV realizovaných cca 70 % bytov a formou IBV 30 % bytov.

Nová výstavba by mala smerovať aj k menším veľkostným kategóriám bytov s nízkymi nákladmi na bývanie. Vo veľkej miere nepôjde o celoživotné bývanie, preto za najvhodnejšiu formu považujeme nájomné bývanie s nájomným, ktoré je udržiavané na úrovni minima oprávnených nákladov, alebo cielene ho udržiavať na nízkej úrovni vytvorením dostatočnej ponuky v súkromnom sektore. Trh s bytmi zatiaľ na tendencie rastu jednočlenných domácností nereaguje dostatočne.

Nájomné bývanie je určené pre rôznorodé skupiny obyvateľov, ktoré si vyžadujú podporu verejného sektora v oblasti bytovej politiky, ako sú mladé rodiny, seniori, nízkopříjmové skupiny ľudí, osamelí rodičia s deťmi.

Vzhľadom na špecifické disproporcie medzi potrebami a veľkostnou štruktúrou súčasného bytového fondu, vývoj štruktúry druhov cenzových domácností a na aktuálnosť riešenia bytovej otázky sociálne slabých skupín občanov s špecifickými potrebami v bývaní by sa mala nová výstavba orientovať na nasledujúce typy bytov :

- jednoizbové byty pre mladých jednotlivcov a dôchodcov
- dvojizbové štartovacie byty pre mladé rodiny a byty pre seniorské páry
- byty s nižším štandardom pre sociálne slabších
- ostatné viacizbové byty a rodinné domy

Obzvlášť naliehavou otázkou sú vzhľadom na celoslovenské tendencie starnutia obyvateľstva seniori. Súčasná sieť foriem bývania určeného seniorom sa javí ako nepostačujúca. Mesto nemá vyčlenené osobitné byty pre dôchodcov, v r. 2012 bola zahájená rekonštrukcia, dostavba a prestavba bývalej MŠ na ul. Fraňa Kráľa na dom dôchodcov s kapacitou 92 miest, kde budú 1-2 lôžkové izby. Otvorenie

je plánované na koniec roka 2014, resp. začiatok r. 2015. Celkový rozpočet stavby je 2,092 tis. EUR bez vnútorného vybavenia, úver zo ŠFRB je vo výške 1. 255 900 EUR.

V sektore nájomného bývania v meste uvažujeme s celkovou ročnou potrebou do 80 - 100 mestských nájomných bytov postavených s podporou štátu, ktorá je aktuálna v strednodobom výhľade 3-5 rokov.

V Novom Meste nad Váhom rieši nájomné bývanie Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nové Mesto nad Váhom č. 3/2010 o spôsobe pridelenia nájomných bytov a jeho Dodatok č. 1.

Novopostavené nájomné byty sú ich prvým užívateľom pridelené žrebovaním, pokiaľ dôjde k uvoľneniu nájomného bytu, o jeho ďalšom pridelení rozhoduje primátor mesta v spolupráci s komisiou pre rozvoja bývania /ďalej KRB/.

Pri rozhodovaní pred zaradením do zoznamu doporučených žiadostí sa zohľadňujú kritériá naliehavosti potreby pridelenia bytu ako napr.:

- a) či je žiadateľom rodina s maloletými deťmi
- b) či je žiadateľom mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov
- c) zdravotný stav žiadateľa alebo člena rodiny
- d) doby podanej žiadosti
- e) majetkové a iné podmienky, ktoré spôsobujú, že žiadateľ a členovia rodiny nemajú možnosť si zabezpečiť vlastné bývanie svojimi prostriedkami

E. ZHODNOTENIE MOŽNOSTÍ ÚZEMIA PRE ROZVOJOVÉ ZÁMERY

Podľa koncepcie rozvoja bývania SR do r. 2015 pôsobnosť obcí vo vzťahu k rozvoju bývania je aj v oblasti vytvárania priestorových podmienok pre rozvoj bývania v rámci územného rozvoja sídiel.

Územná príprava pre bytovú výstavbu na území mesta je zabezpečovaná formou územných plánov zón resp. územnoplánovacích podkladov v rámci rozvojových plôch určených Územným plánom mesta pre funkciu bývanie.

Nové Mesto nad Váhom je centrom regionálneho významu s možnosťou plnenia nadregionálnych funkcií. V rámci okresu je druhým subcentrom mesto Stará Turá.

