
**Program rozvoja bývania mesta Trnava
2006 – 2011
s výhľadom do roku 2016**

Október 2006

Obsah

Úvod	2
1. Dôvod spracovania	2
2. Právo na bývanie	4
3. Východiská programu rozvoja bývania mesta Trnava	8
I. Analýza súčasnej úrovne bývania	9
A. Zhodnotenie stavu bytového fondu	9
1. Existujúci bytový fond	9
2. Veľkosť bytového fondu a jeho štruktúra	10
B. Obyvateľstvo	18
1. Základné pojmy	18
2. Analýza vývoja obyvateľstva	19
C. Socio-ekonomické podmienky rozvoja bývania.....	23
D. Územie.....	30
II. Program rozvoja bývania do roku 2011 a výhľad do roku 2016	33
A. Prognóza vývoja obyvateľstva	33
B. Bilancovanie potrieb bývania	37
1. Základné východiská.....	37
2. Kvantifikácia neuspokojeného dopytu v roku 2005.....	38
3. Požiadavky na špecifické formy bývania	40
4. Dopyt po bytoch v období 2006 - 2016.....	40
C. Rozvojové lokality pre bytovú výstavbu.....	42
D. Zhrnutie	45
Príloha č. I. - Obyvateľstvo	46
Príloha č. II - Bytový fond.....	54

Úvod

1. Dôvod spracovania

Zastupiteľstvo mesta Trnava prijatím „Plánu hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Trnava“ v rokoch 2006 a schválením aktualizácie územného plánu v roku 2004 sformulovalo do budúcnosti možnosti, spôsob a opatrenia na podporu ďalšieho rozvoja jednotlivých oblastí života obyvateľov mesta. Mesto má sformulovanú strategickú víziu svojho rozvoja vrátane postavenia v regióne: *„Trnava bude neprehrádnuteľnou regionálnou metropolou rozvíjajúcou svoje duchovné, kultúrne a akademické tradície. Mesto bude poskytovať zázemie pre kvalitný rozvoj talentov, vynikajúce prostredie pre úspešné podnikanie, investovanie a bude atraktívne pre návštevníkov.“*

Program rozvoja bývania mesta Trnava je vypracovaný v súlade s programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Trnava na obdobie 2006 – 2013 s výhľadom do roku 2020 a 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 územnoplánovaciú 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“*. Spracovanie materiálu sleduje po obsahovej stránke usmernenie Metodického pokynu MVRR SR č. 4/2006 z 19. 5.2006.

Obce prostredníctvom dokumentov spodrobňujú dielčie ciele a kroky jednotlivých politík, a formulujú spôsoby ako ich naplniť. Nie vždy musí byť obec priamym realizačným aktérom plnenia úloh, môže hrať aj úlohu iniciátora alebo sprostredkovateľa vývojového procesu. Práve v oblasti rozvoja bývania môže obec veľkú časť aktivít prenechať súkromnej sfére, prípadne regulovať jej činnosť prostredníctvom vopred stanovených podmienok. Pôsobnosť obcí by sa podľa *„Koncepcie rozvoja bývania do roku 2005 s výhľadom do roku 2010“* MVRR SR mala zamerať najmä na vytváranie priestorových podmienok pre rozvoj bývania v rámci územného rozvoja sídiel. Jednotlivé nástroje a úlohy obce sú v tomto dokumente sformulované nasledovne:

- zabezpečovať obstarávanie, schvaľovanie a aktualizovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón;
- spracovávať programy rozvoja bývania obce vrátane programov obnovy bytového fondu v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou ako aj programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce a vytvárať vhodné podmienky pre ich realizáciu;
- koordinovať s účastníkmi procesu rozvoja bývania zabezpečovanie pozemkov a výstavbu technickej infraštruktúry pre výstavbu bytov;
- vytvárať podmienky pre obnovu bytového fondu a revitalizáciu obytných zón a aktívne spolupôsobiť pri zvyšovaní povedomia obyvateľstva o zodpovednosti za stav a vzhľad bytového fondu;
- viesť databázu o stave bývania, bytového fondu a potrebe bytov v obci;
- pri rozvoji bývania zohľadňovať konkrétnu potrebu obyvateľstva zisťovanú na základe prieskumov o reálnom dopyte po bývaní v obci;
- skvalitňovať správu a hospodárenie s obecným bytovým fondom;
- vybudovať na obecných (mestských) úradoch najmä väčších miest odborné útvary, ktoré budú mať vo svojej pôsobnosti starostlivosť o rozvoj bývania a poskytovanie informácií a metodickéj pomoci týkajúcej sa hospodárenia s bytovým fondom.

Obec v rámci plánovania musí reagovať flexibilnejším prístupom na súčasné pomerne rýchle sa meniace požiadavky na trhu bytov tak, aby napomohla k vyrovnávaniu ponuky a dopytu. Okrem regulačných nástrojov (územné a funkčné regulatívy) môže využívať aj motivačné nástroje (vytváranie verejno-súkromného partnerstva - PPP a spolufinancovanie) za účelom iniciovania aktivít súkromného sektoru. Prostredníctvom získavania a prípravy stavebných pozemkov nielen pre bytovú výstavbu ale aj pre ostatné súvisiace funkcie môže obec nepriamo regulovať prostredie lokálneho bytového trhu.

Postupný proces decentralizácie štátnej moci prechodom kompetencií na samosprávne orgány posilnil pôsobnosť, právomoci a zodpovednosť obcí a samosprávnych krajov pri poskytovaní sociálnych služieb. V súčinnosti so sociálnou politikou má obec možnosť a voči svojim obyvateľom reálnu povinnosť využiť podporné nástroje štátu pre bytovú výstavbu a prevádzku obecných bytov a výstavbu sociálnych zariadení za účelom starostlivosti o tie skupiny obyvateľstva, ktoré v rámci bytového trhu nie sú schopné si vlastné alebo nájomné bývanie zabezpečiť. V kompetencii samosprávy vyššieho územného celku je tvorba a plnenie sociálneho, ekonomického a kultúrneho programu kraja a spolupráca s obcami pri tvorbe programov sociálneho a ekonomického rozvoja obcí a na riešení problémov, ktoré sa týkajú viacerých obcí na území samosprávneho kraja. Medzi tieto je možné zaradiť riešenie bývania chránených skupín obyvateľstva, ktoré sa musia opierať o vzájomnú koordináciu vecných a finančných riešení medzi obcami a krajom. Nie je možné ponechať riešenie týchto problémov na neziskových organizáciách.

Každá obec by mala v pravidelných cykloch získavať informácie formou prieskumu lokálneho bytového trhu, aby mohla reagovať na potreby a záujmy občanov. Preto je základom reálneho vývoja lokálneho bytového trhu komunikácia o potrebách a nárokoch medzi zvolenými zástupcami a občanmi ako aj s ďalšími partnermi ako sú občianske združenia alebo podnikateľské subjekty. Ak má tento spôsob reálne fungovať, o to sa musia pričiniť všetky subjekty, pretože tieto formy si vyžadujú principiálne nový druh aktívneho myslenia, vedomostí, riadenia a komunikácie.

Skutočnú, reálnu potrebu bytov a zmeny v nárokoch na kvalitatívny štandard ovplyvňujú v každej lokalite individuálne viaceré faktory:

- lokálny demografický vývoj
- socio-ekonomické faktory
- spoločensko-politické determinanty
- stav bytového fondu.

Spracovaný program rozvoja bývania mesta Trnava vychádza preto z dostupných údajov z uvedených oblastí, ktoré sú v ďalšom analyzované a vyhodnotené.

2. Právo na bývanie

Právo na bývanie je zakotvené vo viacerých dokumentoch medzinárodného významu. Všeobecná deklarácia ľudských práv – čl. č. 25 a Medzinárodná zmluva OSN o ekonomických, sociálnych a kultúrnych právach obsahujú právo na strechu nad hlavou. V dokumentoch Európskej hospodárskej komisie (ECE) sa zdôrazňuje, že pre kvalitu ľudského života nie je dôležité len obydlie, ale tiež spôsob bývania vo všetkých priestorových súvislostiach, nakoľko celý komplex priamo ovplyvňuje zlepšovanie kvality ľudského života. V tomto smere sa teda prejavuje na úrovni medzinárodných dokumentov súvislosť medzi bytovou a sociálnou politikou. ECE uznáva aj dôležitosť vzťahu medzi bývaním a hospodárskym vývojom zo všeobecného hľadiska. Bytová výstavba, štruktúra osídlenia a tomu zodpovedajúca sociálna a technická infraštruktúra predstavujú veľké investičné náklady vo všetkých štátoch. Vo všetkých vyspelých krajinách tvoria úhrady za bývanie najväčšiu výdavkovú položku každého jednotlivca v rámci jeho spotreby.

Rada Európy (CS-LO) sústredila informácie z členských krajín EÚ za účelom zhodnotenia **prístupnosti bývania pre ohrozené skupiny obyvateľov**. Otázka fungovania trhu a ochranných opatrení je teda otázkou, ktorá rezonuje v rámci celej Európy a stala sa predmetom mnohých medzinárodných rokovaní na najvyšších úrovniach. Na pôde OSN boli prijaté viaceré dokumenty súvisiace s prístupnosťou bývania a jeho ďalším rozvojom. Vzhľadom k ich významu uvádzame aspoň niektoré: Všeobecná deklarácia ľudských práv – 1948, Medzinárodný dohovor o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach – 1976, Globálna stratégia bývania do roku 2000, prijaté v 1988, Agenda 21 – 1992, Agenda bývania II – 1996, Podpora rezolúcie Európskeho parlamentu o bývaní – 1996, Podpora rezolúcie Európskeho parlamentu o sociálnych aspektoch bývania – 1997, Európska sociálna charta v novom znení – 1999. Väčšina predstaviteľov vlád (vrátane vlády SR) pripojila v roku 1996 svoj podpis k Istanbulskej deklarácii o ľudských sídlach, ktorá bola výsledkom medzinárodnej konferencie OSN v Istanbule. Tento materiál sformuloval ciele nasledovne: *„Potvrdzujeme náš záväzok postupne plne uplatniť právo na primerané bývanie, ako je to stanovené v medzinárodných dokumentoch. Za týmto účelom budeme vyhľadávať aktívnu účasť našich verejných, súkromných a mimovládnych partnerov na všetkých úrovniach, aby sme zaistili právnu istotu užívania bývania, ochranu pred diskrimináciou a rovnaký prístup k finančne dostupnému primeranému bývaniu pre všetky osoby a rodiny. Budeme pracovať na rozšírení ponuky finančne dostupného bývania tým, že umožníme trhu, aby sa správal efektívne spôsobom zodpovedajúcim sociálnym a environmentálnym požiadavkám, zlepšujúc prístup k pozemkom a úverom a pomáhajúc tým, ktorí nie sú schopní podieľať sa na trhu s bytmi.“*

Z uvedenej citácie jasne vyplýva, že by bývanie malo byť rovnako otázkou ponuky a dopytu na voľnom trhu s bytmi vrátane uplatnenia potrebných ochranných opatrení pre sociálne slabšie skupiny, ktoré si na bytovom trhu nie sú schopné zabezpečiť primerané bývanie. Preto rozvoj bytového trhu dopĺňujú štátne prvky ochranné, podporné a regulačné, ktoré sú v jednotlivých krajinách výsledkom politického konsenzu docieleného na úrovni štátu ako aj na úrovni regiónov a jednotlivých miest a obcí.

V našej legislatíve nie je právo na bývanie zakotvené. Občan je teda zodpovedný za svoje bývanie, má však podľa našej ústavy právo na takú pomoc v núdzi, ktorá je nevyhnutná na zabezpečenie základných životných podmienok. Tieto v súčasnosti vymedzuje zákon o pomoci v hmotnej núdzi č. 599/2003 Z.z. ako nárok na jedno teplé jedlo denne, nevyhnutné ošatenie a prístrešie (§19). Špecifikácia prístrešia je definovaná

v Občianskom zákonníku (§712) ako prechodné ubytovanie. S dávkou v hmotnej núdzi súvisia ďalšie podporné dávky, medzi ktoré je zahrnutý aj príspevok na bývanie (§13). Podrobnosti o právach a dávkach ustanovujú aj ďalšie zákony - zákon o životnom minime č. 601/2003 Z.z a zákon o sociálnej pomoci č. 195/1998 Z.z., ktorý špecifikuje právne vzťahy pri poskytovaní sociálnej pomoci. Medzi účastníkov právnych vzťahov patria okrem iných obce a samosprávne kraje. Zákon špecifikuje nielen jednotlivé druhy zariadení sociálnych služieb, ktoré okrem iného poskytujú aj bývanie, ale aj zriaďovateľov týchto zariadení. K nim patria obce, samosprávne kraje a úrady práce, sociálnych vecí a rodiny, ktoré majú právo zariadenia účelne zlučovať a zriaďovať na tento účel svoje rozpočtové alebo príspevkové organizácie, prípadne iné právnické osoby alebo vlastné organizačné jednotky. Tento druh riešenia si vyžaduje vzájomnú koordináciu jednotlivých subjektov, ktorá sa doteraz nerealizuje v potrebnej miere. Okrem organizačného a vecného zabezpečenia zariadení sociálnych služieb absentuje doriešenie ďalších detailov ako je finančná participácia občana a jednotlivých obcí na fungovaní špecializovaných zariadení pre viaceré obce v kraji, kritériá výberu lokalizácie, právo a povinnosť trvalého bydliska súvisiaceho s ubytovaným občanom v sociálnych zariadeniach a mnoho ďalších. Doteraz absentuje výstavba zariadení nových typologických foriem chráneného bývania v kombinácii so zamestnaním a pod. V rámci sociálnej politiky sa vyskytujú viaceré skupiny obyvateľov, ktorých postavenie a chovanie sa vzájomne líši a preto aj formy a spôsoby zabezpečovania bývania sú a budú odlišné. Riešenia tohto druhu si vyžadujú zvýšenie iniciatívy tak zo strany mesta Trnava a ostatných obcí ako aj zo strany samosprávy kraja a koordináciu prístupu k novým riešeniam. Iniciatíva bude potrebná aj pre ďalšie úpravy právnych noriem a stanovenie pravidiel pre poskytovanie finančných zdrojov predovšetkým s MPSVR SR a MVRR SR.

K dôležitým dokumentom pre rozvoj bývania v SR patria na úrovni vlády „*Koncepcia rozvoja bytovej výstavby*“, schválená uznesením vlády SR č. 1026/1999 a „*Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2005 s výhľadom do roku 2010*“ schválená uznesením vlády SR č. 636/2005.

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2010 sa stala základným východiskom pre vývojový proces vytvárania plnohodnotného fungujúceho bytového trhu v SR s cieľom koordinovať podporné opatrenia zo strany štátu na obdobie 2005 – 2010 a ponechať voľné pôsobenie bankových finančných zdrojov pre rozvoj súkromného nájomného a vlastníckeho sektoru. Vyváženosť bytového trhu vytvára predpoklady pre domácnosti bývať v byte zodpovedajúcom ich nárokom na kvalitu bývania v súlade s príjmovými možnosťami, umožní mobilitu obyvateľstva v rámci existujúceho bytového fondu bez nadmerného tlaku na novú výstavbu. To by znamenalo zvýšenie efektívnosti využitia doteraz zabudovaných investícií do existujúceho bytového fondu a zníženie vysokého podielu neobývaných bytov, ktorý v SR patrí k najvyšším z transformujúcich sa krajín.

Definície primeranosti základných životných podmienok pre bývanie sa v oficiálnej legislatíve nevyskytujú. Nepriamo ich definuje Výnos č. V-1/2004 MVRR SR o poskytovaní dotácií štátu na rozvoj bývania. Štát prostredníctvom dotácií reguluje u verejného nájomného sektoru výšku obstarávacieho nákladu na m² podlahovej plochy bytu a jeho maximálny veľkostný štandard ako aj max. výšku príjmu žiadateľa. Dotačná podpora štátu je orientovaná len pre obstaranie nájomného bývania do vlastníctva obcí alebo neziskových organizácií a s tým súvisiacu prípravu územia a výstavbu technickej infraštruktúry pre nižšie a stredné príjmové skupiny.

V nadväznosti na uznesenie vlády SR č. 813/2002 bol s účinnosťou od 1. augusta 2002 zavedený nový model financovania výstavby nájomných bytov. Pre realizáciu tohto modelu financovania výstavby nájomných bytov vydalo Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR v roku 2002 smernicu č. 8. Od 15. februára 2004 nadobudla účinnosť smernica Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov určených pre občanov, ktorých príjmy nepresahujú trojnásobok životného minima. V rámci tohto programu sa poskytuje dotácia na výstavbu nových a dostavbu rozostavaných nájomných bytov, obnovu historicky cenných bytových domov s bytmi v meste alebo obci zapísanej v zozname svetového kultúrneho dedičstva UNESCO a na prestavbu nebytových stavieb na nájomné byty.

Na základe uznesenia NR SR z 29. júla 2004 bola vypracovaná rámcová koncepcia dlhodobého riešenia postavenia a životnej úrovne starších ľudí v SR, ktorá bola schválená uznesením NR SR z 22. septembra 2004. Rámcová koncepcia vychádza aj zo záverov druhého Svetového zhromaždenia OSN o starnutí v Madride, prijatého Medzinárodného akčného plánu o starnutí a vypracovaných analýz, cieľov, úloh a opatrení, ktoré predstavujú postavenie starších ľudí. Životná úroveň starších ľudí je prezentovaná v ôsmich nosných pilieroch, ktoré ovplyvňujú postavenie starších ľudí, a prístupy k jeho koncipovaniu, a to: pracovné aktivity, hmotné zabezpečenie, zdravý životný štýl, kvalita života, zdravotná starostlivosť, komplexné sociálne služby, bývanie, vzdelávanie a aktívne starnutie. S účinnosťou od 1. januára 2004 prešlo do výlučnej pôsobnosti obcí poskytovanie opatrovateľskej služby, zriaďovanie zariadení opatrovateľskej služby a rozhodovanie o poskytovaní prepravnej služby.

V Koncepcii rozvoja bývania sa v časti „*Sociálna politika v bývaní*“ okrem smerovania podpory štátu najmä na výstavbu nájomných bytov vrátane malometrážnych bytov určených pre nižšie príjmové skupiny obyvateľstva, odporúča tiež organizovanie výstavby bytov pre starších ľudí prostredníctvom samosprávy vyšších územných celkov. Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR problematike ochrany starších ľudí z hľadiska vecnej príslušnosti venuje primeranú pozornosť. V rámcovom dokumente je zdôraznená potreba riešenia dvojgeneračného bývania a tiež rozširovanie podielu výstavby nájomných bytov stavaných a prevádzkovaných na neziskovom princípe, čím sa zlepšuje dostupnosť primeraného bývania domácnostiam s nižšími príjmami.

V rámci slovenskej legislatívy nie je definované bezdomovstvo, takže neexistujú ani seriózne evidencie o počte týchto osôb a preto sa ani jedna z úrovní nezaoberá výhľadovým riešením tejto otázky. Konkrétne dopady však vždy pociťuje obec. Na tejto úrovni musí byť riešenie tejto problematiky zahrnuté aj do sociálnej aj do bytovej politiky. Vzhľadom na to, že je to čiastočne stav nechcenej núdze a v niektorých prípadoch „životný štýl“, prístupy (politiky) budú diferencované – smerujúce k náročnej (finančne, priestorovo a vybavenostne) bytovej stabilizácii – lacné (nízkoštandardné) sociálne bývanie, resp. lacné a nenárodné útulky (ubytovne), pre reprezentantov tohoto „životného štýlu“.

Samostatným problémom je bývanie rómskej časti populácie. Táto časť obyvateľstva má v dôsledku spôsobu života veľký problém s adaptabilitou. Patrí z veľkej časti do kategórie nezamestnaných, čo je dôsledok nízkej vzdelanosti a odbornej kvalifikácie. Plánovanie

a riešenie tejto problematiky je viacej celospoločenskou úlohou, týka sa predovšetkým oblasti vzdelávania.

Nadväzne na uvedené skutočnosti sa v programovom vyhlásení súčasnej vlády uvádza úloha: „V súvislosti s riešením chudoby bude potrebné legislatívne vymedziť pojmy: existenčné minimum, sociálne minimum, stav hmotnej núdze, stav sociálnej núdze a sociálne bývanie“. Definície sú východiskom pre úpravy a nové riešenia podporného systému na úrovni štátu, ktorý by upravil podmienky pre realizáciu na úrovni samosprávy obcí a vyšších územných celkov. Preto predkladaný materiál uvažuje s riešeniami v intenciách súčasne platných predpisov.

Pre výstavbu bytov vo verejnom nájomnom sektore stanovuje Výnos č. V-1/2004 MVRR SR v súvislosti s dotáciami veľkostný štandard bytu pre nájomné účely na max. 80 m² podlahovej plochy vrátane vybavenia bytu. Nájomcom sa môže stať fyzická osoba, ktorej mesačný príjem ako aj osôb s ňou bývajúcich (príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu) neprevyšuje trojnásobok životného minima. V prípade, že priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 21 430 Sk na m² podlahovej plochy bytu, môže dotácia dosiahnuť výšku 30 % oprávnených nákladov stavby. V prípade nižšieho štandardu bytu, ktorého priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 10 760 Sk na m² podlahovej plochy bytu je potenciálna výška dotácie vo výške 80 % oprávnených nákladov stavby.

V septembri 2006 bol vládnym uznesením č. 752 prijatý „Program rozvoja bývania“, ktorý upravuje poskytovanie štátnych dotácií v troch podprogramoch. V podprograme A. stanovuje základný rámec pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov, v podprograme B je určený rámec pre poskytovanie dotácií na výstavbu technickej vybavenosti a v podprograme C je rámec pre odstraňovanie systémových porúch bytových domov.

