



# **Program rozvoja bývania obce Čífer**

**2014**

*Zhotoviteľ:*  
Obecný úrad Čífer

*Čífer, január 2014*



## Obsah

<b>ÚVOD</b> .....	<b>3</b>
<b>1. ANALYTICKÁ ČASŤ</b> .....	<b>6</b>
<b>A. Analýza súčasnej úrovne bývania</b> .....	<b>6</b>
<b>B. Demografický vývoj a prognóza</b> .....	<b>12</b>
<b>C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania</b> .....	<b>17</b>
<b>D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania</b> .....	<b>20</b>
<b>E. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery</b> .....	<b>22</b>
<b>2. PROGRAMOVÁ ČASŤ</b> .....	<b>23</b>
<b>A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov</b> .....	<b>23</b>
<b>B. Program rozvoja bývania na 5 rokov</b> .....	<b>26</b>
<b>ZÁVER</b> .....	<b>29</b>
<b>Zoznam použitej literatúry</b> .....	<b>32</b>



## ÚVOD

Program rozvoja bývania obce Čífer je strategickým dokumentom pre potreby samosprávy, ktorý sa požaduje v zmysle § 4 ods. 3 písmeno j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov.

Funkcia obce v zmysle zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v oblasti bývania je veľmi rôznorodá. V súvislosti s bývaním obec v zmysle §4 uvedeného zákona

- utvára a chráni zdravé podmienky a zdravý spôsob Života a práce obyvateľov obce, chráni životné prostredie, ako aj utvára podmienky na zabezpečovanie zdravotnej starostlivosti, na vzdelávanie, kultúru, osvetovú činnosť, záujmovú umeleckú činnosť, telesnú kultúru a šport,
- obstaráva a schvaľuje územnoplánovaciu dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí Života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci.

Tento dokument je spracovaný na konkrétne podmienky obce Čífer. Svojím zameraním vychádza z obsahu metodického pokynu MVRR SR č. 4/2006 z 19.5.2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja.

Program rozvoja bývania obce Čífer vychádza z dvoch základných strategických dokumentov obce:

- Územný plán obce Čífer.
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Čífer.

Cieľom programu rozvoja bývania obce Čífer je:

- analyzovať stav bývania v obci, identifikovať prednosti a nedostatky doterajšieho vývoja a to aj v širších súvislostiach bývania,
- na základe zistených tendencií vývoja upozorniť na rizikové oblasti rozvoja bývania v obci a predvídať potrebné korekcie na odstránenie uvedených rizík,
- v zmysle obcou vytýčených cieľov rozvoja, v súlade so zámermi dokumentov územného plánovania týkajúcich sa riešeného územia a s prihliadnutím na predpokladaný vývoj faktorov ovplyvňujúcich rozvoj bývania, navrhnúť spôsob krátkodobého a strednodobého riešenia rozvoja rozhodujúcich oblastí bývania v obci Čífer.



Stratégia rozvoja bývania v obci Čífer je zameraná na 3 oblasti:

- príprava územia,
- výstavba bytov,
- zlepšenie kvality bývania.

### Základné socioekonomické charakteristiky obce Čífer

Obec Čífer leží v juhozápadnej časti Slovenska, v strednej časti Trnavského samosprávneho kraja v okrese Trnava, 10 km na západ od okresného mesta Trnava. Katastrálne územie obce leží v juhozápadnej časti okresu Trnava.

Tab. 1: Základné socio-priestorové charakteristiky obce Čífer

<b>Ukazovateľ</b>	<b>Hodnota</b>
Kód obce	506877
Názov okresu	Trnava
Názov kraja	Trnavský
Štatút obce	Obec
PSC	919 43
Telefónne smerové číslo	033
Prvá písomná zmienka o obci - rok	1291
Nadmorská výška obce - v m	149
Celková výmera územia obce [m <sup>2</sup> ]	29 881 460
Hustota obyvateľstva na km <sup>2</sup>	136

Prameň: Štatistický úrad SR

Obec Čífer leží v blízkosti mesta Trnava ktoré výrazne ovplyvňuje kvalitu osídlenia predovšetkým potenciálom služieb zdravotnej starostlivosti a služieb pre obyvateľstvo.

Prístupnosť obce cestnými dopravnými trasami ku krajskému mestu Trnava je 10 km, k hlavnému mestu SR Bratislave s medzinárodným letiskom je cca 50 km, t.j. cca 30 min., dostupnosť najbližšieho medzinárodného mesta európskeho významu Viedne je 110 km, cca 1,5 hod.

Cez obec Čífer prechádza rozvojová os prvého stupňa:

- **považská rozvojová os:** Bratislava–Trnava –Trenčín–Žilina.

### Ťažiská osídlenia



Koncepcia územného rozvoja Slovenska 2001 stanovuje členenie ťažísk osídlenia do troch úrovní. Riešené územie – obec Cífer – patrí do ťažiska osídlenia prvej úrovne: do bratislavsko-trnavského ťažiska osídlenia.

Tab. 2: Spádovosť obce Cífer

Sídlo matričného úradu	Cífer
Sídlo pracoviska daňového úradu	Trnava
Sídlo pracoviska Obvodného oddelenia policajného zboru	Cífer
Sídlo Okresného súdu	Trnava
Sídlo Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru	Trnava
Sídlo pracoviska obvodného úradu	Trnava
Sídlo Územnej vojenskej správy	
Sídlo územného Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny	Trnava
Sídlo Obvodného úradu Životného prostredia	Trnava

Prameň: Štatistický úrad SR

Pri ďalšom rozvoji obce i jej mikropriestoru sa žiada akceptovať charakteristické znaky vývoja vidieckeho osídlenia a kultúrnej krajiny, a to pri rozvoji sídiel a pri lokalizovaní výrobných a technických diel v krajine, stavieb a areálov, trás dopravy, technickej infraštruktúry a hospodárskej činnosti. To znamená:

- pri novej výstavbe akceptovať a nadväzovať na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifičnosti pôvodného osídlenia,
- rešpektovať kultúrno-historické urbanistické celky a architektonické objekty v širšom zábere než požaduje ochrana pamiatok, tzn. podchytením aj ďalších hodnôt prostredia s cieľom zabezpečiť pre ne potrebnú ochranu,
- rešpektovať potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie, a to v polohe hmotnej aj nehmotnej a vytvárať pre ne vhodné prostredie.



