

Program rozvoja bývania obce Ostrov



Zhotoviteľ:

Regionálna rozvojová agentúra ISTER, Dunajská Streda

Riešiteľský kolektív:

Mgr. Gábor Lelkes, PhD.

Ing. Sylvia Mancalová

Ing. Andrea Borosová

PhDr. Dana Borovská, starostka obce Ostrov

Ostrov, november 2009

Obsah

ÚVOD	4
1. ANALYTICKÁ ČASŤ	7
A. Analýza súčasnej úrovne bývania	7
B. Demografický vývoj a prognóza	12
C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania	17
D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania	22
E. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery	23
2. PROGRAMOVÁ ČASŤ	25
A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov	25
B. Program rozvoja bývania na 5 rokov	28
Zoznam použitej literatúry:	32

ÚVOD

Program rozvoja bývania obce Ostrov je strategickým dokumentom pre potreby samosprávy, ktorý sa požaduje v zmysle § 4 ods. 3 písmeno j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov.

Funkcia obce v zmysle zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v oblasti bývania je veľmi rôznorodá. V súvislosti s bývaním obec v zmysle §4 uvedeného zákona

- utvára a chráni zdravé podmienky a zdravý spôsob života a práce obyvateľov obce, chráni životné prostredie, ako aj utvára podmienky na zabezpečovanie zdravotnej starostlivosti, na vzdelávanie, kultúru, osvetovú činnosť, záujmovú umeleckú činnosť, telesnú kultúru a šport,
- obstaráva a schvaľuje územnoplánovaciu dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci.

Tento dokument je spracovaný na konkrétne podmienky obce Ostrov. Svojím zameraním vychádza z obsahu metodického pokynu MVRR SR č. 4/2006 z 19.5.2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja.

Program rozvoja bývania obce Ostrov vychádza z dvoch základných strategických dokumentov obce:

- Územný plán obce Ostrov,
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Ostrov.

Cieľom programu rozvoja bývania obce Ostrov je:

- analyzovať stav bývania v obci, identifikovať prednosti a nedostatky doterajšieho vývoja a to aj v širších súvislostiach bývania,
- na základe zistených tendencií vývoja upozorniť na rizikové oblasti rozvoja bývania v obci a predvídať potrebné korekcie na odstránenie uvedených rizík,
- v zmysle obcou vytýčených cieľov rozvoja, v súlade so zámermi dokumentov územného plánovania týkajúcich sa riešeného územia a s prihliadnutím na predpokladaný vývoj faktorov ovplyvňujúcich rozvoj bývania, navrhnúť spôsob krátkodobého a strednodobého riešenia rozvoja rozhodujúcich oblastí bývania v obci Ostrov.

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

- príprava územia,
- výstavba bytov,
- zlepšenie kvality bývania.

Základné socioekonomické charakteristiky obce Ostrov

Obec Ostrov leží v centrálnej časti Západného Slovenska, na strednom Považí v stredo - východnej časti Trnavského samosprávneho kraja v okrese Piešťany, 6 km na západ od okresného mesta Piešťany.

Katastrálne územie obce leží v severnej časti okresu Piešťany. Rozloha katastrálneho územia je 935 ha, tvorí 2,4% z rozlohy okresu Piešťany a 0,23% z rozlohy Trnavského kraja. Priemerná hustota obyvateľstva je 126 obyvateľov / km².

Tab. 1: Základné socio-priestorové charakteristiky obce Ostrov

Ukazovateľ	Hodnota
Kód obce	507385
Názov okresu	Piešťany
Názov kraja	Trnavský
Štatút obce	obec
PSC	922 01
Telefónne smerové číslo	033
Prvá písomná zmienka o obci - rok	1431
Nadmorská výška obce - v m	163
Celková výmera územia obce [m ²]	9 358 265
Hustota obyvateľstva na km ²	126

Prameň: Štatistický úrad SR, 2009

Obec Ostrov leží v tesnej blízkosti svetoznámeho kúpeľného mesta Piešťany, ktoré výrazne ovplyvňuje kvalitu osídlenia predovšetkým potenciálom služieb zdravotnej starostlivosti a služieb pre obyvateľstvo, ktoré sa preto, vzhľadom na ich bezprostrednú dostupnosť, v obci nenachádzajú.

Prístupnosť obce cestnými dopravnými trasami ku krajskému mestu Trnava je 32 km, k hlavnému mestu SR – Bratislave s medzinárodným letiskom je cca 90 km, t.j. cca 70 min., dostupnosť najbližšieho medzinárodného mesta európskeho významu – Viedne je 150 km –cca 2 hod._

Cez obec Ostrov neprechádza žiadna rozvojová os, avšak riešené územie sa nachádza v blízkosti rozvojovej osi prvého stupňa:

- považská rozvojová os: Bratislava –Trnava – Trenčín – Žilina,

Považská rozvojová os má progresívny význam pre riešené územie z pohľadu širších medzinárodných súvislostí.

Ťažiská osídlenia

Koncepcia územného rozvoja Slovenska 2001 stanovuje členenie ťažísk osídlenia do troch úrovní. Riešené územie –obec Ostrov – patrí do ťažiska osídlenia prvej úrovne: do bratislavsko-trnavského ťažiska osídlenia.

Tab. 2: Spádovosť obce Ostrov

Sídlo matričného úradu	Ostrov
Sídlo pracoviska daňového úradu	Piešťany
Sídlo pracoviska Obvodného oddelenia policajného zboru	Piešťany
Sídlo Okresného súdu	Piešťany
Sídlo Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru	Piešťany
Sídlo pracoviska obvodného úradu	Piešťany
Sídlo Územnej vojenskej správy	Trnava
Sídlo územného Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny	Piešťany
Sídlo Obvodného úradu životného prostredia	Piešťany

Prameň: Štatistický úrad SR, 2009

Pri ďalšom rozvoji obce i jej mikropriestoru sa žiada akceptovať charakteristické znaky vývoja vidieckeho osídlenia a kultúrnej krajiny, a to pri rozvoji sídiel a pri lokalizovaní výrobných a technických diel v krajine, stavieb a areálov, trás dopravy, technickej infraštruktúry a hospodárskej činnosti. To znamená:

- pri novej výstavbe akceptovať a nadväzovať na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifčnosti pôvodného osídlenia,
- rešpektovať kultúrno-historické urbanistické celky a architektonické objekty v širšom zábere než požaduje ochrana pamiatok, tzn. podchytením aj ďalších hodnôt prostredia s cieľom zabezpečiť pre ne potrebnú ochranu,
- rešpektovať potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie, a to v polohe hmotnej aj nehmotnej a vytvárať pre ne vhodné prostredie.

1. ANALYTICKÁ ČASŤ

A. Analýza súčasnej úrovne bývania

Stav bývania v obci Ostrov je výsledkom celého komplexu uspokojovania potrieb bývania v rámci doterajšieho vývoja výstavby rodinných a bytových domov a procesu užívania bytového fondu.

1. Zhodnotenie stavu bytového fondu

1.1 Kvantitatívne údaje o bytovom fonde

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.

Kvantitatívna úroveň bývania sa vyjadruje reláciou počtu obyvateľov a celkového počtu bytov v bytovom fonde (vrátane neobývaných bytov), resp. počtu trvale obývaných bytov. V čase posledného sčítania domov a bytov v roku 2001 (ďalej SODB 2001) v obci bolo 351 trvale obývaných bytov, z čoho 345 bytov bolo v rodinných domoch a 6 bytov v bytových domoch.

Tab. 3: Vývoj počtu postavených rod. domov a bytových domov (a bytov v nich) v období 2003-2008

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet postavených rod. domov	1	1	14	5	4	5
Počet postavených bytových domov/bytov	-	-	-	-	-	-

Prameň: Obecný úrad

Tab. 4: Trvale obývané byty podľa druhu budovy, podľa obdobia výstavby

Obdobie výstavby	Druh budovy			
	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond spolu
- 1899 a nezistené	6	0	0	6
1900 - 1919	20	0	0	20
1920 - 1945	40	0	0	40
1946 - 1970	129	0	0	129
1971 - 1980	78	6	0	84
1981 - 1990	39	0	0	39
1991 - 2001	33	0	0	33
spolu	345	6	0	351
%	98,3	1,7	0	100
Úhrn - z toho 1996 - 2001	15	0	0	15

Prameň: SODB 2001

Byty postavené po r. 1970 predstavujú 44% bytového fondu obce. Od mája 2001 došlo k miernym zmenám aj v počte, aj v štruktúre domového fondu, predovšetkým vplyvom

výstavby rodinných domov. V posledných rokoch tempo výstavby rodinných domov je v priemere 5-6 rodinných domov ročne.

Tab. 5: Základné kvantitatívne charakteristiky domového a bytového fondu I.