Rozloženie základných makrofunkcií - zobytnujúce, produkčné a prevádzková kostra definujú klasické pásmové usporiadanie mesta. Deliacim prvkom medzi obytnými a výrobnými zónami mesta je železnica.

Obytné územie mesto Nové mesto nad Váhom má výmeru cca 400 ha. Tvorí súvislú plochu zastavaného územia, ktorá zahŕňa plochy pre bývanie všetkých foriem, polyfunkčnú zástavbu, občiansku vybavenosť, športovorekreačné zariadenia a menšie plochy iných funkcií a zelene, ak sú spojené s plochami bývania a vybavenosti. Funkcia bývania je sústredená v obytnom území mesta. V ostatnom území je bytový fond rozptýlený v zanedbateľnom množstve. Ťažiskom sídla je polyfunkčné centrum, ktoré vytvára historické jadro. Bezprostredne naň nadväzujú výrazné obytné územia striedavo s hromadnou i individuálnou bytovou výstavbou.

Územný plán mesta Nové Mesto nad Váhom bol schválený uznesením č. 366/98-MsZ, dňa 23.6.1998. Má 8 doplnkov a zmien. Funkcie bývania sa týkajú zmeny:

- ▶ č. 5 - uznesenie č. 51/2007-MsZ, schválené dňa 24.4.2007
- ▶ č. 6 - uznesenie č. 234/2009-MsZ, schválené dňa 28.4.2009
- ▶ č. 7 - uznesenie č. 327/2010-MsZ, schválené dňa 27.4.2010

ÚPN mesta Nové Mesto nad Váhom počítal s nárastom počtu obyvateľov do r. 2015 na úroveň 24 200 obyvateľov a zároveň bola zohľadnená požiadavka, aby navrhnuté kapacity plôch pre bývanie postačovali aj po roku 2015. ÚPN SÚ preto navrhuje kapacitu obytného územia v rozsahu cca 10.000 bytov pre 27.000 obyvateľov, čo by malo postačiť aj po roku 2030.

Uvedená hodnota počtu bytov je regulatívom, ktorý stanovuje kapacitné možnosti navrhovaných funkčných plôch zastavaného územia mesta. Ich využitie a dosiahnutie počtu bytov je podmienené pripravenosťou majiteľov pozemkov a potrebami.

Vzhľadom na súčasný demografický vývoj sú územné možnosti stanovené v ÚPN SÚ a jeho zmenách a doplnkoch postačujúce i na dlhšie časové obdobie a plochy určené pre bývanie nie sú pre ďalší rozvoj bývania limitujúcim činiteľom.

Základná potreba novej bytovej výstavby sa predpokladá prevažne na nových plochách určených ÚPN SÚ, ale i s možnosťou dostavby na existujúcich obytných plochách formou intenzifikácie existujúcej zástavby.

