

## **Program rozvoja bývania obce Lúč na Ostrove**

Program rozvoja bývania obce bol schválený na zasadnutí Obecného zastupiteľstva  
v Lúči na Ostrove dňa 13.01.2015 uznesením č. 5/2015/OZ

*Riešiteľský kolektív:*

Mgr. Ladislav Kiss, starosta obce Lúč na Ostrove

Mgr. Gábor Lelkes, PhD.

Danube EuroConsulting s.r.o., Dunajská Streda

Regionálna rozvojová agentúra ISTER, Dunajská Streda

*Lúč na Ostrove, 2014*

## Obsah

<b>ÚVOD</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ANALYTICKÁ ČASŤ</b> .....	<b>8</b>
<b>A. Analýza súčasnej úrovne bývania</b> .....	<b>8</b>
<b>B. Demografický vývoj a prognóza</b> .....	<b>12</b>
<b>C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania</b> .....	<b>17</b>
<b>D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania</b> .....	<b>23</b>
<b>E. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery</b> .....	<b>25</b>
<b>2. PROGRAMOVÁ ČASŤ</b> .....	<b>27</b>
<b>A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov</b> .....	<b>27</b>
<b>B. Program rozvoja bývania na 5 rokov</b> .....	<b>30</b>
<b>ZÁVER</b> .....	<b>33</b>
<b>Zoznam použitej literatúry</b> .....	<b>34</b>

## ÚVOD

Program rozvoja bývania obce Lúč na Ostrove je strednodobý strategický dokument, ktorý vytvára predpoklad pre plánovitý rozvoj bývania v obci Lúč na Ostrove.

Program rozvoja bývania obce Lúč na Ostrove 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 Lúč na Ostrove. 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 berie do úvahy aktuálny stav a predpokladaný vývoj demografie v obci, štruktúru bytového fondu, požiadavky obyvateľov obce ako aj širšieho regiónu ako aj možnosti dané charakterom územia obce.

Program zohľadňuje reálne možnosti samosprávy v oblasti lokálnej bytovej politiky, zároveň Program rozvoja bývania obce Lúč na Ostrove vychádza z dvoch základných strategických dokumentov obce:

- Územný plán obce Lúč na Ostrove.
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Lúč na Ostrove.

Cieľom programu rozvoja bývania obce Lúč na Ostrove 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 Lúč na Ostrove.

Stratégia rozvoja bývania v obci Lúč na Ostrove je zameraná na 3 oblasti:

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

#### Základné socioekonomické charakteristiky obce Lúč na Ostrove

Obec Lúč na Ostrove leží v južnej časti Trnavského samosprávneho kraja v okrese Dunajská Streda. Obec Lúč na Ostrove leží 9,5 km na západ od okresného mesta Dunajská Streda. Územie obce hraničí s:

- k. u. obce Holice – k. u. Stará Gala, Beketfa (na severozápade)
- k. u. obce Vieska (na severe)
- k. u. obce Kráľovičove Kračany – k. u. Kráľovičove Kračany, Etreho Kračany, Kľučiarove Kračany (na východe)
- k. u. obce Jurová (na juhu)
- k. u. obce Horný Bar (na juhozápade – krátky úsek).

Rozloha obce je 1589 ha. Priemerná hustota obyvateľstva je 46 obyvateľov / km<sup>2</sup>. Riešené územie patrí medzi poľnohospodársky intenzívne využívanú krajinu.

Tab. 1: Štruktúra využitia zeme v obci Lúč na Ostrove (v m<sup>2</sup>)

Celková výmera územia obce - mesta	Poľnohospodárska pôda - spolu	- lesný pozemok	- vodná plocha	- zastavaná plocha a nádvorie	- ostatná plocha
15 890 296	13 760 125	483 384	651 555	805 872	189 360

Poznámka: Údaje k 31.12.2013  
Zdroj: Štatistický úrad SR, 2014

Tab. 2: Základné socio-priestorové charakteristiky obce Lúč na Ostrove

<u>Ukazovateľ</u>	<u>Hodnota</u>
Kód obce	501743
Názov okresu	Dunajská Streda
Názov kraja	Trnavský
Štatút obce	obec
Prvá písomná zmienka o obci - rok	1248
Nadmorská výška obce - v m	118
Celková výmera územia obce [m <sup>2</sup> ]	15 890 296
Hustota obyvateľstva na km <sup>2</sup>	46

Poznámka: Stav k 31.12.2012  
Zdroj: Štatistický úrad SR, 2014

Tab. 3: Spádovosť obce Lúč na Ostrove

<u>Ukazovateľ</u>	<u>Lokalita</u>
Sídlo matričného úradu	Holice
Sídlo pracoviska daňového úradu	Trnava
Sídlo pracoviska Obvodného oddelenia policajného zboru	Dunajská Streda
Sídlo Okresného súdu	Dunajská Streda
Sídlo Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru	Dunajská Streda
Sídlo pracoviska obvodného úradu	Dunajská Streda
Sídlo Územnej vojenskej správy	Trnava
Sídlo územného Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny	Dunajská Streda
Sídlo Obvodného úradu životného prostredia	Dunajská Streda

Zdroj: Štatistický úrad SR, 2014

Prístupnosť obce cestnými dopravnými trasami k okresnému mestu Dunajská Streda je 9,5 km, k hlavnému mestu SR – Bratislave s medzinárodným letiskom je 33 km.

Cez obec prechádza rozvojová os druhého stupňa:

- Žitnoostrovno-dunajská rozvojová os – rozvojová os Bratislava – Dunajská Streda – Komárno – Štúrovo.

