

PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA OBCE ŠTEFANOV

Úvod

Program rozvoja bývania predstavuje prvú verziu dokumentu pre potreby samosprávy, ktorý sa požaduje v zmysle § 4 ods. 3 písmeno i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Je spracovaný na konkrétne podmienky obce Štefanov. Svojim zameraním vychádza z obsahu metodického pokynu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.4/2006 z 19.5.2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja.

Program rozvoja bývania je dokument, ktorý vytvára predpoklad pre plánovitý rozvoj bývania v obci. Je dokumentom lokálneho charakteru, ktorý je určený pre rozvoj územia obce Štefanov (kat. územie obce Štefanov) v oblasti bývania. Ide o dokument ktorý možno charakterizovať ako strednodobý rozvojový dokument. Jeho schválenie je jednou z podmienok, aby obec mohla získať dotáciu na výstavbu bytov v zmysle Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.V-1/2006 z 7.12.2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

Program rozvoja bývania obce Štefanov vychádza predovšetkým z platného Územného plánu sídelného útvaru Štefanov z roku 2007 a nadväzuje tiež na Plán hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Štefanov, v rámci ktorého jedným zo zámerov rozvoja obce v oblasti Infraštruktúra je aj podpora bytovej výstavby s vytypovaním možných oblastí pre umiestnenie individuálnej bytovej výstavby a nájomných domov.

Programy rozvoja bývania všeobecne sa ťažiskovo sústreďujú na výstavbu nových a čiastočne obnovu existujúcich bytov, avšak môžu nadväzne obsahovať aj celý rad iných problémov, súvisiacich s rozvojom bývania, napr. riešenie otázok iných foriem bývania vybraných skupín obyvateľstva, spolunažívania rôznych skupín obyvateľstva, riešenie na bývanie nadväzných otázok infraštruktúry, zdokonalenie informačných systémov o bývaní a pod. V tomto smere môže byť tento program rozvoja bývania permanentne dopracovávaný.

Samotný program rozvoja bývania pozostáva z dvoch častí – analytickej a programovej. Kapitoly analytickej časti zahŕňajú analýzu bytového fondu po stránke kvantitatívnej a kvalitatívnej, demografický vývoj za predchádzajúce roky s demografickou prognózou do roku 2015 a analýzu ekonomických podmienok rozvoja bývania.

Programová časť rieši rámcové ciele bytovej politiky na najbližšie obdobie s kvantifikáciou potrieb výstavby nových bytov a návrhom konkrétnych lokalít určených na výstavbu ako aj s určením hlavných cieľov a východísk rozvoja bytovej výstavby v obci.

I. Analytická časť

A. ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA

1. Zhodnotenie stavu bytového fondu

Pre hodnotenie úrovne bývania a bytového fondu bol v doterajšej praxi uplatňovaný súbor ukazovateľov, ktoré vyjadrujú jej kvantitatívnu a kvalitatívnu úroveň:

- počet bytov/1000 obyvateľov,
- počet obyvateľov na 1 byt,
- obytná plocha v m²/1 obyvateľa,
- počet obytných miestností /1 obyvateľa,
- podiel bytov v nájomnom sektore, z toho podiel bytov vo verejnom nájomnom sektore a súkromnom nájomnom sektore
- podiel bytov v rodinných domoch,

K súboru ukazovateľov hodnotiacich kvalitatívnu úroveň bývania a bytového fondu možno zaradiť aj ukazovatele z hľadiska vybavenia bytov technickou vybavenosťou:

- podiel bytov napojených na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu,
- podiel bytov napojených na plyn,
- podiel bytov I. a II. kategórie,
- podiel bytov vykurovaných alternatívnymi zdrojmi

1.1 Kvantitatívna stránka bývania

Kvantitatívna úroveň bývania sa vyjadruje reláciou počtu obyvateľov a celkového počtu bytov v bytovom fonde (vrátane neobývaných bytov), resp. počtu trvale obývaných bytov.

Z hľadiska uspokojovania potrieb bývania kvantitatívna stránka bývania je dlhodobo závažným problémom. Podľa zahraničných skúseností prahová hodnota uspokojovania základných potrieb bývania sa pohybuje okolo hodnoty 400 trvalo obývaných bytov na 1000 obyvateľov, pričom v mnohých krajinách Európskej únie sa táto hodnota prekračuje. V SR sa tento kvantifikačný štandard v mestách pohybuje okolo hodnoty 330 trvalo obývaných bytov na 1000 trvalo bývajúcich. Pre obce nižších a najnižších veľkostných kategórií okolo 303-310 bytov na 1000 trvalo bývajúcich (Zdroj: Štandardy minimálnej vybavenosti obcí – metodická príručka pre obstarávateľov a spracovateľov územnoplánovacej dokumentácie vydanej MŽP, Bratislava 2002)

Ďalší z ukazovateľov kvantitatívnej úrovne bývania vhodný pre urbanistickú prax je ukazovateľ počtu obyvateľov na 1 trvale obývaný byt, ktorý vyjadruje reálnu obsadenosť bytov (bez zahrnutia neobývaných bytov) a súvisí s veľkosťou domácností. Hodnota tohto ukazovateľa v jednotlivých kategóriách obcí (miest) vyjadruje rozdielnú úroveň bývania. Na základe dlhodobo sledovaného ukazovateľa počtu obyv/1 trvale obývaný byt možno pre potreby bývania odporúčať:

- pre obce najväčších veľkostných kategórií (mestské štruktúry) uvažovať s obývanosťou bytov s hodnotou v priemere 2,80 obyvateľa na 1 trvalo obývaný byt,
- pre obce nižších a najnižších veľkostných kategórií uvažovať s obývanosťou trvalo obývaných bytov v priemere 3,1 až 3,3 obyvateľa na 1 trvalo obývaný byt, v ktorej sa premieta vplyv väčšej domácností, resp. vyššej miery spolužitia domácností v jednom byte.

Okrem tohto všeobecného ukazovateľa kvantitatívnej úrovne bývania, pre úvahy o potrebe bývania sú dôležité aj ďalšie aspekty z oblasti sociálnej a demografickej štrukturalizácie obyvateľstva. Predovšetkým veková štruktúra obyvateľstva, veľkostná štruktúra domácností, podiel domácností jednotlivcov, príjmy obyvateľstva, počet cenзовých domácností a veľkosť cenзовой domácnosti, veľkostný model rodiny a iné. Z hľadiska uvedených kategórií môže byť situácia, čo sa týka potrieb bytov v jednotlivých obciach rozdielna.

