

# **MESTO SEREĎ**



## **PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA V MESTE SEREĎ NA ROKY 2014 – 2018**

## PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA NA ROKY 2014 AŽ 2018 MESTA SEREĎ

Predkladaný strategický ako i koncepcný dokument „Program rozvoja bývania na roky 2014 až 2018 Mesta Sereď (ďalej iba program rozvoja bývania) bol vypracovaný v zmysle § 4, ods. 3, písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na usmernenie Metodického pokynu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 4/2006 z 19.05.2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja. Spracovanie programu rozvoja bývania vyplynulo i zo skutočnosti, že od 01.01.2010 je nevyhnutnou súčasťou žiadosti o dotáciu na výstavbu nájomných bytov z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Dokument tvoria dve základné časti, ktoré na seba nadväzujú.

Prvá analytická časť sumarizuje a analyzuje, súčasné podmienky bytovej politiky na území mesta Sereď.

Druhá programová časť nadväzuje na prvú časť a stanovuje ciele programu rozvoja dostupnosti bývania pre najširší okruh obyvateľov mesta Sereď.

### **Pracovný tím:**

Ing. Ľubomír Kyselý, Mgr. Silvia Kováčová, PhDr. Silvia Adamčíková, Ing. Anna Halabrinová, Mgr. Jana Vadovičová, Ing. Vladimír Práznovský, Ing. Miroslav Marko, Miroslav Kolóny, Ing. Arch. Róbert Král, Ing. Branislav Urban.

Použité zdroje: SBOD 2001, 2011, MsBP, SBD, Organizačné odd., Oddelenie rozvoja mesta, Oddelenie ÚPa SP, SŠÚ, Koncept Územného plánu mesta Sereď /2013/.

## I. ANALYTICKÁ ČASŤ

- a) Vývoj a zhodnotenie stavu bytového fondu (počty bytov podľa druhu vlastníctva, správy a užívania v členení v bytových domoch, rodinných domoch)
- b) Kvalitatívna stránka bytového fondu (veková skladba, veľkosť bytov podľa izbovosti, údaje o počte zateplených bytov)
- c) Zhodnotenie využívania bytového fondu (počty trvalo obývaných bytov, porovnanie izbovosti bytov s počtom osôb užívajúcich byt, porovnanie počtu bytov s počtom domácností a zbilancovanie prebytku, resp. nedostatku bytov a pod.)

Vývoj a zhodnotenie stavu bytového fondu podľa výsledkov sčítania ŠODB z roku 2011 Štatistického úradu SR. Údaje sú zhrnuté v tabuľkách na strane č.4 a č.5.

### **Kvalitatívne údaje o bytovom fonde**

Celkový počet bytových jednotiek 6 112 z toho v bytov v bytových domoch v správe Mestského bytového podniku Sered', spol. s r.o., Stavebného bytového družstva Sered' a Domovej správy Trnava, s.r.o. 4 098.

V rokoch 1946 až 2012 bolo postavených 3 268 bytov v bytových domoch.

V rokoch 1991 až 2012 bolo postavených 807 bytov v bytových domoch.

V rokoch 1946 až 2012 bolo postavených 1 987 trojizbových bytov.

### **Technická vybavenosť bytov v bytových domoch**

Na ústredné diaľkové kúrenie je napojených 3 894 bytov, čo predstavuje 95% bytov v bytových domoch. Ostatné typy kúrenia (lokálne, individuálne) sú v počte 204 (5%)

Na spotrebu energií významnou mierou vplýva zateplenie bytových domov. Štruktúra zateplených bytových domov v správe vyššie uvedených správcov je nasledovná:

Celkový počet bytov v bytových domoch	4 098
Z toho:	
Zateplené byty	1 439
Pripravuje sa zateplenie	781
Nezateplené byty	1 878

