

MESTO SEREĎ



PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA V MESTE SEREĎ NA ROKY 2019 – 2023

Schválený uznesením Mestského zastupiteľstva
v Sereďi č. 195/2018 dňa 15. 11. 2018

V Sereďi, dňa 15. 11. 2018

Ing. Martin Tomčányi
primátor

ÚVOD	3
A.ANALYTICKÁ ČASŤ	5
1. Analýza súčasného stavu bývania	5
1.1 Vyhodnotenie Program rozvoja bývania v meste Sereď na roky 2014 – 2018	5
A. Revitalizácia bytových domov a ich okolia	5
B. Možnosti novej bytovej výstavby	6
1.1.1 Prehľad realizovanej výstavby od roku 2014 v meste Sereď	7
1.2 Analýza súčasného stavu	8
1.2.1 Kvalitatívne údaje o bytovom fonde	8
1.2.2 Technická vybavenosť bytov v bytových domoch	10
1.2.3 Veľkostná kategorizácia bytov	14
2. Demografický vývoj a prognóza počtu obyvateľov mesta Sereď	15
2.1 Vývoj počtu obyvateľov mesta	16
2.2 Prognóza počtu obyvateľov mesta Sereď do roku 2025	20
3. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania	21
3.1 Sociálna politika mesta	21
4. Ekonomické podmienky rozvoja bývania	23
4.1 Sociálno-ekonomické podmienky rozvoja bývania	23
4.2 Bytový fond mesta	24
4.2.1 Pridelovanie bytov vo vlastníctve mesta	25
4.3 Možnosti financovania mestského nájomného sektora a obnova mestských nájomných bytov	25
5. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery mesta Sereď	27
6. SWOT analýza rozvoja bývania v meste Sereď	29
B. PROGRAMOVÁ ČASŤ	32
7. Rámcové ciele rozvoja bývania	32
7.1 Kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov	32
7.2 Ciele v obnove bytového fondu a revitalizácia obytného prostredia	33
7.3 Možnosti novej bytovej výstavby	34
7.4 Novo vytýpané lokality na výstavbu bytov rôznej obytnej plochy	35
7.5 Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov	36
ZÁVER	37
ZOZNAM TABULIEK	38
ZOZNAM GRAFOV	39

ÚVOD

Bývanie je jednou zo základných ľudských potrieb, ktorá by mala byť uspokojovaná na úrovni zodpovedajúcej celkovému stupňu sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti. Kvalita bývania a jeho dostupnosť sú často vnímané ako hodnotiace ukazovatele životnej úrovne spoločnosti. Bývanie je vnímané ako element udržateľného rozvoja. Právo na bývanie je zakotvené v rôznych dokumentoch medzinárodného významu, ktorých signatárom je aj Slovenská republika.

Právo na bývanie je zakotvené vo Všeobecnej deklarácii ľudských práv – čl. 25 a v Medzinárodnej zmluve OSN o ekonomických, sociálnych a kultúrnych právach obsahuje právo na strechu nad hlavou.

Hlavnou prioritou koncepcií štátnej bytovej politiky Slovenskej republiky je už od polovice 90-tych rokov 20. storočia postupné zvyšovanie celkovej dostupnosti bývania. Z hľadiska kvalitatívneho je jej cieľom zlepšenie technického stavu jestvujúceho bytového fondu, predĺženie jeho životnosti a zníženie energetickej náročnosti. Medzi hlavné dokumenty vyššej úrovne, ktoré riešia bytovú politiku, patria:

- „Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020“ (schválená uznesením vlády SR č.13 zo 7. januára 2015) –rámcový dokument štátu pre oblasť bývania, ktorý vyjadruje komplexné ciele štátu pre oblasť bytovej politiky, definuje nástroje na ich dosiahnutie, ako aj formuluje zodpovednosť občanov, štátu, obcí, vyšších územných celkov a súkromného sektora pri zabezpečovaní bývania
- „Program rozvoja bývania SR“ (schválený uznesením vlády SR č. 752/2006).

Strednodobým strategickým koncepčným dokumentom mesta Sereď pre oblasť rozvoja a skvalitnenia bývania je v súlade s § 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov „Program rozvoja bývania mesta Sereď na roky 2019 - 2023 (ďalej len „program rozvoja bývania“).

Program rozvoja bývania je spracovaný v súlade s Metodickým pokynom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 4/2006 z 19. 05. 2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja. Program rozvoja bývania korešponduje s:

- Programom hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Sereď na roky 2015 – 2024
- Územným plánom mesta Sereď (november 2015) v znení neskorších zmien a doplnkov
- ďalšími koncepčnými materiálmi mesta.

Mesto Sereď má pre oblasť bývania schválené všeobecne záväzná nariadenia:

- Všeobecne záväzné nariadenie mesta Sereď č.10/2011 zo dňa 13.09.2011 o zásadách hospodárenia s bytovým majetkom Mesta Sereď
- Všeobecne záväzné nariadenie mesta Sereď č.18/2012 zo dňa 11.12.2012, ktorým sa upravuje postup pri prevode bytov a nebytových priestoroch z majetku Mesta Sereď

- Všeobecne záväzné nariadenie mesta Sereď č.7/2014 zo dňa 11.11.2014, ktorým sa upravuje postup poskytovania sociálneho bývania v meste Sereď
- Všeobecne záväzné nariadenie mesta Sereď č.3/2017 zo dňa 27.04.2017, ktorým sa upravuje postup poskytovania nájomného bývania v bytovom dome na Komenského ulici v Sereďi

Program rozvoja bývania bol spracovaný v spolupráci Oddelenia Školstva, rodiny, kultúry a športu, Oddelenia územného plánovania a stavebného poriadku a Organizačného oddelenia Mestského úradu v Sereďi.

Pri tvorbe materiálu bolo oslovení ďalší partneri – spoločnosti zaoberajúce sa správou bytov v meste Sereď: Naša domová správa s.r.o, Stavebné bytové družstvo a 27 spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov spravujúcich byty na území mesta Sereď, ktoré sú zaregistrované na stránke Ministerstva vnútra SR.

Cieľom programu rozvoja bývania je:

- analyzovať stav bývania v meste, identifikovať klady a nedostatky doterajšieho vývoja a to aj v širších súvislostiach bývania,
- v zmysle 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 rozvoja rozhodujúcich vplyvov na rozvoj bývania v meste Sereď.

Dokument tvoria dve základné časti, ktoré na seba nadväzujú. Prvá, analytická časť, sumarizuje a analyzuje súčasné podmienky bytovej politiky na území mesta Sereď. V jej závere je spracovaná SWOT analýza podmieňujúca ďalší rozvoj bývania v meste. Druhá, programová, stanovuje ciele programu rozvoja dostupnosti bývania pre najširší okruh obyvateľov mesta Sereď.

Na prípravu koncepcie bola zriadená pracovná skupina, ktorá mala 6 členov.

Pracovný tím:

Mgr. Silvia Kováčová – vedúca oddelenia školstva, rodiny, kultúry a športu

Ing. Anna Halabrinová – vedúca oddelenia územného plánovania a stavebného poriadku

Mgr. Jana Vadovičová – referent oddelenia školstva, rodiny, kultúry a športu – gestor prípravy koncepcie

Ing. Miroslav Marko – konateľ spoločnosti Naša domová správa s.r.o a člen Školskej, športovej a bytovej komisie pri MsZ v Sereďi

Ing. arch. Dominika Vyhlídalová – členka komisie pre rozvoj mesta a životné prostredie pri MsZ v Sereďi

Dušan Irsák – poslanec MsZ, člen komisie pre rozvoj mesta a životné prostredie a člen finančnej a majetkovej komisie pri MsZ v Sereďi

A. ANALYTICKÁ ČASŤ

1. Analýza súčasného stavu bývania

1.1. Vyhodnotenie Program rozvoja bývania v meste Sered' na roky 2014 – 2018

Program rozvoja bývania v meste Sered' na roky 2014 – 2018 bol schválený na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Seredi dňa 19. 9. 2013 uznesením č. 168/2013. Jeho ciele sa podarilo čiastočne naplniť.