## 1. ANALYTICKÁ ČASŤ

### A. Analýza súčasnej úrovne bývania

Stav bývania v obci Čífer je výsledkom celého komplexu uspokojovania potrieb bývania v rámci doterajšieho vývoja výstavby rodinných a bytových domov a procesu užívania bytového fondu.

#### 1. Zhodnotenie stavu bytového fondu

##### 1.1 Kvantitatívne údaje o bytovom fonde

Úroveň bývania je jednou zo základných charakteristík životnej úrovne obyvateľstva. Jej vývoj úzko súvisí s rastom počtu obyvateľstva, jeho štruktúrou a rozmiestnením. Ovplyvňuje úroveň reprodukcie pracovných síl, pôsobí na celkový životný štýl obyvateľstva.

Kvantitatívna úroveň bývania sa vyjadruje reláciou počtu obyvateľov a celkového počtu bytov v bytovom fonde (vrátane neobývaných bytov), resp. počtu trvale obývaných bytov. V čase posledného sčítania domov a bytov v roku 2011 (ďalej SODB 2011) v obci bolo 1206 trvale obývaných bytov, z čoho 1031 bytov bolo v rodinných domoch a 175 bytov v bytových domoch.

Tab. 3: Vývoj počtu postavených rod. domov a bytových domov (a bytov v nich) v období 2008-2013

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet postavených rod. domov	8	9	24	26	24	16
Počet postavených bytových domov/bytov	1/9	-	-	-	-	-

Prameň: Obecný úrad

Tab. 4: Trvale obývané byty podľa druhu budovy, podľa obdobia výstavby

Obdobie výstavby	Druh budovy			
	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond spolu
- 1899 a nezistené	106	0	0	106
1900 – 1919	14	0	0	14
1920 – 1945	128	0	0	128
1946 – 1970	301	11/84	0	312
1971 – 1980	29	2/48	0	31
1981 – 1990	74	0	0	74
1991 – 2011	379	6/43	0	385
Spolu	1031	17/175	0	1206
%	85,48	14,6	0	100
Úhrn - z toho 1996 – 2011	15	0	0	15

Prameň: SODB 2011



Byty postavené po r. 1970 predstavujú 40% bytového fondu obce. Od mája 2001 došlo k miernym zmenám aj v počte, aj v štruktúre domového fondu, predovšetkým vplyvom výstavby rodinných domov. V posledných rokoch tempo výstavby rodinných domov je v priemere 16-26 rodinných domov ročne.

Tab. 5: Základné kvantitatívne charakteristiky domového a bytového fondu I.

Počet	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond spolu
<b>Domov spolu</b>	<b>1 197</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>1 214</b>
<b>Trvale obývaných domov</b>	<b>1 048</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>1 061</b>
v %	98,7	1,3	0	100
v tom vlastníctvo:				
štátu	2	-	-	2
bytového družstva	24	-	-	24
obce	5	-	-	5
fyzickej osoby	974	1	0	974
právnickej osoby	2	0	0	2
ostatných	40	0	0	40
s 1-2 nadzemnými podlažiami a nezistené	326	0	0	326
s 3-4 nadzemnými podlažiami	0	1	0	1
s 5+ nadzemnými podlažiami	-	-	-	-
Ubytovacích zariadení bez bytu	-	-	-	-
<b>Neobývaných domov</b>	<b>149</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149</b>
z toho: určených na rekreáciu	0	0	0	0
<b>Priemerný vek domu</b>	<b>39</b>	<b>26</b>	-	<b>39</b>
<b>Bytov spolu</b>	<b>1 197</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>1 214</b>
v tom: trvale obývané	1 048	13	0	1 061
v %	98,7	1,3	0	100
z toho družstevné	-	-	-	-
byty vo vlastníctve občana v bytovom dome	0	155	0	155
neobývané	0	0	0	0
neobývané z dôvodu zmeny užívateľa	71	0	0	71
neobývané, určené na rekreáciu	0	0	0	0
neobývané, uvoľnené na prestavbu	-	-	-	-
neobývané, nespôsobilé na bývanie	19	0	0	19
neobývané po kolaudácii	-	-	-	-
neobývané v pozostalostnom alebo súdnom konaní	1	0	0	1
neobývané z iných dôvodov	47	0	0	47
nezistené	1	0	0	1

Prameň: ŠÚ SR SODB 2011

### 1.2 Kvalitatívna stránka bytového fondu

Kvalitu bývania je možné hodnotiť z viacerých hľadísk a úrovní. Výstižným ukazovateľom kvalitatívnej úrovne bývania je priemerný počet obytných miestností na 1 byt. Uplatnenie tohto



ukazovateľa pri hodnotení kvantitatívnej potreby bytov je vhodné v relácii k ukazovateľu intenzity obývanosti bytov. V obci Cífer priemerný počet obytných miestností na 1 byt je 3,7 (celoštátny priemer je 3,21).

Trvalo obývané domy vykazujú nepriaznivú vekovú štruktúru, priemerný vek domového fondu je 39 rokov (celoslovenský priemer je 38 rokov).

Úroveň bývania a jej vzťah k úrovni vybavenia bytu a jeho zariadenia do bytovej kategórie nie je taký jednoznačný ako v predchádzajúcich prípadoch. Bytový fond obce má dobrý štandard vybavenosti v porovnaní s celoštátnymi údajmi: 70,1% bytového fondu v obci patrí do 1. kategórie (do najvyššej kategórie), 16% bytov do 2. kategórie, 2,6% bytov do 3. kategórie, kým 11,4% bytov do 4. kategórie (na úrovni Slovenska diferenciácia predchádzajúcich ukazovateľov je nasledovná: 77,8%, 11,8%, 2,9% a 7,5%).

Tab. 6: Základné kvantitatívne charakteristiky domového a bytového fondu II.