Tabuľka č.1: Klasifikácia bytov

	Izbovosť					Spolu	Spôsob vykurovania	
	garz+1-izbové	2-izbové	3-izbové	4-izbové	5-izbové		ÚK	Iné
MBPS	233	532	765	24	19	1 573	1 440	133
SBDS	287	417	1 538	28		2 270	2 199	71
DS Trnava	51	47	115	42		255	255	
Spolu	571	996	2 418	94	19	4 098	3 894	204

Tabuľka č.2: Obývanosť bytov

Územie	Byty															
	obývané										neobývané				s nezistenou obývanosťou	
	podľa typu kúrenia				podľa zdrojov energie používaných na vykurovanie						spolu	podľa dôvodov neobývanosti				
	z toho				z toho							v tom				
	ústredné diaľkové	ústredné lokálne	iný	bez kúrenia	plyn	elektrika	kvapalné palivo	pevné palivo	iný	žiadny	zmena vlastníkov	určené na rekreáciu	nespôsobilé na bývanie	z iných dôvodov		
<b>Sereď</b>	<b>3158</b>	<b>1268</b>	<b>720</b>	<b>14</b>	<b>4532</b>	<b>72</b>	<b>100</b>	<b>95</b>	<b>73</b>	<b>65</b>	<b>174</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>40</b>		<b>111</b>

Tabuľka č.3: Vlastníctvo bytov

Územie	Byty																
	spolu	obývané															
		spolu	podľa formy vlastníctva					podľa počtu obytných miestností					podľa veľkosti obytnej plochy v m <sup>2</sup>				
			z toho					z toho					z toho				
		vlastné byty v byt. domoch	byty vo vlast. rodin. domoch	obecné byty	družstevné byty	iné	1	2	3	4	5+	do 40	40 - 80	81 - 100	100+		
<b>Sereď</b>	<b>6112</b>	<b>5935</b>	<b>2931</b>	<b>1566</b>	<b>39</b>	<b>610</b>	<b>269</b>	<b>308</b>	<b>904</b>	<b>2887</b>	<b>866</b>	<b>675</b>	<b>955</b>	<b>3896</b>	<b>368</b>	<b>419</b>	

Tabuľka č.4: Formy vlastníctva

Územie	Domy														
	spolu	obývané													
		spolu	podľa typu			podľa formy vlastníctva						podľa obdobia výstavby			
			z toho			z toho						z toho			
			rodinné domy	bytové domy	iné	Fyzické osoby	štát	obce	Iné právnické osoby	kombinácia vlastníkov	iné	do roku 1948	1946 - 1990	1991 - 2000	2001 a neskôr
<b>Sereď</b>	<b>2475</b>	<b>2332</b>	<b>1893</b>	<b>294</b>	<b>25</b>	<b>1789</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>244</b>	<b>10</b>	<b>194</b>	<b>1542</b>	<b>151</b>	<b>164</b>

Tabuľka č.5: Obývanosť

Územie	Domy												
	neobývané												s nezistenou obývanosťou
	spolu	podľa dôvodov neobývanosti					podľa obdobia výstavby						
		v tom					v tom						
		zmena vlastníkov	určené na rekreáciu	uvolnené na prestavbu	nespôsobilé na bývanie	z iných dôvodov	Do roku 1945	1946 - 1990	1991 - 2000	2001 a neskôr	nezistené		
<b>Sereď</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>37</b>	<b>69</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>121</b>	<b>6</b>	

Tabuľka č.6: Bytový fond

<b>Prírastok bytového fondu v meste Sereď v období 2003 až 2012</b>									
Rok	Spolu	Rod. domy	Z toho: prestavba	Bytové domy	Gars. a 1 iz. byty	2 iz. byty	3 iz. byty	4 iz. byty	5 a viac izbové
<b>2003</b>	73	20	6	1	4	3	16	0	23
<b>2004</b>	17	12	5	0	0	0	0	0	0
<b>2005</b>	24	20	4	0	0	0	0	0	0
<b>2006</b>	20	10	10	0	0	0	0	0	0
<b>2007</b>	22	13	9	0	0	0	0	0	0
<b>2008</b>	114	14	7	1	1	32	56	11	0
<b>2009</b>	91	8	8	2	13	39	31	0	0
<b>2010</b>	60	12	6	1	16	16	16	0	0
<b>2011</b>	22	22	8	0	0	0	0	0	0
<b>2012</b>	16	16	6	0	0	0	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>459</b>	<b>147</b>	<b>69</b>	<b>5</b>	<b>34</b>	<b>90</b>	<b>109</b>	<b>11</b>	<b>23</b>