Stav trvale obývaných domov resp. bytov s počtom obyvateľov na 1 trvale obývaný byt a s počtom trvalo obývaných bytov na 1000 obyvateľov v obci Štefanov od r.1980 do r.2007 zachytáva nasledovná tabuľka:

Domový a bytový fond	1980	1990	2000	2007
Trvale obývané domy	319	325	364	381
Z toho rodinné domy	303	309	348	376
Trvale obývané byty	359	365	395	426
Počet obyvateľov na 1 trvale obýv.byť.	4,51	4,49	4,19	3,93
Počet trvalo obýv. bytov na 1000 obyv.	221	222	238	254

Trvalé obývaným domom sa rozumie dom, v ktorom je aspoň jeden trvale obývaný byt alebo je v ňom umiestnené zariadenie na hromadné ubytovanie osôb aspoň s jednou trvale bývajúcou osobou.

Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie; môže mať najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Vlastníctvo nie je rozhodujúce. Patria sem aj nevyčlenené rekreačné chalupy, využívané na rekreáciu.

Za **byt** sa považuje obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom, ktoré sú usporiadané do funkčného celku s vlastným uzavretím a sú určené na trvalé bývanie. **Trvale obývaným bytom** je byt, v ktorom je aspoň jedna osoba prihlásená na trvalý pobyt alebo užívateľ má v ňom dočasný pobyt z dôvodu zamestnania alebo štúdia. Za trvale obývané sa považujú aj byty, ktorých užívatelia sú dočasne neprítomní, hoci aj na dlhší čas.

Z tabuľky je zrejmé, že v posledných dvadsiatich siedmich rokoch došlo k nárastu trvalo obývaných domov a bytov, čo sa prejavilo aj v zlepšujúcom sa koeficiente obývanosti ako aj vzrastajúcom počte trvalo obývaných bytov na 1000 obyvateľov. Aj keď počet obyvateľov na 1 trvale obývaný byt sa v sledovanom období znížil zo 4,51 až na 3,93 a počet trvalo obývaných bytov na 1000 obyvateľov stúpol z 221 na 254, stále tieto koeficienty nedosahujú potrebný kvantifikačný štandard t.j. min. 3,1-3,3 obyvateľa na 1 trvale obývaný byt resp. 303-310 trvalo obývaných bytov na 1000 trvalo bývajúcich. Porovnanie domového a bytového fondu obce Štefanov s okresom Senica, Trnavským krajom a SR podľa posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov dňa 26.5.2001 je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Domový a bytový fond	Obec Štefanov	Okres Senica	Trnavský kraj	SR
Domy spolu, vrátane ubytovacích zariadení bez bytu	429	13 400	122 865	1 034 287
Trvale obývané domy	369	9 824	104 520	862 274
v %	86	73,3	85,1	83,4
Z toho rodinné domy	350	9 355	84 212	792 555
v %	81,5	69,8	68,5	76,6
Neobývané domy	60	1608	18 080	
v %	13,9	12	14,7	
Byty spolu	461	20 713	190 621	1 884 846
Trvale obývané byty	398	18 717	168 831	1 665 536
v %	86,3	90,3	88,6	88,4
Z toho v rod. domoch	384	12 407	89 232	820 042
v %	83,3	59,9	47,3	43,5
Neobývané byty	63	2692	21 790	
v %	13,6	13	11,4	

Podľa posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov sa v Štefanove nachádzalo celkovo 430 domov určených celkom alebo čiastočne na bývanie, z čoho bolo trvalo obývaných 369 a trvalo neobývaných 60. Vo všetkých uvedených domoch bolo zistených celkovo 461 bytov. Z nich bolo 398 trvalo obývaných a 63 bytov bolo trvalo neobývaných. **Neobývaný byt** je taký byt, ktorý nemal v rozhodujúcom okamihu sčítania žiadneho užívateľa. Za neobývaný byt je považovaný aj byt v nevyčlenenej rekreačnej chalupe. Dôvody neobývanosti 63 neobývaných bytov boli zmena užívateľa (2), určený na rekreáciu (10), uvoľnený na prestavbu (10), nespôsobilý na bývanie (16), po kolaudácii (5), v pozostalostnom alebo súdnom konaní (3), z iných dôvodov (17). Priemerné percento obyvateľnosti rodinných domov v obci je porovnateľné s krajským a celorepublikovým.

1.2 Kvalitatívna stránka bývania

Kvalitatívnu úroveň bývania charakterizujú nasledovné ukazovatele:

- plošný ukazovateľ bytu - m² obytnej plochy na 1 trvalo obývaný byt (v súčasnosti v mestách plošný štandard bytov dosahuje hodnotu v priemere 43,4 m² obytnej plochy na 1 trvalo obývaný byt)
- plošný ukazovateľ bytu - m² obytnej plochy na 1 obyvateľa (v súčasnosti v mestách 14,0 m² obytnej plochy na 1 obyvateľa)
- veľkostná štruktúra bytov

Výstižným ukazovateľom kvalitatívnej úrovne bývania je priemerný počet obytných miestností na 1 byt. Uplatnenie tohto ukazovateľa pri hodnotení kvantitatívnej potreby bytov je vhodné v relácii k ukazovateľu intenzity obývanosti bytov. V Bratislave pri priemernej obývanosti bytu 2,74 obyvateľa pripadlo na tento byt v priemere 2,59 obytných miestností, čo predstavuje priemer 0,94 obytnej miestnosti/1 obyv.

Podľa posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov bol v obci Štefanov priemerný počet m² obytnej plochy na 1 trvalo obývaný byt 54,4m² a priemerný počet m² obytnej plochy na osobu 15,4m². Na 1 trvalo obývaný byt pripadalo v priemere 3,52 trvale bývajúcich osôb a 3,22 obytných miestností. Na 1 obytnú miestnosť pripadalo 1,09 trvale bývajúcich osôb. Podiel trvale obývaných bytov s tromi a viac obytnými miestnosťami bol 66,3%.