V návrhu Výnosu MVRR-2006-9410/59571-16 pre rok 2007 sú pre dotačnú pomoc stanovené prísnejšie podmienky v troch základných variantoch

a. pre bežný štandard bytov v bytovom alebo rodinnom dome

- priemerná plocha bytov neprevýši v bytovom alebo rodinnom dome 50 m² a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 22 500 Sk na m² podlahovej plochy bytu
- priemerná plocha bytov v bytovom alebo rodinnom dome bude medzi 50 - 65 m² a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 21 800 Sk na m² podlahovej plochy bytu
- priemerná plocha bytov v bytovom alebo rodinnom dome bude medzi 65 - 80 m² a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 21 000 Sk na m² podlahovej plochy bytu

b. pre byty s nižším štandardom

- priemerná plocha bytov v bytovom alebo rodinnom dome neprevýši 40 m² a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 11 900 Sk na m² podlahovej plochy bytu
- priemerná plocha bytov v bytovom alebo rodinnom dome bude medzi 40 - 60 m² a priemerný oprávnený náklad stavby neprevýši 11 300 Sk na m² podlahovej plochy bytu

V prípade schválenia bude potrebné s uvedenými zmenami pri príprave výstavby verejného nájomného sektoru uvažovať.

3. Východiská programu rozvoja bývania mesta Trnava

Funkcia obce v oblasti bývania je veľmi rôznorodá. Obec ako celok je adresátom štátnej bytovej politiky, pretože niektoré nástroje a právne normy s pôsobnosťou a aktivitou obce počítajú. Obec je a vždy zostane sociálno-ekonomickým subjektom a nepredpokladá sa, že by sa k svojim obyvateľom mohla správať trhovo. K využitiu územia a majetku sa musí správať trhovo, pretože ide o východiská pre príjmy rozpočtu (dane z nehnuteľností, poplatky a pod.). Rozvoj bývania a zvyšovanie jeho kvality súvisí v každom prípade s lokálnou ekonomickou a sociálnou situáciou obyvateľstva a s postupom urbanizácie a investičného rozvoja v jednotlivých obciach a regiónoch (dopravná dostupnosť, školstvo, zdravotníctvo, zamestnanecké príležitosti a pod.).

Bytový trh je predovšetkým lokálna záležitosť. Podmienkou úspešnosti jeho rozvoja bude, aby zo strany samospráv boli využívané všetky potrebné spôsoby plánovania, miestne nariadenia a regulatívy v súlade so štátnou legislatívou. Svojou špecifickou pôsobnosťou občan, štát, obce a súkromný sektor pôsobia ako subjekty previazane vo vytváraní podmienok pre rozvoj bývania. V trhovom hospodárstve primárnu zodpovednosť a starostlivosť za obstaranie vlastného bývania nesie občan.

Pre prípravu lokálnej bytovej politiky a kvalifikovaného odhadu potrieb bytov je potrebný veľký súbor informácií o súčasnom stave jednotlivých zložiek ovplyvňujúcich lokálny bytový trh, ktoré je potrebné vyhodnotiť a vzájomne zosúladiť. Prípravná analýza sa delí na 5 základných častí:

- súčasný bytový fond
- obyvateľstvo
- sociálno-ekonomické charakteristiky obyvateľstva
- územie
- finančné zdroje

Modelovanie predpokladaných potrieb vo sfére bývania pre konkrétnu lokalitu (sídlo), je náročná úloha. Dôvodom je skutočnosť, že absentuje základná údajová báza, ktorá by hoci len nepriamo monitorovala predpokladaný rozsah potreby zo strany populácie konkrétneho sídla. Dostupné štatistické údaje nie sú schopné pokryť potrebné údaje v tejto oblasti. Do značnej miery sa to vzťahuje aj na údaje zo Sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktorých aktuálnosť veľmi rýchle starne. Aj v tomto prípade môžu sledované sociálne znaky populácie len čiastočne napovedať, resp. pomôcť pri odhadoch bytovej potreby v sociálnych súvislostiach. Rovnako z údajov, ktoré sa sledujú na úrovni obecných samospráv, sa dajú často len nepriamo a fragmentárne predpokladať očakávané požiadavky vzťahujúce sa na riešenie bytovej otázky.

V nasledovnom sú analyzované jednotlivé časti, ich hodnotenia a vzájomné prepojenia potrebných súvislostí.

I. Analýza súčasnej úrovne bývania

A. Zhodnotenie stavu bytového fondu

1. Existujúci bytový fond

Štruktúra a využívanie je jedným z východísk pre formovanie zámerov bytovej politiky a skvalitňovania úrovne bývania predovšetkým preto, že má dlhú fyzickú životnosť a náklady na jeho prípadnú likvidáciu sú značné – výrazne predražujú prípadnú novú výstavbu na terajších zastavaných plochách. Dlhovekosť a relatívne „tuhé“ stavebnotechnické riešenie významne obmedzujú možnosti meniť dispozičné riešenia a sú neraz limitom pre riešenie kvalitatívnych parametrov pre jednotlivých užívateľov bytov. Morálne zastarávanie bytového fondu voči rastúcim nárokom na kvalitu bývania je rýchlejšie ako hranica technickej životnosti a v súčasnosti ovplyvňuje zo strany obyvateľov stranu dopytu.

V súčasnom stave prirodzene vzniká rozpor medzi značnou tuhosťou bytového fondu a meniacimi sa nárokmi domácností na primeranosť bývania. Dopyt po bývaní sa v čase mení pomerne rýchlo tak v nárokoch na kvalitu ako aj veľkostný štandard (ktorý domácnosti považujú za primeraný vzhľadom na veľkosť domácnosti a jej príjmovú situáciu). Nároky na primerané bývanie sa objektívne menia aj počas časového vývoja domácnosti – čo pri nízkom sklone Slovákov k sťahovaniu spôsobuje rozpor medzi disponibilným bytovým fondom a registrovaným dopytom po bývaní (môže viesť na jednej strane k nevyužívaniu disponibilného fondu a na druhej strane k neprimeranému dopytu po novom bývaní). Rovnaký vplyv má aj meniaci sa príjmová situácia domácností (spravidla je najhoršia začiatkom produktívneho veku a v poproduktívnom veku).

Základným predpokladom efektívneho riešenia rozporov v ponuke existujúceho bytového fondu a špecifikovaným dopytom je postupná zmena návykov na celoživotné fixovanie k bytu, dostatočná ponuka novej výstavby, rozvinutý trh s existujúcimi bytmi, adekvátne ponuka bývania pre špecifické skupiny obyvateľstva so špecifickými potrebami bývania buď z objektívnych alebo subjektívnych dôvodov.

Nová výstavba je nástrojom postupného prispôsobovania ponuky na bytovom trhu na uspokojovanie dopytu. Potenciál novej výstavby pre novú kvalitu dopytu je však podstatne nižší ako možné zmeny vo využívaní existujúceho bytového fondu, preto pre vytváranie primeranej ponuky bytov je často podstatnejší existujúci bytový fond (najmä v obciach s nerastúcim počtom obyvateľov - t.j. tam kde sa nevytvára dopyt po raste počtu bytov). Pohybom v rámci existujúceho bytového fondu je možné aj pri stagnácii novej výstavby riešiť mnoho problémov adekvátnej vybavenosti obyvateľstva bytmi bez nárokov na investície nielen do novej výstavby bytov ale aj na investície do technickej infraštruktúry nových lokalít pre bytovú výstavbu.

Podstatnými charakteristikami pre analýzu existujúceho bytového fondu sú:

- počet bytov, ich veková a kvalitatívna štruktúra
- charakter zástavby – rodinné domy, bytové domy, výška zástavby a pod.
- stavebnotechnické a užívateľské parametre vo vzťahu k aktuálnym požiadavkám na bývanie a náklady na bývanie
- využívanie bytového fondu vzhľadom na veľkosť a charakter domácností.

2. Veľkosť bytového fondu a jeho štruktúra

Bytový fond mesta Trnava trvale rastie, počet bytov sa od Sčítania obyvateľov, bytov a domov (SOBD) v roku 1991 do SOBD v roku 2001 zvýšil o 493 bytov a do konca roku 2005 o ďalších 720 bytov (tab. č. 1 a 10 príloha II).

	1991		2001		2005	
	počet bytov	%	počet bytov	%	počet bytov	%
trvalo obývané byty	22 522	97,4	22 352	94,7	23 072	
neobývané byty	590	2,6	1 253	5,3		
spolu	23 112	100	23 605	100		

Miera využitia bytového fondu pre trvalé bývanie sa naopak znížila – počet **neobývaných bytov** podľa SOBD sa zvýšil z 590 v roku 1991 na 1 253 v roku 2001 (v ďalších rokoch sa nedá vysledovať vývoj tejto kategórie bytov) – a to najmä u bytov neobývaných z nezistených dôvodov (index rastu 3,3 a 64% z celkového počtu neobývaných bytov v roku 2001). Analýza dôvodov neobývanosti v roku 2001 (príloha č. II.) umožňuje konštatovať, že :

- za neobývateľné je možné považovať len 60 bytov (4,8 %)
- prechodne neobývaných je 370 bytov (29,5%)
- na rekreačné účely slúži 22 bytov (1,8 %)
- nezistené dôvody neobývanosti sú u 801 bytov (63,9 %), čo ale neznamená že sú neobývateľné alebo neobývané.

Do trvalo obývateľných bytov by bolo možné pripočítať cca 770 bytov (prechodne neobývané a 50% z nezistených dôvodov), maximálne 1193 bytov (všetky okrem neobývateľných).

Podľa územného rozmiestnenia neobývané byty sa zo 62% nachádzali v 9 urbanizačných obvodoch (centrum mesta – 383 bytov, OU 01 Horné mesto, 02 Dolné mesto, 03 Dolné sady, 04 Medzisady, 05 Horné sady; obvody s nízkou zastavanosťou a vysokým podielom rodinných domov – 230 bytov, UO 13 Starý Tulipán, 22 Stará Kopánka, 48 Modranka; v obvodoch s veľkým počtom bytov v bytových domoch – 176 bytov, UO16 Stromovka, 21 Vodáreň). Jedným z dôvodov neobývanosti môže byť aj neoficiálna zmena užívania bytu na iné funkčné účely.

Trvalo obývané byty a ich štruktúra

Počet trvale obývaných bytov sa od SOBD v roku 1991 do SOBD v roku 2001 znížil o 170 bytov, napriek tomu že evidovaný bytový fond celkom za toto obdobie vzrástol o 493 bytov (tab.č. 1 v prílohe č. II).

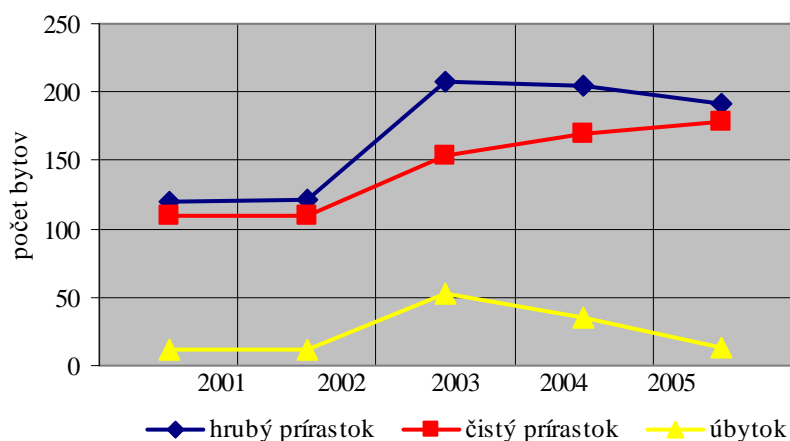
V SOBD v roku 2001 sa vykazuje najmä výrazné zníženie trvalého obývania v rodinných domoch, kde sa vykazuje zníženie počtu obývaných bytov o 13,9%, čo predstavuje 671 bytov. Tieto sa pravdepodobne vykázali v kategórii neobývaných bytov – z uvedeného možno vyvodit' záver, že využívanie bytového fondu v rodinných domoch bolo prechodne aspoň čiastočne v pohybe. Ak dôvody prechodného neobývania v SOBD 2001 priradíme

k bytom v rodinných domoch, vysvetľuje to cca 55% úbytku trvale obývaných bytov v rodinných domoch (zvyšok je pravdepodobne neobývaný z nezistených dôvodov). Na základe uvedeného možno konštatovať, že využitie bytového fondu rodinných domov má značné relatívne rezervy (možno sú byty obývané, ale nie osobami s trvalým pobytom v meste, alebo nelegalizovane slúžia na iné účely ako na bývanie, alebo sú iné dôvody prečo sa v sčítaní neregistrovali ako trvale obývané).

Vývoj bytového fondu od SOBD v roku 2001

- v období od SOBD v roku 2001 do konca roku 2005 (príloha č. II. tab. č. 9) pribudlo v meste 844 bytov. Podľa kolaudačných rozhodnutí bolo v hrubom prírastku 313 bytov v rodinných domoch (37%) a 531 bytov v bytových domoch (63%). Súčasne ubudlo 124 bytov (úbytok v bytových domoch bol minimálny). Čistý prírastok bytového fondu je teda 720 bytov (z toho cca 191 v rodinných domoch a 527 v bytových domoch)

Vývoj počtu trvale obývaných bytov od 2001

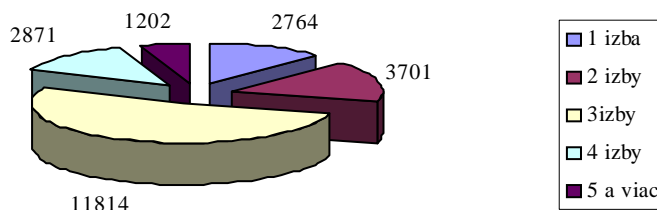


- nové byty vznikli nielen v novostavbách, ale aj v existujúcich domoch – cca 16% prírastku. Zmenou užívania pribudlo 128 bytových jednotiek (najmä v roku 2004 a 2005)
- počet trvalo obývaných bytov ku koncu roka 2005 bol 23 072 (príloha č. II. tab. č. 10)
- porovnanie vydaných stavebných povolení a bytov ukončených kolaudačným rozhodnutím za obdobie rokov 1998 - 2005 (príloha č. II, tab. č. 11) ukazuje, že k 1.1. 2006 existuje právny dôvod na výstavbu 1231 bytov (považujeme ich za rozostavané), z toho v rodinných domoch 275 čo je 22%
- v roku 2005 bolo vydaných 534 stavebných povolení, z toho 73 na byty v rodinných domoch (z toho tretina v existujúcich), 351 v bytových domoch (z toho 10% v existujúcich) a 110 bytov sa má získať prestavbou OŽP.

Veľkostná štruktúra trvalo obývaných bytov (vyjadrená počtom izieb v byte) je ovplyvnená podielom bytov v rodinných domoch, kde je zväčša vyššia izbovitosť ako v bytoch v bytových domoch hromadnej bytovej výstavby bez možnosti veľkých dispozičných zmien.

Ťažiskovou veľkostnou kategóriou sú 3 izbové byty, ktoré v roku 2001 tvorili 52,9% trvale obývaných bytov, 5 a viac izbové byty tvorili len 5,4% a 1 izbové byty 12,4% (tab. č. 7, príloha č. II)

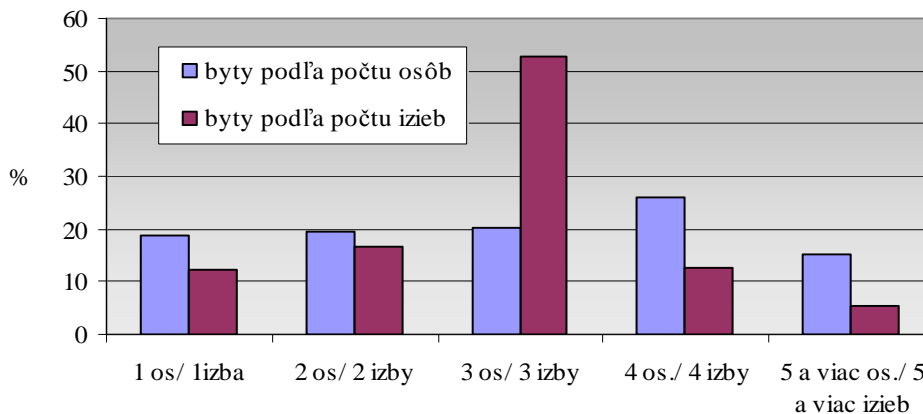
Počet a štruktúra trvale obývaných bytov podľa počtu izieb v roku 2001



Priemerná veľkosť bytu vyjadrená obytnou plochou rastie (od roku 1980 do SOBD v roku 2001 o 5,7% - priemerná plocha v roku 2001 bola 48 m²). Tento trend je ovplyvnený predovšetkým rastom podielu viacizbových bytov a rodinných domov.

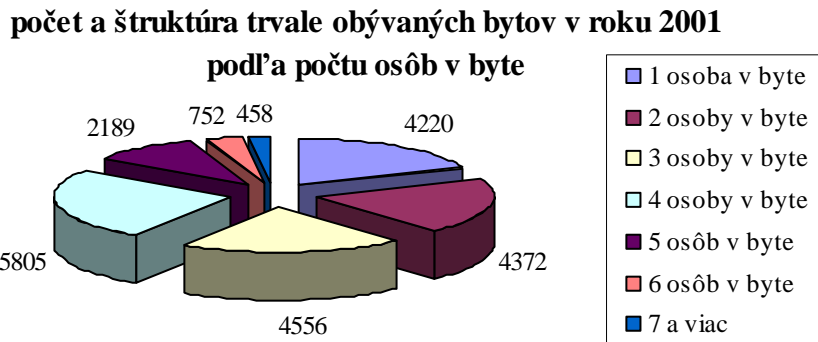
Zásadnou otázkou vyhodnotenia existujúceho bytového fondu je **primeranosť** veľkostnej štruktúry počtu osôb bývajúcich v byte. Z údajov SOBD (príloha č. II.) vyplýva, že veľkostná štruktúra trvalo obývaných bytov sa po roku 1991 **nevyvíjala v súlade** s počtom bývajúcich v byte, resp. že veľkostná štruktúra bytov spôsobila problémy niektorým domácnostiam nájsť si veľkostne primeraný byt.

nerovnováha veľkostnej štruktúry bytov a počtu bývajúcich v byte v roku 2001



- jedno a dvojčlenné domácnosti nemajú k dispozícii veľkostne primerané byty (toto tvrdenie neznamená, že všetky tieto domácnosti si primeraný byt želajú) – napr. v roku 2001 bol podiel 1 a 2 osôb v jednom byte 38,4% a bytov s 1 a 2 izbami 28,9%
- trojizbové byty primerané pre 3 a 4 osoby v byte zhruba zodpovedajú veľkostnej štruktúre bývajúcich
- disponibilita bytov so 4 a viac izbami je nadmerná ak hodnotíme primeranosť počtu bývajúcich v byte. Dá sa s vysokou pravdepodobnosťou konštatovať, že ide o vyšší veľkostný štandard rodinných domov, v typových sústavách obytných domov sa takéto byty vyskytovali v malom rozsahu

- najpočetnejšiu skupinu počtu osôb v byte tvoria 3 a 4 členné obsadenia bytov (46,4% bývajúcich) a 1 a 2 členné (38,4% bývajúcich)



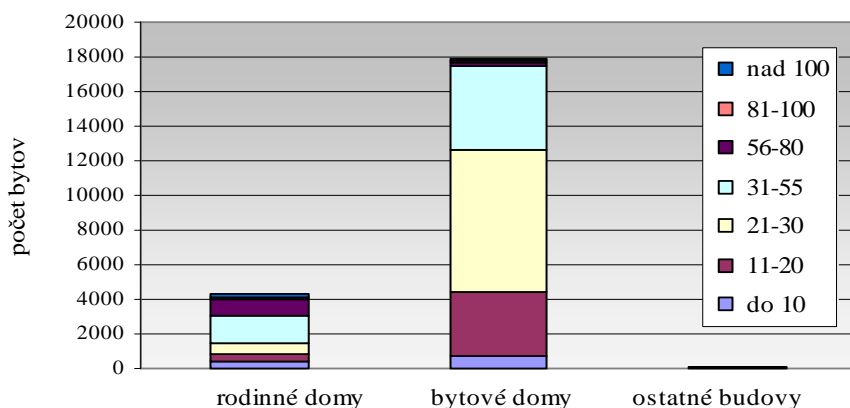
- v období rokov 1991 – 2001 sa podstatne zvýšilo 1 a 2 členné obsadenie bytov.

Z údajov SOBD za rok 2001 (príloha č. II. tab. č. 2,3,4) možno konštatovať, že nízky podiel užívania primeraného bytu vykazovali v roku 2001 dvojčlenné domácnosti (v bytoch s 3 a viacerými izbami bývalo 62% domácností – sú to pravdepodobne domácnosti z ktorých odišli dospelé deti), päť a viac členné domácnosti (vysoký podiel týchto domácností bývalo v poddimenzovaných bytoch)

Situáciu v bývaní **cenзовých domácností**, ktoré tvoria základnú jednotku pre užívanie bytu, možno hodnotiť len na základe výsledkov SOBD. V období rokov 1991 – 2001 sa spolužitie cenзовých domácností v jednom byte zvýšilo z 1,08 na 1,29 domácnosti v jednom byte. Pri malom náraste bytového fondu a súčasnom raste počtu cenзовých domácností pri súčasnom poklese ich priemernej veľkosti, novovzniknuté malé (prevážne jednočlenné domácnosti - ich počet stúpol z 4944 v roku 1991 na 9611 v roku 2001 - príloha č. I. tab. č. 2 a 4) domácnosti nenašli ubytovanie, alebo dobrovoľne žijú v jednom byte s ďalšou cenзовou domácnosťou. Priemerný počet obyvateľov v jednom byte sa v tomto období znížil z 3,20 na 3,14 osôb v byte (v roku 2005 bolo v jednom byte ubytovaných už len priemerne 2,98 osôb), čo určite neznamená, že sa zhoršil plošný štandard bývania.

Analýza **vekovej štruktúry** bytového fondu je základom pre kvantifikáciu náročnosti na opravy, údržbu a modernizáciu, ako aj potrebných náhrad za odpad bytového fondu z dôvodu prekročenia technickej životnosti domov.