V roku 2003 bolo v meste Sereď vybudovaných 23 bytových jednotiek, ktorých financovanie bolo zabezpečené zo štátneho fondu rozvoja bývania a boli postavené na Čepenskej ul.

V roku 2008 súkromný investor vybudoval jeden bytový dom so 46 bytovými jednotkami na Kukučínovej ul.

V roku 2009 súkromný investor dobudoval dva bytové domy s celkovým počtom 83 bytových jednotiek na Kukučínovej ulici.

V roku 2010 bolo v meste Sereď vybudovaných 32 bytových jednotiek, ktorých financovanie bolo zabezpečené zo štátneho fondu rozvoja bývania a boli postavené na Dolnomajerskej ul.

## Demografický vývoj a prognóza počtu obyvateľov mesta Sered'

Tabuľka č.7: Demografický vývoj a prognóza počtu obyvateľov mesta Sered'

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Počet obyvateľov	17 286	17 224	17 191	17 045	16 986	16 912	16 869	16 785	16 715
Sobášnosť	103	74	84	81	81	39	93	89	90

Pokles obyvateľov v meste Sered' je spôsobený najmä nedostatkom a nepripravenosťou vhodných lokalít na výstavbu bytových domov a individuálnej bytovej výstavby.

Migráciou obyvateľstva a ekonomickou situáciou z dôvodu ekonomicko-finančnej krízy a nedostatku pracovných príležitostí.

Migráciu obyvateľstva ovplyvňuje aj bezpečnostná situácia v mieste trvalého bydliska a kvalita životného prostredia.

Zastavenie poklesu obyvateľov v meste môžeme zabezpečiť zvýšením pocitu bezpečnosti obyvateľov v mieste trvalého bydliska, zlepšením kvality životného prostredia, vytvorením možnosti zamestnanosti v regióne. Zlepšením ekonomicko-finančnej situácie obyvateľov, vytvorením lokalít na výstavbu obytných domov a individuálnej bytovej výstavby.

### Demografický potenciál

#### **Vývoj počtu obyvateľov mesta**

Podľa údajov mestského úradu malo k 31.12.2011 mesto 16 801 obyvateľov, z toho 8 650 žien a 8 151 mužov. Pri sčítaní obyvateľov, domov a bytov k 21.5.2011 malo mesto 16 235 trvale bývajúcich obyvateľov, z toho 8 338 žien a 7 897 mužov. Pri sčítaní k 26.5.2001 malo 17 406 trvale bývajúcich obyvateľov, z toho 8 962 žien a 8 444 mužov.

Tabuľka č.8: Vývoj počtu obyvateľov

Rok	Počet obyvateľov k 31.12.		Rozdiel oproti predchádza. obdobiu v %	Priemerný ročný prírastok v %
	abs.	v %		
1828	5936			
1880	5926			
1910	6367	100,0	-	-
1921	6350	99,7	-0,3	-0,03
1940	6962	109,3	+9,6	+1,07
1948	6548	102,8	-5,9	-0,74
961	9115	143,2	+39,20	+3,02
1970	11392	178,9	+24,98	+2,78
1980	16071	252,4	+41,07	+4,11
1991	16612	100,0	+3,37	+0,31
SODB 2001	17406	104,8	+4,78	+0,48
2006	17350	104,4	-0,32	-0,06
2007	17169	103,4	-1,04	-1,04
2008	17074	102,8	-0,55	-0,55
2009	16977	102,2	-0,57	-0,57
2010	16857	101,5	-0,71	-0,71
2011	16801	101,1	-0,33	-0,33
Priemerný ročný prírastok za posledných 20 rokov (1 991 – 2 011)				+0,06
Priemerný ročný úbytok za posledných 10 rokov /2 001 – 2 011)				-0,35

