



Obecný úrad Velké Kostolany

**PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA
OBCE VEĽKÉ KOSTOLANY**

September 2009

Obecný úrad Veľké Kostolany
M. R. Štefánika 800/1, 922 07 Veľké Kostolany

PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA
OBCE VEĽKÉ KOSTOLANY
2009

Spracovateľ:



ÚEOS - Komercia, a. s.

Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava, Slovenská republika

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
v oddieli: Sa, vo vložke číslo: 465/B

Obsah

	Strana
ÚVOD	4
I. Analytická časť	7
A. ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA	7
1.1 Zhodnotenie stavu bytového fondu	7
1.1.1 Kvantitatívna stránka bývania	7
1.1.2 Kvalitatívna stránka bývania	11
1.2 Intenzita výstavby, prírastky a úbytky bytového fondu	13
B. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ A PROGNOZA	16
2.1 Demografický vývoj za predchádzajúce obdobie	16
2.2 Demografická prognóza na nadchádzajúcich 10 až 15 rokov	22
C. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA	26
3.1 Ekonomické ukazovatele ovplyvňujúce podmienky bývania	26
3.2 Zhodnotenie možností financovania obecného nájomného sektora	33
II. Programová časť	35
D. RÁMCOVÉ CIELE BYTOVEJ POLITIKY NA OBDOBIE 10 - 15 ROKOV	35
4.1 Vyčíslenie súčasného nedostatku bytov	35
4.2 Východiská a kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov	36
4.3 Ciele v obnove bytového fondu na nasledujúce roky	41
4.4 Posúdenie dostupnosti pozemkov pre rozvoj bývania podľa ÚP	42
4.5 Posúdenie nárokov na výstavbu technickej infraštruktúry v lokalitách	43
4.6 Návrh lokalít určených pre bytovú výstavbu	45
E. PROGRAMOVÉ ZÁMERY ROZVOJA BÝVANIA NA OBDOBIE DO ROKU 2015	49
5.1 Možnosti výstavby nových bytov	49
5.2 Príprava lokalít pre novú bytovú výstavbu	50
5.3 Opatrenia na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom	51
5.4 Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov	52
5.5 Hlavné ciele programu rozvoja bývania	54
5.6 Zabezpečenie cieľov programu rozvoja bývania	55
F. AKTUALIZÁCIA PROGRAMU ROZVOJA BÝVANIA	55

Úvod

V poslednom čase všeobecne realizovaná **decentralizácia** vplyvu verejnej moci sa takmer vo všetkých oblastiach spoločenského, ekonomického, kultúrneho a pod. života považuje za východisko pre rýchlejší, efektívnejší rozvoj Slovenska. Platí to v primeranej miere aj v oblasti **rozvoja bývania**, keď sa ráta s tým, že samosprávy územných jednotiek na základe bezprostredného poznania aktuálnych potrieb, očakávaní obyvateľstva a konkrétnych podmienok rozvoja bývania v území svojej pôsobnosti, by mali zabezpečovať najvhodnejšie predpoklady pre tento rozvoj.

V súvislosti s potrebou „deľby práce“ pri tvorbe a aplikácii príslušných bytových stratégií, politík v rôznej úrovni správy a riadenia aj na Slovensku dochádza k reálnej, praktickej aplikácii ustanovení už niekoľko rokov platných príslušných právnych predpisov, týkajúcich sa oblasti rozvoja bývania a presadzovania štátnej bytovej politiky do praxe. Konkrétne ide o postupné zabezpečovanie a uplatňovanie potrebných rozvojových dokumentov územných jednotiek, najmä dokumentov typu **programov rozvoja bývania obcí**, v ktorých by sa mali identifikovať potreby bývania, podmienky a možnosti zlepšovania vybavenosti územia bývaním, navrhovať formy podpory, bilancovať zdroje, vytyčovať konkrétne úlohy riešenia rozvoja bývania a programovo ich zabezpečovať v konkrétnom čase a v konkrétnom priestore.

V tomto smere ide o praktické napĺňanie ustanovení zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, týkajúcich sa oblasti rozvoja bývania. V rámci § 4, ods. 3, písmeno j) sa totiž uvádza, že *"obec pri výkone samosprávy najmä: ... obstaráva a schvaľuje územno-plánovacia dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri vytváraní vhodných podmienok na bývanie v obci"*.

Potrebu, ale aj výhodnosť obstarania takýchto dokumentov zo strany miest a obcí zdôraznil Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, ktorý na citované ustanovenia zákona o obecnom zriadení nadväzuje v tom smere, že programy rozvoja bývania sa stávajú jedným z dôležitých predpokladov pre poskytnutie štátnej podpory mestám a obciam v oblasti rozvoja bývania.

V súčasnosti pre túto oblasť platný právny predpis, ktorým je Výnos MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov, podľa § 18 určuje účinnosť v aplikácii v čase aktualizovaného § 5 ods. 3 písm. e) a § 9 ods. 6, týkajúceho sa nutnosti obstarania programu rozvoja bývania obce, ako podmienky pre poskytnutie štátnej podpory obciam v oblasti rozvoja bývania v termíne od **1. januára 2010**.

So zreteľom na túto novú situáciu, keď MVRR SR bude poskytovať štátne dotácie na obstaranie nájomných bytov a na výstavbu technickej vybavenosti len za podmienky, že *"obec má schválený program rozvoja bývania"*, **obec Veľké Kostolany** rozhodla o spracovaní vlastného programu rozvoja bývania.

Program rozvoja bývania obce predstavuje východiskovú verziu dokumentu pre potreby samosprávy, ktorým sa napĺňajú ustanovenia (§ 4, ods. 3, písmeno i) zákona č. 453/2001, ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Je spracovaný na konkrétne podmienky obce Veľké Kostolany. Svojim formálnym spracovaním a obsahovým zameraním zodpovedá obsahu metodologickej príručky MVRR SR „Bytová politika na miestnej úrovni“ z roku 2001, ktorá bola určená ako pomôcka pre miestne

samosprávy pri koncipovaní a príprave dokumentov miestnej bytovej politiky a zvlášť textu „Metodického pokynu MVRR SR č. 4/2006 z 19.5.2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja“ a jeho prílohy.

V programe rozvoja bývania obce Veľké Kostolany sa pracuje s časovým horizontom do roku 2025, pričom obdobie rokov 2010 až 2015 podchyťáva vlastný program, obdobie po roku 2015 až 2025 je predmetom výhľadov.

Cieľom programu rozvoja bývania obce Veľké Kostolany je:

- analyzovať stav bývania v obci, identifikovať prednosti a nedostatky doterajšieho vývoja a to aj v širších súvislostiach bývania,
- na základe spoznaných tendencií vývoja charakteristík bývania upozorniť na rizikové oblasti rozvoja bývania v obci, predvídať vývoj rozhodujúcich faktorov, na ktoré sa viaže reprodukcia bytového fondu v obci a navrhnúť variantné potrebné a možné riešenia rozvoja bývania obyvateľstva obce,
- podľa samosprávou obce vytýčených cieľov rozvoja, v súlade so zámermi územného plánu, s prihliadnutím na predpokladaný vývoj faktorov ovplyvňujúcich rozvoj bývania a pri zohľadnení relevantných obmedzení, navrhnúť spôsob stredne a dlhodobého cieľovo - programového riešenia rozvoja rozhodujúcich oblastí bývania vo Veľkých Kostolanoch.

Pri príprave a spracovaní programu sa využívajú dostupné informácie štátnej štatistiky, hlavne najspôhlivejšie a najkomplexnejšie údaje, pochádzajúce zo sčítaní obyvateľov, domov a bytov, ako aj iné aktuálne zdroje krajskej a miestnej štatistiky a iných zisťovaní. V prípadoch existencie viacerých prameňov s rozdielnymi údajmi, týkajúcimi sa tej istej charakteristiky, spracovatelia programu rozvoja bývania používajú štatistické údaje, poskytnuté štátnou štatistikou.

Dôležitým východiskom pre program rozvoja bývania obce Veľké Kostolany je zvlášť:

- Územno-plánovacia dokumentácia obce Veľké Kostolany z roku 2008¹ a
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Veľké Kostolany pre roky 2005 - 2015².

Predpoklady o budúcom vývoji charakteristík miestneho trhu bývania vychádzajú najčastejšie zo zdôvodnene modifikovaných trendov vývoja týchto charakteristík, dosahovaných v minulých

¹ **Územný plán** obce Veľké Kostolany - Zmeny a Doplnky - 01/2008 bol spracovaný v priebehu roka 2008 v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 1/2008 zo dňa 6.2.2008, bod B/24 a odovzdaný v novembri 2008. Návrh ÚPN obce Veľké Kostolany bol spracovaný v roku 2003 a po procedurálnom prerokovaní v zmysle Stavebného zákona č. 50/1976 Zb., v znení zákona č. 237/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov, bol schválený v Obecnom zastupiteľstve uznesením č. 1/2004 zo dňa 9.2.2004. Zmena 01/2008 vychádza zo schváleného ÚPN-O a dopĺňa ho o 5 nových lokalít (1, 6, 7, 11 a 12), 7 existujúcich lokalít upravuje (2, 3, 4, 5, 8, 9 a 13) a v celom ÚPN-O rieši izolačnú zeleň (10).

ÚPN-O sa zameriava sa na komplexné riešenie rozvoja územia obce v časovom horizonte do roku 2020. Problematika rozvoja bývania je uvedená iba pomerne stručne, pričom aj v tejto oblasti sa dokument sústreďuje viac len na vytipovanie rozvojových plôch, určených na bývanie.

² Dokument **Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja** obce Veľké Kostolany 2005 - 2015 pochádza z októbra 2005. Metodika prípravy PHSR je orientovaná do dvoch oblastí - analytickej a rozvojovej. Analytická časť je prezentovaná „Situačnou analýzou“, ktorá je uvedená v prílohe. Charakterizované sú v nej rôzne sféry života obce, vrátane stručne popísanej problematiky bývania, obyvateľstva, zamestnanosti, ekonomických subjektov, infraštruktúry, životného prostredia a pod. Rozvojová oblasť je uvedená analýzou silných a slabých stránok pôsobnosti obce (medzi silnými stránkami figuruje napr. nárast počtu mladých obyvateľov po výstavbe bytovky a IBV) a pokračuje víziou obce do roku 2015, ktorá však nie je naplnená a akčným plánom na rok 2006. Rozvoj bývania sa v programe, v prioritách mesta alebo v opatreniach na ich zabezpečenie priamo nikde nenachádza.

obdobiach vrátane roku 2008, resp. sa vychádza z požadovaných cieľových stavov zadania pre spracovanie programu rozvoja bývania obce Veľké Kostolány priamo z obecného úradu.

Programy rozvoja bývania sa všeobecne majú ťažiskovo sústreďovať na problematiku výstavby nových a čiastočne na obnovu existujúcich bytov, avšak môžu nadväzne obsahovať aj celý rad iných problémov, súvisiacich s rozvojom bývania (napr. riešenie otázok iných foriem bývania vybraných skupín obyvateľstva, spolunažívania rôznych skupín obyvateľstva a pod.) alebo riešenie na bývanie nadväzujúcich otázok (infraštruktúry, dopravných vzťahov, životného prostredia, zdokonalenia lokálnych informačných systémov o bývaní a pod.). V tomto smere, popri vlastnej svojej cyklickej aktualizácii, môže byť program rozvoja bývania obce Veľké Kostolány permanentne dopĺňaný a dopracúvaný.

Samotný program rozvoja bývania pozostáva z dvoch častí - analytickej a programovej. Kapitoly **analytickej časti** zahŕňajú zhodnotenie bytového fondu po stránke kvantitatívnej a kvalitatívnej, demografický vývoj za predchádzajúce obdobie ako i prognózu do roku 2015, resp. 2025 a analýzu ekonomických podmienok rozvoja bývania. **Programová časť** rieši rámcové ciele bytovej politiky na obdobie nadväzujúcich 5 rokov, s výhľadom do roku 2020, resp. 2025 s kvantifikáciou potrieb výstavby nových bytov a obnovy bytového fondu a návrhom konkrétnych lokalít určených na výstavbu. Súčasťou je tiež určenie hlavných cieľov a východísk rozvoja bytovej výstavby v obci. Kapitoly programovej časti obsahujú aj záväzné závery, ktoré po schválení programu rozvoja bývania môžu byť hodnotiacim kritériom úspešnosti jeho plnenia.

Program rozvoja bývania obce Veľké Kostolány nadobudne definitívnu podobu na základe výsledkov príslušného schvaľovacieho procesu predkladaného návrhu programu v oblasti rozvoja bývania samosprávou obce Veľké Kostolány.

I. Analytická časť

A. ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA

1.1 Zhodnotenie stavu bytového fondu

Pre hodnotenie celkovej úrovne bývania a bytového fondu sa používa súbor rôznych ukazovateľov, ktoré vyjadrujú jej *kvantitatívnu a kvalitatívnu stránku*.

Z hľadiska dosahovania danej úrovne a stupňa rozvoja bývania, sa za hlavný **kvantitatívny ukazovateľ** úrovne bývania obecne považuje vybavenosť príslušného územia bytmi (môže ísť pritom o všetky byty alebo len o trvale obývané byty), ktoré sa vzťahujú k ich užívateľom, reprezentovaných počtom obyvateľov alebo domácností (domácnosti môžu byť bytové, hospodáriace alebo cenzové).

Kvalitatívna stránka bývania vychádza z rôznych charakteristík bytového fondu, ktoré sa hodnotia buď ako samotné, v podobe pomerných ukazovateľov alebo v podobe ukazovateľov vytvorených v kombinácii týchto charakteristík s vyššie uvádzanými obyvateľmi a domácnosťami (napr. počet osôb pripadajúcich na byt alebo na obytnú miestnosť, veľkosť podlahovej plochy bytu pripadajúca na osobu, počet domácností v byte a pod.). Kvalitatívnymi charakteristikami bytov môžu byť napr. rôzne druhy domov, v ktorých sa byty nachádzajú (byty v rodinných domoch - RD, v bytových domoch - BD alebo v ostatných budovách - OB), rôzne vlastníctvo bytov (fyzické osoby, štát, obec, bytové družstvá a pod.), rôzny právny dôvod užívania bytov (vlastné byty, byty v nájme, družstevné byty, služobné byty, domovnícke byty a pod.), rôzne „technické“ parametre, týkajúce sa napr. veľkosti bytov (obytná a podlahová plocha, počet izieb, resp. ich kombinácia), štandardu bytov (kategórie I. - IV. bytov), materiálov nosných múrov domov (tehly, kameň, panely, drevo atď.), technickej vybavenosti bytov (vodovod, plyn, kanalizácia, kúpeľne, WC, ústredné kúrenie, teplá voda, atď.) alebo veku bytov (obdobie výstavby bytov).

1.1.1 Kvantitatívna stránka bývania

Ako východisko pre hodnotenie úrovne bývania sa všeobecne využíva ukazovateľ vybavenosti obyvateľstva (alebo aj domácností) bytmi, konkrétne v podobe **počtu bytov pripadajúcich na tisíc obyvateľov**, pričom sa môže viazať na všetky existujúce byty, alebo len na byty trvale obývané. Ukazovateľ vlastne vyjadruje mieru uspokojovania obyvateľstva bývaním, vyjadrenú množstvom bytov, bez ohľadu na ich kvalitu, resp. na kvalitu bývania.

Vybavenosť obyvateľstva bytmi, ktorá prezentuje kvantitatívnu stránku bývania je na Slovensku dlhodobo závažným problémom. Podľa zahraničných skúseností sa prahová hodnota uspokojovania základných potrieb bývania pohybuje okolo hodnoty 450 trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov, pričom v mnohých krajinách Európskej únie je táto hodnota prekročená. Na Slovensku ako celku bola podľa posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2001 (ďalej aj „SODB“) vybavenosť bytmi v úrovni 310 trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov, pričom v mestách sa tento kvantifikačný štandard pohybuje okolo hodnoty 330 trvale obývaných bytov na 1000 trvale bývajúcich a v obciach nižších a najnižších veľkostných kategórií okolo 303-310 bytov na 1000 trvale bývajúcich.

Ďalším ukazovateľom kvantitatívnej úrovne bývania je ukazovateľ **počtu obyvateľov na 1 trvale obývaný byt**, ktorý vyjadruje reálnu obsadenosť bytov (bez zahrnutia neobývaných

bytov) a súvisí s veľkosťou domácností. Hodnota tohto ukazovateľa v jednotlivých kategóriách obcí (miest) vyjadruje rozdielnu úroveň bývania. Podľa SODB 2001 pripadalo v SR na 1 trvale obývaný byt 3,23 obyvateľov. Na základe dlhodobého vývoja tohto ukazovateľa možno pre potreby bývania uvažovať: - v obciach najväčších veľkostných kategórií (mestské štruktúry) s obývanosťou bytov v priemere 2,80 obyvateľa na 1 trvale obývaný byt a - v obciach nižších a najnižších veľkostných kategórií v priemere 3,10 až 3,30 obyvateľa na 1 trvale obývaný byt (kde sa premieta vplyv väčšej domácnosti, resp. vyššej miery spolužitia domácností v jednom byte).

Stav trvale obývaných domov, resp. trvale obývaných bytov a neobývaných bytov, počet trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov a počet obyvateľov na 1 trvale obývaný byt v obci Veľké Kostolány v rokoch 1970 - 1980 - 1991 - 2001 (t.j. v období SOBD) uvádza nasledujúca tabuľka:

Tabuľka 1

Domový a bytový fond	1970	1980	1991	2001
Trvale obývané domy	551	627	651	636
z toho: rodinné domy	541	611	631	619
Neobývané domy	x	x	80	108
Trvale obývané byty	669	729	718	708
Neobývané byty	x	x	80	111
Počet trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov	253	276	288	276
Počet obyvateľov na 1 trvale obývaný byt	3,95	3,62	3,47	3,63

Prameň: Sčítania obyvateľov, domov a bytov k 1.12.1970, k 1.11.1980, k 3.3.1991, k 26.5.2001

Vysvetlivky:

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

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

Neobývaný dom je dom určený na bývanie, v ktorom nebol v rozhodujúcom okamihu sčítania ani jeden trvale obývaný byt. Za neobývaný dom je považovaný aj dom s nezisteným dôvodom neobývanosti.

Byt tvorí obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom, ktoré sú usporiadané do funkčného celku s vlastným uzavretím a sú určené na trvalé bývanie.

Trvale obývaný byt je byt, v ktorom je aspoň jedna osoba prihlásená na trvalý pobyt alebo užívateľ má v ňom dočasný pobyt z dôvodu zamestnania alebo štúdia. Za trvale obývané sa považujú aj byty, ktorých užívatelia sú dočasne neprítomní, hoci aj na dlhší čas.

Neobývaný byt je taký byt, ktorý nemal v rozhodujúcom okamihu sčítania žiadneho užívateľa. Za neobývaný byt je považovaný aj byt v nevyčlenej rekreačnej chalupe a byt s nezisteným dôvodom neobývanosti.

Z tabuľky 1 vyplýva, že v období 30 rokov (1970 - 2001) došlo v obci Veľké Kostolány k nárastu trvale obývaných domov a bytov, čo sa prejavilo aj vo vzrastajúcom počte trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov, ako aj v zlepšujúcom sa koeficiente obývanosti bytov. Aj keď počet trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov stúpol z 253 v roku 1970 na 276 v roku 2001, vrátil sa v koncovom období na úroveň roku 1980, čo mohlo byť spôsobené hlavne nárastom počtu neobývaných bytov z rôznych dôvodov. Keďže obec Veľké Kostolány možno zaradiť medzi väčšie obce, ku dňu SOBD 2001 bol deficit bytov oproti štandardu zodpovedajúcemu takejto obci cca 30 bytov. Počet obyvateľov na 1 trvale obývaný byt sa v sledovanom období znížil z 3,95 na 3,63, avšak hodnota tohto ukazovateľa bola v roku 2001 v rovnakej úrovni ako v roku 1980. Tento koeficient pritom nedosahuje potrebný kvantifikačný štandard, t.j. min. 3,10-3,30 obyvateľa na 1 trvale obývaný byt.

V nasledujúcej tabuľke 2 je zachytené porovnanie domového a bytového fondu obce Veľké Kostolány s okresom Piešťany, Trnavským krajom a SR podľa posledného SODB 2001:

Tabuľka 2

Domový a bytový fond - 2001	Obec Veľké Kostolany	Okres Piešťany	Trnavský kraj	Slovenská republika
Domy spolu	744	14 106	122 867	1 034 287
Trvale obývané domy	636	11 666	104 520	862 274
v %	85,5	82,7	85,1	83,4
z toho: rodinné domy	619	10 793	98 033	792 555
v %	83,2	76,5	79,8	76,6
Neobývané domy	108	2 395	18 195	168 556
v %	14,5	17,0	14,8	16,3
Byty spolu	819	23 569	190 621	1 884 846
Trvale obývané byty	708	20 610	168 831	1 665 536
v %	86,4	87,4	88,6	88,4
z toho: v rodinných domoch	624	11 209	99 823	820 042
v %	76,2	47,6	52,4	43,5
Neobývané byty	111	2 959	21 790	219 310
v %	13,6	12,6	11,4	11,6
Počet trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov	276	322	306	310
Počet obyvateľov na 1 trvale obývaný byt	3,63	3,08	3,22	3,23

Prameň: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov k 26.5.2001

Podľa posledného SOBD z roku 2001 sa vo Veľkých Kostolanoch nachádzalo spolu 744 domov určených celkom alebo čiastočne na bývanie, z čoho bolo **trvale obývaných 636** a **neobývaných 108 domov**. Vo všetkých uvedených domoch bolo zistených spolu 819 bytov. Z nich bolo **708 trvale obývaných bytov** (ďalej aj „TOB“) a **111 bytov bolo neobývaných**. Možno skonštatovať, že podľa týchto výsledkov nebola obec Veľké Kostolany dostatočne vybavená bytmi, keď na tisíc obyvateľov pripadalo cca 276 trvale obývaných bytov, kým napr. v okrese Piešťany to bolo 322 bytov, resp. v Trnavskom kraji 306 bytov.

Z množstva trvale obývaných domov predstavovali až 97,3 % rodinné domy (619 RD), pričom v priemere pripadal na jeden trvale obývaný rodinný dom cca 1 byt, resp. naopak rodinné domy boli z 99,2 % len s jedným bytom. V trvale obývaných bytových domoch (14 BD), ktorých podiel bol 2,2 %, sa nachádzalo len 11,4 % bytov. Byty v ostatných budovách (3 OB) sú početne úplne zanedbateľné, keď dosahovali podiel iba 0,5 %.

Vychádzajúc zo zastúpenia bytov v rodinných a bytových domoch možno uviesť, že bytový fond vo Veľkých Kostolanoch reprezentujú hlavne byty v rodinných domoch, čo dáva ich celkovej zástavbe vyslovene vidiecky charakter.

Čo sa týka **vlastníckych vzťahov k domom, resp. bytom**, tak ako ich vykázalo SODB 2001, 96,4 % z trvale obývaných domov (613 domov) bolo vo vlastníctve fyzickej osoby, 0,7 % (5 domov) vo vlastníctve štátu, 2 domy boli vo vlastníctve obce, 1 dom vo vlastníctve bytového družstva a právnickej osoby, 14 domov bolo charakterizovaných ako ostatných. Z trvale obývaných bytov bolo 85,2 % (603 bytov) vo vlastnom rodinnom dome, 8,9 % (63 bytov) vo vlastníctve fyzickej osoby v bytovom dome, 0,3 % (2 byty) predstavovali družstevné byty.