Kvalitu úrovně bývání občanů obce Štefanov porovnanú s okresom Senica a Trnavským krajom podľa posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov dňa 26.5.2001 znázorňuje nasledujúca tabuľka:

	Priemerný počet				
	trvale bývajúcich osôb na 1 trvale obývaný byt	m2 obytnej plochy na 1 trvale obývaný byt	obývaných miestností na trvale obývaný byt	trvale bývajúcich osôb na 1 obytnú miestnosť	m2 obytnej plochy na osobu
Obec Štefanov	3,52	54,4	3,22	1,09	15,4
Okres Senica	3,82	60,3	3,45	1,11	15,8
Trnavský kraj	3,41	55,1	3,22	1,06	16,1

V **štruktúre vlastníctva**, resp. právneho dôvodu užívania trvalo obývaných bytov všeobecne na Slovensku a aj v Štefanove, najzaujímavejším obdobím je obdobie po roku 1991, kedy sa v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. započalo s prevodom štátnych, obecných, družstevných bytov do vlastníctva občanov. Zmeny vo vlastníctve bytov a tým aj právneho dôvodu užívania sa prejavili predovšetkým v **bytových domoch**.

Celkovo sa v obci nachádza 5 bytových domov, z toho 2 bytové domy sú vo vlastníctve obce.

Úroveň bývania v obci v porovnaní so zahraničím a SR

(štatistické ukazovatele – zdroj: Štandardy minimálnej vybavenosti obcí – metodická príručka pre obstarávateľov a spracovateľov územnoplánovacej dokumentácie vydanej MŽP, Bratislava 2002)

Počet bytov/1000 obyvateľov	
krajiny EÚ	nad 400 bytov/1000 ob.
priemer SR	307 bytov/1000 ob. (v trvale obývaných bytoch v r.1991) 335 bytov/1000 ob. (v celkovom bytovom fonde vrátane neobývaných bytov v roku 1991) 345 bytov/1000 ob. (v celkovom bytovom fonde vrátane neobývaných bytov v r. 2000)
priemer ČR	360 bytov/1000 ob. (v trvalo obývaných bytoch v r.1991)
priemer mestá SR	323 bytov/1000 ob. (v trvalo obývaných bytoch v r.1991) 343 bytov/1000 ob. (v celkovom bytovom fonde vrátane neobývaných bytov v r.1991)
priemer mestá ČR	371 bytov/1000 ob. (v trvalo obývaných bytoch v r.1991) 394 bytov/1000 ob. (v celkovom bytovom fonde vrátane neobývaných bytov v r.1991)
vybrané mestá	
ČR – Pardubice	373 bytov/1000 ob. (v trvalo obývaných bytoch v r.1991)
Rakúsko – Villach	367 bytov/1000 ob. (v celkovom byt.fonde v r.1988 – 53,8tis.obyv)
Štefanov	227 bytov/1000 ob. (v trvalo obývaných bytoch v r.1991)
Štefanov	240 bytov/1000 ob. (v trvalo obývaných bytoch v r.2001)

Úroveň bývania v obci Štefanov v porovnaní so zahraničím a SR

Počet obyvateľov/1byt

krajiny EÚ	2,0 – 2,5 obyv./byt v celkovom bytovom fonde
priemer SR	3,26 obyv./byt v trvalo obývaných bytoch v r.1991
	2,98 obyv./byt v celkovom bytovom fonde vrátane neobývaných bytov v r.1991
	2,90 obyv./byt v celkovom bytovom fonde vrátane neobývaných bytov v r.2000
priemer mestá SR	3,06 obyv./byt v trvalo obývaných bytoch v r.1991
	2,94 obyv./byt v celkovom bytovom fonde vrátane neobývaných bytov v r.1991
	2,92 obyv./byt v celkovom bytovom fonde vrátane neobývaných bytov v r.2000
priemer mestá ČR	2,54 obyv./byt v trvalo obývaných bytoch v r.1991
	2,70 obyv./byt v celkovom bytovom fonde vrátane neobývaných bytov v r.1991
vybrané mestá	
ČR – Pardubice	2,68 obyv./byt v trvalo obývaných bytoch v r.1991
Rakúsko – Villach	2,65 obyv./byt v celkovom bytovom fonde v r.1988 – 53,8 tis.obyv.
Štefanov	3,64 obyv./byt v trvalo obývaných bytoch v r.2000

B. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ A PROGNOZA

2.1. Demografický vývoj za predchádzajúce obdobie

Rozvoj bývania sa v zásade nepriamo považuje za funkciu stavu a rozvoja hospodárskych aktivít obce, pričom rozvoj bývania je v priamej závislosti so stavom a zmenami kvantitatívnych a kvalitatívnych stránok **užívateľov** bývania - obyvateľstva a miestnych podmienok.

Z pohľadu obyvateľstva ako užívateľov bytov, rozhodujúce ich charakteristiky sleduje demografia. Dlhodobý vývoj počtu obyvateľov obce Štefanov je uvedený v nasledujúcej tabuľke. Údaje uvedené v tabuľke sú zo sčítania ľudu, ktoré na našom území prebehli.

Rok	Počet obyvateľov
1787	1278
1828	1484
1870	1528
1910	1588
1950	1694
1970	1673
1980	1655
1991	1637
2001	1659

Podľa posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov dňa 26.5.2001 mala obec Štefanov 1659 obyvateľov, z toho bolo mužov 826 a žien 833. Podiel žien z trvale bývajúceho obyvateľstva činil 50,21%.

Prírastky obyvateľov za roky 2000 až 2007 (zdroj: evidencia obyvateľstva obce Štefanov)

Rok	Narod.	Zomr.	Rozdiel	Prihlás.	Odhlás.	Rozdiel	Rozdiel celkom	Počet obyvateľov k 31.12.
2000	28	17	+11	36	28	+8	+19	1657
2001	34	23	+11	20	29	-9	+2	1659
2002	20	17	+3	20	34	-14	-11	1648
2003	15	24	-9	21	29	-8	-17	1631
2004	22	23	-1	44	30	+14	+13	1644
2005	22	15	+7	29	20	+9	+16	1660
2006	30	16	+14	31	18	+13	+27	1687
2007	22	22	0	25	39	-14	-14	1673
			+36			-1		

Za obdobie rokov 2000 až 2007 vzrástol počet obyvateľov obce Štefanov prirodzeným spôsobom o 36 osôb. Priemerný ročný prirodzený prírastok predstavuje 4,5 osôb. V rokoch 2000 až 2002 a v rokoch 2005 a 2006 narastal počet obyvateľov prirodzeným spôsobom t.j. viac osôb v obci sa narodilo ako zomrelo. Iba v rokoch 2003 a 2004 zomrelo o 10 osôb viac ako sa narodilo, avšak k dramatickému zníženiu počtu obyvateľov obce nedošlo, pretože sa nezvýšil odliv obyvateľstva z obce vystáňovaním. Z tabuľky je zrejmé, že za celé sledované sa počet osôb odhlásených a prihlásených do obce, vyrovnal.