V rokoch 1991 – 2001 bolo mesto najdynamickejšie rastúcim mestom v Trnavskom kraji. V ďalších rokoch sa rast počtu obyvateľov zastavil a následne začal klesať. Súčasný počet obyvateľov mesta sa blíži k počtu obyvateľov v roku 1991, ich počet od roku 2001 poklesol o 605 obyvateľov, čo predstavuje 3,5 %, priemerný ročný úbytok za posledných 10 rokov je 0,35 %.

Prognóza počtu obyvateľov mesta Sered' do roku 2025

Rok	Počet obyvateľov	%	Priemerný ročný prírastok v %
SODB 2001	17 406	100,00	0,00
SOBD 2011	16 785	96,42	-0,36
2012	16 715	96,03	-0,40
2018	16 800	100,00	0,00
2025	17 250	102,70	+0,38



## **Bilancovanie potrieb rozvoja bývania**

Rozvoj bytovej politiky zabezpečujú viaceré sektory ako napríklad štát prostredníctvom dotácií z fondu rozvoja bývania, verejný sektor cestou miestnej samosprávy, podnikateľský sektor a obyvatelia cestou individuálnej bytovej výstavby.

V súčasnom období je v meste Sereď nedostatok bytov najmä v oblasti nájomných bytov, nedostatok nízko nákladových bytov výstavbou ktorých zabezpečuje samospráva či už z vlastných zdrojov, alebo s podporou štátu z prostriedkov štátneho fondu rozvoja bývania. Vzhľadom na nedostatok vhodných lokalít sa dá povedať, že stagnuje aj individuálna bytová výstavba.

Túto situáciu významnou mierou ovplyvnila hospodársko-ekonomická kríza, ktorá spôsobila problémy v oblasti trhu s bytmi a individuálnej bytovej výstavby. Pre mnohých obyvateľov sa stali nedostupnými nehnuteľnosti z osobného vlastníctva fyzických osôb z dôvodu straty zamestnania a v nadväznosti na ich finančnú situáciu.

## Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery mesta Sered'

### **1. Posúdenie dostupnosti lokalít pre rozvoj bývania podľa platnej územno-plánovacej dokumentácie (ďalej ÚPD)**

Pre rozvoj bývania platná ÚPD mesta –vyčleňuje plochy bývania v rôznych formách:

A 01 – nízko podlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy

A 02 – nízko podlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy

A 03 – bytové a rodinné domy v zmiešanej zástavbe

A 04 – intenzifikované formy nízko podlažnej zástavby a mestské vily

A 05 – viacpodlažná zástavba – bytové domy

B 01 – mestotvorná polyfunkcia – podiel bývania od 25 – 50%

B 02 – polyfunkčná kostra mesta – doplnková funkcia bývania – podiel bývania 20-30%

### **2. Posúdenie nárokov na výstavbu technickej infraštruktúry v jednotlivých lokalitách.**

Realizácia jednotlivých uvedených lokalít je podmienená vybudovaním komplexnej technickej infraštruktúry v nevyhnutnom rozsahu. Pre komplexný pohľad na bývanie v sídelnom útvare Sered' je treba uviesť rozostavaný obytný komplex „Meander“ – lokalita Kukučínova ul., kde podľa schválenej projektovej dokumentácie je pripravovaných cca 250b.j. na výstavbu - infraštruktúra je pripravená, z toho je dostavaných 83 b.j. ďalšia výstavba je investorom pozastavená z dôvodu hospodárskej krízy. Ďalšie lokality, ktoré majú pripravené hlavné inžinierske rozvody sú na Dolnomajerskej ulici – zastavané územie mesta (A 05/17, B01/15) z toho je postavených 32 b.j. a v júli roku 2013 sa zaháji výstavba ďalších 32 b.j.

