

Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 23. decembra 2004 č. V-1/2004, o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania ustanovuje podrobnosti o poskytovaní dotácií z kapitoly ministerstva v rámci Programu rozvoja bývania na obstarávanie nájomných bytov, odstraňovanie systémových porúch bytových domov a i.

Jednou z podmienok pre poskytnutie dotácie je i to, že má obec schválený program rozvoja bývania obce. Na základe tohto MsÚ v Trnave zabezpečil spracovanie uvedeného dokumentu u firmy Inštitút bývania, s.r.o., Bratislava. Dokument je spracovaný v zmysle platnej legislatívy podľa hore uvedeného výnosu a podľa metodického pokynu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 4/2006 z 19.5.2006 v jej nevyhnutnom rozsahu a komplexnej štruktúre tak, aby sa stal súčasťou strategických dokumentov mesta.

Dokument bol posudzovaný v zmysle Zákona SNR č. 24/06 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Program rozvoja bývania je po Pláne hospodárskeho a sociálneho rozvoja a Energetickej koncepcie mesta ďalším zo zásadných strategických dokumentov, ktorý prehľbuje a spodrobňuje Územný plán mesta a stanovuje podmienky v oblasti rozvoja bývania v strednodobom horizonte.

PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA MESTA TRNAVA obsahuje nasledovné časti:

I. ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA

I.A. Zhodnotenie stavu bytového fondu

I.A.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.

I.A.2. Veľkosť bytového fondu a jeho štruktúra

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

	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).

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.

I.B. Obyvateľstvo

I.B.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.**

I.B 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.

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

I.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 obstaráť 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 obstaráť bývanie na bytovom trhu.

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.

Na druhej strane čísla signalizujú potrebu pokračovať aj naďalej v **aktívnej sociálno-ekonomickej politike**, ktorá by pomáhala poberateľom DHM k úniku z tohto 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 vzdelávateľných, byty pre liečených drogovo závislých, byty pre telesne postihnutých, štartovacie byty pre mladé rodiny, malometrážne byty pre dôchodcov a pod. Pri riešení 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 počítat'. 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.

I.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 prevažne 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. Prevažný 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.

II. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA DO ROKU 2011 A VÝHLAD 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.

II. 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 fertílnej 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 zmeňujúceho 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.

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				
prist'ahovaní	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.

II. B. Bilancovanie potrieb bývania

II.B.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.

II.B.2. Kvantifikácia neuspokojeného dopytu v roku 2005

	2001	2005
Počet obyvateľov	70 286 osôb	68 828 osôb
Priemerná veľkosť cenzonej domácnosti	2,44 osôb	2,40 osôb
Miera spolužitia cenzonej domácnosti	1,29	1,22
Počet cenzonej domácnosti 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 cenzonej domácnosti v roku 2005:

<i>Index chceného spolužitia cenzonej domácnosti</i>	<i>1,11</i>
<i>Počet domácností pri indexe chceného spolužitia</i>	<i>25 836</i>

Počet disponibilných bytov

23 442

Neuspokojený dopyt zo spolužitia domácností

2 394 bytov

II.B.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 :

- **v ubytovniach** k polroku 2006 je evidovaných 57 žiadostí o ubytovanie 80 osôb, súčasne je potrebné z dôvodov neplatičstva z nich vystať 30 nájomcov a zabezpečiť im primerané bývanie.

- **v sociálnych 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)

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

Tieto byty okrem miest v ubytovniach sú zahrnuté do celkového počtu dopytu po bytoch – 2394.

II.B.4. Dopyt po bytoch v období 2006 - 2016

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

Predpokladáme, že veľkosť cenзовой 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 cenзовой domácnosti	2,40	2,39	2,38
počet cenзовých domácností	28 678	28 987	29 318
index spolužitia cenзовých 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 bytov (variant 1) – 4208 bytov (variant 2).

V súčasnosti je reálne a formálne (vydané stavebné povolenia) rozostavaných 1 231 bytov, ktoré by sa mali ukončiť do roku 2009. To znamená, že 35% potreby bytov do roku 2011 (vo variante 1) je pripravených na realizáciu alebo v realizácii.

Vzhľadom na špecifické disproporcie medzi potrebami a veľkostnou štruktúrou súčasného bytového fondu, vývoj štruktúry druhov cenových 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 bytov, variant 1 – 1 858 bytov, variant 2)

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 prenajímania 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 prenajímať 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 prenajímania na neziskovom základe.

II.C. Rozvojové lokality pre bytovú výstavbu (vid' príloha)

V územnom pláne mesta – aktualizácia 2004 sú vytýčené plochy pre bývanie tak, že územie nie je pre ďalší rozvoj bývania limitujúcim činiteľom.

V územnom pláne sú vyčlenené plochy pre ďalšiu výstavbu bytov, a to tak v existujúcich obytných súboroch formou intenzifikácie existujúcej zástavby, ako aj na voľných plochách zastavaného územia (plochy mimo existujúcej zástavby vytvorené rozšírením hraníc zastavaného územia) a mimo zastavaného územia. Na týchto plochách sa počíta s výstavbou:

rodinných domov	1365 b.j. z toho :	90 v intenzifikácii súčasnej zástavby 1017 na plochách vytvorených rozšírením hraníc zastavaného územia 258 mimo zastavaného územia
bytových domov	5935 b.j. z toho :	770 v intenzifikácii súčasnej zástavby 3365 na plochách vytvorených rozšírením hraníc zastavaného územia 1800 mimo zastavaného územia (Kočišské)

spolu	7300 b.j. z toho	860 v inzenifikácii súčasnej zástavby
		4382 na plochách v zastavanom území
		2058 mimo zastavaného územia

II.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 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.

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 infraštruktúry, ktoré môžu rozhodovať o prioritách.

Pre spresnenie zámerov bytovej politiky je účelné vytvoriť informačný systém permanentne aktualizovaných informácií zo všetkých oblastí, podmienujúcich 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.

Program rozvoja bývania mesta Trnava je koncepčný materiál, ktorý má odporúčajúci charakter pre samosprávu v oblasti riešenia bytovej politiky. Tento materiál musí byť permanentne aktualizovaný v súvislosti s legislatívnymi podmienkami ako aj s konkrétnou situáciou v procese ponuky a dopytu bytového trhu tak, aby bol v každom období aktuálnym materiálom pre ďalší rozvoj mesta Trnava.