

Materiál č. **11 A**
2023

na prerokovanie v MsZ dňa: 16. 11.

Názov materiálu:

Program rozvoja bývania v meste Sered' na roky 2024 - 2028

Materiál obsahuje:

- Návrh na uznesenie
- Program rozvoja bývania v meste Sered' na roky 2024 - 2028
- Dôvodovú správu

Predkladá:

PhDr. Silvia Adamčíková
vedúca odd. SBaR

Vypracovala:

Mgr. Jana Vadovičová
ref. odd. SBaR

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 16. 11. 2023 prerokovalo a

s c h v a ľ u j e :

Program rozvoja bývania v meste Sereď na roky 2024 - 2028.

- a) s pripomienkami
- b) bez pripomienok

MESTO SEREĎ



PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA V MESTE SEREĎ NA ROKY 2024 – 2028

Schválený uznesením Mestského zastupiteľstva
v Sereďi č. xxx/2023 dňa 16. 11. 2023

V Sereďi, dňa 16. 11. 2023

Ing. Ondrej Kurbel
primátor

A.	<u>ANALYTICKÁ ČASŤ</u>	4
1.	<u>Vyhodnotenie Program rozvoja bývania v meste Sered' na roky 2019 – 2023</u>	4
2.	<u>Inštitucionálny rámec rozvoja bývania</u>	8
3.	<u>Pôsobnosť subjektov v oblasti rozvoja bývania</u>	10
4.	<u>Nástroje podpory rozvoja bývania</u>	13
5.	<u>Analýza súčasného stavu</u>	15
5.1	<u>Kvalitatívne údaje o bytovom fonde mesta Sered'</u>	15
6.	<u>Demografický vývoj obyvateľstva</u>	20
6.1	<u>Počet obyvateľov, veková štruktúra, migrácia</u>	20
6.2	<u>Sociálno-ekonomický pohyb obyvateľstva</u>	23
6.3	<u>Prirodzený pohyb obyvateľstva</u>	25
6.4	<u>Prognóza počtu obyvateľov mesta Sered' do roku 2028</u>	27
7.	<u>Bilancovanie potrieb rozvoja bývania</u>	28
7.1	<u>Sociálna politika mesta</u>	28
8.	<u>Ekonomické podmienky rozvoja bývania</u>	29
8.1	<u>Bytový fond mesta</u>	30
8.1.1	<u>Prideľovanie bytov vo vlastníctve mesta v rokoch 2018 až 2023</u>	31
8.2	<u>Možnosti financovania a obnovy mestských nájomných bytov</u>	31
9.	<u>Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery mesta Sered'</u>	34
10.	<u>SWOT analýza rozvoja bývania v meste Sered'</u>	36
B.	<u>PROGRAMOVÁ ČASŤ</u>	38
11.	<u>Rámcové ciele rozvoja bývania</u>	38
11.1	<u>Ciele v obnove bytového fondu a revitalizácia obytného prostredia</u>	39
11.2	<u>Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov</u>	40
11.3	<u>Možnosti novej bytovej výstavby</u>	40
11.4	<u>Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov</u>	43
	<u>ZÁVER</u>	44
	<u>ZOZNAM TABULIEK</u>	45
	<u>ZOZNAM GRAFOV</u>	45

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.

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 2024 - 2028 (ďalej len „program rozvoja bývania“).

Mesto Sereď má pre oblasť bývania schválené nasledujúce dokumenty:

- Územný plán mesta Sereď so zmenami a doplnkami (2015) VZN 7/2015, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie Územný plán mesta Sereď
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Sereď 2015- 2024
- VZN mesta Sereď č. 3/2019 zo dňa 14.04.2019 o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď
- VZN mesta Sereď č. 3/2022 zo dňa 16.06.2022, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2019 o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď
- VZN 4/2019 o spôsobe bezúročného splácania ceny bytu alebo ateliéru vo vlastníctve mesta Sereď
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sereď s jeho dodatkami

Program rozvoja bývania bol spracovaný v spolupráci s nasledujúcimi oddeleniami MsÚ:

- ✓ Oddelenie územného plánovania a stavebného poriadku
- ✓ Organizačné oddelenie
- ✓ Oddelenie sociálne, bytové a rodiny
- ✓ Oddelenie životného prostredia a údržby mesta
- ✓ Oddelenie realizácie projektov, rozvoja mesta a verejného obstarávania

Pri tvorbe materiálu boli oslovené dve najväčšie spoločnosti zaoberajúce sa správou bytov v meste Sereď: Naša domová správa s.r.o., Stavebné bytové družstvo Sereď.

Cieľom programu rozvoja bývania je analyzovať stav bývania v meste, identifikovať klady a nedostatky doterajšieho vývoja a to aj v širších súvislostiach bývania.

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.

Na prípravu koncepcie bola zriadená pracovná skupina, ktorá mala 5 členov.

Pracovný tím:

Mgr. Jana Vadovičová – referent bytový a rodiny– gestor prípravy koncepcie

PhDr. Silvia Adamčíková – vedúca oddelenia sociálneho, bytového a rodiny

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

Ing. Miroslav Marko – konateľ spoločnosti Naša domová správa s.r.o

Ing. Matej Godáň – poslanec MsZ, člen Komisie pre rozvoj mesta a životné prostredie a člen Finančnej a majetkovej komisie pri MsZ v Seredi

A. ANALYTICKÁ ČASŤ

1. Vyhodnotenie Programu rozvoja bývania v meste Sereď na roky 2019 – 2023

Program rozvoja bývania v meste Sereď na roky 2019 – 2023 bol schválený na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Sereďi dňa 15. 11. 2018 uznesením č. 195/2018. Jeho ciele sa podarilo čiastočne naplniť.

Obsahoval nasledujúce rámcové ciele:

IBV Kasárenská Skolaudovaných k 31.12.2022	66 rodinných domov 8 rodinných domov
IBV Trnavská – Kasárenská 2 Skolaudovaných k 31.12. 2022	112 rodinných domov 13 rodinných domov
Polyfunkčná zóna Prúdy Skolaudovaných k 31.12.2022	609 bytov a rodinných domoch 26 rodinných domov
Etapa Prúdy II skolaudovaných k 30.09.2023	12 rodinných domov

Navyše bola realizovaná výstavba na:

Ďatelinky – Hornočepeňská ul.	13 rodinných domov
Meander – Kukučínova ul.	122 bytových jednotiek
Fándlyho ul.	10 bytových jednotiek
Cukrovarská ul.	12 bytových jednotiek
Pažitná ul.	14 bytových jednotiek
Čepeňská ul./ul. Ivana Kraska (bývalá pekáreň)	6 + 2 bytové jednotky
Srdiečka – ul. Vonkajší rad	35 bytových jednotiek
Garbiarska ul. (bývalá ZŠ)	18 bytových jednotiek

V roku 2017 obchodnou verenou súťažou MsZ v Sereďi vybralo uchádzača, ktorému odsúhlasili nájom na dobu 50 rokov danej nehnuteľnosť. Byty boli skolaudované v roku 2022, v objekte plánujú prevádzkovať aj zariadenie sociálnych služieb, navyše tu bolo otvorené aj denné centrum Jasle - Sovička.

V súčasnej dobe prebieha výstavba bytových domov:

Prúdy – Cisárky	108 bytových jednotiek
ul. Pažitná (HS Living)	14 bytových jednotiek

Celkovo bolo v meste Sereď za obdobie rokov 2019-2022 skolaudovaných:

Rok 2019

16 rodinných domov
2 rodinné domy s 2 bytovými jednotkami
1 bytový dom s 12 bytovými jednotkami
1 bytový dom so 67 bytovými jednotkami

Rok 2020

40 rodinných domov
1 rodinný dom s 2 bytovými jednotkami
1 bytový dom s 12 bytovými jednotkami

1 bytový dom s 55 bytovými jednotkami
Administratívny objekt s 2 bytovými jednotkami
Zariadenie pre seniorov – Horný Čepeň

Rok 2021

59 rodinných domov

Rok 2022

39 rodinných domov

- 2 polyfunkčné domy s 16 bytovými jednotkami
- 1 bytový dom s 35 bytovými jednotkami
- 3 dvoj domy s 15 bytovými jednotkami
- 1 rodinný dom s 3 bytovými jednotkami

Rok 2023*

28 rodinných domov

- 1 dvojdom s 12 bytovými jednotkami

Za obdobie rokov od 2019 do 2023* tak pribudlo celkovo **191** rodinných domov, **233** bytových jednotiek, **1** zariadenie pre seniorov (Astoria), **1** administratívny objekt a **2** polyfunkčné domy.

V rokoch 2019 – 2023 mesto Sereď pokračovalo v revitalizácii verejných priestranstiev tak, ako to bolo v predchádzajúcich rokoch, t.j.:

- vysadili sa kvety a dreviny podľa potreby
- obmieňali sa prvky drobnej architektúry – lavičky, smetné nádoby a nádoby na psie exkrementy
- vybudovali sa 4 nové detské ihriská a zároveň sa obmieňali prevádzkovo-nebezpečné ihriskové prvky na už existujúcich detských ihriskách
- ošetrovali sa (zdravotné a redukčné rezy) dreviny, u ktorých to bolo nevyhnutné
- revitalizoval sa priestor na ul. I. Kraska, Cukrovarská, Kostolná
- bola založená na ul. Garbiarska prvá biodiverzná lúka v meste
- revitalizovala sa mestská tržnica a jej okolie
- realizoval sa projekt „Regenerácia vnútrobloku na sídlisku Dionýza Štúra v Sereďi“ (Kubačov park)

Mesto Sereď v roku 2021 požiadalo ŠFRB o bezúročnú pôžičku vo výške 283 820 EUR na obnovu bytového domu na Čepeňskej ul. 4305 v Sereďi. Zlepšila sa tým kvalita nájomného bývania na bytoch určených na sociálne bývanie. Poskytnutá pôžička bola čerpaná na zateplenie bytového domu, výmenu okien, dverí, spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, tepla a vzduchotechniky v bytovom dome a na inú modernizáciu bytového domu. Celková obnova bytového domu na Čepeňskej ul. 4305 v Sereďi postaveného v roku 2003 prebehla v roku 2022.

Napriek vzrastajúcej výstavbe v našom meste, pokračuje pozvoľný pokles počtu obyvateľov mesta Sereď. K 31.12. 2022 malo mesto Sereď 15 323 obyvateľov. V roku 2018 to bolo ešte 16 038 obyvateľov.

Mesto Sereď zo svojho rozpočtu realizovalo za roky 2019-2023 nasledujúce opravy na bytoch v jeho vlastníctve:

Trnavská 866/51

Výmena okien a dverí	rok 2019	suma 11 485,93€
Odkanalizovanie sociálnych bytov	rok 2021	suma 23 450,26€

Mestské byty

Rekonštrukcia bytu č.1, Nám. slobody 30/8	rok 2023	suma 33 195,66€
---	----------	-----------------

Byty ŠFRB

Rekonštrukcia BD Čepeňská 4305	rok 2022	suma 378 438,67€
Havarijný stav strechy BD Čepeňská 4305	rok 2022	suma 54 999,72€
Kamerový monitorig kanalizácie Čepeňská	rok 2023	suma 420,00€
Čistenie kanalizácie BD Čepeňská	rok 2023	suma 400,00€

Nákup materiálu do bytov (batérie, zámky, dvere, sporák a iné) a údržba a oprava bytov:

rok 2019	v sume	692,62€
rok 2020	v sume	148,82€
rok 2021	v sume	134,18€
rok 2022	v sume	2 450,30€
rok 2023*	v sume	1 318,43€

Čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv za roky 2019 až 2023* v bytových domoch vo vlastníctve mesta Sereď:

rok 2019	v sume	11 619,28€
rok 2020	v sume	11 025,31€
rok 2021	v sume	14 742,78€
rok 2022	v sume	6 310,26€
rok 2023*	v sume	6 680,56€

Tri najväčšie správcovské spoločnosti, ktoré spravujú takmer všetky byty v meste Sereď investovali za obdobie rokov 2014 – 2022 do zateplenia, komplexnej obnovy, výmeny výťahov a rozvodov nasledujúce čiastky:

Stavebné bytové družstvo Sereď investovalo čiastku 10 327 000€

Naša domová správa, s.r.o. investovala čiastku 10 225 000€

Revitalizácia verejných priestranstiev z rozpočtu mesta Sereď

Rámcový cieľ rokov 2019-2023: revitalizovať obytné zóny v meste Sereď

rok 2019

- celkovo bolo vysadených 36 ks vzrastlých stromov, 676 ks okrasných kríkov, 180 ks trvaliek, 3 300 ks dvojročiek a 3494 ks letničiek
- drobná architektúra: bolo zakúpených 14 ks nových parkových lavičiek a 20 ks kameninových smetných košov

rok 2020

- celkovo bolo vysadených 50 ks vzrastlých stromov, 538 ks okrasných kríkov, 257 ks trvaliek, 3 300 ks dvojročiek a 3 625 ks letničiek
- drobná architektúra: bolo zakúpených 20 ks parkových lavičiek
- detské ihriská: nové detské prvky na ihriskách pribudli na Mlynárskej ul. a Garbiarskej ul. a workoutové ihrisko
- revitalizácia mestskej tržnice a jej okolia
- na ul. Garbiarska bola založená prvá biodiverzná lúka v meste
- revitalizoval sa priestor na ul. I. Kraska

rok 2021

- celkovo bolo vysadených 125 ks vzrastlých stromov, 370 ks okrasných kríkov, 200 ks trvaliek, 4 100 ks dvojročiek a 4 885 ks letničiek
- drobná architektúra: 5 ks odpadkových závesných košov, 40 ks kompostérov 830 l
- detské ihriská: 2 nové ihriská na Cukrovarskej ul. a Fándlyho ul., zrenovované detské ihrisko na D. Štúra – pri ABčku, doplnené detské prvky na ihrisku v Hornom Čepeni, Mlynárskej ul. , D. Štúra (vnútroblok) a senzorické detské prvky doplnené na ihrisku v Zámockom parku
- revitalizácia verejného priestoru na ul. Kostolná

rok 2022

- celkovo bolo vysadených 390 ks okrasných kríkov, 5 145 ks letničiek, 250 ks trvaliek, 2 050 ks dvojročiek, 66 ks vzrastlých stromov, 15 ks vianočných stromov
- drobná architektúra: 20 ks betónových lavičiek s operadlom, parková lavička pri CZŠ na Komenského ul., 35 ks kameninových nádob
- detské ihriská 2 obnovené ihriská na Dolnomajerskej ul. a Železničnej ul., doplnené workoutové ihrisko
- „Regenerácia vnútrobloku na sídlisku Dionýza Štúra v Sereď“ (Kubačov park),
- revitalizácia verejného priestoru na ul. Cukrovarská
- prestrešené a uzamykateľné dve kontajnerové stojiská na ul. Námestie slobody

rok 2023*

- v I. polroku bolo vysadených 1 890 ks letničiek
- začalo sa s regeneráciou vnútrobloku Garbiarska
- začalo sa s regeneráciou vnútrobloku D. Štúra II.