V zmysle Koncepcie sociálnej politiky mesta Sered' je pripravený projekt na realizáciu „Sociálne byty v Seredi – Nadstavba“ /nadvstavba sociálnych bytov na Trnavskej ulici. „Domov dôchodcov SENIOR“ na Fándlyho ulici. /bývalé jasle, teraz Špeciálna základná škola/, zámer na prestavbu lekárne Maja na denný stacionár alebo hospic.

Na realizáciu týchto dvoch projektov je potrebné uznesenie Mestského zastupiteľstva o realizácii uvedených investícií a zabezpečiť v rozpočte mesta potrebné finančné prostriedky.

## SWOT analýza rozvoja bývania v meste Sered'

<b>Silné stránky</b>	<b>Slabé stránky</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktuálny územný plán</li> <li>• Systematické riešenia rozvoja mesta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Malé množstvo pozemkov vo vlastníctve mesta na rozvoj bývania</li> <li>• Vysoké ceny pozemkov</li> <li>• Čiastočne zastarala existujúca technická infraštruktúra v sídelnom útvare (najmä v jadrovom území), zastarala technická vybavenosť (TZB) v obytných domoch, najmä u bytových domov starších ako 30 rokov</li> </ul>
<p>Lokality a infraštruktúra</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vybudované inžinierske siete pre existujúcu bytovú zástavbu</li> <li>• Pripravené inžinierske siete pre rozvoj mesta a novú výstavbu nájomných bytov</li> </ul>	<p>Existujúci bytový fond</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 32% obyvateľov žije v bytoch, kde počet osôb prevyšuje počet izieb</li> <li>• Problematická údržba bytového fondu a jeho okolia (nedostatočný fond opráv vytváraný vlastníkami bytov)</li> <li>• Vysoké ceny bytov, nedostatok cenovo dostupných bytov</li> </ul>
<p>Bytový fond</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bytový fond prevažne v súkromnom vlastníctve</li> <li>• Prejavená snaha vlastníkov bytov o realizáciu opatrení zameraných na energetické úspory (v poslednom období zateplovanie bytov)</li> <li>• 63% obyvateľov žije v bytoch primeranej veľkosti</li> </ul>	<p>Nová bytová výstavba</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nízke zapojenie súkromného sektora do bytovej výstavby</li> <li>• Nedostatok finančných prostriedkov na bytovú výstavbu tak u občanov ako i mesta</li> </ul>
<p>Iné</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Výhodná poloha mesta (dobré podmienky pri dochádzke za prácou)</li> <li>• Relatívne nízka nezamestnanosť v porovnaní s priemerom v SR</li> <li>• Pestrá ponuka voľno-časových aktivít</li> <li>• Existujúce lokality pre rozvoj zamestnanosti</li> </ul>	<p>Sociálne bývanie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatočná kapacita zariadenia pre seniorov a domova sociálnych služieb</li> <li>• Značný počet ľudí v sociálnej núdzi, najmä z rómskych marginalizovaných skupín</li> <li>• Nedobudovaná trvalá záchytná sieť pre ľudí bez domova a v krízovej sociálnej situácii</li> </ul>
	<p>Kvalita prostredia</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatok finančných zdrojov na zvýšenie úrovne čistoty mesta</li> <li>• Nedostatok parkovacích a garážových</li> </ul>