A.Revitalizácia bytových domov a ich okolia z rozpočtu mesta Sered'

Ciele:

2014 Mlynárska, Novomestská, Garbiarska
2015 Fándlyho, D. Štúra, Cukrovarská
2016 Dolnomajerská, Spádová, Legionárska
2017 – 2018 Revitalizácia ostatných sídlisk

Realizácia:

r.2014

Výsadba kvetín a drevín:

- 8 500 ks letničiek a dvojročiek
- 1 168 ks kríkov
- 70 ks vzrastlých listnatých stromov

Drobná architektúra:

- 20 ks kameninových smetných nádob a 1 ks plastovej nádoby na psie exkrementy

r.2015

Výsadba kvetín a drevín:

- 8 500 ks letničiek a dvojročiek
- 390 ks kríkov
- 43 ks vzrastlých stromov

Drobná architektúra:

- 20 ks kameninových smetných nádob
- 5 ks plastových nádob na psie exkrementy
- 6 ks betónových parkových lavičiek a 5 ks agátových lavičiek

Detské ihriská:

- v hodnote 3 990€ bola inštalovaná nová ihrisková zostava na ul. A.Hlinku (vnútroblok)
- v hodnote 21 991 € nové fitness ihrisko v lokalite za hrádzou pri Zámockom parku

r.2016

Výsadba kvetín a drevín:

- 8 500 ks letničiek a dvojročiek
- 724 ks okrasných kríkov
- 95 ks vzrastlých stromov

Drobná architektúra:

- 15 ks kameninových smetných nádob
- 12 ks plastových nádob na psie exkrementy s príslušenstvom
- 20 ks parkových lavičiek

Výbeh pre psov v sume 6748 €

Detské ihrisko Žihadielko spolu s chodníkom pri DI Žihadielko v sume 99 204,83 €

r.2017

Výsadba kvetín a drevín:

- 8 500 ks letničiek a dvojročiek
- 938 ks okrasných kríkov
- 30 ks vzrastlých stromov

V hodnote 27 659,40€ bol realizovaný parčík na Komenského ul.

Drobná architektúra:

- 20 ks kameninových nádob s plechovou vložkou
- 35 ks parkových lavičiek
- 10 ks plastových nádob na psie exkrementy

Detské ihriská:

- 3 nové ihriskové zostavy umiestnené na ul. Legionárska, Mlynárska a Jesenského.

Parčík na ul. Komenského v sume 39 335,05 €

Na zistenie stavu revitalizácie bytových domov bol spracovaný dotazník, ktorý bol zaslaný správcom bytových domov a spoločenstvám vlastníkov bytov. Z vyhodnotenia dotazníku vyplýva, že zo 63 bytových domov je 46 bytových domov zateplených a 17 nezateplených. To znamená, že viac ako 73% z celkového počtu bytových domov k 31.07.2018 je zateplených. Pre porovnanie v roku 2011 bolo zateplených menej ako 36% bytových domov. Tieto údaje nezahŕňajú informácie o všetkých bytových domoch, keďže nie všetci správcovia resp. spoločenstvá vlastníkov bytov vyplnili dotazník.

B. Možnosti novej bytovej výstavby

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

A 01/1 Stredný Čepeň – Prúdy I. 402 b.j.

A 02/2 Stredný Čepeň – Prúdy II. 80 b.j.

A 02/3 Horný Čepeň – Horný diel 38 b.j.

A 02/4 Horný Čepeň – Dolný diel 16 b.j.

A 05/17 Dolnomajerská 130 b.j.

B 01/B 02/2 Centrálna mestská zóna 110 b.j.

B 01/15 Dolnomajerská 72 b.j.

A 01/18 L1 Kasárenská 150 b.j.

A 03/19 L1 Kasárenská 130 b.j.
A 01/20 L8 Kasárenská 27 b.j.
A 01/21 L8 Kasárenská 34 b.j.
A 03/22 L8 Kasárenská 70 b.j.

1.1.1 Prehľad realizovanej výstavby od roku 2014 v meste Sereď:

V roku 2014 mesto Sereď vybuďovalo na Dolnomajerskej ul. 2 bytové domy so súpisným č. 4472/23C a 4473/23D s celkovou kapacitou 32 bytových jednotiek určené na rozvoj sociálneho bývania. Jedná sa o 26 jednoizbových a 6 dvojizbových bytov. Financovanie výstavby bolo zabezpečené predovšetkým zo Štátneho fondu rozvoja bývania a čiastočne z vlastných zdrojov.

V roku 2017 mesto odkúpilo bytový dom na Komenského ul. 4747/41A s celkovým počtom 24 bytových jednotiek. Jedná sa o 13 jednoizbových a 11 dvojizbových bytov. Na kúpu nehnuteľností boli použité finančné prostriedky mesta a úver z banky.

V rámci plánovanej výstavby bytových domov v lokalite na Kukučínovej ul. od roku 2013 do roku 2017 súkromný investor vybuďoval 2 bytové domy s celkovou kapacitou 105 bytových jednotiek. Zostáva realizovať výstavbu bytového domu so 65 bytovými jednotkami s termínom dokončenia v roku 2019 a výstavbu bytového domu s 55 bytovými jednotkami s termínom dokončenia v roku 2020.

V roku 2017 súkromný investor vybuďoval na Hviezdoslavovej ul. 9 bytových jednotiek a bola dokončená aj výstavba rodinných domov na Orechovej ul. v počte 6 rodinných domov.

V roku 2018 súkromný investor vybuďoval 9 bytových jednotiek na ul. M.R.Štefánika.

V roku 2017 bola schválená urbanistická štúdia „Polyfunkčná zóna Prúdy“ – Stredný Čepeň. Prírastok novovybudovaných bytov, v bytových a rodinných domoch spolu, sa odhaduje na 609.

Plánovaná je aj výstavba bytových jednotiek na Pažitnej ul., Fándlyho ul. a na ul. Vonkajší rad, všetko by mali realizovať súkromní investori.

Počet bytových domov vzrástol od roku 2013 o 7 a počet bytových jednotiek sa zvýšil o 178. Z toho 44 bytových jednotiek predstavujú garsónky a 1 izbové byty, počet 2-izbových bytov vzrástol o 84, 3-izbových bytov o 49 a jeden 4 izbový byt. Počet rodinných domov sa zvýšil od roku 2013 o 135, z toho 44 boli prestavby. Počet obyvateľov sa od roku 2012 do roku 2017 znížil o 522 ľudí.

Momentálne je v meste Sereď nedostatok bytov aj pozemkov určených na výstavbu individuálnej výstavby a bytových domov. Dopyt po vlastnom bývaní je veľký, ceny

narastajú. Je to spôsobené najmä príchodom zamestnancov firiem z priemyselného parku. Zamestnanci dochádzajúci za prácou do Serede zvyšujú dopyt po možnostiach bývania.

1.2 Analýza súčasného stavu

Analýza stavu a úrovne bývania v meste vychádza stále najmä zo štatistických údajov Sčítania obyvateľov, domov a bytov (SODB) v roku 2011 a z údajov poskytnutých z internej evidencie vedenej mestom Sereď. Podáva kvantitatívne a kvalitatívne údaje o domoch a bytovom fonde v meste. Údaje sú zhrnuté v tabuľkách na stranách č.11 až č.14.

Analýza zohľadňuje najmä:

a) vývoj a zhodnotenie stavu bytového fondu (počty bytov podľa druhu vlastníctva, správy a užívania v členení v bytových domoch, rodinných domoch)

b) kvalitatívnu stránku 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.)

1.2.1 Kvalitatívne údaje o bytovom fonde

V súčasnej dobe bytový fond mesta Sereď predstavuje 7 251 bytov v bytoch a rodinných domov.

Celkový počet bytových jednotiek k mesiacu júl 2018 je 4 229. Väčšina z bytov v bytových domoch je v správe dvoch veľkých správcovských spoločností a to v Našej domovej správy spol. s r.o., a Stavebného bytového družstva Sereď. Na stránke Ministerstva vnútra SR je so sídlom v Seredi zaregistrovaných 27 spoločností vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Všetkým bol zaslaný dotazník k tvorbe Programu rozvoja bývania v meste Sereď. Údaje v tabuľke č.1 sú získané len z 10 vyplnených dotazníkov preto sú uvedené počty len orientačné, majú informatívny charakter a pre analýzu nie sú relevantné.

Tabuľka č.1 Vyhodnotenie Dotazníka

A.1.1. - Byty podľa druhu vlastníctva				
Obecné	Družstevné	Fyzické osoby	Nezistené	Spolu
180	390	3529	130	4229

A.1.2.1. - Veková skladba BD	
Rok výstavby byt.domu	Počet
2018-2000	15
1990-1999	20
1980-1989	18

1970-1979	32
1969 a skôr	36

A.1.2.2. - Izbovitosť (doplniť počet)					
gars + 1	2	3	4+	Nezistené	Spolu
564	1027	2406	89	143	4229

A.1.2.2. - Obytná plocha (doplniť počet)					
do 25m ²	26m ² -40m ²	41m ² -55m ²	56m ² a viac	Nezistené	Spolu
179	293	951	2663	143	4086

A.1.2.3. - Spôsob vykurovania bytov (doplniť počet)				
CZT	Iné	Nezistené	Spolu	
2299	100	1830	2399	

A.1.2.5. - Údaje o počte zateplených bytov (doplniť počet)			
Zateplené	Nezateplené	Nezistené	Spolu
2183	213	1833	2396

A.2. - Využitie bytového fondu (doplniť počet)		
Trvalo obývané byty	Nezistené	Spolu
1836	2393	4229

A.2.3. - Priemerný počet osôb užívajúcich byt			
do 25m ²	26m ² -40m ²	41m ² -55m ²	56m ² a viac
1-3	1-3	2-3	3-4

V rokoch 2013 až 2018 bolo postavených 131 bytov v bytových domoch.