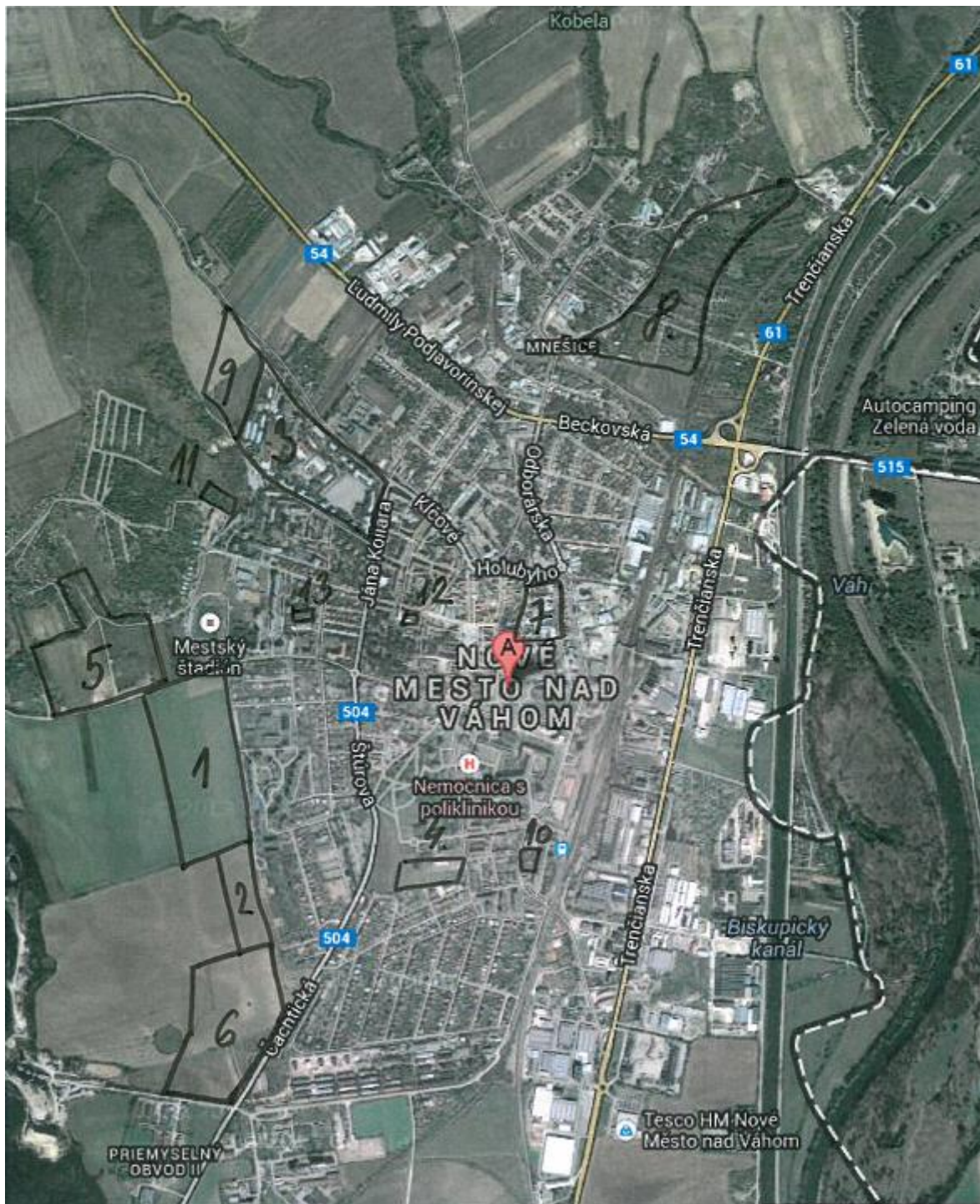
Vychádzajúc z územného plánu mesta a schválených zmien sú prognózne plochy na výstavbu bytov v lokalitách:

Tab. č. 19 Prognózne plochy na bytovú výstavbu

č. lokality	lokalita - ulica	plocha v ha	Predpoklad plánovanej výstavby	investor - sektor
1.	Tematínska	16 (3+13)	800 bytov, málopodlažné bytové domy	160 nájomných bytov - mesto 640 bytov - súkromný sektor
2.	Tematínska	3,3	40 rodinných domov	súkromný investor
3.	Areál bývalých kasární		300 nájomných bytov	mesto, súkromný investor
4.	ul. M. R. Štefánika	4	Polyfunkčné využitie 80 bytov	súkromný investor
5.	ul. Športová, Stromová		150 bytov - 50% rozostavanosť	súkromný investor
6.	ul. Čachtická		predpoklad 250 bytov v RD – prognózna plocha	súkromný investor
7.	ul. Kmeťova		prognózna plocha na výstavbu málopodlažných BD	súkromný investor
8.	ul. Mnešická	27	prognózna plocha na výstavbu RD	súkromný investor
9.	ul. Bzinská	7,7	Zmiešaná zástavba 50 rodinných domov 300 bytov v BD	súkromný investor
10.	ul. Piešťanská		22 bytov	súkromný investor
11.	ul. Karpatská		50 bytov	súkromný investor
12.	Ul. Weisseho		20 bytov	mesto
13.	Ul. Jánošíková		6 bytov	mesto

S ďalšou výstavbou obytných súborov úzko súvisia otázky finančnej náročnosti na vybudovanie zodpovedajúcej technickej infraštruktúry. Väčšina plôch rezervovaných ako obytné územia v aktuálnom územnom pláne vyplňuje uzavretý tvar mesta po okrajoch, plochy sú v zastavaných územiach, alebo bezprostredne na ne nadväzujú. Z hľadiska budovania technickej infraštruktúry pre bývanie je takýto návrh hospodárny.

Náčrt rezervných plôch pre funkciu bývanie v katastrálnom území mesta Nové Mesto nad Váhom.



III. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA

Dôstojné bývanie je základnou životnou potrebou, ale zároveň nákladnou záležitosťou, ktorá často presahuje možnosti obyvateľov. Preto je potrebné vytvárať podmienky najmä pre bývanie príjmovo a sociálne slabších vrstiev obyvateľstva.

Základným princípom bytovej politiky mesta je ponuka bývania rôznej kvality, veľkosti, a tvorba a rozvoj ponuky bývania pre cieľové skupiny domácností ako sú **mladé rodiny**, dôchodcovské domácnosti, bezdomovci, nízkopríjmové domácnosti, občania ťažko zdravotne postihnutí a osamelí rodičia.

V oblasti kvality bývania je jednou z prvoradých úloh zlepšiť technický stav existujúceho bytového fondu a s použitím vhodných nástrojov obnovy prispieť k predĺženiu jeho životnosti a zníženiu energetickej náročnosti. V kvantitatívnej stránke bývania ide o dosiahnutie cieľa postupného nárastu vybavenosti obyvateľstva bytmi.

Podľa koncepcie rozvoja bývania SR do r. 2015 pôsobnosť obcí vo vzťahu k rozvoju bývania je daná nasledujúcimi oblasťami. Zo strany obcí je potrebné najmä:

- zabezpečovať obstarávanie, schvaľovanie a aktualizovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón;
- spracovávať programy rozvoja bývania obce vrátane programov obnovy bytového fondu v súlade 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 pri zvyšovaní povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav a vzhľad bytového fondu a obytného prostredia;
- viesť databázu o stave bývania, bytového fondu a potrebe bytov v obci;
- pri rozvoji bývania zohľadňovať konkrétnu potrebu obyvateľstva zisťovanú na základe prieskumov o reálnom dopyte po bývaní v obci;
- skvalitňovať správu a hospodárenie s obecným bytovým fondom;
- vybudovať na obecných (mestských) úradoch najmä väčších miest odborné útvary, ktoré budú mať vo svojej pôsobnosti starostlivosť o rozvoj bývania a poskytovanie informácií a metodickéj pomoci týkajúcej sa hospodárenia s bytovým fondom.

Program rozvoja bývania je strategický a koncepčný dokument strednodobého charakteru vypracovaný na obdobie rokov 2014 – 2024. Nadväzuje na spracovaný Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Nové Mesto nad Váhom a Koncepciu rozvoja bývania z r. 2008.

Východiskom pre Program rozvoja bývania mesta Nové Mesto nad Váhom bola analýza demografického vývoja a zhodnotenie súčasnej úrovne bývania ako i analýza širšieho prostredia vplývajúceho na oblasť bývania v meste. Návrh zohľadňuje reálne možnosti samosprávy v oblasti lokálnej bytovej politiky.

Predložený Program rozvoja bývania mesta Nové mesto nad Váhom v časti A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov stanovuje základnú víziu, ciele, priority a opatrenia bytovej politiky mesta do r. 2024, v časti B. program rozvoja bývania do roku 2020 podrobnejšie definuje typ výstavby, počty bytov, územnú pripravenosť, finančné zdroje a časový harmonogram prípravy výstavby pre známe zámery bytovej výstavby do r. 2020.

A. RÁMCOVÉ CIELE ROZVOJA BÝVANIA NA OBDOBIE 10 ROKOV

Medzi priority samosprávy v oblasti rozvoja bývania patrí:

- prilákať súkromných investorov bytovej výstavby do mesta a spolupracovať s nimi pri príprave územia,
- zabezpečiť sociálne bývanie v meste v nevyhnutnom rozsahu,
- zvýšiť starostlivosť o bytový fond v meste,
- revitalizovať obytné zóny v meste.

Program rozvoja bývania mesta Nové Mesto nad Váhom je zameraný na tri oblasti, ktoré na seba vzájomne nadväzujú:

- a. príprava územia,
- b. výstavba bytov,
- c. zlepšenie kvality bývania

a pritom vychádza z dvoch základných premís:

1. v trhovo orientovanom hospodárstve občan nesie primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania sám
2. úlohou mesta je vytvárať najmä podmienky pre rozvoj bývania

Spoločné pôsobenie občana, samosprávy a štátu vyústi v oblasti rozvoja bývania k vyváženému bytovému trhu a k dostatku bytov, ktoré zodpovedajú požiadavkám a možnostiam obyvateľov.