Do revitalizácie mesta a jeho okolia sa však zapájajú aj rôzne občianske združenia, dobrovoľníci, či samotní občania mesta. Zveľadujú si tak okolie bytových domov, upravujú predzáhradky. Dobrovoľná záujmová organizácia SRZ MsO Sereď tak svojou brigádnickou činnosťou pravidelne revitalizuje okolie vodnej plochy. V roku 2022 tak napríklad osadili informačnú tabuľu na starom ramene vodného toku Váhu. Sereďský skauti podobne začali s revitalizovaním okolia Váhu pri ul. Garbiarska v roku 2021 za čo dostali čestné uznanie v súťaži Ekologický čin roka 2023. Do úpravy svojho okolia sa tak môže zapojiť každý kto má dobrý nápad, chuť a ochotu skrásliť, revitalizovať priestor určený nie len jemu ale všetkým.

2. Inštitucionálny rámec rozvoja bývania

Inštitucionálny rámec rozvoja bývania sa zvyčajne skladá z rôznych právnych predpisov, nariadení a politik, ktoré ovplyvňujú výstavbu, financovanie a správu bytových jednotiek a komunít.

Na úrovni štátu môžu byť súčasťou inštitucionálneho rámca napríklad:

- Zákony a nariadenia týkajúce sa urbanizmu, stavebného práva a výstavby bytových jednotiek. Tieto právne predpisy určujú, kde a ako môžu byť stavby realizované a aké požiadavky musia byť splnené.
- Programy a politiky podpory bývania, ktoré môžu zahŕňať napríklad podporu pre výstavbu sociálnych bytov, daňové úľavy pre investície do nehnuteľností alebo finančné prostriedky na nákup bytov pre nízko príjmové domácnosti.
- Regulačné orgány, ktoré dohliadajú na dodržiavanie právnych predpisov a určujú sankcie za ich porušenie.
- Iné subjekty, ako sú banky, poisťovne a developerské spoločnosti, ktoré môžu ovplyvniť financovanie a výstavbu bývania.

Na miestnej úrovni inštitucionálny rámec zahŕňa:

- Plánovanie a schvaľovanie územných plánov, ktoré určujú, kde a ako môžu byť stavby realizované v konkrétnom meste.
- Miestne programy podpory bývania, ktoré môžu byť špecifické pre dané mesto.
- Miestne regulačné orgány, ktoré dohliadajú na dodržiavanie miestnych predpisov týkajúcich sa výstavby a správy nehnuteľností.
- Spoločenstvá vlastníkov bytových jednotiek alebo domov, ktoré sú zodpovedné za riadenie a správu bytových jednotiek a spoločných priestorov.
- Iné subjekty, ako sú developerské spoločnosti, ktoré môžu realizovať výstavbu nových bytových jednotiek a komunít v danej oblasti.

Mestské zastupiteľstvo v Seredi prijatím „Programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Sereď 2015- 2024“ (ďalej „PHSR“) v roku 2015 a schválením Územného plánu mesta Sereď v roku 2015 sformulovalo do budúcnosti možnosti, spôsob a opatrenia na podporu ďalšieho rozvoja jednotlivých oblastí života obyvateľov mesta.

Program rozvoja bývania mesta Sereď na obdobie 2024 – 2028 je vypracovaný v súlade s PHSR v zmysle § 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov: „*Obec pri výkone samosprávy najmä obstaráva a schvaľuje územnoplánovacia 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*“.

Bytová politika štátu sa zameriava na zabezpečenie dostupného bývania pre svojich obyvateľov. Tento koncept môže zahŕňať rôzne opatrenia a programy, ktoré majú za cieľ zabezpečiť dostupné bývanie pre rôzne skupiny obyvateľov, vrátane tých s nízkym príjmom, mladých rodín, seniorov, ale aj prenájom bytov pre tých, ktorí si nechcú alebo nemôžu kúpiť vlastný dom alebo byt.

Niektoré z opatrení, ktoré môže štát zahrnúť do svojej bytovej politiky, sú napríklad:

- Výstavba sociálnych bytov pre ľudí s nízkymi príjmami.
- Finančné podpory pre nákup bývania pre mladé rodiny alebo pre ľudí so zdravotným postihnutím.
- Regulácia trhu s prenájomom bývania.
- Zvýšenie dostupnosti hypoték a úverov na bývanie.
- Iné formy daňových úľav alebo dotácií pre rozvoj bývania a bytovú výstavbu.

Cieľom bytovej politiky je zabezpečiť, aby každý občan mal prístup k dostupnému bývaniu v zdravom a bezpečnom prostredí, a to aj v prípade, že nemá dostatočné finančné prostriedky na kúpu alebo prenájom bytu alebo domu. Zabezpečenie dostupného bývania tiež pomáha udržať hospodársky rast a zlepšiť kvalitu života obyvateľov krajiny.

Bytová politika SR do roku 2030 bola schválená vládou dňa 08.12.2021. Definuje komplexné ciele štátu v oblasti bytovej politiky a nástroje na ich dosiahnutie. Bytová politika SR 2030 je rámcovým dokumentom štátu, ktorý definuje víziu a ciele štátu v oblasti bývania a koncipuje úlohy, ktoré je potrebné realizovať do roku 2025, resp. v horizonte do roku 2030.

Dokument predstavuje nevyhnutný nástroj na zabezpečenie základného cieľa, ktorým je vytvorenie trhového prostredia pre poskytovanie bývania umožňujúceho domácnostiam bývať v byte, ktorý zodpovedá nárokom na kvalitu bývania a príjmovej situácii, umožní mobilitu obyvateľstva a v rámci existujúceho fondu uspokojenie dopytu bez nadmerného tlaku na novú výstavbu.

Realizáciou navrhnutých opatrení má byť dosiahnutie nasledujúcich čiastkových cieľov:

1. Zvýšenie ponuky bývania prostredníctvom vytvorenia stabilného prostredia.
2. Zvýšenie dostupnosti všetkých foriem nájomného bývania, efektívnejší prístup samospráv najmä k štátnym pozemkom a nevyužívaným nehnuteľnostiam na účel sociálneho nájomného bývania.
3. Zvyšovanie kvality bývania.

3. Pôsobnosť subjektov v oblasti rozvoja bývania

Rozvoj bývania zahŕňa plánovanie a realizáciu projektov s cieľom zlepšiť dostupnosť, kvalitu a dostupnosť bytového fondu pre obyvateľov. Tento proces zahŕňa mnoho rôznych oblastí, vrátane urbanizmu, architektúry, financovania, environmentálnej udržateľnosti a mnohých ďalších.

Často sa využívajú rôzne nástroje, ako napríklad mestské plány, programy bytovej výstavby, zlepšovanie existujúceho bytového fondu a podpora nových foriem vlastníctva. Výsledkom je, že obyvateľom je poskytnutý prístup k bytom, ktoré sú cenovo dostupné a zodpovedajú ich potrebám a preferenciám.

Celkový cieľ rozvoja bývania je zabezpečiť, aby každý mal prístup k primeranému bytu a aby bola spoločnosť všeobecne lepšie integrovaná a udržateľná.

Pri vytváraní podmienok pre rozvoj bývania pôsobia subjekty občan, štát, obce a súkromný sektor previazane, každý vo svojej pôsobnosti. V trhovom hospodárstve primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania nesie občan. V tomto duchu pri riešení vlastného bývania musí zabezpečovať všetky činnosti a aktivity súvisiace s prípravou a realizovaním investície (napr. financovanie, pozemok, inžinierske siete, rokovania so zhotoviteľom stavby a pod.) a zároveň v plnom rozsahu riešiť všetky problémy súvisiace s užívaním bytu (zabezpečenie finančných zdrojov, správa a prevádzka, technické kontroly, opravy a pod.).

Pôsobnosť štátu je determinovaná najmä tvorbou potrebného legislatívneho rámca pre jednotlivé subjekty v sektore bývania a tvorbou nevyhnutných ekonomických nástrojov úverovej, subvenčnej a daňovej politiky.

Štát má v oblasti rozvoja bývania pomerne významnú pôsobnosť a zodpovednosť. Jeho úlohou je zabezpečiť dostupnosť primeraného bývania pre obyvateľov a pomôcť riešiť rôzne problémy v oblasti bývania, ako sú nedostatok bývania, vysoké ceny nehnuteľností, nedostatočné zásobovanie energiou alebo nedostatočná kvalita bývania.

Medzi nástroje, ktoré štát môže použiť na podporu rozvoja bývania, patrí napríklad:

1. Poskytovanie finančných stimulov pre výstavbu nových nehnuteľností alebo rekonštrukciu existujúcich budov.
2. Zavedenie prísnych stavebných noriem a kódov, ktoré majú za cieľ zabezpečiť, aby nové budovy boli energeticky úsporné, bezpečné a zdravé pre obyvateľov.
3. Podpora výstavby sociálneho bývania, ktorého cieľom je poskytnúť prístup k bývaniu pre obyvateľov s nízkymi príjmami.
4. Poskytovanie daňových úľav alebo iných finančných výhod pre developerov a investorov, ktorí budú stavať nové nehnuteľnosti.
5. Vytváranie verejných bývajúcich programov a iných iniciatív, ktoré majú za cieľ zabezpečiť dostupnosť bývania pre rôzne skupiny obyvateľov, ako sú napríklad mladí ľudia, seniori, ľudia so zdravotným postihnutím alebo rodiny s deťmi.
6. Zabezpečenie financovania a podpory pre energetickú obnovu existujúcich budov, s cieľom znížiť ich energetickú náročnosť a tým aj náklady na energie pre obyvateľov.

Celkovo môže štát zohrať významnú úlohu pri podpore rozvoja bývania, čím prispieva k zlepšeniu kvality života obyvateľov a zabezpečeniu ich základných potrieb.

Pôsobnosť samosprávnych krajov je v koncepcnej, legislatívnej a vo výkonnej činnosti, ktorá vyplýva z ich úloh pri starostlivosti o všestranný rozvoj svojho územia a potreby svojich obyvateľov podľa zákona NR SR č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov. Samosprávny kraj má pôsobnosť v oblasti rozvoja bývania na svojom území. Konkrétne sa to prejavuje v niekoľkých oblastiach.

1. Plánovanie územného rozvoja - má právomoc schvaľovať územné plány a určovať tak, kde a akým spôsobom sa môže stavať. Môže tak zabezpečiť rozvoj oblastí určených pre bývanie a zároveň kontrolovať a regulovať rozvoj iných oblastí.
2. Podpora výstavby bytov - môže podporovať výstavbu nových bytov a projektov v oblasti bývania. To môže zahŕňať poskytovanie finančnej podpory pre developerov, investície do verejných priestranstiev v oblasti bývania a iné formy podpory.
3. Zabezpečenie infraštruktúry - zabezpečuje výstavbu a údržbu infraštruktúry, ktorá je potrebná pre bývanie. Sem patrí napríklad vodovodná a kanalizačná sieť, cesty a dopravná infraštruktúra, verejné osvetlenie, zelené plochy a pod.
4. Riešenie sociálneho bývania - samosprávny kraj má aj povinnosť zabezpečovať sociálne bývanie pre obyvateľov, ktorí si nemôžu dovoliť bývať v súkromných bytoch. To môže zahŕňať výstavbu a prevádzku nájomných bytov, podporu pre neziskové organizácie a ďalšie formy pomoci.

Pôsobnosť obce je zameraná najmä na vytváranie priestorových podmienok v rámci územného rozvoja sídiel pre rozvoj bývania.

Zo strany obce je potrebné najmä upravovať dokumenty obce týkajúce sa bývania. Obec môže mať kontrolu nad tým, aké typy bývania sa môžu stavať a kde. Môžu to byť napríklad obmedzenia výšky budov.

- Finančné prostriedky. Obec môže mať zdroje, ako sú daňové stimuly alebo finančné prostriedky na podporu rozvoja bývania. Môže to zahŕňať napríklad dotácie pre výstavbu nízkoenergetických bytov, financovanie sociálnych bytov pre nízkopríjmové skupiny a podobne.
- Zónovanie. Obec môže mať kontrolu nad zónovaním územia, čo môže mať vplyv na výstavbu bývania. Môže to zahŕňať určenie oblastí, kde sa môžu stavať bytové domy a určenie oblastí, kde sa môžu stavať rodinné domy.
- Verejné služby. Obec môže zabezpečiť, aby boli k dispozícii verejné služby pre obyvateľov, ako sú napríklad dopravné spojenia, zdravotné zariadenia, školy, parky a podobne. Tieto služby môžu mať vplyv na to, kde sa ľudia rozhodnú bývať.
- Spolupráca s developermi. Obec môže spolupracovať s developermi, aby sa zabezpečilo, že výstavba bývania je uskutočňovaná v súlade so záujmami obce a jej obyvateľov. To môže znamenať, že obec má vplyv na to, aké typy bývania sa stavajú a v ktorých oblastiach.