Počet	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond spolu
Domov spolu	404	1	0	405
Trvale obývaných domov	326	1	0	327
v %	99,7	0,3	0	100
v tom vlastníctvo:				
štátu	-	-	-	-
bytového družstva	-	-	-	-
obce	-	-	-	-
fyzickej osoby	323	1	0	324
právnickej osoby	2	0	0	2
ostatných	1	0	0	1
s 1-2 nadzemnými podlažiami a nezistené	326	0	0	326
s 3-4 nadzemnými podlažiami	0	1	0	1
s 5+ nadzemnými podlažiami	-	-	-	-
Ubytovacích zariadení bez bytu	-	-	-	-
Neobývaných domov	78	0	0	78
z toho: určených na rekreáciu	1	0	0	1
Priemerný vek domu	39	26	-	39
Bytov spolu	425	6	0	431
v tom: trvale obývané	345	6	0	351
v %	98,3	1,7	0	100
z toho družstevné	-	-	-	-
byty vo vlastníctve občana v bytovom dome	0	6	0	6
neobývané	80	0	0	80
neobývané z dôvodu zmeny užívateľa	11	0	0	11
neobývané, určené na rekreáciu	1	0	0	1
neobývané, uvoľnené na prestavbu	-	-	-	-
neobývané, nespôsobilé na bývanie	19	0	0	19
neobývané po kolaudácii	-	-	-	-
neobývané v pozostalostnom alebo súdnom konaní	1	0	0	1
neobývané z iných dôvodov	47	0	0	47
nezistené	1	0	0	1

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001

1.2 Kvalitatívna stránka bytového fondu

Kvalitu bývania je možné hodnotiť z viacerých hľadísk a úrovní. Výstižným ukazovateľom kvalitatívnej úrovne bývania je priemerný počet obytných miestností na 1 byt. Uplatnenie tohto ukazovateľa pri hodnotení kvantitatívnej potreby bytov je vhodné v relácii k ukazovateľu intenzity obývanosti bytov. V obci Ostrov priemerný počet obytných miestností na 1 byt je 3,7 (celoštátny priemer je 3,21).

Trvalo obývané domy vykazujú nepriaznivú vekovú štruktúru, priemerný vek domového fondu je 39 rokov (celoslovenský priemer je 38 rokov).

Úroveň bývania a jej vzťah k úrovni vybavenia bytu a jeho zariadenia do bytovej kategórie nie je taký jednoznačný ako v predchádzajúcich prípadoch. Bytový fond obce má dobrý štandard vybavenosti v porovnaní s celoštátnymi údajmi: 70,1% bytového fondu v obci patrí do 1. kategórie (do najvyššej kategórie), 16% bytov do 2. kategórie, 2,6% bytov do 3.

kategórie, kým 11,4% bytov do 4. kategórie (na úrovni Slovenska diferenciácia predchádzajúcich ukazovateľov je nasledovná: 77,8%, 11,8%, 2,9% a 7,5%).

Tab. 6: Základné kvantitatívne charakteristiky domového a bytového fondu II.

Počet	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond spolu
Trvale obývané byty:				
Materiál nosných múrov: kameň, tehly	309	6	0	315
drevo	-	-	-	-
nepálené tehly	26	0	0	26
ostatné a nezistené	10	0	0	10
Veľkosť bytu: 1 obytná miestnosť	12	0	0	12
2 izby	46	0	0	46
3 izby	108	4	0	112
4 izby	85	2	0	87
5+ izieb	94	0	0	94
Bývajúcich osôb	1 100	28	0	1 128
Počet CD	442	10	0	452
Počet HD	366	6	0	372
Obytné miestnosti	1 280	20	0	1 300
Počet osôb na 1: byt	3,19	4,67	-	3,21
obytné miestnosti	0,86	1,4	-	0,87
CD	2,49	2,8	-	2,5
HD	3,01	4,67	-	3,03
Obytná plocha bytu v m ²	22 301	286	0	22 587
Celková plocha bytu v m ²	34 930	376	0	35 306
Priemerný počet:				
- m ² obytnej plochy na 1 byt	64,6	47,7	-	64,4
- m ² celkovej plochy na 1 byt	101,2	62,7	-	100,6
- m ² obytnej plochy na 1 osobu	20,3	10,2	-	20
- obytných miestností na 1 byt	3,71	3,33	-	3,7

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001

Tab. 7: Charakteristika bytového fondu podľa kategórie bytov (%)

Územie	Kategórie bytov (%)			
	I. kategória	II. kategória	III. kategória	IV. kategória
Obec Ostrov	70,1	16,0	2,6	11,4
Slovensko	77,8	11,8	2,9	7,5

Prameň: SODB 2001

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

Na celkovú úroveň bývania pôsobí predovšetkým počet obyvateľov bývajúcich v bytoch a domácnostiach, čo je však popri celkovom počte bytov a ich vybavení podmienené demografickou skladbou obyvateľstva a domácností. Vo všetkých základných ukazovateľoch úrovne bývania došlo za obdobie 1991-2001 k pozitívnemu vývoju.

Priemerná veľkosť obytnej plochy v m² na 1 osobu je nad celoštátnym priemerom, v obci Ostrov pripadá na jednu osobu obytná plocha 20 m² (celoštátny priemer je 17 m²). Priemerný počet osôb na obytné miestnosti je 0,87 (celoštátny priemer je 0,99).

Tab. 8: Vybavenie trvale obývaných bytov

Vybavenie	Počet	
	bytov	osôb v bytoch
Bytov spolu	351	1 128
z toho:		
s plynom zo siete	319	1 064
s vodovodom		
v byte	304	1 034
mimo bytu	2	5
bez vodovodu	34	57
nezistené	11	32
s kanalizáciou		
prípojka na kanalizačnú sieť	-	-
septik (žumpa)	315	1 068
so splachovacím záchodom	289	1 007
s kúpeľňou alebo sprchovacím kútom	310	1 052

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001

Tab. 9: Spôsob vykurovania trvale obývaných bytov

Spôsob vykurovania	Počet	
	bytov	osôb v bytoch
Ústredné kúrenie diaľkové	-	-
Ústredné kúrenie lokálne	250	879
na pevné palivo	4	6
na plyn	244	857
elektrické	1	11
Etážové kúrenie		
na pevné palivo	-	-
na plyn	20	71
ostatné	-	-
Kachle		
na pevné palivo	23	39
elektrické	-	-
plynové	47	110
ostatné	1	1
Iné	10	28
Spolu	351	1 128

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001

2. Zhodnotenie využívania bytového fondu

V čase SODB 2001 v obci Ostrov bolo 351 trvalo obývaných bytov.

Počet neobývaných bytov bol veľmi vysoký: 80. Veľká časť neobývaných bytov je však určitou rezervou pre skvalitňovanie domového fondu, nakoľko po ich rekonštrukcii sa výrazne zvýši ich vybavenosť. Predpokladá sa to v podmienkach dokonalejšieho trhu s nehnuteľnosťami, ktorý sa očakáva po posilnení ekonomiky Slovenska, čo je reálne po roku 2011 (odhad prepadu ekonomiky Slovenska na rok 2009 je -6%).

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

Rozlišujeme 3 základné druhy domácností - bytová domácnosť, spoločne hospodáriaca domácnosť a cenzová domácnosť.

Pri sčítaní ľudu v roku 2001 bolo v obci 454 cenzových domácností, 347 bytových domácností a 374 hospodáriacich domácností. Ich vzájomný pomer je 1,30 : 1 : 1,07. Táto vyváženosť svedčí o priemernej kultúre bývania a o stredne vysokom ekonomickom stupni samostatnosti domácností. Rozdiel medzi tromi uvedenými kategóriami domácností naznačuje, že je bežný jav, keď v jednom byte býva viac cenzových domácností.

Z celkového počtu cenzových domácností prevláda podiel úplných domácností, v ktorých bývajú spolu obidvaja rodičia buď sami alebo so svojimi deťmi, sú prevládajúcim typom domácností – ich podiel je 55,7% (celoslovenský priemer je 56,4%). Neúplné domácnosti (kde jeden z rodičov chýba) tvoria 10,5% všetkých cenzových domácností, kým podiel jednotlivcov v rámci všetkých cenzových domácností je 32,8% (celoštatny podiel týchto domácností je 30,0%). V poslednom desaťročí dochádza k nárastu počtu neúplných rodín, najmä v dôsledku stúpajúcej rozvodovosti, čo je nepriaznivým javom z hľadiska ďalšej reprodukcie populácie.