Počet	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond spolu
Trvale obývané byty:				
Materiál nosných múrov: kameň, tehly	810	6	0	810
drevo	-	-	-	-
nepálené tehly	211	0	0	211
ostatné a nezistené	10	0	0	10
Veľkosť bytu: 1 obytná miestnosť	19	0	0	19
2 izby	76	0	0	76
3 izby	448	4	0	448
4 izby	276	2	0	276
5+ izieb	383	0	0	383
Bývajúcich osôb	3 430	612	0	4 042
Počet CD	1 354	10	0	1 354
Počet HD	1 274	6	0	1 274
Obytné miestnosti	4 009	525	0	4 534
Počet osôb na 1: byt	3,19	4,67	-	3,21
obytné miestnosti	0,86	1,40	-	0,87
CD	2,49	2,80	-	2,50
HD	3,01	4,67	-	3,03
Obytná plocha bytu v m <sup>2</sup>	258 981	25 042	0	284 023
Celková plocha bytu v m <sup>2</sup>	405 710	10 972	0	416 682
Priemerný počet:				
- m <sup>2</sup> obytnej plochy na 1 byt	64,60	47,70	-	64,40
- m <sup>2</sup> celkovej plochy na 1 byt	101,20	62,70	-	100,60
- m <sup>2</sup> obytnej plochy na 1 osobu	20,30	10,20	-	20,00
- obytných miestností na 1 byt	3,71	3,33	-	3,70





Tab. 7: Charakteristika bytového fondu podľa kategórie bytov (%)

Územie	Kategórie bytov (%)			
	I. kategória	II. kategória	III. kategória	IV. kategória
Obec Cífer	70,1	16	2,6	11,4
Slovensko	77,8	11,8	2,9	7,5

Prameň: SODB 2011

Bývanie a jeho úroveň patria k dôležitým aspektom celkových životných podmienok obyvateľstva. Byt neplní iba materiálnu funkciu prirodzených potrieb rodiny ako základnej jednotky spoločnosti, ale je aj výraznou zložkou kultúrneho štandardu obyvateľstva a v nemalej miere aktívne pôsobí na regeneráciu ľudí.

Na celkovú úroveň bývania pôsobí predovšetkým počet obyvateľov bývajúcich v bytoch a domácnostiach, čo je však popri celkovom počte bytov a ich vybavení podmienené demografickou skladbou obyvateľstva a domácností. Vo všetkých základných ukazovateľoch úrovne bývania došlo za obdobie 1991- 2001 k pozitívnemu vývoju.

Priemerná veľkosť obytnej plochy v m<sup>2</sup> na 1 osobu je nad celoštátnym priemerom, v obci Cífer pripadá na jednu osobu obytná plocha 20 m<sup>2</sup> (celoštátny priemer je 17 m<sup>2</sup>). Priemerný počet osôb na obytné miestnosti je 0,87 (celoštátny priemer je 0,99).

Tab. 8: Vybavenie trvale obývaných bytov

Vybavenie	Počet	
	bytov	osôb v bytoch
Bytov spolu	1206	4042
z toho:		
s plynom zo siete	1019	3827
s vodovodom	1096	3922
v byte	1094	3918
mimo bytu	2	4
bez vodovodu	0	0
nezistené	10	120
s kanalizáciou	1080	3750
prípojka na kanalizačnú sieť	-	-
septik (žumpa)	126	292
so splachovacím záchodom	1096	3907
s kúpeľňou alebo sprchovacím kútom	1080	3852

Prameň: ŠÚ SR SODB 2011



Tab. 9: Spôsob vykurovania trvale obývaných bytov

Spôsob vykurovania	Počet	
	bytov	osôb v bytoch
Ústredné kúrenie diaľkové	-	-
Ústredné kúrenie lokálne	1110	3801
na pevné palivo	16	67
na plyn	1005	3268
elektrické	105	411
Etážové kúrenie		
na pevné palivo	-	-
na plyn	20	71
ostatné	-	-
Kachle		
na pevné palivo	23	39
elektrické	-	-
plynové	47	110
ostatné	1	1
Iné	10	28
Spolu	1206	4042

Prameň: ŠÚ SR SODB 2011

## 2. Zhodnotenie využívania bytového fondu

V čase SODB 2011 v obci Cífer bolo 1206 trvalo obývaných bytov.

Počet neobývaných bytov bol veľmi vysoký: 149. Veľká časť neobývaných bytov je však určitou rezervou pre skvalitňovanie domového fondu, nakoľko po ich rekonštrukcii sa výrazne zvýši ich vybavenosť. Predpokladá sa to v podmienkach dokonalejšieho trhu s nehnuteľnosťami, ktorý sa očakáva po posilnení ekonomiky Slovenska, čo je reálne v najbližších piatich rokoch.

Ďalším dôležitým ukazovateľom bývania rodín je spoločné bývanie domácností. Napriek tomu, že v mnohých prípadoch ide o vzájomne želané spolužitie (tzv. viacgeneračné rodiny), spoločné bývanie je väčšinou dôsledkom nevyriešeného bytového problému a týka sa predovšetkým mladých rodín.

Rozlišujeme 3 základné druhy domácností - bytová domácnosť, spoločne hospodáriaca domácnosť a cenzová domácnosť.

Pri sčítaní ľudu v roku 2011 bolo v obci 1354 cenzových domácností, 1247 bytových domácností a 1274 hospodáriacich domácností. Ich vzájomný pomer je 1,1 : 1 : 1,07. Táto vyváženosť svedčí o priemernej kultúre bývania a o stredne vysokom ekonomickom stupni samostatnosti domácností. Rozdiel medzi tromi uvedenými kategóriami domácností naznačuje, že je bežný jav, keď v jednom byte býva viac cenzových domácností.