Celkovo by sa dalo povedať, že obec môže mať veľký vplyv na rozvoj bývania, a to prostredníctvom rôznych nástrojov a politik. Súčasťou toho môže byť aj podpora rôznych foriem bývania, ako sú napríklad byty pre mladých ľudí, sociálne byty pre nízkopríjmové skupiny a podobne.

Problematiku rozvoja bývania upravujú nasledujúce dokumenty obce:

1. Platná územnoplánovacia dokumentácia obce – Územný plán mesta Sereď so zmenami a doplnkami (2015) VZN 7/2015, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie Územný plán mesta Sereď
2. Programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Sereď 2015- 2024.
3. Platná legislatíva mesta Sereď v oblasti bývania:
 - VZN mesta Sereď č. 3/2019 zo dňa 14.04.2019 o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď,
 - VZN mesta Sereď č. 3/2022 zo dňa 16.06.2022, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2019 o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď
 - VZN 4/2019 o spôsobe bezúročného splácania ceny bytu alebo ateliéru vo vlastníctve mesta Sereď,
 - Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sereď s jeho dodatkami.

Súkromný sektor má dominantné postavenie pri zabezpečovaní činností spojených s rozvojom bývania a obnovou bytového fondu. Pôsobnosť súkromného sektoru je spojená najmä s poskytovaním služieb spojených s bývaním a jeho rozvojom a zabezpečovaním finančných zdrojov pre rozvojové aktivity v bývaní.

Z polohy súkromného sektoru je potrebné podieľať sa najmä na:

- financovaní rozvoja bývania;
- príprave pozemkov a ich zainvestovaní technickou infraštruktúrou;
- výstavbe bytov a spravovaní bytového fondu;
- poskytovaní ďalších služieb spojených s bývaním a jeho rozvojom;
- správnom užívaní, kvalitnej údržbe a potrebnej obnove bytového fondu, nakoľko súkromný sektor – obyvateľstvo je zároveň konečným užívateľom bytov tvoriacich bytový fond Slovenskej republiky.

Súkromný sektor má v oblasti rozvoja bývania významnú pôsobnosť. Súkromné spoločnosti môžu investovať do výstavby nových bytov a domov, a tak prispievať k riešeniu nedostatku bývania. Okrem toho môžu ponúkať rôzne formy financovania a hypotekárne úvery, ktoré pomáhajú ľuďom zabezpečiť si bývanie.

Súkromné spoločnosti tiež môžu byť zapojené do obnovy a revitalizácie existujúcich oblastí, čím môžu pomôcť zlepšiť kvalitu bývania a rozvoj miestnych komunít.

V niektorých krajinách súkromné spoločnosti ponúkajú sociálne bývanie pre osoby s nízkymi príjmami, ktoré by si inak nemohli dovoliť bývať v súkromných bytoch. Takéto programy môžu byť financované prostredníctvom verejných prostriedkov alebo prostredníctvom daňových úľav pre súkromné spoločnosti, ktoré poskytujú sociálne bývanie.

V niektorých prípadoch však môže súkromný sektor pôsobiť aj negatívne, napríklad keď sa súkromné spoločnosti sústreďujú iba na výstavbu luxusných bývania pre bohatých ľudí a ignorujú potreby ostatných. Preto je dôležité, aby existovali primerané regulačné opatrenia a politiky, ktoré budú riadiť pôsobnosť súkromného sektora v oblasti bývania, aby sa dosiahol rovnovážny rozvoj a zabezpečila sa dostupnosť bývania pre všetkých.

4. Nástroje podpory rozvoja bývania

Existuje mnoho nástrojov na podporu rozvoja bývania. Niektoré z týchto nástrojov zahŕňajú:

1. **Hypotekárne úvery.** Tieto úvery poskytujú financovanie pre jednotlivcov a rodiny, ktoré si chcú kúpiť alebo postaviť nehnuteľnosť. Hypotekárne úvery môžu byť zabezpečené alebo nezabezpečené a majú rôzne podmienky splácania.
2. **Daňové zvýhodnenia.** V niektorých krajinách môžu byť poskytnuté daňové úľavy pre ľudí, ktorí si kupujú alebo stavajú svoju vlastnú nehnuteľnosť. Tieto zvýhodnenia môžu zahŕňať zníženie dane z príjmu alebo zvýšenie odpočítateľných položiek na daniach.
3. **Dotácie a granty.** Môžu byť poskytnuté dotácie alebo granty pre jednotlivcov a rodiny, ktorí si chcú kúpiť alebo postaviť nehnuteľnosť. Tieto finančné prostriedky môžu byť poskytnuté vládnymi inštitúciami alebo neziskovými organizáciami.
4. **Spolupráca s developerom.** Developeri ponúkajú programy na podporu rozvoja bývania, ktoré zahŕňajú napríklad nízke úrokové sadzby alebo zľavy na cenu nehnuteľnosti.
5. **Sociálne byty.** Sociálne byty sú poskytované pre ľudí s nízkymi príjmami alebo pre ľudí v núdzi.
6. **Inovatívne stavebné materiály.** Nové stavebné materiály, ako napríklad solárne panely alebo izolačné materiály, môžu pomôcť zvýšiť energetickú účinnosť a znížiť náklady na prevádzku nehnuteľnosti.

Tieto nástroje môžu byť kombinované a prispôbené podľa konkrétnych potrieb a podmienok jednotlivcov a rodín, ktoré si chcú kúpiť alebo postaviť svoju nehnuteľnosť.

Podľa *Koncepcie štátnej politiky* sa zo štátneho rozpočtu vyčleňujú finančné prostriedky na:

- dotácie na obstarávanie nájomných bytov s limitovaným plošným a cenovým štandardom, určených na bývanie sociálne slabších skupín obyvateľstva;
- dotácie na výstavbu technickej infraštruktúry podmieňujúcej výstavbu a užívanie nových bytov;
- dotácie na odstraňovanie porúch budov na bývanie;
- transfer do Štátneho fondu rozvoja bývania, z ktorého prostriedkov bude podpora poskytovaná predovšetkým občanom s nižšími príjmami a na výstavbu nájomných bytov ako aj na obnovu bytových domov;
- štátnu prémie k stavebnému sporeniu;
- štátny príspevok na úhradu časti úrokov k hypotekárnym úverom;
- realizáciu programu podpory rozvoja bytovej výstavby formou poskytovania bankových záruk za úvery na výstavbu bytových domov.

Zo *Štátneho fondu rozvoja bývania* (ŠFRB) sa podporuje výstavba bytov do vlastníctva v bytových a v rodinných domoch vo forme výhodných úverov. Výhodnejšie podmienky čerpania úveru sú naďalej zachované pre úvery poskytované na výstavbu nájomných bytov, na účel kúpy novostavby bytu v bytovom dome a na účely obnovy bytového domu. ŠFRB zabezpečuje podporu bývania v prevažnej miere vo forme úveru, nenávratný príspevok poskytuje iba špecifickej skupine žiadateľov. Na financovanie výstavby bytov do vlastníctva a výstavby rodinných domov môžu domácnosti s príjmami nad stanovenú hranicu využívať okrem vlastných zdrojov ako *doplnkový zdroj aj stavebné sporenie, hypotekárne úvery a iné produkty komerčných bánk.*

Obnova existujúceho bytového fondu je financovaná predovšetkým zo zdrojov vlastníkov bytov. Priama účasť štátu formou dotácií je poskytovaná iba na odstránenie systémových porúch bytových domov, ktoré nezapríčinili užívatelia.

Poskytovateľom dotácie je Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR a dotácia sa financuje z prostriedkov štátneho rozpočtu. Rozsah, podmienky a spôsob poskytovania dotácií ustanovuje Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo 7.12.2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

Štátne nástroje podpory bytového trhu:

1. Ekonomické nástroje:

- Stavebné sporenie
- Hypotekárne bankovníctvo
- Štátny fond rozvoja bývania
- Dotácie Programu rozvoja bývania SR

2. Legislatívne nástroje:

- Nájomné
- Príspevky pre občanov na bývanie
- Občiansky zákonník

5. Analýza súčasného stavu

Analýza stavu a úrovne bývania v meste vychádza zo štatistických údajov Sčítania obyvateľov, domov a bytov (SOBD) v roku 2021 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 nasledujúcich tabuľkách a v prehľadných grafoch.

Analýza zohľadňuje najmä:

1. zhodnotenie stavu bytového fondu (počty domov a bytov podľa formy vlastníctva, obdobie výstavby a iné,)
2. kvalitatívnu stránku bytového fondu (veková skladba, veľkosť bytov podľa izbovosti, napojenia na siete, a iné,)

5.1 Kvalitatívne údaje o bytovom fonde mesta Sereď

Zo sčítania obyvateľov, domov a bytov (SOBD) v roku 2021 vyplynuli pre mesto Sereď nasledujúce údaje o bytovom fonde:

V meste Sereď sa nachádza celkovo 2 727 domov

Tabuľka č.1: Štatistika domov

Štatistika domov	2 727	%
rodinný dom	2 225	81,59
bytový dom	380	13,93
polyfunkčná budova	33	1,21
ostatné budovy na bývanie	42	1,54
neskolaudovaný rodinný dom	1	0,04
núdzový objekt, neurčený na bývanie	6	0,22
inštitucionálne alebo kolektívne zariadenie	15	0,55
ostatné	24	0,88
nezistené	1	0,04

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2021

Tabuľka č.2: Forma vlastníctva

Forma vlastníctva	2 727	%
obchodná spoločnosť	8	0,29
fyzická osoba	2 348	86,10
obec	2	0,07
iná právnická osoba	5	0,18
cirkev	2	0,07
zahraničný vlastník	13	0,48
kombinácia vlastníkov	296	10,85
nezistené	53	1,96

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2021

Tabuľka č.3: Porovnávacia tabuľka domov r. 2011 a r.2021

	podľa typu			podľa formy vlastníctva					
	rodinné domy	bytové domy	iné	fyzické osoby	štát	obce	iné právnické osoby	kombinácia vlastníkov	iné
SODB 2011	1 893	294	25	1 789	8	7	10	244	10
SODB 2021	2 225	380	122	2 348	0	2	5	296	76

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2011 a 2021

Tabuľka č.4: Prípojky – kanalizácia, plyn, voda

Kanalizácia	2 727	%
septik, žumpa	188	6,89
prípojka na kanalizačnú sieť	2 484	91,09
domáca čistička odpadových vôd	7	0,26
bez kanalizácie	27	0,99
nezistené	21	0,77
Plynová prípojka		
áno	2 514	92,19
nie	192	7,04
nezistené	21	0,77
Vodovodná prípojka		
v dome - z verejnej siete	2 307	84,60
v dome - vlastná	319	11,70
mimo domu - z verejnej siete	56	2,05
mimo domu - vlastná	2	0,07
bez prípojky	18	0,66
nezistené	25	0,92

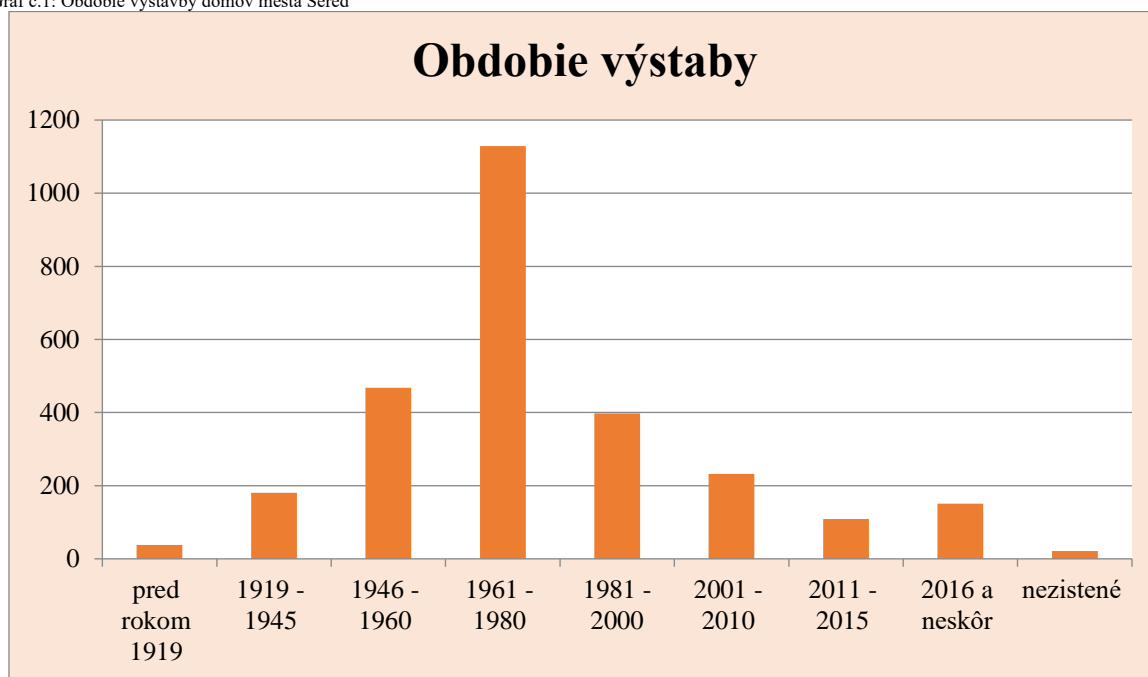
Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2021

Tabuľka č.5: Obdobie výstavby domov

Obdobie výstavby	2 727	%
pred rokom 1919	38	1,39
1919 - 1945	181	6,64
1946 - 1960	468	17,16
1961 - 1980	1 129	41,40
1981 - 2000	398	14,59
2001 - 2010	232	8,51
2011 - 2015	109	4,00
2016 a neskôr	151	5,54
nezistené	21	0,77

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2021

Graf č.1: Obdobie výstavby domov mesta Sereď



Z tabuliek vyplýva, že z celkového počtu 2 727 domov v meste Sereď je 2 225 rodinných domov a 380 bytových domov, zvyšok tvoria ostatné druhy. Najväčší podiel formy vlastníctva domov v meste Sereď majú fyzické osoby, čo predstavuje až 86,1%. Až 91,09% domov je napojených na mestskú kanalizáciu, na druhú stranu sa v meste Sereď stále nachádza 27 domov, ktoré nemajú pripojenie na žiaden druh kanalizácie. Celkovo je pripojených na plyn až 2 514 domov a 18 domov je bez pripojenia na akúkoľvek formu vody.