Tab. 10: Vybrané charakteristiky domácností podľa typu a počtu členov

Domácnosti	Domácnosti s počtom členov						Domácnosti spolu
	1	2	3	4	5	6+	
Bytové:							
s 1 CD	67	63	42	55	23	7	257
s 2+ CD	0	12	11	21	13	33	90
spolu	67	75	53	76	36	40	347
Hospodáriace:							
s 1 CD	91	71	48	61	26	8	305
s 2+ CD	0	7	8	17	10	27	69
spolu	91	78	56	78	36	35	374
Cenzové:							
úplné:							
bez závislých detí	0	75	31	14	8	2	130
so závislými deťmi	0	0	23	68	23	9	123
spolu	0	75	54	82	31	11	253
neúplné:							
bez závislých detí	0	18	9	0	0	0	27
so závislými deťmi	0	14	4	2	1	0	21
spolu	0	32	13	2	1	0	48
viacčlenné nerodinné	0	4	0	0	0	0	4
jednotlivci:							
vo vlastnom byte	100	0	0	0	0	0	100
v inom byte	49	0	0	0	0	0	49
podnájomníci	-	-	-	-	-	-	-
spolu	149	0	0	0	0	0	149
úhrn	149	111	67	84	32	11	454

Prameň: ŠU SR SODB 2001

Vo výhľade treba počítať hlavne so samostatným bývaním mladých rodín a jednotlivcov (pred založením rodiny a v seniorskom veku – index starnutia obyvateľstva rastie, s malometrážnymi bytmi treba počítať aj pre jednočlenné domácnosti slobodných, ovdovených a rozvedených). Pre zníženie súčasného vynúteného spolužitia chýbajú v existujúcom bytovom fonde byty zodpovedajúce nárokom mladých rodín a jednotlivcov na bývanie.

B. Demografický vývoj a prognóza

1. Demografický vývoj za predchádzajúcich 10 rokov

Rozvoj bývania sa v zásade nepriamo považuje za funkciu stavu a rozvoja hospodárskych aktivít obce a jej blízkeho okolia (pre podmienky obce Ostrov významnú úlohu zohráva najmä blízkosť miest Piešťany a Trnava), pričom rozvoj bývania je v priamej závislosti so stavom a zmenami kvantitatívnych a kvalitatívnych stránok užívateľov bývania - obyvateľstva a miestnych podmienok.

Tab. 11: Vývoj počtu obyvateľstva v obci Ostrov

Rok	Počet obyv. obce Ostrov
2004	1145
2005	1144
2006	1165
2007	1160
2008	1167
2009	1189

Prameň: Obecný úrad

Poznámka: 2004-2009 údaje k 1.1.

V priebehu uplynulých 20 rokov vývoj počtu obyvateľov obce charakterizoval mierny pokles, ktorý bol dôsledkom výrazného zníženia natality a zvýšenia mortality. Pri SODB k 26.5.2001 obec mala 1134 trvale bývajúcich obyvateľov. Obec Ostrov mala k 1.1.2009 celkovo 1177 obyvateľov. Obec zaznamenáva v posledných troch rokoch mierny rast osídlenia vplyvom prisťahovalectva a individuálnej výstavby rodinných domov. V súčasnosti sa zastavil odchod mladých rodín do miest.

Vzhľadom na trendy vývoja natality/mortality a migračných procesov v riešenom území sa nepredpokladá výraznejší prírastok obyvateľstva obce – Územný plán obce Ostrov predpokladá len mierny nárast počtu obyvateľov. V strednodobom horizonte sa očakáva stabilizácia počtu obyvateľstva obce na úrovni cca. 1300 obyvateľov. Predpoklad takéhoto

vývoja však vychádza z naplnenia nasledujúcich cieľov:

- zlepšiť nepriaznivú vekovú štruktúru obyvateľstva obce,
- vytvoriť podmienky pre stabilizáciu a postupný nárast počtu obyvateľov obce,
- vytvoriť podmienky pre rozvoj podnikateľských aktivít v obci.

Takzvaný „pomer závislosti“ definovaný ako podiel populácie v poproduktívnom veku k populácii v produktívnom veku síce už mierne rastie aj v súčasnosti, avšak s intenzívnejším nárastom sa počíta po roku 2012 ako dôsledok výraznej redukcie miery pôrodnosti za posledných 20 rokov, čo je negatívnym javom.

Demografický stav hodnotený pomocou indexu vitality (index vitality = počet obyvateľov v predproduktívnom veku / počet obyvateľov v poproduktívnom veku x 100), vykazuje hodnotu (73), ktorá svedčí o veľmi nepriaznivej vekovej štruktúre obyvateľstva obce (celoštatny priemer je 105).

Tab. 12: Rozloženie priemerného veku na rôznych regionálnych úrovniach

Územie	Muži	Ženy	Obyvateľstvo
Obec Ostrov	36,9	41,2	39,1
SR	34,5	37,6	36,1

Prameň: SODB 2001

Podľa priemerného veku obyvateľstva obec vykazuje zlé hodnoty, hodnota tohto ukazovateľa svedčí o silnej prevahe obyvateľov v staršom produktívnom veku: priemerný vek obyvateľstva obce je 39,1 rokov, kým celoštatny priemer tohto ukazovateľa je len 36,1 rokov.

Prirodzený pohyb obyvateľstva

Súčasný vývoj pôrodnosti v záujmovom regióne je charakterizovaný poklesom počtu živonarodených detí, trvalo nízkymi hodnotami úhrnej plodnosti ako i celkovým nástupom nového reprodukčného modelu správania sa mladej generácie.

Populácia riešeného územia má podpriemernú úroveň pôrodnosti – riešené územie patrí k regiónom s najnižšou pôrodnosťou na Slovensku. V období 2002-2008 počet narodených bol 56, t.j. miera pôrodnosti bolo okolo 7‰ – v období 2002-2008 na 1000 obyvateľov obce pripadalo približne 7 narodených.

Úmrtnosť spôsobuje úbytok populácie a zmenu štruktúry populácie. Miera úmrtnosti v riešenom území je mierne nad celoštatným priemerom, čo je výsledkom pôsobenia viacerých faktorov, ako výživové návyky, životný štýl, úroveň zdravotníckej starostlivosti a silne starnúca populácia. V období 2002-2008 počet úmrtí bol 81, t.j. miera úmrtnosti bolo okolo 10‰ – v danom období na 1000 obyvateľov obce pripadalo takmer 10 zomretých.

Tab. 13: Vývoj počtu narodených v obci v období 2002-2008

Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet narodených v priebehu roka	7	9	5	10	6	9	10

Prameň: Obecný úrad

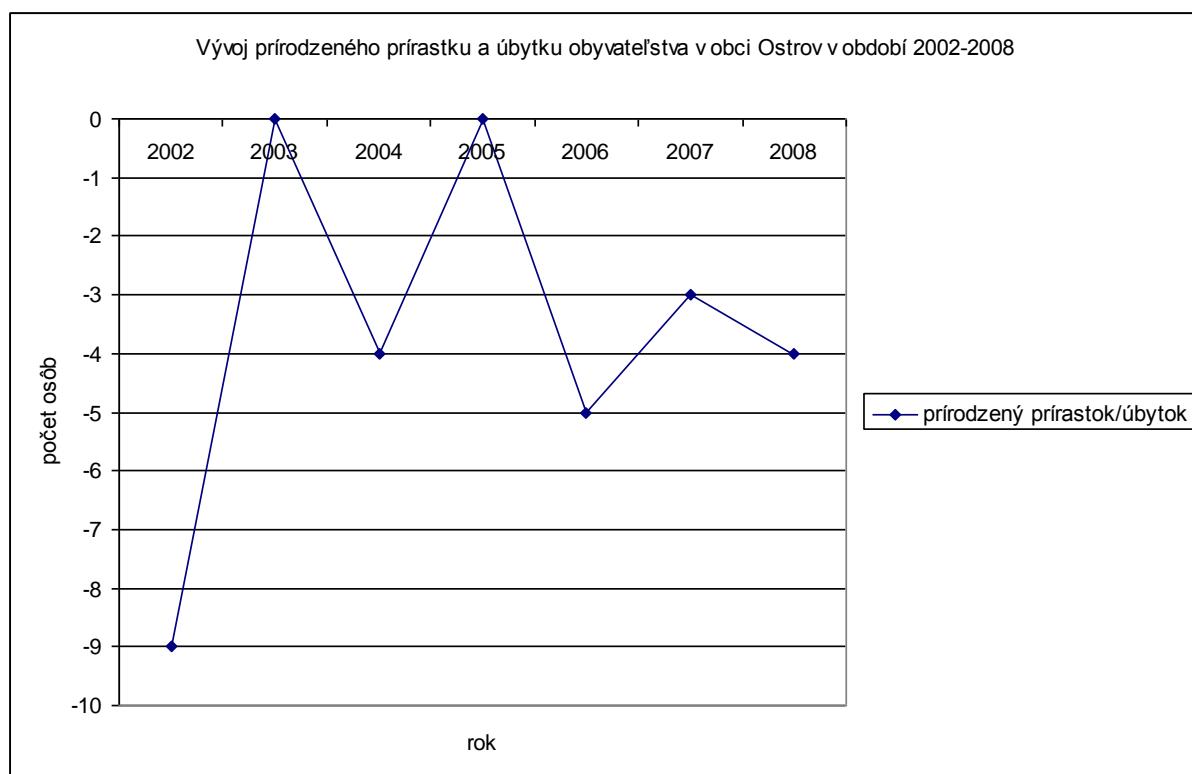
Tab. 14: Vývoj počtu zomretých v obci v období 2002-2008

Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet úmrtí v priebehu roka	16	9	9	10	11	12	14

Prameň: Obecný úrad

Rozdiel medzi počtom živonarodených a zomretých indikuje výrazný prirodzený úbytok obyvateľstva v danom území už takmer pol druhu desaťročia.