Celkový počet rodinných domov k mesiacu júl 2018 je 3 022. V porovnaní s rokom 2011 je to nárast o 410 domov. Nárast počtu rodinných domov negatívne ovplyvňuje hustotu zastavanosti. Ľudia v súčasnej dobe využívajú pozemok okolo domu skôr rekreačne ako úžitkovú pôdu, preto im stačí nižšia rozloha pozemkov.

Z hľadiska veku a kvalitatívnej úrovne bývania v roku 2009 bola 77% bytov v bytových domoch postavených v rokoch 1946 - 1990 (3196 bytov). Na ústredné diaľkové kúrenie bolo napojených 94% bytov v bytových domoch (3898). Zateplených bolo 9% bytového fondu v bytových domoch.

Z celkového počtu trvalo obývaných bytov v meste bývali občania:

- v 3838 bytoch (63%) primerane počtu izieb, kde počet miestností bytu bol rovnaký alebo iba o 1 väčší ako počet obyvateľov bytu,
- v 299 bytoch (5%) nadpriemerne, kde počet miestností bytu bol min. o 2 väčší ako počet obyvateľov bytu,

- v 1942 bytoch (32%) podpriemerne, kde počet miestností bytu bol menší ako počet obyvateľov bytu

Podľa Sčítania obyvateľstva, domov a bytov (SODB) v roku 2011 bolo v meste 6112 bytov, z toho 5935 obývaných. Z celkového počtu domov 2475 bolo 2332 obývaných, z toho 1893 rodinných domov.

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.

Toto sa týka aj bytových domov a stavieb vo vlastníctve mesta Sereď. Nejde iba o investíciu a opravu technických zariadení, ale aj o výmenu okien, podláh, kuchynského zariadenia a vybavenia kúpeľní, ktoré sú rokmi značne opotrebované a už neplnia svoju funkciu v takej miere ako by mali.

Obnova budov by sa mala zamerať na veľké opravy, výmenu a modernizáciu stavebných konštrukcií a technické zariadenia budov v nadväznosti na ich životnosť, vek a celkový stav budov a bytov. Túto obnovu realizovať podľa vopred zostaveného plánu údržby a opráv. Podmienkou úspešného realizovania obnovy je povedomie verejnosti o nevyhnutnosti starostlivosti o bytový fond. Preto je účelné do tohto procesu aktívne zapájať užívateľov domov a bytov a zvyšovať povedomie obyvateľov o nevyhnutnosti podporiť aj opravy a údržbu ich s aktívnym príchinením.

1.2.2 Technická vybavenosť bytov v bytových domoch

Z dotazníkov vyplnených od správcovských spoločností a Spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplýva, že na ústredné diaľkové kúrenie je napojených 2 299 bytov. Ostatné typy kúrenia (lokálne, individuálne) sú v počte 100.

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

Zateplené byty	2 183
Nezateplené byty	213

Tabuľka č.2: Obývanosť bytov podľa (SODB)2011

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		
Sereď	3158	1268	720	14	4532	72	100	95	73	65	174	0	23	40		111

Tabuľka č.3: Vlastníctvo bytov podľa (SODB) 2011

Územie	Byty																
	spolu	obývané															
		spolu	podľa formy vlastníctva					podľa počtu obytných miestností					podľa veľkosti obytnej plochy v m ²				
			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+	
Sereď	6112	5935	2931	1566	39	610	269	308	904	2887	866	675	955	3896	368	419	

Tabuľka č.4: Formy vlastníctva podľa (SODB) 2011

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		
Sereď	2475	2332	1893	294	25	1789	8	7	10	244	10	194	1542	151	164

Tabuľka č.5: Obývanosť podľa (SODB) 2011

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

Tabuľka č.6: Bytový fond

Prírastok bytového fondu v meste Sered' v období 2003 až 31.07.2018									
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
2003	73	20	6	1	4	3	16	0	23
2004	17	12	5	0	0	0	0	0	0
2005	24	20	4	0	0	0	0	0	0
2006	20	10	10	0	0	0	0	0	0
2007	22	13	9	0	0	0	0	0	0
2008	114	14	7	1	1	32	56	11	0
2009	91	8	8	2	13	39	31	0	0
2010	60	12	6	1	16	16	16	0	0
2011	22	22	8	0	0	0	0	0	0
2012	16	16	6	0	0	0	0	0	0
2013	20	23	3	0	0	0	0	0	0
2014	49	32	15	2	26	6	0	0	0
2015	23	32	9	0	0	0	0	0	0
2016	69	27	8	1	0	23	27	0	0
2017	55	23	9	3	14	22	4	1	0
2018	73	21	3	1	4	33	18	0	0
Spolu	748	305	116	12	78	174	168	11	23

Tabuľka č.7: Obývanosť podľa častí mesta

Obývané byty a domy podľa jednotlivých častí (2011)			
časť mesta	byty		domy
	spolu	v rodinnom dome	
Sered'	5935	1958	2332
<i>Horný Čepeň</i>	125	124	121
Horný Čepeň	125	124	121
<i>Sered'</i>	5810	1834	2211
Sered' - stred	2039	212	403
Dolný Čepeň	663	627	647
Pri štadióne	573	531	539
Sered' - pri Váhu	2139	124	268
Pri Niklovej huti	2	2	2
Priemyselný obvod	165	141	142
Účelové zariadenie	1	0	1
Za železnicou	0	0	0
Panské	1	1	1
Čepeň - priemyselný obvod	185	163	174

Pasienky	0	0	0
Poronda	8	7	8
Gazdovské role	3	3	3
Čirkevné role	0	0	0
Nový majer	31	23	23

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2011

1.2.3 Veľkostná kategorizácia bytov

Nasledujúca tabuľka prezentuje štruktúru bytov podľa podlahovej plochy v bytových domoch. Najviac bytov v meste Sereď disponuje plochou od 40 do 80 m². Zastúpené sú aj byty s plochou do 40 m² a viac ako 120 m².

Tabuľka č.8

Byty podľa celkovej podlahovej plochy – obývané v rodinných domoch				
Byty spolu	- 40 m ²	40 - 80 m ²	81 - 120 m ²	120+ m ²
1819	19	299	924	577

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2011

Pri bytových domoch boli najviac zastúpené byty s podlahovou plochou od 40 do 80 m². Ďalšou najpočetnejšou skupinou boli byty od 81 do 120 m².

Tabuľka č.9

Byty podľa celkovej podlahovej plochy – obývané v bytových domoch				
Byty spolu	- 40 m ²	40 - 80 m ²	81 - 120 m ²	120+ m ²
3427	225	2653	634	15

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2011

Z hľadiska počtu obytných miestností sú v meste najviac zastúpené byty s 3 obytnými miestnosťami. Druhou najväčšou skupinou sú 2 izbové byty. Byty s 5 a viac obytnými miestnosťami pripadajú na byty v rodinných domoch. Tie boli v roku 2011 zastúpené v počte 675.

2. Demografický vývoj a prognóza počtu obyvateľov mesta Sereď

Jedným zo základných faktorov charakterizujúcich akúkoľvek priestorovú jednotku je obyvateľstvo. Základom pre stanovenie potenciálneho trendu vývoja počtu obyvateľov je doterajší vývoj a súčasný stav obyvateľstva, jeho prirodzený a mechanický pohyb. Celkový pohyb obyvateľstva je výsledkom prirodzeného a migračného pohybu.

Prirodzený pohyb určujú populačné procesy súvisiace s rozmnožovaním a odumieraním obyvateľstva (pôrodnosť a úmrtnosť). Ukazovateľ prirodzený prírastok je rozdiel medzi živonarodenými a zomrelými.

Mechanický pohyb zahŕňa všetky priestorové zmeny a presuny obyvateľstva. Rozoznávajú sa štyri typy – migrácia, dochádzka a odchádzka za zamestnaním, dočasné zmeny pobytu, nepravidelné dočasné pohyby obyvateľstva. Najvýznamnejším vplyv na potreby bývania má migrácia, perspektívne aj dochádzka a odchádzka za zamestnaním. Základným ukazovateľom migrácie je objem migrácie (súčet imigrantov a emigrantov) a migračné saldo (rozdiel imigrantov a emigrantov).