Veková štruktúra bytového fondu v roku 2001

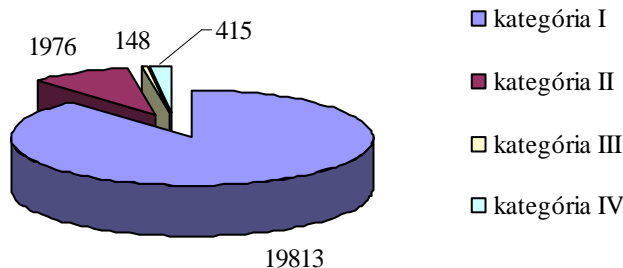


Na základe výsledkov SOBD v roku 2001 (príloha č. II. tab. č. 5) možno charakterizovať bytový fond v meste takto:

- 502 bytov bolo starších ako 80 rokov (z toho bola polovica v rodinných domoch – 250 bytov) – sú to byty, ktoré sú z ekonomického hľadiska odsúdené na likvidáciu, čo ale nemusí byť totožné so stavebno-technickým stavom, ktorý po určitej rekonštrukcii môže byť aj naďalej vhodný na bývanie z dôvodu možnej dispozičnej flexibility;
- 1245 bytov bolo starších ako 50 rokov. Jedná sa predovšetkým o rodinné domy – vzhľadom na vek možno tieto byty označiť za nižší štandard bývania. Domy si vyžadujú nákladnejšiu modernizáciu najmä v prípadoch užívania mladšími obyvateľmi;
- v rokoch 1946 – 1970 bolo postavených 6437 bytov, z toho bolo 1514 bytov v rodinných domoch (23,5%). Táto výstavba bola poznamenaná nástupom typových riešení bytových domov, od roku 1961 postavených systémom panelových technológií. Bytové domy vo veku 31 – 55 rokov si vyžadujú rozsiahlejšie modernizačné zásahy vrátane teplo-technického prehodnotenia a úprav. Pri odhadovanom priemernom náklade min. 200 tis. Sk./byt by mali vlastníci investovať cca 985 mil. Sk (bez rodinných domov);
- najväčšiu skupinu tvoria domy postavené v rokoch 1971 – 1980 v rámci typizovanej hromadnej bytovej výstavby postavenej panelovými technológiami. V tomto období bolo postavených 8893 bytov, z toho v rodinných domoch 636 bytov. Táto veková skupina domov bude vyžadovať od vlastníkov značné investície nielen do stredných a veľkých opráv, ale aj do znižovania teplo-technických vlastností stavebných konštrukcií a do ďalších opatrení na zníženie spotreby tepla v užívaní. Podľa odborných odhadov sú náklady na komplexné opravy a zateplenie domov postavených v tomto období minimálne 200 tis. Sk/byt. Do tohto bytového fondu by teda mali investovať vlastníci bytov zhruba 1,6 mld. Sk (bez rodinných domov)
- byty mladšie ako 20 rokov tvorili 23,6% bytového fondu v roku 2001. Pri výraznom poklese novej výstavby bytových domov a vcelku stabilnou výstavbou rodinných domov bola štruktúra postavených bytov odlišná od výstavby v rokoch 1971 - 1980 – podiel bytov v rodinných domoch bol 16%
- v období od SOBD v roku 2001 do konca roku 2005 bolo postavených 844 bytov (z toho 313 bytov v rodinných domoch). Bytov mladších ako 25 rokov je v súčasnosti 6129 (26,6 % bytového fondu).

Kvalitatívnu štruktúru trvalo obývaných bytov možno označiť za veľmi dobrú – počet bytov III. a IV. kategórie možno označiť za nepodstatný.

**Kvalitatívna štruktúra bytového fondu
v roku 2001**



Špeciálne formy bývania

V rámci obyvateľstva existujú objektívne viaceré skupiny osôb so špecifickými nárokmi na bývanie, ktoré sú dané v niektorých prípadoch sociálnymi podmienkami (nemajú dostatočný príjem na riešenie svojich potrieb bývania na voľnom bytovom trhu), fyzickým stavom (telesné alebo psychické postihnutie) alebo neschopnosťou (neochotou) prispôbiť sa prostrediu v lokalitách. V niektorých prípadoch sa bývanie spája so špecifickými nárokmi na zabezpečenie určitých služieb a špecifických typologických riešení bývania/bytov/domov alebo ubytovacích zariadení. Vytváranie primeraného bývania takýchto skupín v súčasnosti pripadá predovšetkým mestu, u niektorých zariadení je nutná spolupráca s vyšším územným celkom.

V súčasnosti mesto disponuje nasledujúcimi kapacitami ubytovania pre takéto skupiny (príloha č. II. tab. č. 12, 13 14) :

- útulok pre bezdomovcov 42 miest (34 muži, 8 ženy)
- zariadenie soc. služieb pre bezdomovcov 22 miest
- ubytovňa pre sociálne slabých 192 izieb, 516 ubytovaných (z toho 228 detí)
- ubytovňa pre osamelých rodičov 3 izby krízové centrum
- bývanie pre odchovancov detských domovov 2 byty, 4 osoby
- domov dôchodcov
- dom s opatrovateľskou službou
- byty pre dôchodcov 194 malometrážnych bytov
- bezbariérové bývanie 7 bytov
- byty pre mladé rodiny 60 bytov
- byty pre sociálne slabých obyvateľov 160 bytov
(130 II. – IV. kategórie,
112 garzónky a jednoizbové byty)

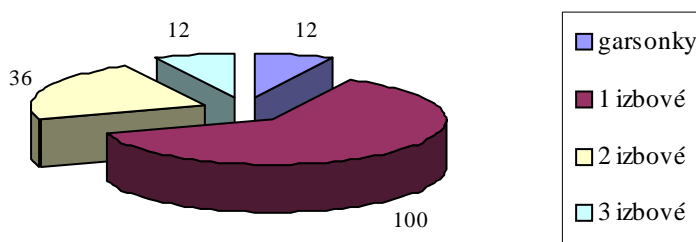
Kapacita pre starostlivosť o **bezdomovcov** zatiaľ postačuje prejavenejmu záujmu. Predpokladá sa, že záujem o útulok bude stúpať. MÚ zatiaľ eviduje 60 bezdomovcov, ich skutočný počet sa odhaduje na 200 - 280.

Ubytovne pre sociálne slabých zápasia s neplatičstvom. Z tohto titulu sa eviduje potreba 30 prípadov vyst'ahovania. V júli 2006 bolo evidovaných 57 žiadostí o ubytovanie (v tom 34 jednotlivci, 23 páry).

V bytoch pre sociálne slabých obyvateľov

- býva 549 osôb (priemerný počet osôb v izbe 2,49)
- z dôvodov neplatičstva je potrebné vyst'ahovať 5 prípadov
- MÚ eviduje 54 žiadostí o takéto byty.

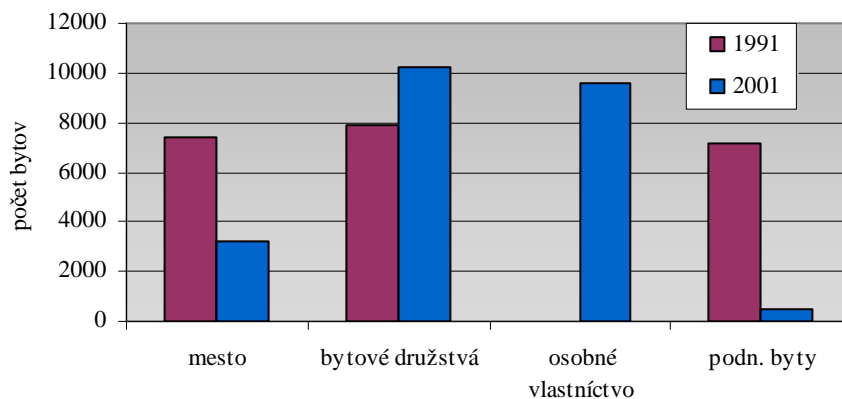
Súčasná štruktúra bytov určených pre sociálne slabších občanov vo vlastníctve mesta



Celkovú potrebu ubytovania pre tieto skupiny obyvateľov sociálny odbor MÚ odhaduje na 221 bytových jednotiek rôzneho štandardu – riešenie neplatičov, bytových náhrad, žiadatelia o ubytovne alebo byty. Potreby ubytovania nižšieho štandardu – primeraného príjmovej situácii špecifických skupín obyvateľstva – budú stúpať, deti rodín bývajúcich v skromných podmienkach majú tendenciu reprodukovať spôsob života v ktorom vyrástli (napr. rodiny žijúce v ubytovniach), čo súvisí viacej so sociálnou a vzdelávacou politikou ako s bývaním.

Vlastnícka štruktúra bytov v bytových domoch sa veľmi dynamicky menila, v období medzi rokom 1991 a 2001 odpredaj a prevod vlastníctva bytov výrazne znížil počet bytov vo vlastníctve mesta a podnikov. Bytové družstvá naopak do roku 2001 zvyšovali svoj bytový fond.

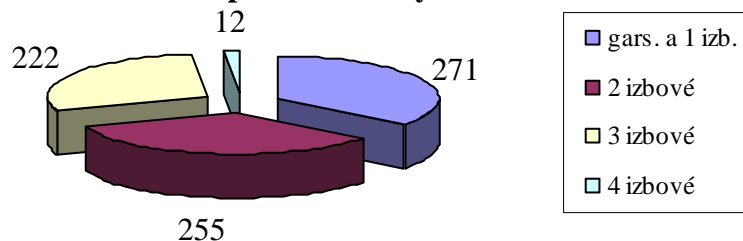
Vlastnícka štruktúra bytov v bytových domoch



Bytový fond vo vlastníctve mesta spravovaný Správou mestského majetku sa aj po roku 2001 znižoval. Vedľa seba prebiehali procesy prevodu vlastníctva bytov, predaja bytov a novej výstavby. Súčasný stav mestského bytového fondu sa dá charakterizovať nasledovne:

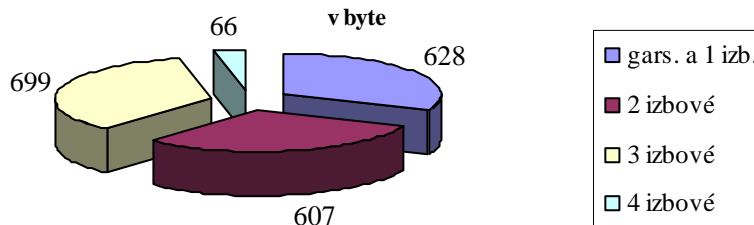
- stav bytov (príloha II. tab. č. 16) sa do konca roku 2005 znížil na 653 bytov, k 1.10.2006 sa zvýšil na 760 bytov, pričom v tomto období bolo skolaudovaných 138 dvoj a trojizbových bytov a súčasne v tejto skupine ubudlo 31 bytov.

Súčasná štruktúra obecných nájomných bytov podľa počtu izieb v byte



- celkový počet bývajúcich sa znížil o 94 osôb
- kombinovaním vplyvov obložnosti nových bytov, zníženia počtu bývajúcich odsťahovaním a úbytkom možno preplnených bytov sa dosiahla primeranejšia obložnosť bytov najmä v skupine dvoj a trojizbových bytov. Nadmerná obložnosť zostala u garzoniiek a jednoizbových bytov (2,3 osoby/byt)
- v roku 2006 je rozostavaných 88 bytov (kolaudácia má byť v roku 2008)
- na rok 2007 je v pláne rozostavať ďalších 24 bytov s plánovanou kolaudáciou v roku 2008

Súčasná štruktúra bývajúcich podľa počtu izieb v byte



B. Obyvateľstvo

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

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

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

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

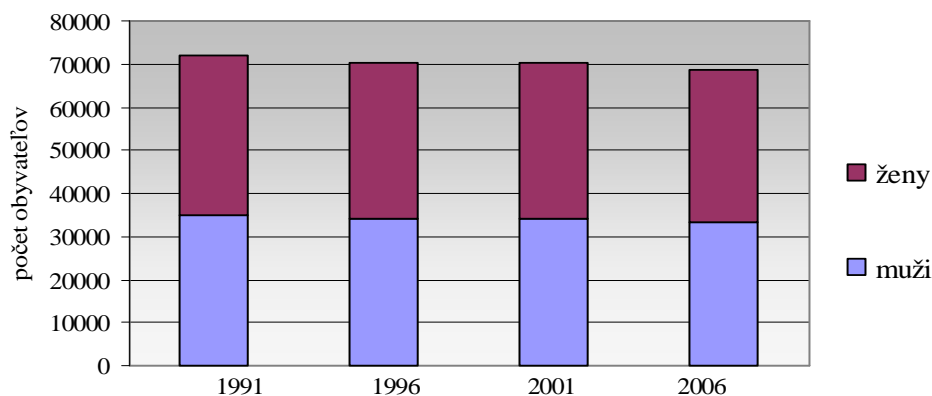
Na základe vzťahov medzi osobami obývajúcimi ten istý byt sa rozlišujú tieto typy domácností :

- **cenzová domácnosť (CD)** – tvoria ju osoby, ktoré bývajú v jednom byte na základe ich rodinných, alebo iných vzťahov v rámci jednej hospodáriacej domácnosti. Je to základná jednotka, ktorá sa ďalej nedelí. Základom tohto druhu domácnosti je pojem rodiny. Podľa toho sa tieto domácnosti členia na tieto typy :
 - rodinné úplné
 - rodinné neúplné
 - viacčlenné nerodinné
 - domácnosť jednotlivca
- **hospodáriaca domácnosť** - tvoria ju osoby, ktoré spoločne bývajú v jednom byte a spoločne hradia prevážnu časť hlavných výdavkov domácnosti. Jedna hospodáriaca domácnosť sa môže skladať z jednej alebo viacerých cenzových domácností.
- **bytová domácnosť** - tvoria ju osoby spoločne bývajúce v byte.

2. Analýza vývoja obyvateľstva

Počet obyvateľov s trvalým pobytom v meste síce mierne ale predsa len klesá. Krivka celkového prírastku obyvateľstva sa od roku 1997 dostala pod nulovú hranicu vďaka vysokému úbytku obyvateľstva sťahovaním.

Vývoj trvale bývajúceho obyvateľstva



Prirodzený prírastok obyvateľstva sa do roku 1997 znižoval, potom stabilizoval. Podľa údajov za rok 2005 a 2006 sa začína prirodzený prírastok zvyšovať, čo sa prejavuje aj na grafe vekovej štruktúry obyvateľstva rastom detskej populácie.

Významným indikátorom populačných procesov je **ukazovateľ plodnosti** (počet živonarodených detí na tis. žien v reprodukčnom veku 15 – 49 rokov). Za 10 rokov od roku 1991 sa tento ukazovateľ výrazne znížil – na 59%. Po roku 2000 do roku 2005 sa začala plodnosť mierne zvyšovať (o 17%) nedosiahla však úroveň roku 1991.

Populačný vývoj ale najmä vytváranie počtu, typov a veľkosti cenzových domácností, ktoré sú základnou jednotkou podmieňujúcou dopyt po bývaní ovplyvňuje **sobášnosť a rozvodovosť**. Vo vývoji od roku 1991 sa dajú identifikovať nasledujúce fázy s nasledujúcimi charakteristikami:

- roky 1991 – 1995 rast počtu rozvodov a poklesom sobášnosti
- roky 1996 – 1998 stabilizácia týchto ukazovateľov
- rok 1999 veľký pokles počtu sobášov
- roky 2000 – 2005 zmena tendencie vývoja – rast a stabilizácia sobášnosti a rast rozvodovosti. Index rozvodovosti v roku 2005 bol 53,4 - takáto vysoká hodnota bola v 15 ročnej minulosti zaznamenaná len v rokoch 1995 a 1999.

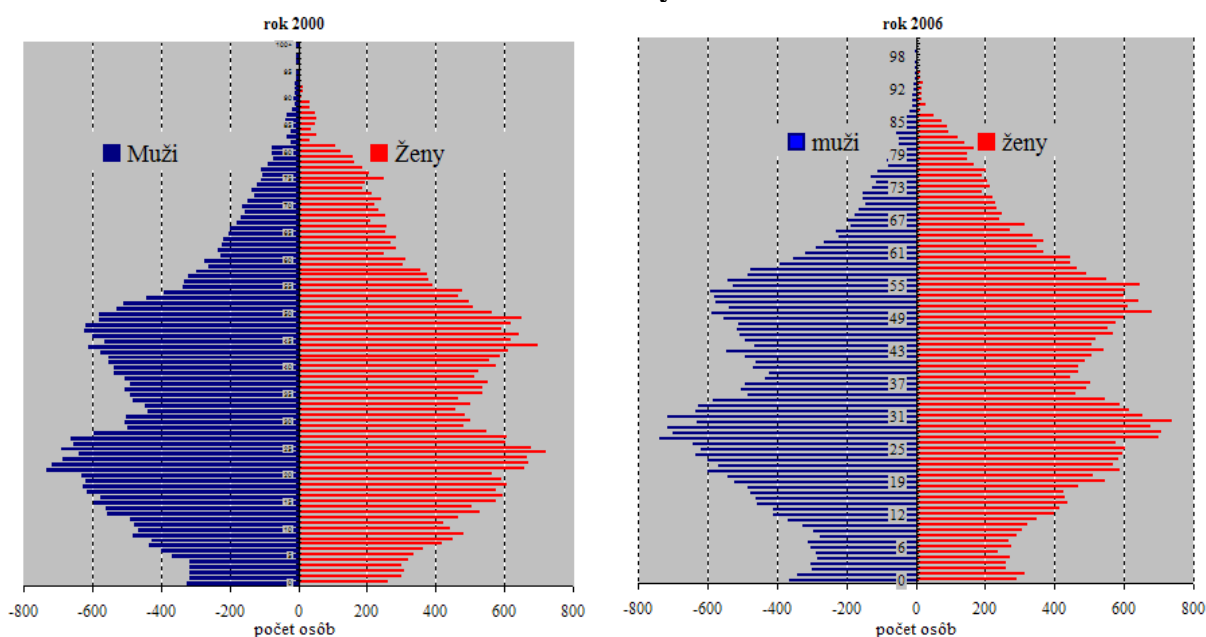
rok	Počet sobášov	Počet rozvodov	Index rozvodovosti
1990	519	165	31,8
1995	367	197	53,7
2000	386	146	37,8
2005	380	203	53,4

Pomerne významný pokles sobášnosti po roku 1990 spôsobil výrazný nárast cenzových domácností jednotlivcov a stúpanie rozvodovosti rast počtu neúplných rodinných domácností. Tento vývoj mal významný vplyv aj na znižovanie prirodzeného prírastku obyvateľstva.

Migrácia od roku 1995 vytvára doteraz záporné saldo, ktoré je od roku 1997 vyššie ako prirodzený prírastok obyvateľstva. Aj v roku 2005 a prvom polroku 2006 bolo migračné saldo záporné a vyššie ako prirodzený prírastok (príloha č. I.)

Veková štruktúra trvalo bývajúceho obyvateľstva je charakteristická nerovnomerným rozdelením početnosti jednotlivých vekových skupín. Najpočetnejšou skupinou v roku 2005 boli obyvatelia vo veku 18 – 32 rokov (18736 osôb – 27,2%) a vo veku 44 – 54 rokov (13 669 osôb – 19,8%). Najmenej početnou skupinou boli obyvatelia pod 10 rokov (6487 osôb – 9,4%) a obyvatelia nad 63 rokov – čo je však skôr dôsledok úmrtnosti. Uvedený typ skladby vekových skupín je typický pre Slovensko ako celok, možno konštatovať, že takýto vývoj teda podmienili skôr celospoločenské faktory, vývoj politickej, sociálnej a ekonomickej situácie a celoštátnej rodinnej politiky než lokálne podmienky.

Veková štruktúra obyvateľstva



V súčasnosti je v meste Trnava početná skupina obyvateľov na začiatku a konci produktívneho veku. Z hľadiska vývoja na nasledujúcich 15 rokov existuje tendencia reprodukovať doterajší nerovnomerný vývoj štruktúry populácie, pretože sa začína zvyšovať počet narodených detí – ukazovateľ plodnosti sa oproti roku 2000 zvýšil (ale nedosiahol úroveň roku 1991) najmä vplyvom nárastu počtu 20-35 ročných žien. Obnova rastu detskej populácie sa však do produktívnej populácie premietne až o cca 25 rokov.