Graf 1:



Prameň: Obecný úrad

Vnútorňý potenciál rastu obyvateľstva prirodzenými prírastkami je veľmi nízky, aj keď v poslednom období sa počet narodených detí zvyšuje a predlžuje sa priemerný vek dožitia.

Pomery medzi predproduktívnou, produktívnou a poproduktívnou skupinou obyvateľstva vypovedajú o miere perspektívnosti sídelnej populácie. Zo štruktúry obyvateľstva riešeného územia podľa základných vekových skupín je zrejmy pokračujúci pokles detskej zložky populácie ako dôsledok znižujúcej sa pôrodnosti.

V obci Ostrov v porovnaní s celoslovenským priemerom je nižšie zastúpenie predproduktívneho obyvateľstva, nižšie zastúpenie produktívneho obyvateľstva a výrazne vyššie zastúpenie poproduktívneho obyvateľstva.

Tab. 15: Štruktúra obyvateľstva podľa význačných vekových skupín (v %)

Územie	Predproduktívny vek	Produktívny vek	Poproduktívny vek
Obec Ostrov	17,9	57,6	24,5
Okres Piešťany	16,8	61,5	20,8
Slovensko	18,9	62,3	18,0

Prameň: SODB 2001

Tab. 16: Bývajúce obyvateľstvo podľa veku

Vek	Obec Ostrov			
	Muži	Ženy	Úhm	v %
0 - 2	16	17	33	2,9
3 - 4	12	9	21	1,9
5	6	6	12	1,1
6 - 9	29	33	62	5,5
10 - 14	43	32	75	6,6
15	6	7	13	1,1
16 - 17	14	12	26	2,3
18 - 19	14	10	24	2,1
20 - 24	48	42	90	7,9
25 - 29	35	53	88	7,8
30 - 34	53	42	95	8,4
35 - 39	44	26	70	6,2
40 - 44	41	26	67	5,9
45 - 49	39	44	83	7,3
50 - 54	28	30	58	5,1
55 - 59	39	37	76	6,7
60 - 64	21	31	52	4,6
65 - 69	25	41	66	5,8
70 - 74	24	33	57	5
75 - 79	11	23	34	3
80 - 84	5	15	20	1,8
85+	4	8	12	1,1
Nezistený vek	-	-	-	-
Spolu	557	577	1 134	100

Prameň: SODB 2001

Mechanický pohyb obyvateľstva

Priestorová a sociálna mobilita obyvateľstva navzájom od seba závisia. Zmena sociálnej štruktúry vyvoláva priestorové pohyby obyvateľstva. Rozvoj priemyslu a terciárnych aktivít a ich lokalizácia predovšetkým v mestských sídlach vyvolali rozsiahle presuny obyvateľstva do miest – migrácia občanov obce v podstate odráža rozdiely medzi okolitými sídlami v sociálnych a ekonomických podmienkach života ľudí.

Migrácia obyvateľstva je taký pohyb obyvateľstva, ktorý sa viaže na zmenu trvalého bydliska. Pri tomto pohybe vznikajú významné zmeny v priestorovom rozmiestnení pracovnej sily. Tá je však do značnej miery ovplyvňovaná predovšetkým možnosťou získania bývania a zamestnania. 63,8% obyvateľov obce sa narodilo v mieste súčasného bydliska, čo svedčí o tom, že podiel ľudí prisťahovaných do obce je veľmi výrazný.

Migrácia za posledných 10 rokov bola významným faktorom zmeny počtu obyvateľov obce. V období 2002-2008 do obce sa prisťahovalo 176 osôb, pričom v tom istom období sa z obce odsťahovalo 111 osôb. Tieto údaje svedčia o miernom migračnom prírastku obyvateľstva, čo vyvolalo hlavne prisťahovanie ľudí do uvoľnených bytov za cenovo výhodných podmienok. V najbližších rokoch bude prvoradou úlohou udržanie migračného prírastku obyvateľstva oživením hospodárstva a služieb v riešenom území, ako aj rozšírením bytového fondu obce (za hlavné faktory podmieňujúce intenzitu migrácie považujeme náklady spojené s obstaraním bytu).

Tab. 17: Vývoj počtu prisťahovaných do obce v období 2002-2008

Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet prisťahovaných v priebehu roka	11	32	22	42	19	24	26

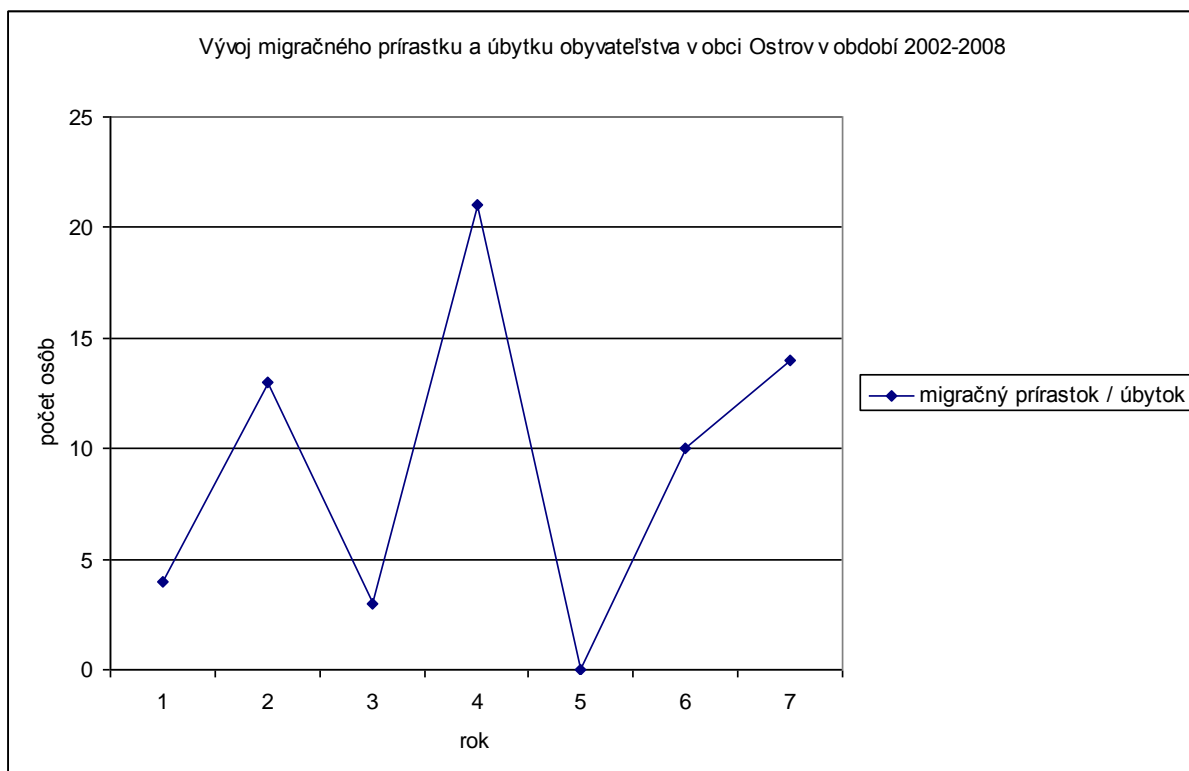
Prameň: Obecný úrad

Tab. 18: Vývoj počtu odsťahovaných z obce v období 2002-2008

Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet odhlásených v priebehu roka	7	19	19	21	19	14	12

Prameň: Obecný úrad

Graf 2



Prameň: Obecný úrad

Tab. 19: Bývajúce obyvateľstvo podľa miesta narodenia

Pohlavie	Úhm obyvateľov	Narodení v mieste súčasného bydliska	
		spolu	v %
muži	557	390	70
ženy	577	334	57,9
spolu	1 134	724	63,8

Prameň: SODB 2001

2. Demografická prognóza na nadchádzajúcich 5 až 10 rokov

Vzhľadom na trendy vývoja natality/mortality a migračných procesov v riešenom území sa nepredpokladá výraznejší prírastok obyvateľstva obce – Územný plán obce Ostrov z roku 2008 predpokladá len mierny nárast počtu obyvateľov s výhľadom počtu obyv. obce 1300 osôb do roku 2020.

Na pozitívny vývoj počtu obyvateľov obce Ostrov môže mať najpriaznivejší vplyv mechanický pohyb obyvateľstva, ktorý však v rozhodujúcej miere závisí od podmienok, aké sa vytvoria v oblasti prístupu k bytom. Takže vplyvom rozvoja podmienok bývania je reálna šanca, že v obci Ostrov bude pokračovať súčasný trend kladného migračného salda, ako dôsledok polohy obce v socioekonomickom priestore Slovenska. Pozitívnym synergickým efektom rozvoja bývania v obci Ostrov bude v najbližších rokoch aj ozdravenie vekovej štruktúry obyvateľstva.