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.

## I. ANALYTICKÁ ČASŤ

### A. Analýza súčasnej úrovne bývania

Stav bývania v obci Lúč na Ostrove 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 2011 (ďalej SODB 2011) v obci bolo 232 trvalo obývaných bytov, z čoho 215 bytov bolo v rodinných domoch.

Trvalo obývané domy vykazujú nepriaznivú vekovú štruktúru, priemerný vek domového fondu je nad celoslovenským priemerom. Od veku bytov čiastočne závisia aj všetky ostatné charakteristiky, počínajúc veľkosťou až po ich technické vybavenie.

Tab. 4: Základné charakteristiky bytov v obci Lúč na Ostrove – I.

Byty															
obývané															
spolu	podľa formy vlastníctva						podľa počtu obytných miestností					podľa veľkosti obytnej plochy v m <sup>2</sup>			
	spolu	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+
257	232	4	215	4	0	6	5	14	85	62	65	11	123	45	52

Zdroj: SODB 2011, Štatistický úrad SR, 2013

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 zároveň je výraznou zložkou kultúrneho štandardu obyvateľstva a v nemalej miere aktívne pôsobí na regeneráciu ľudí.



Tab. 5: Základné charakteristiky bytov v obci Lúč na Ostrove – II.

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	elektrina	kvapalné palivo	pevné palivo	iný	žiadny		zmena vlastníkov	určené na rekreáciu	nespôsobilé na bývanie	z iných dôvodov	
8	170	48	1	199	7	0	20	4	1	23	7	1	1	14	2

Zdroj: SODB 2011, Štatistický úrad SR, 2013

Tab. 6: Základné charakteristiky obývaného domového fondu v obci Lúč na Ostrove

Domy														
spolu	obývané													
	spolu	podľa typu			podľa formy vlastníctva						podľa obdobia výstavby			
		z toho			z toho						z toho			
		rodinné domy	býtové domy	iné	fyzické osoby	štát	obce	iné právnické osoby	kombinácia vlastníkov	iné	do roku 1945	1945-1990	1991-2000	2001 a neskôr
253	222	213	1	2	208	0	3	0	4	0	21	162	17	15

Zdroj: SODB 2011, Štatistický úrad SR, 2013

Tab. 7: Základné charakteristiky neobývaného domového fondu v obci Lúč na Ostrove

Domy											
neobývané											
spolu	podľa dôvodov neobývanosti					podľa obdobia výstavby					s nezistenou obývanosťou
	v tom					v tom					
	zmena vlastníkov	určené na rekreáciu	uvoľnené na prestavbu	nespôsobilé na bývanie	z iných dôvodov	do roku 1945	1945-1990	1991-2000	2001 a neskôr	nezistené	
28	8	4	1	1	14	0	0	0	1	27	3

Zdroj: SODB 2011, Štatistický úrad SR, 2013

Tab. 8: Základné charakteristiky obývaných bytov v rodinných domoch  
v obci Lúč na Ostrove

Obývané byty v rodinných domoch													
spolu	podľa celkovej podlahovej plochy bytu v m <sup>2</sup>				podľa zásobovania vodou (vodovod)				podľa vybavenosti domácností			podľa pripojenia	
	z toho				z toho				mobilný telefón	osobný počítač/notebook	osobné auto	na pevnú telefónnu linku	na internet
	<40	40-80	81-120	120+	v byte zo spoločného zdroja	v byte z vlastného zdroja	mimo bytu	bez vodovodu					
217	1	23	110	83	13	199	0	5	190	107	155	76	100

Zdroj: SODB 2011, Štatistický úrad SR, 2013

Tab. 9: Základné charakteristiky obývaných bytov v bytových domoch  
v obci Lúč na Ostrove

Obývané byty v bytových domoch													
spolu	podľa celkovej podlahovej plochy bytu v m <sup>2</sup>				podľa zásobovania vodou (vodovod)				podľa vybavenosti domácností			podľa pripojenia	
	z toho				z toho				mobilný telefón	osobný počítač/notebook	osobné auto	na pevnú telefónnu linku	na internet
	<40	40-80	81-120	120+	v byte zo spoločného zdroja	v byte z vlastného zdroja	mimo bytu	bez vodovodu					
4	0	4	0	0	1	3	0	0	4	4	4	0	3

Zdroj: SODB 2011, Štatistický úrad SR, 2013

Celkový charakter životnej úrovne obyvateľstva sa prejavuje rastom hmotnej spotreby obyvateľstva a jej kvality. Konkrétnym prejavom toho je vysoká vybavenosť domácností predmetmi dlhodobej spotreby.

Tab. A: Vývoj počtu postavených rod. domov a byt. domov v obci v období 2005-2013

Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet postavených rod. domov (v rámci IBV)	2	1	2	3	5	5	3	2	3
Počet post. bytových domov/bytov (v rámci HBV)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Zdroj: Obecný úrad

## *1.2 Kvalitatívna stránka bytového fondu*

Kvalitu bývania je možné hodnotiť z viacerých hľadísk a úrovní. Výstižným ukazovateľom kvalitatívnej úrovne bývania je napojenosť obývaných bytov na verejný vodovod. V obci Lúč na Ostrove verejný vodovod bol vybudovaný len v roku 2014, preto výrazná väčšina bytov je zásobovaná z vlastného vodného zdroja. Trvalo obývané domy vykazujú nepriaznivú vekovú štruktúru, v prípade 72,3% obývaného domového fondu obdobie výstavby bolo do roku 1990.