V tabuľke 3 je znázornená **intenzita vývoja - rastu (poklesu) bytového fondu** (trvale obývaných domov a bytov) vo Veľkých Kostolanoch, v porovnaní s celkovým vývojom v SR medzi SODB 1970 - 1980 - 1991 - 2001:

Tabuľka 3

Ukazovateľ	1970	1980	1991	2001
Obec Veľké Kostolány počet domov	551	627	651	636
počet bytov	669	729	718	708
prírastok/úbytok bytov	x	60	-11	-10
reťazový index vývoja	100,0	109,0	98,5	98,6
SR počet domov	815 896	869 839	864 357	862 274
počet bytov	1 150 148	1 413 932	1 617 828	1 665 536
prírastok/úbytok bytov	x	263 784	203 896	47 708
reťazový index vývoja	100,0	122,9	114,4	102,9

Prameň: Sčítania obyvateľov, domov a bytov k 1.12.1970, k 1.11.1980, k 3.3.1991, k 26.5.2001

Z dlhodobejšieho prehľadu o vývoji počtu trvale obývaných domov a bytov za celú SR možno vidieť, že počty trvale obývaných domov po období ich najväčšieho rastu v rokoch 1970 až 1980 zaznamenali postupný početný pokles, čo svedčí o vyšších úbytkoch domov, ako ich prírastkov výstavbou nových. Toto konštatovanie možno doplniť porovnaním vývoja počtu trvale obývaných bytov, ktoré neustále rástli, čo znamená, že v úbytkoch išlo o úbytky najmä rodinných domov.

V obci Veľké Kostolány bol zaznamenaný prírastok trvale obývaných bytov len v rokoch 1970 až 1980, v rokoch 1991 - 2001 došlo k poklesu týchto bytov, i keď počet trvale obývaných domov ešte v roku 1991 vzrástol. O roku 1980 sa pritom počet bytov v bytových domoch nemenil, stavali sa len byty v rodinných domoch. Je nakoniec predpoklad, že pod takýto celkový vývoj sa podpísal hlavne nárast počtu neobývaných domov a bytov.

V SODB 2001 sa zistilo, že sa v obci Veľké Kostolány nachádzalo celkovo 111 neobývaných bytov, čo predstavovalo 13,6 % z celkového bytového fondu. Tento podiel je vyšší oproti podielu, ktorý sa dosahuje za Slovensko (11,6 %). Z týchto bytov išlo vo väčšine o byty v rodinných domoch, iba 2 neobývané byty sa nachádzali v ostatných budovách. V roku 2001 oproti SODB v roku 1991 vzrástol počet neobývaných bytov o 38,8 %, t.j. 33 bytov.

Z pohľadu dôvodov, prečo byty neboli obývané možno skonštatovať, že v podmienkach obce Veľké Kostolány všeobecne najväčší podiel mal „iný, či nezistený dôvod“ a to až vo viac ako v polovici prípadov (59 bytov). Ďalšie dôvody neobývanosti boli - určený na rekreáciu (22 bytov), uvoľnený na prestavbu (10), nespôsobilý na bývanie (9), v pozostalostnom alebo súdnom konaní (6), z dôvodu zmeny užívateľa (4), po kolaudácii (1).

Okrem „klasického“ bývania v bytoch, o čom sa hovorilo aj vyššie, sa značná pozornosť venuje aj otázkam bývania v tzv. **alternatívnych podobách** pre:

- osamostatňujúcich sa mladých ľudí (študentov, mladých slobodných pracovníkov, ale často už aj začínajúce mladé rodiny) v podobe internátov, domovov, slobodární,
- skupiny seniorov, ktorí po odchode detí z domácností si hľadajú primeranejšie bývanie nielen v menších bytoch, ale vo zvlášť organizovanej sieti penziónov, domovov,
- skupiny občanov so zvláštnym sociálnym postavením ako sú napr. slobodné matky, deti opúšťajúce detské domovy, občania po výkone trestu, neprispôsobiví, bezdomovci a pod.

Obec Veľké Kostolány vzhľadom na svoj charakter nateraz žiadnym takýmto zariadením nedisponuje, do budúcnosti však je predpoklad, že by sa táto problematika mohla riešiť napr. výstavbou domu sociálnych služieb pre seniorov.

1.1.2 Kvalitatívna stránka bývania

Najdôležitejšími charakteristikami pre zhodnotenie kvalitatívnej stránky fondu bývania sú vekovosť, kategórie a veľkosti bytov (podľa počtu miestností a obytnej plochy) a ich materiálové riešenie.

Veková štruktúra bytov vo fonde je dôležitá jednak z hľadiska posúdenia štandardu bývania (tento sa vo veľkej miere viaže na obdobie výstavby), jednak z hľadiska posúdenia potrieb reprodukcie, údržby a opráv bytov. Z tohto pohľadu bolo vo Veľkých Kostoľanoch postavených cca 60 % bytov pred rokom 1970, resp. až takmer 80 % pred rokom 1980. Priemerný vek bytového fondu je 38 rokov (za SR ako celok je tiež priemerný vek bytového fondu 38 rokov).

V tabuľke 4 je zachytená veková štruktúra trvale obývaných bytov v obci Veľké Kostoľany podľa druhu budovy - SODB 2001:

Tabuľka 4

Obdobia	Pred 1899 a nezistené	1900 - 1919	1920 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2001	Spolu
Trvale obývané byty spolu	32	21	62	308	139	86	60	708
z toho: v rodinných domoch	31	21	52	279	101	80	60	624
v bytových domoch	0	0	9	28	38	6	0	81
ostatné	1	0	1	1	0	0	0	3

Prameň: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov k 26.5.2001

Štandard bývania, vyjadrený **kategóriami bytov** je podľa sčítania obyvateľov, domov a bytov 2001 vo Veľkých Kostoľanoch pod priemerom, ktorý bol dosiahnutý za SR ako celok. Bytov I. kategórie bolo 72,7 %, II. kategórie 12,3 %, III. kategórie 2,4 % a IV. kategórie 12,6 %. Tieto podiely sú priaznivejšie u bytov v bytových domoch, kde podiel bytov I. kategórie predstavoval 96,3 %.

V tabuľke 5 je uvedená štruktúra trvale obývaných bytov podľa kategórií bytov v obci Veľké Kostoľany - SODB 2001:

Tabuľka 5

Kategórie bytov	Spolu	v %	z toho v:					
			RD	%	BD	%	OB	%
Počty bytov	708	100,0	624	88,1	81	11,4	3	0,5
z toho I. kategórie	515	100,0	437	84,9	78	15,1	0	0,0
II. kategórie	87	100,0	84	96,6	2	2,3	1	1,1
III. kategórie	17	100,0	17	100,0	0	0,0	0	0,0
IV. kategórie	89	100,0	86	96,6	1	1,1	2	2,3

Prameň: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov k 26.5.2001

Podľa ukazovateľa **izbovosti**, z bytov vo Veľkých Kostoľanoch podielovo najpočetnejšie boli zastúpené trojizbové byty - 31,9 % (226 bytov), za nimi nasledovali päť a viac izbové byty s podielom 24,2 % (171), štvorizbové s podielom 22,2 % (157) a dvojizbové byty s podielom 18,5 % (131). Najmenší podiel zastupovali jednoizbové byty - 3,2 % (23 bytov).

Trojizbové byty predstavovali najvyšší podiel tak v rodinných ako aj v bytových domoch. V bytových domoch činili trojizbové byty 56,8 % a v rodinných domov 28,7 %.

Kvalitatívnu úroveň bývania ďalej charakterizujú **nasledovné ukazovatele**:

- obytne miestnosti - počet obytných miestností na 1 trvale obývaný byt,
- obytne miestnosti - počet bývajúcich osôb na 1 obytnú miestnosť,

- plošný ukazovateľ bytu - m² obytnej, resp. celkovej plochy na 1 trvale obývaný byt, (v súčasnosti v mestách plošný štandard bytov dosahuje hodnotu v priemere cca 43,4 m² obytnej plochy na 1 TOB),
- plošný ukazovateľ bytu - m² obytnej, resp. celkovej plochy na 1 bývajúcu osobu (v súčasnosti v mestách cca 14,0 m² na 1 osobu).

Podľa posledného SODB 2001 bol v obci Veľké Kostolány priemerný počet obytných miestností na 1 trvale obývaný byt - 3,57, počet osôb na 1 obytnú miestnosť - 1,02, priemerný počet m² obytnej plochy na 1 trvale obývaný byt - 62,0 m² a priemerný počet m² obytnej plochy na 1 osobu - 17,1 m².

Štruktúra bytového fondu podľa obytných miestností a veľkosti plochy v obci Veľké Kostolány SODB 2001

Tabuľka 6

Ukazovateľ	Spolu	z toho v:		
		RD	BD	OB
Počet trvale obývaných bytov	708	624	81	3
Počet osôb na 1 TOB	3,63	3,65	3,54	2,00
Obytné miestnosti	2 527	2 290	228	9
Počet obytných miestností na 1 TOB	3,57	3,67	2,81	3,00
Počet osôb na 1 obytnú miestnosť	1,02	0,99	1,26	0,67
Obytná plocha (tis. m ²)	43 907	40 272	3 478	157
- m ² obytnej plochy na 1 TOB	62,0	64,5	42,9	52,3
- m ² obytnej plochy na 1 osobu	17,1	17,7	12,1	26,2
Celková plocha (tis. m ²)	72 028	66 777	5 035	216
- m ² celkovej plochy na 1 TOB	101,7	107,0	62,2	72,0

Prameň: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov k 26.5.2001

Z hľadiska priemernej plošnej veľkosti a tiež obytných miestností v obci Veľké Kostolány, v porovnaní s väčšími územnými jednotkami možno skonštatovať, že obec dosiahla vyššie úrovne sledovaných parametrov oproti priemeru za Trnavský kraj i SR. Za SR ako celok predstavovali m² obytnej plochy na 1 TOB - 56,1 m² (59,9 m² Trnavský kraj), m² celkovej plochy na 1 TOB - 83,9 m² (90,2 m² Trnavský kraj) a počet obytných miestností na 1 TOB bol v SR v úrovni 3,21 (3,35 Trnavský kraj). Vyššia plošnosť bytov vo Veľkých Kostolánoch bola jednoznačne dosiahnutá absolútnou prevahou bytov v rodinných domoch.

Z pohľadu materiálového riešenia nosných múrov bytového fondu posudzovaného ako celok, prevládali vo Veľkých Kostolánoch tehlové domy - 82,3 % (583 bytov); v rámci celej SR boli tiež najpočetnejšie zastúpené byty z tehál. Ďalej to boli nepálené tehly - 10,5 % (74 bytov) a ostatné a nezistené 7,2 % (51 bytov).

Čo sa týka **technického vybavenia** trvale obývaných bytov, možno považovať situáciu v bytovom fonde obce Veľké Kostolány vo väčšine ukazovateľov za vcelku uspokojivú. Plyn zavedený zo siete malo v obci 88,6 % trvale obývaných bytov, čo je hodnota vyššia ako bol celoslovenský priemer. Vodovod v byte malo 93,1 % trvale obývaných bytov, čo je tiež hodnota, ktorá takmer zodpovedá priemeru za Slovensko (94,7 %). V období sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2001 nebola v obci prípojka na kanalizačnú sieť, 85,6 % trvale obývaných bytov disponovalo vlastným septikom (žumpou). Oproti priemeru za SR (82,3 %) ústredné kúrenie diaľkové alebo lokálne malo v obci 64,8 % trvale obývaných bytov, 14,0 % predstavovalo etážové kúrenie a rovnako 14,0 % kúrenie v kachliach.

Trvale obývané byty a ich technické vybavenie podľa druhu domu - obec Veľké Kostol'any, SR

Tabuľka 7

Ukazovateľ	Veľké Kostol'any		Slovenská republika	
	Spolu	% z fondu	Spolu	% z fondu
Plyn zavedený zo siete	627	88,6	1 245 417	74,8
Vodovod v byte	659	93,1	1 577 562	94,7
Kanalizácia do verejnej siete	0	0,0	1 003 581	60,3
Septik (žumpa)	606	85,6	534 183	32,1
Ústredné kúrenie (diaľkové a lokálne spolu)	459	64,8	1 370 778	82,3
Etážové kúrenie	99	14,0	99 590	6,0
Kachle	99	14,0	162 356	9,7
Kúpeľňa alebo sprchovací kút	623	88,0	1 546 023	92,8
Splachovací záchod v byte	582	82,2	1 464 422	87,9

Prameň: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov k 26.5.2001

Celkovo sa podľa SODB 2001 po kvalitatívnej stránke bytový fond vo Veľkých Kostol'anoch, v porovnaní s priemerom za SR, nachádzal v relatívne dobrej situácii. Potrebne je ale uviesť, že napr. až 61,4 % rodinných domov bolo postavených pred rokom 1970 (resp. 16,7 % pred rokom 1945), „iba“ 70,0 % rodinných domov bolo zaradených do I. kategórie a 13,8 % rodinných domov bolo v IV. kategórii. Plošnosť bytov (m² obytnej a celkovej plochy na 1 trvale obývaný byt, či na 1 osobu) v obci však na druhej strane predstihli hodnoty vykazované za Slovenskú republiku ako celok.

1.2 Intenzita výstavby, prírastky a úbytky bytového fondu

Oblasť výstavby nových bytov (začaté, rozostavané, dokončené byty, úbytky bytov a pod.) v úrovni obcí, miest pred rokom 1996 nebola štátnou štatistikou dostatočne sledovaná, resp. vykazovaná. Neboli, ale ani dodnes nie vždy sú presne sledované skutočne začínané a rozostavané byty a nevierohodné sú najmä údaje vykazované v rámci úbytkov bytov.

Dokončené nové byty, úbytky bytov a stav obývaných i neobývaných bytov (k 31.12.) - obec Veľké Kostol'any

Tabuľka 8

Počet všetkých bytov	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Dokončené byty spolu	8	9	4	30	22	6	11	4	5	8
Úbytky	0	1	2	1	0	3	2	6	4	4
Čistý prírastok	8	8	2	29	22	3	9	-2	1	4
Stav bytov k 31.12. spolu	822	830	832^{*)}	861	883	886	895	893	894	898

Prameň: Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2009

^{*)} - Podľa sčítania obyvateľov, domov a bytov k 21.5.2001 bolo vo Veľkých Kostol'anoch 819 všetkých bytov.

Od posledného sčítania obyvateľov domov a bytov v roku 2001 bolo v obci Veľké Kostol'any dokončených 90 bytov a zároveň bol zaznamenaný úbytok 22 bytov. Z 90 dokončených bytov bolo 57 v rodinných domoch a 33 v bytových domoch. Z hľadiska vlastníckych foriem bytov sa dokončovali v obci počas sledovaného obdobia prevažne byty súkromné, iba v roku 2002 a 2003 bolo dokončených spolu 33 bytov, ktoré sú v obecnom vlastníctve. Sú to nateraz jediné byty, ktoré má obec vo svojom vlastníctve. V roku 2008 bola zároveň začatá výstavba ďalších 18 obecných nájomných bytov. Bližšie charakteristiky o nových bytoch sú uvedené v tabuľke 9.

Nové byty v obci Veľké Kostolany

Tabuľka 9

Počty bytov	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Dokončené a z toho:	8	9	4	30	22	6	11	4	5	8
- v rodinných domoch	8	9	4	9	10	6	11	4	5	8
- v bytových domoch	0	0	0	22	12	0	0	0	0	0
Druh vlastníctva										
- obecné	0	0	0	21	12	0	0	0	0	0
- družstevné	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- súkromné	8	9	4	9	10	6	11	4	5	8
- iné	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Pramene: Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2009

Štvrťročné výkazy o začatých, rozostavaných a dokončených bytoch 2003-2008 (Inv 3 - 04), ŠÚ SR

Z hľadiska charakterizovania, či posudzovania „kvality“ dokončených bytov v obci Veľké Kostolany bola v rokoch 2003 - 2008 situácia nasledovná:

Tabuľka 10

Ukazovateľ	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Dokončené byty spolu a z toho:	22	6	11	4	5	8
- 1 izbové a garsónky	1	0	1	0	0	0
- 2 izbové	9	0	1	0	0	0
- 3 izbové	7	3	3	1	1	1
- 4 izbové	2	2	4	1	4	6
- 5 a viac izbové	3	1	2	2	0	1
Obytná plocha/byt (m ² /byt)	67,4	83,0	91,5	75,3	80,0	82,9
Celková plocha/byt (m ² /byt)	111,9	147,2	170,4	124,3	118,8	145,1
Počet obytných miestností/byt	2,9	3,7	3,5	4,3	3,8	4,0

Prameň: Štvrťročné výkazy o začatých, rozostavaných a dokončených bytoch 2003-2008 (Inv 3 - 04), ŠÚ SR

Pri porovnaní s priemerom dosahovaných ukazovateľov za celý fond trvale obývaných bytov v obci z roku 2001 (obytná plocha na 1 TOB bola 62,0 m², celková plocha na 1 TOB 101,7 m², počet obytných miestností na byt 3,57) možno usúdiť, že novostavané byty v značnej miere prispievajú k ďalšiemu pozitívnemu vývoju kvalitatívnej úrovne bytového fondu vo Veľkých Kostolanoch.

Informácia o stave bytového fondu v obci, ktorý je „východiskom“ pre odporúčania ďalšieho rozvoja bývania, z dôvodu, že od posledného sčítania domov a bytov uplynulo už viac rokov a treba ho aktualizovať, sa môže pri určitom zjednodušení získať len bilanciou štatistických prírastkov a úbytkov bytov. Údaje o východisku, prírastkoch a úbytkoch, aby sa takto zistil prehľad o reálnom stave v reprodukcii bytového fondu, musia byť však objektívne. Ako sme už uviedli skôr, nie všetky informácie za obec vôbec existujú, resp. o „reálnosti“ niektorých z nich, najmä za úbytky bytov, existujú určité pochybnosti. Nie je možné napr. určiť, či ide o úbytky z trvale obývaných bytov alebo neobývaných bytov.

Krátkodobý odhad reálneho stavu v rozvoji bytového fondu vo Veľkých Kostolanoch môže potom vychádzať z počtu trvale obývaných bytov v obci, zisteného v roku 2001, z podchytených prírastkov bytov (dokončené byty) a z predpokladaných reálnych úbytkov bytov v obci za roky 2001 až 2008. Počty dokončených bytov, spolu so začínajúcimi a rozostavanými bytmi, s rozlíšením na byty v rodinných a v bytových a iných domoch, uvádza nasledujúca tabuľka 11.

Počet začatých, rozostavaných a dokončených bytov vo Veľkých Kostol'anoch podľa druhu domu

Tabuľka 11

Počty bytov	2003	2004	2005	2006	2007	2008	1Q/2009
Začaté byty spolu, z toho:	11	11	15	5	8	29	7
- v rodinných domoch	11	11	15	5	8	11	0
- v bytových domoch	0	0	0	0	0	18	0
v tom: obecné nájomné byty	0	0	0	0	0	18	0
Dokončené byty spolu, z toho:	22	6	11	4	8	8	1
- v rodinných domoch	10	6	11	4	5	8	1
- v bytových domoch	12	0	0	0	0	0	0
v tom: obecné nájomné byty	12	0	0	0	0	0	0
Rozostavané byty spolu (ku koncu obdobia), z toho:	25	30	36	37	40	61	65
- v rodinných domoch	25	30	36	37	40	43	47
- v bytových domoch	0	0	0	0	0	18	18
v tom: obecné nájomné byty	0	0	0	0	0	18	18

Prameň: Štvrťročné výkazy o začatých, rozostavaných a dokončených bytoch 2003-2008 (Inv 3 - 04), ŠÚ SR

Podľa daných údajov bolo v obci k 31.12.2008 štatisticky evidovaných 898 všetkých bytov. Nie je však možné posúdiť, koľko z týchto bytov je neobývaných. Ak zoberieme do úvahy, že k 31.12.2001 bolo v obci štatisticky vykázaných 832 bytov, z nich mohlo byť cca 111 neobývaných bytov, potom teoreticky pri prírastku 90 bytov (úbytok 22 v rokoch 2001 - 2008 predpokladáme, že bol z neobývaných bytov) mohlo ísť o cca 798 trvale obývaných bytov ku koncu roka 2008. Celkovo neobývané byty z roku 2001 sa však čiastočne mohli vrátiť do trvale obývaného bytového fondu, keď 4 byty boli neobývané z dôvodu zmeny užívateľa, 10 bytov bolo uvoľnených na prestavbu, 1 byt bol po kolaudácii, 6 bytov v pozostalostnom alebo súdnom konaní a 22 bytov určených na rekreáciu. Podľa SODB 2001 bolo z neobývaných bytov 22 určených na rekreáciu (domov bolo na rekreáciu určených 23), podľa regionálnej štatistiky však od roku 2001 nebol ako rekreačná chata definovaný žiaden byt, len jeden byt bol charakterizovaný ako záhradná chata. Spolu zhruba 20 bytov mohlo potenciálne rozšíriť trvale obývaný bytový fond v obci. Kvalifikovane sa pritom nemožno vyjadriť k neobývaným bytom z iného alebo nezisteného dôvodu, ktorých bolo k 26.5.2001 evidovaných 59.

Vzhľadom na to, že v súčasnosti sa považujú štatisticky vykazované úbytky bytov oproti minulosti za „o niečo pravdivejšie“, na podmienky obce Veľké Kostolany by sa mohlo rátať ročne s reálnym čistým úbytkom cca 2 byty, a to do roku 2015. Neskôr v horizonte do roku 2025 by sa úbytky mohli znížiť na 1 byt ročne.

Za predpokladu dokončenia okolo 26 bytov a úbytku cca 2 bytov v roku 2009, základňu fondu trvale obývaných bytov ku koncu roka 2009, od ktorej by sa mal odraziť program rozvoja bývania obce Veľké Kostolany na najbližších 6 rokov (2010 až 2015), by potom mohlo odvodené tvoriť **822 až 842 bytov**.

Štatistické sledovanie procesu reprodukcie bytového fondu v úrovni obce v minulosti neposkytovalo dostatok informácií a ani v súčasnosti nie je k dispozícii úplne homogénny pohľad na stav fondu bytov, na počty skutočne začatých, dokončovaných a rozostavaných bytov, ako aj na ich kvalitatívne charakteristiky. Oblasť úbytkov bytov z fondu trvale obývaných bytov je podchytená len veľmi čiastkovo. V neposlednom rade absolútne nie je možné podchytiť mimo sčítania obyvateľov, domov a bytov stav neobývaných bytov, preto v období medzi sčítaniami je ho možné len odhadovať.

B. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ A PROGNÓZA

2.1 Demografický vývoj za predchádzajúce obdobie

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

Čo sa týka **počtu a štruktúry trvale bývajúcich obyvateľov** v obci Veľké Kostolany, jeho dlhodobjší vývoj, okrem roku 2008, podľa SODB bol nasledovný:

Tabuľka 12

Ukazovateľ	1961	1970	1980	1991	2001	2008
Obyvateľstvo spolu, z toho:	2 804	2 643	2 645	2 494	2 580	2 708
- muži	x	x	x	1 235	1 279	1 348
- ženy	x	x	x	1 259	1 301	1 360

Pramene: Sčítania obyvateľov, domov a bytov k 1.12.1970, k 1.11.1980, k 3.3.1991, k 26.5.2001
Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2009

Z tabuľky vyplýva, že počet obyvateľov obce sa medzi sčítaniami 1961 - 1991 znížil o 11,1 %, t.j. o 310 osôb. V období 1991 - 2001 už počet obyvateľov rástol, a to o 3,4 %, t.j. 86 osôb. Ku koncu roka 2008 sa počet obyvateľov v porovnaní s rokom 2001 zvýšil o 5,0 % (128 osôb), ale stále sa nevrátil ani na úroveň spred takmer päťdesiatych rokov. Podrobnejšie stav obyvateľstva za posledné roky a jeho pohyby uvádza tabuľka 13.