C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

Príjmová situácia obyvateľstva, rozdelenie do príjmových skupín

Významnú úlohu pri posudzovaní úrovne, ale najmä možností ďalšieho rozvoja bývania má príjmová a výdavková stránka domácností.

Okres Piešťany na základe výšky priemerných miezd patrí medzi podpriemerné regióny Slovenska, príjmy tunajších obyvateľov sú mierne pod krajským a celoslovenským priemerom. V roku 2008 priemerná mzda v Trnavskom kraji bola 570,80 EUR, kým priemerná mzda na Slovensku bola 592,81 EUR (v Bratislavskom kraji bola 776,54 EUR). V budúcich 5 rokoch sa očakáva oživovanie rastu nominálnych miezd.

Tab. 20: Vývoj priemernej čistej nominálnej mesačnej mzdy podľa územie v období 2006-2008

Územie	Priemerná čistá mesačná mzda (EUR)		
	2006	2007	2008
Slovenská republika	513,38	562,17	592,81
Trnavský kraj	484,03	549,56	570,80

Prameň: ŠÚ SR 2009

Miera ekonomickej aktivity obyvateľov obce Ostrov je pod priemerom SR, v čase SODB 2001 len 45,9% populácie obce bolo ekonomicky aktívnym, kým celoštátny priemer bol 51,1%. V prípade rozvoja možností bývania v obci sa predpokladá mierny rast zapojenia produktívnej zložky obyvateľstva a nárast osôb v predproduktívnom veku.

Tab. 21: Bývajúce obyvateľstvo podľa stupňa ekonomickej aktivity a podľa pohlavia I.

Pohlavie	Osoby ekonomicky aktívne						Nepracujúci dôchodcovia	Ostatní nezavislí
	spolu	v %	z toho					
			na materskej dovolenke	pracujúci dôchodcovia	vypomáhajúci v rod. podniku	nezamestnaní		
muži	292	52,4	0	1	0	37	112	14
ženy	228	39,5	27	2	0	17	198	7
spolu	520	45,9	27	3	0	54	310	21

Prameň: SODB 2001

V čase SODB 2001 osoby na materskej dovolenke tvorili 5,2% ekonomicky aktívnych osôb, kým 27,3% obyvateľstva obce patrilo k nepracujúcim dôchodcom. V čase SODB 2001 v obci bolo 216 detí a žiakov ZŠ a 48 študentov na stredných a vysokých školách. Podiel vysokoškolákov na celkovom počte obyvateľstva bol pod celoštátnym priemerom: 1,1% obyvateľstva obce navštevovalo vysokú školu (celoslovenský priemer bol 1,9%).

Tab. 22: Bývajúce obyvateľstvo podľa stupňa ekonomickej aktivity a podľa pohlavia II.

Pohlavie	Deti a žiaci ZŠ	Žiaci a študenti			
		spolu	v tom		
			z učilíšť (SOU)	zo stredných škôl	z vysokých škôl
muži	112	23	8	9	6
ženy	104	25	1	17	7
spolu	216	48	9	26	13

Prameň: SODB 2001

V čase SODB 2001 v obci bolo 54 nezamestnaných, čo predstavovalo 10,4% ekonomicky aktívnych osôb. V období 2001-2009 miera evidovanej nezamestnanosti bola stabilne na úrovni okolo 10%.

Súčasnú zamestnanosť v obci (i jej mikropriestore) ovplyvňuje proces privatizácie hospodárstva, stav a rozvoj malého a stredného podnikania, organizačné zmeny prebiehajúce u zamestnávateľov a odbytové ťažkosti zamestnávateľov.

Riešené územie má dobré agroklimatické podmienky na pôdohospodárstvo, čo sa odzrkadľuje aj vo vysokom počte zamestnancov tohto odvetvia. Región riešeného územia je dôležitým priemyselným centrom Slovenska, v čase SODB 2001 v priemysle pracovalo až 1/5 obyvateľov obce. Blízke mesto Piešťany je medzinárodným centrom cestovného ruchu na Slovensku, čo sa odráža v podiele počtu pracujúcich v terciárnom sektore.

Tab. 23: Bývajúce obyvateľstvo ekonomicky aktívne podľa pohlavia, dochádzky do zamestnania a podľa odvetvia hospodárstva

Odvetvie hospodárstva	Ekonomicky aktívne osoby			
	muži	ženy	spolu	z toho odchádza do zamestnania
Poľnohospodárstvo, poľovníctvo a súvisiace služby	59	18	77	4
Lesníctvo, ťažba dreva a pridružené služby	-	-	-	-
Rybolov, chov rýb	-	-	-	-
Ťažba nerastných surovín	-	-	-	-
Priemyselná výroba	37	55	92	46
Výroba a rozvod elektriny, plynu a vody	4	2	6	6
Stavebníctvo	48	2	50	36
Veľkoobchod a maloobchod, oprava motor. vozidiel, motocyklov a spotrebného tovaru	37	32	69	46
Hotely a reštaurácie	15	7	22	12
Doprava, skladovanie a spoje	15	10	25	16
Peňažníctvo a poisťovníctvo	2	6	8	6
Nehnutelnosti, prenajímanie a obchodné služby, výskum a vývoj	8	6	14	12
Verejná správa a obrana, povinné sociálne zabezpečenie	15	23	38	16
Školstvo	2	18	20	18
Zdravotníctvo a sociálna starostlivosť	7	21	28	24
Ostatné verejné, sociálne a osobné služby	0	3	3	3
Súkromné domácnosti s domácim personálom	-	-	-	-
Exteritoriálne organizácie a združenia	-	-	-	-
EA bez udania odvetví	43	25	68	23
Spolu	292	228	520	268

Prameň: SODB 2001

Tab. 24: Bývajúce obyvateľstvo ekonomicky aktívne podľa spoločenskej skupiny a podľa pohlavia – I.

	Zamestnanec pracujúci za mzdu, plat, iný druh odmeny				Členovia produkčných družstiev	Podnikatelia		Ostatní a nezistení
	v štátnom podniku	v súkromnom podniku	v poľnoh. družstve alebo inej družs. organizácii	u iného zamestnávateľa		bez zamestnancov	so zamestnancami	
muži	60	122	57	4	0	17	22	10
ženy	85	100	15	1	0	10	8	9
spolu	145	222	72	5	0	27	30	19
v %	27,9	42,7	13,8	1	0	5,2	5,8	3,7

Prameň: SODB 2001

Tab. 25: Bývajúce obyvateľstvo ekonomicky aktívne podľa spoločenskej skupiny a podľa pohlavia – II.

	Ekonomicky aktívni	
	spolu	z toho robotníci
muži	292	202
ženy	228	105
spolu	520	307
v %	100	59

Prameň: SODB 2001

Potreby našej ekonomiky a štruktúrne zmeny v technike, technológii a medzi odvetviami vyvolali analogické zmeny v sociálnej štruktúre ekonomicky aktívneho

obyvateľstva. V období 1997-2005 výrazne vzrástol podiel podnikateľov, avšak sa znížil podiel družstevných poľnohospodárov. Podnikateľská aktivita v riešenom území (ako aj v jeho mikropriestore) je na dobrej úrovni – 5,2% ekonomicky aktívneho obyvateľstva vykonáva podnikateľskú aktivitu bez zamestnanca a 5,8% ekonomicky aktívneho obyvateľstva je podnikateľom so zamestnancami (celoslovenský priemer prvého ukazovateľa je 4,6%, celoslovenský priemer druhého ukazovateľa je 3,1%). Relatívne vysoký podiel podnikateľov na celkovej počte ekonomicky aktívneho obyvateľstva zdôvodňuje faktor:

- vysoký záujem ľudí rozvíjať svoj región využívajúc veľký socioekonomický potenciál riešeného územia.

Podiel robotníkov na celkovej počte ekonomicky aktívneho obyvateľstva je 56,0%, kým celoslovenský priemer je len 45,4%.

Najvýznamnejším ukazovateľom situácie na trhu práce je miera nezamestnanosti, ktorá je jedným zo základných kritérií pre klasifikovanie problémových regiónov. Sprievodným javom miery nezamestnanosti je sociálna a ekonomická ohrozenosť.