Bývanie a jeho úroveň patria k dôležitým aspektom celkových životných podmienok obyvateľstva. Byt neplní iba materiálnu funkciu uspokojovania 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 2001-2011 k pozitívnemu vývoju.

V strednodobom horizonte je potrebné zvýšiť pripojenie domácností na verejný vodovod, zároveň vybudovať verejnú kanalizáciu.

## **2. Zhodnotenie využívania bytového fondu**

V čase SODB 2011 v obci Lúč na Ostrove bolo 232 trvalo obývaných bytov. Počet neobývaných bytov bol 23. 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 2016.

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. V riešenom území rozdiel medzi tromi uvedenými kategóriami domácností naznačuje, že je bežný jav, keď v jednom byte býva viac cenzových domácností. V poslednom desaťročí dochádza k nárastu počtu neúplných rodín,

najmä v dôsledku stúpajúcej rozvodovosti, čo je nepriaznivý jav z hľadiska ďalšej reprodukcie populácie.

V čase SODB 2011 počet domácností pozostávajúce z dvoch a viac rodín bol 59.

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.

Rozvoj bývania predovšetkým ovplyvňuje štruktúra obyvateľov obce z pohľadu zastúpenia predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku (veková štruktúra), ale aj štruktúra obyvateľstva z pohľadu zastúpenia ekonomicky aktívneho obyvateľstva.

## **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 Lúč na Ostrove zohráva významnú úlohu najmä blízkosť Bratislavy), pričom rozvoj bývania je v priamej závislosti od stavu a zmien kvantitatívnych a kvalitatívnych stránok užívateľov bývania - obyvateľstva a miestnych podmienok.

Tab. 10: Vývoj počtu obyvateľstva v obci Lúč na Ostrove

Rok	Počet obyv.
2007	760
2008	773
2009	799
2010	808
2011	772
2012	752
2013	743
2014	741

údaje k 1.1.

Zdroj: Obecný úrad

Od roku 2010 vývoj počtu obyvateľov obce charakterizoval pokles, ktorý je dôsledok zníženia natality a zvýšenia mortality, ale aj odchodu mladých ľudí z obce. Pri SODB v 2011 mala obec 765 trvale bývajúcich obyvateľov. Obec Lúč na Ostrove mala k 1.1.2014 celkovo 741 obyvateľov.

Vzhľadom na trendy vývoja natality/mortality a migračných procesov v riešenom

území sa predpokladá mierny prírastok obyvateľstva obce – Územný plán obce Lúč na Ostrove predpokladá nárast počtu obyvateľov do roku 2040. V strednodobom horizonte (do r. 2020) sa očakáva ročný prírastok cca 15 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.

Priaznivý demografický vývoj očakávame za predpokladu:

- pohybu obyvateľstva prirodzenou cestou,
- mechanického pohybu (predpoklad migrácie obyvateľov širšieho okolia smerom do obce – prisťahovanie).

Dynamika prisťahovania nových obyvateľov bude závislá od podmienok, ktoré bude obec poskytovať z hľadiska bývania, občianskeho, dopravného a technického vybavenia a zamestnanosti (dôvodom sťahovania môže byť uprednostnenie bývania na vidieku oproti bývaniu v meste). Územný plán obce Lúč na Ostrove do roku 2040 predpokladá nasledovný nárast počtu obyvateľov: 1193 (nárast o 420 obyvateľov, t. j. ročný prírastok cca 15 obyvateľov).

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 2015 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), svedčí o nepriaznivej vekovej štruktúre obyvateľstva obce.

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 41,33 rokov, kým celoštátny priemer tohto ukazovateľa je len 39,32 rokov.

### *Prirodzený pohyb obyvateľstva*

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

Populácia riešeného územia má podpriemernú úroveň pôrodnosti – riešené územie patrí k regiónom s nízkou pôrodnosťou na Slovensku. Úmrtnosť spôsobuje úbytok populácie a zmenu štruktúry populácie. Miera úmrtnosti v riešenom území je mierne nad celoštátnym priemerom, čo je výsledkom pôsobenia viacerých faktorov, ako výživové návyky, životný štýl, úroveň zdravotníckej starostlivosti a silne starnúca populácia.

Rozdiel medzi počtom živonarodených a zomretých indikuje prirodzený úbytok obyvateľstva v danom území už takmer pol druhu desaťročia – v období 2006-2013 počet narodených bol 28, kým počet zomretých bol až 60, čo zapríčiňuje hlavne veková štruktúra obyvateľstva (vysoký podiel ľudí vo veku nad 60).

Vnútorňý potenciál rastu obyvateľstva prirodzenými prírastkami je veľmi nízky, počet narodených detí dlhodobo stagnuje na úrovni 3-4 detí ročne, kým priemerný počet úmrtí je okolo 8 osôb ročne.

Graf 1



Zdroj: Obecný úrad

Tab. 11: Vývoj počtu narodených v obci Lúč na Ostrove v období 2006-2013

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet narodených v priebehu roka	4	4	5	2	3	3	4	3

Zdroj: Obecný úrad

Tab. 12: Vývoj počtu zomretých v obci Lúč na Ostrove v období 2006-2013

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet úmrtí v priebehu roka	4	7	4	8	8	11	8	10

Zdroj: Obecný úrad

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

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

Tab. 13: Štruktúra obyvateľstva podľa význačných vekových skupín v obci Lúč na Ostrove – I.