2.2. Demografická prognóza do roku 2017

Alternatívne scenáre budúceho vývoja

Tvorba viacerých alternatívnych prognostických scenárov poukazuje na neurčitost demografického vývoja, a zároveň sa snaží túto neurčitost postihnúť, kvantifikovať. Vypracovali sme tri alternatívne scenáre budúceho vývoja populácie obce Štefanov. Tieto vznikli kombináciou rôznych variantov vstupných predpokladov pre plodnosť, úmrtnost a migráciu.

Tab. č. 1: PROGNOSTICKÉ SCENÁRE

<i>Scenár</i>	<i>Plodnosť</i>	<i>Úmrtnost</i>	<i>Migrácia</i>
Negatívny	Nízka	Nízka(stredná dĺžka života)	Vysoká (migrácia)
Neutrálny	Stredná	Vysoká (stredná dĺžka života)	Stredná (migrácia)
Pozitívny	Vysoká	Vysoká (stredná dĺžka života)	Nízka (migrácia)

Neutrálny (stredný) najpravdepodobnejší scenár budúceho vývoja kombinuje stredný variant plodnosti s vysokým variantom úmrtnosti (vysoký rast strednej dĺžky života) a so stredným variantom migrácie (stredný odliv obyvateľstva).

Negatívny (nízky) scenár budúceho vývoja kombinuje nízky variant plodnosti s nízkym variantom úmrtnosti (nižší rast strednej dĺžky života) a vysokým variantom migrácie (vysoká intenzita-odliv obyvateľstva).

Pozitívny (vysoký) scenár budúceho vývoja kombinuje vysoký variant plodnosti s vysokým variantom úmrtnosti a variantom s vyrovnanou migráciou (nulovým migračným saldom - bez migrácie, nepočíta sa s odlivom obyvateľstva).

Z hľadiska vývoja celkového počtu obyvateľov nízky a vysoký scenár tvoria hranice intervalu, v ktorom by sa tento počet mal s veľkou určitostou pohybovať. Vysoký scenár kombinuje vplyv relatívne vysokej plodnosti s relatívne malou úmrtnostou a nulovým saldom migrácie (emigrácia a imigrácia sa navzájom vykompenzujú). Naopak, nízky scenár kombinuje relatívne vysokú úmrtnost, nižšiu plodnosť a emigráciu obyvateľstva. Stredný najpravdepodobnejší scenár, vychádza z najreálnejších úvah budúceho vývoja. Možné uvažované odchýlky spôsobené demografickými aj inými faktormi, ktoré tu boli uvažované, by mohli spôsobiť vychýlenie smerom k jednému z dvoch menej pravdepodobných scenárov

Hypotézy budúceho vývoja plodnosti

Stredný neutrálny variant: Počíta na začiatku s pozvoľným veľmi miernym zvyšovaním úrovne úhrnnej plodnosti, čo je stále hlboko pod hranicou jednoduchej reprodukcie avšak predstavuje pomerne značný nárast. Rast plodnosti pritom vychádza z celoslovenských predpokladov, dlhodobu klesajúcu plodnosť s trendom, ktorý v histórii nemal obdobu sa zastavuje. Aj keď predpoklady demografov hovorili už o období polovice 90. rokov ako období obratu, zdá sa že prvú polovicu decénia 2001-2010 už za zlomovú možno považovať. Kľúčové je odhadnúť čo najpresnejšie časový bod obratu, rozloženie tempa rastu a jeho intenzitu.

Najdôležitejšie z hľadiska celkovej úrovne plodnosti budú veky do 30. roku života so zreteľne najvyššími príspevkami k úhrnnej plodnosti. Dôjde aj k zvýšeniu špecifickej plodnosti žien po 30. roku života. Táto tendencia sa začína prejavovať aj v stredne veľkých obciach aj s pribúdajúcim množstvom pracovných príležitostí, aj keď s vysokým stupňom religiozity a ďalšími v tomto smere pôsobiacimi faktormi.

Nízky variant: Aj v tomto variante sa počíta so zvyšovaním úhrnnej plodnosti, avšak tempo rastu bude nižšie a konečné zvýšenie oproti východiskovým hodnotám bude menšie.

Vysoký variant: počíta s vysokým nárastom úhrnnej plodnosti v horizonte projekcie, pritom rast je prognózovaný už od začiatku sledovaného obdobia.

Pre všetky tri varianty je charakteristické maximálne tempo rastu (najväčší relatívny prírastok) v období 2006-2011. Čo sa týka rozloženia plodnosti podľa veku, na celkovej plodnosti sa bude najvýraznejšou mierou podieľať veková skupina 25-29 ročných, mierne vzrastie podiel 30-34 ročných.

Hypotézy budúceho vývoja úmrtnosti

V neutrálnom strednom variante do budúcnosti nemožno s veľkou pravdepodobnosťou predpokladať postupné zlepšovanie úmrtnostných pomerov mužskej aj ženskej populácie. Aj keď neustále pokroky v medicínskej oblasti, transformácia hospodárskej sféry (presun zamestnanosti do terciérnej a kvartérnej sféry), zlepšovanie životného prostredia možno považovať za základné činitele, ktoré budú pôsobiť v smere zvyšovania strednej dĺžky života. Kľúčové aj v prípade úmrtnosti je odhadnúť budúci vývoj v oblasti sociálno-ekonomického vývoja, konkrétne v poskytovaní služieb zdravotníckej starostlivosti, ich kvality a pod.

Na zlepšovaní úmrtnostných pomerov sa budú podieľať najmä vekové kategórie s najväčšími rezervami, kde sú najväčšie rozdiely oproti vyspelým krajinám. Ich relatívne príspevky k zvyšovaniu strednej dĺžky života pri narodení budú najvyššie. Úmrtnosť v detskom veku a mladom veku sa výrazne neodlišuje od krajín s najpriaznivejšou úmrtnosťou, aj keď aj tam dôjde k jej znižovaniu.