Z celkového počtu cenzových domácností prevláda podiel úplných domácností, v ktorých bývajú spolu obidvaja rodičia buď sami alebo so svojimi deťmi – sú prevládajúcim typom



domácností – ich podiel je 55,7% (celoslovenský priemer je 56,4%). Neúplné domácnosti (kde jeden z rodičov chýba) tvoria 10,5% všetkých cenзовých domácností, kým podiel jednotlivcov v rámci všetkých cenзовých domácností je 32,8% (celoštátny podiel týchto domácností je 30,0%). V poslednom desaťročí dochádza k nárastu počtu neúplných rodín, najmä v dôsledku stúpajúcej rozvodovosti, čo je nepriaznivým javom z hľadiska ďalšej reprodukcie populácie.

Vo výhľade treba počítať hlavne so samostatným bývaním mladých rodín a jednotlivcov pred založením rodiny a v seniorskom veku – index starnutia obyvateľstva rastie, s malometrážnymi bytmi treba počítať aj pre jednočlenné domácnosti slobodných, ovdovených a rozvedených, prípadne seniorov, ktorí chcú vymeniť dom za byt. Pre zníženie súčasného vynúteného spoluzitia chýbajú v existujúcom bytovom fonde byty zodpovedajúce nárokom mladých rodín a jednotlivcov na bývanie.



## B. Demografický vývoj a prognóza

### 1. Demografický vývoj za predchádzajúcich 10 rokov

Rozvoj bývania sa v zásade nepriamo považuje za funkciu stavu a rozvoja hospodárskych aktivít obce a jej okolia (pre podmienky obce Čífer významnú úlohu zohráva najmä blízkosť miest Trnava a Bratislava), pričom rozvoj bývania je v priamej závislosti so stavom a zmenami kvantitatívnych a kvalitatívnych stránok užívateľov bývania - obyvateľstva a miestnych podmienok.

Tab. 11: Vývoj počtu obyvateľstva v obci Čífer

Rok	Počet obyv. obce Čífer
2007	3885
2008	3917
2009	3925
2010	3941
2011	4007
2012	4052
2013	4126
2014	4159

Prameň: Obecný úrad, Poznámka: 2007-2014 údaje k 1.1.

V priebehu uplynulých 20 rokov vývoj počtu obyvateľov obce charakterizoval každoročný nárast, ktorý bol dôsledkom prisťahovania sa obyvateľstva z iných miest a obcí, a to aj napriek všeobecnému trendu výrazného zníženia natality a zvýšenia mortality. Pri SODB k 26.5.2011 obec mala 3806 trvale bývajúcich obyvateľov. Obec Čífer mala k 31.12.2013 celkovo 4159 obyvateľov. Obec zaznamenáva v posledných rokoch trvalý rast osídlenia vplyvom prisťahovalectva a individuálnej výstavby rodinných domov. V súčasnosti sa zastavil odchod mladých rodín do miest.

Vzhľadom na trendy vývoja natality/mortality a migračných procesov v riešenom území sa predpokladá aj v najbližších rokoch postupný prírastok obyvateľstva obce.

Územný plán obce Čífer predpokladá taktiež nárast počtu obyvateľov. V strednodobom horizonte sa očakáva zvýšenie počtu obyvateľstva obce počas 10 rokov na úroveň cca.4500 obyvateľov. Predpoklad takéhoto vývoja však vychádza z naplnenia nasledujúcich cieľov:

- vytvoriť podmienky pre stabilizáciu a postupný nárast počtu obyvateľov obce,
- vytvoriť podmienky pre rozvoj podnikateľských aktivít v obci.



Takzvaný „pomer závislosti“ definovaný ako podiel populácie v poproduktívnom veku (605) k populácii v produktívnom veku (2848) mierne rastie aj v súčasnosti, avšak s nárastom sa počíta aj ďalej, čo je dôsledkom výraznej redukcie miery pôrodnosti za posledných 20 rokov.

Demografický stav hodnotený pomocou indexu vitality (index vitality = počet obyvateľov v predproduktívnom veku / počet obyvateľov v poproduktívnom veku x 100), vykazuje hodnotu (99,00), ktorá svedčí o nepriaznivej vekovej štruktúre obyvateľstva obce (celoštátny priemer je 120,54).

Tab. 12: Rozloženie priemerného veku na rôznych regionálnych úrovniach

Územie	Muži	Ženy	Obyvateľstvo
Obec Cífer	38,07	42,06	40,13
SR	37,41	40,61	39,05
TTSK	38,43	41,39	39,94

Prameň: SODB 2011

Podľa priemerného veku obyvateľstva obec vykazuje zlé hodnoty, hodnota tohto ukazovateľa svedčí o prevahe obyvateľov v staršom produktívnom veku: priemerný vek obyvateľstva obce je 40,13 rokov, kým celoštátny priemer tohto ukazovateľa je 39,05 rokov.

#### *Prirodzený pohyb obyvateľstva*

Súčasný vývoj pôrodnosti v záujmovom regióne je charakterizovaný poklesom počtu živonarodených detí, trvalo nízkymi hodnotami úhrnej plodnosti ako i celkovým nástupom nového reprodukčného modelu správania sa mladej generácie.

Populácia riešeného územia má podpriemernú úroveň pôrodnosti – riešené územie patrí k regiónom s najnižšou pôrodnosťou na Slovensku. V období 2007-2013 počet narodených bol 272, hrubá miera pôrodnosti bola v roku 2013 približne 8.

Úmrtnosť spôsobuje tlak na úbytok populácie a zmenu štruktúry populácie. V období 2007-2013 počet úmrtí bol 326, miera úmrtnosti bola v roku 2013 okolo 9.

Tab. 13: Vývoj počtu narodených v obci v období 2007 – 2013

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet narodených v priebehu roka	30	42	39	47	42	38	34

Prameň: Štatistický úrad SR

Tab. 14: Vývoj počtu zomretých v obci v období 2007 - 2013

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet úmrtí v priebehu roka	46	44	41	63	38	56	38

Prameň: Štatistický úrad SR



### **Rozdiel medzi počtom živonarodených a zomretých indikuje prirodzený úbytok obyvateľstva v danom území už dlhšiu dobu.**

Vnútrotný potenciál rastu obyvateľstva prirodzenými prírastkami je nízky, aj keď v poslednom období sa počet narodených detí zvyšuje a predlžuje sa priemerný vek dožitia.