Pohlavie	Počet obyvateľov spolu	Veková skupina (v %)		
		0-14	15-64	65+
Muži	369	45	286	38
Ženy	368	40	264	64
Spolu	737	85	550	102

Stav k 31.12.2012

Zdroj: Štatistický úrad SR, 2014

Tab. 14: Štruktúra obyvateľstva podľa význačných vekových skupín v obci Lúč na Ostrove – II.

Pohlavie	Počet obyvateľov spolu	Vybrané ukazovatele veku			
		Priemerný vek	Mediánový vek	Index starnutia	Index ekonomického zaťaženia
Muži	369	39,83	39,00	84,44	29,02
Ženy	368	42,84	41,75	160,00	39,39
Spolu	737	41,33	40,27	120,00	34,00

Stav k 31.12.2012

Zdroj: Štatistický úrad SR, 2014

Tab. 15: Štruktúra obyvateľstva podľa význačných vekových skupín na Slovensku

Pohlavie	Veková skupina (v %)			Vybrané ukazovatele veku			
	0-14	15-64	65+	Priemerný vek	Mediánový vek	Index starnutia	Index ekonomického zaťaženia
Muži	16,17	73,62	10,21	37,68	36,68	63,16	35,83
Ženy	14,57	69,53	15,89	40,87	39,74	109,07	43,82
Spolu	15,35	71,52	13,13	39,32	38,15	85,51	39,81

Stav k 31.12.2012

Zdroj: Štatistický úrad SR, 2014

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. Za posledných 10 rokov aj migrácia bola významným faktorom zmeny počtu obyvateľov obce. Obdobie 2006-2013 charakterizuje veľký migračný úbytok obyvateľstva (celkovo odišlo 129 ľudí, kým do obce prišlo len 92), čo vyvolalo hlavne odsťahovanie sa mladých ľudí do okolitých obcí v dôsledku absencie možností získania bytov v obci Lúč na Ostrove. V najbližších rokoch prvoradou úlohou bude zmeniť migračné trendy, vytvorením možností nájomného bývania a oživením hospodárstva a služieb v riešenom území zabezpečiť migračný prírastok obyvateľstva (za hlavné faktory podmieňujúce odchod ľudí z obce považujeme náklady spojené s obstaraním bytu).

Tab. 16: Vývoj počtu prisťahovaných do obce Lúč na Ostrove v období 2006-2013

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet prisťahovaných v priebehu roka	15	13	9	19	11	11	3	11

Zdroj: Obecný úrad

Tab. 17: Vývoj počtu odsťahovaných z obce Lúč na Ostrove v období 2006-2013

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet odhlásených v priebehu roka	12	12	8	14	32	20	14	17

Zdroj: Obecný úrad



Graf 2



Zdroj: Obecný úrad

## 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 Lúč na Ostrove predpokladá nárast počtu obyvateľov s výhľadom počtu obyv. obce 840 osôb do roku 2020 (900 osôb do roku 2020).

Na pozitívny vývoj počtu obyvateľov obce Lúč na Ostrove 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 Lúč na Ostrove nastane trend kladného migračného salda, ako dôsledok polohy obce v socioekonomickom priestore Slovenska. Pozitívnym synergickým efektom rozvoja bývania v obci Lúč na Ostrove 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. Možnosti obyvateľov zabezpečiť si bývanie závisí prvotne od ich ekonomickej aktivity.

Okres Dunajská Streda na základe výšky priemerných miezd patrí medzi podpriemerné regióny Slovenska, príjmy tunajších obyvateľov sú mierne pod krajským a celoslovenským priemerom. Súčasná úroveň priemernej nominálnej mesačnej mzdy v okrese Dunajská Streda dosahuje 81,4% celoštátneho ukazovateľa. V roku 2013 priemerná

nominálna mesačná mzda v okrese Dunajská Streda bola 725 EUR – pričom priemerná nominálna mesačná mzda v SR bola 891 EUR. V budúcich 5 rokoch sa neočakáva výraznejšie oživovanie rastu nominálnych miezd.

Ako ukazujú vyššie čísla o priemernej mzde časť obyvateľstva obce nedisponuje dostatočnými finančnými prostriedkami na kúpu bytu, tak sú tieto domácnosti odkázané na pomoc verejného sektora.

Miera ekonomickej aktivity obyvateľov obce je nad priemerom SR, v čase SODB 2011 až 55,8% populácie obce bolo ekonomicky aktívnym. V prípade rozvoja možností bývania v obci sa predpokladá mierny rast zapojenia produktívnej zložky obyvateľstva a nárast osôb v predproduktívnom veku.

Riešené územie má dobré agroklimatické podmienky na pôdohospodárstvo, avšak väčšina zamestnancov pracuje v priemysle a v službách - blízkosť miest ako Bratislava, Dunajská Streda a Šamorín sa odráža v podiele počtu pracujúcich v terciárnom sektore.