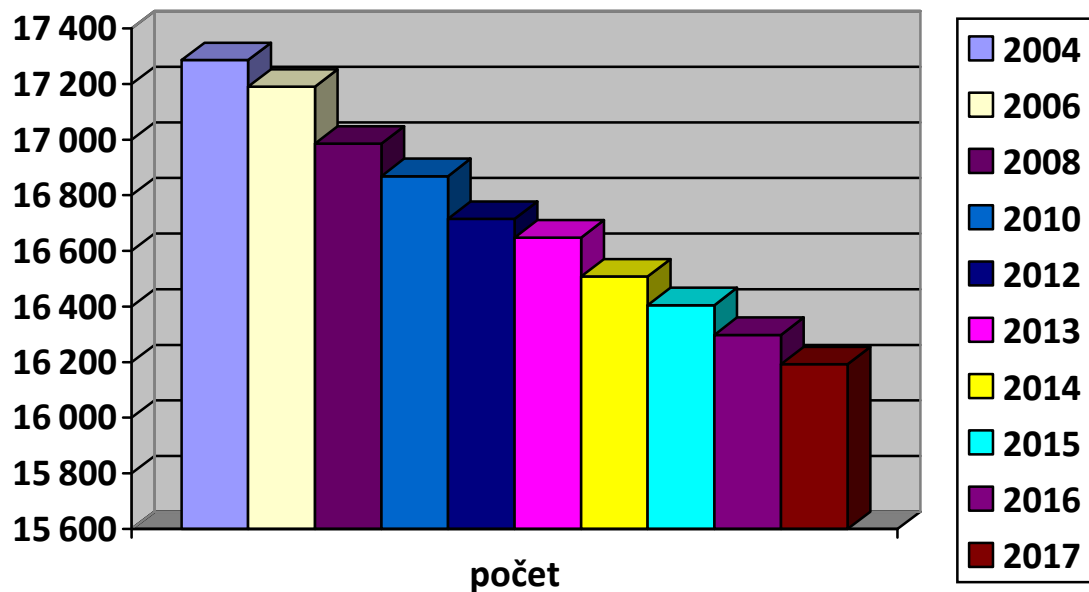
Demografický vývoj sa zo štatisticky sledovaných informácií dá pre jednotlivé obce analyzovať len v časových intervaloch daných Sčítaním obyvateľstva, bytov a domov (SOBD) a len v kategórii trvale bývajúce obyvateľstvo. Z hľadiska úvah o politike pre bývanie je to značná komplikácia, pretože bývajúce obyvateľstvo môže byť niekde početnejšie, v iných lokalitách naopak menej početné. Bývajúcich s prechodným pobytom nie je možné zistiť, nakoľko sa nedodržiava zákon o hlásení pobytu obyvateľstva. Z uvedeného dôvodu je možné pracovať len s odhadmi.

Pre zisťovanie potrieb bývania sú základnou jednotkou domácnosti – ich počet, veľkosť a štruktúra. Vývoj a stav sa dá zistiť zas len podľa SOBD, pre ktoré je domácnosť základnou sčítacou jednotkou.

Tabuľka č.10: Demografický vývoj počtu obyvateľov mesta Sereď

Rok	Počet obyvateľov
2004	17 286
2005	17 224
2006	17 191
2007	17 045
2008	16 986
2009	16 912
2010	16 869
2011	16 801
2012	16 715
2013	16 648
2014	16 508
2015	16 405
2016	16 298
2017	16 193
Jún 2018	16 115

Graf č.1: Demografický vývoj počtu obyvateľov mesta Sereď



Pokles obyvateľov v meste Sereď je spôsobený najmä nedostatkom vhodných lokalít na výstavbu bytových domov a individuálnej bytovej výstavby. Migráciu obyvateľstva ovplyvňuje ekonomická situácia z dôvodu veľkému nárastu cien na trhu nehnuteľností, ktorý bol spôsobený príchodom veľkých investorov do mesta Sereď. Migráciu obyvateľstva podmieňuje aj bezpečnostná situácia v mieste trvalého bydliska a kvalita životného prostredia.

Zastavenie poklesu počtu obyvateľov v meste môžeme zabezpečiť zvýšením pocitu bezpečnosti obyvateľov v mieste trvalého bydliska, zlepšením kvality životného prostredia. V súčasnosti je badateľné zlepšenie ekonomicko-finančnej situácie obyvateľov. Pre zastavenie poklesu počtu obyvateľov je však nevyhnutné vytvorenie lokalít na výstavbu obytných domov a individuálnej bytovej výstavby.

2.1 Vývoj počtu obyvateľov mesta

Podľa údajov evidencie obyvateľstva malo k 31.12.2011 mesto 16 801 obyvateľov, z toho 8 650 žien a 8 151 mužov. K 31.12.2017 malo mesto 16 193 trvale bývajúcich obyvateľov, z toho 8 300 žien a 7 893 mužov. Zaujímavý je aj údaj z 31.7.2018 keď malo mesto 16 115 trvale bývajúcich obyvateľov, z toho 8 259 žien a 7 856 mužov. Za prvých 7 mesiacov roku 2018 teda nastal pokles až o 78 trvale bývajúcich obyvateľov, z toho o 41 žien a o 37 mužov.

Tabuľka č.11: Vývoj počtu obyvateľov

Rok	Počet obyvateľov k 31.12.		Rozdiel oproti predchádza. obdobiu v %	Priemerný ročný prír. stok
	abs.	v %		
1828	5936	-	-	-
1880	5926	-	-	-
1910	6367	100	-	-
1921	6350	99,7	-0,3	-
1940	6962	109,6	9,9	-
1948	6548	94,1	-15,6	-
1961	9115	139,2	45,1	-
1970	11392	125,0	-14,2	-
1980	16071	141,1	16,1	-
1991	16612	100	-	-
SODB 2001	17406	104,8	-5,1	-
2006	17350	99,7	-0,7	-56
2007	17169	99,0	0,5	-181
2008	17074	99,4	0,0	-95
2009	16977	99,4	-0,1	-97
2010	16857	99,3	0,4	-120
2011	16801	99,7	-0,2	-56
2012	16715	99,5	0,1	-86
2013	16648	99,6	-0,4	-67
2014	16508	99,2	0,2	-140
2015	16405	99,4	0,0	-103
2016	16298	99,3	0,0	-107
2017	16193	99,4	0,	-105

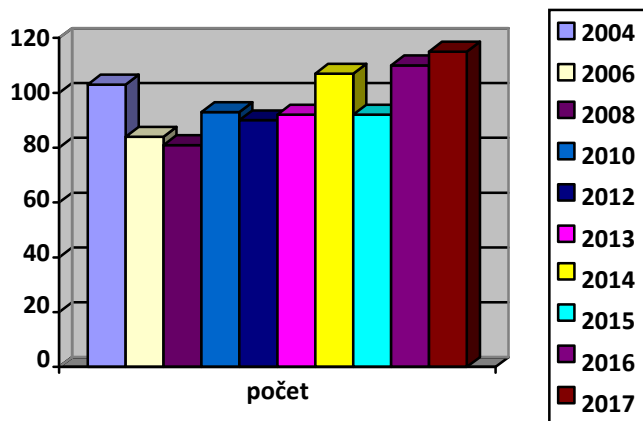
V rokoch 1991 – 2001 bolo mesto najdynamickejšie rastúcim mestom v Trnavskom kraji. V ďalších rokoch sa rast počtu obyvateľov zastavil a následne začal klesať. Súčasný počet obyvateľov mesta je už teraz nižší ako v roku 1991. Ich počet od roku 2001 poklesol o 1 213 obyvateľov.

Súčasný životný štýl väčšiny mladých ľudí je založený na tzv. „single štýl“, čo znamená, že mladí ľudia dávajú prednosť kariére pred rodinou a v tejto súvislosti sa znižuje aj počet sobášov.

Tabuľka č.12: Demografický vývoj sobášnosti mesta Sered'

Rok	Sobášnosť
2004	103
2005	74
2006	84
2007	81
2008	81
2009	39
2010	93
2011	89
2012	90
2013	92
2014	107
2015	92
2016	110
2017	115
Jún 2018	54

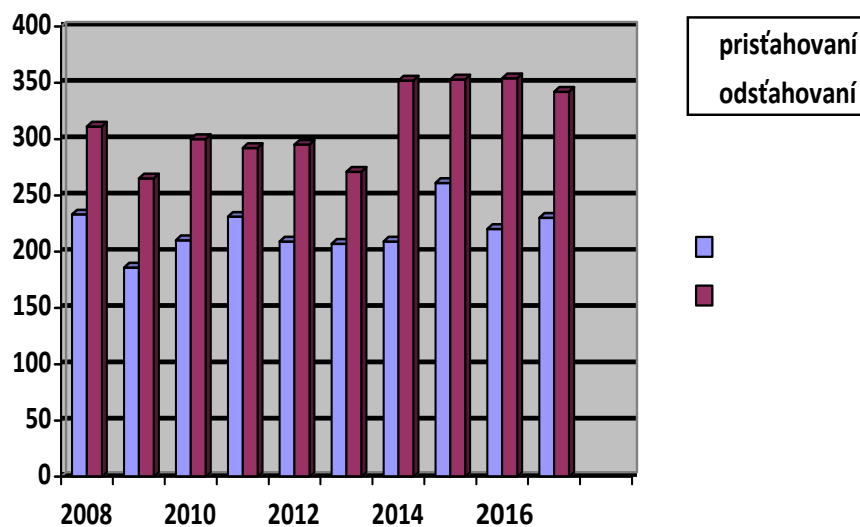
Graf č.2: Demografický vývoj sobášnosti mesta Sered'