V meste Sereď sa nachádza 7 034 bytov v rámci 380 bytových domov a v 2 225 rodinných domoch.

Tabuľka č.6: Forma vlastníctva bytov

Forma vlastníctva bytov	7 034	%
byt	4 178	59,40
byt vo vlastnom rodinnom dome	2 190	31,13
obecný byt	135	1,92
služobný byt	17	0,24
byt v nájme	17	0,24
iná forma užívania bytu	477	6,78
nezistené	20	0,29

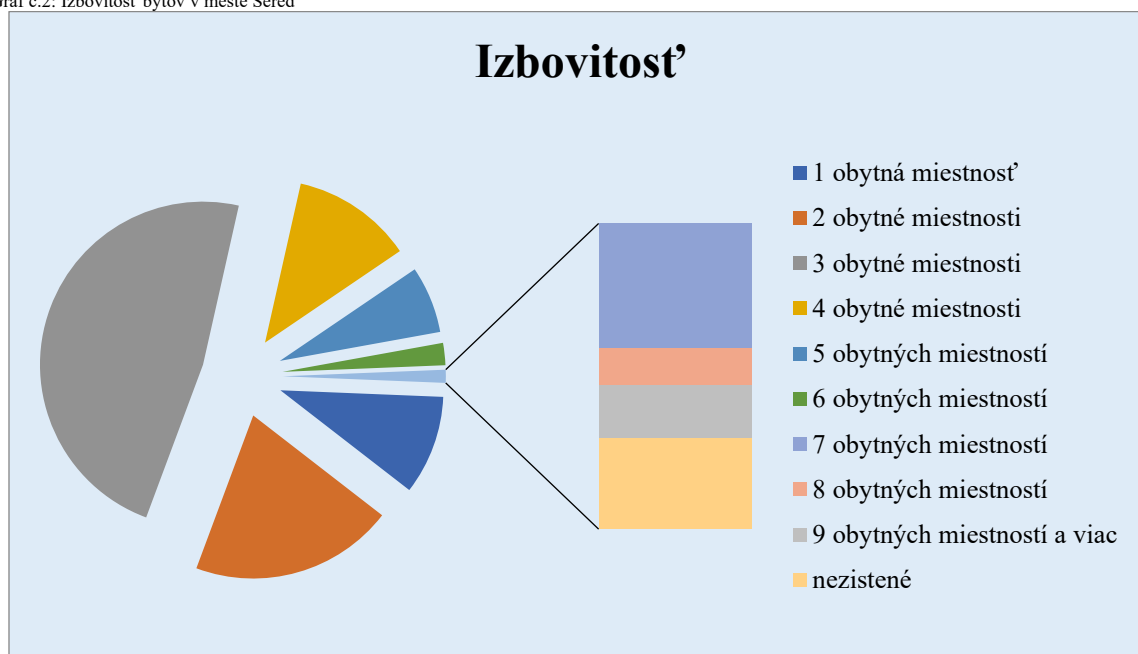
Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2021

Tabuľka č.7: Izbovitosť

Izbovitosť	7 034	%
1 obytná miestnosť	692	9,84
2 obytné miestnosti	1 420	20,19
3 obytné miestnosti	3 366	47,85
4 obytné miestnosti	843	11,98
5 obytných miestností	467	6,64
6 obytných miestností	155	2,20
7 obytných miestností	37	0,53
8 obytných miestností	11	0,16
9 obytných miestností a viac	16	0,23
nezistené	27	0,38

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2021

Graf č.2: Izbovitosť bytov v meste Sereď



Tabuľka č.8: Porovnávací tabuľka bytov r. 2011 a r.2021

	podľa formy vlastníctva					podľa počtu obytných miestností				
	vlastné byty v byt. domoch	byty vo vlast. rodin. domoch	obecné byty	družstevné byty	iné	1	2	3	4	5+
SODB 2011	2 931	1 566	39	610	269	308	904	2 887	866	675
SODB 2021	4 178	2 190	135	0	531	692	1 420	3 366	843	713

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2011 a 2021

Tabuľka č.9: byty - Typ kúrenia a zdroj energie

Typ kúrenia	7 034	%
ústredné kúrenie diaľkové	4 365	62,06
ústredné kúrenie lokálne	2 112	30,03
etážové kúrenie	38	0,54
samostatné vykurovacie teleso	444	6,31
iný	35	0,50
bez kúrenia	15	0,21
nezistené	25	0,35
Zdroj energie		%
plyn	6 610	93,97
elektrina	151	2,15
kvapalné palivo	2	0,03
pevné palivo	96	1,36
solárna energia	2	0,03
iný	132	1,88
žiadny	15	0,21
nezistené	26	0,37

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2021

Tabuľka č.10: Porovnávací tabuľka typ kúrenia a zdroj tepla r. 2011/r.2021

	podľa typu kúrenia				podľa zdrojov energie používaných na vykurovanie					
	ústredné diaľkové	ústredné lokálne	ostatné	bez kúrenia	plyn	elektrika	kvapalné palivo	pevné palivo	iný	žiadny
SODB 2011	3 158	1 268	720	14	4 532	72	100	95	73	65
SODB 2021	4 365	2 112	542	15	6 610	151	2	96	160	15

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2011 a 2021

Z celkového počtu bytov 7 034 tvorí až 59,4% bytov, 31,13% bytov v rodinnom dome a zvyšok sú iného druhu. Mesto Sereď má momentálne vo vlastníctve 135 bytov v bytových domoch + 1 byt, ktorý je súčasťou budovy Gymnázia Vojtecha Mihálíka v Sereďi. Najväčšiu časť tvoria 3 izbové byty v podiele takmer polovice všetkých bytov 47,85%. 4 365 bytov je pripojených na diaľkové ústredné kúrenie. 6 610 bytom zabezpečuje energiu plyn, 151 bytom elektrina. Z uvedených tabuliek tiež vyplýva, že 15 bytov nie je napojených na žiadne kúrenie a sú bez zdroja energie.

6. Demografický vývoj obyvateľstva

Demografický vývoj sa zo štatisticky sledovaných informácií dá analyzovať len v časových intervaloch daných sčítaním obyvateľstva, bytov a domov (SOBD) a len v kategórii **trvale bývajúcce obyvateľstvo**. Z hľadiska úvah o politike pre bývanie je to značná komplikácia, pretože bývajúcce 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.

Obyvateľstvo nemožno považovať za statický element, ale naopak vyznačuje sa silnou dynamikou jeho počtu, štruktúry, priestorového rozloženia a ďalších znakov. Logickým a nevyhnutným dôsledkom transformačných pohybov v politickej a ekonomickej sfére slovenskej spoločnosti po roku 1989 sú aj posuny v demografickom vývoji.

Demografický vývoj obyvateľstva je proces, ktorým sa popisuje zmena počtu a zloženia obyvateľstva v čase. Zahrňuje rôzne faktory, ako sú pôrodnosť, úmrtnosť, migrácia a starnutie populácie.

Pôrodnosť ovplyvňuje počet novorodencov v populácii. Pokiaľ je pôrodnosť vyššia než úmrtnosť, populácia sa zvyšuje. Naopak, pokiaľ je pôrodnosť nižšia než úmrtnosť, populácia klesá. V súčasnej dobe sa v mnohých krajinách pozoruje trend klesajúcej pôrodnosti.

Úmrtnosť ovplyvňuje počet úmrtí v populácii. Vysoká úmrtnosť spôsobuje, že populácia sa znižuje. Na druhej strane nízka úmrtnosť môže viesť k rastu populácie.

Migrácia ovplyvňuje zloženie populácie a jej veľkosť. Pokiaľ sa do mesta prisťahujú ľudia, populácia rastie. Pokiaľ ľudia opúšťajú mesto, populácia klesá. Migráciu tiež ovplyvňuje etnické a kultúrne zloženie populácie.

Starnutie populácie je proces, pri ktorom sa zvyšuje podiel starších ľudí. To môže byť spôsobené nižšou pôrodnosťou, ale tiež zlepšením zdravotnej starostlivosti a životných podmienok, čo spôsobuje, že ľudia žijú dlhšie. Starnutie populácie má dôsledky pre ekonomiku a spoločnosť, napríklad zvyšuje tlak na dôchodkový systém a zdravotné služby.

6.1 Počet obyvateľov, veková štruktúra, migrácia

Základné pojmy

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 procesy súvisiace s pôrodnosťou a úmrtnosťou obyvateľstva. Ukazovateľ prirodzený prírastok je rozdiel medzi živonarodenými a zomrelými.

Mechanický pohyb (migrácia) sa zvyčajne vzťahuje na pohyb ľudí z jedného miesta na druhé z rôznych dôvodov, ako sú hľadanie práce, vzdelania, azylu, a podobne. Migračný pohyb môže byť buď dočasný alebo trvalý a môže byť dobrovoľný alebo nútený. Napríklad, mnoho ľudí sa rozhoduje migrovať za lepšími pracovnými príležitosťami, ale niektorí ľudia musia utiecť z domoviny kvôli vojnám, násiliu alebo iným nepriaznivým podmienkam.

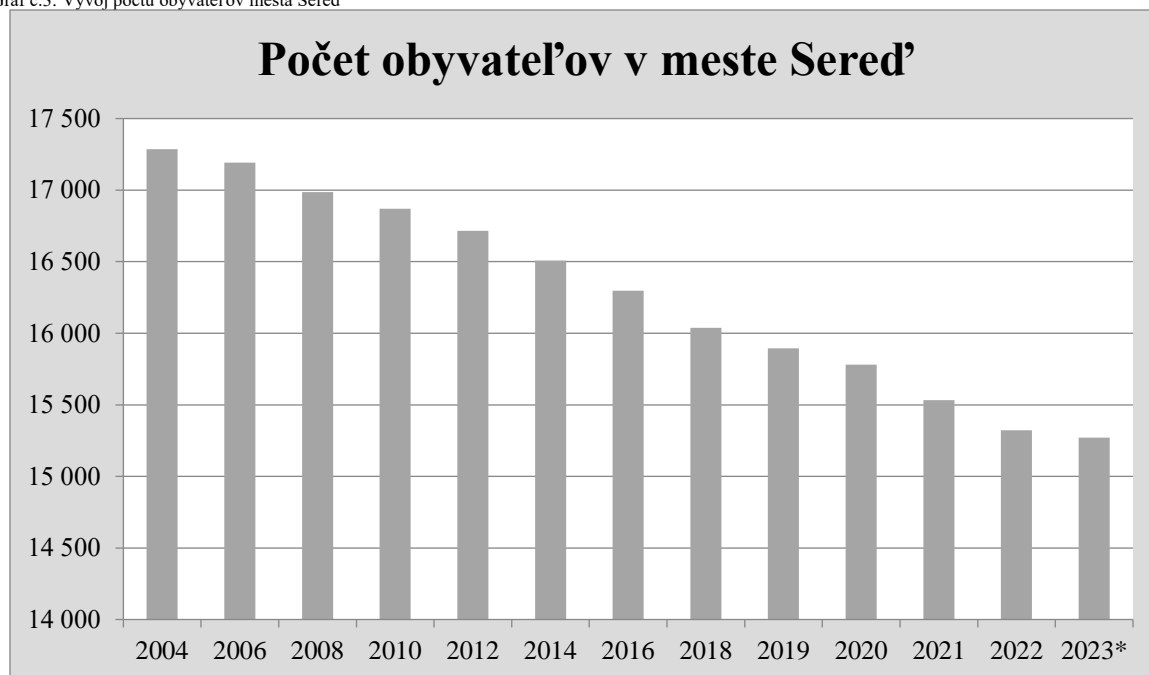
Vývoj počtu obyvateľov v meste Sereď

Tabuľka č.11: Počet obyvateľov mesta Sereď

Rok	Počet obyvateľov
2004	17 286
2006	17 191
2008	16 986
2010	16 869
2012	16 715
2014	16 508
2016	16 298
2018	16 038
2019	15 895
2020	15 780
2021	15 533
2022	15 323
2023*	15 240

Zdroj: Mestský úrad Sereď, evidencia obyvateľstva

Graf č.3: Vývoj počtu obyvateľov mesta Sereď



Tabuľka č.12: Počet obyvateľov rozdelených podľa pohlavia

Rozdelenie podľa pohlavia	15 737	%
muži	7 683	48,82
ženy	8 054	51,18

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2021

Tabuľka č.13: Počet obyvateľov rozdelených podľa veku

Rozdelenie podľa veku	15 737	%
predproduktívny vek (0-14 rokov)	2 161	13,73
produktívny vek (15-64 rokov)	10 793	68,59
poproduktívny vek (65 rokov a viac)	2 783	17,68

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2021

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

Pokles obyvateľov v meste Sereď je spôsobený najmä nedostatkom vhodných lokalít na výstavbu bytových domov a individuálnej bytovej výstavby a taktiež výškou cien nehnuteľností.