Tab. 18: Regionálna štruktúra priemernej nominálnej mesačnej mzdy v EUR podľa hospodárskych aktivít SK NACE Rev. 2 v okrese Dunajská Streda v roku 2013\*

Hospodárske odvetvie	Slovenská republika	Trnavský kraj	Okres Dunajská Streda
Spolu	891	841	725
Poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybolov	740	793	750
Priemysel spolu	933	973	860
Ťažba a dobývanie	932	1 104	99 999
Priemyselná výroba	916	950	858
Dodávka elektriny, plynu, pary a studeného vzduchu	1 396	1 421	1 233
Dodávka vody; čistenie a odvod odpadových vôd, odpady a služby odstraňovania odpadov	824	956	770
Stavebníctvo	815	805	660
Veľkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidiel a motocyklov	830	744	592
Doprava a skladovanie	819	733	747
Ubytovacie a stravovacie služby	557	527	99 999
Informácie a komunikácia	1 646	1 075	760
Finančné a poisťovacie činnosti	1 427	1 113	1 110
Činnosti v oblasti nehnuteľností	898	822	710
Odborné, vedecké a technické činnosti	1 153	924	421
Administratívne a podporné služby	651	634	406
Verejná správa a obrana; povinné sociálne zabezpečenie	916	886	752
Vzdelávanie	746	732	706
Zdravotníctvo a sociálna pomoc	866	759	634
Umenie, zábava a rekreácia	658	538	624
Ostatné činnosti	665	617	503

Poznámka:

Údaje sú za podniky a organizácie s 2 a viac zamestnancami.

Údaje za SR sú vrátane zamestnancov pracujúcich v zahraničí.

Číslo (99999999) znamená, že údaje nie je možné publikovať pre jeho dôverný údaj.

Dôverné údaje sú to údaje o počte zamestnancov podniku menšom alebo rovnom 10 zamestnancom.

Zdroj: Štatistický úrad SR, 2014

Potreby ekonomiky a štruktúrne zmeny v technike, technológii a medzi odvetviami vyvolali analogické zmeny v sociálnej štruktúre ekonomicky aktívneho obyvateľstva. Podnikateľská aktivita v riešenom území (ako aj v jeho mikropriestore) je na dobrej úrovni - relatívne vysoký podiel podnikateľov na celkovom počte ekonomicky aktívneho obyvateľstva však zdôvodňuje faktor nedostatok zamestnávateľov v obci, ako aj v okrese. Obec má dobrú dopravnú dostupnosť – obcou prechádza štátna cesta I. triedy č. 63 (v strednodobom horizonte dopravnú polohu obce ešte zlepši plánovaná rýchlostná komunikácia R7).

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 i jej mezopriestor patrí medzi regióny Slovenska s priemernou úrovňou nezamestnanosti. V čase SODB 2011 v obci bolo 56 nezamestnaných. V období 2011-2014 miera evidovanej nezamestnanosti mala miernu klesajúcu tendenciu. Súčasnú zamestnanosť v obci (a jej mikropriestore) ovplyvňuje stav a rozvoj malého a stredného podnikania, organizačné zmeny prebiehajúce u zamestnávateľov a odbytové ťažkosti zamestnávateľov v dôsledku svetovej ekonomickej krízy.

Tab. 19: Vývoj počtu evidovaných nezamestnaných v obci v období 2013-2014

Počet evidovaných nezamestnaných k 31.8.2013			Počet evidovaných nezamestnaných k 31.8.2014		
muž	žena	spolu	muž	žena	spolu
17	29	46	20	30	50

Zdroj: UPSVAR, 2014

Tab. 20: Regióny podľa miery evidovanej nezamestnanosti v SR k 31.8.2014

Územie	Miera evid. nezam. v %
Obec Lúč na Ostrove	11,7
Slovensko	12,56
Dunajská Streda	10,84
Trnavský kraj	8,29

Zdroj: UPSVAR, 2014

Tab. 21: Základné charakteristiky obyvateľstva obce podľa ekonomických aktivít

Trvalo bývajúce obyvateľstvo	Ekonomická aktivita													
	Pracujúci (okrem dôchodcov)	Pracujúci dôchodcovia	Osoby na materskej dovolenke	Osoby na rodičovskej dovolenke	Nezamestnaní	Študenti stredných škôl	Študenti vysokých škôl	Osoby v domácnosti	Dôchodcovia	Príjemcovia kapitálových príjmov	Deti do 16. rokov (nar. po 20.5.1995)	Iná	Nezistená	Z toho ekonomicky aktívny
765	357	12	2	17	56	26	16	7	159	0	106	5	2	427

Zdroj: ŠÚ SR SODB 2011

Tab. 22: Vývoj počtu evidovaných nezamestnaných podľa dĺžky evidencie  
v obci v období 2013-2014

dĺžka evidencie	Počet evidovaných nezamestnaných k 31.8.2013	Počet evidovaných nezamestnaných k 31.8.2014
0-3 mesiacov	3	6
4-6 mesiacov	8	5
7-9 mesiacov	3	8
10-12 mesiacov	13	6
13-18 mesiacov	4	6
19-24 mesiacov	5	7
25-30 mesiacov	2	4
31-36 mesiacov	5	3
37-42 mesiacov	1	2
43-48 mesiacov	0	1
nad 48 mesiacov	2	2

Zdroj: UPSVAR, 2014

V mikropriestore riešeného územia - v okrese Dunajská Streda je v súčasnosti miera nezamestnanosti nad krajským priemerom – k 31.8.2014 miera evidovanej nezamestnanosti v okrese bola 10,84%, kým miera evidovanej nezamestnanosti v Trnavskom kraji bola 12,56%. K 31.8.2014 bolo v obci 50 evidovaných nezamestnaných (miera nezam. bola 11,7 %).