Tabuľka č.13: Prehľad prísťahovaných a odsťahovaných v meste Sereď

Rok	Prísťahovaní	Odsťahovaní	Rozdiel
2008	233	311	-78
2009	186	265	-79
2010	210	300	-90
2011	231	292	-61
2012	209	295	-86
2013	207	271	-64
2014	209	352	-143
2015	261	353	-92
2016	220	354	-134
2017	230	342	-112
Jún 2018	116	189	-73

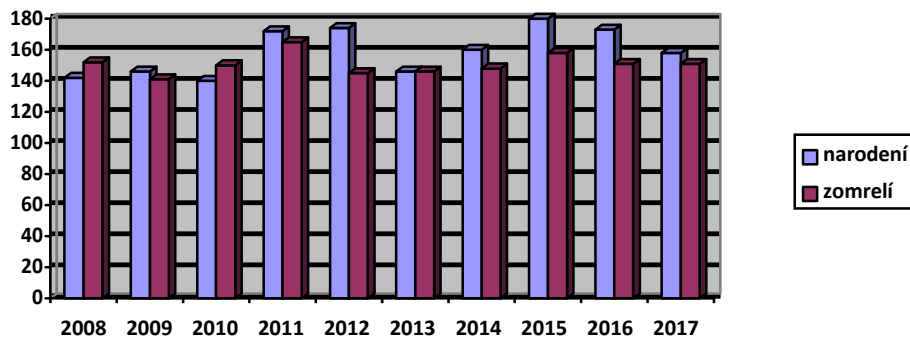
Graf č.3: Prehľad prísťahovaných a odsťahovaných v meste Sereď



Tabuľka č.14: Narodení a zomrelí v meste Sereď

Rok	Narodení	Zomrelí	Rozdiel
2008	142	152	-10
2009	146	141	5
2010	140	150	10
2011	172	165	7
2012	174	145	29
2013	146	146	0
2014	160	148	12
2015	180	158	22
2016	173	151	22
2017	158	151	7
Jún 2018	61	73	-12

Graf č.4: Narodení a zomrelí v meste Sered'



V populácii mesta Sered' dochádza k procesu starnutia obyvateľstva, tak ako v celej spoločnosti. Celkový úbytok obyvateľstva je spôsobený tak prirodzeným úbytkom ako i mechanickým, avšak s väčším podielom zvýšenej migrácie z mesta. Je predpoklad, že úbytok obyvateľov mesta sťahovaním do okolitých obcí môže naďalej pokračovať, nakoľko pozemkov určených pre výstavbu je málo a ich cena neustále narastá. Taktiež čo sa týka bytov, dopyt prevyšuje ponuku, čo má za následok neustále zvyšovanie cien.

2.2 Prognóza počtu obyvateľov mesta Sered' do roku 2025

Populačné procesy sa nedajú nikdy presne určiť a možno ich len s určitou pravdepodobnosťou predpokladať.

Hlavné výsledky prognózy sú:

- počet obyvateľov bude stúpať veľmi pomaly
- starnutie obyvateľstva sa zrýchli
- priemerná veľkosť domácnosti klesne
- výrazne narastie počet 1-členných domácností
- zvýši sa počet odsťahovaných

3. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania

Rozvoj bytovej politiky zabezpečujú viaceré sektory, predovšetkým štát prostredníctvom dotácií zo štátneho fondu rozvoja bývania, verejný sektor miestnej samosprávy vytváraním vhodných podmienok pre rozvoj bývania, podnikateľský sektor a obyvatelia formou individuálnej bytovej výstavby.

V súčasnom období je v meste Sereď nedostatok bytov najmä v oblasti nájomných bytov, nedostatok nízko nákladových bytov, výstavbu ktorých zabezpečuje samospráva. Vzhľadom na nedostatok vhodných lokalít sa dá povedať, že stagnuje aj individuálna bytová výstavba.

Program rozvoja bývania sa nezaobera ubytovacími zariadeniami krátkodobého charakteru, ktorými sú hotely, penzióny, apartmány, ubytovne, ubytovanie v súkromí a pod.

3.1 Sociálna politika mesta

Súčasná trhovo orientovaná ekonomika vidí bytovú politiku v podmienkach trhu s bytmi ako reálny problém, ktorý si vyžaduje nevyhnutné zásahy a podporu štátu. Nízkopríjmové rodiny a narastajúce nájomné vo všetkých nájomných formách vlastníctva, vytvára potrebu riešenia niektorých skupín obyvateľstva. V spoločnosti vždy existujú určité skupiny obyvateľstva, ktoré si nedokážu, alebo len s problémami dokážu zabezpečiť zodpovedajúce bývanie vlastnými silami. Vždy ide o sociálne najslabšie vrstvy obyvateľstva. Toto znevýhodnené postavenie v spoločnosti môže byť prechodného charakteru a súvisí napr. s určitými fázami životného a rodinného cyklu, so zdravotným handicapom, alebo na druhej strane môže mať aj trvalý charakter, vyplývajú teda zo sociálne ekonomického zaradenia občana.

Obyvateľstvo nášho mesta, na ktoré je potrebné sústrediť pozornosť možno rozčleniť do niektorých skupín. Patria sem:

- a) **mladé rodiny** - sú kategóriou, ktorej je potrebné zabezpečiť dostupné štartovacie byty, hlavne ide o nájomné byty. Mladé rodiny patria do prioritnej skupiny, pretože napriek všetkým spoločenským zmenám, rodina je základ spoločnosti. Cieľom samosprávy je teda vytvoriť podmienky pre udržanie si produktívnej časti obyvateľstva a to nielen dostatočnou ponukou bývania, ale tiež napr. ponukou kvalitného vzdelania detí, uplatnením sa na trhu práce a zároveň tvorba spoločenských podmienok pre udržanie si mladých obyvateľov.
- b) **Seniori** sú vzhľadom na celoslovenské tendencie starnutia obyvateľstva obzvlášť naliehavou otázkou. Súčasná sieť foriem bývania určeného seniorom sa javí ak nepostačujúca. Je potrebné realizovať aktivity zamerané na podporu vzniku nových typov bývania pre seniorov. Východiskovým kritériom tvorby dostupného bývania pre seniorov zo strany mesta, sú príjmové možnosti tejto skupiny obyvateľov. Možno vhodnou formou do budúcnosti by bol malometrážne nájomné byty, za ktoré by vedeli uhrádzať náklady na bývanie.
- c) **Nízkopríjmové skupiny obyvateľov** - ide o ľudí rôznych vekových skupín. Mesto by malo využívať podporu štátu s cieľom, vytvoriť dostupné bývanie pre tieto skupiny, ktoré sú schopné krátkodobo alebo dlhodobo uhrádzať zo svojho príjmu. Uvedenie tejto myšlienky do reality predpokladám zariadenie novej, mestskej ubytovne

- d) **Občania ťažko zdravotne postihnutí.** Požiadavky na bývanie tejto skupiny obyvateľov sú čiastočne naplnené v rámci komplexnej bytovej výstavby. Je však potrebné hľadať nové formy rozšírenia ponuky bytov prispôbovaných občanom s ťažkým zdravotným postihnutím. Z toho dôvodu je potrebné rokovať a pripraviť takéto možnosti s organizáciami zastrešujúcimi občanov so zdravotným postihnutím a súkromným sektorom zabezpečujúcim výstavbu alebo rekonštrukciu bytov
- e) **Osamelí rodičia s deťmi** patria k cieľovým skupinám, ktoré je potrebné riešiť vzhľadom k tomu, že sa jedná o bývanie s maloletými deťmi. Preto je potrebné venovať im pozornosť aj v budúcich zámeroch
- f) **Bezdomovci** - táto skupina obyvateľov si okrem poskytnutia krátkodobého ubytovania vyžaduje aj intenzívnu sociálnu prácu zameranú na ich resocializáciu a opätovné plnohodnotné zapojenie do aktívneho života tak pracovného ako i spoločenského. Problematika bezdomovstva už dávno neznamená riešenie zamerané „iba na bývanie“, ale je chápaná ako vážna forma sociálneho vylúčenia a prináša so sebou súvislosti v sociálnej oblasti spojené aj so zamestnaním

Alternatívy a návrhy riešení bývania pre osobitné rizikové skupiny obyvateľov mesta sú riešené aj v navrhovanom Komunitnom pláne sociálnych služieb mesta Sereď na roky 2019-2023.

Do kategórie sociálneho bývania možno zahrnúť:

- a) nájomné byty vo verejnom nájomnom bytovom sektore vrátane malometrážnych bytov určených napr. ako prvé bývanie pre mladé rodiny s tým, že nárok na takéto bývanie budú mať len domácnosti do stanovenej výšky príjmov,
- b) byty a iné formy bývania pre domácnosti s nízkymi príjmami a skupiny so špecifickými potrebami, ako napr. byty pre občanov v sociálnej núdzi, s ťažkým zdravotným postihnutím, osamelých rodičov starajúcich sa o maloleté deti, mnohohodetné rodiny, občanov po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy, občanov s problémami sociálneho začlenenia a občanov bez prístrešia,
- c) byty nižšieho štandardu pre neplatičov nájomného a pre marginalizované skupiny obyvateľstva,
- d) byty pre bývanie starších ľudí, pričom sa bude vychádzať s majetkových pomerov budúcich užívateľov.