Migrácia obyvateľstva je taký pohyb obyvateľstva, ktorý sa viaže na zmenu trvalého bydliska. Pri tomto pohybe vznikajú významné zmeny v priestorovom rozmiestnení pracovnej sily. Ovplyvňuje ju ekonomická situácia z dôvodu veľkému nárastu cien na trhu nehnuteľností a zároveň bezpečnostná situácia v mieste trvalého bydliska a kvalita životného prostredia.

Zastavenie poklesu počtu obyvateľov v meste môžeme zabezpečiť:

- Zlepšením pracovných príležitostí v meste. Ak je k dispozícii viac pracovných miest, môže obec priťahovať ďalších ľudí, ktorí budú hľadať prácu. Toto by mohlo pomôcť udržať existujúcich obyvateľov a prilákať nových.
- Zlepšením miestnych služieb, ako sú zdravotnícke služby, školstvo, kultúra a rekreácia, môže zvýšiť atraktivitu mesta pre potenciálnych obyvateľov.
- Podporou miestneho podnikania a malých firiem môže pomôcť vytvoriť nové pracovné miesta a zvýšiť atraktivitu mesta pre podnikateľov a investície.
- Zlepšenie verejnej dopravy a infraštruktúry pre cyklistov a chodcov môže zlepšiť mobility obyvateľov a umožniť im ľahšie prístup k miestam práce, zábavy a služieb.
- Podpora rôznorodosti v meste môže prilákať ľudí s rôznymi záujmami a potrebami, ktorí by inak nemuseli prísť do mesta.
- Zlepšenie kvality života môže zvýšiť spokojnosť obyvateľov a udržať ich v meste. To môže zahŕňať zlepšenie kvality ovzdušia, odstránenie hlučnosti a zlepšenie bezpečnosti ulíc

6.2 Sociálno-ekonomický pohyb obyvateľstva

Sociálno-ekonomický pohyb obyvateľstva sa týka zmien v spoločnosti a ekonomike, ktoré sa prejavujú v pohybe obyvateľstva. To zahŕňa pohyb obyvateľov medzi rôznymi spoločenskými triedami, zmeny v zamestnaní a zamestnávaní, migráciu a demografické zmeny.

V rámci sociálno-ekonomického pohybu obyvateľstva môže dochádzať k postupnému zvyšovaniu alebo zníženiu spoločenskej mobility. Zvyšovanie mobility znamená, že ľudia majú väčšie možnosti zlepšiť svoj spoločenský status alebo dosiahnuť lepšie zamestnanie. Naopak, pokles mobility môže naznačovať stagnujúcu spoločnosť alebo nevhodné ekonomické podmienky.

Zmeny v zamestnaní a zamestnávaní môžu byť spôsobené rôznymi faktormi, ako napríklad zmenou technológií, globalizáciou alebo hospodárskou krízou. To môže viesť k rastu nezamestnanosti alebo potrebe preškolenia pracovnej sily.

Migrácia obyvateľstva zasa zahŕňa pohyb ľudí z jedného regiónu alebo krajiny do iného. Migrácia môže byť spôsobená ekonomickými, politickými alebo kultúrnymi faktormi. Napríklad môže ísť o hľadanie lepších príležitostí alebo únik pred násilím alebo vojnou.

Demografické zmeny sú spojené s vekovým zložením obyvateľstva a rodinnými vzorcami. Tieto zmeny môžu mať vplyv na pracovnú silu a na potreby spoločnosti v oblasti zdravotnej starostlivosti, vzdelávania a dôchodkového zabezpečenia.

Celkovo sociálno-ekonomický pohyb obyvateľstva odráža dynamiku spoločnosti a jej schopnosť prispôbiť sa meniacim sa podmienkam. Jeho poznanie môže byť užitočné pre politiku a riadenie hospodárskej a spoločenskej transformácie.

Tabuľka č.14: Ekonomická aktivita

Ekonomická aktivita	15 737	%
pracujúci (okrem dôchodcov)	6 717	42,68
pracujúci dôchodca	979	6,221
osoba na materskej dovolenke	61	0,388
osoba na rodičovskej dovolenke	146	0,928
nezamestnaný	406	2,580
žiak strednej školy	464	2,948
študent vysokej školy	283	1,798
osoba v domácnosti	836	5,312
dôchodca	3 196	20,31
príjemca kapitálových príjmov	25	0,159
žiak základnej školy	1 249	7,937
dieťa do začatia PŠD	980	6,227
iná	65	0,415
nezistené	330	2,097

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2021

Miera ekonomickej aktivity obyvateľov mesta Sereď v čase SODB 2021 bola nasledujúca: 42,68% populácie mesta bolo ekonomicky aktívnych, 0,388% tvorili osoby na materskej dovolenke, kým 6,221% obyvateľstva mesta bolo nepracujúcimi dôchodcami. V meste bolo 406 nezamestnaných, čo predstavovalo 2,58%, 1 249 žiakov ZŠ a 747 študentov na stredných a vysokých školách.

Tabuľka č.15: Vzdelanie

Vzdelanie	15 737	%
bez ukončeného vzdelania – osoby vo veku 0-14 rokov	1 564	9,94
základné vzdelanie	2 452	15,58
stredné odborné (učňovské) vzdelanie (bez maturity)	3 219	20,45
úplné stredné vzdelanie (s maturitou)	4 171	26,50
vyššie odborné vzdelanie	873	5,55
vysokoškolské vzdelanie	2 686	17,07
bez školského vzdelania – osoby vo veku 15 rokov a viac	26	0,17
nezistené	746	4,74

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2021

Dôležitým aspektom pri hľadaní finančne priaznivého zamestnania je hlavne dosiahnuté vzdelanie. Z údajov SODB 2021 vyplýva, že 20,45% obyvateľov má dosiahnuté stredné odborné (učňovské) vzdelanie (bez maturity), 26,5% úplné stredné vzdelanie (s maturitou) a až 17,07% vysokoškolské vzdelanie.

Tabuľka č.16: Odvetvie ekonomickej činnosti

Odvetvie ekonomickej činnosti	7 903	%
priemyselná výroba	1 660	21,00
stavebníctvo	453	5,73
veľkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidiel a motocyklov	1 208	15,29
doprava a skladovanie	803	10,16
ubytovacie a stravovacie služby	147	1,86
informácie a komunikácia	160	2,02
finančné a poisťovacie činnosti	142	1,80
odborné, vedecké a technické činnosti	402	5,09
administratívne a podporné služby	338	4,28
verejná správa a obrana; povinné sociálne zabezpečenie	501	6,34
vzdelávanie	433	5,48
zdravotníctvo a sociálna pomoc	355	4,49
nezistené	896	11,34
ostatné činnosti	405	5,12

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2021

Obyvatelia mesta Sereď najčastejšie pracujú podľa SODB 2021 v priemyselnej výrobe (21%) následne vo veľkoobchode a maloobchode (15,29%). Je to spôsobené priemyselným parkom a priemyselnými podnikmi v meste Sereď a v jeho blízkom okolí.

6.3 Prirodzený pohyb obyvateľstva

Hlavnými procesmi prirodzeného pohybu obyvateľstva je pôrodnosť (natalita) a úmrtnosť (mortalita) obyvateľstva. Tieto hlavné procesy, ktoré priamo vstupujú do bilancie pohybu obyvateľstva, ovplyvňuje mnoho biologických, historických a iných socioekonomických faktorov a procesov. Z ostatných populačných procesov sú to hlavne sobášnosť, rozvodovosť a potratovosť, ktoré síce priamo nevstupujú do bilancie prirodzeného pohybu, ale vo veľkej miere môžu ovplyvniť jeho dva základné procesy, najmä pôrodnosť.

Prirodzený pohyb obyvateľstva je dôležitým ukazovateľom pre demografický vývoj krajiny. Vyššia pôrodnosť môže viesť k rýchlejšiemu nárastu obyvateľstva, zatiaľ čo vyššia úmrtnosť môže viesť k rýchlejšiemu poklesu obyvateľstva. Preto sa prirodzený pohyb obyvateľstva často skúma ako súčasť demografickej analýzy a plánovania.

Tabuľka č.17: Rodinný stav

Rodinný stav	15 737	%
slobodný, slobodná	6 762	42,97
žnatý, vydatá	6 134	38,98
rozvedený, rozvedená	1 664	10,57
vdovec, vdova	1 132	7,19
nezistené	45	0,29

Zdroj: Štatistický úrad SR, SOBD 2021

Tabuľka č.18: Demografický vývoj sobášnosti mesta Sereď

Rok	Sobášnosť
2004	103
2006	84
2008	81
2010	93
2012	90
2014	107
2016	110
2018	97
2019	97
2020	78
2021	82
2022	84
2023*	56

Zdroj: Mestský úrad Sereď, Matrika

V období 2019-2022 hodnoty tohto demografického parametru striedavo mierne klesali aj stúpali. V minulosti dosahovala sobášnosť nadštandardnú úroveň, čo súviselo s vysokým hodnotením inštitúcie manželstva. Od konca 80. rokov sobášnosť postupne a mierne klesala až do polovice 90. rokov, odkedy nastala stabilizácia.

Tabuľka č.19: Prehľad prisťahovaných a odsťahovaných v meste Sereď

Rok	Prisťahovaní	Odsťahovaní	Rozdiel
2008	233	311	-78
2010	210	300	-90
2012	209	295	-86
2014	209	352	-143
2016	220	354	-134
2018	218	346	-128
2019	205	316	-111
2020	202	299	-97
2021	219	337	-118
2022	225	383	-158
2023*	159	225	-66

Zdroj: Mestský úrad Sereď, evidencia obyvateľstva

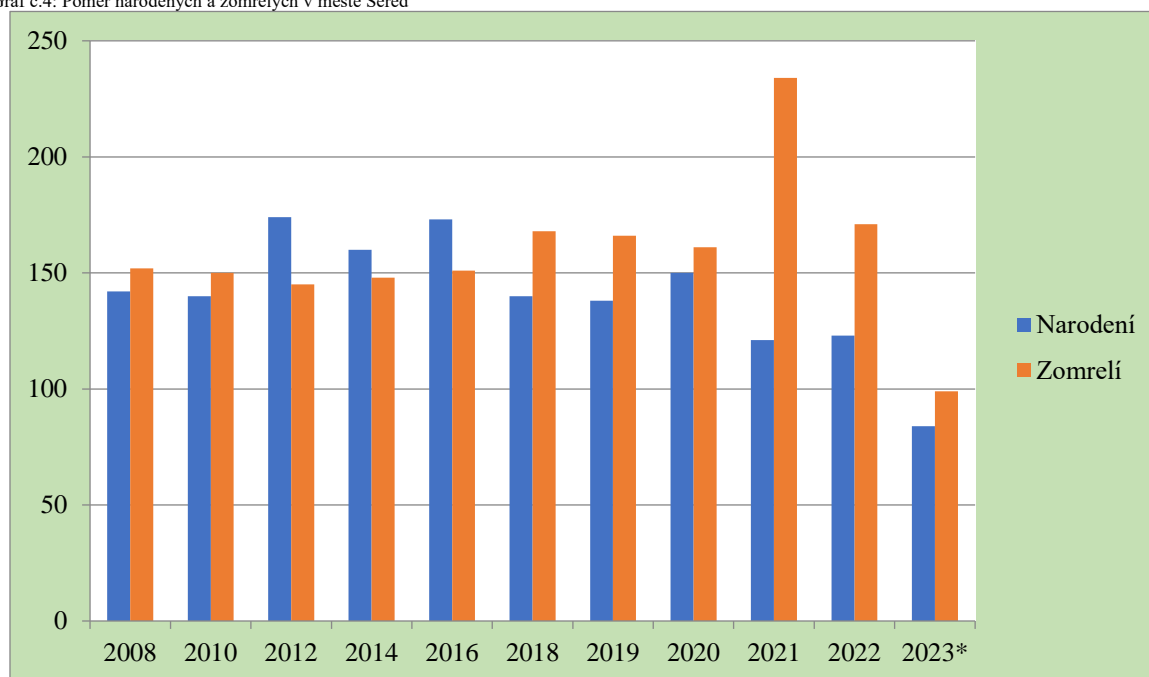
Tabuľka č.20: Narodení a zomrelí v meste Sereď

Rok	Narodení	Zomrelí	Rozdiel
2008	142	152	-10
2010	140	150	-10
2012	174	145	29
2014	160	148	12
2016	173	151	22
2018	140	168	-28
2019	138	166	-28
2020	150	161	-11
2021	121	234	-113
2022	123	171	-48
2023*	84	99	-15

Zdroj: Mestský úrad Sereď, evidencia obyvateľstva

Rozdiel medzi počtom živonarodených a zomretých za určitú časovú jednotku (zvyčajne je to rok) určuje prirodzený prírastok obyvateľov. Podľa vzťahu medzi počtom narodených a počtom zomretých môže prirodzený prírastok obyvateľov nadobudnúť kladné hodnoty, ktoré indikujú rast obyvateľstva, alebo nadobúda záporné hodnoty, ktoré zasa poukazujú na prirodzený úbytok obyvateľstva. Zvýšenie počet zomrelých v roku 2021 a v roku 2022 bol spôsobený pandémiou COVID 19.

Graf č.4: Pomer narodených a zomrelých v meste Sereď



V populácii mesta Sereď 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.