1. Vízia pre oblasť bývania

VÍZIA MESTA NOVÉ MESTO NAD VÁHOM PRE OBLASŤ ROZVOJA BÝVANIA

NOVÉ MESTO NAD VÁHOM bude mať vytvorené podmienky pre dostupné bývanie pre súčasných i nových obyvateľov mesta rôznej variability a štruktúry, vrátane sociálneho bývania a ponúkne obyvateľom kvalitné obytné prostredie a efektívnu správu mestského bytového fondu.

Nové Mesto nad Váhom o desať rokov:

- bude mať dostatok bytov v potrebnej štruktúre, služieb spojených s bývaním a lokalít pripravených pre bytovú výstavu
- občania mesta si budú schopní zariadiť cenovo dostupné bývanie, ktoré bude odrážať ich potreby
- viac občanov bude bývať v kvalitných a moderných bytoch a domoch
- obytné zóny budú udržiavané a plné zelene
- obytné zóny budú kompletne pokryté občianskou infraštruktúrou
- bude zabezpečená efektívna správa mestského bytového fondu a trvalo udržateľný rozvoj bývania

Na túto víziu nadväzujú stanovené ciele v oblasti bytovej politiky mesta. Pre ich napĺňanie je nevyhnutná predovšetkým spolupráca a koordinácia činností jednotlivých oddelení Mestského úradu a organizácií v pôsobnosti Mesta, ale i vytváranie úspešných verejnoprospešných partnerstiev a spolupráca s investormi v oblasti rozvoja bývania v meste.

2. Ciele, priority a opatrenia

Základné ciele v oblasti rozvoja bývania v Novom Meste nad Váhom:

1. Dobrá dostupnosť bytov
2. Dostupná sieť bývania pre sociálne slabšie vrstvy a mladé rodiny
3. Efektívne spravovaný kvalitný a obnovený bytový fond a revitalizované obytné zóny

Mesto Nové Mesto nad Váhom bude vytvárať a v rámci toho zvyšovať dostupnosť najmä nájomného bývania. Bude vytvárať podmienky tak, aby sa existujúci bytový fond zlepšoval a rozširoval nielen obstarávaním nových bytových a rodinných domov, ale aj prestavbami a nadstavbami existujúceho fondu budov. Potenciálnym zdrojom rozšírenia bytového fondu sú aj rekonštrukcie nevyužívaných nebytových priestorov a využitie bytov vyňatých z rôznych dôvodov z bytového fondu. Ide o lacnejšie formy získania bytov ako novou výstavbou, čo súvisí najmä s využitím existujúcej infraštruktúry.

S cieľom zabezpečiť fyzickú a cenovú dostupnosť bývania vo verejnom nájomnom bytovom fonde bude pri rozhodovaní o veľkostných kategóriách bytov vychádzať z aktuálneho stavu vývoja demografie a jestvujúcej štruktúry bytového fondu. Z tohto pohľadu sa ukazuje potreba najmä menších bytov, ktorých je na trhu s bytmi nedostatok.

Ciel' č. 1: Dobrá dostupnosť bytov			
PRIORITA 1 Príprava vhodného prostredia pre rozvoj bytovej výstavby			
	Termín	Zodpovednosť	Zdroje
Opatrenie 1. 1 Účinná propagácia mesta ako územia, ktoré je osobitne vhodné pre rozvoj bývania a bytovej výstavby.			
Aktivita 1. 1. 1 Propagovať program rozvoja bývania medzi odbornou verejnosťou	2014-2024	MsÚ	vlastné zdroje mesta
Aktivita 1. 1. 3 Zverejniť zoznam objektov vhodných na prestavbu, resp. nadstavbu	2014-2024	MsÚ	vlastné zdroje mesta
Opatrenie 1. 2 Aktualizácia ÚPD			
Aktivita 1. 2. 1 Aktualizovať územný plán mesta s cieľom využitia navrhnutých viac lokalít pre individuálnu bytovú výstavbu	2014-2024	MsÚ	vlastné zdroje mesta, súkromný investor
Opatrenie 1. 3 Kooperácia s potenciálnymi investormi bytovej výstavby			
Aktivita 1. 3. 1 Na základe záujmu investorov mesto zabezpečí pre súkromnú bytovú výstavbu: - spracovanie územnoplánovacej dokumentácie, - koordinovanie aktivít pri zabezpečovaní pozemkov, - koordinovanie aktivít pri budovaní technickej infraštruktúry, - koordinácia výstavby komunikácií, verejného osvetlenia, vodovodu a kanalizácie	2014-2024	MsÚ	vlastné zdroje mesta, súkromný investor
Ciel' č. 2: Dostupná sieť bývania pre sociálne slabšie vrstvy a mladé rodiny			
PRIORITA 2 Zaistenie dôstojného bývania prostredníctvom výstavby nájomných bytov			
Opatrenie 2. 1. Výstavba mestských nájomných bytov bežného štandardu			
Aktivita 2. 1. 1 V lokalite Tematínska vybudovať 160 nájomných bytov	2014-2017	MsÚ	vlastné zdroje mesta , ŠFRB, MDVaRR
Aktivita 2. 1. 2 V lokalite bývalých kasární vybudovať 300 nájomných bytov	2014-2020	MsÚ	vlastné zdroje mesta, ŠFRB, MDVaRR, súkr. zdroje