Pre veľmi úzko špecifikované sociálne ohrozené či vylúčené skupiny obyvateľstva je bytová otázka zabezpečená vo forme zariadení sociálnych služieb. Medzi tieto zariadenia je možné zaradiť napríklad detské domovy, domovy dôchodcov, domovy sociálnych služieb, útulky atď. Zariadenia sociálnych služieb neslúžia primárne k zabezpečeniu bývania, ich prioritou je poskytovanie sociálnych služieb.

4. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

4.1 Sociálno-ekonomické podmienky rozvoja 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 nutné spolupráca s vyšším územným celkom. Ide najmä o formy bývania ako nájomné byty, zariadenia opatrovateľskej služby, domov dôchodcov, domov sociálnych služieb, byty pre telesne postihnutých, útulok pre občanov bez prístrešia, byty pre sociálne slabých obyvateľov a iné.

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.

Vzhľadom na špecifické disproporcie medzi potrebami a veľkostnou štruktúrou súčasného bytového fondu, vývoj štruktúry druhov 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:

- a) jednoizbové byty pre mladých jednotlivcov a dôchodcov
- b) dvojizbové štartovacie byty pre mladé rodiny a byty pre seniorské páry
- c) byty s nižším štandardom pre sociálne slabších

Jedným z ukazovateľov schopnosti obyvateľstva postarať sa o svoje bývanie je posilňovanie sociálnej istoty a ekonomickej sily obyvateľstva. O tejto skutočnosti vypovedajú informácie o vývoji plátov.

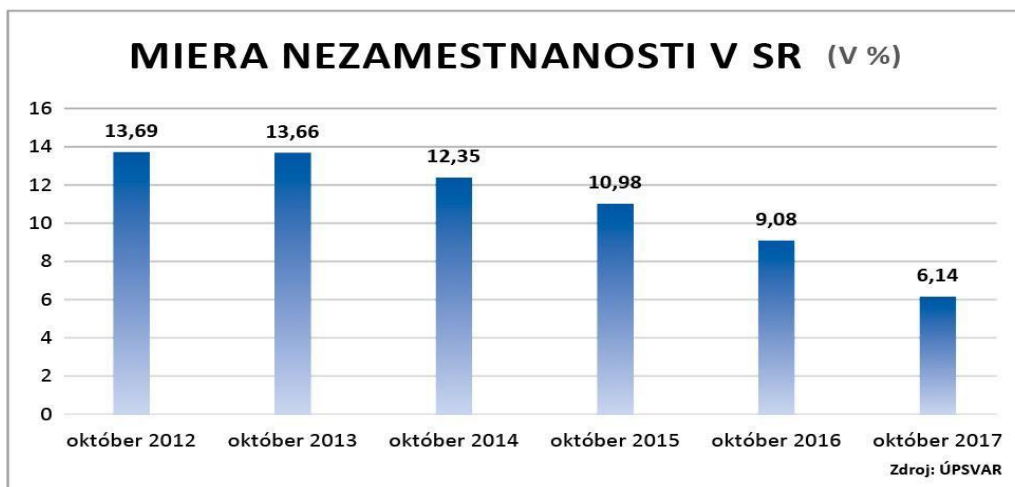
Tabuľka č. 15: Vývoj priemernej mesačnej mzdy podľa Štatistického úradu SR (v €)

Rok	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Priemerná mesačná mzda v HN	954	912	883	858	824	805	786	769

Zdroj: Štatistický úrad SR

V posledných rokoch nedošlo iba k nárastu miezd ale vzrástol aj počet zamestnaneckých príležitostí. Nezamestnanosť v meste Sered' klesá a v súčasnosti je aj vďaka novým pracovným príležitostiam najnižšia na Slovensku:

Graf č.5: Nezamestnanosť v SR



Tabuľka č.16: Stav uchádzačov o zamestnanie (mesto Sered')

Stav UoZ	Sered'	
	spolu	z toho ženy
k 31.12.2011	627	322
k 31.12.2012	630	342
k 31.12.2013	571	330
k 31.12.2014	518	298
k 31.12.2015	524	304
k 31.12.2016	344	205
k 31.12.2017	234	146
k 30.06.2018	272	172

Zdroj: Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny, Sekcia ekonomiky, odbor metodiky informačných systémov, Oddelenie štatistik a zberu údajov.

Miera nezamestnanosti sa odvíja od EAO (ekonomicky aktívne obyvateľstvo). EAO sa štatisticky na úrovni miest a obcí Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny nevedie.

4.2 Bytový fond mesta

Mesto Sered' momentálne disponuje 12 sociálnymi bytmi, 87 bytmi určenými na sociálne bývanie, 24 nájomnými bytmi a 15 mestskými bytmi. Z celkového počtu bytov 4 229 v meste Sered' je vo vlastníctve mesta 138. Nárok na byt má iba občan s trvalým pobytom v meste Sered'. Sociálne byty a mestské byty sa pridelujú na základe odporúčania príslušnej komisie. Byty určené na sociálne bývanie a nájomné byty sa losujú z aktuálnych uchádzačov o byt. Postup pri pridelovaní bytov upravujú všeobecne záväzné nariadenia.

Sociálne byty sa nachádzajú na Trnavskej ceste a v roku 2017 o ne prejavili záujem 4 občania, v roku 2018 to boli zatiaľ 2 občania.

Byty určené na sociálne bývanie sa nachádzajú v počte 64 na Dolnomajerskej ul. a 23 na Čepenskej ul. V roku 2017 si žiadosť o poskytnutie bývania podalo 48 občanov, v roku 2018 to bolo zatiaľ 17 občanov.

Mesto je vlastníkom aj 24 nájomných bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome na Komenského ul. V roku 2017 požiadalo o poskytnutie tohto nového typu bývania 63 občanov a v roku 2018 to bolo zatiaľ 20 občanov.

4.2.1 Prideľovanie bytov vo vlastníctve mesta

V roku 2013 sa losoval 1 byt na Dolnomajerskej ul. a 2 byty na ul. Čepenská.

V roku 2014 sa losoval 1 byt na Čepenskej ul. a 35 bytov na Dolnomajerskej ul. (október 2014 veľké losovanie o 32 bytov).

V roku 2015 sa losovali 3 byty na Dolnomajerskej ul.

V roku 2016 sa losovalo 6 bytov, všetky byty sa nachádzali na Dolnomajerskej ul.

V roku 2017 sa losovalo celkovo o 32 bytov. Išlo o 2 byty na Čepenskej ul., 5 bytov na Dolnomajerskej ul. a 25 novonadobudnutých bytov na Komenského ul. (jún 2017 veľké losovanie o 24 bytov). Taktiež bol pridelený 1 sociálny byt na Trnavskej ul.

V roku 2018 sa k 31. 08. losovalo 9 bytov. Z toho 3 byty boli na Komenského ul., 1 byt na Čepenskej ul. a 5 bytov na Dolnomajerskej ul.

4.3 *Možnosti financovania a obnovy mestských nájomných bytov*

Pri vymedzovaní miery účasti mesta v procese tvorby bytového sektoru program vychádza zo základných ekonomických teórií. Mesto vstupuje na bytový trh najmä tam, kde trh zlyháva a 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 Seredi 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 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 obec pre poskytnutie podpory na:

- a) obstaranie (kúpa a výstavba) nájomného bytu v rodinnom dome, bytovom dome polyfunkčnom dome alebo nebytovej budove,
- b) modernizáciu bytového domu,

- c) odstránenie systémovej poruchy bytového domu,
- d) zateplenie bytovej budovy (RD, BD),
- e) výstavbu, zateplenie a obnovu/modernizáciu zariadenia sociálnych služieb.

Zariadením sociálnych služieb sa rozumie:

- a) zariadenie podporovaného bývania
- b) zariadenie pre seniorov
- c) domov sociálnych služieb
- d) špecializované zariadenie pre osoby ZŤP

Vyhláška stanovuje maximálnu výšku podpory pre výstavbu a kúpu nájomného bytu, maximálnu výšku podpory v EUR/m² podlahovej plochy bytu pri modernizácii bytového domu a odstránení systémovej poruchy bytového domu a výšku podpory v EUR/m² zateplenej plochy rodinného domu a bytového domu.

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

- a) obec,
- b) vyšší územný celok,
- c) bytové družstvo,
- d) správcu bytového domu,
- e) spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- f) 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 správnej rade neziskovej organizácie ich zastupuje nadpolovičný počet členov.