Počty (stredný stav k 1.7., počet k 31.12.) trvale bývajúceho obyvateľstva a jeho pohyby - obec Veľké Kostolany

Tabuľka 13

Ukazovateľ	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Obyvatelia k 1.7.	2 575	2 585	2 575	2 599	2 644	2 655	2 673	2 692	2 690	2 693
z toho: - muži	1 265	1 274	1 275	1 283	1 304	1 317	1 331	1 337	1 337	1 340
- ženy	1 310	1 311	1 300	1 316	1 340	1 338	1 342	1 355	1 353	1 353
Obyvatelia k 31.12	2 580	2 586	2 569	2 612	2 642	2 658	2 681	2 678	2 685	2 708
Index - predch. obdobie=100	x	100,2	99,3	101,7	101,1	100,6	100,9	99,9	100,3	100,9
z toho: - muži	1 271	1 285	1 268	1 286	1 305	1 320	1 339	1 331	1 333	1 348
- ženy	1 309	1 301	1 301	1 326	1 337	1 338	1 342	1 347	1 352	1 360
Narodení	44	29	27	22	29	24	37	26	28	26
Zomrelí	27	33	37	29	24	24	24	36	33	26
Prirodzené zmeny	17	-4	-10	-7	5	0	13	-10	-5	0
Priťahovaní	35	43	29	64	58	43	43	35	56	58
Vystaňovaní	22	33	31	14	33	27	33	28	44	35
Migračné zmeny	13	10	-2	50	25	16	10	7	12	23
- z toho: saldo zahranič. migrácie	0	1	2	1	1	0	1	2	0	0
Celkové zmeny	30	6	-12	43	30	16	23	-3	7	23

Pramen: Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2009

Na celkový stav a pohyb obyvateľov v obci Veľké Kostolany pôsobili jednak **prirodzené zmeny**, ktoré vyplývajú z pôrodnosti a úmrtnosti obyvateľov, ale i **migračné zmeny**, t.j. prisaňovaní a vystaňovaní. Celkové medziročné zmeny počtu obyvateľov boli od roku 1999 kladné, s výnimkou rokov 2001 a 2006, keď sa počet obyvateľov znížil o 12, resp. o 3 osoby.

Počet mužov a žien je dlhodobo skoro zhodný, miernu prevahu však majú ženy, keď sa ich podiel pohybuje v rovine cca 50,2 - 50,7 %.

Od posledného SODB 2001 do konca roka 2008 sa v obci Veľké Kostolány narodilo 219 detí a v rovnakom období zomrelo 313 osôb. Zaznamenaný tak bol prirodzený úbytok 14 obyvateľov.

Natalitu (pôrodnosť) vo Veľkých Kostolánoch možno v posledných rokoch považovať za pomerne stabilnú, avšak vzhľadom na "nástup" silnejších ročníkov do reprodukčne najplodnejšieho veku 25 až 34 ročných obyvateľov, pôrodnosť v obci (podobne ale ako aj v rámci celej SR) nemožno považovať za adekvátnu.

Veková štruktúra obyvateľov obce Veľké Kostolány podľa SODB 2001

Tabuľka 14

Vek	Rok 2001		
	Muži	Ženy	Spolu
0-4	90	78	168
5-9	79	91	170
10-14	95	81	176
15-19	99	94	193
20-24	110	112	222
25-29	130	115	245
30-34	85	75	160
35-39	78	83	161
40-44	104	88	192
45-49	78	85	163
50-54	91	71	162
55-59	62	54	116
60-64	53	60	113
65-69	47	66	113
70-74	34	53	87
75-79	23	38	61
80-84	9	25	34
85 a viac	12	28	40
nezistený vek	0	4	4
Spolu	1 279	1 301	2 580

Prameň: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov k 26.5.2001

Celkovo k tabuľke 14, ktorá odzrkadľuje vekovú štruktúru obyvateľstva obce v roku 2001, možno odvodit' dve rozvojové reprodukčné "vlny" v pôrodnosti. Prvú vyššiu, tzv. normalizačnú tvoria priemerné počty 222 obyvateľov ročníkov 20 až 24 ročných osôb, resp. 245 obyvateľov ročníkov 25 až 29, druhú nižšiu s priemerom cca 192 obyvateľov, zase obyvratelia ročníkov 40-44 ročných.

Mortalita (úmrtnosť) s určitými výkyvmi zaznamenávala vyššiu úroveň ako pôrodnosť, aj keď by sa skôr predpokladala mierne klesajúca tendencia, ako logicky dôsledok rastúceho priemerného veku obyvateľstva. Vyššia pôrodnosť ako úmrtnosť bola zaznamenaná len v rokoch 2003 a 2005, nulový prirodzený prírastok bol evidovaný v rokoch 2004 a 2008.

Ak by sme chceli charakterizovať celkový vývoj stavu obyvateľov obce Veľké Kostolány za posledných desať rokov, v **prirodzených zmenách** po roku 1999 dochádzalo k absolútnym úbytkom obyvateľov, keď rast bol evidovaný len v roku 1999 (+ 17 osôb), 2003 (+ 5 osôb) a v roku 2005 (+ 13 osôb).

Z hľadiska stavu a vekovej štruktúry obyvateľstva a ich vplyvu na rozvoj bývania dôležitou skutočnosťou v podmienkach obce Veľké Kostolany je, že v súčasnosti by mali vrcholiť *nároky na nové byty* v súvislosti s osamostatňovaním sa mladých ľudí s bydliskom v obci a vznikom nových domácností vlny 20-24, resp. 29 ročných.

Inak obyvateľstvo obce Veľké Kostolany svojim priemerným vekom možno zaradiť medzi „mladšie“, nakoľko jeho dosahované hodnoty v poslednom období sú nižšie, ako priemerné hodnoty za SR spolu (v roku 2007 priemerný vek obyvateľov Veľké Kostolany 37,03 rokov; SR 38,00 rokov).

Priemerný vek a index starnutia obyvateľov obce Veľké Kostolany

Tabuľka 15

Ukazovateľ	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Priemerný vek spolu	36,11	36,26	36,30	36,27	36,37	36,60	36,76	36,83	37,03
- muži	34,58	34,81	34,91	34,95	35,08	35,34	35,66	35,74	35,97
- ženy	37,59	37,69	37,65	37,55	37,63	37,93	37,85	37,91	38,09
Index starnutia spolu	99,22	100,20	96,3	97,13	97,31	100,39	100,98	103,27	106,46
- muži	69,96	70,88	68,36	68,58	69,88	69,96	73,46	74,39	77,31
- ženy	130,0	131,30	124,03	125,67	124,52	132,66	129,72	132,51	135,12

Prameň: Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2009

Vysvetlivky:

Priemerný vek je vážený aritmetický priemer počtu rokov, ktoré prežili príslušníci danej populácie do daného okamihu. Ide o priemerný vek žijúcich obyvateľov.

Index starnutia vyjadruje počet osôb vo veku 65 a viac rokov pripadajúcich na 100 osôb vo veku 0 -14 rokov.

V **migračných pohyboch**, vykazovaných v absolútnych počtoch prísťahovaných a vystťahovaných osôb podľa regionálnej štatistiky pracoviska ŠÚ SR v Trnave (pozri tabuľka 13), sa prejavuje určité kolísanie počtu týchto osôb. Celkové migračné pohyby obyvateľstva v uplynulých desiatich rokoch zaznamenali s výnimkou roku 2001 kladné saldá, čím sa pozitívne podpísali na celkových zmenách v stave obyvateľstva, vedúcich k absolútnemu rastu počtu obyvateľov vo Veľkých Kostolanoch. Zahraničná migrácia bola naposledy zaznamenaná v roku 2006 v počte dvoch osôb, znamená to, že na stav obyvateľstva nemá žiadny vplyv.

Celkové zmeny, vďaka významnejším migračným prírastkom obyvateľstva ako boli v posledných rokoch prirodzené úbytky, krátkodobu konvergujú k **miernemu rastu stavu obyvateľstva obce**. Dlhodobejšie, ak sa nevyvinie dostatočná motivácia príchodu migrantov, nevylučuje sa aj možnosť absolútneho poklesu počtu obyvateľov.

Popri celkových stavoch, prirodzených a migračných zmenách u obyvateľstva atď., z hľadiska bezprostredných väzieb na rozvoj bývania, na veľkosť potrieb bytov, zásadný vplyv má proces tvorby, zániku a z toho vyplývajúceho **celkového počtu domácností obce**. Vplyvy na zmeny v počte domácností v obci môžu byť rôzne. Za hlavný faktor týchto zmien možno označiť vývoj v „rodinnom správaní sa“ obyvateľstva, prejavujúceho sa v uprednostňovaní menšieho počtu detí, v odkladaní sobášov a najmä pôrodov do vyššieho veku, v preferencii menej početných domácností, krajne jednočlenných domácností, atď.

Významnou skutočnosťou pre vznik a zánik domácností, v značnej miere predurčujúcich kvantitatívnu stránku rozvoja bývania, z uvedeného pohľadu môže byť napr. **vývoj sobášnosti a rozvodovosti** (tabuľka 16). Tendencie obdobia rokov 2001 až 2008 naznačujú, že po období vyššieho počtu sobášov v rokoch 2004-2006 sa ich počet vrátil v rokoch 2007-

2008 na úroveň roka 2001, keď sa uskutočnilo 10 sobášov. Rozvodovosť má naopak v posledných troch rokoch stúpajúcu tendenciu.

Počty sobášov a rozvodov - obec Veľké Kostolány

Tabuľka 16

Počty	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Sobášov	17	12	10	13	14	17	16	15	10	10
Rozvodov	0	3	2	4	0	1	2	5	5	4

Prameň: Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2009

Z pohľadu osamostatňovania sa dospelých obyvateľov obce čím ďalej, tým menej na rozvoj bývania môžu byť však naviazané vyššie uvádzané charakteristiky, pretože obecne narastá počet domácností jednotlivcov a zároveň na váhu naberá aj inštitúcia spolužitia bez sobášov, čím dochádza k zmene „bázy“ pre registráciu rozvodov. Aj preto by bolo potrebné pri modelovaní väzieb „obyvateľstvo - domácnosti - bývanie“ brať viac na zreteľ situáciu vo vývoji vekovej štruktúry obyvateľstva a „nedovybavenosť“ obce bytmi.

Podľa vekového rozvrstvenia obyvateľov obce (tabuľka 14), ak zoberieme do úvahy, že ide o údaje z roku 2001, budú teraz nastupovať silné ročníky vtedy 15-19 ročných ale i 20-24 ročných, ktoré sú z hľadiska obstarania si bývania v najbližších rokoch najaktuálnejšie, preto by v žiadnom prípade nemalo dochádzať k poklesu v existujúcej intenzite výstavby nových bytov.

Vzhľadom na možný rozvoj migrácie, na čiastočnú stabilizáciu pôrodnosti, na predlžovanie veku obyvateľstva a tým na vývoj ich úmrtnosti, na odhadované úbytky bytov a iné skutočnosti, sa prechodne môžu roztvárať nožnice medzi teoreticky očakávanou potrebou ubytovania nových domácností a pravdepodobným prirodzeným uvoľňovaním bytov (v dôsledku zániku existujúcich, napr. jednočlenných domácností seniorov a pod.). Vo vzťahu potrieb a možností bývania ako vidieť pôsobia pomerne zložité multifaktorové väzby, ktoré v praktickom živote je lepšie nahradiť zjednodušujúcimi závislosťami. V prípade väzieb obyvateľstvo - bývanie takýmto zjednodušením môže byť včlenenie kategórie „domácnosti“ do tohto vzťahu.

Okrem základných údajov o obyvateľstve, z pohľadu ich väzieb na bývanie, je teda dôležitejším fenoménom spôsob ich zoskupovania do určitých „kolektívov“ obývajúcich byt, ktoré sa označujú ako **domácnosti**. Pritom je možné rozlišovať rôzne druhy domácností - bytová domácnosť, spoločne hospodáriaca domácnosť, cenzová domácnosť.

Pre účely tejto analýzy a nadväzne aj v etape zostavenia programu rozvoja bývania obce Veľké Kostolány, sa použijú v rozhodujúcej miere len domácnosti označované ako **cenzové domácnosti**, ktoré tvoria osoby, spoločne bývajúce v jednom byte na základe ich rodinných alebo iných vzťahov v rámci jednej hospodáriacej domácnosti. Dôvodom prečo sa bude pracovať práve s týmto druhom domácnosti je, že sa predpokladá, že práve cenzová domácnosť je základnou jednotkou, ktorá by teoreticky v ideálnom prípade mala bývať v samostatnom byte a teda od predpokladaného počtu tohto druhu domácností by sa mali odvíjať predstavy o celkových potrebách bytového fondu, resp. o potrebách výstavby nových bytov.

Aká bola situácia v stave a vývoji cenzových domácností vo Veľkých Kostolánoch, môžu veľmi dobre dokumentovať opakovane vykonávané sčítania obyvateľov domov a bytov.

Vývoj počtu cenзовých domácností - obec Veľké Kostolány

Tabuľka 17

Ukazovateľ	1970	1980	1991	2001
Počet cenзовých domácností	777	854	863	955
Index - predch. obdobie=100	100,0	109,9	101,2	110,7

Prameň: Sčítania obyvateľov, domov a bytov k 1.12.1970, k 1.11.1980, k 3.3.1991, k 26.5.2001

Počet cenзовých domácností, tvorených bývajúcim obyvateľstvom v rámci obce Veľké Kostolány, sa vyvíjal v čase pomalšími tempami, keď sa ich počet v priebehu tridsiatich rokov (1970 - 2001) zvýšil takmer iba o 22 % (za SR ako celok sa počet domácností v danom období zvýšil o 57,6 %). Tempá vzniku nových cenзовých domácností v obci však v celom období predbiehali vývoj počtu obyvateľov. Napr. v období medzi rokmi 1970 a 1980 domácnosti rástli indexom 109,9, kým počet obyvateľov sa v podstate nezmenil. Tento fenomén sa prehĺbil aj v období 1991 - 2001, keď počet obyvateľov vzrástol indexom 103,4 a počet domácností indexom 110,7.

Ak sa konštatuje, že v obci Veľké Kostolány došlo v rokoch 1991 až 2001 k významnejšiemu nárastu počtu domácností oproti rastu obyvateľov, je potrebné poznamenať, že z nich najviac štatisticky rástli domácnosti jednotlivcov, keď ich počet za dané obdobie vzrástol o 35,3 %.

Cenzové domácnosti podľa počtu osôb (SODB 2001) - obec Veľké Kostolány

Tabuľka 18

Cenzové domácnosti	Cenzové domácnosti s počtom členov						
	1	2	3	4	5	6 a viac	Spolu
Úplné cenзовé domácnosti spolu, z toho:	0	164	114	184	101	28	591
- bez závislých detí	0	164	54	36	20	2	276
- so závislými deťmi	0	0	60	148	81	26	315
Neúplné cenзовé domácnosti spolu, z toho:	0	59	23	8	0	0	90
- bez závislých detí	0	35	10	1	0	0	46
- so závislými deťmi	0	24	13	7	0	0	44
Viacčlenné nerodinné cenзовé domácnosti	0	2	0	0	0	0	2
Jednotlivci, z toho:	272	0	0	0	0	0	272
- vo vlastnom byte	157	0	0	0	0	0	157
- v inom byte	114	0	0	0	0	0	114
- podnájomníci	1	0	0	0	0	0	1
Cenzové domácnosti spolu	272	225	137	192	101	28	955

Prameň: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov k 26.5.2001

V percentuálnom vyjadrení najväčšie zastúpenie 28,5 % mali v roku 2001 domácnosti jednotlivcov, potom nasledovali dvojčlenné domácnosti - 23,6 %, štvorčlenné domácnosti - 20,1 %, trojčlenné domácnosti - 14,3 %, päťčlenné domácnosti - 10,6 % a nakoniec šesť a viacčlenné domácnosti - 2,9 %.

Vývoj priemernej veľkosti cenзовých domácností v obci Veľké Kostolány v rokoch 1970 - 1980 - 1991 - 2001 je zachytený v tabuľke 19.

Vývoj priemernej veľkosti cenzovej domácnosti - obec Veľké Kostolany

Tabuľka 19

Roky	1970	1980	1991	2001
Počet osôb/cenzová domácnosť	3,40	3,10	2,88	2,70
Index - predch. obdobie=100	100,0	91,2	92,9	94,1

Prameň: Sčítania obyvateľov, domov a bytov k 1.12.1970, k 1.11.1980, k 3.3.1991, k 26.5.2001

Ak by sme chceli komentovať tento vývoj, celkovo v priebehu tridsiatich rokov došlo k poklesu počtu osôb, tvoriacich priemernú cenzovú domácnosť o 0,69 osoby, pričom tento pokles bol najväčší medzi rokmi 1970 a 1980.

Pri porovnaní priemeru dosahovanej veľkosti cenzovej domácnosti za SR, hodnoty z rokov 1980 - 1991 - 2001 za obec Veľké Kostolany sú v podstate v úrovni slovenského priemeru (3,01 - 2,87 - 2,61), hoci pokles za obec bol trochu miernejší. Zmenšovanie sa priemeru v počte členov domácností v našich podmienkach nie je typické však len pre obdobie „liberalizácie“ života po roku 1989, ale prejavuje sa ako celkový „svetový“ trend, zvlášť vo vyspelých krajinách a veľmi pravdepodobne sa Slovensko, či aj obec Veľké Kostolany nevyhne ďalšiemu zmenšovaniu sa cenzových domácností.

Pokles priemernej veľkosti cenzových domácností a nárast ich počtu pri neprimeranom raste počtu bytov, v ktorých domácnosti trvale bývajú, vedie ku zhoršovaniu podmienok bývania domácností - dochádza k „zahusťovaniu“ bytov domácnosťami. Ak v jednom byte „spolunažíva“ viacero cenzových domácností, efektívne vedený rozvoj bývania by mal zabezpečovať postupné znižovanie počtu takto „spolu“ bývajúcich domácností, postupné obsadzovanie bytov znižujúcim sa počtom domácností.

O situácii v stave a vývoji miery využívania bytov domácnosťami, hodnotenej ukazovateľom obsadenosti bytov cenzovými domácnosťami a podieloch cenzových domácností bez samostatného bývania vo Veľkých Kostolanoch, s porovnaním aj so situáciou v rámci SR, informuje nasledujúca tabuľka 20.

Vývoj obsadenosti bytov a miery nesamostatného bývania cenzových domácností podľa SODB - obec Veľké Kostolany, SR

Tabuľka 20

Ukazovateľ	Obec Veľké Kostolany					Slovenská republika				
	1961	1970	1980	1991	2001	1961	1970	1980	1991	2001
Počet cenzových domácností/byt	-	1,16	1,17	1,20	1,35	1,20	1,17	1,17	1,13	1,22
Podiel cenzových domácností bez samostatného bývania	-	13,9	14,6	16,8	25,9	16,6	14,0	14,5	11,5	17,8

Prameň: Sčítania obyvateľov, domov a bytov k 1.12.1970, k 1.11.1980, k 3.3.1991, k 26.5.2001

Pri rozbere problematiky miery využívania bytového fondu, vyjadrenej ukazovateľom obsadenosti bytov cenzovými domácnosťami, situáciu vo Veľkých Kostolanoch možno hodnotiť ako nie priaznivo sa vyvíjajúcu, či dokonca zhoršujúcu sa, keď relatívne priaznivý vývoj v počte cenzových domácností na byt z rokov 1970 až 1980 bol už v období rokov 1980 až 1991 vystriedaný miernym „zahusťovaním“ bytov cenzovými domácnosťami, s výrazným zhoršením situácie v nasledujúcom desaťročí. Tento jav sa však zaznamenal nielen vo Veľkých Kostolanoch, ale aj v rámci celej SR.

Z uvedeného plynúci dosť negatívny vývoj narastania počtu domácnosťami prehustených bytov i podielu cenzových domácností bez samostatného bývania však nie je možné ponechať bez povšimnutia, naopak je potrebné vytvoriť všetky predpoklady preto, aby sa situácia začala vracaať aspoň napr. do obdobia pred rokom 1991.

2.2 Demografická prognóza na nadchádzajúcich 10 až 15 rokov

V prognóze vývoja počtu obyvateľov obce Veľké Kostolány je možné vychádzať z viacerých predpokladov demografického správania sa obyvateľstva. Ak by sa vychádzalo len z historických trendov vývoja počtu obyvateľov z posledných rokov (napr. obdobie 2001 - 2008) a zvlášť sa prijala skutočnosť vo vývoji pozitívnej migrácie obyvateľstva (prevažujúceho počtu prisťahovaných nad vystáňovanými), potom by sa do ďalšieho obdobia pri lineárnom vyjadrení vývoja mohlo počítať s pokračujúcim rastom počtu obyvateľov, napr. do roku 2020 celkovo na počet 2 860 obyvateľov. Takýto vývoj možno nazvať ako **"progresívny"** variant predpokladaného vývoja počtu obyvateľov obce, pričom je potrebné upozorniť, že v tomto stave sa uvažuje aj s mierne zvyšujúcim sa rastom pôrodnosti, t.j. určitým prirodzeným prírastkom obyvateľov (napriek tomu, že počas obdobia, z ktorého sa vychádzalo 2001 - 2008 nebol zaznamenaný rast počtu obyvateľov prirodzeným spôsobom, naopak úmrtnosť bola vyššia - celkovo bolo 219 narodených a 233 zomrelých).

Iný budúci vývoj počtu obyvateľstva možno odvodiť z prognóz vývoja počtu obyvateľov, ktoré spracovalo za Slovensko a jeho regionálnu štruktúru v úrovni krajov i okresov SR Výskumné demografické centrum (VDC) Infostatu Bratislava v roku 2008. Celkovo tieto prognózy sú aj pri ich stredných variantoch pomerne optimistické, keď sa pri prognózovaní prirodzeného prírastku vychádzalo napr. z rastúcej úhrnnej plodnosti, z pokračujúceho predlžovania sa strednej dĺžky života obyvateľov pri narodení a pri migračnom salde sa počíta so značným rastom prisťahovaných obyvateľov. Za okres Piešťany sa však na druhej strane dlhodobo neuvažuje s prirodzeným prírastkom obyvateľov, napr. v roku 2025 je prognózovaný prirodzený úbytok cca 221 obyvateľov. Pri rešpektovaní tendencií vývoja stavu obyvateľov okresu Piešťany s ich priemetom do stavu vývoja počtu obyvateľov obce Veľké Kostolány, prostredníctvom predpokladania mierne rastúceho podielu obyvateľov obce z obyvateľov okresu (ako to uvádza tabuľka 21), sa dospelo k celkovému nárastu v stave obyvateľov, napr. v roku 2020 na stav 2 813 osôb. Tento variant vývoja počtu obyvateľov obce Veľké Kostolány možno označiť ako **„neutrálny“**.

Prognóza vývoja počtu obyvateľov obce Veľké Kostolány - neutrálny variant

Tabuľka 21

Počet obyvateľov	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2010	2015	2020	2025
Okres Piešťany	63 928	63 927	63 847	63 964	64 019	64 020	64 066	64 207	64 352	64 512	64 673	64 788
Obec Veľké Kostolány	2 569	2 612	2 642	2 658	2 681	2 678	2 685	2 708	2 740	2 768	2 813	2 850
Podiel obce z okresu	4,02	4,09	4,14	4,16	4,19	4,18	4,19	4,22	4,24	4,28	4,35	4,40

Pramene: Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2009

Stav a pohyb obyvateľstva v SR, krajoch a okresoch 2001-2008, ŠÚ SR

Prognóza vývoja obyvateľstva - okres Piešťany, VDC 2008

Ďalší variant vývoja počtu obyvateľov obce Veľké Kostolány možno získať, ak sa zoberie do úvahy dlhotrvajúci negatívny stav v prirodzenom pohybe obyvateľstva (v posledných rokoch sa zaznamenával prevažujúci počet zomrelých osôb ako narodených) a postupne sa môže očakávať aj zmiernenie počtu prírastkov migrantov, ktorý bol v ostatných rokoch jediným zdrojom zvýšenia počtu obyvateľov v obci. Prejavom by potom mohla byť určitá stagnácia, resp. nižší rast počtu obyvateľov. Takýto variant predpokladaného vývoja počtu obyvateľov mesta môžeme nazvať ako **"degresívny"**.

Stav vo vývoji počtu obyvateľov obce Veľké Kostolány za všetky tri varianty prognózy uvádza tabuľka 22, spolu s priebehom tohto vývoja na nasledujúcom grafe.