Tab. 23: Vývoj vekovej štruktúry evidovaných nezamestnaných v obci v období 2013-2014

veková štrukt.	Počet evidovaných nezamestnaných k 31.8.2013	Počet evidovaných nezamestnaných k 31.8.2014
< 15 rokov	0	0
>= 15 do < 16 rokov	0	0
>= 16 do < 17 rokov	0	0
>= 17 do < 18 rokov	0	0
>= 18 do < 19 rokov	0	0
>= 19 do < 20 rokov	0	1
>= 20 do < 25 rokov	10	10
>= 25 do < 30 rokov	5	6
>= 30 do < 35 rokov	9	9
>= 35 do < 40 rokov	8	7
>= 40 do < 45 rokov	4	7
>= 45 do < 50 rokov	4	2
>= 50 do < 55 rokov	5	4
>= 55 do < 60 rokov	1	4
>= 60 rokov	0	0

Zdroj: UPSVAR, 2014

Tab. 24: Počet evidovaných nezamestnaných podľa KZAM poslednej profesie v obci v roku 2014

podľa KZAM poslednej profesie	Počet evidovaných nezamestnaných k 31.8.2014
0 - Príslušníci ozbrojených síl	0
1 - Zákonodarcovia, riadiaci pracovníci	0
2 - Špecialisti	4
3 - Technici a odborní pracovníci	3
4 - Administratívni pracovníci	7
5 - Pracovníci v službách a obchode	6
6 - Kvalifikovaní pracovníci v poľnohospodárstve, lesníctve a rybárstve	0
7 - Kvalifikovaní pracovníci a remeselníci	6
8 - Operátori a montéri strojov a zariadení	1
9 - Pomocní a nekvalifikovaní pracovníci	15
N/A - neurčené	8

Zdroj: UPSVAR, 2014

Tab. 25: Počet evidovaných nezamestnaných podľa vzdelanostnej štruktúry v obci v roku 2014

vzdelanostná štruktúra	Počet evidovaných nezamestnaných k 31.8.2014
10 - Neukončené základné vzdelanie	0
11 - Základné vzdelanie	9
12 - Nižšie stredné odborné vzdelanie	0
13 - Stredné odborné vzdelanie	23
14 - Úplné stredné odborné vzdelanie	11
15 - Úplné stredné všeobecné vzdelanie	1
16 - Vyššie odborné vzdelanie	0
17 - Vysokoškolské vzdelanie prvého stupňa	2
18 - Vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa	3
19 - Vysokoškolské vzdelanie tretieho stupňa	1

Zdroj: UPSVAR, 2014

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 považovať, 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 už vyše 1 rok hľadá prácu neúspešne (t.j. tí ľudia patria do kategórie dlhodobo nezamestnaných). 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.

#### 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. Rozvoj bytového fondu by sa mal zabezpečiť:

- výstavbou bytových domov s nájomnými bytmi pre mladé rodiny na ich osamostatnenie ale i pre starších obyvateľov,
- obnovou starších neobývaných rodinných domov formou ich prestavby,
- výstavbou nových rodinných domov.

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**

V súčasnom období je v obci Lúč na Ostrove nedostatok bytov najmä v oblasti nájomných bytov. Neuspokojený dopyt obyvateľov po nájomných bytoch vyplýva zo zmien v štruktúre domácností, z nových nárokov na bývanie mladých, príjmovo samostatných jedincov ako aj z rastu poproduktívnej kategórie obyvateľov, kde sa dá aj z ekonomických dôvodov očakávať dopyt po menších bytoch než sú tie, v ktorých žili ako rodiny s deťmi.

Základom odhadu neuspokojeného dopytu obyvateľov po bytoch je spolužitie cenových domácností, štruktúra cenových domácností podľa počtu členov a počet žiadostí na pridelenie bytu.

Z požiadaviek miestneho obyvateľstva vyplýva, že v obci je nedostatok nájomných malometrážnych bytov pre mladé rodiny (štartovacie byty), ako aj pre skupinu obyvateľov s najnižšími príjmami.

Pri vyčíslení súčasného nedostatku bytov v porovnaní s počtom domácností v obci Lúč na Ostrove je potrebné vychádzať z údajov o počte trvalo obývaných bytov, ktorých bolo 232 a o počte hospodáriacich domácností, ktorých bolo 238. Počet domácností pozostávajúcich z dvoch a viac rodín bol 59. Z týchto údajov je možné odvodiť, že minimálne 59 rodín v obci nemá samostatné bývanie a pravdepodobne väčšina z nich nútene žije s inou domácnosťou. Ak teda zoberieme ideálny stav, že každá rodina by mala mať vlastné bývanie, potom v obci chýba minimálne 59 bytov.

Ak sa zohľadní možnosť využitia časti neobývaných bytov na bývanie v rozsahu cca. 5 bytov (1/4 neobývaných bytov), potom by reálne chýbalo cca 54 bytov. Pri snahe vyrovať tento nedostatok bytov v určitom časovom horizonte, napríklad do roku 2024, by

*zjednodušene v inak nezmenených podmienkach* znamenalo zvyšovať existujúci stav bytového fondu v priemere o cca 5 bytov ročne.

Pri „chcenom“ súžití cca 1/10 z celkového počtu v súčasnosti samostatne nebývajúcich domácností, by počet chýbajúcich bytov bol cca 50. Potom by na odstránenie nedostatku bytov v obci bolo treba navyšovať stav bytového fondu za inak nezmenených podmienok o 5 bytov ročne.