Pomery medzi predproduktívnou, produktívnou a poproduktívnou skupinou obyvateľstva vypovedajú o miere perspektívnosti sídelnej populácie. Zo štruktúry obyvateľstva riešeného územia podľa základných vekových skupín je zrejмый pokračujúci pokles detskej zložky populácie ako dôsledok znižujúcej sa pôrodnosti. V obci Cífer v porovnaní s celoslovenským priemerom je nižšie zastúpenie predproduktívneho obyvateľstva, nižšie zastúpenie produktívneho obyvateľstva a vyššie zastúpenie poproduktívneho obyvateľstva.

Tab. 15: Štruktúra obyvateľstva podľa význačných vekových skupín (v %)

Územie	Predproduktívny vek	Produktívny vek	Poproduktívny vek
Obec Cífer	14,7	70,3	14,9
Okres Trnava	13,8	73	13,2
Slovensko	15,4	71,8	12,8

Prameň: SODB 2011

Tab. 16: Bývajúce obyvateľstvo podľa veku

Vek	Obec Cífer			v %
	Muži	Ženy	Úhm	
0 - 4	92	98	190	4,7%
5 - 9	108	100	208	5,2%
10 - 14	101	87	188	4,7%
15 - 19	116	126	242	6,0%
20 - 24	166	140	306	7,6%
25 - 29	132	140	272	6,8%
30 - 34	162	162	324	8,0%
35 - 39	173	161	334	8,3%
40 - 44	158	162	320	8,0%
45 - 49	154	134	288	7,2%
50 - 54	127	121	248	6,2%
55 - 59	138	152	290	7,2%
60 - 64	96	124	220	5,5%
65 - 69	84	105	189	4,7%
70 - 74	51	91	142	3,5%
75 - 79	40	73	113	2,8%
80 - 84	26	59	85	2,1%
85+	14	52	66	1,6%
Nezistený vek	-	-	-	-
Spolu	1938	2087	4 025	100%

Prameň: SODB 2011



### *Mechanický pohyb obyvateľstva*

Priestorová a sociálna mobilita obyvateľstva navzájom od seba závisia. Zmena sociálnej štruktúry vyvoláva priestorové pohyby obyvateľstva. Rozvoj priemyslu a terciárnych aktivít a ich lokalizácia predovšetkým v mestských sídlach vyvolali rozsiahle presuny obyvateľstva do miest – migrácia občanov obce v podstate odráža rozdiely medzi okolitými sídlami v sociálnych a ekonomických podmienkach života ľudí.

Migrácia obyvateľstva je taký pohyb obyvateľstva, ktorý sa viaže na zmenu trvalého bydliska. Pri tomto pohybe vznikajú významné zmeny v priestorovom rozmiestnení pracovnej sily. Tá je však do značnej miery ovplyvňovaná predovšetkým možnosťou získania bývania a zamestnania. Podiel ľudí prisťahovaných do obce je vďaka dlhodobému trendu prisťahovalectva veľmi výrazný. Migrácia za posledných 10 rokov bola významným faktorom zmeny počtu obyvateľov obce. V období 2007-2013 do obce sa prisťahovalo 577 osôb, pričom v tom istom období sa z obce odsťahovalo 393 osôb. Tieto údaje svedčia o silnom migračnom prírastku obyvateľstva, čo vyvolalo hlavne prisťahovanie ľudí do uvoľnených bytov a do novostavieb za cenovo výhodných podmienok. V najbližších rokoch bude prvoradou úlohou udržanie migračného prírastku obyvateľstva oživením hospodárstva a služieb v riešenom území, ako aj rozšírením bytového fondu obce (za hlavné faktory podmieňujúce intenzitu migrácie považujeme náklady spojené s obstaraním bytu).

Tab. 17: Vývoj počtu prisťahovaných do obce v období 2007-2013

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet prisťahovaných v priebehu roka	92	75	61	80	93	86	90

Prameň: Obecný úrad

Tab. 18: Vývoj počtu odsťahovaných z obce v období 2007-2013

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet odhlásených v priebehu roka	5	79	45	60	55	54	47

Prameň: Obecný úrad

## **2. Demografická prognóza na nadchádzajúcich 5 až 10 rokov**

Vzhľadom na trendy vývoja natality/mortality a migračných procesov v riešenom území sa predpokladá postupný prírastok obyvateľstva obce – Územný plán obce Čífer z roku 2011



predpokladá postupný nárast počtu obyvateľov s výhľadom počtu obyv. obce 4 500 osôb do roku 2020.

Na pozitívny vývoj počtu obyvateľov obce Čífer môže mať najpriaznivejší vplyv mechanický pohyb obyvateľstva, ktorý však v rozhodujúcej miere závisí od podmienok, aké sa vytvoria v oblasti prístupu k bytom. Takže vplyvom rozvoja podmienok bývania je reálna šanca, že v obci Čífer bude pokračovať súčasný trend kladného migračného salda, ako dôsledok polohy obce v socioekonomickom priestore Slovenska. Pozitívnym synergickým efektom rozvoja bývania v obci Čífer bude v najbližších rokoch aj ozdravenie vekovej štruktúry obyvateľstva.





### C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

#### Príjmová situácia obyvateľstva, rozdelenie do príjmových skupín

Významnú úlohu pri posudzovaní úrovne, ale najmä možností ďalšieho rozvoja bývania má príjmová a výdavková stránka domácností.

Okres Trnava na základe výšky priemerných miezd patrí medzi priemerné regióny Slovenska, príjmy tunajších obyvateľov sú pod celoslovenským priemerom, ktorý je však určovaný najmä veľkými mestami Bratislava a Košice. V roku 2012 priemerná mzda v Trnavskom kraji bola 705 EUR, kým priemerná mzda na Slovensku bola 769 EUR (v Bratislavskom kraji bola 991 EUR). V budúcich 5 rokoch sa očakáva oživovanie rastu nominálnych miezd.