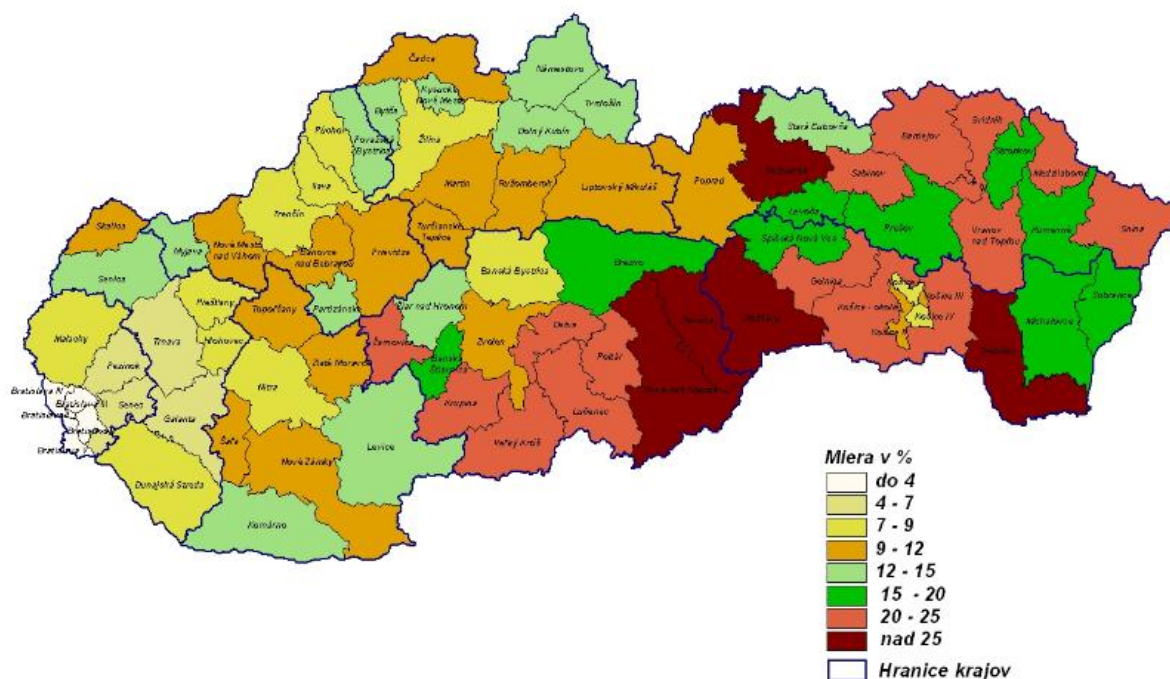
Obec Ostrov i jej mezopriestor patrí medzi regióny Slovenska s nízkou úrovňou nezamestnanosti. V mikropriestore riešeného územia - v okrese Piešťany v súčasnosti je miera nezamestnanosti pod celoštátnym priemerom – k 30.11.2009 miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Piešťany bola 7,59%, kým miera evidovanej nezamestnanosti na Slovensku bola 12,4%. V decembri 2009 v obci Ostrov bolo 59 evidovaných nezamestnaných.

Najväčším problémom súčasného trhu práce je vysoká miera dlhodobo nezamestnaných osôb a nezamestnanosť mladých (pri dopyte po pracovnej sile na trhu práce dochádza k obsadzovaniu novovytvorených pracovných miest v prvom rade kvalifikovanejšou a skúsenejšou pracovnou silou s vybudovanými pracovnými návykmi). Podiel osôb s nízkou kvalifikáciou na nezamestnanosti sa neustále zvyšuje a tieto osoby tvoria jadro stále vysokej dlhodobej nezamestnanosti. Za pozitívny jav možno konštatovať, že miera nezamestnanosti starších ľudí neprekračuje celkovú priemernú úroveň miery nezamestnanosti (do určitej miery na zníženie miery nezamestnanosti starších ľudí pôsobila aj možnosť využitia skoršieho odchodu do starobného dôchodku pre osoby, ktoré stratili zamestnanie a mali nízku pravdepodobnosť uplatnenia sa na trhu práce), kým veľmi negatívnym javom regionálneho trhu práce je, že veľká časť starších nezamestnaných je dlhodobo

nezamestnanými. Rozdiel medzi nezamestnanosťou mužov a žien je v študovanom regióne nízky.

Vzdelanostná štruktúra nezamestnaných odhaľuje, že najzraniteľnejšie sú skupiny s najnižšou kvalifikáciou a vzdelaním. Nízky stupeň vzdelania predstavuje hlavnú prekážku pri uplatnení sa na trhu práce. Najmenej rizikovou skupinou z hľadiska nezamestnanosti je skupina obyvateľov s vyšším vzdelaním – s bakalárskym a vysokoškolským vzdelaním.

Mapa 1: Miera evidovanej nezamestnanosti v okresoch Slovenska k 30.11.2009



Prameň: UPSVAR, 2009

Tab. 26: Štruktúra uchádzačov o zamestnanie vzhľadom k dobe evidencie podľa regiónov SR -- stav k 30.11.2009

Územie	UoZ Spolu	v tom (podľa doby evidencie v mesiacoch)				
		do 3	4 - 6	7 - 9	10 - 12	nad 12
Okres Piešťany	3 009	1 029	593	493	273	621
v %	100,00	34,20	19,71	16,38	9,07	20,64
Trnavský kraj	27 352	9 365	5 293	4 174	2 949	5 571
v %	100,00	34,24	19,35	15,26	10,78	20,37
Slovensko	373 413	95 416	55 793	50 180	37 414	134 610
v %	100,00	25,55	14,94	13,44	10,02	36,05

Prameň: UPSVAR, 2009

Tab. 27: Miery evidovanej nezamestnanosti v SR, v okrese Piešťany, v Trnavskom kraji– stav k 30.11.2009

Poradie okresu	Územie	Miera nezam. v %
	SLOVENSKO	12,40
	Trnavský kraj	8,06
66.	Okres Piešťany	7,59

Prameň: UPSVAR, 2009

Zhodnotenie možností a finančnej účasti obyvateľstva obce pri obstarávaní bývania

Reálnu schopnosť obyvateľov obce v riešení problému obstarávania bývania dokážu najlepšie posúdiť peňažné ústavy poskytujúce rôzne formy úverov na bývanie, či už vo forme stavebného sporenia alebo hypotekárnych úverov.

Z analýz bližšie popísaných v tomto dokumente (priemerná mzda obyvateľov obce a regiónu, miera nezamestnanosti, miera využitia domového a bytového fondu) vyplýva hlavne potreba výstavby obecných nájomných bytov, ktoré si nevyžadujú vysokú mieru zadlženosti obyvateľstva, avšak riešia problém spoločného bývania domácností (tzv. viacgeneračné rodiny), t. j. bytového problému mladých rodín.

D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania

Pri vyčíslení súčasného nedostatku bytov v porovnaní s počtom domácností v obci Ostrov je potrebné vychádzať z údajov o počte trvalo obývaných bytov, ktorých bolo 351 a o počte všetkých cenových domácností, ktorých bolo 454. Z týchto údajov je možné odvodiť, že 103 domácností v obci Ostrov nemá samostatné bývanie a pravdepodobne väčšina z nich nútene žije s inou domácnosťou. Ak teda zoberieme ideálny stav, že každá domácnosť by mala mať vlastné bývanie, potom v obci chýba 103 bytov.

Ak sa zohľadní možnosť využitia časti neobývaných bytov na bývanie v rozsahu cca. 8 bytov (1/10 neobývaných bytov), potom by reálne chýbalo cca 93 bytov. Pri snahe vyrovnať tento nedostatok bytov v určitom časovom horizonte, napríklad do roku 2019, *by zjednodušene v inak nezmenených podmienkach* znamenalo zvyšovať existujúci stav bytového fondu v priemere o cca 10 bytov ročne.

Pri „chcenom“ súžití cca 1/10 z celkového počtu v súčasnosti samostatne nebývajúcich cenových domácností, by počet chýbajúcich bytov bol cca 85. Potom by na odstránenie nedostatku bytov v obci bolo treba navyšovať stav bytového fondu za inak nezmenených podmienok minimálne o 8 bytov ročne.

Pre zistenie reálnej potreby počtu a druhu bytov v obci Ostrov treba však brať do úvahy viaceré faktory a posudzovať ich komplexne. To znamená, že treba zohľadniť

očakávané zmeny v počte obyvateľov obce (demografický vývoj), vývoj veľkosti a počtu domácností, predpokladaný podiel chceného súžitia domácností, ale aj ekonomickú situáciu obyvateľstva.

Dôležitou úlohou je pri zadefinovaní celkových potrieb v oblasti rozvoja bývania aj porovnanie a zbilancovanie zhody veľkostnej štruktúry bytov a domácností, ktoré v nich bývajú. Na základe zistení a z toho odvodených predikcií do budúcnosti je potrebné navrhnuť konkrétnu štruktúru a veľkosť bytov. Veľkosť bytov by totiž mala byť v zhode s veľkosťou cenových domácností (niekedy sa hovorí aj o „primeranosti bytu“). Pri zadefinovaní štruktúry a teda zloženia a veľkosti bytov sa vychádza zo zjednodušeného predpokladu, že pre každú osobu by mala byť v byte k dispozícii 1 miestnosť.

Z hľadiska veľkého nárastu počtu cenových domácností s mladými rodinami a vývoja zaľudnenosti sa ukazuje potreba presadzovať dvoj- a trojizbové byty v bytových domoch.