Hypotézy budúceho vývoja migrácie

V neutrálnom strednom variante odhadujeme, že v prvých desiatich rokoch prognózovaného obdobia do roku 2010 sa bude migračné saldo pohybovať na úrovni úbytku -20 osôb (-80 v jednom kroku projekcie za 5 rokov) ročne, a v poslednom kroku sa počíta s nulovým migračným saldom. Tieto predpoklady vychádzajú z téz, že aj keď určité skupiny ľudí budú preferovať život v mestskom prostredí za lepšími hlavne ekonomickými (pracovnými) možnosťami. Predpokladá sa aj zvýšenie mobility slovenskej pracovnej sily a

vyrovnávanie emigračných suburbanizačných tokov práve pracovnou imigráciou. Do úvahy nebudeme brať zahraničnú migráciu. Na druhej strane, Slovensko sa postupom času stane cieľovou krajinou pre imigrantov z krajín tretieho sveta, východnej a juhovýchodnej Európy. Už z množstva týchto faktorov, ktoré ovplyvňujú a budú migráciu ovplyvňovať vyplýva veľká zložitosť prognózovania migrácie. Váha jednotlivých faktorov stúpa alebo klesá v závislosti od veľkosti prognózovanej jednotky, od jej polohy, a ďalších činiteľov vplývajúcich na jej migračnú otvorenosť. Každopádne neurčitost' vývoja migrácie je exemplárnym prípadom nutnosti vytvárania jej variantov budúceho vývoja.

C. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA

3.1. Zhodnotenie možností financovania obecného nájomného sektoru

V súčasnosti výstavbu, údržbu, opravy a modernizáciu nájomných bytov vo vlastníctve obcí možno financovať najmä prostredníctvom štátnych dotácií na výstavbu bytov podľa špecifických kritérií a zvýhodnených úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Prípadnými inými zdrojmi financovania môže byť obecný rozpočet (príjmy rozpočtu, úvery, zisk z hospodárskej činnosti obce a pod.), vybrané nájomné, programy zahraničnej pomoci, združovanie prostriedkov v rámci partnerstva s charitou, podnikateľmi a zamestnávateľmi.

Štátne dotácie sa v súčasnosti poskytujú na :

- výstavbu nájomných bytov
- výstavbu technickej infraštruktúry
- odstránenie systémových porúch domov

Štátne dotácie z MV a RR SR na výstavbu nájomných bytov sú určené pre obce alebo neziskové organizácie poskytujúce všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu. Dotáciu možno poskytnúť na byty:

- bežného štandardu ak podlahová plocha bytu neprevýši 80 m²
- nižšieho štandardu ak podlahová plocha bytu neprevýši 60 m²

Pri výstavbe bytu v bytovom alebo polyfunkčnom alebo rodinnom dome, výstavbe bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou v bytovom dome alebo nebytovej budove, pri kúpe a dokončení rozostavaného bytu v bytovom dome alebo rodinnom dome možno poskytnúť dotáciu z MVaRR SR:

- a) vo výške 30 % oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt bežného štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome alebo rodinnom dome neprevýši 50 m² a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 860,- € na m² podlahovej plochy bytu,
- b) vo výške 25% oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt bežného štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome alebo rodinnom dome prevýši 50 m² a neprevýši 65 m² a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýšili 836,-€ na m² podlahovej plochy bytu,
- c) vo výške 20% oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt bežného štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome alebo rodinnom dome prevýši 65 m² a neprevýši 80 m² a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 801,-€ na m² podlahovej plochy bytu,
- d) vo výške 80% oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt nižšieho štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome alebo rodinnom dome neprevýši 40 m² a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 496,-€ na m² podlahovej plochy bytu,

e) vo výške 75% oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt nižšieho štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome alebo rodinnom dome prevyší 40 m² a neprevyší 60 m² a priemerný oprávnený náklad stavby neprevyší 473,-€ na m² podlahovej plochy bytu.

Pri stavebných úpravách ostatných budov na bývanie alebo stavebných úpravách nebytových priestorov, ktorými sa získa byt možno poskytnúť dotáciu z MVarR SR

a) vo výške 30 % oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt bežného štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome neprevyší 50 m² a priemerný oprávnený náklad stavby neprevyší 620,-€ na m² podlahovej plochy bytu

b) vo výške 25 % oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt bežného štandardu, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome prevyší 50 m a neprevyší 65 m a priemerný oprávnený náklad stavby neprevyší 599,-€ na m podlahovej plochy bytu,

c) vo výške 20 % oprávnených nákladov stavby, ak ide o byt bežného štandardu, ktorého bežným štandardom, ktorého priemerná podlahová plocha bytov v bytovom dome prevyší 65 m a neprevyší 80 m a priemerný oprávnený náklad stavby neprevyší 578,-€ na m podlahovej plochy bytu.

Dotáciu na obstarávanie bytu možno poskytnúť, ak sa žiadateľ v zmluve o poskytnutí dotácie zaviazal, že

a) byt prenajme nájomcovi, ktorým môže byť

1. fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“) alebo

2. mladá rodina; pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa bodu 1,

b) nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevyší tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1, u ktorého doba nájmu neprevyší desať rokov,

c) nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevyší jeden rok,

d) v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve; a ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa písmena a), uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nesplňa podmienku podľa písmena a), a to na dobu, ktorá neprevyší jeden rok,

e) prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne ročné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,

f) od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu,

g) zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov a

h) počas lehoty uvedenej v písmene g) umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu

kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.

Ministerstvo výstavby a RR SR okrem dotácií na výstavbu nájomných bytov poskytuje dotácie na technickú vybavenosť a systémové poruchy. Dotácie na prvotnú výstavbu technickej vybavenosti ako i na výstavbu prekládok a zosilnení kapacity technickej vybavenosti sa poskytujú na vybudovanie verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, miestnej komunikácie vrátane verejného osvetlenia maximálne do výšky 70 % oprávnených nákladov stavby najviac však:

- na verejný vodovod 557,-€ na byt v bytovom dome alebo rodinnom dome,
- na verejnú kanalizáciu 1.111,-€ na byt v bytovom dome alebo rodinnom dome,
- na výstavbu miestnej komunikácie 1.086,-€ na byt v bytovom dome alebo rodinnom dome.