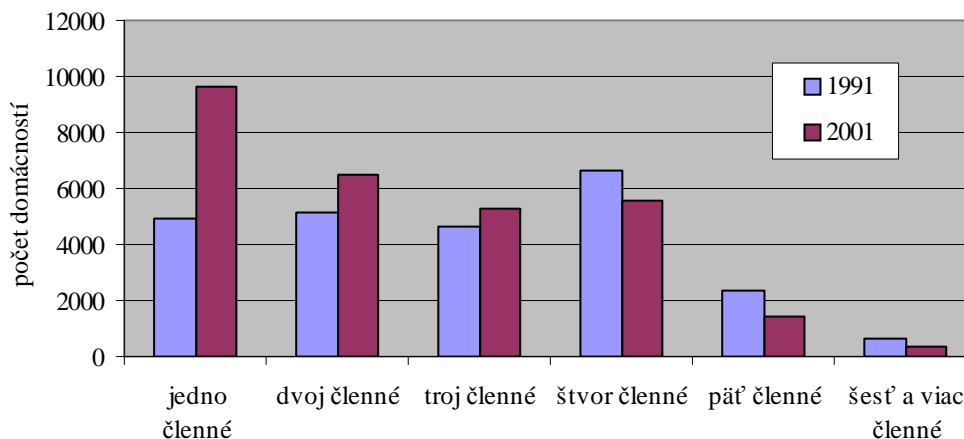
Vývoj domácností

Vo vývoji **počtu a štruktúry cenзовých domácností** za desaťročie medzi SOBD v roku 1991 a 2001 (príloha č. I. tab. č. 2 – 7) sa prejavili opačné tendencie ako u počtu obyvateľov:

- počet cenзовých domácností vzrástol o 4397 (index 1,18)
- priemerná veľkosť cenзовой domácnosti sa znížila z 2,94 osôb na 2,44 (index 0,83)
- priemerný počet cenзовých domácností v jednom byte stúpol z 1,08 v roku 1991 na 1,29 v roku 2001, čo znamená že sa významne zvýšilo spolužitie domácností – je otázne či ide ochcené, alebo nútené spolužitie

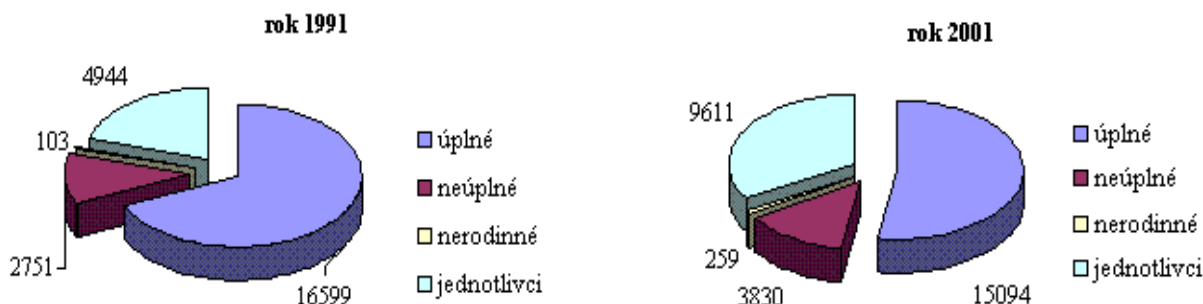
- v štruktúre veľkostných skupín domácnosti nastali pomerne významné zmeny – zvýšil sa počet 1 až 3 členných domácností (počet jednočlenných domácností stúpol o 94 %) a znížil sa počet domácností s 4 a viac členmi (počet domácností s 6 a viac členmi klesol o 48%)

Vývoj počtu cenzových domácností podľa počtu členov



- znížil sa počet úplných rodinných domácností a vzrástol počet neúplných. Nerodinné domácnosti vzrástli viac ako dvojnásobne

Štruktúra cenzových domácností podľa druhu



- početnosťou zostávajú rozhodujúce úplné rodinné domácnosti, vývojom nadobudli významnú váhu domácnosti jednotlivcov

Počet **hospodáriacich domácností** vzrástol len o 9 %, pretože k spoločnému hospodáreniu sa hlási väčší počet cenzových domácností (súvisí to pravdepodobne s nárastom cenzových domácností v dôsledku spolunažívania mladých rodín alebo jednotlivcov s rodičmi a osamostatnenie detí v rodine) – počet hospodáriacich domácností s 2 a viac cenzovými domácnosťami vzrástol skoro 6 násobne. V roku 1991 sa tieto domácnosti podieľali na celku 1,7 %, v roku 2001 9,0 %. Tento vývoj je prejavom buď toho, že jednotlivci nenašli v ponuke bývania zodpovedajúce ubytovanie, alebo dobrovoľne zdieľajú spoločný byt s ďalšou cenzovou domácnosťou. Mieru obidvoch vplyvov nie je možné bez prieskumov kvantitatívne identifikovať. Na základe analýzy bytového fondu v predošlej kapitole je možné konštatovať, že v bytovom fonde nie je v súčasnosti dostatočná ponuka veľkostne primeraných bytov. K ochote spoločného hospodárenia viacerých cenzových domácností určite prispieva aj rastúca finančná náročnosť obstarania vlastného bývania (v poslednom období bol zaznamenaný prudký nárast cien nielen nových ale aj starých bytov). Za

rozhodujúce je možné považovať rozhodovanie a možnosti samostatného bývania jednotlivcov a to nielen samostatných detí v rodinách (prevažuje asi nedostatočná ponuka primeraného štandardu bývania a finančná disponibilita) ale aj osôb v poproduktívnom veku (kapacity domovov dôchodcov a zariadení sociálnych služieb a ich primeranosť k rastu počtu osôb, predlžujúcej sa dĺžke života, náklady na pobyt v domovoch a ich primeranosť k príjmovej situácii sociálne slabších dôchodcov, a pod.).

Pohyb obyvateľstva za prácou je v Trnave pomerne intenzívny. Podľa SOBD v roku 2001:

- do Trnavy za prácou **dochádzalo** 13 979 osôb, z toho 12 195 denne – t.j. v meste pravdepodobne prechodne bývalo 1 784 osôb (z toho v rámci dochádzky z okresu 806 osôb, mimo okresu 978)
- z Trnavy **odchádzalo** za prácou 7 033 osôb, z toho denne 5 558 – dá sa predpokladať, že v mieste pracoviska prechodne bývalo 1 475 osôb (z toho v okrese 387, mimo okresu 917, v zahraničí 171)

Saldo migrácie za prácou (odchádzka a dochádzka) je plusové – počet dochádzajúcich do Trnavy je vyšší o 6946 osôb celkom, v dennej dochádzke o 6637 osôb.

V rámci tohto pohybu sa ekonomicky aktívne obyvateľstvo na území mesta

- zvyšovalo o 6 946 osôb
- **prechodne bolo ubytovaných asi 1 784 osôb** – naopak v meste dočasne nebývalo 1 475 osôb (saldo + 309 osôb)

Najvyšší pohyb za prácou podľa ekonomických odvetví je :

- v rámci dochádzky do Trnavy predstavuje priemysel 4 284 osôb (30,6%), 2 687 osôb verejná správa, školstvo, zdravotníctvo (19,2%), 2 431 osôb ostatné (17,4%), 2 085 osôb obchod, hotely, reštaurácie (14,9%)
- v rámci odchádzky z Trnavy 2 545 osôb predstavuje priemysel (36,2%), 1 242 verejná správa, školstvo, zdravotníctvo (17,6%), 1 445 ostatné (20,5%).

Najväčší obojsmerný pohyb osôb za prácou je v oblasti priemyslu, verejnej správy, školstva a zdravotníctva.

Ďalšou skupinou osôb, ktoré využívajú bytový fond mesta a pravdepodobne prechodne v Trnave bývajú sú **vysokoškolskí študenti**. Podľa štatistických údajov na dennom a doktorantskom štúdiu v školskom roku 2004/2005 študovalo 9 122 študentov. Vo vysokoškolských internátoch bolo **ubytovaných len 1 484 osôb**. Uspokojených bola asi 2/3 žiadateľov. Na základe uvedených informácií sa dá odhadnúť, že neuspokojených žiadateľov bolo cca 742 a ďalších cca 2300 osôb o internát ani nežiadalo (odhad vychádza z predpokladu, že 50 % študentov nedochádza denne do školy). Celkový počet študentov ubytovaných v súkromí z uvedeného dôvodu sa preto odhaduje na cca 3 tis. osôb.

Ďalšiu skupinu osôb bez trvalého bývania v meste tvoria **zamestnanci PCA Slovakia s.r.o.**

- v ubytovniach v Trnave je rezervovaná kapacita 372 lôžok, v súčasnosti je ubytovaných 272 zamestnancov (príloha I. str. 8-9.)
- v meste Trnava je 122 prenajatých bytov
- väčšina zamestnancov je ubytovaná v Zavare (524 lôžok v ubytovniach a 360 bytov)
- v Bielom Kostole má firma prenajatých 250 bytov pre THP zamestnancov

C. Socio-ekonomické podmienky rozvoja bývania

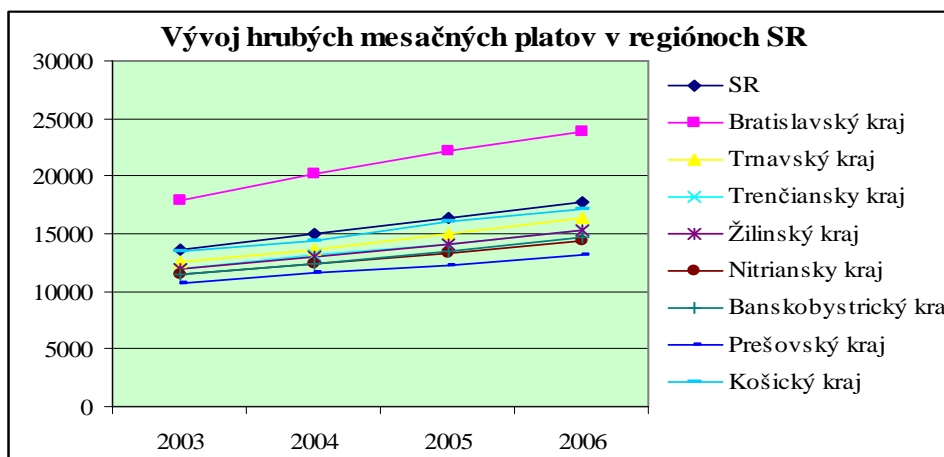
Ťažisko zodpovednosti za **obstarávanie bývania** na trhu bytov sa stalo po roku 1992 **záležitosťou občana**. Priebeh niekoľkých posledných rokov jasne ukazuje, že sa občania postupne s touto skutočnosťou vysporiadávajú. Dokazuje to stúpajúci trend dopytu po vlastnom bývaní ako aj rozširovanie voľného nájomného sektoru tak v bytových ako aj rodinných domoch.

Potenciálne finančné zdroje fyzických osôb v súčasnosti:

- vlastné zdroje
- štátny úver (zvýhodnený)
- bankové úvery (hypotekárne a spotrebné)
- stavebné sporenie

Uvedené zdroje a ich kombinácie umožňujú prevažnej časti populácie obstarat' si potrebné finančné zdroje na nové bývanie alebo na zvýšenie kvality a obnovu bytov a bytových domov. Napriek tomu existujú skupiny obyvateľov, ktoré si z dôvodu problémovej sociálnej situácie nie sú schopné obstarat' bývanie na bytovom trhu.

Jedným z ukazovateľov schopnosti obyvateľstva postarať sa o svoje bývanie je posilňovanie **sociálnej istoty a ekonomickej sily obyvateľstva**. O tejto skutočnosti vypovedajú informácie o vývoji plátov. V trnavskom regióne rástli platy v posledných rokoch najrýchlejšie zo všetkých regiónov v rámci republiky. Nárast za posledný rok bol o 4,7% - približne rovnaký ako v hlavnom meste republiky.



Zdroj: Štatistický úrad SR

Pre definovanie predpokladanej potreby bytov je dôležitým faktorom poznanie existujúcej **sociálnej diferenciácie**. Toto vypovedá o sociálnej stratifikácii, sociálnej nerovnosti, či dosahovanej miere zámožnosti. Exaktné informácie tohoto typu nie sú dostupné, nakoľko sa štatisticky nesledujú. Údaje je možné získavať prostredníctvom prieskumov, ktoré sa v mnohých krajinách uskutočňujú v určitých časových cykloch a dopĺňajú databázu Cenzusu. Výsledky prieskumov závisia od ochoty obyvateľov poskytnúť ananonymne potrebný druh informácií v prospech vecí verejných.

Údaje tohto druhu v meste Trnave sú veľmi fragmentárne a obsahovo limitované. Získané východiskové **údaje o príjmoch** podľa klasifikácie jednotlivých ekonomických odvetví (OKEČ) a vývoja príjmov v posledných rokoch v rámci okresu a kraja sú z databázy

Štatistického úradu v Trnave. Ďalšiu skupinu tvoria informácie, ktoré eviduje Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny v Trnave na báze okresu a mesta o sociálnych dávkach a o nezamestnanosti. Samostatnou skupinou sú štatistické informácie, ktoré sa prelínajú s demografickými a vypovedajú nám podrobnejšie o počte a diferenciacii domácností, ich skladbe a vývojových trendoch.

Z celkového počtu trvalo bývajúcich osôb v roku 2006 tvorilo **ekonomicky aktívne obyvateľstvo** 68,27% populácie (46 955 osôb). Vývoj v socio-ekonomickej oblasti napreduje k sociálnej rôznorodosti a súvisí s oblasťou pracovných príležitostí a diferenciaciou odmeňovania v jednotlivých odvetviach a podnikoch.

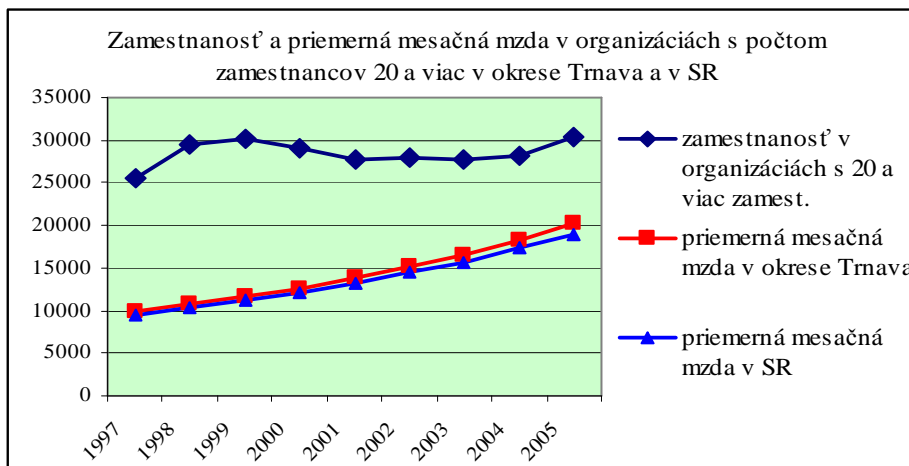
Jedným z dôležitých faktorov je, že v zastúpení veľkostnej štruktúry priemyselných podnikov v Trnave **prevládajú malé a stredné podniky**, u ktorých je v prípade prepadu odbytu predpoklad rýchlejšieho preorientovania na iný druh činnosti.

Počet podnikov podľa jednotlivých výrobných odborov

OKEČ	2005	
	spolu	z toho malé a stredné podniky
CA Ťažba energetických surovín	1	1
DA Výroba potravín, nápojov, spracovanie tabaku	57	57
DB Textilná a odevná výroba	84	84
DC Spracovanie kože a výroba kožených výrobkov	4	4
DD Spracovanie dreva a výroba výrobkov z dreva	47	47
DE Výroba celulózy, papiera a výrobkov z papiera, vvydavateľstvo a tlač	67	67
DG Výroba chemikálií, chemických výrobkov a chemických vlákien	9	9
DH Výroba výrobkov z gumy a plastov	20	19
DI Výroba ostatných nekovových materiálov	38	37
DJ Výroba kovov a kovovýh výrobkov	245	244
DK Výroba strojov a zariadení i.n.	36	36
DL Výroba elektrických a optických zariadení	91	90
DM Výroba dopravných prostriedkov	7	3
DN Výroba inde nekvalifikovaná	46	45
E Výroba a rozvod elektriny, plynu, vody	4	4
Spolu	756	746

Zdroj: Štatistický úrad SR

V posledných 5 rokov vzrástol **počet zamestnaneckých príležitostí** a došlo k výraznému **nárastu miezd** v organizáciách s viac ako 20 zamestnancami, priemerná mzda 20 261 Sk v okrese za rok 2005 prevyšovala priemer SR, ktorý bol 18 894 Sk.

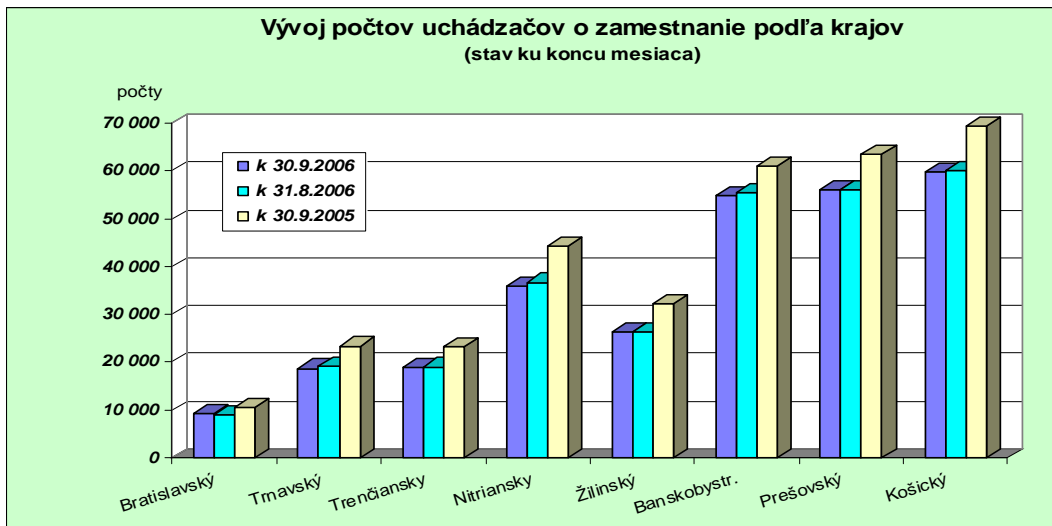


Zdroj: Štatistický úrad SR

K najväčšiemu **zvýšeniu zamestnanosti** došlo v odbore priemyslu a vo verejnej správe, obrane a sociálnom zabezpečení (pravdepodobne aj v dôsledku decentralizácie štátnej správy). Od roku 2001 bol nárast pracovných príležitostí v organizáciách s 20 a viac zamestnancami v okrese celkovo o 4 991 možností. Vo verejnej správe išlo o 3 046 a v priemysle o 3 904 pracovných príležitostí, z čoho vo výrobe dopravných prostriedkov bol nárast o 2 037 zamestnancov. Najväčšie zníženie zamestnanosti zaznamenávajú odbory poľnohospodárstvo a školstvo.

Z informácií o **diferenciácii príjmov zamestnancov** v lokálnych podnikoch vyplýva, že 1,5 - 10% zamestnancov pracuje vo vrcholovom manažmente s vyšším platovým zaradením, cca 20% tvoria odborní (technickí) pracovníci. Skupina vrcholového manažmentu nielen v PCA Slovakia s.r.o. vytvorila dopyt po nových formách bývania vo vysokej kvalite vo vyšších cenových reláciách a doteraz si riešila potreby vlastnými silami v Trnave alebo blízkom okolí. Riešenie bolo predmetom súkromnopodnikateľskej sféry a jej marketingu. Samospráva môže v rámci územného plánu a regulatívov poskytnúť územia pre prípadnú výstavbu podobného druhu aj v budúcnosti, nakoľko je nutné počítať s nárastom vyššej príjmovej skupiny v súvislosti s novými podnikateľskými subjektami. Uspokojovanie dopytu po vysokej kvalite bývania sa môže realizovať aj v budúcnosti výstavbou alebo prenájmom kvalitných rodinných domov alebo formou obnovy alebo prestavby objektov v súkromnom alebo verejnom vlastníctve najmä v centrálnej časti mesta. Ostáva veľká časť zamestnancov – 70%, ktorých príjmy sú alebo sa pohybujú na hranici postačujúcej na zabezpečenia bývania bez pomoci verejných zdrojov. Priemerný plat montážneho pracovníka PCA Slovakia s.r.o. bol v septembri t.r. 15 000 Sk.

K hlavnej úlohe obce v súčinnosti so štátom patrí zaoberať sa skupinou osôb a domácností, ktoré potrebujú **pomoc pri obstarávaní bývania** z dôvodov komplikovanej sociálnej situácie. Spoločným cieľom je zabrániť sociálnej exklúzii a predchádzať chudobe, ktorá sa stáva problémovým fenoménom Európy. Do tejto skupiny je možné zaradiť osoby, ktoré nie sú z dôvodu nízkeho príjmu schopné dosiahnuť na akýkoľvek úver, aby si mohli obstaráť bývanie v rámci ponuky na bytovom trhu. Súčasná hranica príjmových podmienok pre hypotekárne úvery je podľa neoficiálnych bankových zdrojov min. 5 – 6 000 Sk príjem na osobu a mesiac v domácnosti, pričom ďalším problémom je otázka ručenia úveru. Prevažnú časť domácností v skupine, ktorá pomoc vyžaduje tvoria nezamestnaní, neúplné rodiny, mnohodetné rodiny, mladé rodiny, začínajúci jedinci a časť dôchodcov.

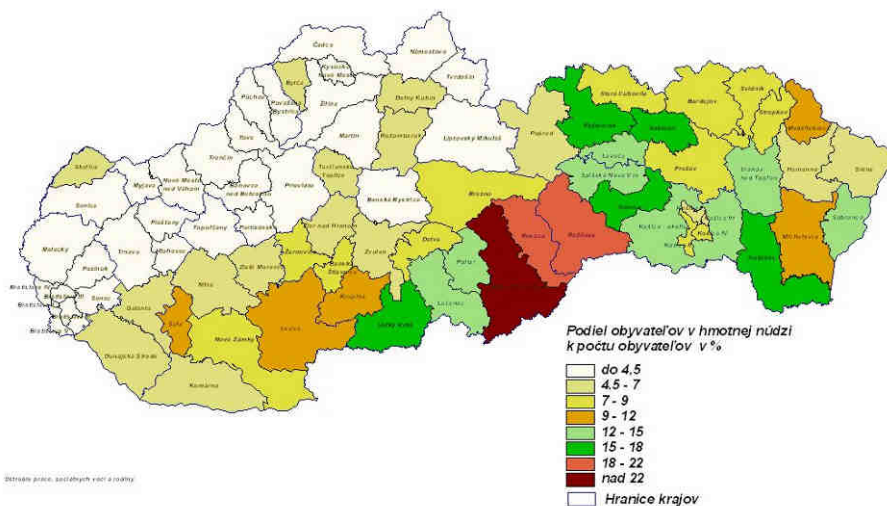


Zdroj: Štatistický úrad SR

K dôležitým údajom preto patrí skutočnosť, že v októbri 2006 bolo v okrese 3 300 **nezamestnaných osôb**, miera evidovanej nezamestnanosti v okrese bola za september 4,54% (zdroj UPSVAR). Trnavský kraj ako celok patrí v porovnaní uchádzačov o zamestnanie na druhé miesto za Bratislavským krajom a miera záujmu o zamestnanie sa znižuje.