Tab. 19: Vývoj priemernej čistej nominálnej mesačnej mzdy podľa územia v období 2010-2012

Územie	Priemerná čistá mesačná mzda		
	2010	2011	2012
Slovenská republika	769	786	805
Trnavský kraj	705	735	736

Prameň: ŠÚ SR 2012

Miera ekonomickej aktivity obyvateľov obce Cífer je nad priemerom SR, v čase SODB 2011 50,1% populácie obce bolo ekonomicky aktívnym, kým celoštátny priemer bol 48,7%. V prípade rozvoja možností bývania v obci sa predpokladá mierny rast zapojenia produktívnej zložky obyvateľstva a nárast osôb v predproduktívnom veku.

Tab. 20: Bývajúce obyvateľstvo podľa stupňa ekonomickej aktivity a podľa pohlavia I.

Obyvateľov spolu	Osoby ekonomicky aktívne z toho				Nepracujúci dôchodcovia	Ekonomicky aktívni
	na materskej	pracujúci dôchodcovia	vypomáhajúci v rod. podniku	nezamestnaní		
4025	19	79	5	187	758	2020

Prameň: SODB 2011

V čase SODB 2011 v obci bolo 623 detí do 16 rokov a 276 študentov na stredných a vysokých školách. V čase SODB 2011 v obci bolo podľa SODB 187 nezamestnaných, čo predstavovalo 9,25 % ekonomicky aktívnych osôb. V období 2007-2013 miera evidovanej nezamestnanosti bola stabilne na úrovni okolo 6-9%. Obec Cífer i jej mezopriestor patrí medzi regióny Slovenska s nízkou úrovňou nezamestnanosti. V mikropriestore



riešeného územia - v okrese Trnava v súčasnosti je miera nezamestnanosti pod celoštátnym priemerom – k 30.11.2013 miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Trnava bola 7,44%, v Trnavskom kraji bola 9,89% a miera evidovanej nezamestnanosti na Slovensku bola 14,81% (UPSVR 2013). V decembri 2012 v obci Cífer bolo 152 evidovaných nezamestnaných, čo predstavovalo 7,52% evidovaných nezamestnaných .

Súčasnú zamestnanosť v obci (i jej mikropriestore) ovplyvňuje proces zotavovania sa z hospodárskej krízy, stav a rozvoj malého a stredného podnikania, organizačné zmeny prebiehajúce u zamestnávateľov a príchod menších investorov do obce. Riešené územie má dobré agroklimatické podmienky na pôdohospodárstvo, čo sa odzrkadľuje aj vo vysokom počte zamestnancov tohto odvetvia v porovnaní s inými regiónmi Slovenska. Región riešeného územia je dôležitým priemyselným centrom Slovenska. Blízke mesto Trnava je významným centrom automobilového priemyslu i medzinárodným centrom cestovného ruchu na Slovensku, čo sa odráža v podiele počtu pracujúcich aj v terciárnom sektore. Najvýznamnejším ukazovateľom situácie na trhu práce je miera nezamestnanosti, ktorá je jedným zo základných kritérií pre klasifikovanie problémových regiónov. Sprievodným javom miery nezamestnanosti je sociálna a ekonomická ohrozenosť.

Najväčším problémom súčasného trhu práce je vysoká miera dlhodobo nezamestnaných osôb a nezamestnanosť mladých (pri dopyte po pracovnej sile na trhu práce dochádza k obsadzovaniu novovytvorených pracovných miest v prvom rade kvalifikovanejšou a skúsenejšou pracovnou silou s vybudovanými pracovnými návykmi). Podiel osôb s nízkou kvalifikáciou na nezamestnanosti sa zvyšuje a tieto osoby tvoria jadro stále vysokej dlhodobej nezamestnanosti. Za pozitívny jav možno konštatovať, že miera nezamestnanosti starších ľudí neprekračuje celkovú priemernú úroveň miery nezamestnanosti (do určitej miery na zníženie miery nezamestnanosti starších ľudí pôsobila aj možnosť využitia skoršieho odchodu do starobného dôchodku pre osoby, ktoré stratili zamestnanie a mali nízku pravdepodobnosť uplatnenia sa na trhu práce), kým veľmi negatívnym javom regionálneho trhu práce je, že veľká časť starších nezamestnaných je dlhodobo nezamestnanými. Rozdiel medzi nezamestnanosťou mužov a žien je v študovanom regióne nízky.

Vzdelanostná štruktúra nezamestnaných odhaľuje, že najzraniteľnejšie sú skupiny s najnižšou kvalifikáciou a vzdelaním. Nízky stupeň vzdelania predstavuje hlavnú prekážku pri uplatnení sa na trhu práce. Najmenej rizikovou skupinou z hľadiska nezamestnanosti je skupina obyvateľov s vyšším vzdelaním – s bakalárskym a vysokoškolským vzdelaním.



Tab. 21: Miere evidovanej nezamestnanosti v SR, v okrese Trnava, v Trnavskom kraji – stav k 30.11.2013

Územie	Miera nezamestnanosti v %
SLOVENSKO	14,81
Trnavský kraj	9,89
Okres Trnava	7,44

Prameň: UPSVAR, 2013

### **Zhodnotenie možností a finančnej účasti obyvateľstva obce pri obstarávaní bývania**

Reálnu schopnosť obyvateľov obce v riešení problému obstarávania bývania dokážu najlepšie posúdiť peňažné ústavy poskytujúce rôzne formy úverov na bývanie, či už vo forme stavebného sporenia alebo hypotekárnych úverov.

Z analýz bližšie popísaných v tomto dokumente (priemerná mzda obyvateľov obce a regiónu, miera nezamestnanosti, miera využitia domového a bytového fondu) vyplýva hlavne potreba výstavby obecných nájomných bytov, ktoré si nevyžadujú vysokú mieru zadlženosti obyvateľstva, avšak riešia problém spoločného bývania domácností (tzv. viacgeneračné rodiny), t. j. bytového problému mladých rodín, jednotlivcov ako i seniorov.



#### ***D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania***

Pri vyčíslení súčasného nedostatku bytov v porovnaní s počtom domácností v obci Cífer je potrebné vychádzať z údajov o počte trvalo obývaných bytov, ktorých bolo 1206 a o počte všetkých cenзовých domácností, ktorých bolo 1354. Z týchto údajov je možné odvodiť, že 148 domácností v obci Cífer nemá samostatné bývanie a pravdepodobne väčšina z nich nútene žije s inou domácnosťou. Ak teda zoberieme ideálny stav, že každá domácnosť by mala mať vlastné bývanie, potom v obci chýba 148 bytov.