<p><b>Príležitosti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uchádzať sa o možnosť čerpať finančné prostriedky tak dotáciu ako i úver zo štátneho fondu rozvoja bývania</li> <li>• Uchádzať sa o možnosť čerpať finančné prostriedky zo štrukturálnych fondov EÚ</li> <li>• Rast zamestnanosti</li> <li>• Rast kúpyschopnosti obyvateľov</li> <li>• Možnosť vytvárania verejno-súkromných partnerstiev na výstavbu</li> <li>• Rast ponúk ďalších služieb</li> <li>• Rozširujúca sa ponuka hypotekárnych úverov</li> <li>• Možnosť rekonštrukcie nevyužitých nebytových priestorov</li> <li>• Možnosť využívania obnoviteľných zdrojov</li> <li>• Príprava výziev v oblasti podpory bývania cez projekty financované z prostriedkov EÚ</li> </ul>	<p>miest</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatočná bezpečnosť</li> <li>• Neohľaduplné správanie sa susedov a obyvateľov</li> <li>• Drogovo závislí mladí ľudia</li> </ul> <p><b>Ohrozenia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proces starnutia obyvateľstva</li> <li>• Zvyšovanie komunit v sociálnej núdzi, najmä rómskych</li> <li>• Benevolentný prístup vlastníkov bytov k údržbe bytových domov ako i obytnému prostrediu</li> <li>• Meniaca sa legislatíva štátu /znižovanie dotácie a prémie na stavebné sporenie/</li> <li>• Bytové domy postavené z materiálov, ktoré vyžadujú vysokú energetickú náročnosť na vykurovanie</li> <li>• Znížený dopyt po nových bytoch v dôsledku finančno-hospodárskej krízy</li> <li>• Nárast nezamestnanosti</li> </ul>
---	--

## II. PROGRAMOVÁ ČASŤ

- a) Kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov v členení (rodinné domy, verejný nájomný bytový sektor, 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, ľudia opúšťajúci zariadenia sociálnej starostlivosti, občania po výkone trestu, ľudia bez domova a pod.)
- b) Ciele v obnove bytového fondu a revitalizácia obytného prostredia.
- c) Príprava lokalít pre bytovú výstavbu a ich zainvestovanie technickou infraštruktúrou.
- d) Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov.

### Kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov

<u>Verejný sektor nájomné byty</u>	<u>Dolnomajerská</u>	<u>32 b.j.</u>	<u>časový horizont 2014</u>
<u>Súkromný sektor byty MEANDER</u>	<u>Kukučínova</u>	<u>250 b.j.</u>	<u>2018</u>
<u>Súkromný sektor rodinné domy</u>	<u>Kasárenská</u>	<u>280 b.j.</u>	<u>2025</u>
<u>Súkromný sektor rodinné domy</u>	<u>Str.Čepeň-Prúdy</u>	<u>400 b.j.</u>	<u>2025</u>

Koeficient obývanosti bytov v meste klesol z 3,08 v roku 2001 na 2,78 v roku 2009. V období do roku 2025 v súlade so všeobecným trendom a kvalitatívnou úrovňou bývania vo vyspelých štátoch predpokladáme **ďalšie zníženie koeficientu obývanosti v meste nasledovne :**

v roku 2 001 .....	3,08 obyv./ 1 byt
v roku 2 009 .....	2,78 obyv./ 1 byt
v roku 2 015 .....	2,58 obyv. / 1 byt
<b>v roku 2 025 .....</b>	<b>2,30 obyv./ 1 byt</b>

Je potrebné viesť neustále rokovania s investorom na Kukučínovej – MEANDER s cieľom dostavby bytových domov -250 b.j., čo by v podstatnej miere riešilo potrebu bytov v meste Sereď.

### **Ciele v obnove bytového fondu a revitalizácia obytného prostredia.**

Jedným zo základných aspektov zabezpečenia príjemného života občanov je obnova a revitalizácia bytových domov a ich okolia. Jedná sa najmä o obnovu zelene, trávnatých plôch a porastov, výsadbu novej zelene, vybavenie mobiliárom – lavičky, smetné koše a pod.

<b>Ciele podľa rokov</b>	<b>sídlisko</b>
2014	Mlynárska, Novomestská, Garbiarska
2015	Fándlyho, D. Štúra, Cukrovarská
2016	Dolnomajerská, Spádová, Legionárska
2017 – 2018	Revitalizácia ostatných sídlisk

V nasledujúcich rokoch bude zo strany mesta potrebné i vzhľadom na novobudované nájomné byty:

Monitorovať stav bývania (zisťovať potrebu obecných bytov a možnosť ich výstavby).