Skupinu osôb, ktoré poberali k 31.12.2005 **dávku v hmotnej núdzi** (DHM) tvorilo 3 629 osôb. pričom dávky boli poskytované na 2 305 adries. K DHM bolo poskytovaných ďalších 5 926 príspevkov, z ktorých činil 892 príspevkov na bývanie. K 31. 6. 2006 sa jednalo o 2 276 adries, čo zahrnovalo 3 586 osôb. K uvedenému počtu dávok prislúchalo ďalších 5 874 príspevkov k DHM, z čoho bolo 924 príspevkov na bývanie. Z uvedených čísiel vyplýva tendencia postupného znižovania poberateľov DHM v dôsledku zvyšovania zamestnanosti, k čomu prispeli najmä investície, umiestnené na území mesta a v jeho najbližšom okolí. Ak zoberieme do úvahy, že sa do situácie hmotnej núdze dostáva predovšetkým kategória dlhodobo nezamestnaných, ukazuje sa taktiež klesajúca tendencia tejto skupiny obyvateľstva. Trnavský okres patrí do skupiny okresov s najnižšou mierou poberateľov DHM.

Podiel obyvateľov v hmotnej núdzi k počtu obyvateľov k 30.9.2006



K ďalším ukazovateľom patrí **aktivačný príspevok**, ktorý sa uplatňuje v rámci sociálnej politiky. Tento je možné považovať za motivačný prvok v prospech zamestnanosti. Poskytuje sa v rámci pomoci v hmotnej núdzi tomu, ktorý bol dlhodobo nezamestnaný, zamestnal sa a jeho príjem nepresiahol hranicu trojnásobku minimálnej mzdy, alebo začal vykonávať samostatne zárobkovú činnosť po dobu šiestich mesiacov. Okres Trnava patrí z dôvodu vysokej miery zamestnanosti na druhé miesto najnižšieho zastúpenia poberateľov aktivačného príspevku a to vo výške 5,75% (pre porovnanie región Banská Bystrica má najvyššiu hodnotu 20,1%,).

Súhrn uvedených údajov nám dáva obraz o potenciáli osôb, ktoré sú v situácii smerujúcej k špecifickým druhom bývania a k **sociálnemu nájomnému bývaniu** (a to bez ohľadu na to, ako v súčasnosti bývajú). Vzhľadom k výške príjmov horeuvedených skupín bude v každom prípade vyvstávať problém mesačnej úhrady za bývanie v akejkoľvek forme bývania. To sa prejavuje už v súčasnosti výškou nedoplatkov, ktoré sú v sociálnych ubytovniach.

V súčasnosti môže obec alebo verejnoprospešná organizácia s podporou štátu budovať „sociálne nájomné byty“, na ktoré podľa poslednej verzie Programu rozvoja bývania, schváleného uznesením vlády č. 752 z 13. sept. 2006, môže požiadať MVRR SR o štátnu dotáciu na

- obstaranie nájomných bytov
- prípravu územia a výstavbu technickej vybavenosti
- odstraňovanie systémových porúch bytových domov

Podľa uvedeného predpisu sa poskytuje dotácia na úhradu časti oprávnených nákladov, u nájomného bytu. Predpis dáva obciam možnosť upravovať nájomné, ktoré môže tvoriť najmenej 1,5% z oprávnených nákladov stavby. Tým sa vytvára možnosť kalkulovať nájomné na úrovni nákladov reprodukcie nehnuteľnosti a čiastočného splácania úveru z nájomného. Zostáva problémom požadovať takéto nájomné od rodín s príjmom do výšky trojnásobku životného minima, čo je podmienka pridelenia nájomného bytu v domoch postavených so štátnou dotáciou. Preto je dôležitá kalkulácia celkových nákladov na výstavbu a finančnej spoluúčasti obce na výstavbe bytov tohto druhu, ktorá môže prispieť k zníženiu požadovaného nájomného, pretože sa nájomné môže znížiť o náklady spojené s úhradou úrokov.

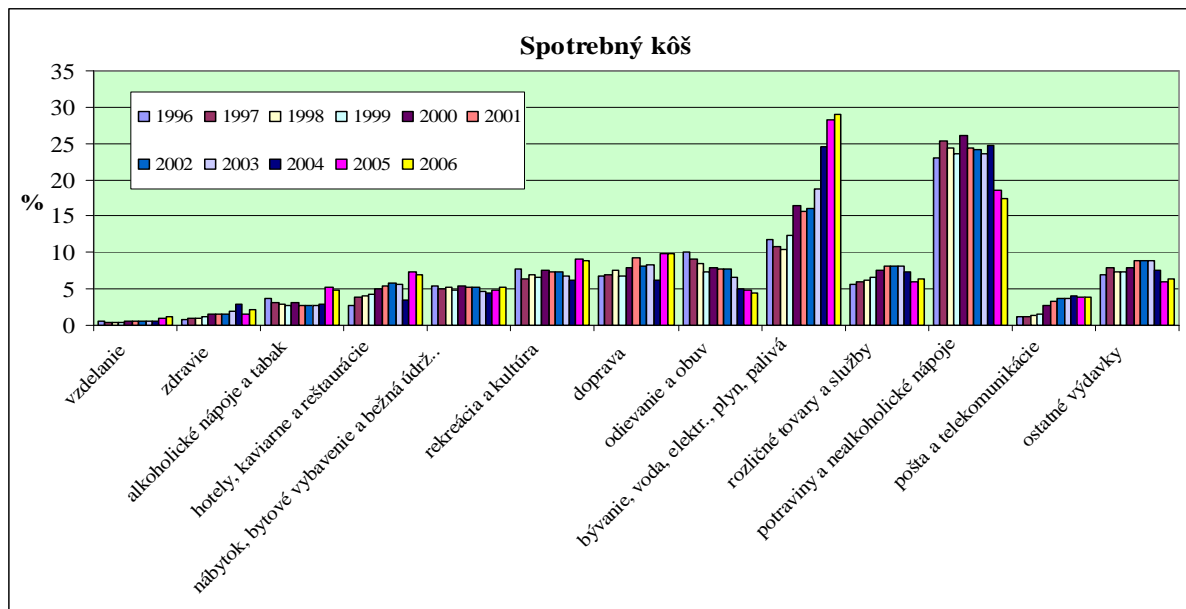
Na druhej strane čísla signalizujú potrebu pokračovať aj naďalej v **aktívnej sociálno-ekonomickej politike**, ktorá by pomáhala poberateľom DHM k úniku z tohoto marginalizovaného postavenia. V každom prípade sa bude v budúcnosti generovať určitá kategória osôb, ktoré nebudú mať záujem sa z postavenia ohrozenej skupiny vymaniť a budú vyžadovať určitú potrebu sociálnej pomoci pri zabezpečovaní bývania. Počet tejto skupiny nie je možné v súčasnosti odhadnúť. V týchto prípadoch pôjde o špecifické typológie ubytovacích zariadení a bytov vrátane bývania v nižších kategóriách štandardu až po formu dočasného prístrešia.

Bude potrebné sa zamerať na tie osoby a skupiny, u ktorých je predpoklad úplného alebo čiastočného zaradenia sa do normálneho života. Pre tieto skupiny pôjde o zabezpečenie rôznych druhov prechodných foriem bývania - sociálne ubytovne, útulky, špeciálne domovy dôchodcov s opatrovateľskou službou, byty pre odchovancov detských domovov, ale aj o byty pre dlhodobý alebo trvalý pobyt - domovy dôchodcov, byty pre mentálne

vzdelateľných, byty pre liečených drogovovo závislých, byty pre telesne postihnutých, štartovacie byty pre mladé rodiny, malometrážne byty pre dôchodcov a pod. Pri riešeníach ubytovania tohto druhu bude musieť mesto aktívnejšie spolupracovať so samosprávou vyššieho územného celku ako aj s odborníkmi na rôznych formách typologických riešení týchto zariadení a s tým súvisiacich problémov financovania výstavby a prevádzky. Na stanovenie potrieb bude nevyhnutný prieskum a zavedenie podrobnejších evidencií sociálnych záujemcov o bývanie rôzneho druhu.

Samostatnou problémovou skupinou sú a budú aj naďalej **bezdomovci**, ktorých je možné rozdeliť na dve zásadné skupiny – tí čo potrebujú pomoc, aby sa vrátili do spoločnosti a tí čo sa nebudú schopní ani ochotní vrátiť do bežného života a s ktorými je potrebné podľa skúseností z vyspelých krajín natrvalo v tejto kategórii počítať. V súčasnosti sa jedná približne o počet 60 osôb, ich reálny počet sa odhaduje na 200 - 280. Pre skupinu, ktorá je ochotná sa prispôbovať, je zabezpečené ubytovanie 32 osôb so súčasným plánom zvýšenia na 60. Po pripravovanej identifikácii a sčítaní bude potrebné počty upresniť. Problém bezdomovstva je širokým problémom a nezužuje sa len na stratu strechy nad hlavou ale jedná sa aj o sociálne, právne, psychologické, zdravotné a ďalšie detailné problémy, ktoré si vyžadujú komplexný prístup k riešeniu prostredníctvom spolupráce odborníkov a súčinnosti aktivít miestnej a krajskej samosprávy.

So sociálnou situáciou rodiny (bývajúcej i nebývajúcej) súvisia informácie o **schopnosti hradiť náklady spojené s primeraným bývaním**. Vo vyspelých krajinách sa tieto náklady pohybujú v rozpätí 20 – 30% príjmu rodiny. V SR je situácia obdobná, náklady na bývanie dosahujú hranicu temer 30%.



Zdroj: Štatistický úrad SR

Z uvedeného porovnania nákladov na jednotlivé položky spotrebného koša vyplýva, že výrazne **vzrástli náklady na bývanie** najmä v dôsledku rastu cien energií. Tieto zaťažujú najviac rodinný rozpočet dôchodcov. Výška nájomného tvorí v priemere tretinu z celkových existenčných nákladov. Ak veľkú časť nákladov v súčasnosti tvoria úhrady za služby (v priemere cca 70%), je potrebné zdôrazniť, že okrem bytovej politiky štátu a obce bude ovplyvňovať rozvoj a kvalitu bývania v príslušnom sídle aj politika lokálnych služieb

súvisiacich s bývaním. Jedná sa o lokálne služby a poskytované energie, u ktorých spotrebitelia nemajú možnosť iného výberu dodávateľa. Monopolizácia na lokálnej úrovni podlieha zákonu o hospodárskej súťaži rovnako ako aj na štátnej úrovni. V prípade, že nie je možné lokálny monopol odstrániť vytvorením podmienok pre možnosť konkurenčného zabezpečovania služieb rôznymi dodávateľmi (centrálne zásobovanie teplom a teplou vodou, odvoz a likvidácia odpadu a d.), je povinnosťou samosprávy na seba prevziať úlohu regulátora, čo môže byť realizované prostredníctvom zmluvných podmienok alebo uplatňovaním záujmu občanov prostredníctvom zástupcov v riadiacich orgánoch. Ďalšou možnosťou je poskytovanie týchto služieb prostredníctvom verejnoprospešných alebo mestských organizácií, u ktorých je možné regulovať tvorbu maximálneho zisku. Mesto Trnava má dobré skúsenosti súvisiace s riešením politiky odpadového hospodárstva. V tomto smere bude potrebná iniciatíva zo strany miest a obcí obnoviť rokovania s MH SR vzhľadom na pozastavenie privatizácie výrobných tepelných zariadení s možnosťou prevodu do majetku obcí alternatívne ako prebehol proces u vodárenských spoločností.

D. Územie

Mesto Trnava sa rozprestiera na ploche 71,5 km². Počas svojho rozvoja až dodnes si mesto zachovalo charakter kompaktného bodového mesta s pomerne jednoznačne rozmiestnenými funkciami. Ťažiskom sídla je polyfunkčné centrum, ktoré vytvára historické jadro. Bezprostredne naň nadväzujú výrazné obytné územia s prevážne hromadnou bytovou výstavbou. Obytné plochy sa nachádzajú aj v severovýchodnej a juhozápadnej časti mesta. Špecifické podmienky na bývanie poskytuje miestna časť Modranka s charakterom vidieckeho osídlenia.

V roku 2004 bola vyhlásená záväzná časť Aktualizácie územného plánu mesta. Prevážny podiel nárokov na novú bytovú výstavbu bude zabezpečovať plošný rozvoj mesta na záberoch severovýchodným a východným smerom na priľahlých lokalitách k jestvujúcim lokalitám bývania a smerom západným v nových lokalitách vzdialených od zastavaného územia mesta.

Z údajov Sčítania obyvateľov, bytov a domov v roku 2001 bolo možné zostaviť rozmiestnenie bytového fondu do 41 urbanizačných obvodov.

Rozmiestnenie bytového fondu na území mesta v roku 2001

číslo urb.obv.	názov urbanizačného obvodu	poč. trvale obývaných bytov		obyv./byt	počet neobývaných bytov	bytový fond spolu
		celkom	z toho RD			
01	Horné mesto	234	112	3,67	36	270
02	Dolné mesto	713	64	3,21	71	784
03	Dolné sady	1223	262	2,54	101	1324
04	Medzisyady	1317	367	2,78	95	1412
05	Horné sady	984	337	2,79	80	1064
06	Za hradbami	1203	25	3,16	29	1232
07	Nad stanicou	1347		3,23	34	1381
08	Pred stanicou	951	2	2,73	33	984
09	Ružín	423	10	2,48	23	446
10	Hurbanov	398	185	3,27	23	421
11	Bojisko	670	232	3,11	45	715
12	Nemocnica	26	4	2,27	2	28
13	Starý Tulipán	546	417	2,82	75	621
14	Na stanici	206	32	4,10	22	228
15	Za stanicou					
16	Stromovka	2179	109	3,38	85	2264
17	Za hrnčiarskou cestou					
18	Dolina	28	22	3,18	2	30
19	Vozovňa	8	1	5,13		8
20	Hliník	1234	18	3,30	50	1284
21	Vodáreň	2304	80	3,20	91	2395
22	Stará Kopánka	847	440	2,73	102	949
23	Pekné pole	276	274	3,61	9	285
24	Orava	251	221	3,20	31	282
25	Tehelne	1049		3,57	30	1079
26	Zátvor	882	237	3,44	41	923
27	Rybník	1	1	3,00		1
28	Pred Sláviou	22	5	3,00	2	23
29	Predmestie	25	17	3,76	2	26
30	Rázcestie	36	3	3,08		36
31	Agrokomplex	44	36	2,98	4	48
32	Návršie	1	1	4,00	2	3

33	Pri zelenečskej ceste					
34	Výhybňa				1	1
35	Kamenný mlyn	5	5			5
36	Kočišské	17	13	4,88	1	18
37	Nad kam. mlynom	14	1	4,43	1	15
38	Medziháje	23	11	2,87	2	25
39	Kráľová- Farský mlyn					
41	Horné za cestou	37	21	4,16	2	39
42	Dolné za cestou	14	14	3,07	4	18
43	Richterov dvor	19	19	2,68	7	26
44	Záhrady	2114	14	3,25	44	2158
45	Slávia	9		2,78		9
spolu	Trnava	21680	3612	3,13	1180	22860
48	Modranka	672	654	3,55	73	745
celkom		22352	4266	3,14	1253	23605

Údaje SOBD 2001

Rozmiestnenie bytového fondu v urbanizačných obvodoch je rôzne. Rozloha jednotlivých obvodov nebola k dispozícii, preto nie je možné pracovať s ukazovateľom hustoty zástavby. 62% fondu trvale obývaných bytov sa nachádza v 9 urbanizačných obvodoch:

číslo UO	názov UO	počet trvale obývaných bytov	% z celku
03	Dolné sady	1223	5,5
04	Medzisady	1317	5,9
06	Za hradbami	1203	5,4
07	Nad stanicou	1347	6,0
16	Stromovka	2179	9,7
20	Hliník	1234	5,5
21	Vodáreň	2304	10,3
25	Tehelne	1049	4,7
44	Záhrady	2114	9,5
	spolu		62,5

V 12 urbanizačných obvodoch je podiel bytov v rodinných domoch vyšší ako 50%, ide väčšinou o urbanizačné obvody s nízkym počtom bytov (UO 29, 31, 35, 35, 36, 41, 42, 43).

Trvalo obývané byty v rodinných domoch

číslo UO	názov UO	počet bytov	% z počtu trvale obýv.byť.
13	Starý Tulipán	417	76,4
22	Stará Kopánka	440	51,9
23	Pekné pole	274	99,3
24	Orava	221	88,0
29	Predmestie	17	68,0
31	Agrokomplex	36	81,8
35	Kamenný mlyn	5	100,0
36	Kočišské	13	76,4
41	Horné za cestou	21	56,7
42	Dolné za cestou	14	100,0
43	Richterov dvor	19	100,0
48	Modranka	654	97,3

Podľa SOBD v roku 2001 boli **neobývané byty** rozptýlené po celom meste. Zo zistení sa dajú vytipovať tri rozhodujúce skupiny urbanistických odvodov :

• centrum mesta (UO 1 až 4)	383 bytov	31%
• obvody s nízkym počtom bytov a vysokým podielom rodinných domov (UO 13, 22, 48)	230 bytov	18%
• odvody s vysokým počtom bytov v bytových domoch (UO 16, 21)	176 bytov	14%
spolu	789 bytov	63%

II. Program rozvoja bývania do roku 2011 a výhľad do roku 2016

Doterajší vývoj v meste Trnava poukazuje na takmer stagnujúci stav obyvateľstva a na znižujúce sa veľkostné štruktúry domácnosti. V dôsledku toho sa znižuje obložnosť bytu, čo vytvára ďalší dopyt po bytoch. V súvislosti s hospodárskym vývojom má mesto dobré predpoklady pre rozvoj vyváženého bytového trhu. Jeho ďalší vývoj bude veľmi silne ovplyvňovať socio-ekonomická sila obyvateľstva, pre ktorú sú z pohľadu 10-ročného horizontu vytvorené dobré základy jej ďalšieho posilňovania. Vyplýva to najmä z rozvoja výroby automobilov a na to nadväzujúcich výrobných kapacít. V súvislosti s ekonomickým vývojom bude aj naďalej dochádzať k sociálnej diferenciacii spoločnosti, v dôsledku čoho bude v rámci bytového trhu pokračovať dopyt po rôznej kvalite a štandarde bývania, preto sa mesto musí pripraviť na rozšírenie ponuky bývania a na služby ako celok. Rovnako aj kombináciou sociálnej, vzdelávacej a bytovej politiky bude nevyhnutné vytvárať prostredie pre minimalizáciu sociálnej exklúzie slabších skupín spoločnosti.

A. Prognóza vývoja obyvateľstva

Počet obyvateľstva s trvalým pobytom od roku 1996 klesá v dôsledku výrazného zníženia prirodzeného prírastku a mínusového salda migrácie.

Populačné procesy sa nedajú nikdy presne určiť – možno ich len s určitou pravdepodobnosťou predpokladať. Populačný potenciál súčasného obyvateľstva ovplyvnia najmä tendencie ohľadne želateľného počtu detí v rodine, miery plodnosti, početnosť fertilnej vekovej skupiny žien, úmrtnosť a početnosť vekových skupín dosahujúcich priemerný vek života. V najbližších 10 rokoch možno v jednotlivých javoch očakávať nasledujúce tendencie:

- veková skupina žien prechádzajúcich do najplodnejšieho veku (dnes vek 10 – 20 rokov) je menej početná ako súčasná veková skupina 20 – 30 ročných žien. Napriek tomu sa dá predpokladať, že v nasledujúcich 5 rokoch sa počet narodených detí ešte mierne zvýši, pretože v súčasnej generácii žien v najplodnejšom veku sa prejavili tendencie rodiť v neskoršom veku. V nasledujúcom období by tento vplyv nemal nadobúdať silnejúcu tendenciu. Preto prevládne vplyv znižujúceho počtu žien a počet narodených detí bude stagnovať, resp. sa mierne zníži
- nedá sa predpokladať, že v najbližšom 10 ročnom období sa zmení tendencia zvyšovať počet detí v rodine – niet preto motivácie ani v spôsobe života ani v spoločenskej podpore
- úmrtnosť by sa mohla znižovať na základe súčasnej tendencie predlžovania priemerného veku a prognóze zlepšovania tohto ukazovateľa. Na druhej strane bude v nasledujúcom 10-ročí prechádzať do veku okolo priemernej dĺžky života pomerne početná populácia 49 – 55 ročných. Z hľadiska dlhodobých tendencií miery úmrtnosti ide o rizikové vekové kategórie najmä u mužov. Celkovo sa teda môže predpokladať, že počet zomrelých bude v najbližších rokoch klesať, potom stúpať najmä v dôsledku rastu početnosti príslušných vekových skupín obyvateľstva

Vcelku sa dá predpokladať, že doterajší populačný potenciál súčasného obyvateľstva je nízky a nemá predpoklady výraznejšieho rastu. Celkový počet obyvateľov ovplyvní len v malej miere.