6.4 Prognóza počtu obyvateľov mesta Sereď do roku 2028

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

Hlavné výsledky prognózy sú:

- počet obyvateľov má klesajúcu tendenciu
- starnutie obyvateľstva sa zrýchľuje
- priemerná veľkosť domácnosti klesá
- rastie počet 1-členných domácností
- zvyšuje sa počet odsťahovaných

Vzhľadom na proces prirodzenej reprodukcie obyvateľstva a vzhľadom na trendy vývoja natality sa nepredpokladá prirodzený prírastok obyvateľstva. Vývoj počtu obyvateľstva prostredníctvom migračného pohybu sa predpokladá v súvislosti s ponukou plôch pre lokalizáciu novej bytovej výstavby. Zhodnotenie územno-technických podmienok v návrhu územného plánu predstavuje vymedzenie plôch s potenciálom rozvoja bytovej výstavby do roku 2025 v rozsahu 1 350 nových bytov.

7. 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.

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

7.1 Sociálna politika mesta

Sociálna politika mesta sa zameriava na zlepšenie života a podmienok obyvateľov mesta, najmä tých najzraniteľnejších a najmenej zabezpečených. Zvyčajne sa to týka sociálnej starostlivosti, zdravotníctva, vzdelávania, práce, bývania a ochrany životného prostredia.

Jej cieľom je zabezpečiť, aby všetci obyvatelia mali rovnaké príležitosti a prístup k základným službám a podpore. Mesto môže podporovať rozličné programy a iniciatívy, ktoré sa zameriavajú na pomoc sociálne znevýhodneným skupinám obyvateľov, ako sú napríklad deti, starší ľudia, osamelí ľudia, nezamestnaní, osoby so zdravotným postihnutím a imigranti.

Sociálna politika mesta je dôležitou súčasťou celkovej politiky mesta, ktorá by mala byť zameraná na zabezpečenie prosperity a dobrých životných podmienok pre všetkých obyvateľov mesta.

Súčasná trhovo orientovaná ekonomika vidí bytovú politiku v podmienkach trhu s bytmi ako reálny problém, ktorý si vyžaduje nevyhnutné zásahy a podporu štátu. Nízkopříjmové 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, vyplýva aj teda zo sociálne ekonomického zaradenia občana.

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 centrá pre deti a rodiny, zariadenia pre seniorov, domovy sociálnych služieb, útulky atď. Zariadenia sociálnych služieb neslúžia primárne k zabezpečeniu bývania, ich prioritou je poskytovanie sociálnych služieb.

8. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

Ekonomické podmienky majú veľký vplyv na rozvoj bývania. Výstavba a kúpa nehnuteľností sú nákladné, a preto sa na tieto aktivity často využívajú hypotekárne úvery. Podmienky na trhu s hypotekárnymi úvermi môžu ovplyvniť dostupnosť financovania a môžu tak ovplyvniť dopyt po bývaní.

Okrem toho, vlády a ďalšie orgány môžu ovplyvňovať trh s bývaním pomocou rôznych politík a regulácií. Na druhej strane, obmedzenia pri výstavbe, zvýšenie daňových sadzieb a iné regulačné zásahy môžu zvýšiť náklady na bývanie a obmedziť vývoj trhu s nehnuteľnosťami.

Ekonomické cykly môžu mať vplyv na ceny nehnuteľností a dopyt po bývaní. V období hospodárskeho rastu môže byť väčší dopyt po bývaní, ktorý zvyšuje ceny nehnuteľností. V období hospodárskej recesie môže byť naopak menej dopytu a tým pádom nižšie ceny nehnuteľností.

V konečnom dôsledku sú ekonomické podmienky veľmi dôležité pre rozvoj trhu s bývaním a ovplyvňujú dostupnosť a cenu bývania pre spotrebiteľov.

Podľa zverejnených údajov Štatistického úradu bola priemerná mzda obyvateľa SR v roku 2022 vo výške 1 304€. Priemerná mzda v Trnavskom samosprávnom kraji v roku 2022 bola 1 225€. Z toho vyplýva, že v roku 2022 priemerná mzda v našom kraji bola o 79€ nižšia ako celoslovenský priemer. Je to spôsobené hlavne demografickým umiestnením kraja a jeho infraštruktúrou. Nachádza sa tu množstvo strategických podnikov, zamestnávajúcich veľké množstvo ľudí. Trnavský kraj je druhý v poradí čo sa týka výšky priemernej mesačnej mzdy.

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, zariadenia pre seniorov, 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 minimálnych oprávnených nákladov, alebo cielene ho udržiavať na nízkej úrovni vytvorením dostatočnej ponuky v súkromnom sektore.

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 platov.

Tabuľka č. 21: Vývoj priemernej mesačnej mzdy podľa Štatistického úradu SR (v €)

Rok	2019	2020	2021	2022
Priemerná mesačná mzda v SR	1 092€	1 133€	1 211€	1 304€
Priemerná mesačná mzda v Trnavskom kraji	1 025€	1 058€	1 134€	1 225€

Zdroj: Štatistický úrad SR

Priemerný mesačný príjem v Trnavskom samosprávnom kraji v roku 2019 bol 1 025€. V roku 2021 bol priemerná mesačná mzda 1 134€. Reálne mzdy vo 4. štvrtroku aj za celý rok 2022 zaznamenali najprudší prepád za posledných 22 rokov. Priemerná mesačná mzda na Slovensku reálne klesá už štvrtý kvartál po sebe. Prudko sa zvyšujúca inflácia ju za celý rok znehodnotila o 4,5 % a na sklonku roka 2022 až o takmer 8 %.

Tabuľka č.22: Stav uchádzačov o zamestnanie (mesto Sereď)

Stav UoZ	Sereď	
	spolu	z toho ženy
k 31.12.2018	249	159
k 31.12.2019	266	153
k 31.12.2020	395	229
k 31.12.2021	342	206
k 31.12.2022	314	170
2023*	314	187

Zdroj: https://www.upsvr.gov.sk/statistiky/mesacne-statistiky-miest-a-obci/2023.html?page_id=1247163

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

8.1 Bytový fond mesta

Mesto Sereď momentálne disponuje 10 sociálnymi bytmi, 87 bytmi určenými na sociálne bývanie, 24 nájomnými bytmi a 14 mestskými bytmi (jedným školským bytom v rámci budovy gymnázia). Z celkového počtu bytov 7 034 v meste Sereď je vo vlastníctve mesta 135 (+1). Sociálne byty a mestské byty sa pridávajú mestom Sereď žiadateľovi na základe posúdenia jeho celkovej sociálnej situácie. Byty určené na sociálne bývanie a nájomné byty sa losujú z aktuálnych uchádzačov o byt. Postup pri pridávaní bytov upravuje všeobecne záväzné nariadenie mesta Sereď č. 3/2019 poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď.

Sociálne byty sa nachádzajú na Trnavskej ceste a v roku 2022 o ne prejavili záujem siedmi občania, v roku 2023 to boli zatiaľ traja občania. Momentálne mesto Sereď pokračuje vo vypratávaní nájomcov, ktorí mali nájomnú zmluvu na dobu určitú. Byty sa na Trnavskej ceste od roku 2018 nepridávajú, nakoľko objekt si vyžaduje investície. O tom, ako mesto naloží s nehnuteľnosťou na Trnavskej ceste rozhodnú poslanci MsZ.

Byty určené na sociálne bývanie sa nachádzajú v počte 64 bytov na Dolnomajerskej ul. a 23 bytov na Čepeňskej ul. V roku 2022 si žiadosť o poskytnutie takéhoto bývania podalo 23 občanov (v roku 2017 to bolo 48 občanov) do 30.9.2023 to bolo zatiaľ 19 občanov.

Mesto Sereď je vlastníkom aj 24 nájomných bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome na Komenského ul. V roku 2022 požiadalo o poskytnutie tohto typu bývania 26 občanov (v roku 2017 to bolo 63 občanov) do 30.09. 2023 to bolo zatiaľ 23 občanov.

Celkovo však ide o 26 občanov, ktorí hľadajú bývanie prostredníctvom mesta, keďže väčšina z nich má podanú žiadosť aj o byty určené na sociálne bývanie aj o nájomné byty. Piatim z nich sa to počas roku 2023 aj podarilo.

8.1.1 Pridelovanie bytov vo vlastníctve mesta v rokoch 2018 až 2023

V roku 2018 sa losovalo 8 bytov na Dolnomajerskej ul., 3 byty na ul. Čepeňská. a 3 byty na ul. Komenského. Celkovo bolo v roku 2018 štrnásť losovaní.

V roku 2019 sa losovali 2 byty na Čepeňskej ul., 5 bytov na Dolnomajerskej ul. a 4 byty na ul. Komenského. Celkovo bolo v roku 2019 jedenásť losovaní.

V roku 2020 sa losovalo 5 bytov na Dolnomajerskej ul. a 2 byty na ul. Čepeňská. Celkovo bolo v roku 2020 sedem losovaní.

V roku 2021 sa losovali 3 byty na Dolnomajerskej ul., 2 byty na ul. Čepeňská a 4 byty na ul. Komenského. Celkovo bolo v roku 2021 deväť losovaní.

V roku 2022 sa losoval 1 byt na ul. Dolnomajerská a 2 byty na ul. Komenského. Celkovo bolo v roku 2022 tri losovania.

V roku 2023 bolo zatiaľ päť losovaní, z toho 3 byty na ul. Komenského, 1 byt na ul. Čepeňská a 1 byt na ul. Dolnomajerská.

8.2 Možnosti financovania a obnovy mestských nájomných bytov

Obnova a financovanie mestských bytov môže byť veľmi dôležitá pre zachovanie kvality života obyvateľov a zlepšenie urbanistického prostredia. Niektoré možnosti na financovanie a obnovu mestských bytov:

1. Verejný rozpočet: financovanie obnovy a opravy mestských bytov môže byť zahrnuté v rozpočte miestneho alebo iného štátneho orgánu. To môže byť financované prostredníctvom daňových príjmov, dotácií alebo iných verejných zdrojov.
2. Európska únia: Európska únia poskytuje rôzne finančné nástroje a programy na podporu obnovy a rozvoja miest. Napríklad Európsky fond regionálneho rozvoja môže byť využitý na financovanie obnovy miestnych bytov a infraštruktúry.
3. Bankové úvery: mestské orgány môžu získať úvery od bánk na financovanie obnovy a opravy mestských bytov. Tieto úvery môžu byť zabezpečené alebo nezabezpečené.
4. Verejné - súkromné partnerstvá: mestské orgány môžu uzavrieť partnerstvo súkromných firiem na financovanie a obnovu mestských bytov. Tieto súkromné firmy môžu poskytnúť finančné prostriedky a technickú podporu.

V prípade obnovy mestských bytov je potrebné zohľadniť, že sa jedná o dlhodobý proces, ktorý vyžaduje dôkladné plánovanie, koordináciu a monitorovanie. Financovanie a obnova mestských bytov môže prispieť k zlepšeniu kvality života obyvateľov, k ochrane životného

prostredia a k zlepšeniu urbanistickej krajiny mesta. Môžu byť podporované rôznymi spôsobmi, vrátane vládnych dotácií, verejných a súkromných investícií, pôžičiek, grantov a daňových úľav.

Vládne dotácie môžu byť poskytnuté pre rôzne programy obnovy, vrátane obnovy verejných bytov a rozvoja nových cenovo dostupných bytov. Tieto dotácie môžu zahŕňať financovanie na opravy budov, modernizáciu technológií, výstavbu nových budov a podobne.

Verejné a súkromné investície môžu poskytnúť potrebný kapitál na obnovu a modernizáciu existujúcich budov a vybudovanie nových. Mestá môžu získať investície od súkromných investičných spoločností, bankových inštitúcií a rôznych fondu.

Pôžičky s nízkym úrokom alebo bez úroku môžu byť poskytnuté na financovanie obnovy a modernizácie mestských bytov. Tieto pôžičky môžu byť poskytnuté vládou alebo súkromnými finančnými inštitúciami.

Granty môžu byť poskytnuté pre obnovu a výstavbu cenovo dostupných bytov, ako aj pre programy na zlepšenie životných podmienok obyvateľov. Granty sú zvyčajne poskytované na základe konkrétneho projektu a môžu byť financované rôznymi orgánmi a nadáciami.

Daňové úľavy môžu poskytnúť bytovým investorom určitý daňový stimul na obnovu a modernizáciu existujúcich budov alebo výstavbu nových cenovo dostupných bytov.

V súhrne, existuje niekoľko spôsobov, ako financovať a obnovovať mestské byty, a zvyčajne sú tieto spôsoby kombinované, aby sa dosiahlo maximálne pokrytie finančných potrieb.

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.

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.

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 definujú podmienky pre obec pre poskytnutia podpory na:

- a) obstaranie nájomných bytov, súvisiacej technickej vybavenosti a pozemku,
- b) obnova bytovej budovy,
- c) obstaranie zariadenia sociálnych služieb, súvisiacej technickej vybavenosti a kúpa pozemku,
- d) obnova zariadenia sociálnych služieb,
- e) obstaranie ubytovacieho domu, súvisiacej technickej vybavenosti a pozemku

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
 - pri bežnom štandarde nepresiahne 60 m²
 - 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.3/2019 o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sered' a Všeobecné záväzné nariadenie mesta Sered' č.3/2022 ktorým sa mení a dopĺňa všeobecné záväzné nariadenie č. 3/2019 o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sered'.

9. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery mesta Sereď

Územný plán mesta Sereď bol schválený uznesením MsZ v Sereď č. 192/2015 zo dňa 12.11.2015 a všeobecne záväzným nariadením č.7/2015 bola vyhlásená záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie Územný plán mesta Sereď. V súčasnej dobe má 10 zmien a doplnkov.