Získavať a poskytovať informácie o bytovej problematike.

Získavať a vyhľadávať vhodné finančné zdroje na realizáciu stanovených cieľov.

Zabezpečovať starostlivosť o bytový fond.

Spolupracovať s vlastníkmi a správcami inžinierskych sietí pri ich rekonštrukcii.

Koordinovať spoluprácu s Mestským bytovým podnikom, Stavebným bytovým družstvom, ostatnými správcami bytov, súkromným sektorom.

### **Možnosti novej bytovej výstavby**

Predpokladáme, že rovnako ako v posledných rokoch aj v návrhovom období do roku 2 025 sa bude potreba nových bytov uspokojovať približne rovnakým podielom bytov v bytových domoch a bytov v rodinných domov. Z hľadiska nákladov na technickú infraštruktúru sú najvýhodnejšími plochami pre bytovú výstavbu plochy s existujúcou alebo ľahko dostupnou technickou infraštruktúrou. Náklady na technickú infraštruktúru v prepočte na 1 byt sú výhodnejšie pri hromadnej bytovej výstavbe ako v individuálnej bytovej výstavbe, napriek tomu narastá záujem o individuálne formy bývania.

Z hľadiska zachovania charakteru urbanistickej štruktúry a jej priestorového pôsobenia je potrebné zachovať a udržiavať tradičné formy pri rozvoji sídla, vychádzajúce z historického vývoja a krajinných podmienok, nedopustiť narušenie súčasnej sídelnej štruktúry nevhodnou schematickou výstavbou. Zabrániť je potrebné rozptýlenej obytnej zástavbe vo voľnej krajine.

V uplynulých desaťročiach bola v historickom pôdoryse mesta a po jeho obvode realizovaná intenzívna viacpodlažná bytová výstavba. Taktiež plánovitou výstavbou rodinných domov mestského charakteru vznikli súvisle zastavané plochy rodinných domov bez stavebných medzier. Vzhľadom k tomu sú rezervy na zahusťovanie zastavaného územia mesta minimálne s výnimkou voľných plôch na ulici Kukučínovej. Uvažovať je možné aj s možnosťou strešných nadstavieb na existujúcich bytových domoch.

Program rozvoja bývania v meste Sereď na roky 2014 – 2018 uvádza v súlade s doteraz platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta pre možnosť bytovej výstavby nasledovné lokality:

<b>A 01/1</b>	<b>Stredný Čepeň – Prúdy I.</b>	<b>402 b.j.</b>
<b>A 02/2</b>	<b>Stredný Čepeň – Prúdy II.</b>	<b>80 b.j.</b>
<b>A 02/3</b>	<b>Horný Čepeň – Horný diel</b>	<b>38 b.j.</b>
<b>A 02/4</b>	<b>Horný Čepeň – Dolný diel</b>	<b>16 b.j.</b>
<b>A 05/17</b>	<b>Dolnomajerská</b>	<b>130 b.j.</b>
<b>B 01/B 02/2</b>	<b>Centrálna mestská zóna</b>	<b>110 b.j.</b>
<b>B 01/15</b>	<b>Dolnomajerská</b>	<b>72 b.j.</b>
<b>A 01/18 L1</b>	<b>Kasárenská</b>	<b>150 b.j.</b>
<b>A 03/19 L1</b>	<b>Kasárenská</b>	<b>130 b.j.</b>
<b>A 01/20 L8</b>	<b>Kasárenská</b>	<b>27 b.j.</b>
<b>A 01/21 L8</b>	<b>Kasárenská</b>	<b>34 b.j.</b>
<b>A 03/22 L8</b>	<b>Kasárenská</b>	<b>70 b.j.</b>

V zmysle doterajšej ÚPD mesta kód A 01 znamená určenie pre mestské formy nízko podlažnej zástavby rodinných domov, kód A 02 pre vidiecke formy nízko podlažnej zástavby rodinných domov, kód A 03 pre bytové a rodinné domy v zmiešanej zástavbe, kód A 05 pre viacpodlažnú zástavbu bytových domov, kód B 01 pre plochy s mestotvornou polyfunkciou a podielom bývania 25 – 50 %.