Dotácie na odstránenie systémových porúch sa poskytujú iba na také poruchy bytových domov postavených panelovou technológiou, ktoré neboli zapríčinené zanedbaním opráv a údržby, ale použitou technológiou výstavby. Vo Výnose Ministerstva výstavby a RR SR sú vymenované druhy systémových porúch – je ich 12. Na odstraňovanie systémových porúch možno poskytnúť dotáciu do výšky 50 % oprávnených nákladov stavby, najviac však vo výške 18,-€ na m² podlahovej plochy bytov v bytovom dome, jeho ucelenej sekcii alebo vstupe.

Štátny fond rozvoja bývania okrem vyššie spomenutej podpory pri výstavbe nájomných bytov poskytuje podporu /úver/ aj na obnovu bytovej budovy. Obnova bytového domu obsahuje 3 podúčely :

- tepelná ochrana bytového domu
- obnova alebo modernizácia spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu
- odstránenie statických nedostatkov bytového domu.

Úver je poskytovaný do výšky 80 % obstarávacej ceny, maximálne do výšky 266,- €/m² podlahovej plochy bytu.

Základným problémom rozvoja nájomného bývania vo všetkých vlastníckych formách je vyriešenie rozporu medzi výškou nájomného, schopnosťou obyvateľstva platiť nájomné, nákladmi reprodukcie nehnuteľnosti a kritériami efektívnosti investovania do bývania.

Pre obce ako vlastníkov nájomných bytov určených v prvom rade na uspokojenie potreby bývania nízkopríjmových domácností je riešenie tohto problému najzložitejšie a zároveň najnaliehavejšie, ak majú zabezpečiť to, čo sa od nich v rámci kompetencií očakáva. Navyše sú obmedzované reguláciou maximálnej ceny nájomného v súčasnom bytovom fonde – táto doteraz nie je stanovená na úrovni nákladového nájomného. Doterajšie zvyšovanie maximálnych cien je ešte stále podriadené predovšetkým hľadisku sociálnej únosnosti rastu nákladov na bývanie.

Obce pod tlakom legislatívnych obmedzení a orientácie na nízkopríjmové skupiny obyvateľstva budú nájomné kalkulovať pravdepodobne v intervale maximálnej regulovanej ceny pre byty súčasne prenajaté. Aby zostali zachované reálne finančné toky, nájomné je potrebné každý rok zvyšovať o celkovú mieru inflácie, lepšie o mieru inflácie cien stavebných prác.

3.2. Ekonomické ukazovatele ovplyvňujúce podmienky bývania

Z aspektu ekonomického rozvoja bývania je podstatné si všímať ukazovatele, ktoré môžu rozvoj bývania ovplyvňovať. Je to predovšetkým štruktúra obyvateľov obce z pohľadu zastúpenia predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku vo vekovej štruktúre

obyvateľstva a z pohľadu zastúpenia ekonomicky aktívneho obyvateľstva.

Za **ekonomicky aktívne obyvateľstvo** sa považujú osoby, ktoré sú v pracovnom, členskom, služobnom alebo v obdobnom pomere k nejakej organizácii, družstvu, súkromnej osobe alebo inému právnomu subjektu, zamestnávateľa, pomáhajúci, nezamestnaní, osoby samostatne činné, a to bez ohľadu na dĺžku pracovného úväzku. Medzi ekonomicky aktívnych patria aj osoby v základnej vojenskej službe, náhradnej alebo civilnej službe, na vojenskom cvičení, vo väzbe a vo výkone trestu odňatia slobody - pokiaľ trval ich pracovný pomer, ženy na materskej (rodičovskej) dovolenke, ak trvá ich pracovný pomer a nezamestnaní. Pracujúci dôchodcovia nie sú zahrnutí do počtu ekonomicky aktívnych osôb. Do obyvateľstva v **predproduktívnom veku** sú zaradené osoby vo veku do 14 rokov.

V **produktívnom veku** sú zaradení muži vo veku 15-59 rokov a ženy vo veku 15-54 rokov.

V **poproduktívneho veku** sú zaradení muži vo veku od 60 a viac rokov a ženy vo veku 55a viac rokov.

Počty obyvateľstva v predproduktívnom, produktívnom a poproduktívnom veku v obci od roku 1970 do r.2007 zachytáva nasledovná tabuľka:

Veková skupina	r.1970	r.1980	r.1991	r.2001	r.2007
Predproduktívny vek	339	331	287	291	328
Predproduk.v ek v %	20,3	20	17,5	17,6	19,6
Produktívny vek	1022	1013	1003	1011	999
Produkt.v ek v %	61,1	61,2	61,3	60,9	59,7
Poproduktívny vek	312	311	347	357	346
Poprodukt.v ek v %	18,6	18,8	21,2	21,5	20,7
Spolu	1673	1655	1637	1659	1673

Zastúpenie predproduktívneho veku sa za obdobie rokov 1970-2007 znížilo až o 11 osôb.

Zastúpenie produktívneho veku sa taktiež znížilo o 23 osôb, zatiaľ čo počet obyvateľov v poproduktívnom veku očividne narástol o 34 osôb.

Ekonomické aktivity obyvateľstva v obci v r.1970 až 2007 zachytáva nasledovná tabuľka:

	r.1970	r.1980	r.1991	r.2001	r.2007
Obyvateľstvo ekonomicky aktívne spolu	867	846	825	840	855
v %	51,8	51,1	50,4	50,6	51

Počet ekonomicky aktívneho obyvateľstva si drží úroveň okolo 50% z celkového počtu obyvateľov obce Štefanov.