Pre zistenie reálnej potreby počtu a druhu bytov v obci Lúč na Ostrove treba však brať do úvahy viaceré faktory a posudzovať ich komplexne. To znamená, že treba zohľadniť očakávané zmeny v počte obyvateľov obce (demografický vývoj), záujem o zotrvanie mladých rodín v obci, 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 navrhnúť 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 2015 – 2024 by teda bolo potrebné v obci postaviť minimálne 50 bytov. Základná potreba novej bytovej výstavby je navrhnutá vo viacerých lokalitách. Zabezpečenie chýbajúcich bytov obec plánuje riešiť v súlade s územným plánom obce nasledovne:

- v roku 2015 obec Lúč na Ostrove plánuje obstaranie (kúpou) 1 novostavaného bytového domu s 12 bytovými jednotkami na nájomné bývanie, ktorá stavba bude realizovaná na pozemkoch parc. č. 18/2 a 18/3 v katastr. území Malá Lúč obce Lúč na Ostrove; objekt bytového domu je navrhnutý ako dvojpodlažný so šikmou valbovou strechou; v bytovom dome bude 8 dvojizbových bytov a 4 trojizbové byty (Lokalita 1),
- v období 2016-2017 obec Lúč na Ostrove plánuje v obci výstavbu 1 nájomného bytového domu s 12 bytovými jednotkami v k.ú. Veľká Lúč obce Lúč na Ostrove (Lokalita 2 – „Pod záhradami“),
- v období 2017-2018 obec Lúč na Ostrove plánuje vytvorenie 10 stavebných pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu s vybudovaním komplexnej technickej



infraštruktúry (v k.ú. Veľká Lúč obce Lúč na Ostrove – Lokalita 3 – tá lokalita je zhodná s lokalitou Lokalita 2, t.j. je to priestor „Pod záhradami“ ),

- v období 2020-2021 obec Lúč na Ostrove plánuje v obci výstavbu 1 nájomného bytového domu s 12 bytovými jednotkami v k.ú. Veľká Lúč obce Lúč na Ostrove (Lokalita 4 – „V blízkosti futbalového ihriska“),
- v období 2022-2024 obec Lúč na Ostrove plánuje vytvorenie 20 stavebných pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu s vybudovaním komplexnej technickej infraštruktúry (v k.ú. Veľká Lúč obce Lúč na Ostrove – Lokalita 5 je zhodná s lokalitou Lokalita 4 – „V blízkosti futbalového ihriska“).

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 Lúč na Ostrove 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***

Obec Lúč na Ostrove plní v sídelnej štruktúre predovšetkým obytnú funkciu a má reálne územnotechnické rozvojové predpoklady pre posilnenie tohto potenciálu.

Niektoré pozemky vhodné na výstavbu rodinných domov ako aj nájomných bytových domov sú vo vlastníctve obce, kým niektoré sú v súkromnom vlastníctve.

Východiskom pre prípravu lokalít pre bytovú výstavbu je platná územnoplánovacia dokumentácia Územný plán obce Lúč na Ostrove, ktorý dokument je legislatívnym nástrojom pre posúdenie všetkých činností na území obce a na zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja tým, že okrem iného určuje regulatívy pre priestorové a funkčné využitie územia, určuje podmienky pre jeho využitie atď. Obec Lúč na Ostrove má zabezpečované stavebné pozemky pre bytovú výstavbu (nájomné bytové domy a IBV – rodinné domy) vo viacerých lokalitách. Pripravenosť územia pre sústredenú výstavbu objektov na bývanie možno charakterizovať nasledovne:

- *pre rodinnú výstavbu sa počíta s lokalitami:*

- obec Lúč na Ostrove plánuje vymerať *stavebné pozemky pre individuálnu bytovú výstavbu*, v lokalite „Lokalita 3“,
- obec Lúč na Ostrove plánuje rozvíjať *individuálnu bytovú výstavbu aj v strednodobom horizonte* v lokalite „Lokalita 5“ v súlade s územným plánom obce.

➤ *pre bytové domy sa počíta s lokalitami:*

- „Lokalita 1 – pozemky na parc. č. 18/2 a 18/3 v katastr. území Malá Lúč obce Lúč na Ostrove“, kde sa počíta s výstavbou 12 bytov,
- Lokalita 2 „Pod záhradami“ v k.ú. Veľká Lúč obce Lúč na Ostrove – výstavba 1 nájomného bytového domu s 12 bytovými jednotkami,
- Lokalita 4 „V blízkosti futbalového ihriska“- v k.ú. Veľká Lúč obce Lúč na Ostrove, výstavba 1 nájomného bytového domu s 12 bytovými jednotkami.

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 Lúč na Ostrove 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 v obci Lúč na Ostrove vychádza z dvoch základných faktov:

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

Program rozvoja bývania obce Lúč na Ostrove 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 mladých rodín,*
  - *zastaviť a zvrátiť nepriaznivé tendencie rastu zahusťovania bytov domácnosťami z obdobia rokov 2001 – 2011,*
- 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,*
- f) *uspokojením dopytu po bytoch stabilizovať domáce obyvateľstvo, obmedziť proces migrácie a priaznivo ovplyvniť demografický vývoj obyvateľstva.*

### 1. Kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov v členení:

- 1.1. *rodinné domy: cca 30 rodinných domov do roku 2024 (cca 3 rod. d. ročne),*

- 1.2. *verejný nájomný bytový sektor, v tom štartovacie byty pre mladé rodiny: 36 bytových jednotiek v 3 bytových domoch,*
- 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 má vo vlastníctve 8 bytov v jednom bytovom dome (v prípade bytov v súkromnom vlastníctve o obnove rozhodujú samotní vlastníci).

Jedným zo základných aspektov zabezpečenia príjemného života občanov je revitalizácia obytného prostredia. 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“.

V strednodobom horizonte obec plánuje realizovať zateplenie obecného nájomného bytového domu (v ktorom je tých 8 byt. jednotiek).