Opatrenie 2. 2 Zvýšenie kapacity ubytovacích zariadení pre seniorov			
Aktivita 2. 2. 1 Vybudovať Domov dôchodcov na ul . Fraňa Kráľa	2014	MsÚ	vlastné zdroje mesta, ŠFRB
Ciel' č. 3: Efektívne spravovaný kvalitný a obnovený bytový fond a revitalizované obytné zóny			
PRIORITA 3 Zlepšenie starostlivosti o existujúci bytový fond			
Opatrenie 3. 1 Vytvorenie optimálnych podmienok pre správu bytového fondu vo vlastníctve iných subjektov			
Aktivita 3. 1. 1 Podporovať a spolupracovať s organizáciami, ktoré v meste zabezpečujú: - zvyšovanie povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav bytového fondu a jeho okolia	2014-2024	MsÚ	vlastné zdroje mesta
Opatrenie 3. 2 Zabezpečenie správy a efektívneho hospodárenia s mestským bytovým fondom			
Aktivita 3. 2. 1 Realizovať energetickú certifikáciu mestských domov	2014-2024		
Aktivita 3. 2. 2 Zabezpečiť, aby správca mestského bytového fondu: - spracoval dlhodobé plány obnovy jednotlivých objektov, - pravidelne kontroloval technický stav objektov, - zabezpečoval pravidelnú údržbu a opravy objektov, - znižoval energetickú náročnosť projektov	2014-2024	správcovia v spolupráci s MsÚ	zdroje správcov
Opatrenie 3. 3 Vytvorenie, resp. zlepšenie podmienok pre revitalizáciu obytných zón, regenerácia sídlisk			
Aktivita 3. 3. 1 Spracovať program revitalizácie obytných zón	2014-2024	MsÚ	vlastné zdroje mesta
Aktivita 3. 3. 2 Realizovať revitalizácie vytipovaných lokalít	2014-2024	MsÚ	vlastné zdroje mesta

B. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA DO R. 2020

Typ výstavby	Počet bytov	Lokalita	Vlastník pozemku	Rozl. lokality ha	Územná príprava, siete	Finančné zdroje	Termín	Časový harmonogram potrebných prác
Dom dôchodcov	92 miest	Ul. F. Kráľa	mesto	-	V realizácii	ŠFRB + mesto (2,7 mil EUR)	2014	Stavebné práce prebiehajú
Nájomné byty - bežný štandard, vrátane štartov. bytov pre mladých a seniorov	300	Bývalé kasárne	mesto	-	rekonštrukcia nebytových priestorov na byty PD pre stav. povol. pre 1. etapu	ŠFRB + MDaRR + mesto	2015 a 2020	1. Etapa: 50+50 bytov Realizácia: 2014-2015 2. Etapa: 200 bytov PD pre stav. konanie: 2017 Realizácia: 2018-2020
Nájomné byty	20	bývalá vojenská ubytovňa, ul. Weisseho	mesto	-	potreba spracovania PD	ŠFRB + MDaRR + mesto	2020	Obstaranie PD pre stav. Konanie: 2017 Stav. povolenie: 2018 Realizácia: 2019 -2020
Nájomné byty - bežný štandard, vrátane štartovacích bytov pre mladých	160	ul. Tematínska	mesto	3	Vydané územné rozhodnutie Napojenosť na siete rieši PD pre ÚR	ŠFRB + MDaRR + mesto	2020	PD pre stav konanie: 2015 Realizácia: 2017-2020
Byty - bežný štandard	6	ul. Jánošíková	mesto	-	spracovanie PD	ŠFRB + MDaRR + mesto	2020	PD pre stav konanie: 2015 Realizácia: 2016-2017
Byty - bežný štandard	22	ul. Piešťanská	súkromné vlastníctvo	-	projekt pre SP	Súkromní investori	2018	Realizácia: 2015
Byty - bežný štandard	50	ul. Karpatská	súkromné vlastníctvo	-	projekt pre územné rozhodnutie	Súkromní investori	2018	PD pre stav konanie: 2015 Realizácia: 2015