Výraznejší vplyv na vývoj počtu obyvateľov môže mať zmena faktorov **migračného salda**, ktoré je od roku 1995 záporné a znižuje celkový počet obyvateľstva Trnavy. Zásadný vplyv na úvahy o počte obyvateľov a tým aj na odhad dopytu po bývaní má motivácia bývajúceho obyvateľstva k registrácii trvalého pobytu (ide o jednorázový vplyv) a dôslednejšiu registráciu prechodných pobytov. V súčasnosti sa dá pracovať vo východiskovom stave len s kategóriou trvalo bývajúceho obyvateľstva. Vývoj salda migrácie budú ovplyvňovať tieto faktory:

- vytváranie pracovných miest zodpovedajúcich kvalifikačnej štruktúre obyvateľov by malo spomaliť vyst'ahovávanie (pracovné miesta vytvárané výrobou s prevažujúcou mierou nízkokvalifikovanej práce tento problém nerieši)
- je otázne, či sa v najbližších 10 rokoch aj v Trnave prejaví tendencia zaznamenaná už vo významnej miere v Bratislava, že solventnejšie obyvateľstvo sa vyst'ahováva do blízkeho okolia, nielen kvôli komfortnejšiemu bývaníu, ale aj preto, že tu je možné relatívne lacnejšie obstarat' vyššiu kvalitu bývanía. Takéto tendencie sa dajú očakávať aj v Trnave, nepredpokladáme však, že v najbližšom období nadobudnú rozhodujúci vplyv na počet vyst'ahovaných. Kombinácia týchto vplyvov by mohla v najbližších 5 rokoch znížiť počet vyst'ahovaných, v nasledujúcich 5 rokoch sa dá očakávať mierny rast
- počet prisťahovaných by mohol dlhodobo rásť najmä vplyvom rozvoja pracovných príležitostí pre obyvateľstvo z okolia (vlastného okresu a pril'ahlych okresov). Odhadnúť mieru tohto vplyvu je nesmierne ťažké. Vzdialenosti na dennú dochádzku za prácou do Trnavy sú v okrese vhodné (temer všetky obce do 30 km – vid' mapa na str. 34) a ešte dlho bude viazanosť obyvateľov na obec pôvodu veľmi vysoká najmä kvôli väzbe na samozásobiteľstvo v poľnohospodárskej činnosti. Okrem toho už dnes možno dokumentovať, že okolité obce veľmi pružne zachytávajú budovaním bytového fondu prílev pracovníkov vo veľkých výrobných investíciách (napr. PCA Slovakia – v Trnave je ubytovaných menej pracovníkov ako v okolitých obciach). Aj keď v súčasnosti ide o prechodné ubytovanie, tendencia obstarat' si trvalé bývanie v rovnakej lokalite je veľmi silná. Celkovo sa dá predpokladať, že aktívnou politikou na bytovom trhu by mohol počet prisťahovaných do Trnavy v najbližšom období stagnovať na úrovni roku 2006 a následne mierne rásť.

Na základe uvedeného sa dá odhadovať nasledovný vývoj obyvateľstva:

1. variant

	rok 2005	polrok 2006	rok 2011	rok 2016
obyvateľstvo	68 828	68 778	69 278	69 778
prírodný prírastok	116	88	150	100
- živonarodení	662	321	650	650
- zomrelí	546	233	500	550
migrácia				
prisťahovaní	797	318	800	900
vyst'ahovaní	1 225	456	850	900
saldo migrácie	- 428	- 138	- 50	0

2. variant (optimistický v oblasti migrácie):

	rok 2011	rok 2016
obyvateľstvo	70 028	71 528
prírodný prírastok	150	100
saldo migrácie	100	200

Pri zohľadnení uvedených tendencií jednotlivých faktorov vývoja obyvateľstva by sa počet obyvateľov dramaticky nezvýšil.

B. Bilancovanie potrieb bývania

1. Základné východiská

Na základe analýzy bytového fondu a jeho využitia podľa SOBD v roku 2001, prírastku a úbytku bytov do roku 2005 a vývoja obyvateľstva s trvalým pobytom v meste možno konštatovať, že existujúci bytový fond ako celok je primeraný obyvateľstvu. S výhradou k dostupným ukazovateľom (počítajú sa len trvalo obývané byty a obyvateľstvo s trvalým pobytom v meste) možno konštatovať, že sa aj zlepšila kvalita bývania čo do priemernej obložnosti bytov. Priemerný počet obyvateľov v byte sa znížil z 3,2 osôb v roku 1991 na 3,14 v roku 2001 a na 2,98 v roku 2005. Pritom práve 3 izbové byty tvorili v roku 2001 52,9% bytového fondu. Výstavba v rokoch 2002 – 2005 vzhľadom na rozsah túto základnú štruktúru podstatne nezmenila.

Na druhej strane existuje dosť výrazný **nesúlad** medzi štruktúrou bytov podľa počtu izieb a štruktúrou počtu bývajúcich v byte. Ak by sme použili pojem „primerané bývanie“ potom v roku 2001 36,4 % 1 osobových domácností bývalo v nadmerných bytoch, rovnako 62,2% 2 osobových domácností. Naopak obyvatelia s počtom 6 a viac v byte vo vysokej miere bývali v podpriemerných bytoch (6 osôb 65,8%, 7 a viac osôb 86,2%). Táto situácia nie je len dôsledkom osobných preferencií, ale hlavne nedostatočnou disponibilitou malých a veľkých bytov – jednoizbové byty tvorili len 12,4% bytového fondu, byty s viac ako 5 izbami len 5,4%.

Pre kvantifikáciu potenciálneho dopytu po jednotlivých veľkostných kategóriách bytov pri zanedbaní osobných preferencií a finančnej disponibilite pre určitý plošný štandard, je výhodnejšie použiť výpočet prostredníctvom cenových domácností, ktoré sú definované ako základná jednotka spoločne hospodáriaca a bývajúca v jednom byte – prirodzene preto vytvárajú dopyt po bytoch. Pri kvantifikácii treba pracovať s faktorom chceného spolužitia.

V rokoch 1991 – 2001 sa vo veľkosti cenových domácností udiali pomerne **výrazné štrukturálne zmeny**. Vrástol počet domácností (o 18%) a zároveň sa znížila ich priemerná veľkosť (o 17%). Najvýraznejšie stúpol počet jednočlenných cenových domácností (takmer na dvojnásobok) v dôsledku početnej populácie vo veku 18 – 22 rokov, všeobecnej tendencie zvyšovania veku pri sobášoch a pod. Na druhej strane klesol temer na polovicu počet 5 a viacčlenných domácností. V období rokov 2001 – 2005 sa vzhľadom na charakter populačného vývoja (zvyšujúci sa počet narodených detí), stabilizáciu sobášnosti, prechod najpočetnejšej vekovej skupiny do štádia smerujúceho k založeniu rodiny dá predpokladať **útlm znižovania** priemernej veľkosti cenovej domácnosti.

Priemerné spolužitie cenových domácností na úrovni 1,29 domácností v byte možno považovať za **prekračujúce** chcenú mieru spolužitia. V odbornej literatúre sa pracuje s rôznymi hodnotami chceného spolužitia, ktoré vychádzajú z rôznych kultúr, finančnej situácie bývajúcich, rôznych trendov samostatného bývania mladých a dôchodcov. Pre naše potreby budeme vychádzať z predpokladov, že na Slovensku sú ešte stále silné rodinné väzby (spoločné bývanie detí a rodičov, starostlivosť o starých rodičov), že základná rodina disponuje vo veľkej miere trojizbovým bytom, že výmena bytu zodpovedajúca veľkostným nárokom v určitej etape vývoja veľkosti rodiny je na Slovensku minimálna, že obstaranie nového bytu je pre mladých na začiatku produktívneho veku a dôchodcov často nedostupné. Za prirodzenú mieru spolužitia cenových domácností (hlavne domácnosti

s jednotlivcom) budeme považovať 11%. Vzhľadom na tieto úvahy bolo potom v Trnave v roku 2001 vynútené spolužitie 18% domácností. Predpokladáme, že ide predovšetkým o jednočlenné domácnosti mladých ľudí – hlavne preto že v disponibilnom bytovom fonde neboli k dispozícii veľkostne zodpovedajúce byty. V priebehu ďalších 4 rokov sa dá predpokladať, že prírastok bytov pri klesajúcom počte obyvateľov umožnil znížiť mieru spolužitia cenzových domácností na 1,22.

2. Kvantifikácia neuspokojeného dopytu v roku 2005

	2001	2005
Počet obyvateľov	70 286 osôb	68 828 osôb
Priemerná veľkosť cenzovej domácnosti	2,44 osôb	2,40 osôb
Miera spolužitia cenzových domácností	1,29	1,22
Počet cenzových domácností bez spolužitia	28 794	28 678
Počet domácností s indexom spolužitia	22 352	23 442
Počet trvalo obývaných bytov	22 352	23 072 + 370
Prechodne neobývané byty		370

Neuspokojený dopyt po bytoch vyplývajúci z miery chceného spolužitia cenzových domácností v roku 2005:

<i>Index chceného spolužitia cenzových domácností</i>	<i>1,11</i>
<i>Počet domácností pri indexe chceného spolužitia</i>	<i>25 836</i>
Počet disponibilných bytov	23 442
<i>Neuspokojený dopyt zo spolužitia domácností</i>	<i>2 394 bytov</i>

Za týmto výpočtom potenciálneho (neuspokojeného) dopytu založenom na téze, že každá cenzová domácnosť by mala bývať v jednom byte s inou domácnosťou len na základe dobrovoľnosti (chcenia) sa skrýva množstvo paralelne prebiehajúcich procesov :

- porovnanie vývoja počtu jednotlivých druhov cenzových domácností podľa SOBD dokumentuje vysoký rast počtu domácností jednotlivcov, čo je typický jav nielen v Trnave ale aj na celom Slovensku. Tomuto nárastu nezodpovedá veľkostná štruktúra bytov v existujúcom bytovom fonde – čiže tieto domácnosti nenachádzajú zodpovedajúce byty na samostatné bývanie. Mladé vekové kategórie ale aj starší občania sú preto nútení bývať s pôvodnou rodinou, ktorá má k tomu vo väčšine prípadov aj vhodné podmienky – viac ako polovicu súčasného bytového fondu (v roku 2001 65,7 %) tvoria 3 a 4 izbové byty
- miera chceného spolužitia v roku 2005 je odhadovaná pomerne vysoko (je vyššia než sa uvádza v odbornej literatúre pre vyspelé krajiny Európy) na základe zohľadnenia slovenskej tradície súdržnosti rodiny, slabej finančnej disponibilnosti na obstaranie nového bytu na začiatku a po skončení produktívneho veku (spája sa chcené s ekonomicky vynúteným)
- výraznejší pokles počtu domácností jednotlivcov nemožno v blízkej dobe očakávať, v súčasnosti je práve populácia hospodársky samostatných jednotlivcov najsilnejšou vekovou skupinou. Pri súčasných celospoločenských tendenciách zvyšovania veku sobášnosti, preferovania samostatnej existencie sa dá očakávať, že táto veková skupiny

začne vytvárať viacčlenné domácnosti až okolo 30 rokov veku, a že ich domácnosti budú menej početné, než to bolo v období ich narodenia

- ak by bol novou výstavbou uspokojený dopyt vyplývajúci z nechceného spolužitia, podstatne by sa znížila miera adekvátneho využívania existujúcich 3 a 4 izbových bytov – t.j. zvýšila by sa kvalita bývania čo do plošného štandardu. Nakoľko sú byty v rozhodujúcej miere v súkromnom vlastníctve, iné ako ekonomické stimuly nemôžu bývajúcich donútiť k racionálnemu správaniu. Z tejto situácie ale vyplýva, že sa treba pripraviť na dopyt smerujúci k finančne úspornejšiemu bývaníu u vekových skupín, ktoré sú alebo sa v blízkej dobe ocitnú v dôchodkovom veku
- vzhľadom na vyššie uvedené tézy a nositeľov neuspokojeného dopytu by mala nová výstavba smerovať 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 buď chcene udržiavané na úrovni minima oprávnených nákladov (obecné byty pre sociálne slabších občanov, štartovacie byty pre mladé rodiny), alebo cielene ho udržiavať na nízkej úrovni vytvorením dostatočnej ponuky v súkromnom sektore. Trh s bytmi zatiaľ na tendencie rastu jednočlenných domácností nereagoval ani v Trnave ani na celom Slovensku. V novej výstavbe naďalej dominujú väčšie byty, ktoré uspokojia solventnejší dopyt po bývaní.

Všetky uvedené analýzy a kvantifikácie sú založené na evidencii trvalo bývajúceho obyvateľstva. Pre zistenie potenciálneho dopytu, ako aj hodnotenie intenzity a primeranosti využívania bytov je problémom zistiť, koľko osôb reálne v meste býva. V súčasnosti nie je vymedzená povinnosť, kedy sa treba prihlásiť k trvalému pobytu. Na základe indícií z viacerých štatistických šetrení a iných informácií možno konštatovať, že v meste býva viac ľudí než registrované obyvateľstvo s trvalým pobytom. Približne sa dajú identifikovať tieto skupiny :

- dochádzka a odchádzka za prácou – podľa SOBD v roku 2001 mimo dennej dochádzky prichádzalo za prácou 1784 osôb, odchádzalo 1475 osôb. Uvedených 1784 osôb niekde v meste býva aspoň počas týždňa, prítomné obyvateľstvo sa zvyšuje o saldo migrácie za prácou – t.j. o 309 osôb. Situácia sa do súčasnosti asi podstatne nezmenila
- ubytovanie študentov – podľa štatistických údajov bolo vo vysokoškolských internátoch ubytovaných v roku 2005 1734 študentov. Podľa informácií z tlače, internát dostali len 2/3 uchádzačov. Porovnaním s počtom študentov sa dá predpokladať, že v súkromných prenájmoch môže bývať až 3 tis. študentov (v školskom roku 2004/2005 bol počet študentov denného a doktorantského štúdia 9122 osôb). Ubytovaní sú asi v súkromných podnájmoch bez evidencie pobytu
- novým subjektom na trhu bývania je firma PCA Slovakia, ktorá pre ubytovanie svojich nájomníkov prenajíma byty a ubytovne. V Trnave má prenajatých v súčasnosti 122 obecných bytov a 372 lôžok v ubytovniach. Ubytovaní v počte asi 630 osôb s veľkou pravdepodobnosťou nemajú evidovaný trvalý pobyt
- mimo týchto skupín nie je možné žiadnym spôsobom ani odhadovať počet bývajúcich s neregistrovaným trvalým pobytom
- bývajúce obyvateľstvo sa dá na základe týchto úvah odhadnúť na 72 767 (saldo migrácie za prácou + študenti + pracovníci PCA Slovakia = 3 939)
- priemerný počet osôb byte by sa oproti výpočtu z trvalo bývajúceho obyvateľstva zvýšil z 2,9 na 3,1.

3. Požiadavky na špecifické formy bývania

Mesto zabezpečuje svojim majetkom bývanie aj špecifickým skupinám občanov v štandarde, ktorý zodpovedá ich nárokom a finančným možnostiam. Sú to byty, ktoré v súčasnom bytovom fonde vzhľadom na potreby nie sú k dispozícii v dostatočnom množstve. Z evidencie požiadaviek a zhodnotenia súčasného stavu možno odvodiť v súčasnosti nasledujúce neuspokojené požiadavky :

- k polroku 2006 je evidovaných 57 žiadostí o ubytovanie 80 osôb v ubytovniach. Súčasne je potrebné z dôvodov neplatičstva z nich vystaňovať 30 nájomcov a zabezpečiť im primerané bývanie
- na ubytovanie v bytoch pre sociálne slabších občanov je evidovaných 54 žiadostí, potrebné je riešiť bývanie pre 5 neplatičov. Súčasnú potrebu bytov na riešenie bytovej otázky sociálne slabých občanov odhaduje Mestský úrad na 164 bytov v ďalších rokoch môže vzniknúť potreba pokrytia rastu tejto skupiny na základe reprodukcie štýlu bývania a potreba bytov sa môže zvýšiť o ďalšie byty (celkový prírastok odhadujeme na 200)
- na ubytovanie v malometrážnych bytoch pre dôchodcov je evidovaných 150 žiadateľov. Pri priemernom pohybe 20 obyvateľov / rok je existujúce zariadenie schopné uspokojiť tieto žiadosti za 7,5 roka.

Z uvedeného je vidieť, že súčasne kapacity špecifických spôsobov ubytovania nestačia súčasnej potrebe, resp. záujmu. Zároveň je treba riešiť doterajšiu situáciu bývania v ubytovniach (kde už vyrástli celé rodiny, ktoré je treba využívať len na prechodné riešenie ubytovania s cieľom stabilizovať sociálne slabšie rodiny v bytoch s nízkym štandardom bývania ak nie je perspektíva zlepšenia ich príjmovej situácie. Mestský úrad odhaduje potrebu takýchto bytov na cca 164.

Kapacity na ubytovanie dôchodcov v penzióne tiež nestačia – vzhľadom na súčasné žiadosti treba rozšíriť existujúcu kapacitu o 120 malometrážnych bytov.

4. Dopyt po bytoch v období 2006 - 2016

Na dopyt po bytoch bude pôsobiť viac vývoj počtu, veľkostná skladba cenových domácností a miera chceného spolužitia týchto domácností ako predpokladaný rast obyvateľstva.

Predpokladáme, že veľkosť cenovej domácnosti sa bude aj naďalej znižovať, aj keď podstatne pomalším tempom ako v 10ročí 1991 – 2001.

	rok 2005	rok 2011	rok 2016
variant 1:			
počet obyvateľov	68 828	69 278	69 778
priemerná veľkosť cenovej domácnosti	2,40	2,39	2,38
počet cenových domácností	28 678	28 987	29 318
index spolužitia cenových domácností	1,22	1,10	1,08
počet bytov (2011 a 2016 potreba)	23 442	26 088	26 973
prírastok		2 646	885
v tom neuspokojený dopyt v roku 2005		2 394	

variant 2:

počet obyvateľov	70 028	71 528
počet cenзовých domácností	29 300	30 054
počet bytov	26 370	27 650
prírastok	2 928	1 280
v tom neuspokojený dopyt v roku 2005	2 394	

Celkový potenciálny dopyt za nasledujúce desaťročie sa bude pohybovať v rozmedzí 3 531 – 4 208 bytov.

V súčasnosti je reálne a formálne (vydané stavebné povolenia) rozostavaných 1 231 bytov, ktoré by sa mali ukončiť do roku 2009.

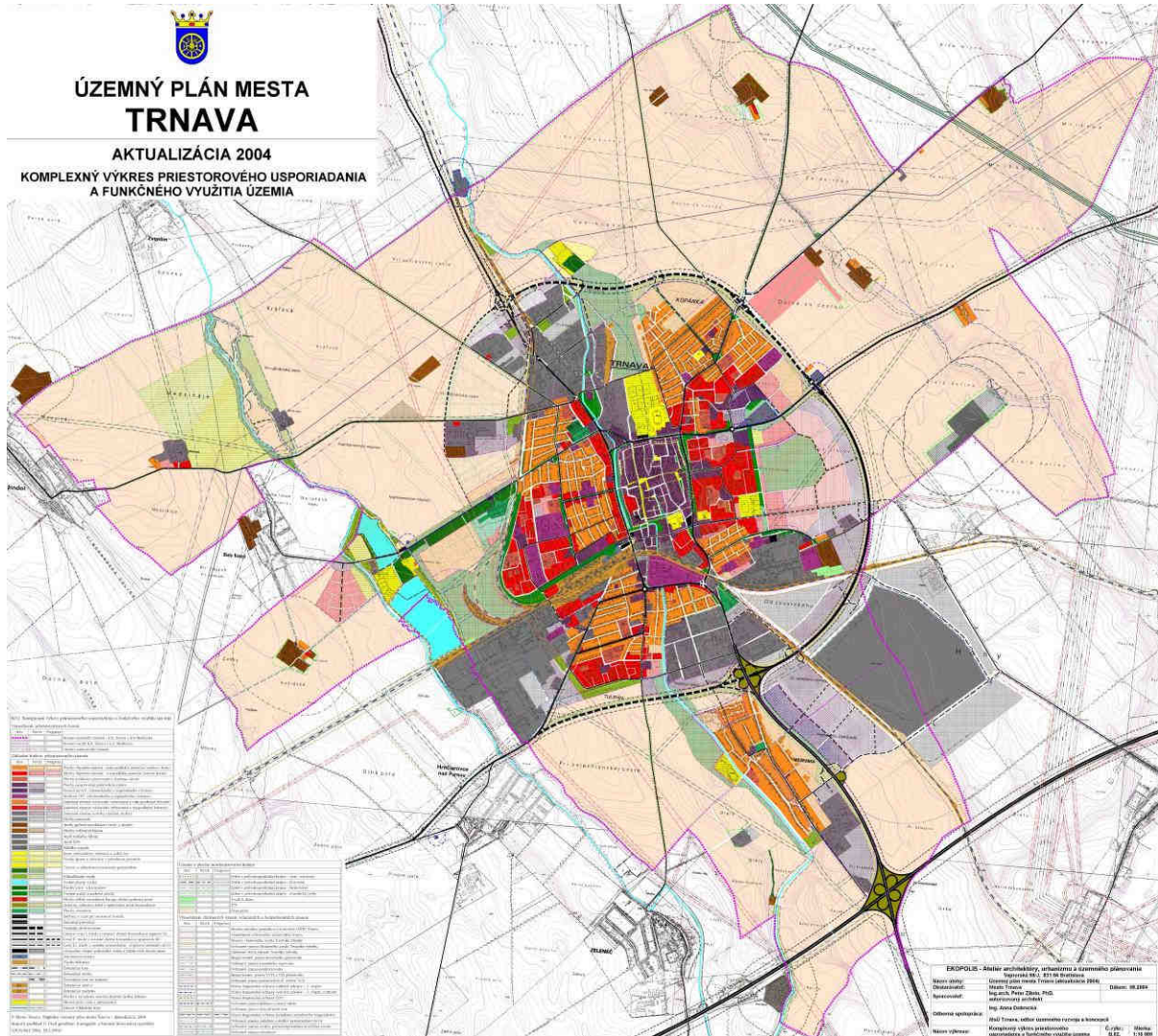
Vzhľadom na špecifické disproporcie medzi potrebami a veľkostnou štruktúrou súčasného bytového fondu, vývoj štruktúry druhov cenзовých domácností a na aktuálnosť riešenia bytovej otázky sociálne slabých skupín občanov s špecifickými potrebami v bývaní by sa mala nová výstavba orientovať na nasledujúce typy bytov :

- jednoizbové byty pre mladých jednotlivcov a dôchodcov (cca 1670 bytov - 70% neuspokojeného dopytu z roku 2005)
- dvojizbové štartovacie byty pre mladé rodiny (480 bytov)
- byty s nižším štandardom pre sociálne slabších (200 bytov)
- ostatné viacizbové byty a rodinné domy (1 181 – 1 858 bytov)

Reálny dopyt po viacizbových bytoch môže byť podstatne vyšší ak vznikne solventný dopyt na vylepšenie kvality bývania.

Prvé tri typy bytov by mali byť stavané s cieľom prenájmania a minimalizácie nájomného. Je to asi ťažko riešiteľný problém, ak ceny súkromných pozemkov prudko rastú, k novým rozvojovým plochám treba vybudovať zodpovedajúcu technickú infraštruktúru a súkromný sektor nebude ochotný prenájať byty bez primeranej návratnosti investície a zisku.