V rokoch 2010 – 2019 by teda bolo potrebné v obci postaviť cca 85 bytov. Zabezpečenie chýbajúcich bytov obec plánuje riešiť nasledovne:

- v období 2010-2011 obec Ostrov plánuje výstavbu 2 nájomných bytových domov – 2x 10 bytových jednotiek,
- v období 2011-2012 obec Ostrov plánuje výstavbu 1 nájomného bytového domu s 10 bytovými jednotkami.

Výstavba ďalších bytov v obci bude realizovaná priebežne na základe aktuálneho dopytu v už existujúcej domovej zástavbe, t. j. v intraviláne obce a na pozemkoch súkromných vlastníkov (bez finančnej účasti obce).

Špecifické formy bývania

- V obci Ostrov netreba riešiť špecifické formy bývania, ktoré sa týkajú občanov v hmotnej alebo sociálnej núdzi, skupiny seniorov, alternatívneho bývania pre skupiny občanov so zvláštnym sociálnym postavením (ako sú napr. mladí ľudia opúšťajúci zariadenia sociálnej starostlivosti a pod.).

E. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery

Pripravenosť územia pre sústredenú výstavbu objektov na bývanie možno charakterizovať nasledovne:

- *pre rodinnú výstavbu sa počíta s lokalitou:*

- obec Ostrov neplánuje vymerať *stavebné pozemky pre individuálnu bytovú výstavbu, individuálna bytová výstavba* v obci bude realizovaná priebežne na základe aktuálneho dopytu v už existujúcej domovej zástavbe, t. j. v intraviláne obce a na pozemkoch súkromných vlastníkov (bez finančnej účasti obce),

➤ *pre bytové domy sa počíta s lokalitami:*

- „Lokalita 1“ nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 343/9 v k.ú. Malé Orvište – kde sa počíta s výstavbou 30 bytov (výstavbou 3 bytových domov s 10 b.j. v každom byt. dome).

Nároky na výstavbu technickej infraštruktúry vyplývajú z konkrétneho návrhu lokalít pre výstavbu bytov.

- nároky na výstavbu komplexnej technickej vybavenosti pre „Lokalitu 1“ boli už vypracované, t.j. u tohto projektu sú otázky technickej infraštruktúry komplexne vyriešené.
- výstavba bytov v rozptyle (v individuálnej bytovej výstavbe umiestnenej v existujúcej domovej zástavbe) je spojená s využívaním existujúcej infraštruktúry, pre ktorú nie je potrebné posudzovať nároky na jej výstavbu, nakoľko sú tieto znášané realizátormi stavieb,
- v prípade ostatných lokalít rozvoja bývania otázky technickej infraštruktúry budú vyriešené priebežne.

2. PROGRAMOVÁ ČASŤ

Strategickým cieľom v oblasti rozvoja bývania v obci Ostrov je vytvoriť podmienky pre zabezpečenie lepšej dostupnosti a kvality bývania pre rôzne skupiny obyvateľov v rôznych lokalitách obce, revitalizovať obytné zóny.

A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov

Program rozvoja bývania obce Ostrov navrhuje dlhodobu riešiť tieto konkrétne ciele:

- a) *zabezpečiť v rozvoji bývania podmienky na výstavbu takého počtu bytov, ktorý by umožnil:*
 - *pokryť potreby obyvateľstva obce – existujúci bytový fond treba prioritne doplniť o dvoj a trojizbové byty primerané pre bývanie jednotlivcov a mladé rodiny,*
 - *zastaviť a zvrátiť nepriaznivé tendencie rastu zahusťovania bytov domácnosťami z obdobia rokov 1991 – 2001,*
- b) *zabezpečiť územnú pripravenosť na výstavbu bytov, technickej a občianskej vybavenosti v nových lokalitách sústredenej výstavby tak, aby investori mohli potenciálne začať s výstavbou bytových objektov,*
- c) *vytvárať podmienky pre rozvoj obecného nájomného bývania pre mladé rodiny s trvalým pobytom v obci,*
- d) *vo výstavbe obecných nájomných bytov preferovať zastúpenie malometrážnych bytov,*
- e) *vytvárať podmienky pre zvýšenie obytného štandardu obytných lokalít z hľadiska dovybavenia zariadeniami sociálnej infraštruktúry, obchodno – obslužnými zariadeniami, ako aj z hľadiska zvýšenia kvantitatívnej a kvalitatívnej úrovne obytnej zelene.*

1. Kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov v členení:

- 1.1. *rodinné domy:* cca 40 rodinných domov do roku 2019 (4 rod. domov ročne),
- 1.2. *verejný nájomný bytový sektor, v tom štartovacie byty pre mladé rodiny:* 34 bytových jednotiek v 3 bytových domoch + v budove súčasnej knižnice,
- 1.3. *súkromný nájomný bytový sektor:* obec neráta so vstupom súkromného nájomného bytového sektora do výstavby bytov v obci,
- 1.4. *špecifické formy bývania (pre občanov v hmotnej alebo sociálnej núdzi, pre skupiny seniorov, alternatívne bývanie pre skupiny občanov so zvláštnym sociálnym postavením, ako sú napr. neplatiči nájomného, mladí ľudia opúšťajúci zariadenia sociálnej starostlivosti, občania po výkone trestu, ľudia bez domova a pod.):* obec neráta s realizáciou takýchto

foriem bývania.

2. Ciele v obnove bytového fondu a revitalizácii obytného prostredia

Obnove bytového fondu v Programe rozvoja bývania obce netreba venovať špeciálnu pozornosť, lebo v súčasnosti obec nemá vo vlastníctve byty (v prípade bytov v súkromnom vlastníctve o obnove rozhodujú samotní vlastníci).

Cieľom revitalizácie obytného prostredia je zvýšenie kvality života obyvateľov obce s rozšírením a skvalitnením plôch verejnej zelene (napr. spestrením druhovej skladby, výsadbou odolných rastlín) za účelom humanizácie bezprostredného obytného prostredia, vytvorením atraktívnych detských ihrísk a oddychových zón, rekonštrukciou miestnych komunikácií a chodníkov. Zjednocujúcim cieľom tvorby revitalizácie obytného prostredia je vytvorenie estetického a trvaloudržateľného prostredia, v ktorom sa obyvatelia obce cítia „doma“.

3. Príprava lokalít pre bytovú výstavbu a ich zainvestovanie technickou infraštruktúrou

Východiskom pre prípravu lokalít pre bytovú výstavbu je *v prípade obcí nad 2000 obyvateľov platná územnoplánovacia dokumentácia*. Územný plán je legislatívnym nástrojom pre posúdenie všetkých činností v území obce a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja tým, že okrem iného určuje regulatívy pre priestorové a funkčné využitie územia, určuje podmienky pre jeho využitie atď.

Obec Ostrov má platný územný plán. Platný územný plán sídelného útvaru obce Ostrov určí urbanistické zásady a územnotechnické podmienky pre rozvoj obce vo všetkých zásadných funkciách. Východiskom v príprave lokalít pre novú bytovú výstavbu je platná územnoplánovacia dokumentácia. Obec Ostrov má aj program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce.

4. Opatrenia na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom

Navrhujú sa nasledovné opatrenia na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom:

- hľadanie možností zvýšenia podielu obecných nájomných bytov napríklad formou prestavby na to vhodných už existujúcich objektov v obci,
- priebežné riešenie vyskytujúcich sa technických porúch, hľadanie vhodných spôsobov úspor energie.

5. Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov z bodov 1 až 4

Program rozvoja bývania obce Ostrov v strednodobom horizonte musí vychádzať:

- z reálnej situácie v rozsahu vlastníctva obecných pozemkov, možností ich určenia na zástavbu a nadväznej výstavby obecných nájomných bytov na nich, resp. poskytovania určitých výhod pre občanov obce pri ich odpredaji na výstavbu bytov,
- z nutnosti aktivizácie zdrojov súkromného sektora na výstavbu:
 - bytov pre vlastnú potrebu občanov,
 - nájomných bytov, ktorý zatiaľ vôbec nefunguje v dôsledku nedostatku investičného kapitálu všeobecne, ale aj v dôsledku nepriaznivých podmienok pre podnikanie v tomto smere,
- zo zdrojov správcov na opravy, ktoré sú minimálne,
- obec musí skutočnosť obmedzenosti zdrojov z rozpočtu štátu, pridelovaných MVRR SR a ŠFRB preklenúť rýchlou a dobrou prípravou výstavby obecných nájomných bytov a účinným poradenstvom obyvateľstvu v oblasti naplnenia kritérií na priznanie štátnych dotácií, pôžičiek a pod.,
- obec musí spolupracovať s peňažnými ústavmi tak, aby sa obyvateľstvu účinne a vhodným spôsobom prezentovali výhody úverových zdrojov pri zabezpečovaní vlastného bývania.

Konkrétna stratégia obce Ostrov v oblasti zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov v oblasti rozvoja bývania vychádza z rozpočtových pravidiel obecných samospráv a z možností čerpania úverov a nenávratných finančných prostriedkov – dotácií.