Výstavba v lokalite A 05/17 bola už realizovaná s celkovým počtom 64 b.j. (predpoklad bol 130 b.j.). V lokalite L1 Kasárenská A 01/18 bolo vydané územné rozhodnutie. L 8 Kasárenská (A03/22) pozemky vo vlastníctve právnickej osoby – v súčasnosti sa realizuje ich predaj na individuálnu bytovú výstavbu. Na podnet vlastníkov mesto zaradilo územnoplánovacou dokumentáciou medzi plochy bývania aj lokality, označené v súčasne platnej ÚPD ako:

A 02/3, A 02/4, A 01/18, A 03/19 - koncept územného plánu mesta v tejto lokalite predpokladá len výstavbu rodinných domov, nie výstavbu bytoviek.

Novo vytypované lokality na výstavbu bytov rôznej obytnej plochy:

Lokalita	Typ zástavby	Počet b.j.	
Ulica Dionýza Štúra	Bytový dom	70	zahustenie
Fándlyho ulica	Bytový dom	70	(areál Fándlyho školy)
Mlynárska – Novomestská ul.	Bytový dom	50	zahustenie

V tejto lokalite sú vybudované kompletne inžinierske siete. Bude potrebné dobudovať komunikácie.

Je potrebné zvážiť využitie nezastavaných plôch v centre mesta na verejnoprospešné účely – verejná zeleň, oddychové plochy, verejnoprospešná vybavenosť.

Pri výbere nových obytných plôch boli zohľadnené najmä tieto kritériá :

- poloha v priamom kontakte so súčasnými obytnými plochami,
- väzby na vybavenostnú kostru mestskej štruktúry a na rekreačné zázemie,
- možnosť napojenia na technickú infraštruktúru,
- poloha bez nepriaznivých vplyvov dopravy, výroby, a pod.

### **Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov**

Politika mesta v oblasti programu rozvoja bývania akceptuje vymedzené plochy vo vlastníctve mesta. Zabezpečenie investičných finančných prostriedkov potrebných na vybudovanie infraštruktúry v uvádzaných lokalitách je možné z vlastných zdrojov mesta, z štátneho fondu rozvoja bývania, súkromnými finančnými prostriedkami a ich kombináciou. Poslaním mesta je i v budúcom období skvalitňovať hospodárenie s obecným bytovým fondom, pomáhať skvalitňovať bytový fond vo vlastníctve obyvateľov a to najmä v oblasti znižovania energetickej náročnosti bytových jednotiek. Revitalizáciu bytového fondu, obytného prostredia a infraštruktúry môže mesto zabezpečiť v budúcnosti zo štrukturálnych fondov EÚ.

## **ZÁVER**

Predkladaný dokument je nástrojom proaktívneho riadenia programu rozvoja bývania v meste Sereď s cieľom zabezpečiť rast a rozvoj mesta a zvýšenie kvality obyvateľom mesta. Dopyt po jednotlivých formách bývania bude v budúcnosti závislý najmä od ekonomickej situácie obyvateľov mesta. Ekonomicky lepšie situovaní obyvatelia preferujú bývanie v rodinnom dome, ekonomicky slabšie situovaní obyvatelia preferujú nájomné a súkromné byty vybudované v rámci verejného sektora prostredníctvom štátnych dotácií a úverov.

V rámci strategického plánovania je program rozvoja bývania v meste Sereď jedným z dôležitých dokumentov, ktorý je súčasťou strategického dokumentu „Plánu hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Sereď“ ako i súčasťou koncepcie sociálnej politiky mesta.