Varianty vývoja obyvateľov - obec Veľké Kostoľany

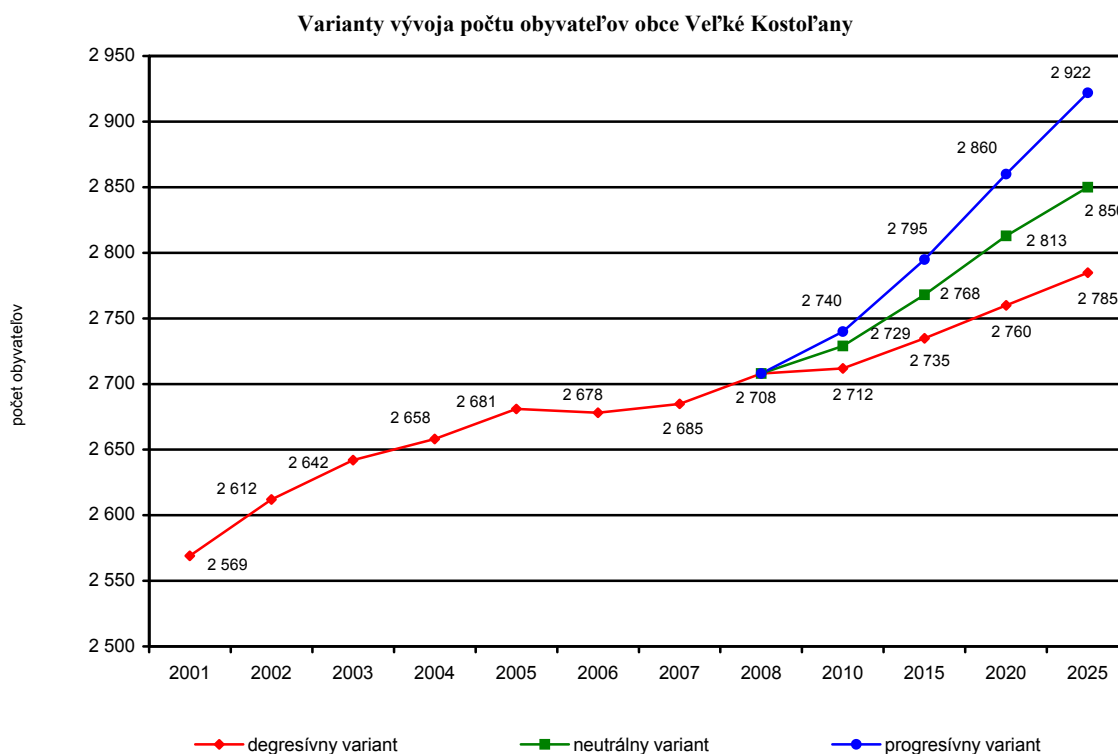
Tabuľka 22

Počet obyvateľov	2001	2005	2008	2010	2015	2020	2025
Variant regresívny	2 569	2 681	2 708	2 712	2 735	2 760	2 785
Index - predch. obdobie=100	x	104,4	101,0	100,1	100,8	100,9	100,9
Variant neutrálny	2 569	2 681	2 708	2 729	2 768	2 813	2 850
Index - predch. obdobie=100	x	104,4	101,0	100,8	101,4	101,6	101,3
Variant progresívny	2 569	2 681	2 708	2 740	2 795	2 860	2 922
Index - predch. obdobie=100	x	104,4	101,0	101,2	102,0	102,3	102,2

Pramene: Skutočnosť 2001, 2005, 2008 - Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2009
Prognóza 2010 - 2025 - vlastné prepočty

Z celkového počtu obyvateľov v obci by sa vo všetkých variantoch mohol podiel žien pohybovať v rozmedzí 50,3 až 51,0 %.

Graf 1



Obecne na vývoj počtu obyvateľov môžu mať priaznivejší vplyv migračné zmeny³, ktoré takmer jednoznačne dá sa povedať, že v rozhodujúcej miere závisia od podmienok, aké sa vytvoria v oblasti prístupu k práci ale predovšetkým k bytom.

Výsledné stavy obyvateľstva mesta by sa takto do roku 2025 mohli vyvíjať v priestore medzi **2 785 až 2 922 obyvateľov**, s rozpätím optimistického a pesimistického početného stavu obyvateľstva v obci okolo 137 obyvateľov.

³ Problém vývoja salda migrácie samozrejme môže v konečnom dôsledku cieľovo významne ovplyvniť aj samospráva obce vytváraním najmä priaznivých podmienok pre výstavbu nových bytov tak, aby sa nielen stabilizovali v obci existujúce domácnosti, aby sa zabránilo prípadnému odchodu miestneho obyvateľstva (najmä toho, ktoré žije v bytoch s dvoj a viac cenzovými domácnosťami), ale naopak, aby sa umožnil príliv migrantov z iných regiónov, obcí Slovenska, či zo zahraničia.

Významnými faktormi v rozvoji bývania z pohľadu demografie je však nielen pôrodnosť, mortalita a migračné vplyvy, ale aj tendencie vzniku a zániku rôzneho druhu domácností, ktoré zase môžu byť ovplyvnené takými činiteľmi, ako sú:

- uzatváranie manželstiev, ktoré reálne v podmienkach Veľkých Kostolian pre obyvateľov obce v posledných rokoch zaznamenáva dočasne určitý pokles, avšak s možnosťou aj postupného rastu v období dorastania početne silnejších ročníkov do veku sobášenia sa,
- vytváranie domácností nesobášených partnerov,
- vznik, formovanie sa úplných a neúplných rodín, s predpokladaným nárastom podielu neúplných rodín,
- rozvodovosť, ktorá má v posledných troch rokoch mierne stúpajúcu tendenciu,
- akcelerácia temp vzniku jednočlenných domácností mladých (odkladanie sobášov, zvyšovanie počtu domácností mladých jedincov),
- spomaľovanie zániku existujúcich jednočlenných domácností všeobecne, z nich zvlášť seniorov,
- zotrvávanie (odchod) vznikajúcich cenзовých domácností v obci vďaka zlepšujúcim (zhoršujúcim) sa podmienkam možnosti získania bývania, atď.

Z tohto pohľadu usudzujeme, pri zvážení prv uvedených prognóz vývoja počtu obyvateľov obce Veľké Kostolany a nadväzných faktorov, ovplyvňujúcich počet domácností, zvlášť pri zohľadnení skutočnosti, že priemerná censová domácnosť by sa v roku 2025 mohla pohybovať na úrovni cca 2,51 osoby s hodnotami v medziobdobí 2005 až 2025 tak, ako je to znázornené na ďalej uvádzanom grafe.

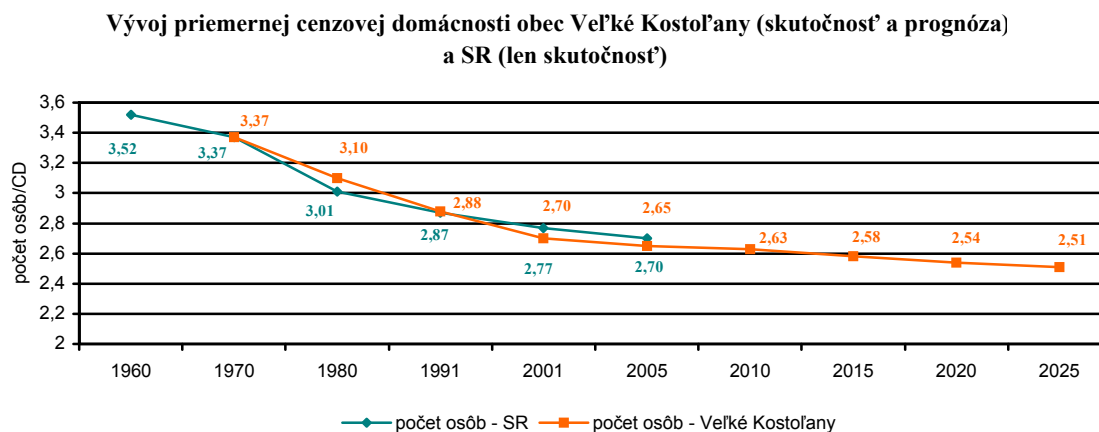
Potom **počet cenзовých domácností** v obci Veľké Kostolany by sa celkovo mohol vyvíjať nasledovne:

Tabuľka 23

Počet cenзовých domácností	2001	2005	2010	2015	2020	2025
Variant degresívny	955	1 012	1 031	1 060	1 087	1 110
Index - predch. obdobie=100	x	106,0	101,9	102,8	102,5	102,1
Variant neutrálny	955	1 012	1 038	1 073	1 107	1 135
Index - predch. obdobie=100	x	106,0	102,6	103,3	103,3	102,5
Variant progresívny	955	1 012	1 042	1 083	1 126	1 156
Index - predch. obdobie=100	x	106,0	103,0	103,9	103,9	102,8

Pramene: Skutočnosť 2001 - Sčítanie obyvateľov, domov a bytov k 26.5.2001
Rok 2005, prognóza 2010 - 2025 - vlastné prepočty

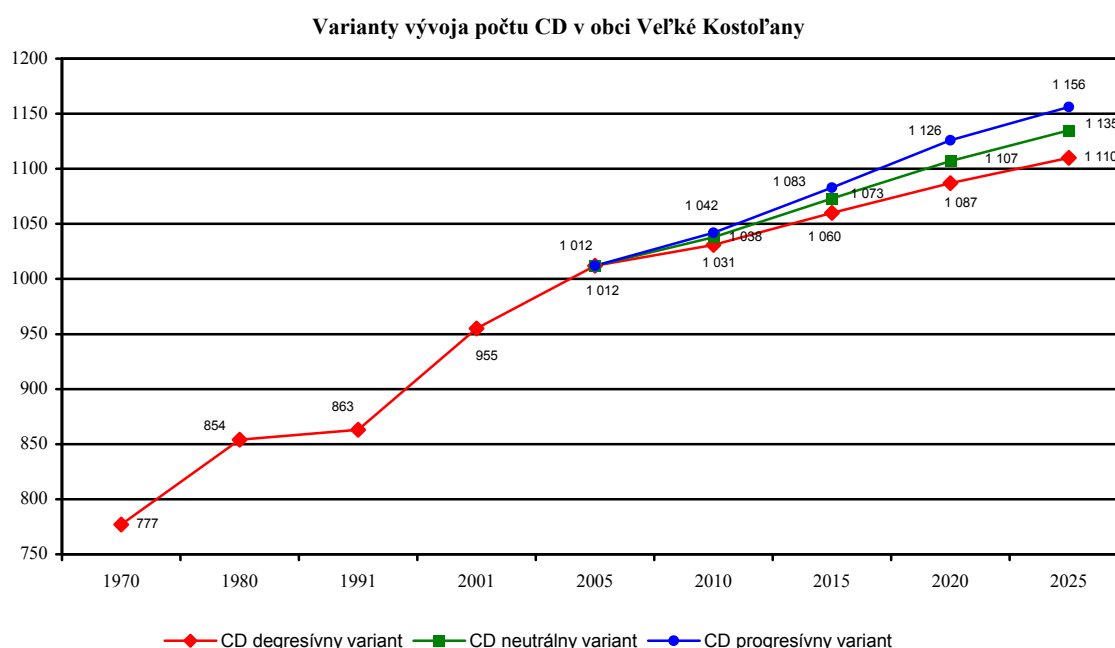
Graf 2



Pokles priemernej veľkosti cenovej domácnosti v obci Veľké Kostolany po roku 2001, ale najmä v období po roku 2015, zohľadňuje svojim spomaľujúcim sa „tempom“ skutočnosť, že slabšie ročníky obyvateľov mesta nebudú už vytvárať taký priestor na vznik nových domácností, ako tomu bolo v predchádzajúcom období a bude dochádzať aj v určitej konsolidácii pomerov v tvorbe nových domácností.

Východiskovo pre rozvoj bývania, pri variantnej budúcnosti v stave domácností, pre ktoré by bolo potrebné obec Veľké Kostolany vybaviť bytmi, by sa mali od roku 2010 brať do úvahy nasledujúce počty cenových domácností (CD):

Graf 3



Početné stavy obyvateľov vo Veľkých Kostolanoch vo výhľade do roku 2025, vzhľadom na prirodzené a migračné pohyby, by sa mohli v prípade „neutrálneho“ variantu prognózy ich vývoja dostať na úroveň 2 850 osôb, čo je počet o cca 142 osôb vyšší ako v roku 2008. Pri pesimistickom variante (degresívny variant) sa stav v počte obyvateľov v koncovom roku 2025 dostáva na úroveň celkovo 2 785 osôb (+ 77 osôb), resp. pri optimistickom pohľade by mohlo dôjsť k vyššiemu nárastu počtu obyvateľov mesta na 2 922 osôb (+ 214 osôb). Za pravdepodobnejší variant pokladáme „progresívny“ variant.

Počty cenových domácností pri pokračujúcom poklese priemernej veľkosti cenovej domácnosti, vzhľadom na pokles pôrodnosti, s väzbou aj na prechod kulminácie silných ročníkov obyvateľstva obce vo veku vytvárania si vlastných domácností, na predpokladanú ustálenejšiu migráciu a pod., budú naďalej rásť, avšak nižšími tempami. Predpokladá sa, že oproti roku 2005, použitého ako východisko, do roku 2025 by mohol vzrásť počet cenových domácností v obci o 98 až 144 domácností.

C. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA

3.1 Ekonomické ukazovatele ovplyvňujúce podmienky bývania

V rozvoji bývania v každom regióne, obci, jednu z najvýznamnejších úloh zohráva **možnosť uplatnenia sa domáceho, ale aj migrujúceho obyvateľstva na ich trhoch práce**. Skutočnosť potreby určitej rovnováhy medzi trhom bývania a trhom práce na lokálnej úrovni je ešte aktuálnejšia v čase, keď sa vytvoril veľký „európsky“ priestor pre vysokú mobilitu kapitálu, tovarov a zvlášť pracovnej sily.

Z aspektu ekonomických podmienok rozvoja bývania je podstatné všimnúť si ukazovatele, ktoré môžu rozvoj bývania ovplyvňovať. Ako východisko pre posúdenie väzby „trhu práce“ na „trh bývania“, môžu okrem iného charakterizovať také informácie ako:

- potenciál obyvateľstva z pohľadu predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku vo vekovej štruktúre obyvateľstva a z pohľadu zastúpenia ekonomicky aktívneho obyvateľstva,
- skutočný stav v zamestnanosti napr. cez počty existujúcich pracovných miest, s prípadným doplnením o počty uchádzačov o prácu (nezamestnaných), počty voľných pracovných miest a pod.

Charakteristiky ekonomickej aktivity obyvateľstva - obec Veľké Kostolany

Tabuľka 24

Ukazovateľ	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Predproduktívny vek	588	514	522	520	511	509	489	480	x
Podiel v %	23,6	19,9	20,0	19,7	19,2	19,0	18,3	17,9	x
Produktívny vek	1 384	1 564	1 583	1 616	1 634	1 658	1 684	1 694	x
Podiel v %	55,5	60,0	60,6	61,2	61,5	61,8	62,9	63,1	x
Poproduktívny vek	522	502	507	506	513	514	505	511	x
Podiel v %	20,9	19,5	19,4	19,2	19,3	19,2	18,9	19,0	x
Počet obyvateľov spolu	2 494	2 580	2 612	2 642	2 658	2 681	2 678	2 685	2 708
Podiely spolu - %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Pramene: Roky 1991 a 2001 - Sčítanie obyvateľov, domov a bytov k 3.3.1991, k 26.5.2001

Roky 2002 až 2007 - Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2009

Vysvetlivky:

Za *ekonomicky aktívne obyvateľstvo* sa považujú osoby, ktoré sú v pracovnom, členskom, služobnom alebo v obchodnom pomere k nejakej organizácii, družstvu, súkromnej osobe alebo inému právnomu subjektu, zamestnávateľia, pomáhajúci, osoby samostatne činné, a to bez ohľadu na dĺžku pracovného úväzku. Medzi ekonomicky aktívnych patria aj osoby vo väzbe a vo výkone trestu odňatia slobody - pokiaľ trval ich pracovný pomer, ženy na materskej (rodičovskej) dovolenke, ak trvá ich pracovný pomer a nezamestnaní.

Do obyvateľstva v *predproduktívnom veku* sú zaradené osoby vo veku do 14 rokov.

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

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

Z hľadiska potenciálu pracovnej sily vo Veľkých Kostolanoch došlo v období 1991 až 2001 hlavne k priaznivému vývoju rastu podielu osôb v produktívnom veku, čo potenciálne vyvoláva jednak zvýšené nároky na vytváranie nových pracovných miest a jednak zvýšený záujem o nové bývanie. S klesajúcim počtom narodených v danom období sa pritom značne znížil podiel obyvateľstva v predproduktívnom veku. Po roku 2001 si podiel obyvateľstva v produktívnom veku udržiava každoročne rastúcu úroveň zo 60,6 % v roku 2002 na 63,1 % v roku 2007. Podiel obyvateľstva v predproduktívnom veku od roku 2002 permanentne klesá, podiel obyvateľov v poproduktívnom veku si naopak zachováva stabilnú úroveň, keď sa pohyboval v rozmedzí od 18,9 % do 19,4 % (505 až 514 osôb).

Porovnanie predproduktívneho, produktívneho a poproduktívneho veku obyvateľov obce Veľké Kostolany, okresu Piešťany, Trnavského kraja a SR k 31.12.2007 zobrazuje nasledovná tabuľka:

Tabuľka 25

Veková skupina	Obec Veľké Kostolany	Okres Piešťany	Trnavský kraj	Slovenská republika
Predproduktívny vek	17,9	13,3	14,4	15,7
Produktívny vek	63,1	63,3	65,0	64,1
Poproduktívny vek	19,0	23,3	20,5	20,2
Spolu	100,0	100,0	100,0	100,0

Pramene: Vekové zloženie obyvateľstva Slovenskej republiky 2007, ŠÚ SR, september 2008
Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2009

Z predchádzajúcej tabuľky je zrejmé, že z pohľadu obyvateľstva v produktívnom veku je zastúpenie obyvateľov obce vcelku priaznivé, hlavne vo vzťahu k okresu. Obec však v porovnaní s okresnými, krajskými i republikovými priemernými hodnotami má vyšší podiel detskej zložky, čo je z pohľadu ďalšieho rozmachu ekonomickej aktivity obyvateľstva pozitívne.

Ekonomickú aktivitu obyvateľstva v obci Veľké Kostolany v rokoch 1970 až 2001 zachytáva nasledujúca tabuľka:

Tabuľka 26

Ukazovateľ	1970	1980	1991	2001
Ekonomicky aktívne obyvateľstvo spolu	1 164	1 308	1 196	1 262
v %	44,1	49,5	48,0	48,9

Pramene: Sčítania obyvateľov, domov a bytov k 1.12.1970, k 1.11.1980, k 3.3.1991, k 26.5.2001

Dôležitým faktorom rozvoja bývania všeobecne je **mera pracovnej aktivity obyvateľov**, ktorá sa v poslednej uvedenej dekáde v obci zvýšila po poklese v roku 1991. Rast ekonomickej aktivity obyvateľstva vytvára priaznivejšie podmienky pre akumuláciu zdrojov obyvateľstva, okrem iného, aj na obstarávanie si bývania. Podrobnejšie údaje z tejto oblasti za obec v ďalšom období neexistujú. Disponujeme len informáciou o počtoch nezamestnaných osôb, resp. ešte presnejšie len o „uchádzačoch o zamestnanie“⁴. Miera nezamestnanosti, disponibilné voľné pracovné miesta a iné ukazovatele sa sledujú totiž len v úrovni okresov, krajov a celej SR. Z ďalej uvedených tabuliek jednoznačne vyplýva, že v období do roku 2007 dochádzalo k poklesu tak počtu uchádzačov o zamestnanie v úrovni obce Veľké Kostolany ako aj v nezamestnanosti v rámci okresu Piešťany.

Ukazovatele nezamestnanosti (stav k 31.12.), výpočet podielu z evidovanej nezamestnanosti

Tabuľka 27

Ukazovateľ	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Uchádzači o zamestnanie (UoZ fyzický stav) obec Veľké Kostolany	178	167	166	162	131	101	98	79	72	57
z toho: ženy	68	65	61	66	60	54	55	42	45	34
Podiel UoZ vo Veľkých Kostolanoch z okresu Piešťany (%)	-	-	4,7	5,4	5,3	4,5	5,5	5,6	5,8	2,4
Miera nezamestnanosti (%) za okres Piešťany	-	-	11,0	9,4	8,3	7,8	5,5	4,3	3,7	4,2

Pramene: Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny - pracovisko Piešťany; www.upsvar.sk
Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2009

⁴ Situácia na trhu práce je podrobnejšie identifikovateľná len v tomto ukazovateli, pretože napr. hlásenie o počte voľných miest sa vykonáva podľa miesta registrácie poskytovateľa práce a nie napr. podľa skutočnej lokality výskytu práce.

Výnimku z tohto pozitívneho vývoja predstavuje len posledný uvádzaný rok 2008, v ktorom sa už prejavujú dôsledky svetovej finančnej a hospodárskej krízy. Kým za Veľké Kostolany v tomto roku počet evidovaných uchádzačov o zamestnanie síce klesol o 15 osôb, za okres Piešťany sa zvýšil o 1 172 na 2 411 osôb (rast o 95 %). Uvádzané dopady na zamestnanosť by mohol potvrdiť vývoj počtu osôb uchádzajúcich sa o zamestnanie v obci Veľké Kostolany, ktorý sa negatívnejšie vyvíjal už v priebehu posledných mesiacov roka 2008, čo sa výrazne prehlbilo v prvých mesiacoch roku 2009.

Počet uchádzačov o zamestnanie v roku 2008, 2009 (ku koncu príslušného mesiaca) v obci Veľké Kostolany

Tabuľka 28

Rok	2008												2009				
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	I.	II.	III.	IV.	V.
Počet	69	64	60	55	54	50	49	56	58	53	55	61	71	76	87	104	102

Prameň: Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny - pracovisko Piešťany

Stabilizáciu zamestnanosti v obci Veľké Kostolany, resp. návrat k trajektóriám predchádzajúcich období, z hľadiska dlhodobého výhľadu podmienok dôležitých pre rozvoj bývania, považujeme v tomto čase za neuzatvorenú.

Iným prejavom potenciálneho rastu zdrojov obyvateľstva na uspokojovanie, úhradu svojich potrieb, vrátane rozvoja bývania, je vývoj **priemerných miezd**. Tento podľa štatistiky za okres Piešťany, Trnavský kraj a SR, spolu s prehľadom vývoja evidenčného počtu zamestnancov je uvedený v tabuľke 29.

Ukazovatele zamestnanosti a priemernej mesačnej mzdy - okres Piešťany, Trnavský kraj a SR

Tabuľka 29

Ukazovateľ	2005	2006	2007	2008
Okres Piešťany				
Evidenčný počet zamestnancov k 31.12.	14 360	15 652	15 736	14 598
Priemerná mesačná mzda	16 322 Sk/541,79 €	17 968 Sk/596,43€	19 362 Sk/642,70 €	21 456 Sk/712,21 €
Trnavský kraj				
Evidenčný počet zamestnancov k 31.12.	106 291	127 790	132 536	131 393
Priemerná mesačná mzda	17 120 Sk/568,28 €	19 188 Sk/636,92 €	20 927 Sk/694,65 €	22 730 Sk/754,50 €
Slovenská republika				
Evidenčný počet zamestnancov k 31.12.	1 243 932	1 275 816	1 295 010	1 299 966
Priemerná mesačná mzda	18 383 Sk/610,20 €	20 279 Sk/673,14 €	21 945 Sk/728,44 €	23 900 Sk/793,33 €

Prameň: Zamestnanci a mzdové prostriedky v hospodárstve SR, krajoch a okresoch 2005 - 2008, ŠÚ SR, 2006 - 2009

Vývoj priemernej mzdy sa sleduje len od úrovne okresov vyššie, takže za obec nie je možné zistiť počty zamestnancov ani mzdové relácie. Od pozitívneho vývoja v oblasti zlepšovania sa podmienok zamestnania, mzdových otázok v okrese Piešťany, či Trnavskom kraji, v rámci ktorého časť obyvateľov Veľkých Kostolian odchádza za prácou, možno odvodiť aj príjmy obyvateľov obce. Pri rastúcich mzdách situáciu obstarania bytu „komplikuje“ ale všeobecne dosahovaný rýchlejší rast cien bytov. Napríklad na Slovensku v roku 2002 sa za priemernú mzdu mohla obstaráť plocha 0,76 m² bytu, kým v roku 2008 už len 0,48 m² bytu. Samozrejme situácia vo Veľkých Kostolanoch, ako vidieckej oblasti, je iná ako v podmienkach priemeru za Slovenskú republiku.