Realizácia projektu „Nájomné byty v Ostrove“ parc. č. 343/9 k.ú. Malé Orvište, t.j. výstavby 2 obecných nájomných bytových domov (2x 10 b.j.) v období 2010-2011 má nasledovné náklady:

Bytový dom 1 (10 bj.):	453 399,274	s DPH 539 545,136
Bytový dom 2 (10 bj.):	453 399,274	s DPH 539 545,136
Infraštruktúra:	180 225,228	s DPH 214 468,021
Celkom:	1 087 023,776	s DPH 1 293 558,293

Najdôležitejším zdrojom konkrétnej a reálnej pomoci pri výstavbe obecných nájomných bytov sú v súčasnosti prostriedky, ktoré obce a mestá môžu získať v zmysle Výnosu MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania. Tento výnos ustanovuje rozsah, podmienky a spôsob poskytovania dotácií v pôsobnosti Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) v rámci Programu rozvoja bývania na:

- a) obstarávanie nájomných bytov,
- b) výstavbu technickej vybavenosti,
- c) odstraňovanie systémových porúch bytových domov.

B. Program rozvoja bývania na 5 rokov

Program rozvoja bývania obce Ostrov obsahujúci presný počet bytov v jednotlivých rokoch, ich štruktúru podľa druhu domu, formy vlastníctva a veľkosti bytov je zostavený na základe analýzy potrieb a cieľov obce definovaných zo strany samosprávy.

Medzi hlavné aktuálne priority zaraďujeme :

- zníženie stupňa spolužitia súčasných cenzových domácností,
- postupné uspokojovanie záujmu o bývanie mladých rodín.

1.-2. Kvantifikácia plánovanej výstavby na roky 2010-2014 a návrh lokalít určených na výstavbu – rozvrh etáp na jednotlivé roky

Do roku 2014 je obecnou samosprávou naplánovaná výstavba 3 nájomných bytových domov a vybudovanie 4 bytových jednotiek v budove, ktorá v súčasnosti slúži ako knižnica:

- v časovom horizonte 2010-2011 2 x 10 b.j. v „Lokalite 1“ (v jednom bytovom dome bude 6 dvojizbových a 3 trojizbové byty),
- v časovom horizonte 2011-2012 1 x 10 b.j. v „Lokalite 1“ (v jednom bytovom dome bude 6 dvojizbových a 3 trojizbové byty).

Tab. 28: Časový harmonogram zabezpečenia plánovanej výstavby bytov v obci Ostrov

	Rok	Výstavba 2 nájomných bytových domov celkovo s 20 b.j. (parc. č. 343/9 k.ú. Malé Orvište)	Výstavba nájomného bytového domu s 10 b.j. (parc. č. 343/9 k.ú. Malé Orvište)	Vytvorenie 4 b.j. v budove v súčasnosti slúžiacej ako knižnica
Roky	2009			
	2010			
	2011			
	2012			
	2013			
	2014			
	2015			
	2016			
	2017			
	2018			
2019				

Prameň: Obecný úrad

3. Návrh zabezpečenia technickej infraštruktúry – kvantifikácia finančných nákladov a určenie zdrojov financovania

Nároky na finančné zabezpečenie technickej vybavenosti vyplývajú z počtov bytov a druhovosti domov. Štruktúra financovania výstavby technickej infraštruktúry pri jednotlivých projektoch rozvoja bývania bude špecifická pri každom projekte.

4. Návrh cieľov v obnove bytového fondu na jednotlivé roky

V súčasnosti obec nie je vlastníkom bytov.

5. Stratégia uskutočňovania cieľov, časový harmonogram postupových krokov

5.1. *Schválenie programu rozvoja bývania*

- zabezpečiť sa v priebehu decembra 2009

5.2. *Stanovenie každoročných cieľov vo výstavbe*

- pre výstavbu bytov podrobnejšie ciele sú rozpísané v príslušnej časti 5-ročného programu, postupné upresňovanie programu bude zabezpečené aktualizáciou programu v každom roku

5.3. *Časový postup prípravy pozemkov*

- pozemky - miesta výstavby plánovaných nájomných bytových domov sú vo vlastníctve obce, „Lokalita 1“ nevyžaduje ďalšie spracovanie projektových dokumentácií,

5.4. Návrh zabezpečovania finančných zdrojov

- na výstavbu nájomných bytov, na vybudovanie technickej infraštruktúry, na odstránenie systémových porúch a pod. obec plánuje využívať štátne dotácie, vlastné zdroje ako aj úvery, ktoré sa budú nárokovať na jednej strane podľa konkrétnych v budúcnosti definovaných potrieb obce, a na strane druhej podľa možností ich poskytovateľov
- výstavbu, údržbu, opravy a modernizáciu nájomných bytov vo vlastníctve obcí možno financovať najmä prostredníctvom štátnych dotácií podľa špecifických kritérií (štátne dotácie sa poskytujú na výstavbu nájomných bytov, výstavbu technickej infraštruktúry, odstránenie systémových porúch) a zvýhodnených úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania

5.5. Stanovenie termínov začiatku a dokončenia stavieb technickej infraštruktúry

- viď tab. č. 28

5.6. Stanovenie termínov začiatku a dokončenia bytových stavieb (prípadne aj stavieb občianskej vybavenosti) v jednotlivých rokoch

- termíny vyplývajú všeobecne z harmonogramu výstavby bytov v obci Ostrov (viď tab. č. 28)

5.7. Začínanie a dokončenie obnovy objektov bytových domov vo vlastníctve obcí

- obec nemá vo vlastníctve bytové domy, t.j. neplánuje v strednodobom horizonte obnovy objektov bytových domov

ZÁVER

Obyvateľstvo obce Ostrov patrí k obciam s nižším populačným potenciálom, zdrojom rastu môže byť hlavne prisťahovalectvo, resp. zotrvanie mladých rodín v obci. V tomto procese budú podstatné motivačné faktory – ponuka na bytovom trhu a finančná náročnosť obstarania bytu v porovnaní s okolím. Dopyt po bývaní bude motivovaný predovšetkým vysokou mierou súčasného spolužitia cenových domácností a chýbajúcimi veľkostnými kategóriami bytov v súčasnom bytovom fonde.

Plochy rezervované pre bytovú výstavbu v Územnom pláne obce Ostrov do roku 2019 sú dostačujúce čo do rozlohy a štruktúry výstavby bytovými a rodinnými domami.

Program rozvoja bývania obce Ostrov je strategickým dokumentom obce, ktorý si z dôvodu neustálych zmien vyžaduje neustálu aktualizáciu.

Pre aktualizáciu programu rozvoja bývania (vecne, časovo) platia nasledovné princípy a pravidlá:

1. každoročne je potrebné prehodnotiť stav plnenia programu rozvoja bývania a v prípade potreby aktualizovať zvlášť časť na nasledujúci rok, resp. v prípade výrazných odchýliek aj na ďalšie 4 roky, v nadväznosti na konkrétne dosiahnuté výsledky v bežnom roku;
2. program rozvoja bývania na nasledujúci rok (resp. dva roky) je vhodné pripraviť vo forme konkrétnych projektov začínajúcich stavieb.

V prípade požadovania podpory na výstavbu a obnovu bytov z verejných prostriedkov, ktoré by boli novým predmetom programu rozvoja bývania na roky 2013 až 2018, bude potrebné urýchlene pripraviť projekty začínajúcich stavieb tak, aby bol dostatočný predstih na skompletizovanie dokladov a príloh požadovanej dokumentácie k žiadostiam o podporu z verejných zdrojov.

Zoznam použitej literatúry:

- Metodický pokyn MVRR SR č. 4/2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja Trnavského samosprávneho kraja
- Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania
- MVRR SR: Program rozvoja bývania (materiál schválený Vládou SR 13.9.2006)
- Konceptcia územného rozvoja Slovenska 2001
- Územný plán VÚC Trnavského samosprávneho kraja
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Ostrov
- Územný plán obce Ostrov
- 582/2007 Z.z.- V Y H L Á Š K A Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 27. novembra 2007 o podrobnostiach o obsahu žiadosti, o technických podmienkach a o dĺžke času uskutočnenia stavby, na ktorú sa poskytuje štátna podpora
- Vládny program zatepľovania
- Zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 265/2009 Z.z. – ZÁKON z 19. júna 2009, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákon č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov
- Zákon 518/2008 – ZÁKON z 5. novembra 2008, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov
- Zákon 432/2007 - N A R I A D E N I E V L Á D Y Slovenskej republiky z 12. septembra 2007, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o druhoch a výškach poskytovaných podpôr na jednotlivé účely z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania
- Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 28. novembra 2007 č. V-1/2007, ktorým sa mení a dopĺňa výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania
- Štatistický úrad SR – Krajská správa Trnava (2009): Bulletin 2009/1Q, Bulletin 2009/2Q
- Štatistický úrad SR (2003): Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001
- www.upsvar.sk
- www.statistics.sk
- www.build.gov.sk