Ak sa zohľadní možnosť využitia časti neobývaných bytov na bývanie v rozsahu cca.

15 bytov (1/10 neobývaných bytov), potom by reálne chýbalo cca 133 bytov. Pri snahe vyrovnáť tento nedostatok bytov v určitom časovom horizonte, napríklad do roku 2025, *by zjednodušene v inak nezmenených podmienkach* znamenalo zvyšovať existujúci stav bytového fondu v priemere o cca 13 bytov ročne.

Pri „chcenom“ súžití cca 1/10 z celkového počtu v súčasnosti samostatne nebyvajúcich cenзовých domácností, by počet chýbajúcich bytov bol cca 118. Potom by na odstránenie nedostatku bytov v obci bolo treba navyšovať stav bytového fondu za inak nezmenených podmienok minimálne o 12 bytov ročne.

Pre zistenie reálnej potreby počtu a druhu bytov v obci Cífer treba však brať do úvahy viaceré faktory a posudzovať ich komplexne. To znamená, že treba zohľadniť očakávané zmeny v počte obyvateľov obce (demografický vývoj), vývoj veľkosti a počtu domácností, predpokladaný podiel chceného súžitia domácností, ale aj ekonomickú situáciu obyvateľstva a prísťahovalectvo.

Dôležitou úlohou je pri zadaní celkových potrieb v oblasti rozvoja bývania aj porovnanie a zbilancovanie zhody veľkostnej štruktúry bytov a domácností, ktoré v nich bývajú. Na základe zistení a z toho odvodených predikcií do budúcnosti je potrebné navrhnuť konkrétnu štruktúru a veľkosť bytov. Veľkosť bytov by totiž mala byť v zhode s veľkosťou cenзовých domácností (niekedy sa hovorí aj o „primeranosti bytu“). Pri zadaní štruktúry a teda zloženia a veľkosti bytov sa vychádza zo zjednodušeného predpokladu, že pre každú osobu by mala byť v byte k dispozícii 1 miestnosť.

Z hľadiska veľkého nárastu počtu cenзовých domácností s mladými rodinami a vývoja zaľudnenosti sa ukazuje potreba presadzovať dvoj- a trojizbové byty v bytových domoch.



V rokoch 2014 – 2024 by teda bolo potrebné v obci postaviť cca 218 bytov.

Zabezpečenie chýbajúcich bytov obec môže riešiť nasledovne:

- v období 2014-2015 obec Čífer plánuje výstavbu 1 nájomného bytového domu – 24 bytových jednotiek, Trnavská ulica
- výstavba ďalších bytov v obci bude realizovaná priebežne na základe aktuálneho dopytu v už existujúcej domovej zástavbe, t. j. v intraviláne obce a na pozemkoch súkromných vlastníkov. V obci existuje viacero rozvojových stavebných zón, v ktorých sa môže rozvíjať IBV. Prípravu výstavby a výstavbu infraštruktúry realizujú súkromní investor v spolupráci s obcou
- výstavba ďalších bytov môže byť realizovaná aj formou výstavby nájomných bytových domov za spluopráce súkromného investora – napríklad vlastníaceho pozemok a obce, prípadne inými formami spolupráce (napr. súkromný investor ako stavebník, vlastníko pozemku, vlastník a správca bytového domu a obec ako disponent bytmi). V obci je niekoľko stavebných lokalít na viacpodlažnú bytovú zástavbu, v ktorých pozemky vlastní súkromné osoby.

Špecifické formy bývania

V obci Čífer netreba zo strednodobého hľadiska riešiť špecifické formy bývania, ktoré sa týkajú občanov v hmotnej alebo sociálnej núdzi, skupiny seniorov, alternatívneho bývania pre skupiny občanov so zvláštnym sociálnym postavením (ako sú napr. mladí ľudia opúšťajúci zariadenia sociálnej starostlivosti a pod.).



## ***E. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery***

Pripravenosť územia pre sústredenú výstavbu objektov na bývanie možno charakterizovať nasledovne:

- pre individuálnu nízkopodlažnú výstavbu sa v najbližšej dobe počíta s lokalitami:
  - Lokalita “Za Mlynskou II. ” cca 150 RD
  - Lokalita “Pri Gidre A1-23” 21 RD
  - Lokalita “Pác východ A1-24” 86 RD
  - Lokalita “Prieluky m.č. Jarná” 30 RD
  
- pre bytové domy sa počíta s lokalitami:
  - 1 Lokalita “Trnavská ulica” – výstavba 1 nájomného bytového domu– 24 bytových jednotiek,
  - Lokalita “Za Mlynskou II. ”, kde je priestor pre tri bytové domy s 10 b.j. v každom bytovom dome
  - Lokalita m. č. Pác , A2-2/A3-5 , kde sa vyčlenil priestor pre 10 bytových domov so 4 b.j. v každom bytovom dome
  - Lokalita A 5-4 Bratislavská kde je v rámci ÚP plánované s desiatimi bytovými domami s 12 b.j. v každom bytovom dome

Nároky na výstavbu technickej infraštruktúry vyplývajú z konkrétneho návrhu lokalít pre výstavbu bytov.

- nároky na výstavbu komplexnej technickej vybavenosti pre lokalitu “Trnavská ulica“ boli už vypracované, t.j. u tohto projektu sú otázky technickej infraštruktúry komplexne vyriešené
- v prípade ostatných lokalít rozvoja bývania otázky technickej infraštruktúry budú vyriešené priebežne



## 2. PROGRAMOVÁ ČASŤ

Strategickým cieľom v oblasti rozvoja bývania v obci Čífer je vytvoriť podmienky pre zabezpečenie lepšej dostupnosti a kvality bývania pre rôzne skupiny obyvateľov v rôznych lokalitách obce a revitalizovať obytné zóny.