Výstižnejšou charakteristikou ako priemerné mzdy by boli priamo príjmy (či výdavky) domácností v obci Veľké Kostolany, ktoré však systém štatistického sledovania príjmov domácností do tejto úrovne neposkytuje - do roku 2004 sa príjmy a výdavky domácností na Slovensku sledovali periodicky sa opakujúcimi tzv. mikrocenzami, po ňom nastúpili ročné zisťovania o príjmoch a životných podmienkach domácností v SR - štatistika EU SILC. Z uvedených dôvodov sú k dispozícii takéto informácie len za kraje a SR.

Príjmy a výdavky domácností v Trnavskom kraji a SR

Tabuľka 30

Ukazovateľ	2004	2005	2006	2007
Trnavský kraj				
Čisté peňažné príjmy na osobu a mesiac	239,16 €	253,60 €	285,97 €	320,43 €
Čisté peňažné výdavky na osobu a mesiac	243,61 €	241,97 €	284,69 €	293,37 €
z toho: bývanie, voda, elektrina, plyn	51,02 €	50,33 €	64,12 €	59,76 €
Slovenská republika				
Čisté peňažné príjmy na osobu a mesiac	241,62 €	251,18 €	285,97 €	335,43 €
Čisté peňažné výdavky na osobu a mesiac	234,75 €	244,57 €	280,61 €	304,16 €
z toho: bývanie, voda, elektrina, plyn	52,58 €	51,25 €	61,00 €	60,37 €

Prameň: <http://www.statistics.sk>

Hodnoty v eurách sú prepočítané konverzným kurzom 1 € = 30,126 Sk.

Čisté peňažné príjmy v € na osobu a mesiac sa v Trnavskom kraji zvýšili v rokoch 2004 - 2007 o 34,0 %, čisté peňažné výdavky v € na osobu a mesiac v rovnakom období zvýšili o 20,4 %.

Celkový vývoj ekonomiky a pracovných aktivít podnikateľských subjektov v obci Veľké Kostolany je možné ilustrovať aj na príklade vývoja počtu v nej **podnikajúcich subjektov**. Len v rokoch 2001 až 2007 došlo k nárastu počtu týchto subjektov o 76,9 %, pričom v štruktúre sa zaznamenáva určitá stabilizácia, s miernym rastom primárneho a sekundárneho sektora.

Odvetvová štruktúra hospodárstva - počet subjektov v obci Veľké Kostolany

Tabuľka 31

Odvetvia	Obec Veľké Kostolany						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Spolu (OKEČ 01-99) z toho:	117	135	149	173	180	194	207
Poľnohospodárstvo, lesníctvo (OKEČ 01,02 a 05)	4	4	4	5	6	6	6
Priemysel a výroba energií (OKEČ 10-41)	20	20	26	30	35	37	46
Stavebníctvo (OKEČ 45)	11	19	22	31	37	43	45
Obchod, doprava, pošty, telekomunikácie (OKEČ 50-64)	53	61	62	63	62	66	68
Finančníctvo, nehnuteľnosti, obchod (OKEČ 65-74)	15	17	19	25	25	26	26
Verejná správa, zdravotníctvo, -školstvo (OKEČ 75-95)	14	14	16	19	15	16	16

Prameň: Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2009

Čo sa týka miery zastúpenia jednotlivých odvetví, v ktorých pôsobili ekonomicky aktívne osoby bývajúce v obci Veľké Kostolany, najdôležitejším odvetvím sa javí obchod, doprava, pošty a telekomunikácie, kde bolo v roku 2007 činných 32,9 % podnikateľských subjektov. Potom nasleduje priemysel a výroba energií s 22,2 % a stavebníctvo s 21,7 %. Najmenšie zastúpenie má poľnohospodárstvo, lesníctvo, poľovníctvo a rybolov s 2,9 %.

Zo **subjektov vedených v Registri organizácií** bolo v roku 2007 (207 subjektov) vo Veľkých Kostolanoch:

- 179 fyzických osôb nezapísaných v obchodnom registri, z toho: 171 živnostníkov, 6 slobodných povolání a 2 samostatne hospodáriaci roľníci,
- 28 právnických osôb, z toho: 15 podnikov (14 spoločností s ručením obmedzeným, 1 družstvo) a 13 neziskových organizácií,
- z 15 podnikov - 14 súkromných (z toho: 3 v zahraničnom vlastníctve a 2 v medzinárodnom vlastníctve) a 1 vo verejnom sektore.

Z celkového počtu podnikateľských subjektov bolo **82,6 % živnostníkov**, ktorí sa zaoberajú rôznou priemyselnou výrobou, stavebníctvom, rôznymi komerčnými službami (autodoprava, servis motorových vozidiel, pneuservis, krajčírstvo, opravy bicyklov, stolárstvo, stavebniny a pod.), maloobchodom a službami (pohostinstvá, reštaurácie, bary, ubytovacie zariadenia, kaderníctvo, holičstvo, rôzne predajne potravinárskeho sortimentu a pod.), nie je však známe, koľko prípadne zamestnávajú osôb.

K 1.7.2009 boli v Obchodnom registri SR evidované nasledovné **právnické osoby** - podnikateľské subjekty so sídlom vo Veľkých Kostolanoch:

- Poľnohospodárske družstvo podielnikov Veľké Kostolany (podniká v poľnohospodárskej výrobe vrátane predaja nespracovaných poľnohospodárskych výrobkov na účely spracovania a ďalšieho predaja),
- KATELSTAV, s.r.o., M. R: Štefánika 800/1, Veľké Kostolany (obecná s.r.o. - poskytuje pohrebné služby, autodopravu, drobné stavebné práce, výkopové práce, údržbu verejného osvetlenia, údržbu verejnej zelene a pod.),
- JOMA STAV, s.r.o., Zákostolská 258/12, Veľké Kostolany (uskutočňovanie stavieb a ich zmien, demolačné a zemné práce, prípravné práce pre stavbu, inžinierska činnosť, výkon činnosti stavbyvedúceho a stavebného dozoru, geodetické a kartografické práce, atď.),
- DRAGOTEC, spol. s r.o., Potočná 25, Veľké Kostolany (výroba, inštalácia a opravy elektrických strojov a prístrojov, výroba inštalácia a opravy ústredného kúrenia a vetrania, výroba opravy šijacích strojov a elektrických prístrojov pre domácnosť a ďalšie),
- Laudatum, s.r.o., J. Hollého 176/74, Veľké Kostolany (maloobchod, veľkoobchod v rozsahu voľných živností, kurzy, školenia, rôzne prenájmy, vedenie účtovníctva, atď.),
- JDMR, s.r.o., Železničná 904, Veľké Kostolany (maloobchod, veľkoobchod v rozsahu voľných živností, demolácie, búracie práce, príprava staveniska, terénne úpravy, obsluha stavebných strojov a ďalšie),
- INSTALMENT, s.r.o., P. Jilemnického 733/21, Veľké Kostolany (maloobchod, veľkoobchod, prenájom nehnuteľností, vozidiel, strojov a zariadení, nákladná doprava a ďalšie),
- INSIDE HELMET, s.r.o., Majerská 9/870, Veľké Kostolany (maloobchod, veľkoobchod, textilná výroba, odevná výroba - zahraničná spoločnosť),
- HYKOZINK, spol. s r.o., Piešťanská 85, Veľké Kostolany (nákup a predaj priemyselného tovaru, kovovýroba, galvanické pokovovanie, výroba vysokotlakových hadíc a rýchlospojok),
- Horský prameň Slovakia, s.r.o., ul. C. Majerníka 530, Veľké Kostolany (maloobchod, veľkoobchod, reklamné činnosti),
- HELMETTECH, spol. s r.o., Mierová 2, Veľké Kostolany (maloobchod, veľkoobchod, výroba textilných výrobkov, výroba motocyklistických prilieb a športového oblečenia - zahraničná spoločnosť),

- ENL SK, s.r.o., J. Hollého 160, Veľké Kostolány (maloobchod, veľkoobchod, prenájom a požičiavanie hnutelných vecí a pod. - zahraničná spoločnosť),
- B.M.B TRANS, spol. s r.o., Športová 793, Veľké Kostolány (nákladná cestná doprava),
- PUK plus, s.r.o., J. Hollého 21/123, Veľké Kostolány (maloobchod, veľkoobchod, reklamné činnosti, organizovanie kultúrnych a spoločenských podujatí, povrchová úprava kovov a pod.),
- ATB GROUP, s.r.o., P. Jilemnického 733/21, Veľké Kostolány (kovoobrábanie, galvanizácia kovov, veľkoobchod, nákladná cestná doprava, prenájom hnutelných vecí, atď.),
- WITTEX plus, s.r.o., Piešťanská cesta 87, Veľké Kostolány (maloobchod, veľkoobchod, nákup a predaj nehnuteľností, prenájom strojov, prístrojov a technologických zariadení, forfaiting, faktoring a ďalšie),
- Tedra, spol. s r.o., E. Štúra 420/24, Veľké Kostolány (maloobchod, veľkoobchod, reklamná činnosť, výroba keramických výrobkov, nákup a predaj plastových a drevených dverí a okien, obkladanie stien a kladenie dlažkových krytín, atď.),
- SPORTS, spol. s r.o., Družstevná 660/23, Veľké Kostolány (maloobchod, veľkoobchod, reklamná a propagačná činnosť, podnikateľské poradenstvo, výroba krmív rastlinného a živočíšneho pôvodu, atď.),
- RENAUDIT PIEŠŤANY, s.r.o., Majerská 1, Veľké Kostolány (činnosť organizačných a ekonomických poradcov, činnosť účtovných poradcov, výkon audítorskej činnosti),
- Okomaxit, s.r.o., Športová 687/21, Veľké Kostolány (galvanizácia kovov, smaltovanie, uskutočňovanie stavieb a ich zmien, prípravné práce a dokončovacie stavebné práce k realizácii stavby, klampiarstvo a ďalšie),
- R-team, s.r.o., Mierová 870, Veľké Kostolány (predaj, údržba a oprava motocyklov, výroba motocyklových prilieb a športového oblečenia, výroba textilných výrobkov, atď.),
- AZOVE SK, s.r.o., ul. J. Hollého 145/57, Veľké Kostolány (poľnohospodárstvo a lesníctvo, výroba hotového krmiva pre hospodárske a domáce zvieratá, nákup a predaj hnojív, osív a iných produktov v poľnohospodárstve, chov zvierat a obchodovanie s nimi a ďalšie - zahraničná spoločnosť),
- AGRO.SIM SK, s.r.o., ul. J. Hollého 145/57, Veľké Kostolány (podnikateľské poradenstvo, faktoring, forfaiting, veľkoobchod, vykonávanie prác poľnohospodárskou technikou, poľnohospodárstvo - zahraničná spoločnosť),
- ATB TRANSPORT, s.r.o., C. Majerníka 28, Veľké Kostolány (vnútroštátna nákladná doprava, veľkoobchod),
- AsrCOM, s.r.o., M. Korvína, Veľké Kostolány (konzultačné a poradenské činnosti v oblasti informačných technológií a software, spracovanie údajov na počítači, navrhovanie a projektovanie počítačových sietí a ďalšie),
- ADATRANSPORT, s.r.o., Sadová 641/10, Veľké Kostolány (vnútroštátna nákladná cestná doprava, diagnostika a opravy cestných motorových vozidiel, oprava pneumatík vrátane nastavenia vyváženia kolies, predaj nových automobilov a ďalšie)

Z uvedených spoločností sedem vzniklo v rokoch 2007 - 2009. Z prehľadu o podnikateľských subjektoch - právnických osobách vo Veľkých Kostolánoch vyplýva, že možnosti uplatnenia v sídle bydliska sa v podstate rozširujú, i keď mnoho z daných spoločností je skôr menších, či rodinných.

Východne od obce v priestore medzi diaľnicou a železnicou je ďalej územie, ktoré je možné charakterizovať ako priemyselnú zónu. Nachádzajú sa tam nasledovné prevádzky:

- SLOVASFALT Bratislava, a.s. (výroba asfaltových a betónových zmesí),
- Agropodnik - skladové hospodárstvo, Veľké Kostolany (skladovanie umelých hnojív),
- ASTRA L1 - stáčanie nafty, bionafta.

Ďalej je uvedená štruktúra ekonomicky aktívnych osôb vo Veľkých Kostolanoch podľa odvetví a osôb, ktoré odchádzajú do zamestnania mimo obce.

Ekonomicky aktívne osoby podľa odvetví - obec Veľké Kostolany, rok 2001

Tabuľka 32

Odvetvie	Ekonomicky aktívne osoby		z toho odchádzajúce do zamestnania
	spolu	z toho ženy	
Poľnohospodárstvo, poľovníctvo a súvisiace služby	110	34	28
Lesníctvo, ťažba dreva a pridružené služby	4	0	2
Ťažba nerastných surovín	1	0	1
Priemyselná výroba	247	1245	145
Výroba a rozvod elektriny, plynu a vody	104	17	96
Stavebníctvo	103	11	66
Veľkoobchod a maloobchod, oprava motorových vozidiel,	129	84	58
Hotely a reštaurácie	21	13	8
Doprava, skladovanie a spoje	93	27	60
Peňažníctvo, poisťovníctvo	11	10	6
Nehnutelnosti, prenajímanie a obchodné služby, výskum a vývoj	61	33	41
Verejná správa a obrana, povinné sociálne zabezpečenie	73	30	36
Školstvo	56	50	21
Zdravotníctvo a sociálna starostlivosť	30	25	21
Ostatné verejné, sociálne a osobné služby	24	9	15
EA bez udania odvetví	195	90	56
Spolu	1 262	557	660

Prameň: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov k 26.5.2001

V súvislosti s možnosťami pracovného uplatnenia sa obyvateľov obce Veľké Kostolany priamo v bydlisku, čo má významný vplyv na rozvoj bývania, nemožno nespomenúť problém hľadania pracovných príležitostí obyvateľov obce v blízkom, či vzdialenejšom okolí.

Podľa výsledkov SOBD z roku 1991, za prácou v tom čase odchádzalo z mesta 522 obyvateľov (43,6 % z celkového počtu ekonomicky aktívneho obyvateľstva). V roku 2001 za prácou mimo bydliska odchádzalo už 660 osôb, t.j. 52,4 % ekonomicky aktívneho obyvateľstva. Za významnú sa považuje „odchádzka“ za prácou obyvateľov obce Veľké Kostolany smerujúca napr. do Piešťan, Jaslovských Bohuníc, Trnavy, či Bratislavy. Na druhej strane v tom období za prácou dochádzalo do Veľkých Kostolian 178 osôb, z toho 73 v rámci okresu Piešťany a 105 z iných okresov.

Údaj o ekonomickej aktivite osôb sa za obce mimo sčítaní obyvateľov, domov a bytov nesleduje, v súčasnosti je preto len predpoklad, že z celkového počtu obyvateľov Veľkých Kostolian by cca 50 % mohlo byť ekonomicky aktívnych, čo by bolo zhruba 1350 osôb. Dá sa tiež predpokladať, že z týchto osôb približne polovica (670) odchádza za prácou mimo obce.

Nakoniec by sme považovali za účelné sa ešte vrátiť k problému schopností obyvateľov mesta riešiť si **obstaranie bývania z vlastných prostriedkov**. Toto by najlepšie mohli posúdiť napr. peňažné ústavy, zvlášť poskytujúce služby stavebného sporenia alebo hypotekárne

úvery. Na úrovni obce takéto informácie nie je možné zistiť, určitý náhľad by však mohli poskytnúť zdroje za okres Piešťany, resp. Trnava.

Z tohto pohľadu môžu byť zaujímavé informácie napr. Prvej stavebnej sporiteľne, ktorá má svoje zastúpenie v okrese Piešťany i Trnava, pôsobí najdlhšie na predmetnom úverovom trhu a možno ju považovať za reprezentanta v uvedenej oblasti. Údaje za okres Piešťany a Trnava sa v nasledujúcom prehľade uvádzajú aj v porovnaní s prierezom súhrnu za Slovensko.

Vybrané ukazovatele PSS za 2008 - okres Piešťany, okres Trnava, Slovensko

Tabuľka 33

Ukazovatele	Okres Piešťany	Okres Trnava	Slovensko
Počet uzatvorených zmlúv (sporenie a úvery)	1 593	3 050	165 862
Zapojenie do stavebného sporenia v %	13,2	13,7	15,2
Počet poskytnutých úverov - fyzické osoby	273	609	35 029
Objem poskytnutých úverov - fyzické osoby v €	3 351 687	9 449 462	405 300 000

Prameň: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bratislava

Z tabuľky vyplýva, že v porovnaní so Slovenskom ako celkom, obyvatelia okresu Piešťany majú menší záujem o stavebné sporenie a zároveň aj o využívanie úverov. Za rok 2008 dosiahol okres Piešťany nižší podiel zapojenia sa obyvateľov do stavebného sporenia (13,2 %) ako bolo zapojenie do stavebného sporenia za Slovensko (15,2 %).

Z hľadiska účelu, pre ktoré si obyvatelia na Slovensku, ale tiež v okrese Piešťany, zakladajú stavebné sporenie a využívajú stavebné (ale aj hypotekárne) úvery, viaceré oslovené peňažné ústavy potvrdzujú skutočnosť, že v prevažnej miere sú tieto zamerané na úpravy bytov a v prípade účelu obstarania bytu, väčšinou ide o staršie, finančne dostupnejšie byty.

Ekonomické podmienky u obyvateľov okresu Piešťany možno vyjadriť v porovnaní s priemerom za SR, keď sa priemerná mesačná mzda fyzickej osoby v okrese Piešťany pohybuje vo výške 89,8 % z priemernej mzdy za SR ako celok. Trnavský kraj má pritom druhú najvyššiu priemernú mesačnú mzdu zamestnancov, hneď za Bratislavským krajom.

Pri spracúvaní programov rozvoja bývania, veľmi dôležitým podkladom sú kvalitné vízie o ekonomickom vývoji územnej jednotky, ktoré však pre obec Veľké Kostoľany, ale všeobecne aj iné územné jednotky Slovenska chýbajú. V súčasnosti navyše situáciu pri spracúvaní akýchkoľvek predstáv o hospodárskom rozvoji obce, komplikuje faktor pomerne ťažko predvídateľných hoci aj len krátkodobo pôsobiacich dopadov hospodárskej krízy.

Napriek rôznym úvahám o solventnosti obyvateľstva nemožno rátať s tým, že každá domácnosť vo Veľkých Kostoľanoch je schopná si financovať byt do vlastníctva, o čom svedčí aj pomerne vysoký počet "spolubývajúcich" domácností, resp. značný počet žiadostí (t. č. 64) o pridelenie nájomného bytu s dostupným nájomným.

3.2 Zhodnotenie možností financovania obecného nájomného sektora

Podpora **obecného nájomného sektora** je teda ďalšou možnosťou zabezpečovania bývania pre obyvateľov obce. V súčasnosti výstavbu, údržbu, opravy a modernizáciu nájomných bytov vo vlastníctve obcí možno financovať najmä prostredníctvom štátnych dotácií na výstavbu bytov podľa špecifických kritérií a zvýhodnených úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Prípadnými inými zdrojmi financovania môže byť obecný rozpočet (príjmy rozpočtu,

úvery, zisk z hospodárskej činnosti a pod.), vybrané nájomné, programy zahraničnej pomoci, združovanie prostriedkov s podnikateľmi a zamestnávateľmi.

Štátne dotácie sa v súčasnosti poskytujú na:

- výstavbu nájomných bytov,
- výstavbu technickej infraštruktúry a
- odstránenie systémových porúch.

Túto oblasť upravuje právny predpis, ktorým je Výnos MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov, posledným je Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 21. novembra 2008 č. V-2/2008, ktorým sa mení a dopĺňa výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov.

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

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

Vo Veľkých Kostoľanoch bola štátna dotácia na výstavbu nájomných bytov poskytnutá v roku 2001, 2002 a 2008, na základe čoho bolo postavených 21, 12 a 18 obecných nájomných bytov. Za okres Piešťany bola celkovo za roky 1998 až 2008 poskytnutá dotácia na výstavbu 411 nájomných bytov, z ktorých 12,4 % bolo vo Veľkých Kostoľanoch.

II. Programová časť

D. RÁMCOVÉ CIELE BYTOVEJ POLITIKY NA OBDOBIE 10 - 15 ROKOV

4.1 Vyčíslenie súčasného nedostatku bytov

Pri vyčíslňovaní nedostatku bytov vo Veľkých Kostolanoch v porovnaní s existenciou subjektov, ktoré bývanie potrebujú (týmto sú cenзовé domácnosti), budeme vychádzať z údajov SODB 2001 o počte trvale obývaných bytov, ktorých bolo 708 a o počte všetkých cenзовých domácností, ktorých bolo 955. Z týchto údajov je možné odvodiť, že **247 domácností vo Veľkých Kostolanoch nemalo samostatné bývanie** a pravdepodobne väčšina z nich nútene žila s inou domácnosťou. Ak teda zoberieme ideálny stav, že každá domácnosť by mala mať samostatné bývanie, potom **v obci chýbalo 247 bytov**. Išlo by o podiel viac ako 35 % bytov, ktoré popri 708 trvale obývaných bytoch v čase sčítania v obci neexistovali. Vytváranie podmienok na odstránenie, prípadne rýchlejšiu - pomalšiu redukciu tohto nedostatku, ako riešenia výlučne vnútorného, či "domáceho" problému úrovne bývania v obci, by malo byť úlohou aj samosprávy obce.

Ak by sa zohľadnila možnosť využitia časti neobývaných bytov na bývanie v rozsahu napr. 20 bytov, o ktorých sme hovorili v predchádzajúcich analytických častiach, potom by reálne chýbalo cca 227 bytov. Pri „chcenom spolužití“, napr. tretiny z celkového počtu samostatne neobývaných cenзовých domácností, reálny počet chýbajúcich bytov by bol cca 150.

S prihliadnutím na predpokladaný počet cenзовých domácností **v dobe spracovania programu** rozvoja bývania obce Veľké Kostolany v úrovni odhadom napr. 1 020 domácností a počet trvale obývaných bytov vo výške 818 bytov⁵, potom v obci z hľadiska ideálneho samostatného bývania každej domácnosti aktuálne teoreticky chýba 202 bytov. Po zohľadnení rovnakých faktorov ako v predchádzajúcich prepočtoch (cca 1/3 chceného spolužitia cenзовých domácností v jednom byte) aktuálny **stav v chýbajúcich bytoch** z dôvodu určitej „zanedbanosti“ z minulosti, by sa upravil na hodnotu **cca 135 bytov**, ktoré v priebehu napr. 10 rokov by sa mali doplniť do bytového fondu mesta intenzitou viac ako 13 bytov/rok.

Porovnaním situácie vyčíslenia vyššie uvedeným spôsobom, **reálnych počtov chýbajúcich bytov** v roku 2001 (150 bytov) a ku koncu roka 2008 (135 bytov) by vyplývalo, že situácia v bývaní v obci sa zvlášť nezlepšuje, o čom svedčí aj nízka intenzita dokončovaných bytov v poslednom období.