Základné podmienky pre dotácie na obstaranie nájomných bytov:

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

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

V súčasnej dobe v Seredi rieši nájomné bývanie Všeobecné záväzné nariadenie mesta Sered' č.3/2017, ktorým sa upravuje postup poskytovania nájomného bývania v bytovom dome na Komenského ulici v Seredi a Všeobecné záväzné nariadenie mesta Sered' č.7/2014 ktorým sa upravuje postup poskytovania sociálneho bývania v meste Sered'.

5. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery mesta Sereď

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 bývania.

Územný plán mesta Sereď bol schválený uznesením MsZ v Sereďi č. 192/2015 zo dňa 12.11.2015 a VZN č.7/2015 bola vyhlásená záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie Územný plán mesta Sereď. V súčasnej dobe má 4 zmeny a doplnky.

Predpokladáme, že rovnako ako v posledných rokoch aj v navrhovanom období do roku 2023 sa bude potreba nových bytov uspokojovať približne rovnakým podielom bytov v bytových domoch a bytov v rodinných domoch. 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.

Rozvojové ciele mesta boli schválené v zadaní pre územný plán – pre predpokladaný počet 17 250 obyvateľov mesta v roku 2025 a pre dosiahnutie obývanosti 2,3 obyvateľa/1 byt bude do roku 2025 potrebný celkový počet 7500 trvale obývaných bytov, t.j. pri zachovaní súčasného podielu neobývaných bytov je do roku 2025 potrebné postaviť približne 1100 bytov. Na základe doterajšieho vývoja predpokladáme, že k cieľovému roku 2025 budú niektoré obytné lokality len rozostavané, preto bolo v súlade so zadaním potrebné pripraviť obytné plochy väčšie o primeranú urbanistickú rezervu.

Územie mesta je pre štatistické účely rozdelené v územnom pláne na 8 urbanistických obvodov (UO), ohraničených v grafickej časti územného plánu (s minimálnymi úpravami hraníc oproti predchádzajúcemu územnému plánu, aktualizovanému v roku 2004).

Možnosti novej bytovej výstavby, na plochách, navrhnutých územným plánom v jednotlivých UO sú nasledovné:

Tabuľka č. 17: Možnosti novej bytovej výstavby v meste Sereď

Číslo urbanistického obvodu	Forma byt. výstavby	Návrh ÚPN prírastok počtu bytov	Úbytok počtu bytov do r.2025	Spolu prírastok - úbytok	Prírastok počtu bytov v UO
1	bytové domy	+10	0	+10	0
	rodinné domy	0	-10	-10	
2	bytové domy	+250	+	+250	+250
	rodinné domy	+5	-5	0	

3	bytové domy	+170	0	+170	+170
	rodinné domy	+6	-6	0	
4	bytové domy	+350	0	+350	+810
	rodinné domy	+460	0	+460	
5	bytové domy	0	-7	-7	+153
	rodinné domy	+160	0	+160	
6	bytové domy	0	-8	-8	-33
	rodinné domy	0	-25	-25	
7	bytové domy	0	0	0	0
	rodinné domy	0	0	0	
8	bytové domy	0	0	0	0
	rodinné domy	0	0	0	
1-8	bytové domy	+780	-15	765	
	rodinné domy	+631	-46	585	
Spolu		+1411	-61	1350	

Pri výbere nových obytných plôch boli zohľadnené najmä tieto kritériá:

- a) poloha v priamom kontakte so súčasnými obytnými plochami,
- b) väzby na vybavenostnú kostru mestskej štruktúry a na rekreačné zázemie,
- c) možnosti napojenia na technickú infraštruktúru,
- d) poloha s minimálnymi nepriaznivými vplyvmi dopravy, výroby a pod.

Mesto Sereď má pripravený projekt na realizáciu „Sociálne byty v Seredi – Nadstavba“ /nastavba 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. Taktiež vyvstáva v meste potreba realizácie výstavby nájomných domov s bezbariérovými bytmi pre zdravotne postihnutých občanov.

Alternatívy a návrhy riešení bývania pre osobitné rizikové skupiny obyvateľov mesta sú riešené aj v navrhovanom Komunitnom pláne sociálnych služieb mesta Sereď na roky 2019-2023.

Na realizáciu týchto projektov je potrebný súhlas Mestského zastupiteľstva s realizáciou uvedených investícií a schválenie finančných prostriedkov v rozpočte mesta potrebných na ich realizáciu.

6. SWOT analýza rozvoja bývania v meste Sereď

SWOT analýza poskytuje hodnotenie silných a slabých stránok územia, príležitostí a ohrozením umožňuje rýchly prehľad východiskovej situácie územia pred formulovaním stratégie. Analýza silných a slabých stránok sleduje súčasný stav z hľadiska vnútorných faktorov, odhaľuje, čo v meste máme pozitívne a negatívne. Silnou stránkou územia sú jeho prirodzené dispozície a akákoľvek konkurenčná výhoda. Slabou stránkou je to, čo je v území nedostatočné, alebo čo sa robí nedostatočne v porovnaní s inými.

Analýza príležitostí a ohrození sa zameriava na budúci rozvoj regiónu z hľadiska vonkajších faktorov, určuje možnosti rozvoja a riziká, s ktorými treba rátať. Príležitosťou územia je akýkoľvek pozitívny trend, ktorý môže byť impulzom pre jeho ďalší rozvoj v prípade, že sa nájdu zdroje na jeho realizáciu a bude oň záujem. Ohrozením územia sú akékoľvek nevýhodné trendy alebo smery vývoja na úrovni regionálnej, národnej či celoslovenskej.

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> • aktuálny územný plán • systematické riešenia rozvoja mesta <p>Lokality a infraštruktúra</p> <ul style="list-style-type: none"> • vybudované inžinierske siete pre existujúcu bytovú zástavbu • pripravené inžinierske siete pre rozvoj mesta <p>Bytový fond</p> <ul style="list-style-type: none"> • bytový fond prevažne v súkromnom vlastníctve • prejavená snaha vlastníkov bytov o realizáciu opatrení zameraných na energetické úspory (v poslednom období zateplovanie bytov) • 63% obyvateľov žije v bytoch primeranej veľkosti <p>Iné</p> <ul style="list-style-type: none"> • výhodná poloha mesta (dobré podmienky pri dochádzke za prácou) • najnižšia nezamestnanosť v rámci SR • pestrá ponuka voľno-časových aktivít • existujúce lokality pre rozvoj zamestnanosti 	<ul style="list-style-type: none"> • malé množstvo pozemkov vo vlastníctve mesta na rozvoj bývania • vysoké ceny pozemkov • nedostatok lokalít s dostatočnou kapacitou pre rozvoj bývania • 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 <p>Existujúci bytový fond</p> <ul style="list-style-type: none"> • 32% obyvateľov žije v bytoch, kde počet osôb prevyšuje počet izieb • problematická údržba bytového fondu a jeho okolia (nedostatočný fond opráv a údržby vytváraný vlastníckmi bytov) <p>Nová bytová výstavba</p> <ul style="list-style-type: none"> • nedostatok finančných prostriedkov na bytovú výstavbu tak u občanov

	<p>ako i mesta</p> <ul style="list-style-type: none"> • nepochopenie občanov, že mestské byty sú iba štartovacie <p>Sociálne bývanie</p> <ul style="list-style-type: none"> • nedostatočná kapacita zariadenia pre seniorov a domova sociálnych služieb • nedostatok dostupných bytov pre dôchodcov • značný počet ľudí v sociálnej núdzi, najmä z rómskych marginalizovaných skupín • nedobudovaná trvalá záchytná sieť pre ľudí bez domova a v krízovej sociálnej situácii • chýbajúce ubytovacie zariadenie pre ľudí v sociálnej núdzi (nízkoštandardné byty, nízko prahové ubytovanie, útulok pre matky s deťmi, bývanie pre bezdomovcov, ubytovňa pre neplatičov) <p>Kvalita prostredia</p> <ul style="list-style-type: none"> • nedostatok finančných zdrojov na zvýšenie úrovne čistoty mesta • nedostatok parkovacích a garážových miest • nedostatočná bezpečnosť • neohľaduplné správanie sa susedov a obyvateľov • drogová závislosť mladých ľudí
<p>Príležitosti</p> <ul style="list-style-type: none"> • uchádzať sa o možnosť čerpať finančné prostriedky tak dotáciu ako i úver zo štátneho fondu rozvoja bývania • uchádzať sa o možnosť čerpať finančné prostriedky zo štrukturálnych fondov EÚ • rast zamestnanosti • rozvoj podnikateľských aktivít v regióne 	<p>Ohrozenia</p> <ul style="list-style-type: none"> • proces starnutia obyvateľstva • zvyšovanie komunit v sociálnej núdzi, najmä rómskych • ukončenie deregulácie ceny nájomného v bytoch (dopad na špecifické skupiny) • benevolentný prístup vlastníkov

<ul style="list-style-type: none"> • prílev zahraničných aktivít v regióne • rast kúpyschopnosti obyvateľov • možnosť vytvárania verejno-súkromných partnerstiev na výstavbu • rast ponúk ďalších služieb • rozširujúca sa ponuka hypotekárnych úverov • možnosť rekonštrukcie nevyužitých nebytových priestorov • možnosť využívania obnoviteľných zdrojov • príprava výziev v oblasti podpory bývania cez projekty financované z prostriedkov EÚ 	<p>bytov k údržbe bytových domov ako i obytnému prostrediu</p> <ul style="list-style-type: none"> • meniaci sa legislatíva štátu /znižovanie dotácie a prémie na stavebné sporenie/ • bytové domy postavené z materiálov, ktoré vyžadujú vysokú energetickú náročnosť na vykurovanie • znížený dopyt po nových bytoch v dôsledku možnej finančno-hospodárskej krízy • možný nárast nezamestnanosti
--	--

B. PROGRAMOVÁ ČASŤ

7. Rámcové ciele 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 špecifické cieľové skupiny.

V oblasti kvality bývania je jednou z prvoradých úloh zlepšiť technický stav jestvujúceho 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. 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.)