Byty - bežný štandard	640	ul. Tematínska	súkromné vlastníctvo	13	40 b. postavených na 20 ďalších je úz. rozhodnutie; na zvyšok zatiaľ nie je proj. príprava	Súkromný investor	2020	
Byty - bežný štandard v BD a RD	150	ul. Športová, Stromová	súkromné vlastníctvo		50 % rozostavanosť rôzna úroveň prípravy	Súkromní investori		27 bytov v užívaní, 27 je rozostav., zvyšok sú rod. domy
Byty nižšieho štandardu pre sociálne slabých	30	ul. Trenčianska	mesto		úroveň prípravy	ŠFRB + MDaRR + mesto	2020	majetkové vysporiadanie: 2018 PD pre stav. konanie: 2018 Realizácia: 2019-2020

IV. ZÁVER

Byt je tovar, ako každý iný, ktorý sa riadi zákonmi trhu, dopytu a ponuky. Z určitých ohľadov je však špecifický. Ide predovšetkým o jeho nenahraditeľnosť iným druhom tovaru, nemožnosť premiestňovania a skladovania a taktiež jeho výrazný socio-kultúrny význam. Byt plní významnú spoločenskú funkciu ako predpoklad fungovania domácnosti a rodiny. Pre väčšinu ľudí je byt najväčšou životnou investíciou a každomesačným výdavkom. Spoločne so stratou opory domova, bez strechy nad hlavou však dochádza k vážnemu obmedzeniu možností jednotlivca uskutočňovať svoje životné ciele a rozvíjať sa po každej stránke.

Predložený Program rozvoja bývania je strednodobým dokumentom, avšak ciele bytovej politiky Nového Mesta nad Váhom je potrebné chápať z dlhodobého hľadiska – ide predsa o zhodnocovanie nielen mestského majetku, ale najmä vzhladu mesta ako takého. V tejto oblasti by sa všetci zainteresovaní (občania, vedenie mesta, investori) mali usilovať o čo najefektívnejšiu spoluprácu na procese vytvárania príjemného životného prostredia.

V. ZOZNAM TABULIEK

Tab. č.1 Kategorizácia bytov podľa typu domu.....	7
Tab. č.2 Byty podľa počtu obytných miestností.....	8
Tab. č.3 Prehľad vybudovaných bytových jednotiek súkromnými investormi.....	9
Tab. č.4 Prehľad vybudovaných bytových jednotiek mestom – nájomné byty.....	10
Tab. č.5 Rozostavané byty na území mesta v súčasnosti.....	10
Tab. č.6 Rozdelenie bytov podľa vlastníctva v r. 2011.....	11
Tab. č.7 Štruktúra bytového fondu v správe Stavebného bytového družstva občanov.....	11
Tab. č.8 Štruktúra bytového fondu v správe Mestského bytového podniku.....	12
Tab. č.9 Prehľad aktuálnej siete a kapacity ubytovania pre jednotlivé skupiny.....	13
Tab. č. 10 Počet obyvateľov mesta a zázemia Nového Mesta nad Váhom 1900-2013.....	15
Tab. č. 11 Mechanický pohyb.....	18
Tab. č. 12 Vývoj priemernej mesačnej mzdy zamestnancov v EUR.....	23
Tab. č. 13 Porovnanie aktuálnych údajov disponibilnej prac. sily a miere nezamestnanosti.....	25
Tab. č. 14 Porovnanie ceny bytov na m ² v jednotlivých krajoch a SR.....	27
Tab. č. 15 Priem. cena bytu v Novom Meste nad Váhom.....	27
Tab. č. 16 Čisté peňažné výdavky mesačne na 1 člena domácnosti v EUR – porovnanie.....	28
Tab. č. 17 Kvantitatívne ukazovatele rozvoja bytovej výstavby.....	32
Tab. č. 18 Nároky na bytovú výstavbu do roku 2024.....	33
Tab. č. 19 Prognózne plochy na bytovú výstavbu.....	36