Pre počty bytov, ktoré by sa mali reálne v budúcnosti stavať v konkrétnych podmienkach Veľkých Kostolian treba však brať do úvahy rôzne okolnosti, čo predstavuje zohľadniť napr. zmeny v počtoch obyvateľov mesta, vo vývoji veľkostí domácností a počtu domácností, v predpokladaných podieloch chceného súžitia domácností, ako aj v potrebe náhrady reálneho

⁵ Aktuálny počet trvale obývaných bytov (ku koncu roka 2008) vo Veľkých Kostolanoch môže byť odvodený zjednodušeným spôsobom z východiska SODB 2001 (708 trvale obývaných bytov), z prípočtu dokončených bytov 2001-2008 (90 bytov), pričom sa predpokladá, že štatisticky podchytených úbytkov (22 bytov) bolo z neobývaných bytov, potom počet trvale obývaných bytov ku koncu roka 2008 by bol **798**. Druhá možnosť je, že sa odhadne počet neobývaných bytov. Neobývaných bytov bolo v roku 2001 podľa SODB 111, predpokladáme, že vykázaný úbytok bytov za roky 2001 - 2008 bol z neobývaných bytov a je tiež predpoklad, že asi ďalších 20 bytov sa mohlo vrátiť do fondu trvale obývaných bytov. Potom by počet trvale obývaných bytov mohol byť v úrovni **818** bytov (708 + 90 + 20 = 818).

úbytku bytov, resp. v možnostiach využitia väčšej časti neobývaných bytov pre potreby trvalého bývania a pod. Podrobnejšie výpočty z tohto hľadiska sú uvedené v ďalšej časti.

4.2 Východiská a kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov

V konkrétnom návrhu bilancie potrieb rozvoja bývania v obci Veľké Kostolany, reprezentovanom veľkosťou fondu trvale obývaných bytov k roku 2010 až 2025, sa **ako základné východiská zohľadňujú:**

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

Podľa „progresívneho variantu“ vývoja počtu obyvateľov by malo v roku 2010 v obci Veľké Kostolany bývať 2 740 obyvateľov, v roku 2015 - 2 795 obyvateľov, v roku 2020 - 2 860 obyvateľov a v roku 2025 - 2 902 obyvateľov. Kvantifikačný štandard pre väčšie obce v počte trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov je v súčasnosti cca 310 bytov/1000 obyvateľov a koeficient obývanosti sa pohybuje v priemere 3,1 až 3,3 obyvateľa na 1 trvale obývaný byt. Keď zoberieme do úvahy vyššie uvedené ukazovatele a ich zlepšovanie v dlhodobejšom horizonte, kvantifikácia nárokov na novú bytovú výstavbu bude potom nasledovná:

Predpoklady vývoja bytového fondu do roku 2010:

- | | |
|--|-----------|
| - optimálna potreba bytov pre 2 740 obyvateľov: | 857 bytov |
| - predpokladaný odpad bytov v rokoch 2008 - 2010 | 4 bytov |
| - východiskový počet bytov v roku 2008 | 818 bytov |
| - potreba novej bytovej výstavby | 43 bytov. |

Predpoklady vývoja bytového fondu v rokoch 2011 - 2015:

- | | |
|--|-----------|
| - východiskový počet bytov v roku 2010: | 857 bytov |
| - predpokladaný odpad bytov v rokoch 2011 - 2015 | 9 bytov |
| - optimálna potreba bytov pre 2 795 obyvateľov: | 900 bytov |
| - potreba novej bytovej výstavby: | 52 bytov. |

Predpoklady vývoja bytového fondu v rokoch 2016 - 2020:

- | | |
|--|-----------|
| - východiskový počet bytov v roku 2015: | 900 bytov |
| - predpokladaný odpad bytov v rokoch 2016 - 2020 | 8 bytov |
| - optimálna potreba bytov pre 2 860 obyvateľov: | 940 bytov |
| - potreba novej bytovej výstavby: | 48 bytov. |

Predpoklady vývoja bytového fondu v rokoch 2021 - 2025:

- | | |
|--|-----------|
| - východiskový počet bytov v roku 2020: | 940 bytov |
| - predpokladaný odpad bytov v rokoch 2021 - 2025 | 6 bytov |
| - optimálna potreba bytov pre 2 902 obyvateľov: | 974 bytov |
| - potreba novej bytovej výstavby: | 40 bytov. |

Na základe kvantifikácie nárokov na bytovú výstavbu do roku 2025 je charakteristika bytového fondu a jeho kvantitatívne ukazovatele k navrhovaným obdobiam nasledovná:

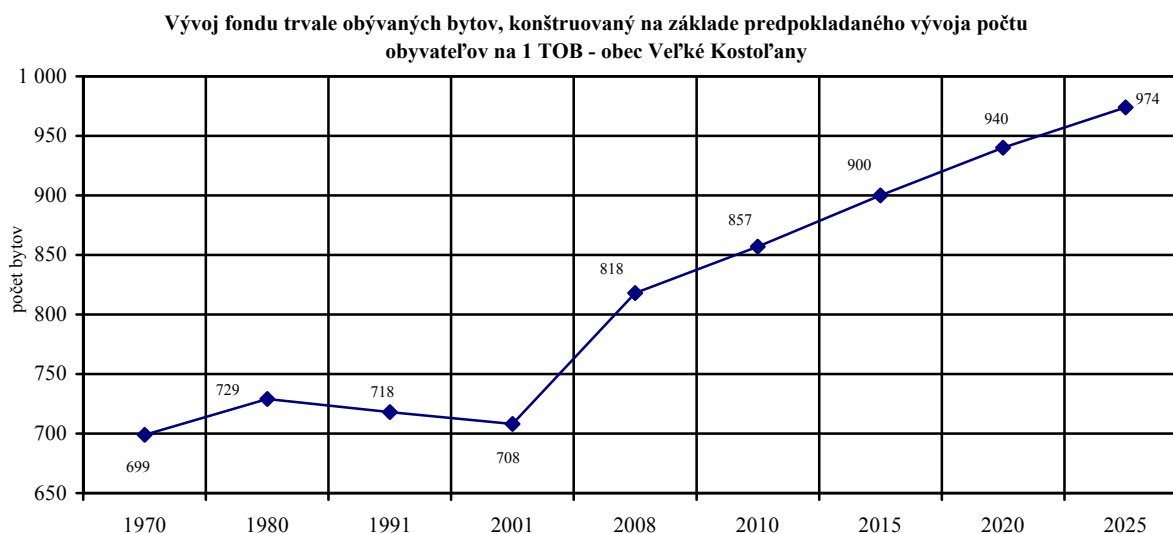
Tabuľka 34

Ukazovateľ	2001	2008	2010	2015	2020	2025
Počet obyvateľov (progressívny variant)	2 580	2 708	2 740	2 795	2 860	2 922
Počet trvale obývaných bytov	708	818	857	900	940	974
Predpokladaný úbytok bytov	x	x	-4	-9	-8	-6
Predpokladaná výstavba bytov	x	x	43	52	48	40
Predpokladaný prírastok TOB	x	110	39	43	40	34
Počet osôb na 1 byt	3,63	3,31	3,20	3,11	3,04	3,00
Počet bytov na 1000 obyvateľov	276	302	313	322	329	333

Prameň: vlastné prepočty

Ak zoberieme do úvahy kritérium počtu potrebných bytov v obci Veľké Kostolány na základe predikcie ukazovateľa počtu trvale obývaných bytov na 1000 obyvateľov a koeficienta obývanosti (počet obyvateľov na 1 trvale obývaný byt), tak by potreba výstavby nových bytov v rokoch 2009 - 2025 bola cca 183 bytov, čo by predstavovalo výstavbu v priemere cca 11 bytov ročne.

Graf 4



Inak môže byť konštruovaná potreba bytov v obci na základe:

- tendencií vo vývoji priemernej veľkosti cenovej domácnosti s prihliadnutím na vývoj tých ročníkov obyvateľstva, ktoré si po prvýkrát obstarávajú samostatné bývanie,
- pravdepodobného variantného vývoja počtu cenových domácností,
- zámerov v stabilizácii štruktúr cenových domácností pripadajúcich na jeden byt, ktorých miera spolužitia viacerých cenových domácností by sa mala do roku 2025 znížiť na úroveň v hodnote napr. 18 %, resp. na aj nižšiu úroveň, ktorá sa v obci Veľké Kostolány dosahovala ešte pred rokom 1980.

Po zafixovaní východísk vyššie uvedeným spôsobom, stav trvale obývaných bytov v alternatívach v obci Veľké Kostolány by mal byť taký, ako ukazuje nasledovná tabuľka.

Vývoj počtu cenzových domácností, podielu cenzových domácností bez vlastného bývania a počtu trvale obývaných bytov obec Veľké Kostolany

Tabuľka 35

Ukazovateľ	2001	2008	2010	2015	2020	2025	
Počet obyvateľov	2 580	2 708	2 740	2 795	2 860	2 922	
Počet cenzových domácností	955	1 020	1 042	1 083	1 126	1 156	
Počet osôb / CD	2,70	2,65	2,63	2,58	2,54	2,52	
Podiel CD bez samostatného bývania	Min	25,9	19,8	20,6	18,9	18,7	18,1
	Max			17,0	14,9	13,3	12,2
Počet trvale obývaných bytov	Min	708	818	844	878	915	947
	Max			865	920	976	1 015
Predpokladaný úbytok bytov	x	x	-4	-8	-9	-6	
Predpokladaná výstavba bytov	Min	x	30	42	46	38	
	Max		51	63	65	45	
Počet osôb na 1 byt	Min	3,63	3,31	3,25	3,18	3,13	3,09
	Max			3,17	3,04	2,93	2,88
Počet bytov na 1000 obyvateľov	Min	276	302	308	314	320	324
	Max			316	329	341	347

Prameň: vlastné prepočty

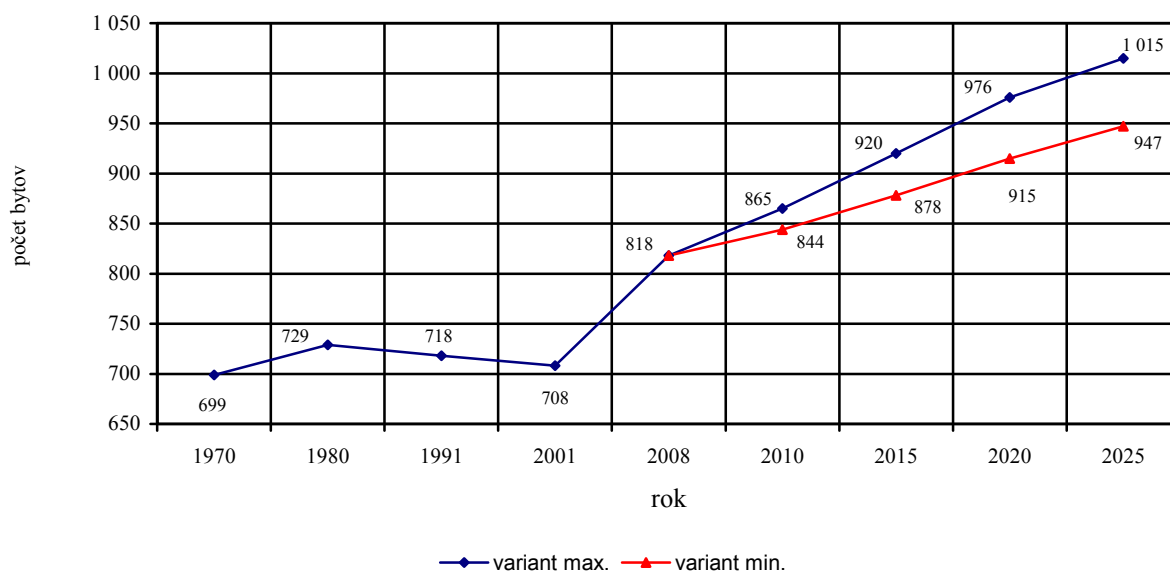
Poznámka: Počty trvale obývaných bytov sú prepočítavané na progresívny variant vývoja počtu obyvateľov a cenzových domácností a pre hraničné prípady minimálnych (maximálnych) variantov podielov cenzových domácností bez samostatného bývania.

Vypočítané stavy predstavujú **potrebný fond trvale obývaných bytov v obci Veľké Kostolany** na to, aby sa postupne zlepšovala úroveň bývania jeho obyvateľstva, a to za predpokladov, z ktorých sa pri nich vychádzalo.

Súhrnné počty trvale obývaných bytov, resp. ich potreby v obci Veľké Kostolany v závislosti od variantného vývoja podielu cenzových domácností bez samostatného bývania uvádza nasledujúci graf.

Graf 5

Vývoj fondu trvale obývaných bytov, konštruovaný na základe predpokladaného vývoja podielu cenzových domácností bez samostatného bývania (min. a max. hodnoty) obec Veľké Kostolany



Od roku 2001 do roku 2010 (obdobie 10 rokov) by teda bolo podľa vyššie uvedených údajov potrebné zväčšiť bytový fond z hľadiska vývoja počtu obyvateľov, cenových domácností, znižovania počtu obyvateľov na jeden trvale obývaný byt, znižovania priemerného počtu cenových domácností pripadajúcich na jeden byt, atď. celkovo v minimálnej miere o 136 bytov. Pri variante maximálnej miery znižovania priemerného počtu cenových domácností pripadajúcich na jeden byt by celkovo išlo o prírastok 157 potrebných bytov.

Pri bilancii potrieb bývania v počtoch bytov vo Veľkých Kostolanoch, ako rozhodujúcu skutočnosť, ktorú treba vziať do úvahy, je nevyhnutnosť postupného odstránenia vysokej koncentrácie cenových domácností v bytoch a zabezpečenie poklesu núteného spolužitia viacerých domácností zo stavu 25,9 % (rok 2001) napr. na úroveň 18,0 %, resp. 13,0 % (do roku 2025).

V najbližšom období rokov 2010 až 2015, ak sa chce cielene zlepšovať situácia v bývaní obyvateľstva, resp. domácností, podľa východísk stabilizovaného vývoja faktorov ovplyvňujúcich „potrebu“ bývania v obci, ukazuje sa ako nevyhnutnosť permanentne zvyšovať celkový fond trvale obývaných bytov vo Veľkých Kostolanoch. Ak by sa vychádzalo z plnenia cieľov v znižovaní počtu obyvateľov na jeden trvale obývaný byt a v odstraňovaní núteného spolužitia domácností v jednom byte, bytový fond mesta by mal byť oproti uvažovanému východisku vyšší o 34 až 55 bytov, tzn. v priemere pri zohľadnení úbytku bytov by výstavba bytov musela narastať o cca 9, resp. 13 bytov ročne.

Vo výhľade do roku 2025, celkový „potrebný“ fond trvale obývaných bytov oproti roku 2010 by mal dosiahnuť úroveň vyššiu o 103 až 150 bytov.

Z hľadiska využitia bytového fondu, popri výpočtoch celkových potrieb vybavenosti obce bytmi, je dôležité porovnať a zbilancovať aj zhodu veľkostnej štruktúry bytov a domácností, ktoré v nich bývajú a navrhnúť budúce trendy štruktúry potrebných bytov. Štruktúra veľkostí bytov by totiž mala byť v určitej zhode so štruktúrou veľkostí cenových domácností (niekedy sa hovorí aj o „primeranosti bytu“ vzhľadom k veľkosti subjektu, ktorý ho obýva). Vychádza sa zo zjednodušeného predpokladu, že pre každú osobu by mala byť v byte k dispozícii 1 miestnosť, čo je však viac platné v oblasti bytových ako rodinných domov. V ďalej uvedenom prehľade je možné porovnať vývoj "súladu" zhody počtu osôb a obývaných izieb v úrovni obce Veľké Kostolany a v SR.

Štruktúra veľkostí cenových domácností a veľkostí bytov v % - obec Veľké Kostolany, SR

Tabuľka 36

Ukazovateľ	Obec Veľké Kostolany	Slovenská republika
	2001	2001
Veľkosť cenovej domácnosti	100,0	100,0
1 osoba	28,5	30,0
2 osoby	23,6	23,2
3 osoby	14,3	17,9
4 osoby	20,1	19,5
5 osôb a viac osôb	13,5	9,4
Veľkosť bytu podľa počtu izieb podielom	100,0	100,0
1 izba	3,2	7,4
2 izby	18,5	19,7
3 izby	31,9	41,4
4 izby	22,2	17,1
5 a viac izieb	24,2	14,4

Pramene: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov k 3.3.1991, k 26.5.2001

V skutočnosti vyššie uvedená situácia podielov malých bytov (21,7 %) vzhľadom na podiel malých domácností (52,1 %) je neprimeraná, keď podiel menších domácností je podstatne vyšší ako podiel menších bytov.

Treba však zdôrazniť, že v súčasnom odhadovanom fonde trvale obývaných bytov v obci Veľké Kostolany (818 bytov) je len 114 bytov v bytových domoch (z toho je 33 obecných nájomných bytov), čo predstavuje len 13,9 % z počtu bytov, zvyšok tvoria rodinné domy.

Pri výstavbe rodinných domov nie je možné odvodzovať veľkosť bytu podľa počtu izieb od veľkosti cenovej domácnosti, ktorá daný byt obýva. Svedčí o tom aj fakt, že 4 a viac izbových bytov je cez 46 % a 4 a viac členných domácností cca 34 %. V prípade rodinných domov teda záleží len na vlastníčkovi o aký rodinný dom a s akým počtom izieb pôjde.

Čo sa týka bytov v bytových domoch z 33 bytov, ktoré sú vo vlastníctve obce Veľké Kostolany sú 3 byty jednoizbové, 22 bytov dvojizbových a 8 bytov trojizbových.

Očakávaný, logický pokles priemernej veľkosti cenových domácností, zvlášť pri rastúcich nákladoch na bývanie (do budúcnosti sa tento stav pri zoslabovaní regulačných funkcií štátu v nákladových položkách na bývanie, ako voda, kanalizácia, energie, služby a pod., ale aj nájomné ešte zosilní) zvyšuje dopyt po malých bytoch, ktorých na lokálnych trhoch s bytmi je všeobecne nedostatok, resp. je po nich najväčší dopyt. Je teda predpoklad, že aj v obci Veľké Kostolany pri ďalšej výstavbe obecných nájomných bytov s podporou štátu pôjde skôr o menšie byty, jedno alebo dvojizbové, ale dopyt zo strany občanov je aj po trojizbových bytoch.

Ak nadväzne na celkové počty bytov, by sa malo uvažovať o skladbe bytov v bytových domoch, (v tom vlastnícke a nájomné formy obecných bytov, resp. alternatívneho bývania) a bytov v rodinných domoch, mohlo by sa vychádzať zo skutkového stavu a tendencií v rozvoji týchto podôb bývania, čiastočne do budúcnosti ovplyvňovaných však aj pripravenosťou územia a solventnosťou obyvateľstva.

Fond trvale obývaných bytov z pohľadu **druhu domov**, v ktorých sa byty nachádzajú, pozostával v roku posledného SODB 2001 podielom z viac ako 88 % bytov v rodinných domoch, cca 11,4 % tvorili byty v bytových domoch a len 0,4 % tvorili byty v ostatných budovách. Podľa tendencií dokončovaných bytov v rodinných a v bytových domoch z ostatných rokov, keď prevažovala výstavba bytov v rodinných domoch sa vyššie uvádzané pomery do súčasnosti zmenili len v malej miere, keď podiel bytov v bytových domoch by mohol tvoriť spomínaných 13,9 %. V najbližšej budúcnosti, aj vzhľadom na stav v rozostavaných bytoch, podiely bytov v rozlíšení podľa druhu domu by mali zostať stabilizované. Pre ďalší vývoj sú vytvorené priaznivé podmienky pre výstavbu bytov v bytových domoch, keď z odhadovanej výstavby cca 95 bytov do roku 2015 by malo byť cca 56 bytov v bytových domoch.

Situácia v obecnom nájomnom bývaní je postavená na východisku 33 nájomných bytov z roku 2002, resp. 2003, vyššie uvedených 56 bytov do roku 2015 by malo pribudnúť práve do obecného nájomného bytového fondu. Do najbližšej budúcnosti možno vychádzať okrem iného napr. aj z počtu 64 žiadostí o pridelenie nájomného bytu vo Veľkých Kostolanoch, ktoré registroval Obecný úrad v polroku 2009.

Pri úvahách o potrebách rozvoja bývania v žiadnom prípade by nemalo chýbať riešenie problémov **alternatívneho bývania**. Len pre zhrnutie ide predovšetkým o bývanie starších obyvateľov. Návrh

územného plánu obce Veľké Kostolány (Zmeny a doplnky 01/2008, november 2008) odporúča pre riešenie výhľadových sociálnych potrieb obce pre starších obyvateľov zriadiť dom s opatrovateľskou službou s kapacitou cca 30 postelí a jedálňou s kapacitou 60 stoličiek. Kapacita takéhoto zariadenia by mala slúžiť i pre spádové územie obce, ktoré predstavuje v navrhovanom období 6 000 obyvateľov.

4.3 Ciele v obnove bytového fondu na nasledujúce roky

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

- zabezpečiť v rozvoji bývania podmienky na výstavbu takého počtu bytov, ktorý by umožnil pokryť potreby obyvateľstva obce, vzhľadom na predpokladaný demografický vývoj z 2 580 osôb v roku 2001 do roku 2010 na 2 740 a výhľadovo do roku 2015 na 2 795, resp. do roku 2025 2 902 trvale bývajúcich obyvateľov obce,
- zabezpečiť v rozvoji bývania podmienky na výstavbu takého počtu bytov, aby sa zastavili a zvrátili nepriaznivé tendencie rastu zahusťovania bytov,
- zabezpečiť územnú pripravenosť na výstavbu bytov, technickej a občianskej vybavenosti v nových lokalitách sústredenej výstavby tak, aby investori mohli potenciálne začať s výstavbou nových objektov,
- vytvárať podmienky pre rozvoj obecného nájomného bývania pre sociálne, na nájomné bývanie odkázané domácnosti, najmä mladé rodiny s trvalým pobytom v obci,
- vo výstavbe najmä obecných nájomných bytov preferovať zastúpenie malometrážnych bytov (jedno a dvojizbových),
- zrealizovať rozsah neobývaných bytov a pôsobiť v rámci možností samosprávy obce tak, aby sa zvýšil podiel reálneho fondu trvale obývaných bytov na úkor neobývaných,
- postupne vytvárať podmienky pre operatívnu evidenciu začatých, rozostavaných a dokončovaných bytov, pre aktuálny prehľad prírastkov, úbytkov a stavu bytov v bytovom fonde na území obce s výhľadom založenia určitého registra bytov v obci,
- vzhľadom na očakávaný demografický vývoj obyvateľov obce vytvoriť podmienky pre bývanie seniorov,
- vytvárať podmienky na obnovu jestvujúcej stavebnej štruktúry formou prestavby, rekonštrukcie a modernizácie, ako aj podmienky pre zvýšenie obytného štandardu obytných lokalít z hľadiska dovybavenia zariadeniami sociálnej infraštruktúry, obchodno-obslužnými zariadeniami, ako aj z hľadiska zvýšenia kvantitatívnej a kvalitatívnej úrovne zelene,
- stav väčšinového bývania v rodinných domoch z hľadiska obnovy si zabezpečujú výlučne ich vlastníci, tento nie je na uspokojivej úrovni, do budúcnosti by malo dôjsť k väčším investíciám do skvalitnenia tohto druhu bývania,
- obecné nájomné byty sa stavali len v ostatných rokoch, nie je teda predpoklad, že by malo dochádzať k ich modernizácii, rekonštrukciám, resp. opravám. Z hľadiska správy a obnovy obecného nájomného fondu bytov, ktorý je prakticky nový, teda nevznikajú okrem bežnej údržby zatiaľ žiadne bezprostredné potreby významnejšej obnovy. Perspektívne však treba uvažovať nad postupným vytváraním dostatočných rezerv v zdrojoch na obnovu po roku 2025.

4.4 Posúdenie dostupnosti pozemkov pre rozvoj bývania podľa ÚP

Vo vývoji novej výstavby budov vo Veľkých Kostolánoch sa všeobecne navrhuje využiť možnosti umiestnenia nových budov rámci zastavaného územia obce i mimo zastavaného územia.

V poslednom, aktuálnom územnom pláne obce Veľké Kostolány z decembra 2003 (aktualizovanom Územnom pláne - Zmeny a doplnky 01/2008 z novembra 2008), ktorého časový horizont spolu s výhľadom siaha do roku 2020, resp. 2025, sa pre ďalší rozvoj funkcie bývania počíta s využitím v rozhodujúcej miere nových lokalít mimo zastavaného územia obce.