7.1 Kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov

IBV Kasárenská 66 rodinných domov

Štúdia navrhuje v území 66 rodinných domov v štruktúre samostatne stojacich a radových domov. Pri obložnosti 3,5-4 obyvateľa na 1 bytovú jednotku je to 231 – 264 obyvateľov.

Potrebné vybudovať technickú infraštruktúru.

IBV Trnavská – Kasárenská 2 112 rodinných domov

Štúdia navrhuje v území 14+98=112 rodinných domov v štruktúre samostatne stojacich.

Pri obložnosti 3,5-4 obyvateľa na 1 bytovú jednotku je to 392 – 448 obyvateľov.

Pre dimenzovanie uvažuje štúdia s 392 obyvateľmi.

Potrebné vybudovať technickú infraštruktúru.

Polyfunkčná zóna Prúdy 609 bytov v bytových a rodinných domoch

Počet obyvateľov v riešenom území, po dokončení všetkých etáp jeho výstavby, sa odhaduje na 1827 a prírastok novovybudovaných bytov, v bytových a rodinných domoch spolu, sa odhaduje na 609. Štúdia predpokladá, že v každom byte budú bývať v priemere 3 obyvatelia.

Potrebné vybudovať technickú infraštruktúru.

Tabuľka č.18: Etapy výstavby Polyfunkčnej zóny Prúdy

Etapa výstavby	Prírastok RD	Prírastok bytov v BD	Prírastok počtu bytov spolu	Prírastok počtu obyvateľov riešeného územia
I.	53	0	53	159
II.	25	115	140	420
III.	47	0	47	141
IV.	38	230	268	804
V.	52	0	52	156
VI.	38	0	38	114
VII.	11	0	11	33
spolu	264	345	609	1827

Koeficient obývanosti bytov v meste klesol z 3,08 v roku 2001 na 2,58 v roku 2015. V období do roku 2025 v súlade so všeobecným trendom a kvalitatívnou úrovňou bývania vo vyspelých štátoch predpokladáme **d'alsie 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
v roku 2 025 2,30 obyv./ 1 byt

7.2 Ciele v obnove bytového fondu a revitalizácia obytného prostredia

Rozvoj bývania a zvyšovanie kvality bývania súvisia s lokálnou ekonomickou a sociálnou situáciou obyvateľstva a s postupom urbanizácie a investičného rozvoja v meste. Podmienkou úspešného rozvoja bytového trhu v meste bude, aby zo strany samosprávy boli využité všetky potrebné spôsoby plánovania a miestne nariadenia v súlade so štátnou legislatívou. Previazanosť občan, štát, obec a súkromný sektor by mali vytvoriť priaznivé podmienky pre rozvoj bývania. V trhovom hospodárstve primárnou zodpovednosť a starostlivosť za obstaranie vlastného bývania nesie občan.

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.

V rokoch 2019 – 2023 bude mesto Sereď pokračovať v činnostiach tak, ako to bolo v predchádzajúcich rokoch, t.j.:

- vo výsadbe kvetín a drevín podľa potreby
- obmieňaní drobnej architektúry – lavičiek, smetných nádob a nádob na psie exkrementy
- nové detské ihriská sa nechystáme budovať, ale zameriame sa na obmieňanie prevádzkovo-nebezpečných ihriskových prvkov na už existujúcich detských ihriskách
- priorita revitalizácie verejných priestranstiev záleží najmä schválenia poslancov, tzn. momentálne sa zameriava len na ošetrovanie (zdravotné a redukčné rezy) drevín, u ktorých je to nevyhnutné

Vzhľadom k obmedzeným priestorom na výsadbu stromov z dôvodu polohy IS, je v budúcnosti plán zakladať kvetinové záhony do zelených pásov pri cestnej komunikácii.

Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov

- 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
- aktualizácia Všeobecne záväzných nariadení

Program rozvoja bývania je zameraný na tri oblasti, ktoré na seba vzájomne nadväzujú:

- príprava územia
- výstavba bytov
- zlepšenie kvality bývania

A pritom vychádza z dvoch základných premís:

- v trhovom orientovanom hospodárstve občan nesie primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania sám
- úlohou mesta je vytvárať najmä podmienky pre rozvoj bývania

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

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

- monitorovať stav bývania (zistiť 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 Našou domovou správou, Stavebným bytovým družstvom, ostatnými správcami bytov, súkromným sektorom

7.3 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 2019 – 2024 uvádza v súlade s doteraz platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta pre možnosť bytovej výstavby nasledovné lokality:

IBV Kasárenská	66 rodinných domov
IBV Trnavská – Kasárenská 2	112 rodinných domov
Polyfunkčná zóna Prúdy	609 bytov v bytových a rodinných domoch

Prvé etapy sa už začali pripravovať, územné rozhodnutia sú už vydané.

7.4 Novo vytypované lokality na výstavbu bytov rôznej obytnej plochy

Lokalita	Typ zástavby	Počet b.j.
Ulica Kukučínová	Bytový dom Meander	50
Ulica Vonkajší rad	Bytový dom	35
Fándlyho ulica	Bytový dom	10
Kostolná ul.	Bytový dom	30
Pažitná ul.	Bytový dom	30
Cukrovarská ul.	Bytový dom	30

V týchto lokalitách sú vybudované kompletne inžinierske siete.

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.

7.5 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.

Súčasná potreba bývania vysoko prevyšuje možnosti novej bytovej výstavby, čo nepriaznivo vplýva na prirodzenú reprodukciu populácie a obmedzuje mobilitu obyvateľstva.

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.

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. Je potrebné ho chápať z dlhodobého hľadiska – ide predsa o zhodnocovanie nielen mestského majetku, ale najmä vzhľadom na mesto ako takého. V tejto oblasti by všetci zainteresovaní (občania, vedenie mesta, investori) mali usilovať o čo najefektívnejšiu spoluprácu na procese vytvárania príjemného životného prostredia.

Ideálnym prostriedkom riešenia bytovej otázky je kombinácia vhodnej bytovej politiky (štátnej a mestskej) a fungujúceho trhu s bytmi.

ZOZNAM TABULIEK

Tabuľka č. 1: Vyhodnotenie dotazníka	8
Tabuľka č. 2: Obývanosť bytov podľa (SODB)2011	11
Tabuľka č. 3: Vlastníctvo bytov podľa (SODB) 2011	11
Tabuľka č. 4: Formy vlastníctva podľa (SODB) 2011	12
Tabuľka č. 5: Obývanosť podľa (SODB) 2011	12
Tabuľka č. 6: Bytový fond.....	13
Tabuľka č. 7: Obývanosť podľa častí mesta.....	13
Tabuľka č. 8 Byty podľa celkovej podlahovej plochy – obývané RD.....	14
Tabuľka č. 9 Byty podľa celkovej podlahovej plochy obývané v BD	14
Tabuľka č.10: Demografický vývoj počtu obyvateľov mesta Sereď.....	15
Tabuľka č.11: Vývoj počtu obyvateľov.....	17
Tabuľka č.12: Demografický vývoj sobášnosti mesta Sereď	18
Tabuľka č.13: Prehľad prisťahovaných a odsťahovaných v meste Sereď	19
Tabuľka č.14: Narodení a zomrelí v meste Sereď	19
Tabuľka č.15: Vývoj priemernej mesačnej mzdy podľa Štatistického úradu SR.....	23
Tabuľka č.16: Stavby UoZ (mesto Sereď)	24
Tabuľka č.17: Možnosti novej bytovej výstavby v meste Sereď	27
Tabuľka č.18: Etapy výstavby Polyfunkčnej zóny Prúdy.....	33

ZOZNAM GRAFOV

Graf č.1: Demografický vývoj počtu obyvateľov mesta Sereď.....	16
Graf č.2: Demografický vývoj sobášnosti mesta Sereď	18
Graf č.3: Prehľad prisťahovaných a odsťahovaných v meste Sereď	19
Graf č.4: Narodení a zomrelí v meste Sereď	20
Graf č.5: Nezamestnanosť v SR	24