VI. ZOZNEM GRAFOV

Graf. č.1 Trvalo obývané byty podľa typu domov.....	6
Graf č.2 Kategorizácia bytov v rodinných domoch.....	7
Graf č.3 Kategorizácia bytov v bytových domoch.....	7
Graf č.4 Vybavenosť bytov podľa typu kúrenia	8
Graf č.5 Vybavenosť bytov zdroja energie používanej na vykurovanie.....	8
Graf č.6 Veľkostná štruktúra bytov.....	8
Graf č.7 Vývoj počtu bytov podľa veľkosti.....	9
Graf č.8 Rozdelenie bytov podľa vlastníctva v r. 2011	11
Graf č.9 Vývoj počtu žiadostí na pridelenie nájomného bytu a počtu pridelených bytov.....	12
Graf č.10 Vývoj počtu obyvateľov mesta Nové mesto nad Váhom k 31.12.....	15
Graf č.11 Vývoj počtu hlavných vekových skupín.....	16
Graf č. 12 Veková štruktúra obyv. v r. 2001	16
Graf č.13 Veková štruktúra obyv. v r. 2011	16
Graf č. 14 Vývoj počtu obyvateľov podľa pohlavia	17
Graf č. 15 Vývoj prirodzeného a mechanického prírastku/úbytku v meste.....	17
Graf č. 16 Vývoj migrácie v meste Nové Mesto nad Váhom.....	18
Graf č. 17 Vývoj počtu cenzových domácností podľa počtu členov.....	19
Graf č. 18 Vývoj počtu hospodáriacich domácností podľa počtu členov.....	19
Graf č. 19 Vývoj počtu sobášov a rozvodov.....	20
Graf č. 20 Priem. vek ženícha a nevesty pri sobášoch 1. poradia v meste Nové mesto n. Váhom.....	21
Graf č. 21 Prognóza vývoja prirodzeného, migračného a celkového prírastku v okrese Nové Mesto n. Váhom.....	21
Graf č. 22: Vývoj miery evidovanej nezamestnanosti.....	24
Graf č. 23 Vývoj počtu nezamestnaných v meste v priebehu roka 2013.....	25
Graf č. 24 Dostupnosť bývania podľa regiónov.....	26
Graf č. 25 Porovnanie súčasnej ceny nehnuteľností na bývanie v EUR/m ² v TN kraji s minulosťou.....	27

VII. POUŽITÉ ZDROJE

1. Konceptcia štátnej bytovej politiky do roku 2015
2. Správa o plnení zámerov Konceptcie štátnej bytovej politiky do roku 2015
3. Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja Trenčianskeho samosprávneho kraja, Úrad Trenčianskeho samosprávneho kraja, 2003.
4. Nové Mesto nad Váhom, ÚPN Nové Mesto nad Váhom.
5. PHSR Nové Mesto nad Váhom
6. Novomestský spravodajca
7. Nové Mesto nad Váhom, Oficiálne stránky mesta www.nove-mesto.sk
8. VZN mesta Nové mesto nad Váhom č. 3/2010 o spôsobe pridelenia nájomných bytov
9. Komunitný plán rozvoja sociálnych služieb mesta Nové mesto n. Váhom pre roky 2014 – 2020
10. Trenčiansky kraj v číslach, ŠÚ SR
11. Koľko nás je, kde a ako bývame – Trenčiansky kraj, ŠÚ SR, 2013
12. JESSICA – nová forma podpory z prostriedkov Európskej únie určená na zatepl'ovanie bytových domov v mestských oblastiach
13. Zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania
14. Vyhláška č. 284/2013 MDVRR SR o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo ŠFRB
15. Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z.
16. Nariadenie vlády SR, ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenia systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.
17. Mikuláš Cár, V 3. štvrt'roku 2013 pokračovalo znižovanie cien bývania., Rýchly komentár, NBS
18. www.statistics.sk
19. www.infostat.sk/vdc/prd/charts.htm
20. www.upsvar.sk/
21. www.mindop.sk
22. www.nbs.sk
23. www.byty.sk/nove-mesto-nad-vahom
24. byty.reality-novemestonadvahom.eu/
25. www.x-reality.sk/nove-mesto-nad-vahom/byty/
26. tn.sopk.sk/

VIII. PRÍLOHY

1. Mapa mesta
2. Územný plán - regulačná schéma územia mesta