Riešenie by malo hľadať mesto prostredníctvom výstavby na vlastných pozemkoch, využívania možných dotácií na výstavbu, použitím vlastných finančných prostriedkov na výstavbu miesto aj keď relatívne výhodných úverov (pri dlhodobých úveroch zaplatené úroky významne zvyšujú hodnotu investície), a prenájmania na neziskovom základe.



Záberové plochy určené prevážne pre funkcie bývania v rokoch 2006 – 2020

lokalita	urba- nizač. obvod	počet bytov	druh domov	charakteristika územia		vlastníctvo pozemku	
				a	b	mesto	súkr.
Kopánka – Pekné pole	23-24	190	RD		b 1		x
		130	RD		b 2		x
Rybník - Hajdóczyho	27	50	RD		b 1		x
Zátvor	26	125	RD		b 1		x
		1550	BD		b 1		x
Prúdy	44	1750	BD		b 1		x
Nobelova	10	30	BD	a			
Nad Kamennou cestou	37	50	RD	a			
Za traťou		65	RD		b 1		
		56	RD		b 2		
Kamenný mlyn -Výhybňa	34	301	RD		b 1		x
		65	BD		b 1		x
Kočišské	36	1800	BD		b 2	x	
		72	RD		b 2	x	
Bottu -Botanická	06	195	BD	a			
Kozácka	11	20	RD	a			
Linčianska	11	120	BD	a			
Modranka –Javorová, ČOV	48	286	RD		b 1		x
Medziháj	25	25	BD	a			
		20	RD	a			
centrum - rozptyl	01,02	100	RD,P,BD	a			
ostatný rozptyl		300		a			
celkom		7300		860	6440	1872	5428
v tom :							
rodinné domy		1365		90	1017 b1	72	1293
		18,7 %			258 b 2		
bytové domy a polyfunkčné		5935		770	3365 b 1	1800	4135
		81,3 %			1800 b 2		

a – intenzifikácia v ploche súčasnej bytovej zástavby

b – výstavba na rozvojových plochách v tom 1 - v zastavanom území

2 - mimo zastavaného územia

RD rodinné domy

BD bytové domy

P polyfunkčné domy

Údaje MÚ, odbor územného plánu, aktuálny stav október 2006

Prehľad neidentifikuje a bližšie nešpecifikuje intenzifikačnú výstavu menších celkov a objektov v rozptyle.

D. Zhrnutie

Obyvateľstvo Trnavy má nízky populačný potenciál, zdrojom rastu môže byť prisťahovalectvo (či už prostredníctvom registrácie trvalého pobytu, terajších osôb bývajúcich v Trnave alebo prisťahovaním za prácou). V tomto procese budú podstatné motivačné faktory, ponuka na bytovom trhu a finančná náročnosť obstarania bytu v porovnaní s okolím.

Dopyt po bývaní bude motivovaný predovšetkým vysokou mierou súčasného spolužitia cenových domácností a chýbajúcimi veľkostnými kategóriami bytov v súčasnom bytovom fonde.

Dopyt bude kvalitatívne štrukturovaný. Dopyt po vyššom štandarde kvality sa dá ťažko odhadnúť a jeho uspokojenia je potrebné ponechať na voľný trh. Solventné skupiny občanov v súčasnosti vidia zlepšenie bývania vo zväčšení obytnej plochy na osobu a v zámene bývanie v bytovom dome za bývanie v rodinných domoch.

Samostatnou kategóriou dopytu je bývanie pre finančne podpriemerne mladé rodiny a jedincov, ubytovanie seniorov a špeciálne byty pre sociálne slabé resp. neprispôsobivé obyvateľstvo. V rámci odhadovaného dopytu sa potreby týchto skupín nedajú realizovať na voľnom trhu z dôvodov cenovej nedostupnosti. Byty by mali byť nielen lacné ale aj s nízkym nájomným. Problém ich adekvátneho bývania by sa mal riešiť ako verejnoprospešný záujem a to prostredníctvom štátnych dotácií a úverov, použitím prostriedkov mestského rozpočtu a u niektorých sociálnych skupín možno aj „nepriamou dotáciou“ nájomného (napríklad nájomné by sa nevypočítavalo z návratnosti investície ale pokrývalo by len náklady na opravy a údržbu počas doby životnosti).

Plochy rezervované pre bytovú výstavbu v územnom pláne do roku 2020 sú dostačujúce aj čo do rozlohy aj štruktúry výstavby bytovými a rodinnými domami. Väčšina pozemkov je v súkromnom vlastníctve, preto ich využitie pre bytovú zástavbu bude podmienené toleranciou investorov k cenovým požiadavkám vlastníkov. V podstate tu bude pôsobiť ako limit cena za m² bytu, ktorý je v Trnave ešte predateľný na voľnom trhu. V tomto procese môže mesto pôsobiť na znižovanie týchto cien konkurenciou ponuky svojich stavebných pozemkov. K rozhodnutiam o zahájení výstavby na rozvojových plochách treba dopracovať kalkulácie na vybudovanie technickej infaštruktúry, ktoré môžu rozhodovať o prioritách.

Pre spresnenie zámerov bytovej politiky je účelné vytvoriť informačný systém permanentne aktualizovaných informácií zo všetkých oblastí, podmieňujúcich bytovú politiku tak, aby boli vzájomne previazané a mohli sa z nich vyvodzovať rozhodnutia, ktoré mesto musí v oblasti bytovej politiky urobiť.

Podľa skúseností zo zahraničia je užitočné vykonávať analýzu preferencií obyvateľstva, žiadostí o nové byty, o služby pre seniorov, o potrebách špecifických skupín obyvateľstva a ďalšie napríklad formou anonymnej dotazníkovej ankety.

Príloha č. I. - Obyvateľstvo

Vývoj počtu obyvateľov (s trvalým pobytom v meste)

Tab. č.1

rok	počet obyvateľov				index rastu obyv. spolu
	spolu	muži	ženy	stredný stav	
1991	72 046	35 118	36 928	71 791	
1996	70 202	34 138	36 064	70 268	0,97
2001	70 286	34 082	36 204		1,00
2006	68 778	33 304	35 474	68 809	0,98

rok 1991 údaj zo SOBD

rok 1966 stav k 31.12. ŠÚ

rok 2001 údaj zo SOBD

rok 2006 stav k 30.6. ŠÚ

Vývoj počtu domácností

Rok 1991

Tab. č. 2

Domácnosti s počtom členov	Cenzové							úhrnom
	úplné	neúplné	nerodinné	jednotlivci				
				vo vlast- nom byte	v inom byte	podnájom- níci	spolu	
1	x	x	x	4 102	733	109	4 944	4 944
2	3 472	1 606	94	x	x	x	x	5 172
3	3 863	780	9	x	x	x	x	4 652
4	6 380	271	x	x	x	x	x	6 651
5	2 275	59	x	x	x	x	x	2 334
6+	609	35	x	x	x	x	x	644
spolu	16 599	2 751	103	4 102	733	109	4 944	24 397

Tab. č. 3

Domácnosti s počtom členov	Hospodáriace			Bytové		
	s 1 CD	s 2+ CD	úhrnom	s 1 CD	s 2+ CD	úhrnom
1	4 666	x	4 666	3 745	x	3 745
2	4 887	14	4 901	4 142	108	4 250
3	4 477	75	4 552	3 892	259	4 151
4	6 559	110	6 669	6 224	390	6 614
5	2 314	97	2 411	2 251	412	2 663
6+	640	107	747	613	486	1 099
spolu	23 543	403	23 946	20 867	1 655	22 522

Sčítanie obyvateľov, domov a bytov rok 1991

počet domácností - rok 2001

Tab. č. 4

Domácnosti s počtom členov	Cenzové							
	úplné	neúplné	nerodinné	jednotlivci				úhrnom
				vo vlast- nom byte	v inom byte	podná- jomníci	spolu	
1	x	x	x	5 415	4 125	71	9 611	9 611
2	3 962	2 330	221	x	x	x	x	6 513
3	4 108	1 173	26	x	x	x	x	5 307
4	5 342	251	9	x	x	x	x	5 602
5	1 370	56	x	x	x	x	x	1 426
6 a viac	312	20	3	x	x	x	x	335
spolu	15 094	3 830	259	5 415	4 125	71	9 611	28 794

Tab. č. 5

Domácnosti s počtom členov	Hospodáriace			Bytové		
	s 1 CD	s 2 a viac CD	úhrnom	s 1 CD	s 2 a viac CD	úhrnom
1	7 148	x	7 148	3 904	x	3 904
2	5 156	413	5 569	3 677	695	4 372
3	4 578	558	5 136	3 561	995	4 556
4	5 227	561	5 788	4 644	1 141	5 805
5	1 349	481	1 830	1 230	959	2 189
6 a viac	310	342	652	265	945	1 210
spolu	23 768	2 355	26 123	17 301	4 735	22 036

Sčítanie obyvateľov, domov a bytov rok 2001

CD cenzová domácnosť

indexy vývoja počtu domácností 2001/1991

Tab. č. 6

Domácnosti s počtom členov	Cenzové							
	úplné	neúplné	nerodinné	jednotlivci				Úhrnom
				vo vlast- nom byte	v inom byte	podná- jomníci	spolu	
1	x	x	x	1,32	5,63	0,65	1,94	1,94
2	1,14	1,45	2,35	x	x	x	x	1,26
3	1,06	1,50	2,89	x	x	x	x	1,14
4	0,84	0,93		x	x	x	x	0,84
5	0,60	0,95		x	x	x	x	0,61
6 a viac	0,51	0,57		x	x	x	x	0,52
spolu	0,91	1,39	2,51	1,32	5,63	0,65	1,94	1,18

Indexy vývoja počtu domácností 2001/1991

Tab. č. 7

Domácnosti s počtom členov	Hospodáriace			Bytové		
	s 1 CD	s 2 a viac CD	úhrnom	s 1 CD	s 2 a viac CD	úhrnom
1	1,53	x	1,53	1,04	x	1,04
2	1,06	29,5	1,14	0,89	6,43	1,03
3	1,02	7,44	1,13	0,91	3,84	1,10
4	0,80	5,10	0,87	0,75	2,92	0,88
5	0,58	4,96	0,76	0,55	2,33	0,82
6 a viac	0,48	3,20	0,87	0,43	1,94	1,10
spolu	1,01	5,84	1,09	0,83	2,86	0,98

Cenzová domácnosť (CD) tvoria osoby, ktoré bývajú v jednom byte na základe ich rodinných, alebo iných vzťahov v rámci jednej hospodáriacej domácnosti. Je to základná jednotka, ktorá sa ďalej nedelí.

Hospodáriacu domácnosť tvoria osoby, ktoré spoločne bývajú v jednom byte a spoločne hradia prevážnu časť hlavných výdavkov domácnosti. Jedna hospodáriaca domácnosť sa môže skladať z jednej alebo viacerých cenzových domácností.

Bytovú domácnosť tvoria osoby spoločne bývajúce v byte.

Priemerná veľkosť domácností (počet členov v domácnosti):

	1991	2001	index
cenové	2,94	2,44	0,83
hospodáriace	3,00	2,69	0,90
bytové	3,19	3,19	1,00

Priemerný počet
cenzových domácností
v jednom byte

1,08	1,29	1,19
------	------	------

Dochádzka a odchádzka do zamestnania v roku 2001 :

- dochádzka do Trnavy celkom 13 979 osôb, v tom denná dochádzka 12 195 osôb (87,2%)
 - v rámci okresu spolu 8 815 osôb, v tom denná dochádzka 8 009 osôb (čas dochádzky do 30 min. 48,8 % osôb)
 - z iných okresov spolu 5 164 osôb, v tom denná dochádzka 4 186 osôb (čas dochádzky do 30 min. 59,4% osôb)
- odchádzka z Trnavy celkom 7 033 osôb, v tom denná odchádzka 5 558 (79,0 %)
 - v rámci okresu spolu 2 858 osôb, v tom denná dochádzka 2 471 osôb (čas dochádzky do 30 min. 46,9 % osôb)
 - do iných okresov spolu 3 905 osôb, v tom denná dochádzka 2 988 osôb (čas dochádzky do 30 min. 79,3% osôb)
 - do zahraničia spolu 270 osôb, v tom denná dochádzka 99 osôb

Štruktúra dochádzky a odchádzky podľa odvetví národného hospodárstva :

1. dochádzka do Trnavy

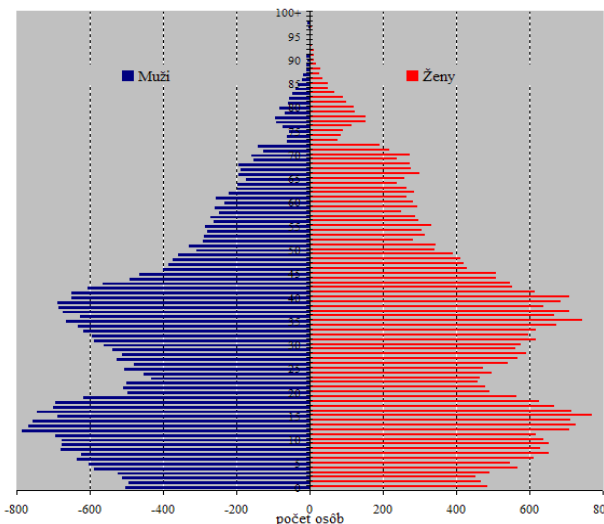
- v rámci okresu 34,1% stavebníctvo, 17,6% verejná správa, školstvo, zdravotníctvo, 16,1% doprava a spoje
- z iných okresov 24,7% priemysel, 20,2% verejná správa, školstvo, zdravotníctvo

2. odchádzka z Trnavy

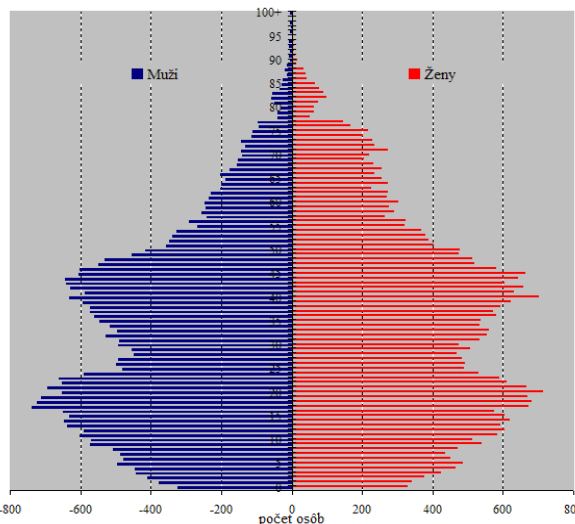
- v rámci okresu 58,1% priemysel, 15,5% verejná správa, školstvo, zdravotníctvo
- z iných okresov 22,4% priemysel, 20,0% verejná správa, školstvo, zdravotníctvo, 13, % obchod a služby, 12,2% doprava a spoje

Štruktúra obyvateľstva podľa pohlavia a veku

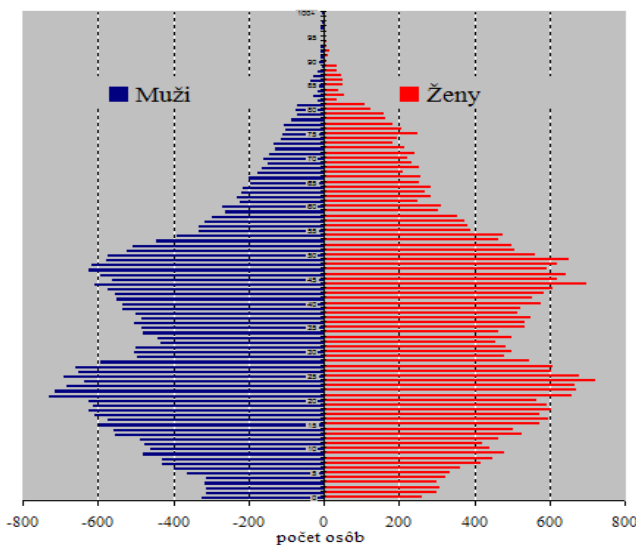
Štruktúra obyvateľov Trnavy podľa pohlavia a veku v roku 1991



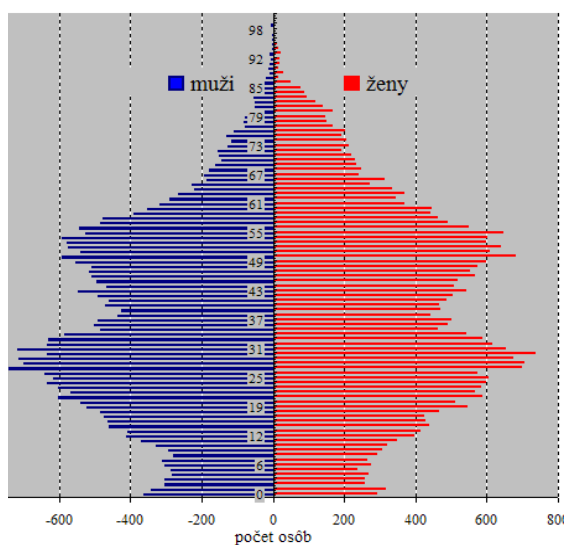
Štruktúra obyvateľov Trnavy podľa pohlavia a veku v roku 1996



Štruktúra obyvateľov Trnavy podľa pohlavia a veku v roku 2000



Štruktúra obyvateľov Trnavy podľa pohlavia a veku v roku 2006



Štruktúra obyvateľstva podľa pohlavia a veku k 31.12.2005

Tab. č. 8

vek	muži	ženy	spolu	vek	muži	ženy	spolu	vek	muži	ženy	spolu	vek	muži	ženy	spolu
0	363	293	656	26	738	700	1438	52	579	600	1179	78	83	150	233
1	342	316	658	27	701	708	1409	53	593	602	1195	79	77	148	225
2	300	260	560	28	714	676	1390	54	525	646	1171	80	62	167	229
3	303	259	563	29	632	739	1371	55	541	550	1091	81	50	140	190
4	282	270	552	30	715	653	1368	56	485	492	977	82	50	120	170
5	286	239	525	31	634	615	1249	57	478	465	943	83	54	94	148
6	302	275	577	32	626	589	1215	58	392	444	836	84	34	89	123
7	311	267	578	33	586	544	1130	59	351	446	797	85	35	77	112
8	276	293	569	34	485	462	947	60	318	370	688	86	35	52	87
9	295	306	601	35	502	490	992	61	295	347	642	87	18	15	33
10	327	321	648	36	492	503	995	62	287	368	655	88	8	29	37
11	370	349	719	37	435	444	879	63	266	336	602	89	9	16	25
12	412	398	810	38	423	469	892	64	220	271	491	90	8	18	26
13	409	414	823	39	470	467	937	65	228	314	542	91	11	19	30
14	458	438	896	40	461	487	948	66	187	242	429	92	8	21	29
15	462	428	890	41	492	506	998	67	193	247	440	93	4	14	18
16	475	425	900	42	457	542	999	68	175	234	409	94	5	12	17
17	483	467	950	43	466	508	974	69	163	260	423	95	1	4	5
18	524	547	1071	44	491	520	1011	70	145	230	375	96	2	3	5
19	541	511	1052	45	507	568	1075	71	152	222	374	97	3	0	3
20	598	587	1185	46	516	553	1069	72	153	192	345	98	2	3	5
21	567	567	1134	47	509	576	1085	73	126	215	341	99	0	1	1
22	601	584	1185	48	553	598	1151	74	112	207	319	100 ⁺	2	3	5
23	634	597	1231	49	588	681	1269	75	130	191	321				
24	617	604	1221	50	539	610	1149	76	109	203	312				
25	642	575	1217	51	576	642	1218	77	79	168	247	spolu	33331	35497	68828

Zdroj ŠÚ SR

Vývoj počtu obyvateľov v roku 2005 a v prvom polroku 2006

stav k 1.1.2005	69 140	
živonarodení	662	
zomrelí	546	
prírodný prírastok	116	
prist'ahovalí	797	
vyst'ahovalí	1 225	
prírastok s'ahovaním	- 428	
stav k 31.12.2005	68 828	
prírastok zahr. s'ahovaním	97	tento prírastok štatist. nezapočítava
stav k 31.12.2005	68 925	

1. polrok 2006	
živonarodení	321
zomrelí	233
prírodný prírastok	88
pristáhovaní	318
vystáhovaní	456
prírastok sťahovaním	- 138
stav k 30.6.2006	68 778

Priemerné ukazovatele veku - rok 2005 :

priemerný vek	37,64 roka
index starnutia	124,39 (ženy 174,73, muži 77,42)

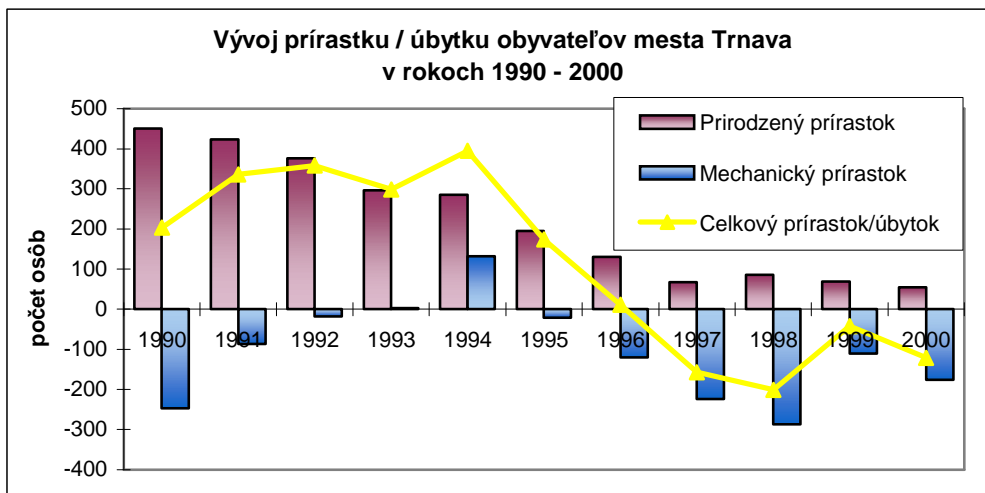
Štruktúra trvale bývajúceho obyvateľstva podľa veku - rok 2005