II. Programová časť

D. RÁMCOVÉ CIELE BYTOVEJ POLITIKY NA OBDOBIE 5 - 10 ROKOV

4.1. Východiská a kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov

Pri stanovení potreby nových bytov k roku 2010 a 2017 je potrebné vychádzať predovšetkým z nasledovných ukazovateľov:

- demografický vývoj s predpokladaným vývojom počtu obyvateľov
- predpokladaný odpad bytového fondu
- počet trvalo obývaných bytov na 1000 trvalo bývajúcich
- počet obyvateľov na 1 trvalo obývaný byt

Podľa neutrálnej najpravdepodobnejšej prognózy vývoja počtu obyvateľov bude v r.2017 v obci bývať 1685 osôb. Kvantifikačný štandard pre obce v počte trvalo obývaných bytov na 1000 obyvateľov je v súčasnosti cca 310 bytov/1000 obyvateľov a koeficient obývanosti sa pohybuje v priemere 3,1 až 3,3 obyvateľa na 1 trvalo obývaný byt. Keď zoberieme do úvahy vyššie uvedené ukazovatele kvantifikácia nárokov na novú bytovú výstavbu do roku 2017 je nasledovná:

Optimálna potreba bytov pre 1673 obyvateľov	505
Jestvujúci bytový fond v roku 2001	426
Potreba novej bytovej výstavby	79
Predpoklady vývoja bytového fondu v rokoch 2011 - 2017:	
Východiskový počet bytov v r. 2010	505
Nová bytová výstavba	31

Základná potreba novej bytovej výstavby je navrhnutá na nových plochách, ale uvažuje sa aj s možnosťou dostavby existujúcich obytných plôch. V Územnom pláne obce Štefanov sa počíta s využitím územných rezerv v rámci zastavaného územia obce v nadmerných záhradách a na iných zvyškových plochách.

4.2. Ciele v obnove bytového fondu na nasledujúce roky

V politike rozvoja bývania obce Štefanov sa navrhuje dlhodobo riešiť tieto konkrétne ciele:

- a) zabezpečiť v rozvoji bývania podmienky na výstavbu takého počtu bytov, ktorý by umožnil pokryť potreby obyvateľstva obce, vzhľadom na predpokladaný demografický rozvoj,
- b) zabezpečiť v rozvoji bývania podmienky na výstavbu takého počtu bytov tak, aby sa zastavili a zvrátili nepriaznivé tendencie rastu zahusťovania bytov,
- c) zabezpečiť územnú pripravenosť na výstavbu bytov, technickej a občianskej vybavenosti v nových lokalitách sústredenej výstavby tak, aby investori mohli potenciálne začať s výstavbou bytových objektov,
- d) vytvárať podmienky pre rozvoj obecného nájomného bývania pre sociálne, na nájomné bývanie odkázané domácnosti, najmä mladé rodiny s trvalým pobytom v obci,
- e) vo výstavbe najmä obecných nájomných bytov preferovať zastúpenie malometrážnych bytov,
- f) vzhľadom na očakávaný demografický vývoj obyvateľov obce vytvoriť podmienky pre výstavbu penziónu pre seniorov,

g) pre potreby ďalšieho rozvoja bývania aktualizovať ÚPN sídelného útvaru Nižná.

4.3. Návrh lokalít určených na výstavbu

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

V Štefanove platí územný plán sídelného útvaru obce Štefanov, ktorý bol schválený v roku 2007.

Platný územný plán sídelného útvaru obce Štefanov určil urbanistické zásady a územnotechnické podmienky pre rozvoj obce vo všetkých zásadných funkciách. Jednou z veľmi dôležitých funkcií obce a každej sídelnej štruktúry je vytvorenie podmienok pre bývanie. S ňou priamočiaro súvisí aj návrh zásad a podmienok pre výstavbu bytov vo všetkých základných formách bývania v etapách podľa návrhových rokov ale aj vo výhľade. Podľa Územného plánu sídelného útvaru obce Štefanov (ÚPN-SÚ) sa v Štefanove navrhuje výstavba bytov v troch základných skupinách:

- komplexné formy bývania – bytové domy - KBV
- individuálne formy bývania – rodinné domy - IBV
- výstavba v rámci jestvujúcej zástavby – výstavba v podkroviach domov, nadstavby domov, výstavba v prelukách.

Samotný rozvoj bývania sa môže realizovať v rámci hraníc zastavaného územia obce alebo na nových rozvojových plochách.

Potencionálne možnosti pre rozvoj bývania v rámci hraníc zastavaného územia predstavujú prístavby, nadstavby a stavebné úpravy existujúcich objektov, výstavba vo voľných prelukách v rámci zástavby, využitie nadmerných záhrad v rodinnej zástavbe, možnosti zmien funkcie a v neposlednom rade nové byty v rámci výstavby alebo prestavby.

Lokalita IBV – k.ú.Štefanov, časť Klíny /za cintorínom/ sa nachádza za miestnym cintorínom v severozápadnej časti obci. Pozemok zo severu a západu susedí s poľnohospodárskym pôdnym fondom, z východu s existujúcou individuálnou bytovou výstavbou a z juhu s miestnym cintorínom. Inžinierske siete budú napájané z určitých bodov z hranice lokality IBV. Na pozemkoch sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne existujúce stavby. Realizácia stavby bude mať pozitívny vplyv na životné prostredie, nakoľko sa s výstavbou vytvorí kultúrne prostredie s obytnou zónou. Celková plocha riešeného územia je cca 12 ha.

Lokalita KBV – 16 BJ Štefanov je určená pre hromadnú formu bývania. Nachádza sa v k.ú.Štefanov, na parc.č.1001/1. Z hľadiska možností napojenia na technickú a dopravnú infraštruktúru je dobre vybavená. Umožňuje vybudovanie komplexnejšej obytnej zóny pozostávajúcej z bytových domov. V tejto lokalite sa plánuje v termíne do júla 2012 postaviť 4 bytové domy s celkom 16 3 – izbovými bytmi o celkovej zastavanej ploche 1.086,3m², v cene 1.142 tis € vrátane DPH. Celková úžitková plocha 16 bytov je **1225,92m²**.

Identifikačné a rozmerové údaje bytov v m2:

16 bytov:

účel miestnosti	plocha v m2
zádverie	3,93
šatník	1,35
chodba	6,90
WC	1,69
schodisko	3,08
obývačka	17,26
špajza	1,05
kuchyňa	9,02
spálňa	12,24
kúpeľňa	4,64
izba	17,85
balkón	2,39
Spolu:	79,01

4.4. Príprava lokalít pre bytovú výstavbu a ich zainvestovanie technickou infraštruktúrou:

Na zabezpečenie plnenia programu výstavby bytov v ďalšom období bude potrebné zabezpečiť, buď vlastnými silami obce, investormi alebo poverenou organizáciou, prípravu územia a výstavby a v rámci toho zabezpečiť, prípadne spolupracovať pri zabezpečovaní najmä takých úloh ako:

a) v oblasti prípravy územia :

- rozšírenie hraníc zastavaného územia obce o pozemky vytipované pre výstavbu, ktoré často majú charakter poľnohospodárskej pôdy,
- výkup pozemkov, vysporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom,
- prevod týchto pozemkov na pozemky stavebné,
- parcelácia, geodetické práce,
- zabezpečenie, obstaranie príslušných UŠ a ÚP a ich schvaľovanie, vrátane prípadných zmien v určení účelu územia,
- naplnenie predpokladov výstavby vyvolaných investícií (napr. kanalizačné zberače, ČOV a pod.)

b) v oblasti prípravy projektovej dokumentácie

- príprava projektov infraštruktúry,
- príprava projektov vyvolaných investícií,
- príprava projektovej dokumentácie pre obstaranie obecných nájomných bytov výstavbou, prestavbou, dostavbou a pod.