Dostupnosť pozemkov na výstavbu bytov v rodinných a bytových domoch podľa schváleného územného plánu celkovo možno charakterizovať tak, že výstavba by sa mohla realizovať na **13 rozvojových plochách o celkovej výmere cca 58,50 ha**, z toho 40,94 ha v nezastavanom území (5 rozvojových plôch) a cca 17,56 ha v zastavanom území obce (6 rozvojových plôch; bez nešpecifikovaných 3 lokalít). Konkrétne ide o nasledujúce rozvojové plochy (lokality):

Prehľad rozvojových plôch

Tabuľka 37

Rozvojová plocha		Plocha lokality v ha			Hlavné funkčné využitie	Počet bytov (plošný rozvoj)				
Číslo lokality	Označenie lokality	Intr.	Extr.	Spolu		1. et. do r. 2005	2. et. do r. 2010	3. et. do r. 2020	Spolu	Výhľ.
1	Hlboká	1,92		1,92	RD	18			18	
2	Záhumenice	6,10	9,43	15,53	RD, BD		50	80	130	
Z1.5 (3)	Športová		2,05	2,05	RD	10	10		20	
4	Kanižská	3,55		3,55	RD, BD		14	14	28	
5	Kapustníská	4,15		4,15	RD		16	16	32	
12	Horný Chotár		8,39	8,39	RD					70
15	Sadová	nešp.			RD	1	1	1	3	
16	Družstevná	nešp.			RD	2	2	1	5	
17	Trnavská	nešp.			RD	2	2	1	5	
Z1.4 (20)	Mierová	0,93		0,93	BD, zeleň		6		6	
Z1.6	Nad tehelnou		10,25	10,25	RD, BD			150	150	
Z1.7	Prvé pole		10,82	10,82	RD			100	100	
Z1.9 (13)	Starý mlyn	0,91		0,91	RD,BD,OV			20	20	
Spolu		17,56	40,94	58,50		33	101	183	517	70

Použité skratky: RD - rodinné domy, BD - bytové domy, OV - občianska vybavenosť

Prameň: Územný plán obce Veľké Kostolány

Na uvedených rozvojových plochách by mohol byť podľa ÚP obce dosiahnutý do roku 2020 (2025) celkový predpokladaný počet nových bytových jednotiek vo výške 517. V rokoch 2003 až 2008 bolo v obci Veľké Kostolány postavených 47 bytov (z toho 12 v bytových domoch) a k 31.12.2008 bolo rozostavaných 61 bytov (z toho 18 v bytových domoch). Perspektívne od roku 2009 by potom mohlo ísť o rozvojové plochy pre výstavbu cca **430 nových bytových jednotiek**.

Uvedené rozvojové plochy pre výstavbu nových bytov pritom prekračujú potrebu nových bytov, ktorá bola konštruovaná na základe prognózovania vývoja počtu obyvateľov, resp. počtu cenových domácností v obci Veľké Kostolány. Podľa týchto prognóz by variantne

mohlo ísť o potrebu nových bytov v rozpätí od **150 do 180** do roku 2020, resp. od **156 do 224** do roku 2025.

Čo sa týka záväzných regulatívov, podľa ÚP by malo platiť pre výstavbu bytových budov nasledovné:

- *A1 - Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy - mestské formy*; územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov bývanie v obytných budovách - rodinných domoch, zeleň súkromných záhrad.
Parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- *A2 - Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy - vidiecke formy*; územie bloku slúži na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami s hospodárskou činnosťou v limitovanom rozsahu (poľnohospodárstvo, drobné živnosti), zeleň súkromných záhrad.
Parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- *A3 - Viacpodlažná zástavba - bytové domy*; územie bloku slúži na bývanie v bytových domoch do 3 nadzemných podlaží + podkrovie.
Parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- *A4 - Zmiešaná obytná zóna*; územie bloku slúži na bývanie v bytových domoch do 3 nadzemných podlaží + podkrovie alebo v rodinných domoch.
Parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- *A5 - Zmiešaná zóna bývania a polyfunkcie*; územie bloku slúži na bývanie v bytových domoch do 3 nadzemných podlaží + podkrovie alebo v rodinných domoch.
Parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.

Navrhované rozvojové plochy na výstavbu objektov bývania sú situované prevažne mimo zastavaného územia obce a len v menšej časti v zastavanom území. V súčasnosti plochy s označením Z1.6, Z1.7 a Z1.9 predstavujú poľnohospodársku pôdu, pričom na plochách nie sú situované závlahy. S čiastočným záberom poľnohospodárskej pôdy pri výstavbe bytov a technickej infraštruktúry uvažuje aj v lokalite 2 - Záhumenice, lokalite 3 - Športová, lokalite 4 - Kanižská a lokalite 5 - Kapustníská, v celkovej výmere cca 6,56 ha.

Vývoj na trhu s nehnuteľnosťami podľa poznatkov z posledných rokov naznačuje väčšinové smerovanie výstavby bytov predovšetkým do segmentu rodinných domov, i keď sú stále viac žiadané byty v bytových domoch, o čom svedčí aj aktuálny počet žiadateľov (cca 64) o takýto druh bývania.

4.5 Posúdenie nárokov na výstavbu technickej infraštruktúry v lokalitách

Keďže značná časť rozvojových plôch, do súčasnosti využívaných na poľnohospodárske účely s hlavným alebo s prevládajúcim ich funkčným využitím na bývanie a s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, sa nachádza mimo zastavaného územia mesta, dôležitým predpokladom pre úspešnú realizáciu zámerov výstavby bytov je včasná príprava územia po stránke najmä jeho vybavenia technickou infraštruktúrou.

V súčasnosti výstavba bytov v rámci nových rozvojových plôch už čiastočne prebieha a časť príslušnej potrebnej technickej vybavenosti sa už realizovala. V podrobnejšom popise, situácia o existencii, resp. potrebe výstavby technickej infraštruktúry v rámci jednotlivých rozvojových plôch je nasledujúca:

Lokalita 1 - Hlboká - je územie, na ktorom sa s výstavbou technickej vybavenosti (miestnej ukľudnenej komunikácie, novej vetvy vodovodu, vákuovej splaškovej kanalizácie, atď.) a výstavbou rodinných domov uvažovalo už do roku 2005.

Lokalita 2 - Záhumenice - je to najperspektívnejšia lokalita, uvažuje sa tu s výstavbou rodinných aj bytových domov, potrebné je vybudovať novú vetvu vodovodu v trase predpokladaných ciest v dĺžke 2 460 m, ktorý sa napojí na existujúci vodovod (Piešťanská a Sadová ul.), potrebné je tiež vybudovať nové vetvy vákuovej splaškovej kanalizácie v dĺžke 2 220 m, ktorá sa napojí na vyprojektovanú kanalizáciu (vetva B). Zásobovanie plynom si vyžiada vybudovanie nového stl plynovodu v dĺžke 2 350 m, ktorý sa napojí na existujúce stl plynovody (Piešťanská a Potočná ul.).

Lokalita Z1.5 (3) - Športová - v tejto lokalite sa uvažuje s výstavbou rodinných domov, technická vybavenosť existuje v blízkosti územia, k plánovaným RD sa zabezpečia len potrebné prípojky.

Lokalita 4 - Kanižská - v tejto lokalite sa predpokladá výstavba rodinných aj bytových domov, potrebné je vybudovať novú vetvu vodovodu v trase uvažovanej cesty v dĺžke 250 m, ktorá sa napojí na existujúci vodovod, potrebné je tiež vybudovať samostatnú vetvu vákuovej splaškovej kanalizácie v dĺžke 400 m, ktorá sa napojí na vyprojektovanú kanalizáciu (vetva A1). Zásobovanie plynom si vyžiada vybudovanie nového stl plynovodu v dĺžke 630 m, ktorý sa napojí na existujúci plynovod (Záhradná ul.).

Lokalita 5 - Kapustníská - v lokalite sa predpokladá výstavba rodinných, potrebné je vybudovať novú vetvu vodovodu v trase budúcej cesty v dĺžke 480 m, ktorá sa napojí na existujúci vodovod na Kanižskej ul., predĺžená by mala byť v tejto lokalite vyprojektovaná vetva splaškovej kanalizácie (vetva A1-3) v dĺžke 490 m. Zásobovanie plynom si vyžiada predĺženie stl plynovodu vedeného v Kanižskej ul. v dĺžke 630 m, ktorý sa napojí na existujúci plynovod (Záhradná ul.) v dĺžke 450 m.

Lokalita 12 - Horný Chotár - na tejto výhľadovej ploche sa počíta s výstavbou bytových objektov a príslušnou technickou infraštruktúrou až po roku 2020.

Lokalita 15 - Sadová, Lokalita 16 - Družstevná, Lokalita 17 - Trnavská - v týchto lokalitách sa uvažuje s výstavbou rodinných domov, technická vybavenosť existuje v blízkosti územia, k plánovaným RD sa zabezpečia len potrebné prípojky.

Lokalita Z1.4 (20) - Mierová - v tejto lokalite sa uvažuje s výstavbou bytových domov, technická vybavenosť existuje v blízkosti územia, k plánovaným BD sa zabezpečia len potrebné prípojky.

Lokalita Z1.6 - Nad tehelňou - v tejto lokalite má byť naplánovaná nová zóna IBV a HBV, ide o novú záberovú lokalitu. Územie je využívané ako poľnohospodárska pôda. Potrebná je výstavba nových ciest a technickej vybavenosti (nových vetiev vodovodu /1 500 m/, kanalizácie /1 500 m/, stl plynovodu /1 500 m/, ktoré sa napoja na existujúci vodovod, kanalizáciu a plynovod). Pre zásobovanie elektrinou sa navrhuje vybudovať samostatnú kioskovú trafostanicu 630 kVA.

Lokalita Z1.7 - Prvé pole - v danej lokalite má byť naplánovaná nová zóna IBV, ide o novú záberovú lokalitu. Územie je využívané ako poľnohospodárska pôda. Potrebná je výstavba nových ciest a technickej vybavenosti (nových vetiev vodovodu /1 200 m/, kanalizácie /1 200 m/, stl plynovodu /1 200 m/, ktoré sa napoja na existujúci vodovod, kanalizáciu a plynovod). Pre zásobovanie elektrinou sa navrhuje vybudovať samostatnú kioskovú trafostanicu 400 kVA.

Lokalita Z1.9 (13) - Starý mlyn - v lokalite má byť naplánovaná výstavba IBV, HBV a domu sociálnych služieb. Územie je využívané ako poľnohospodárska pôda. Cestná doprava a miestna komunikácia bude riešená osobitnou štúdiou. Zásobovanie vodou, odpadové hospodárstvo a zásobovanie plynom by v celkom komplexe malo byť riešené spoločnou prípojkou na vodovod, kanalizáciu a stl plynovod na Sadovej ulici. Pre zásobovanie elektrinou by sa mala využiť navrhovaná kiosková trafostanica, ktorá má byť osadená v lokalite 1 - Hlboká.

Pripomínáme, že pri navrhovaní dopravnej a technickej infraštruktúry v územiach určených na výstavbu rodinných domov a bytových sa musia rešpektovať zásady, normy a regulatívy dané ÚP v oblasti dopravy, vodného hospodárstva, energetiky, telekomunikácií a pod. Zvýšená pozornosť by sa mala venovať kritizovanému nedostatku miest na parkovanie osobných motorových vozidiel.

4.6 Návrh lokalít určených pre bytovú výstavbu

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

Vo Veľkých Kostolanoch platí Územný plán sídelného útvaru obce Veľké Kostolany z decembra 2003, ktorý bol aktualizovaný Územným plánom obce Veľké Kostolany - Zmeny a doplnky 01/2008 z novembra 2008. Platný územný plán obce Veľké Kostolany určuje urbanistické zásady a územno-technické podmienky pre rozvoj obce vo všetkých zásadných funkciách. Jednou z dôležitých funkcií obce a každej sídelne štruktúry je vytvorenie podmienok pre bývanie. S ňou priamočiaro súvisí aj návrh zásad a podmienok pre výstavbu bytov vo všetkých základných formách bývania v etapách podľa navrhovaných rokov ale aj vo výhľade.

Podľa Územného plánu obce Veľké Kostolany sa navrhuje výstavba bytov v dvoch základných skupinách:

- komplexné formy bývania - bytové domy,
- individuálne formy - rodinné domy.

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

V oblasti rozvoja bytovej výstavby:

Je potrebné vytvoriť podmienky pre novú bytovú výstavbu v prelukách a disponibilných parcelách v rámci zastavaného územia. Vzhľadom na obmedzené kapacitné možnosti a komplikované majetkovo-právne vzťahy bude potrebné budúci rozvoj obytnej funkcie v obci orientovať i do záberových lokalít mimo zastavaného územia.

Špecifikácia rozsahu bytovej výstavby v jednotlivých lokalitách a jednotlivých etapách je orientačná, jej skutočný postup a rozsah závisí od reálnej prípravy územia a záujmu jednotlivých investorov. Cieľom je odhadnúť zaťažiteľnosť priestoru a z toho vyplývajúce nároky na technickú infraštruktúru obce v navrhovanom a prognózovanom období.

Územný plán obce z roku 2003 v znení zmien a doplnkov z roku 2008 ráta s tromi etapami rozvoja bývania v obci, a to 1. etapa rozvoja bývania - do roku 2005, 2. etapa - do roku 2010, 3. etapa - do roku 2020.

V období 1. a 2. etapy rozvoja bývania - do roku 2005, resp. 2010 sa pozornosť mala zamerať hlavne na vytvorenie územných podmienok na novú výstavbu v rozptyle a v prelukách v rámci existujúcich plôch bývania v zastavanom území, 3. etapa rozvoja bývania - do roku 2020 sa už orientuje aj na výstavbu mimo zastavaného územia.

Cieľovo sa pre rozvoj bývania v obci Veľké Kostolany ráta s nasledovnými lokalitami:

Lokalita 1 - Hlboká

Je lokalita v severozápadnej časti intravilánu obce, výmera 1,92 ha, v priestore bloku vymedzenom ul. Družstevná, Hlboká a Sadová na plochách záhrad existujúcich rodinných domov. V 1. etape sa uvažovalo s výstavbou cca 18 b. j. formou nízkopodlažného bývania v rodinných domoch. Zatiaľ tento zámer nebol zrealizovaný.

Lokalita 2 - Záhumenie

Nachádza sa v severovýchodnej časti obce na hranici intravilánu a extravilánu, výmera 15,53 ha, v priestore bloku vymedzenom ul. Potočná a Družstevná na plochách záhrad existujúcich rodinných domov v zastavanom území a mimo zastavaného územia obce. V rámci 2. etapy sa uvažuje s výstavbou cca 50 b.j. formou nízkopodlažného bývania v rodinných domoch v zastavanom území, v 3. etape s výstavbou 80 b.j. formou nízkopodlažného bývania v rodinných domoch v mimo zastavaného územia. Táto lokalita je jednou z najperspektívnejších, uvažuje sa tu potenciálne aj s výstavbou ďalších bytov v bytových domoch do vlastníctva developerským spôsobom. Celkovo by mohlo ísť v tejto lokalite o výstavbu cca 200 nových bytov. Nateraz nie je ešte doriešený výkup pozemkov, vysporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom a prevod týchto pozemkov na pozemky stavebné.

Lokalita Z1.5 (3) - Športová

Nachádza sa vo východnej časti extravilánu obce pri starej tehelni, výmera 2,05 ha, v priestore bloku nezastavanej SV strany ul. Športová na súkromnej voľnej ploche mimo hranice zastavaného územia. V 1. etape sa uvažovalo s výstavbou 10 b.j. formou nízkopodlažného bývania v rodinných domoch a v 2. etape rovnako s výstavbou 10 b.j. formou nízkopodlažného bývania v rodinných domoch.

Lokalita 4 - Kanižská

Nachádza sa v juhovýchodnej časti intravilánu obce pri vodnom toku Chtelnička, výmera 3,55 ha, v priestore na plochách záhrad jestvujúcich rodinných domov SV strany ul. Kanižská v zastavanom území obce. V 2. etape sa uvažuje s výstavbou 14 b.j. formou nízkopodlažného bývania v rodinných domoch a v 3. etape rovnako s výstavbou 14 b.j. formou nízkopodlažného bývania v rodinných domoch. Je však predpoklad, že v tejto lokalite by sa v roku 2010 mala začať výstavba 28 obecných nájomných bytov v bytových domoch.

Lokalita 5 - Kapustníská

Nachádza sa v južnej časti intravilánu obce, výmera 4,15 ha, v priestore na plochách záhrad existujúcich rodinných domov východnej strany ul. Zákostolská v zastavanom území obce. V 2. etape sa uvažuje s výstavbou 16 b.j. formou nízkopodlažného bývania v rodinných domoch a v 3. etape rovnako s výstavbou 16 b.j. formou nízkopodlažného bývania v rodinných domoch.

Lokality 15 - Sadová, 16 - Družstevná a 17 - Trnavská

Ide o zástavbu 13 rodinných domov v prelukách na predmetných uliciach. V 1. etape sa predpokladala výstavba cca 5 b.j. v nízkopodlažných rodinných domoch, v 2. etape tiež 5 b.j. a v 3. etape 3 b.j. v nízkopodlažných rodinných domoch.

Lokalita Z1.4 (20) - Mierová

V lokalite sa projektovo uvažuje s výstavbou 6 bytov v obecnom nájomnom bytovom dome.

Lokalita Z1.6 - Nad tehelňou

Nachádza sa v priestore severovýchodne od centra obce mimo zastavaného územia, výmera 10,25 ha. Predpokladaná výstavba je v 3. etape cca 100 b.j. formou nízkopodlažného bývania v rodinných domoch a 50 b.j. v bytových domoch.

Lokalita Z1.7 - Prvé pole

Nachádza sa v priestore juhozápadne od centra obce mimo zastavaného územia sídla, výmera 10,82 ha. Predpokladaná výstavba je v 3. etape cca 100 b.j. formou nízkopodlažného bývania v rodinných domoch. V lokalite je možné predpokladať využitie nadrozmerných záhrad rodinných domov na uliciach Ľ. Štúra a Družstevná na zväčšenie pozemkov navrhovanej bytovej výstavby.

Lokalita Z1.9 (13) - Starý mlyn

Nachádza sa v priestore v priestore v severnej časti zastavaného územia sídla. V 3. etape sa uvažuje s výstavbou cca 20 b.j. formou nízkopodlažného bývania v rodinných a bytových domoch. Okrem toho sa predpokladá, že v tejto lokalite (alebo vo Farskej záhrade) bude postavený dom sociálnych služieb s kapacitou cca 30 postelí a jedálňou s kapacitou 60 stoličiek. Kapacita uvedeného zariadenia by mala slúžiť i pre spádové územie obce, ktoré predstavuje v navrhovanom období 6 000 obyvateľov.

V rámci 1. etapy rozvoja bývania - do roku 2005 sa predpokladalo postaviť v piatich lokalitách 33 b.j. v rodinných domoch. V období rokov 2003 až 2005 bolo reálne dokončených 27 bytov, z toho 12 v obecnom nájomnom sektore.

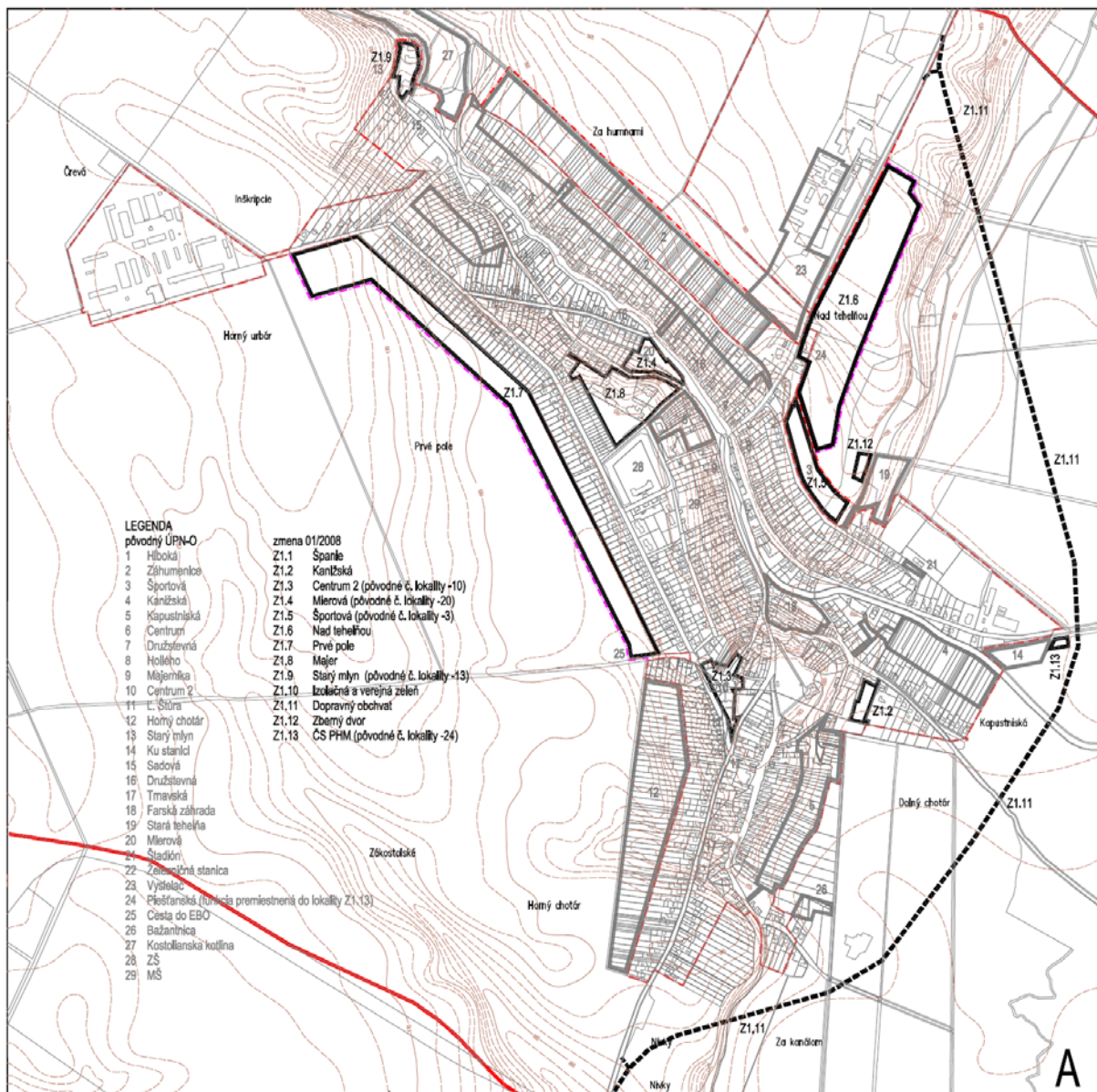
V rámci 2. etapy rozvoja bývania - do roku 2010 sa predpokladalo postaviť v siedmich lokalitách 95 b.j. v rodinných domoch. V období rokov 2006 až 2008 bolo zatiaľ dokončených 20 bytov v rodinných domoch.

V 3. etape sa spolu v deviatich lokalitách očakáva výstavba cca 333 b.j. v rodinných a bytových domoch.

Na obrázku č. 1 je uvedená časť grafickej dokumentácie z ÚP - Lokality rozvoja v obci Veľké Kostolány.

Lokality rozvoja - Obec Veľké Kostolány

Obrázok 1



Prameň: Územný plán Obce Veľké Kostolány, Zmeny a doplnky 01/2008 (návrh riešenia); A - Textová a tabuľková časť

E. PROGRAMOVÉ ZÁMERY ROZVOJA BÝVANIA NA OBDOBIE DO ROKU 2015

5.1 Možnosti výstavby nových bytov

V dlhodobejšom výhľade pri formulovaní rozvoja bývania, pri zohľadnení potrieb, vyplývajúcich z analýzy stavu a vývoja úrovne bývania, sa uplatňuje **programovo-cieľový prístup**, to znamená, že sa vychádza z určitých vytýčených cieľov, ktoré sa nadväzne zabezpečujú formou krátkodobého a výhľadového programu.