Územný plán mesta je rozvojový dokument, ktorý stanovuje pravidlá a usmernenia pre výstavbu a využitie pozemkov v meste. Územný plán určuje, ktoré plochy v meste môžu byť použité pre obytné, komerčné, priemyselné, rekreačné a iné účely, a taktiež určuje územia pre zelené plochy, dopravu a infraštruktúru. Obsahuje textovú a grafickú časť. V grafickej časti sú výkresy, ktoré zobrazujú, kde sa nachádzajú rôzne typy funkčných plôch a podrobné plány pre rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti a technickej infraštruktúry a ochrany a tvorby krajiny. Okrem toho, územný plán zahŕňa požiadavky na priestorové a výškové usporiadanie budov, parkovanie a iné faktory, ktoré ovplyvňujú využívanie pozemkov v meste. Územný plán mesta má zásadný význam pre mesto a jeho obyvateľov, pretože pomáha minimalizovať konflikty medzi rôznymi typmi využitia pozemkov a zabezpečuje spravodlivé a efektívne využitie obmedzených zdrojov mesta. Preto je dôležité, aby územný plán bol pravidelne aktualizovaný, aby zodpovedal zmenám v potrebách a trendoch mesta.

Predpokladáme, že rovnako ako v posledných rokoch aj v navrhovanom období do roku 2028 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.

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 takmer 500 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. 23: 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	

Zdroj: Mestský úrad Sereď, Územný plán mesta Sereď, str. 45

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,
- možnosti napojenia na technickú infraštruktúru,
- poloha s minimálnymi nepriaznivými vplyvmi dopravy, výroby a pod.

Mesto Sereď sa musí zaoberať otázkou ako naložiť s uvoľneným rodinným domom na Trnavskej ceste, využívaným na sociálne bývanie. Nehnutel'nosť si vyžaduje investíciu prevyšujúcu 300 000€, aby mohla byť ďalej užívania schopná. Sociálne byty nachádzajúce sa v druhej nehnuteľnosti za rodinným domom si vyžadujú taktiež rekonštrukciu, v súčasnom stave nie je možné ich prenajímať. Mesto disponuje projektom na nadstavbu tejto nehnuteľnosti. Projekt je však viac ako pätnásť rokov starý a neaktualizovaný. Nehnuteľnosti je možné predať, prenajať alebo zrekonštruovať, prípadne je možná kombinácia viacerých predostretých možností. V prípade rekonštrukcie daných objektov, by malo byť prioritou mesta využívať ich na sociálne účely v akejkoľvek forme. O tom, ako mesto naloží s týmito nehnuteľnosťami na Trnavskej ceste rozhodnú poslanci MsZ.

10. SWOT analýza rozvoja bývania v meste Sered'

SWOT analýza je nástroj, ktorý sa používa na hodnotenie silných stránok, slabých stránok, príležitostí a hrozieb súvisiacich s určitou situáciou alebo rozhodnutím. Názov SWOT pochádza z anglických slov Strengths (silné stránky), Weaknesses (slabé stránky), Opportunities (príležitosti) a Threats (hrozby).

Táto analýza sa často používa v podnikateľskom prostredí na posúdenie súčasného stavu podniku a na plánovanie budúcich krokov. Pomocou SWOT analýzy môže obec identifikovať svoje silné a slabé stránky a zistiť, aké príležitosti a hrozby môžu ovplyvniť ich úspech.

SWOT analýza poskytuje hodnotenie silných a slabých stránok územia, príležitostí a ohrození 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">• schválený územný plán• vyčlenené lokality pre BV a IBV v ÚP• zastrešená oblasť bývania v rámci štruktúry MsÚ• vybudované inžinierske siete pre existujúcu bytovú zástavbu• pripravené inžinierske siete pre rozvoj mesta• systematické riešenia rozvoja mesta• realizované projekty výstavby a rekonštrukcie mestského bytového fondu• prejavená snaha vlastníkov bytov a rodinných domov o realizáciu opatrení zameraných na energetické úspory (zateplovanie)• obnova domov a bytov vlastníkami• podstatná časť mestských bytov bola odpredaná do vlastníctva súkromných osôb	<ul style="list-style-type: none">• malé množstvo pozemkov vo vlastníctve mesta na rozvoj bývania• vysoké ceny pozemkov, domov, bytov• nedostatok pripravených voľných stavebných pozemkov pre bytovú výstavbu, vr. inžinierskych sietí• čiastočne zastaralá existujúca technická infraštruktúra v sídelnom útvere (najmä v jadrovom území), zastaralá technická vybavenosť (TZB) v obytných domoch, najmä u bytových domov starších ako 30 rokov• problematická údržba resp. rekonštrukcia bytového domu a jeho okolia (nedostatočný fond opráv a údržby vytváraný vlastníkami bytov)• nepochopenie občanov, že mestské byty sú iba štartovacie• nedostatočná kapacita zariadenia pre seniorov a domova sociálnych služieb

<ul style="list-style-type: none"> • výhodná poloha mesta (dobré podmienky pri dochádzke za prácou) • nízka nezamestnanosť • pestrá ponuka voľno-časových aktivít • existujúce lokality pre rozvoj zamestnanosti 	<ul style="list-style-type: none"> • značný počet ľudí v sociálnej núdzi, z rómskych marginalizovaných skupín • chýbajúce ubytovacie zariadenie pre ľudí v sociálnej núdzi (nízko štandardné byty, nízko prahové ubytovanie, útulok pre matky s deťmi, bývanie pre bezdomovcov, ubytovňa pre neplatičov) • nedostatočná vymožitelnosť nedoplatkov od neplatičov • neschopnosť časti obyvateľstva hradiť náklady spojené s bývaním • nedostatok parkovacích a garážových miest • nedostatočná bezpečnosť
<p>Príležitosti</p> <ul style="list-style-type: none"> • uchádzať sa o možnosť čerpať finančné prostriedky tak dotáciu ako i úver • schválený Program rozvoja bývania na aktuálne obdobie • rast zamestnanosti • ekonomický rozvoj regiónu, príchod investorov • rozvoj podnikateľských aktivít v regióne • prílev zahraničných aktivít v regióne • rast ponúk ďalších služieb • rozširujúca sa ponuka komerčných úverov • možnosť rekonštrukcie nevyužitých nebytových priestorov • možnosť využívania obnoviteľných zdrojov • podpora od vlády pre environmentálne udržateľné projekty 	<p>Ohrozenia</p> <ul style="list-style-type: none"> • proces starnutia obyvateľstva • zvyšovanie komunit v sociálnej núdzi • chýbajúca občianska vybavenosť vyššieho štandardu (nemocnica, kultúrne zariadenia, viac športovísk,...) • benevolentný prístup vlastníkov bytov k údržbe bytových domov ako i k obytnému prostrediu • 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 • zvyšujúce úverové hypotekárne sadzby • nárast cien nehnuteľností z dôvodu zvyšovania cien materiálov a energií • nárast dopravy a preplnenie ciest v meste

SWOT analýza ukazuje, že existujú výzvy aj príležitosti pre rozvoj mestského bývania. Aby mesto mohlo úspešne riešiť tieto výzvy a využiť príležitosti, musí vytvoriť plán na podporu environmentálne udržateľného, cenovo dostupného a inkluzívneho bývania. Takýto plán by mal zahŕňať spoluprácu medzi vládou, miestnymi obyvateľmi a súkromným sektorom.

B. PROGRAMOVÁ ČASŤ

11. Rámcové ciele rozvoja bývania

Rámcové ciele rozvoja bývania v meste zvyčajne zahŕňajú niekoľko aspektov, ktoré majú za cieľ zlepšiť kvalitu života obyvateľov a zabezpečiť udržateľný rozvoj mesta ako celku. Niektoré z týchto cieľov môžu zahŕňať:

1. Zabezpečenie adekvátneho a dostupného bývania pre všetkých obyvateľov mesta.
2. Podpora rôznorodosti bývania, ktorá zahŕňa rôzne typy bývania a umožňuje obyvateľom voľbu, ako chcú žiť.
3. Zvyšovanie energetickej efektívnosti a udržateľnosti bývania, s cieľom znížiť náklady na energiu a znížiť negatívny dopad na životné prostredie.
4. Zlepšenie kvality bývania v zmysle zabezpečenia dostatočného prístupu k službám, ako sú školy, obchody, zdravotné strediská a verejná doprava.
5. Podpora rozvoja sociálnej interakcie a spoločenstva medzi obyvateľmi, napríklad cez spoločné priestory alebo aktivity.
6. Zvyšovanie atraktívnosti mesta pre nových obyvateľov, čím sa podporuje rast a rozvoj mesta.
7. Zlepšenie dostupnosti bývania pre zraniteľné skupiny, ako sú osoby so zdravotným postihnutím alebo nízkopríjmové domácnosti.
8. Zabezpečenie dostupnosti a ochrany priestoru pre zeleň, parky a verejné priestranstvá pre oddych a rekreáciu.
9. Zlepšenie kvality bývania v zmysle estetiky a architektonického zladenia s okolitým prostredím.

Základným princípom bytovej politiky mesta je zabezpečenie primeraného a dostupného bývania pre občanov. To zahŕňa rôzne opatrenia a programy, ktoré majú za cieľ zabezpečiť, aby si obyvatelia mohli dovoliť bývať v primeraných podmienkach bez ohľadu na svoj sociálny status, príjem alebo vek.

Medzi opatrenia, ktoré môže mesto implementovať ako súčasť svojej bytovej politiky, patria napríklad výstavba nových nízko nákladových bytov, pridelenie bývania pre osoby v sociálnej núdzi, alebo podpora renovácie a modernizácie existujúcich bytových jednotiek.

Základným cieľom bytovej politiky by mala byť aj ochrana práv nájomcov a poskytovanie primeraných podmienok pre život v bývaní. To znamená zabezpečiť primeranú údržbu a opravy bytov, zabezpečenie bezpečnosti a hygieny v bytových domoch, ale aj poskytovanie dostatočných informácií a služieb pre nájomcov týkajúcich sa ich práv a povinností.

Kvalita bývania sa zvyčajne týka množstva a kvality vybavenia a služieb, ktoré sú k dispozícii v mieste, kde bývate. Patria sem napríklad úroveň zariadenia bývania, jeho veľkosť, bezpečnosť, prístup k zeleni a zábave, služby v oblasti zdravotnej starostlivosti a vzdelávania, dopravné spojenie a kvalita verejnej dopravy, kvalita vzduchu a vody a celková úroveň životného prostredia. Kvalita bývania môže byť ovplyvnená mnohými faktormi, vrátane hospodárskej stability, urbanizácie, úrovne znečistenia a politických podmienok. Významný vplyv na kvalitu bývania má aj kultúra a sociálna súdržnosť spoločnosti v danej oblasti. Celkovo

je kvalita bývania dôležitým faktorom pre celkovú kvalitu života jednotlivcov a spoločnosti ako celku.

Kvantitatívna stránka bývania sa zvyčajne týka merateľných faktorov týkajúcich sa bývania. Patria sem napríklad veľkosť bytu, počet izieb, počet kúpeľní, rozloha pozemku, výška nájomného, počet obyvateľov v byte, alebo aj výška hypotéky.

V prípade bytu môže kvantitatívna stránka bývania ovplyvniť jeho trhovú hodnotu, úroveň komfortu a pohodlia obyvateľov, ako aj ich sociálny status a spokojnosť s bývaním. Napríklad väčší byt s viacerými izbami a kúpeľňami môže byť vhodnejší pre rodinu s deťmi, zatiaľ čo menší byt s jednou izbou a kúpeľňou môže postačovať pre jednotlivca alebo mladý pár.

11.1 Ciele v obnove bytového fondu a revitalizácia obytného prostredia

V rokoch 2024 – 2028 bude mesto Sereď pokračovať v revitalizácii a v regenerácii verejných priestranstiev 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
- vybudovaní nových detských ihrísk, resp. obmieňaní prevádzkovo-nebezpečných ihriskových prvkov na už existujúcich detských ihriskách
- prioritou revitalizácie a regenerácie verejných priestranstiev záleží najmä od schválenia projektov poslancami.

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

Cieľom obnovy bytového fondu a revitalizácie obytného prostredia je zlepšiť kvalitu bývania pre obyvateľov a prispieť k udržateľnému rozvoju mesta. Tento proces zvyčajne zahŕňa rekonštrukciu a modernizáciu existujúcich bytových budov, opravu a údržbu verejných priestranstiev a infraštruktúry a podporu novostavieb v oblastiach s nedostatkom bytov.

V rámci obnovy bytového fondu môžu byť vykonané rôzne úpravy, ako sú napríklad výmena okien a dverí, izolácia budov, zlepšenie kúrenia a ventilácie, modernizácia elektroinštalácií a vody, ako aj úprava spoločných priestorov a fasád budov. Cieľom je dosiahnuť nižšiu spotrebu energie a lepšiu udržateľnosť budov, čím sa znižuje závislosť na fosílnych palivách a znižujú sa emisie skleníkových plynov.

Revitalizácia obytného prostredia zahŕňa opatrenia na zlepšenie kvality života obyvateľov, ktorí v danej lokalite žijú. To môže zahŕňať napríklad zlepšenie verejnej dopravy, vytvorenie zelenej infraštruktúry, vytvorenie kvalitných verejných priestranstiev, ako sú parky, námestia a chodníky, a podpora rozvoja služieb, ako sú obchody a zdravotné strediská. Cieľom je vytvoriť priateľské a udržateľné prostredie pre obyvateľov, ktoré podporuje ich zdravie, pohodu a kvalitu života.

Obnova bytového fondu a revitalizácia obytného prostredia sú dôležité procesy, ktoré môžu prispieť k zlepšeniu kvality života obyvateľov. Tieto opatrenia súvisia s mnohými aspektmi,

ako sú ekonomika, sociálne veci, životné prostredie a kultúra, a vyžadujú úzku spoluprácu medzi verejnými a súkromnými sektormi a obyvateľmi.