Príprava týchto podmienok výstavby bytov v obci by mala nadväzovať zo schválených, programovaných počtov a štruktúr bytov.

4.5. Opatrenia pre zlepšenie kvality jestvujúceho bytového fondu.

Pri návrhu koncepcie bytovej politiky obce je potrebné riešiť aj celkovú revitalizáciu jestvujúcich obytných zón, ktorá nemôže byť sústredená len na opravy a zatepľovanie bytových domov. Revitalizáciu je potrebné riešiť komplexne v celej zóne rekonštrukciou a prestavbou technickej infraštruktúry, vybavenia verejných plôch a priestranstiev, výstavbou potrebných plôch a zariadení na odstavovanie vozidiel a pod.

Zároveň je potrebné pripraviť sa aj na to, že s rozvojom ekonomiky a rastom životnej úrovne budú stúpať nároky aj na veľkosť plôch bytov a ich izbovitosť, na ich vybavenie a na vybavenie spoločných priestorov bytových domov, t.j. na zvýšenie úrovne a kultúrnosti bývania vo všetkých atribútoch, ktoré naň majú vplyv.

Priemerná izbovitosť a plocha bytov v obci Štefanov a na Slovensku je o poznanie nižšia ako vo vyspelejších štátoch Európskej únie. Dá sa reálne predpokladať, že sa úroveň a nároky na bývanie budú aj nás približovať štandardom EÚ. Jasne na to poukazuje požiadavka na priemernú obývanosť bytov (počet obyvateľov na bytovú jednotku) a požiadavka na počet bytov na 1 000 obyvateľov. Preto je potrebné uvážlivo plánovať izbovitosť nových bytov a aj ich úžitkové a obytné plochy.

Pri plánovaných prestavbách a rekonštrukciách obytných domov je potrebné uvažovať aj so zvyšovaním týchto ukazovateľov aj za cenu znižovania počtu bytov v domoch ich zlučovaním na plošne väčšie a aj viacizbové. Pamätať je potrebné aj na rekonštrukciu výťahov v obytných domoch a na dovybavenie a skvalitnenie spoločných priestorov. Z uvedeného vyplýva, že úbytok bytov neznamená len ich rušenie a zmenu funkcie, ale aj kvalitatívne zlepšovanie.

4.6. Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov

Programy rozvoja bývania, ako dlhodobé dokumenty usmerňovania rozvoja bývania obcí a miest, ak chcú byť efektívne, musia mať adekvátne garantované dlhodobé, stabilné podmienky v možnostiach čerpania určitej pomoci zo strany verejných prostriedkov. Dnes tomu tak žiaľ nie je, pretože platí každoročne sa opakujúca situácia pridelovania dotácií princípom „do vyčerpania zásob“.

Najdôležitejším zdrojom konkrétnej a reálnej pomoci pri výstavbe obecných nájomných bytov sú v súčasnosti prostriedky, ktoré obce môžu získať v zmysle Výnosu MVaRR SR zo 7.12.2006 č.V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

Obec Štefanov môže dotáciu získať pri dodržaní príslušných podmienok vo veľkosti bytov, v nákladoch na m.j. bytu a pod., napr. na výstavbu nového bytu v bytovom dome s bežným štandardom až do výšky 25 % z obstarávacieho nákladu bytu, ak priemerné náklady na 1 m² podlahovej plochy bytu v bytovom dome nepresiahnu výšku 836,-€. Zvyšnú čiastku, t. zn. 70 % obstarávacích nákladov na byt môže obec získať vo forme dlhodobej pôžičky.

4.7. Hlavné ciele programu rozvoja bývania obce Štefanov:

Riešenie rozvoja bývania sa celkovo má zabezpečovať:

- a) podporou lepšieho využívania existujúceho bytového fondu v zmysle zastavenia rastu počtu neobývaných bytov, prípadne zníženia ich počtu napr. zvýšením daní z neobývaných bytov, príp. podpora prenajímania bytov a ich súčastí,
- b) novou výstavbou bytov tak, aby počet trvalo obývaných bytov v roku 2017 bol 520.

4.8. Zabezpečenie cieľov programu rozvoja bývania:

Formy naplnenia cieľov spočívajú:

- v zabezpečení vypracovania nového územného plánu sídelného útvaru obce Štefanov, prípadne aktualizácie jej zón všeobecne,
- v príprave podkladov a vlastné zabezpečovanie rozširovania intravilánu obce,
- v podpore vyčleňovania finančných prostriedkov na výkup pozemkov na výstavbu bytov,
- v aktívnom vyhľadávaní vhodných subjektov pre zainvestovanie pozemkov rozvojových lokalít, určených na výstavbu bytov,
- v operatívnom vybavovaní územných a stavebných konaní

Podmienky pre naplnenie cieľov

- spolupráca s dodávateľmi energetických a iných služieb v oblasti územnej dokumentácie,
- príprava projektov technickej infraštruktúry a pomoc pri získavaní dotácií na výstavbu vodovodov, kanalizácií a komunikácií,
- konzultačná pomoc pre spracúvanie urbanistických štúdií lokalít i projektových riešení stavieb,
- pomoc pri obstarávaní dotácií na prípravu územia, pre výstavbu nájomných bytov a pre odstraňovanie systémových porúch bytových domov.

Požiadavky na MVaRR SR a ŠFRB:

- dotácie štátu a pôžičky na výstavbu bytov všeobecne, zvlášť ale v budúcnosti špecifikovaných obecných nájomných bytov,
- dotácie štátu na prípravu územia a výstavbu infraštruktúry - podľa konkrétnych riešení.

Tento „Program rozvoja bývania obce Štefanov“ bol schválený uznesením č.125/2009 zo dňa 15.12.2009.