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

Východiskom pre prípravu lokalít pre bytovú výstavbu je 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 Lúč na Ostrove má platný územný plán. Platný územný plán sídelného útvaru obce 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 Lúč na Ostrove má aj program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce, v súčasnosti prebieha jeho aktualizácia na obdobie 2014-2020.

#### 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 Lúč na Ostrove 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 MDVRR 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 Lúč na Ostrove 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 obstarania (kúpy) obecného nájomného bytového domu „Bytový dom s 12 bytovými jednotkami s technickou vybavenosťou“ má nasledovné náklady:

Bytový dom s 12 BJ s technickou vybavenosťou:	cena bez DPH:	468.391,67,-€
	cena s DPH:	562.070,- €
Z toho dotácia MDVRR SR:		365.300,- €
Z toho úver ŠFRB:		196.700,- €
Z toho vlastné zdroje:		70,- €

Najdôležitejším zdrojom konkrétnej a reálnej pomoci pri výstavbe obecných nájomných bytov sú v súčasnosti prostriedky, ktoré obce a mestá môžu získať v zmysle predpisov:

- Nariadenie vlády SR č. 228/2013 Z. z., ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu
- Zákon č. 134/2013 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov

### ***B. Program rozvoja bývania na 5 rokov***

Program rozvoja bývania obce Lúč na Ostrove 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 domácností pozostávajúcich z dvoch a viac rodín,
- postupné uspokojovanie záujmu o bývanie mladých rodín.

### 1.-2. Kvantifikácia plánovanej výstavby na roky 2015-2019 a návrh lokalít určených na výstavbu – rozvrh etáp na jednotlivé roky

Do roku 2019 je obecnou samosprávou naplánovaná obstaranie 2 nájomných bytových domov spolu s 24 b.j.

Tab. 26: Časový harmonogram zabezpečenia plánovanej výstavby bytov v obci Lúč na Ostrove

	Rok	Obstaranie 1 nájomného bytového domu s 12 b.j.	Príprava 10 stavebných pozemkov na individ. bytovú výstavbu	Výstavba 1 nájomného bytového domu s 12 b.j.	Príprava 20 stavebných pozemkov na individ. bytovú výstavbu	Výstavba 1 nájomného bytového domu s 12 b.j.
Roky	2015					
	2016					
	2017					
	2018					
	2019					
	2020					
	2021					
	2022					
	2023					
2024						

Zdroj: 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 má vo vlastníctve 8 bytov v jednom bytovom dome (postavený bol v rokoch 2003-2004) ktorá budova vyžaduje rekonštrukciu vonkajšej fasády – zateplenie.

### 5. Stratégia uskutočňovania cieľov, časový harmonogram postupových krokov

#### *5.1. Schválenie programu rozvoja bývania*

- zabezpečiť sa v priebehu januára 2015

### *5.2. Stanovenie každoročných cieľov vo výstavbe*

- pre výstavbu bytov sú podrobnejšie ciele 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 obstarávania, resp. výstavby plánovaných nájomných bytových domov sú vo vlastníctve obce, resp. budú riešené priebežne.

### *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*

- vid' tab. č. 26

### *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 Lúč na Ostrove (vid' tab. č. 26)

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

- obec neplánuje v strednodobom horizonte obnovy objektov bytových domov okrem zateplenia bytového domu s 8 byt. jednotkami (ktorý byt. dom je z roku 2004)



## **ZÁVER**

Obec Lúč na Ostrove, sa dá dnes charakterizovať ako vidiecke sídlo so silnou obytnou funkciou. Obyvateľstvo obce 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 cenzových domácností a chýbajúcimi veľkostnými kategóriami bytov v súčasnom bytovom fonde.

Plochy rezervované pre bytovú výstavbu v Územnom pláne obce Lúč na Ostrove do roku 2024 sú dostačujúce čo do rozlohy a štruktúry výstavby bytových a rodinných domov.

Program rozvoja bývania obce 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 odchýlok 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 bytov z verejných prostriedkov, ktoré by boli novým predmetom programu rozvoja bývania na roky 2015 až 2024, bude potrebné urýchlene pripraviť projekty nových stavieb tak, aby bol dostatočný predstih na skompletizovanie dokladov a príloh požadovanej dokumentácie k žiadostiam o podporu z verejných zdrojov.

Program rozvoja bývania obce Lúč na Ostrove je nástrojom proaktívneho riadenia programu rozvoja bývania v obci, predkladaný dokument je otvorený dokument, ktorý môže byť priebežne podľa potrieb a návrhov aktualizovaný a dopĺňaný.

### *Zoznam použitej literatúry*

- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja Trnavského samosprávneho kraja 2009-2015
- Národná stratégia regionálneho rozvoja SR (schválený uznesením Vlády SR č. 222 zo 14. mája 2014)
- Partnerská dohoda Slovenskej republiky na roky 2014-2020
- Program rozvoja vidieka SR na programovacie obdobie 2014 – 2020
- MVRR SR: Program rozvoja bývania (materiál schválený Vládou SR 13.9.2006)
- Nariadenie vlády SR č. 228/2013 Z. z., ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu
- Zákon č. 134/2013 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov
- Koncepcia územného rozvoja Slovenska 2001
- Územný plán VÚC Trnavského samosprávneho kraja
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Lúč na Ostrove
- Územný plán obce Lúč na Ostrove
- Štatistický úrad SR (2014): Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011
- Metodický pokyn MVRR SR č. 4/2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja
- [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)
- [www.statistics.sk](http://www.statistics.sk)
- <http://www.telecom.gov.sk/index/index.php>