Pre program rozvoja bývania v obci Veľké Kostolany je východiskom stratégia miestnej samosprávy v oblasti rozvoja bývania, ktorá sa všeobecne zakladá na hľadaní a vytváraní podmienok, podporujúcich:

- aktivizovanie samosprávy, vlastníkov bytov, obyvateľstva a podnikateľov pri riešení otázok lepšieho využívania existujúceho trvale obývaného a zvlášť neobývaného bytového fondu,
- obstaranie, výstavbu nových bytov pre obyvateľov obce, zvlášť pre mladé rodiny a osamostatňujúce sa domácnosti, ako aj pre migrantov cestou koncepcnej prípravy územia, uvoľňovania pozemkov, zjednodušovania územného a stavebného konania pre rozptýlenú výstavbu bytov, riešenia vybavenosti územia sústredenej výstavby potrebnou dopravnou, technickou vybavenosťou a pod.,
- investorov v oblasti výstavby bytov pri využití komparatívnej výhody blízkosti obce od mesta Piešťany, resp. Trnava s „relatívnym“ dostatkom pracovných príležitostí,
- rozvoj bývania v nových perspektívnych lokalitách mimo zastavaného územia obce Veľké Kostolany.

V politike rozvoja bývania obce Veľké Kostolany sa navrhuje v najbližšom období riešiť tieto konkrétne ciele:

- a) zabezpečiť v rozvoji bývania podmienky na výstavbu takého počtu bytov, ktorý by umožnil:
 - pokryť potreby obyvateľstva obce, vzhľadom na demografický rozvoj z 2 708 osôb v roku 2008 na predpokladanú úroveň 2 795 osôb v roku 2015,
 - zastaviť a zvrátiť nepriaznivé tendencie rastu zahusťovania bytov domácnosťami založeného v období rokov 1991 - 2001 z úrovne podielu 25,9 % cenových domácností bez samostatného bývania z roku 2001 na úroveň podielu medzi 19 % až 15 % cenových domácností bez samostatného bývania v roku 2015,
- b) riešiť pripravenosť územia na výstavbu bytov a technickej vybavenosti v nových lokalitách výstavby tak, aby investori mohli potenciálne začať s výstavbou bytových objektov v rozsahu ako uvažuje ÚP,
- c) vytvárať podmienky pre rozvoj obecného nájomného bývania pre sociálne, na nájomné bývanie odkázané domácnosti, najmä mladé rodiny s trvalým pobytom v obci tak, aby sa do roku 2015 dosiahnutý podiel týchto bytov blížil k úrovni 9 % z celkového fondu trvale obývaných bytov v obci,
- d) vo výstavbe obecných nájomných bytov preferovať zastúpenie malometrážnych bytov,
- e) vytvárať predpoklady na zrealnenie rozsahu neobývaných bytov a v období rokov 2009 až 2015 pôsobiť v rámci možností samosprávy mesta na prinavrátenie podielu do 15 % z posledne zisteného fondu neobývaných bytov do fondu trvale obývaných bytov.

Pri kvantifikácii potrieb výstavby bytov v obci Veľké Kostolany do roku 2015 sa vychádzalo alternatívne z predpokladaného počtu osôb na 1 trvale obývaný byt, resp. z odhadovaného minimálneho alebo maximálneho podielu cenзовých domácností bez samostatného bývania.

Zo zvolenej filozofie potom vyplynuli následne tieto alternatívne potreby výstavby bytov:

- podľa predpokladaného počtu osôb na 1 trvale obývaný byt v roku 2010 - 3,20 osôb a v roku 2015 - 3,11 osôb, výstavba bytov v období 2009 - 2010 v počte 43 bytov, výstavba bytov v období 2011 - 2015 v počte 52 bytov,
- podľa predpokladaného minimalistického variantu podielu cenзовých domácností bez samostatného bývania v roku 2010 v úrovni 20,6 % a v roku 2015 v úrovni 18,9 %, výstavba bytov v období 2009 - 2010 v počte 30 bytov, výstavba bytov v období 2011 - 2015 v počte 42 bytov,
- podľa predpokladaného maximalistického variantu podielu cenзовých domácností bez samostatného bývania v roku 2010 v úrovni 17,0 % a v roku 2015 v úrovni 14,9 %, výstavba bytov v období 2009 - 2010 v počte 51 bytov, výstavba bytov v období 2011 - 2015 v počte 63 bytov.

Aby sa zabezpečilo predpokladané „potrebné“ zlepšovanie úrovne bývania v obci Veľké Kostolany, v programovom období rokov 2010 až 2015 bude potrebné postaviť taký počet bytov, ktorým sa dosiahne stav vo fonde trvale obývaných bytov minimálne 878 bytov alebo v prípade progresívnejšieho predpokladu 920 bytov.

5.2 Príprava lokalít pre novú bytovú výstavbu

Východiskom v príprave lokalít pre bytovú výstavbu je platná územno-plánovacia dokumentácia, v rámci ktorej územný plán predstavuje legislatívny nástroj pre posúdenie všetkých činností v území mesta a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja tým, že okrem iného určuje regulatívy pre priestorové a funkčné využitie územia, určuje podmienky pre využitie územia, atď.

Vo Veľkých Kostolanoch platí územný plán obce, ktorý bol schválený v roku 2003 a aktualizovaný v roku 2008.

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

a) v oblasti prípravy územia

- rozšírenie hraníc zastavaného územia obce o pozemky vytipované pre výstavbu, ktoré majú v prevažnej miere charakter poľnohospodárskej pôdy,
- výkup pozemkov, vysporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom,
- prevod týchto pozemkov na pozemky stavebné,
- parcelácia, geodetické práce,
- zabezpečenie príslušných územno-plánovacích dokumentov a ich schvaľovanie, vrátane prípadných zmien v určení účelu územia,

- naplnenie predpokladov výstavby vyvolaných investícií (napr. miestne komunikácie, vodovody, kanalizácia, plynovody a pod.).

b) v oblasti prípravy projektovej dokumentácie

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

Príprava týchto podmienok výstavby bytov v obci by mala nadväzovať na programové počty a štruktúru bytov.

Čo sa týka výstavby obecných nájomných bytov v bytových domoch, 18 b.j. bude daných do užívania v druhej polovici roka 2009 na ul. Mierová. Na Kanižskej ul. sa pripravuje výstavba 28 nových bytových jednotiek na rok 2010.

V lokalite Z1.4 (20) - Mierová sa uvažuje s výstavbou 6 bytov so začatím v roku 2009 v bytovom dome s podporou štátnych prostriedkov.

V lokalite 2 - Záhumence by podľa aktuálnej potreby a dostupných finančných prostriedkov developerov mohla byť v roku 2011 zahájená výstavba cca 30 bytov v bytových domoch do nájmu, resp. vlastníctva občanov.

Výstavba rodinných domov na vyčlenených pozemkoch v zastavanom i mimo zastavaného územia obce závisí výlučne od konkrétnych možností a schopností financovania jednotlivými obyvateľmi.

5.3 Opatrenia na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom

Na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom sa navrhujú nasledovné opatrenia:

- hľadať možnosti zvýšenia podielu obecných nájomných bytov napr. aj pre oblasť bytov s nižším štandardom, alebo ak to bude efektívnejšie oproti novej výstavbe, odkúpením napr. starších bytov do vlastníctva obce;
- je potrebné sa pripraviť na druhej strane aj na skutočnosť, že s rozvojom ekonomiky a rastom životnej úrovne stúpajú nároky aj na veľkosť plôch bytov a ich izbovitosť, na ich vybavenie a napr. na vybavenie spoločných priestorov bytových domov, t.j. na zvýšenie úrovne a kultúrnosti bývania vo všetkých atribútoch, ktoré naň majú vplyv;
- priemerná izbovitosť (3,57 obytných miestností na 1 trvale obývaný byt v roku 2001) a plocha bytov (62 m² obytnej plochy na 1 trvale obývaný byt v roku 2001) bola vyššia ako priemer na Slovensku, či v Trnavskom kraji. Na tomto pozitívnom výsledku má zásluhu prevažne bytov v rodinných domoch. V záujme zachovania daného trendu je potrebné uvážlivo plánovať izbovitosť nových bytov a aj ich úžitkové a obytné plochy, i keď je zrejme, že plošnosť bytov pri poskytovaní dotácií na výstavbu nájomných bytov je obmedzená a v tomto smere je záujem skôr o menšie byty;
- oblasť obnovy bytového je vzhľadom na prevažujúce súkromné vlastníctvo bytov v rodinných domoch výlučne v réžii vlastníkov týchto bytov, v oblasti bytov v bytových

domoch je potrebné vytvárať rezervy, ktoré by mali zabezpečiť potrebnú rekonštrukciu v neskoršom období;

- podporovať pokračovanie v obstarávaní obecných nájomných bytov doterajším spôsobom, t.j. na základe dotácií na rozvoj bývania z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Zvláštna pozornosť by sa mala **perspektívne** venovať otázke vytvorenia dokonalejšieho informačného systému o bývaní v obci. Išlo by teda nielen o presnejšie vedenie počtov začínajúcich, dokončovaných a rozostavaných bytov, resp. úbytkov bytov, ale aj o celkovom stave a kvalitách celého bytového fondu, ktorý by sa mal systematicky viesť a priebežne aktualizovať, o systematický prieskum ekonomickej situácie domácností všeobecne a zvlášť domácností sociálne "odkázaných" na nájomné alebo alternatívne bývanie, za ktoré zo zákona zodpovedá samospráva mesta.

5.4 Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov

Výstavba, či obnova bytov, resp. bytových objektov sa môže financovať v zásade z verejných alebo súkromných prostriedkov, z vlastných alebo cudzích prostriedkov, z domácich alebo zahraničných zdrojov. Podmienky pre účasť rôznych zdrojov financovania, využívaných v rozmanitých podobách môžu byť veľmi diferencované. Všeobecne sa predpokladá, v súlade s celkovou politikou štátu, že bývanie je v rozhodujúcej miere vecou občana, najväčšia iniciatíva pri financovaní rozvoja bývania sa prenecháva súkromnému sektoru, ktorú ale v mnohých oblastiach môže podporovať verejná moc (štátna správa v rôznych úrovniach, samosprávy územných jednotiek).

Z hľadiska priameho, či nepriameho ovplyvňovania spôsobov a miery zabezpečenia financovania reprodukcie bytového fondu v obci Veľké Kostolány nezastupiteľnú úlohu, ako nositeľ programu rozvoja bývania obce, musí zohrávať jeho obecný úrad. Stratégiu zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov rozvoja bývania v základných aktivitách a oblastiach výstavby bytového fondu obce možno formulovať nasledovným spôsobom:

Za dôležité východisko v stratégii zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov rozvoja bývania vo Veľkých Kostolánoch sa považuje štruktúra vlastníckych vzťahov **k pozemkom** v rámci jednotlivých rozvojových plôch. V územnom pláne nie je špecifikované vlastníctvo pozemkov určených na zástavbu bytovými budovami, uvádza sa v ňom len „užívanie poľnohospodárskej pôdy“, kde sú vlastníckymi súkromné osoby. Z pozemkov rozvojových lokalít, na ktorých sa počíta s výstavbou bytových objektov, sa väčšina nachádza v súkromnom vlastníctve. Vysporiadané a vo vlastníctve obce sú iba pozemky, na ktorých sa uvažuje s výstavbou 6 nájomných bytov (Mierová ulica) a 28 nájomných bytov (Kanižská ulica).

Vlastníctvo pozemkov predurčených na bytovú výstavbu obcou je dôležité z toho hľadiska, že minimálne pre oblasť výstavby obecných nájomných bytov sa tieto môžu bezproblémovo využívať, alebo sa môžu poskytovať iným stavebníkom, a to odplatne alebo bezodplatne, môžu sa vymieňať a pod.

V oblasti „dostupnosti“ pozemkov na výstavbu bytov, zohráva obec významnú úlohu vo finančnom, ale aj v organizačnom zabezpečení obstarania územného plánu jeho vybraných zón, urbanistických štúdií, či iných zložiek územno-plánovacej dokumentácie, v zabezpečení,

resp. podpore pri územných, stavebných konaniach, potrebných súhlasov príslušných orgánov na využívanie pozemkov na výstavbu, či v zabezpečení ostatnej nevyhnutnej prípravy územia.

V rámci tejto prípravy značne finančne náročnou je oblasť obstarania **technickej infraštruktúry**, ktorá sa môže zabezpečiť s rôznych zdrojov. V súčasnosti nimi môžu byť vlastné alebo úverové súkromné zdroje, zdroje obce, ale zároveň aj zdroje vyčleňované na tento účel zo štátneho rozpočtu. V územiach s obstarávanými bytmi, podporenými opatreniami výnosu MVRR SR č. V-1/2006 a zákona č. 607/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov alebo aj v územiach s výstavbou rodinných domov, nezastupiteľnú funkciu pri ich získavaní zohráva obec. Ona je totiž prakticky výlučným žiadateľom o poskytnutie najvýhodnejšej podpory obstarania technickej vybavenosti územia v podobe nenávratnej dotácie. Pri nedostatku vlastných zdrojov Obecný úrad Veľké Kostolany by mal vyvíjať maximálne aktivity v oblasti získania pomoci pri obstarávaní technickej vybavenosti, poskytovanej formou dotácií z MVRR SR.

Všeobecne na obstaranie technickej infraštruktúry⁶ pre príslušné rozvojové plochy mimo zastavaného územia mesta, pokiaľ budú spĺňať požiadavky v zmysle výnosu MVRR SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších úprav (posledná „aktualizácia“ vykonaná výnosom MVRR SR č. V-2/2008), obec môže požadovať ako zdroje financovania najmä dotácie, poskytované podľa § 8 výnosu, do veľmi zaujímavej výšky podielov 50 až 80 % z tzv. oprávnených nákladov stavby⁷. Zároveň sa môže uchádzať aj o iné zdroje, napr. v podobe zvýhodňovaných úverov, resp. o podporu výstavby najmä nosičov energií zo strany ich prevádzkovateľov. Využívanie vlastných prostriedkov obce na tieto účely bude vzhľadom na ich obmedzenosť skôr minimalizované.

Výstavba v rozptyle, resp. v rámci niektorých rozvojových plôch, je spojená prevažne s využívaním existujúcej infraštruktúry, čo sú prípady, pre ktoré nie je potrebné zvlášť hľadať zdroje financovania, či zvlášť posudzovať nároky na výstavbu vybavenosti.

Stanovenie konkrétnej výšky „nárokov“ na výstavbu novej technickej infraštruktúry s pomocou štátu v konkrétnom čase sa môže vykonať všeobecne vo väzbe na počty a plánovanú postupnosť výstavby bytov, na druhovosť domov a iné podmienky v príslušnej lokalite, vo väzbe na konkrétne možnosti dané prv uvádzaným právnym predpisom a tiež vzhľadom na možnosti účasti iných finančných zdrojov.

V oblasti financovania výstavby bytov, zvláštna pozornosť sa bude zo strany obce venovať finančnému zabezpečeniu obstarávania **obecných nájomných bytov**, kde tak ako aj v predchádzajúcich rokoch, by sa mali v maximálne možnej miere využívať dotácie z MVRR SR. Tieto, podobne ako platilo pri obstarávaní technickej vybavenosti územia, môže obec získať v zmysle Výnosu MVRR SR č. V-1/2006 v znení neskorších predpisov.

Obec Veľké Kostolany môže napr. pri obstarávaní nových bytov v bytových alebo rodinných domoch s bežným štandardom získať **dotáciu až do výšky 30 % z oprávnených nákladov**

⁶ Pod „dotovanou“ technickou infraštruktúrou sa rozumie verejný vodovod, verejná kanalizácia vrátane čistiare odpadových vôd a miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia.

⁷ Tieto sú zhora v súčasnosti ale obmedzené absolútnou čiastkou, napr. u verejného vodovodu je to 557 € (16 000 Sk) na „podporovaný“ byt, u verejnej kanalizácie 1 111 € (31 900 Sk), resp. u miestnej komunikácie 1 086 € (31 200 Sk). U bežných rodinných domov dotácia sa poskytuje však len do výšky 50 % z oprávnených nákladov s obmedzením do sumy 707 € (20 300 Sk) na byt u verejného vodovodu, 1 166 € (33 500 Sk) u verejnej kanalizácie a 1 139 € (32 700 Sk) u verejnej komunikácie.

stavby za podmienky, že priemerná podlahová plocha bytov neprevýši 50 m² a priemerný oprávnený náklad na 1 m² podlahovej plochy stavby nepresiahne výšku 860 € (24 700 Sk)⁸. Pre obstaranie bytov s nižším štandardom sú pre dotácie platné limity oprávnených nákladov stavby do výšky 496 € (13 000 Sk)/m² podlahovej plochy bytu s podielom dotovania až do 80 % oprávnených nákladov stavby, ak priemerná podlahová plocha bytov neprevýši 40 m². Zvyšnú čiastku, napr. v prípade bytov s bežným štandardom do **70 % z obstarávacích nákladov na byt** môže obec získať vo forme **dlhodobej pôžičky s výhodným úrokom** (už od 1 % p.a.) z prostriedkov ŠFRB⁹.

Obec Veľké Kostolany už dokončila na základe poskytnutých dotácií z MVRR SR a úverov zo ŠFRB v roku 2002 - 21 bytov, v roku 2003 - 12 bytov a v roku 2009 - 18 bytov. Zároveň v roku 2009 bola poskytnutá obci ďalšia dotácia a úver na výstavbu 6 nájomných bytov.

Ťažiskovo aktivity obce v získavaní finančných zdrojov na rozvoj nájomného bývania by mali smerovať na verejné zdroje, zvlášť na získavanie dotácií MVRR SR a úverov zo ŠFRB.

Programy rozvoja bývania, ako dokumenty usmerňovania rozvoja bývania obcí a miest, ak chcú byť efektívne, mali by mať však garantované dlhodobejšie, stabilnejšie adekvátne podmienky v možnostiach čerpania určitej pomoci zo strany verejných prostriedkov. Zatiaľ žiaľ platí každoročne sa opakujúca situácia pridelovania dotácií, či úverov princípom „do vyčerpania zásob“.

5.5 Hlavné ciele programu rozvoja bývania

Riešenie rozvoja bývania v obci sa celkovo má zabezpečiť:

- podporou lepšieho využívania existujúceho bytového fondu v zmysle zastavenia rastu počtu neobývaných bytov, prípadne zníženia ich počtu, napr. zvýšením daní z neobývaných bytov,
- novou výstavbou tak, aby počet trvale obývaných bytov v roku 2010 bol cca 865, v roku 2015 - 920, v roku 2020 - 976 a v roku 2025 - 1 015,
- podporou výstavby alternatívnych foriem bývania (dom sociálnych služieb s kapacitou cca 30 postelí a jedálňou s kapacitou 60 stoličiek),
- vytváraním predpokladov, aby sa znižoval počet obyvateľov, ktorí trvale bývajú v obci Veľké Kostolany, ale nie sú prihlásení k trvalému pobytu. Takéto počty osôb skresľujú reálny stav obyvateľstva a tiež obmedzujú prídely podielových daní pre obec,
- vyvíjaním maximálnej snahy obce v smere získavania dotácií na výstavbu technickej infraštruktúry pre lokality pripravované na výstavbu bytov, dotácií a úverov na výstavbu obecných nájomných bytov.

⁸ Všeobecnejšie zásady, východiská pre podporu rozvoja bývania na Slovensku z verejných zdrojov obsahuje dokument „Program rozvoja bývania“. Konkrétne prípady, formu, podobu pomoci - dotácií na úhradu časti obstarávacích nákladov obecného nájomného bytu, resp. aj iného druhu bývania uvádzajú ustanovenia napr. § 2 výnosu MVRR SR č. V-1/2006. Výška poskytovaných dotácií z hľadiska podmienok sa riadi § 4 výnosu.

⁹ Poskytovanie prostriedkov tohto druhu sa riadi nariadením vlády SR č. 432/2007 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o druhoch a výškach poskytovaných podpôr na jednotlivé účely z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania. Tento predpis bol zmenený a doplnený nariadením vlády SR č. 547/2008.

5.6 Zabezpečenie cieľov programu rozvoja bývania

Formy naplnenia cieľov spočívajú:

- v zabezpečovaní naplánovania prípadných nových zón pre individuálnu a hromadnú bytovú výstavbu,
- v príprave podkladov a vlastné zabezpečovanie rozširovania intravilánu obce,
- v podpore vyčleňovania finančných prostriedkov na výkup pozemkov na výstavbu bytov,
- v aktívnom vyhľadávaní vhodných subjektov pre zainvestovanie pozemkov rozvojových lokalít, určených na výstavbu bytov,
- v operatívnom vybavovaní územných a stavebných konaní,
- v stanovení termínov začínania a dokončenia stavieb technickej infraštruktúry, zvlášť tej časti, za ktorú zodpovedá obec,
- v stanovení termínov začínania a dokončovania bytových stavieb v jednotlivých rokoch, osobitne za obecné nájomné byty.

Podmienky pre naplnenie cieľov:

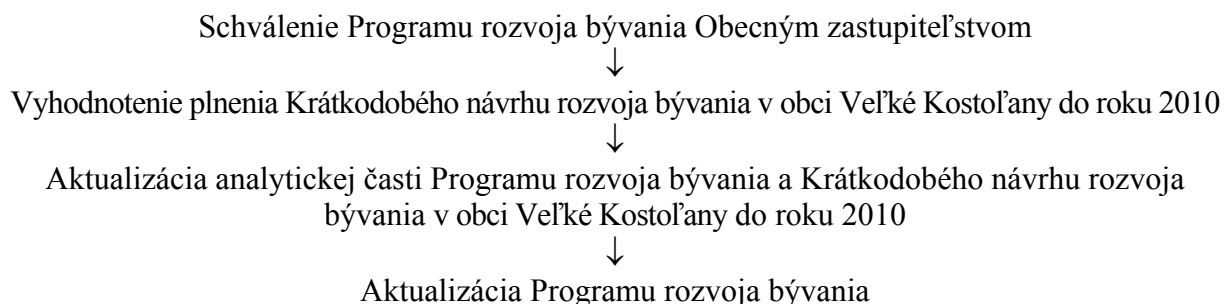
- spolupráca s dodávateľmi energetických a iných služieb v oblasti územnej dokumentácie,
- príprava projektov technickej infraštruktúry a pomoc pri získavaní dotácií na výstavbu vodovodov, kanalizácií a miestnych komunikácií,
- konzultačná pomoc pri spracúvaní urbanistických štúdií lokalít i projektových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

Požiadavky na Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátny fond rozvoja bývania:

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

F. AKTUALIZÁCIA PROGRAMU ROZVOJA BÝVANIA

Keďže Program rozvoja bývania obce Veľké Kostolany je dokumentom strednodobého charakteru a koncepčne rieši obdobie 10 - 15 rokov, nie je vhodné víziu princípy bytovej politiky obce meniť, pokiaľ nevyplývajú z vážnych sociálno-ekonomických zmien. Na druhej strane je potrebné pravidelne aktualizovať analytické a východiskové údaje programu rozvoja bývania.



Pre konkrétne podmienky programu rozvoja bývania obce Veľké Kostolany je zrejmé vyplýva, že prvýkrát v závere roku 2010, podľa dosiahnutých výsledkov v naplňaní programu rozvoja bývania na roky 2010 - 2015, sa upraví a doplní program rozvoja bývania na rok 2011 s prípadným premietnutím najdôležitejších dôsledkov zistenej skutočnosti do ďalších rokov.

Všeobecne v roku 2012, na podklade reálneho stavu v úrovni bývania v obci, zisteného podľa aktuálnych výsledkov SODB 2011, bude vhodné:

- vrátiť sa k vyhodnoteniu stavu v celkovej realizácii bežiaceho programu rozvoja bývania,
- zistiť stav v príprave lokalít predpokladaných ÚP na zastavanie v nasledujúcom programovom období 2015 - 2020,
- navrhnúť ďalšie postupové kroky tak, aby sa pre všetky lokality zabezpečila pripravenosť na výstavbu bytov s predpokladaným začatím výstavby od roku 2015 a tiež aby sa výhľadovo pripravili lokality na zastavanie bytmi po roku 2020.