11.2 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.
- Revitalizovať obytné zóny v meste.
- Aktualizovať Všeobecne záväzné nariadenia.
- Zabezpečiť primerané bývanie pre všetkých obyvateľov obce - to znamená, aby bolo dostatok kvalitného bývania v rôznych cenových kategóriách, aby si mohli obyvatelia zvoliť podľa svojich potrieb a možností.
- Zlepšiť kvalitu existujúceho bývania - to môže zahŕňať modernizáciu starších budov, vylepšenie infraštruktúry a zabezpečenie dostupnosti verejných služieb.
- Zabezpečiť udržateľné bývanie - aby bývanie bolo ekologicky udržateľné, menej nákladné a energeticky účinné.

Program rozvoja bývania 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

V nasledujúcich rokoch bude zo strany mesta potrebné:

- monitorovať stav bývania (zistiť potrebu obecných bytov a možnosť ich výstavby)
- získať a poskytovať informácie o bytovej problematike
- získať 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 so správcovskými spoločnosťami .

11.3 Možnosti novej bytovej výstavby

1. Výstavbu nových bytových domov: to zahŕňa výstavbu nových budov s bytmi, ktoré môžu byť rôznej veľkosti a vybavenia. Tieto bytové domy môžu byť navrhnuté pre jednotlivcov, rodiny, alebo dokonca pre starších ľudí alebo študentov.
2. Rekonštrukciu a modernizáciu existujúcich bytových budov: existujúce bytové budovy môžu byť rekonštruované a modernizované s cieľom zlepšiť ich kvalitu a vybavenie. Táto možnosť môže byť efektívna, pretože už existujúce budovy môžu byť využité na nové účely a tak sa znižuje potreba výstavby nových budov.
3. Výstavbu polyfunkčných budov: polyfunkčné budovy sú budovy, ktoré majú rôzne funkcie a využitie, ako napríklad kancelárie, obchody, služby, ale aj byty. Tieto budovy sú zvyčajne

navrhnuté tak, aby boli efektívne využívané a aby poskytovali pohodlné bývanie aj prácu na jednom mieste.

4. Výstavbu nízkoenergetických alebo pasívnych domov: tieto domy sú navrhnuté tak, aby boli čo najmenej energeticky náročné a teda aj šetrnejšie k životnému prostrediu. Sú vybavené rôznymi technológiami na úsporu energie, ako napríklad solárnymi panelmi, tepelnými čerpadlami, alebo zateplením budovy.

Tieto možnosti bytovej výstavby sa môžu navzájom kombinovať, a v závislosti na potrebách a požiadavkách danej oblasti sa môže zvoliť najvhodnejší spôsob.

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. Je potrebné zabrániť rozptýlenej obytnej zástavbe vo voľnej krajine.

Program rozvoja bývania v meste Sered' na roky 2024 – 2028 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 realizovať.

Novo vytypované lokality na výstavbu bytov

Lokalita	Typ zástavby	Počet b.j.
Kostolná ul.	Bytový dom	30
Čepeňská ul.	Bytový dom	9
Čepeňská ul.	Polyfunkčný dom	25
Topoľová ul.	Rodinné domy	bez uvedeného počtu
Horný Čepeň	Rodinné domy	64/78+
Kapustníská IV. etapa	Rodinné domy	39

V týchto lokalitách sú vybudované kompletne inžinierske siete.

Je potrebné zväziť 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.

Niektoré vypracované urbanistické štúdie

IBV Horný Čepeň

MIESTO: Katastrálne územie Horný Čepeň, Sered'

Základné údaje :

Plocha riešeného územia : 44.003 m²

Územie je rozčlenené na tri samostatné etapy- urbanistické bloky vyplývajúce z majetkovoprávných vzťahov. Samostatné bloky majú vlastnú dopravnú infraštruktúru vrátane samostatných, nezávislých napojení na inžinierske siete. Je uvažovaná časová postupnosť, etapovitosť budovania jednotlivých blokov.

Počet RD : 64 / 78

Počet obyvateľov/3,5-4/RD/: 256/312

IBV Kapustníská IV. etapa – Sereď

MIESTO: Katastrálne územie Stredný Čepeň , lokalita Kapustníská IV,Sereď

Základné údaje :

Plocha riešeného územia : 31.314 m²

Počet RD : 39

Počet obyvateľov/3,5-4/RD/: 156

IBV Kasárenská – Sereď

MIESTO: Katastrálne územie Sereď, lokalita Trnavská ulica, Kasárenská ulica

Základné údaje :

Plocha riešeného územia : 54.099 m²

Počet RD : 64 (cca 10 je zrealizovaných)

Počet obyvateľov/3,5/RD/: 220

IBV Trnavská, Kasárenská 2

MIESTO: Katastrálne územie Sereď, lokalita Trnavská ulica, Kasárenská

Základné údaje :

Plocha riešeného územia : 81.151,1 m²

Počet RD : 14 (už je zrealizovaných 16)/98/112

Počet obyvateľov/3,5/RD/: 49/343/392

Polyfunkčná zóna Prúdy

Predpokladaný prírastok počtu bytov a obyvateľov riešeného územia v jednotlivých (predpokladaných) etapách výstavby sumarizuje nasledovná tabuľka. Prírastok počtu obyvateľov počíta s tým, že v každom byte budú bývať 3 obyvatelia:

Tabuľka č. 24: Prírastky Polyfunkčná zóna Prúdy

Etapa výstavby	Prírastok rodinných domov	Prírastok bytov v bytových domoch	Prírastok počtu bytov spolu	Prírastok počtu obyvateľov
I.	52	0	52	156
II.	25	108	133	399
III.	47	0	47	141
IV.	54	225	279	837
V.	52	0	52	156
VI.	38	0	38	114
VII.	0	0	0	0
spolu	268	333	601	1803

Zdroj: https://www.sered.sk/s268_uzemnoplanovacie-podklady

Počet skolaudovaných rodinných domov je v súčasnej dobe 57.

Vyššie spomenuté urbanistické štúdie ale aj iné sú zverejnené na webovej stránke mesta Sereď: https://www.sered.sk/s268_uzemnoplanovacie-podklady

11.4 Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov

Možnosti získavania finančných prostriedkov prostredníctvom:

1. ŠFRB a Ministerstva dopravy SR - tieto finančné prostriedky môžu byť poskytnuté na rekonštrukciu existujúcich bytov, výstavbu nových bytov.
2. súkromných investorov - mesto môže spolupracovať so súkromnými investormi, ktorí majú záujem investovať do výstavby a obnovy bývania v meste. Mesto môže poskytnúť pozemky alebo inú formu podpory investorom, aby investície do bývania boli výhodné pre oboch zúčastnených.
3. daňových príjmov - mesto môže zvýšiť miestne dane alebo poplatky na podporu rozvoja bývania. Tento prístup však môže byť pre občanov nepríjemný, preto by sa mal používať opatrne a s primeraným porozumením a podporou miestnych obyvateľov.
4. pôžičiek - mesto môže získať pôžičky od bánk alebo iných finančných inštitúcií na financovanie rozvoja bývania. Tento prístup však môže byť nákladný vzhľadom na úrokové sadzby a ďalšie náklady súvisiace s pôžičkami.
5. vlastného kapitálu

ZÁVER

Meste Sered' má nízky populačný potenciál. Zdrojom rastu populačného potenciálu môže byť hlavne prisťahovanie za prácou. V tomto procese je podstatná ponuka na bytovom trhu, finančná náročnosť ceny bytov s porovnaním okolitých miest v regióne. Preto bude v najbližších rokoch prvoradou úlohou mesta podpora prisťahovania a skvalitnenie bývania.

Možno konštatovať, že vývoj domácností sleduje celoslovenský trend. Preto do budúcnosti treba počítať hlavne s bývaním pre jednotlivcov (pred založením rodiny a v seniorskom veku – index starnutia obyvateľstva rastie).

Dopyt po vyššom štandarde kvality je ťažké odhadnúť a jeho uspokojenie preukáže voľný trh. Solventnejšie skupiny obyvateľov v súčasnosti vidia zlepšenie bývania vo zväčšení obytnej plochy na osobu a v zámene bývania v bytovom dome za bývanie v rodinných domoch. Osobitnou kategóriou dopytu je bývanie pre finančne podpriemerné mladé rodiny, jedincov, ubytovanie seniorov a špeciálne byty pre sociálne slabšie obyvateľstvo. Byty pre túto skupinu obyvateľov by mali byť lacné s nízkym nájomným a ich problém by sa mal riešiť prostredníctvom štátnych dotácií. Pre väčšinu ľudí je byt najväčšou životnou investíciou a každomesačným výdavkom. Dochádza tak k vážnemu obmedzeniu možností jednotlivca uskutočňovať svoje životné ciele a rozvíjať sa po každej stránke. Pozemky určené na výstavbu sú väčšinou v súkromnom vlastníctve. Na nových rozvojových plochách bude zásadným faktorom vybudovanie technickej infraštruktúry.

Úroveň bývania podmieňuje aj starostlivosť o existujúci bytový fond, nakoľko značná časť bytov v bytových domoch vykazuje nedostatky, ktoré sú spôsobené prekročením životnosti, opotrebovaním stavebných konštrukcií a inštalačných rozvodov. Nevyhnutné je preto zabezpečovanie pravidelnej údržby a cyklických opráv bytového fondu v potrebnom rozsahu. Ďalšou úlohou je u existujúcich bytových domoch znížiť ich energetickú náročnosť formou zateplenia fasád a striech, výmenou balkónov a výplní otvorov.

Predkladaný dokument je nástrojom proaktívneho riadenia programu rozvoja bývania v meste Sered'. Jeho cieľ je zabezpečiť rozvoj a rast mesta, zároveň zvýšenie kvality obyvateľom mesta.

V rámci strategického plánovania je program rozvoja bývania v meste Sered' jedným z dôležitých dokumentov, ktorý je súčasťou strategického dokumentu „Plánu hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Sered'“. Je potrebné ho chápať z dlhodobého hľadiska – ide o zhodnocovanie nielen mestského majetku, ale najmä vzhľadom na mesto ako takého.

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

ZOZNAM TABULIEK

<u>Tabuľka č.1: Štatistika domov</u>	<u>15</u>
<u>Tabuľka č.2: Forma vlastníctva</u>	<u>15</u>
<u>Tabuľka č.3: Porovnávacía tabuľka domov r. 2011 a r.2021</u>	<u>16</u>
<u>Tabuľka č.4: Prípojky – kanalizácia, plyn, voda</u>	<u>16</u>
<u>Tabuľka č.5: Obdobie výstavby domov</u>	<u>16</u>
<u>Tabuľka č.6: Forma vlastníctva bytov</u>	<u>17</u>
<u>Tabuľka č.7: Izbovitosť</u>	<u>18</u>
<u>Tabuľka č.8: Porovnávacía tabuľka bytov r. 2011 a r.2021</u>	<u>18</u>
<u>Tabuľka č.9: byty - Typ kúrenia a zdroj energie</u>	<u>19</u>
<u>Tabuľka č.10: Porovnávacía tabuľka typ kúrenia a zdroj tepla r. 2011/r.2021</u>	<u>19</u>
<u>Tabuľka č.11: Počet obyvateľov mesta Sereď</u>	<u>21</u>
<u>Tabuľka č.12: Počet obyvateľov rozdelených podľa pohlavia</u>	<u>21</u>
<u>Tabuľka č.13: Počet obyvateľov rozdelených podľa veku</u>	<u>22</u>
<u>Tabuľka č.14: Ekonomická aktivita</u>	<u>23</u>
<u>Tabuľka č.15: Vzdelanie</u>	<u>24</u>
<u>Tabuľka č.16: Odvetvie economickej činnosti</u>	<u>24</u>
<u>Tabuľka č.17: Rodinný stav</u>	<u>25</u>
<u>Tabuľka č.18: Demografický vývoj sobášnosti mesta Sereď</u>	<u>25</u>
<u>Tabuľka č.19: Prehľad prisťahovaných a odstťahovaných v meste Sereď</u>	<u>26</u>
<u>Tabuľka č.20: Narodení a zomrelí v meste Sereď</u>	<u>26</u>
<u>Tabuľka č.21: Vývoj priemernej mesačnej mzdy podľa Štatistického úradu SR (v €)</u>	<u>30</u>
<u>Tabuľka č.22: Stavy uchádzačov o zamestnanie (mesto Sereď)</u>	<u>30</u>
<u>Tabuľka č.23: Možnosti novej bytovej výstavby v meste Sereď</u>	<u>35</u>
<u>Tabuľka č.24: Prírastky Polyfunkčná zóna Prúdy</u>	<u>42</u>

ZOZNAM GRAFOV

<u>Graf č.1: Obdobie výstavby domov mesta Sereď</u>	<u>17</u>
<u>Graf č.2: Izbovitosť bytov v meste Sereď</u>	<u>18</u>
<u>Graf č.3: Vývoj počtu obyvateľov mesta Sereď</u>	<u>21</u>
<u>Graf č.4: Pomer narodených a zomrelých v meste Sereď</u>	<u>27</u>

Dôvodová správa:

Na rokovanie MsZ v Seredi je v súlade s § 4 ods. 3, písm. j) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení v platnom znení predkladaný materiál Program rozvoja bývania v meste Sered' na roky 2024 – 2028.

Platnosť Programu rozvoja bývania v meste Sered' končí v roku 2023. V zmysle harmonogramu spracovania koncepcií bol vypracovaný návrh novej koncepcie.

Návrh koncepcie bol pripravený pracovným tímom v zložení gestor: Mgr. Jana Vadovičová, členovia: PhDr. Silvia Adamčíková, Ing. Anna Halabrinová, Ing. Miroslav Marko, Ing. Matej Godáň.

V septembri bol návrh koncepcie predložený na prerokovanie Školskej športovej a bytovej komisii pri MsZ a následné na pripomienkovanie verejnosti. K predkladanému materiálu nebola podaná žiadna pripomienka.