	ženy	muži	spolu
• predproduktívny	13,23 %	15,11 %	14,14 %
• produktívny	63,64 %	73,19 %	68,27 %
• poproduktívny	23,13 %	11,70 %	17,59 %

Migrácia v meste Trnava – vývoj od roku 1990

Tab. č. 8

Rok	počet osôb		efektívnosť migrácie
	objem migrácie	migračné saldo	
1990	2 159	-247	-0,11
1991	2 237	-87	-0,04
1992	2 130	-18	-0,01
1993	2 085	3	0,00
1994	1 998	132	0,07
1995	1 477	-21	-0,01
1996	1 464	-120	-0,08
1997	1 514	-224	-0,15
1998	1 649	-287	-0,17
1999	1 503	-111	-0,07
2000	1 494	-176	-0,12
2005	2 022	- 428	-0,21
1.polr.2006	774	- 138	-0,18



	rok 2005	1.polrok 2006
prírodzený prírastok	116	88
mechanický prírastok	- 428	- 138
celkový úbytok	- 312	- 50

Populačné procesy

ukazovateľ plodnosti (počet živonarodených detí na tis. žien v reprodukčnom veku 15 – 49 rokov):

rok 1991	49
rok 2000	29
rok 2005	34

Ubytovaní vo vysokoškolských internátoch za rok 2005 :

Tab. č. 9

	UCM	Mat.-techn. fakulta	spolu
ubytovaní spolu	224	1 260	1 484
z ubytovaných			
študenti slov. št. príslušnosti	220	1 254	1 474
študenti inej št. príslušnosti	4	6	10
ubyt. v provizóriách mimo internátu	250		250

Zdroj ŠÚ SR

Domovy mládeže k 31.10.2005

Tab. č. 10

	domovy			spolu
	štátne	súkromné	cirkevné	
počet domovov	21	3	3	27
lôžková kapacita	2 786	274	181	3 241
ubytovaní žiaci spolu	1 528	244	161	1 933
- gymnázií	38		132	170
- stredných odborných škôl	953	190	29	1 172
- zdravotníckych škôl	247			247
- odborných učilíšť	230	54		284
- vysokých škôl	60			60
iné ubytované osoby	106		5	111

Zdroj ŠÚ SR

Študenti v školskom roku 2004/2005

Tab. č. 11

názov vysokej školy	štúdium		
	denné	externé	doktorantské
Materiálovo-technologická fakulta STU	2 852	2 102	263
Trnavská univerzita	2 834	3 493	561
Univerzita sv. Cyrila a Metoda	2 612	1 763	
spolu	8 298	7 358	824

Zdroj ŠÚ SR

V súčasnosti asi 1/3 žiadateľov nedostala internát

PCA Slovakia

- počet zamestnancov v auguste 2006 3003 osôb z toho 350 zahraniční
- výhľad do 2 rokov max. 5000 osôb
- dochádzka do práce 80% zo vzdialenosti do 40 km
20% veľké mestá
- spôsob dochádzky 10% verejnou dopravou
90% vlastná doprava
- kvalifikačná štruktúra 10% vedúci pracovníci
20% technickí pracovníci
70% nízkoqualifikovaní
- priemerná hrubá mzda pracovníka na linke 15 000 Sk
- priemerný vek zamestnanca 26 rokov

Ubytovanie pracovníkov :

Trnava

- prenajaté ubytovne ZOŠ I. 272 lôžok 272 ubytovaných
ZOŠ II. 100 lôžok
- prenájmy bytov Frant. ul. 36 bytov (soc. slabší zamestnanci)
Clement.ul.. 86 bytov dtto
- spolu 122 bytov

Zavar

- prenajatá ubytovňa 524 lôžok
- prenajaté byty 360 b.j. – kategória robotníci

Biely Kostol

- prenajaté byty pre THP prac. 250 b.j. 38 1 izbové
126 2 izbové
86 3 izbové

Podnik poskytuje zamestnancom príspevok na nájomné (bez spotreby energií) cca 50%. Nájomné v ubytovni :

- zamestnanec 2500 Sk/mes.
- PCA 1200 Sk/mes.
- spolu 3700 Sk/mes

Najväčší záujem je o prenájom jednoizbových bytov.

Príloha č. II - Bytový fond**Bytový fond podľa SOBD**

Tab. č. 1

	rok 1991			rok 2001		
	rod. domy	byt. domy	spolu	rod. domy	byt. domy	spolu
počet domov	5113	1358	6471			5932
počet bytov celkom	5308	17804	23112			23605
počet bytov/dom	1,04	13,11	3,57			3,98
trvale obývané domy	4745	1346	6091	4020	1333	5353
% trval. obývaných	93	99	92			90
trvale obývané byty	4937	17585	22522	4266	18086	22352
% z bytov celkom	93	99	97			95
neobývané byty	371	219	590			1253

počet domov v roku 2001 je vrátane ubytovacích zariadení bez bytu

počet bytov celkom v roku 2001 je vrátane ubytovacích zariadení

Neobývané byty podľa výsledkov SOBD

v roku :

	1991	2001
celkom	519	1 253
v tom z dôvodu		
• neobývaný po kolaudácii	22	48
• zmena vlastníka (užívateľa)	80	154
• pozostalostné konanie	25	67
• rekonštrukcia, prestavba	87	101
• rekreačný byt nevyčlenený z bytového fondu	17	22
• o byt nie je záujem	4	-
• nespôsobilý na bývanie	31	60
• určený na demoláciu	8	-
• nezistené a iné	245	801
prechodná neobývanosť	41,2%	29,5%
možné využitie pre bývanie	4,0%	1,8%
neobývateľné	7,5%	4,8%
nezistené a iné	47,2%	63,9%

Porovnanie štruktúry počtu osôb v byte a štruktúry primeranej veľkosti bytu :

počet osôb v byte	% podiel z bývajúcich celkom		veľkosť primeraného bytu	% podiel z bytov celkom	
	1991	2001		1991	2001
1 osoba	16,6	18,9			
2 osoby	18,9	19,5			
spolu	35,5	38,4	1 – 2 obytné miestnosti	34,0	28,9
3 osoby	18,4	20,4			
4 osoby	29,4	26,0			
spolu	47,8	46,4	3 obytné miestnosti	51,2	52,9
5 osôb	11,8	9,8			
6 osôb	3,6	3,4			
7 a viac osôb	1,3	2,0			
spolu	16,7	15,2	4 a viac obytných miestností	14,8	18,2

**Štruktúra obývanosti trvale obývaných bytov
rok 1991**

Tab. č. 2

počet osôb v byte	trvale obývané byty podľa počtu izieb					
	1 izba	2 izby	3 izby	4 izby	5 + izieb	spolu
	%					
1	53,2	28,5	14,7	2,9	0,7	100
2	15,1	34,3	41,1	6,9	2,6	100
3	8,5	21,0	57,8	1,7	11,0	100
4	2,5	10,6	69,2	13,7	4,0	100
5	1,4	8,4	65,5	18,4	6,3	100
6	2,2	10,4	48,3	23,4	15,7	100
7 a viac	2,7	9,3	46,2	23,0	18,8	100

rok 2001

Tab. č. 3

počet osôb v byte	trvale obývané byty podľa počtu izieb					
	1 izba	2 izby	3 izby	4 izby	5 + izieb	spolu
	%					
1	38,7	24,9	28,3	5,6	2,5	100,0
2	13,4	24,4	46,6	10,8	4,8	100,0
3	6,8	14,7	60,5	12,8	5,2	100,0
4	2,8	10,3	66,1	15,5	5,3	100,0
5	2,5	9,0	60,9	19,2	8,4	100,0
6	0,9	8,8	56,1	21,0	13,2	100,0
7+	3,5	10,9	51,3	20,5	13,8	100,0

Hodnotenie primeranosti obývania bytov

Tab. č. 4

počet osôb v byte	počet obytných miestností v byte	štruktúra počtu bývajúcich v %	
		rok 1991	rok 2001
1 osoba	1 – 2	81,7	63,6
	3 a viac	18,3	36,4
2 osoby	1	15,1	13,4
	2	34,3	24,4
	3 a viac	50,6	62,2
3 osoby	1 – 2	29,5	21,5
	3	57,8	60,5
	4 a viac	12,7	18,0
4 osoby	1 – 2	13,1	13,1
	3 – 4	82,9	81,6
	5 a viac	4,0	5,3
5 osôb	1 – 3	75,3	72,4
	4 a viac	24,7	27,6
6 osôb	1 – 3	60,9	65,8
	4 a viac	39,1	34,2
7 a viac osôb	1 – 4	81,2	86,2
	5 a viac	18,8	13,8

Veková štruktúra bytového fondu v roku 2001

Tab. č. 5

vek v rokoch	rodinné domy		bytové domy		ostatné budovy		spolu	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
nad 100	160	3,8	144	0,8	15	10,5	319	1,4
81-100	90	2,1	80	0,4	3	2,1	173	0,8
56-80	1012	23,7	216	1,2	17	11,9	1245	5,6
31-55	1514	35,5	4893	27,3	30	21,0	6437	28,8
21-30	636	14,9	8201	45,7	56	39,1	8893	39,8
11-20	441	10,3	3669	20,5	12	8,4	4122	18,4
do 10	413	9,7	740	4,1	10	7,0	1163	5,2
spolu	4266	100,0	17943	100,0	143	100,0	22352	100,0

SOBD 2001

Kvalitatívna štruktúra bytového fondu v roku 2001

Tab. č. 6

kategória	rodinné domy		bytové domy		ostatné budovy		spolu	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
I.	3136	73,5	16560	92,3	117	81,8	19813	88,6
II.	819	19,2	1136	6,3	21	14,7	1976	8,8
III.	80	1,9	65	0,4	3	2,1	148	0,7
IV.	231	5,4	182	1,0	2	1,4	415	1,9
spolu	4266	100,0	17943	100,0	143	100,0	22352	100,0

SOBD 2001

obývanosť trvale obývaných bytov – rok 2001

Tab. č. 7

počet osôb v byte	trvale obývané byty podľa veľkosti					
	1 izba	2 izby	3 izby	4 izby	5 + izieb	spolu
1	1 632	1 053	1 193	238	104	4 220
2	585	1066	2 037	474	210	4 372
3	309	669	2 758	585	235	4 556
4	160	599	3 836	902	308	5 805
5	55	198	1 333	420	183	2 189
6	7	66	422	158	99	752
7+	16	50	235	94	63	458
spolu	2 764	3 701	11 814	2 871	1 202	22 352
%	12,4	16,6	52,9	12,8	5,4	100,0

údaje zo SOBD 2001

Priemerná obložnosť bytov v roku 2001 (počet osôb v byte) v :

- jednoizbových bytoch 1,74 osôb/byt
- dvojizbových bytoch 2,28 osôb/byt
- trojizbových bytoch 3,36 osôb/byt
- štvorizbových bytoch 4,18 osôb/byt
- päťizbových bytoch 3,67 osôb/byt

Štruktúra trvale obývaných bytov podľa počtu izieb

Tab. č. 8

počet izieb	1991	2001
	%	
1	14,3	12,4
2	19,7	16,6
3	51,2	52,9
4	10,9	12,8
5 a viac	3,9	5,4

Štruktúra trvale obývaných bytov podľa počtu osôb v byte

Tab. č. 9

počet osôb v byte	1991	2001
	%	
1	16,6	18,9
2	18,9	19,5
3	18,4	20,4
4	29,4	26,0
5	11,8	9,8
6	3,6	3,4
7 a viac	1,3	2,0

Spolužitie cenзовých domácností :	1991	2001	2005
počet cenзовých domácností	24 397	28 794	
počet trvale obývaných bytov	22 522	22 352	
priemerný počet cenз. dom. v 1 byte	1,08	1,29	
priemerná veľkosť cenз. dom.	2,94	2,44	
priemerný počet obyvateľov v 1 byte	3,20	3,14	2,98

Vývoj počtu trvale obývaných bytov od SOBD v roku 2001

Tab. č. 10

obdobie	prírastok			úbytok	spolu počet bytov *
	mimo RD	v RD	celkom		
Sčítanie máj 2001					22 352
do konca roka 2001	88	32	120	11	22 461
rok 2002	54	67	121	12	22 570
rok 2003	142 + 6 pu	59	207	53	22 724
rok 2004	95 + 28 pu	80 + 2 pu	205	35	22 894
rok 2005	117+1 pu	73	191	13	23 072
spolu	531	313	844	124	+ 720

pu - predčasné užívanie

* výpočet počtu trvale obývaných bytov je len približný, nedá sa totiž rozlíšiť či uvádzaný úbytok bytov bol celý v kategórii bytov trvale obývaných alebo neobývaných.

Stavebné povolenia – rok 2005:

- v novostavbách rodinných domov 49
- v existujúcich rodinných domoch 24
- v novostavbách bytových domov 318
- v existujúcich bytových domoch 33
- v ostatných (prestavba OŽP) 110
- spolu 534

Rozostavané byty – rok 2006 :

Porovnanie vydaných stavebných povolení a ukončovanie výstavby kolaudačným rozhodnutím k 1.1.2006 (za obdobie 1998-2005)

Tab. č. 11

Rok	počet stavebných povolení	ukončené		rozostavané		nerealizované
		celkom	z toho : v rod. dom.	celkom	z toho : v rod. dom.	
1998	200	125	58	75	20	50
1999	198	98	68	50	15	
2000	208	149	45	59	22	
2001	97	66	39	31	16	
2002	103	60	50	43	28	
2003	169	118	37	68	35	3
2004	421	43	18	378	67	
2005	534	7	1	527	72	
k 1.1.2006	1950	666	316	1 231	275	

Údaje : MÚ Trnava (na základe stavebných povolení evidovaných v MIS-module Rozhodnutia nad parcelou)

Vzťah medzi potrebami, možnosťami a návykmi skupín obyvateľstva a formami bývania (aktuálny stav)

Tab. č. 12

	forma bývania	cieľová skupina obyvateľov	kapacity zariadení vo vlastníctve mesta
1	útulok pre bezdomovcov I	asociáli, spoloč. neprispôsobiví jednotlivci.	42 miest
2	útulok pre bezdomovcov II	bezdomovci - záujem o resocializáciu	
3	ubytovňa pre neprispôsobivé rodiny	rodiny s maloletými deťmi	192 izieb, 516 ubytovaných
4	ubytovňa pre rodiny, ktoré potrebujú osobitnú pomoc	manželia a rodiny s deťmi	
5	ubytovňa pre osamelých rodičov s maloletými deťmi	osamelý rodič s maloletými deťmi	krízové centr. 3 izby
6	ubytovňa pre odchovancov detských domovov	mladí ľudia bez rodinného zázemia (vek max. do 30 rokov)	2 byty 4 osoby
7	ubytovňa pre osamelých	slobodní, rozvedení, vdovci, vdovy	
8	dom s opatrovateľskou službou	dôchodcovia (jednotlivci a manželia)	246 postelí
9	zariadenie sociálnych služieb	deti, zdravotne postihnutí, starší ľudia	
10	chránené bývanie	dospelí s ľahkými formami postihnutia	
11	bezbariérové bývanie	určené postihnutia	7 bytov
12	zariadenie pestúnskej starostlivosti	manželia a rodiny poskytujúce náhradnú rodinnú starostlivosť	
13	byty pre mladé rodiny	vek oboch manželov do 35 rokov	60 bytov
14	Penzión dôchodcov	dôchodcovia	153 1-izb.byty 41 garzónky
15	byty pre osamelých	jednotlivci aj bezdetní manželia	
16	nájomné byty nižšieho štandardu (plocha, vybavenosť)	jednotlivci a rodiny vyst'ahovaní na základe porušovania náj. zmluvy	160 bytov
17	nájomné byty bežné	bezproblémoví nájomcovia	693 bytov
18	nájom. byty určené perspektívne na predaj nájomcom	stredne príjmové skupiny občanov, schopných postupne splatiť cenu bytu	
19	štandardné a nadštandardné byty vo vlastníctve občanov	občania s primeranou solventnosťou	

Byty vo vlastníctve mesta (Správa mestského majetku):

Rok	počet bytov
1991	7114
2001	3187
2002	1662
2003	1198
2004	1018
2005	653
2006	760

Zariadenia na ubytovanie sociálne slabších občanov – vo vlastníctve mesta**Ubytovne**

Tab. č. 13

ubytovňa	počet izieb	počet ubytovaných	z toho detí	počet ubyt./izb.
Kollárova 24	117	314	130	2,7
Coburgova 27	50	146	74	2,9
Coburgova 26-28	25	56	24	2,2
spolu	192	516	228	2,7

Údaje MÚ – odbor sociálny – údaje k 31.5.2006

Nájomné (vrátane poplatkov za elektriku a vodu):

Kollárova 24	136,77 Sk/m ² /mes.
Coburgova 27	99,80 Sk/m ² /mes
Coburgova 26-28	72,56 Sk/m ² /mes

Hospodárenie – pohľadávky :

Kolárova 24	219 216 Sk
Coburgova 27	287 827 Sk
Coburgova 26-28	1 868 480 Sk

Požiadavky na vyst'ahovanie 30 nájomcov – neplatičov

evidované žiadosti k 5.7.2006

- manželia 15 žiadostí
- ženy 17 žiadostí
- muži 17 žiadostí
- druh a družka 8 žiadostí

Mestské nájomné byty pre ubytovanie sociálne slabších obyvateľov

Tab. č. 14

miesto	počet bytov	v tom				počet izieb	kategória
		garz.	1 izb.	2 izb.	3 izb.		
Nobelova 7	6			4	2	14	I.
Golianova 3	24		8	8	8	48	I.
Halenárska	23	2	11	8	2	35	II. III. IV
Sv Mikuláša 4	12		4	8		20	II.
Rybníková 8	5			5		10	II.
Športová 15	8		5	3		11	II.
Coburgova	82	10	72			82	IV.
celkom	160	12	100	36	12	220	

Počet ubytovaných	549
priemerný počet osôb v byte	3,43
priemerný počet osôb v izbe	2,49

počet evidovaných žiadostí o ubytovanie	54
potreba riešiť bývanie pre neplatičov	5

pohľadávky v bytoch :

I. kategórie	4 644 191 Sk
II. kategórie	257 579 Sk
III. kategórie	951 Sk
IV. kategórie	3 437 769 Sk

Aktuálna potreba ubytovania pre nízkoprijemové skupiny obyvateľov (podľa údajov MÚ – odbor sociálny, september 2006) :

neplatiči a neprispôsobiví

prebiehajúce súdne spory o vypratanie bytu	58
platné rozsudky s bytovou náhradou	6
platné rozsudky bez bytovej náhrady	11
vypratanie bytov na Halenárskej a Kapitulskej	5
neplatiči z mestských ubytovní	30 *
žiadatelia o byty	54
ubytovanie v mestských ubytovniach	57
spolu	221

* nie je povinnosť bytovej náhrady, ale jedná sa väčšinou o rodiny s deťmi

Zámery :

- nebudovať nové kapacity ubytovní, ale komplexne rekonštruovať existujúce zariadenia
- zabezpečiť rotáciu nájomníkov v ubytovniach – toto ubytovanie má byť len prechodné riešenie
- bytovú situáciu nízkoprijemových obyvateľov riešiť trvale – prenájmom bytov nižšieho štandardu

Penzión dôchodcov – malometrážne byty

- Počet bytov 153 jednoizbových
41 garsóniek
- Počet ubytovaných 230 osôb
- Nájom - jednoizb. byt 1030 Sk/os./mesiac
- Služby - jednoizb. byt 1450 Sk/os./mesiac
- Nájom – garsónka 830 Sk/os./mesiac
- Služby – garsónka 1090 Sk/os./mesiac
- Priemerná obytná plocha 22,91 m²/osobu

Priemerný pohyb obyvateľov 20 osôb za rok

Súčasný stav žiadateľov 150 osôb

Vlastnícka štruktúra bytov v bytových domoch v rokoch 1991 a 2001

Tab. č. 15

vlastník bytu	1991	2001	2001 oproti 1991 v %
mesto Trnava	7 397	3 187	-43,1
bytové družstvo	7 930	10 195	28,2
osobné vlastníctvo		9 613	
podnikové a služ.byty	7 195	475	- 93,3

Obecné nájomné byty

Tab. č. 16

		stav k 31.12.2005	stav k 1.10.2006	rozdiel
počet obecných bytov	b.j.	653	760	+ 107
celková plocha bytov	m ²	35 109	41 943	+ 6 834
priemerná veľkosť bytu	m ² /byt	53,8	55,2	+ 1,4
plocha na 1 bývajúceho	m ² /osobu	16,77	20,97	+ 4,2
byty podľa počtu izieb	G+1 izb.	271	271	
	2 izb.	186	255	+ 69
	3 izb.	184	222	+ 38
	4 izb.	12	12	
počet bývajúcich celkom	osoby	2 094	2 000	- 94
počet bývajúcich podľa izbovosti bytov	G+1 izb.	646	628	- 18
	2 izb.	647	607	- 40
	3 izb.	735	699	- 36
	4 izb.	66	66	
priemerná obložnosť	osoby/byt	3,2	2,6	- 0,6
priemerný počet osôb v byte podľa izbovosti	G+1 izb.	2,4	2,3	- 0,1
	2 izb.	3,5	2,4	- 1,1
	3 izb.	4,0	3,1	- 0,9
	4 izb.	5,5	5,5	

Program rozvoja bývania mesta Trnava vyhotovil Inštitút bývania s.r.o. Bratislava na základe Zmluvy o dielo zo dňa 18. 8. 2006 medzi Mestom Trnava, Mestkým úradom v Trnave a Inštitútom bývania s.r.o., Bratislava.

Vypracovali Ing. arch. Jaroslava Zapletalová, PhD. a Ing. Magdalena Antaliková, Bratislava 31. október 2006