### **A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov**

Program rozvoja bývania obce Čífer navrhuje dlhodobu riešiť tieto konkrétne ciele:

- a) zabezpečiť v rozvoji bývania podmienky na výstavbu takého počtu bytov, ktorý by umožnil:
  - pokryť potreby obyvateľstva obce – existujúci bytový fond treba prioritne doplniť dvoj a trojizbové byty, a v menšej miere pre jednoizbové byty, primerané pre bývanie jednotlivcov a mladé rodiny,
  - zastaviť a zvrátiť nepriaznivé tendencie rastu zahusťovania bytov domácnosťami z predchádzajúcich rokov,
- b) zabezpečiť územnú pripravenosť na výstavbu bytov, technickej a občianskej vybavenosti v nových lokalitách sústredenej výstavby tak, aby investori mohli potenciálne začať s výstavbou bytových objektov a infraštruktúry,
- c) vytvárať podmienky pre rozvoj obecného nájomného bývania pre mladé rodiny s trvalým pobytom v obci,
- d) vo výstavbe obecných nájomných bytov preferovať zastúpenie malometrážnych bytov,
- e) vytvárať podmienky pre zvýšenie obytného štandardu obytných lokalít z hľadiska dovybavenia zariadeniami sociálnej infraštruktúry, obchodno – obslužnými zariadeniami, rekreačnými zariadeniami ako aj z hľadiska zvýšenia kvantitatívnej a kvalitatívnej úrovne obytnej zelene.

#### **1. Kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov v členení:**

- 1.1. *rodinné domy*: cca 150 rodinných domov do roku 2024 (15 rod. domov ročne),
- 1.2. *verejný nájomný bytový sektor*: 68 bytových jednotiek v 3 bytových domoch,
- 1.3. *súkromný nájomný bytový sektor*: obec ráta so vstupom súkromného nájomného bytového sektora do výstavby bytov v obci, pokiaľ to umožní legislativa – v súčasnosti



môže súkromný investor získať úver zo ŠFRB iba v mestách a priľahlých obciach (obec Čífer nie je priľahlou obcou k mestu)

1.4. *špecifické formy bývania (pre občanov v hmotnej alebo sociálnej núdzi, pre skupiny seniorov, alternatívne bývanie pre skupiny občanov so zvláštnym sociálnym postavením, ako sú napr. neplatiči nájomného, mladí ľudia opúšťajúci zariadenia sociálnej starostlivosti, občania po výkone trestu, ľudia bez domova a pod.): obec neráta s realizáciou takýchto foriem bývania v strednodobom horizonte foriem bývania.*

## **2. Ciele v obnove bytového fondu a revitalizácii obytného prostredia**

Obnove bytového fondu v Programe rozvoja bývania obce netreba venovať špeciálnu pozornosť, lebo v súčasnosti obec nemá vo vlastníctve staršie bytové domy, najstaršie 3 bytové domy sú z roku 2006, štvrtý je z roku 2007. Obec vytvára a musí systematicky vytvárať finančné rezervy pre budúce rekonštrukcie nájomných bytových domov v jej vlastníctve.

Cieľom revitalizácie obytného prostredia je zvýšenie kvality života obyvateľov obce s rozšírením a skvalitnením plôch verejnej zelene (napr. spestrením druhovej skladby, výsadbou odolných rastlín) za účelom humanizácie bezprostredného obytného prostredia, vytvorením atraktívnych detských ihrísk a oddychových zón, rekonštrukciou miestnych komunikácií a chodníkov. Zjednocujúcim cieľom tvorby revitalizácie obytného prostredia je vytvorenie estetického a trvalo udržateľného prostredia, v ktorom sa obyvatelia obce cítia dobre.

## **3. Príprava lokalít pre bytovú výstavbu a ich zainvestovanie technickou infraštruktúrou**

Východiskom pre prípravu lokalít pre bytovú výstavbu je *v prípade obcí nad 2000 obyvateľov platná územnoplánovacia dokumentácia*. Územný plán je legislatívnym nástrojom pre posúdenie všetkých činností v území obce a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja tým, že okrem iného určuje regulatívy pre priestorové a funkčné využitie územia, určuje podmienky pre jeho využitie atď.

*Obec Čífer má platný územný plán*. Platný územný plán sídelného útvaru obce Čífer určuje urbanistické zásady a územnotechnické podmienky pre rozvoj obce vo všetkých zásadných funkciách. Východiskom v príprave lokalít pre novú bytovú výstavbu je platná územnoplánovacia dokumentácia.

Výstavbu technickej infraštruktúry v lokalitách, kde obec nevlastní potenciálne stavebné pozemky zabezpečujú súkromní investori, obec je koordinátorom výstavby.





#### **4. Opatrenia na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom**

Navrhujú sa nasledovné opatrenia na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom:

- hľadanie možností zvýšenia podielu obecných nájomných bytov napríklad formou prestavby na to vhodných už existujúcich objektov v obci,
- priebežné riešenie vyskytujúcich sa technických porúch, pravidelná údržba nehnuteľností, hľadanie vhodných spôsobov úspor energie

#### **5. Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov z bodov 1 až 4**

Program rozvoja bývania obce Cífer v strednodobom horizonte musí vychádzať:

- z reálnej situácie v rozsahu vlastníctva obecných pozemkov, možností ich určenia na zástavbu a nadväznej výstavby obecných nájomných bytov na nich,
- z nutnosti priebežných zmien územného plánu obce, tak aby nebol ohrozený dlhodobý udržateľný rozvoj obce,
- z nutnosti aktivizácie zdrojov súkromného sektora na výstavbu:
  - bytov pre vlastnú potrebu občanov v rodinných domoch,
  - nájomných bytov,
- z nutnosti kumulácie zdrojov správcami bytov na opravy.

Konkrétna stratégia obce Cífer v oblasti zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov v oblasti rozvoja bývania vychádza v podstatnej miere z rozpočtových možností obce a z rozpočtových pravidiel definovaných pre samosprávy legislatívou a z možností čerpania úverov a nenávratných finančných prostriedkov – dotácií.

Realizácia projektu 1 Lokalita “Trnavská ulica” – výstavba 1 nájomného bytového domu– 24 bytových jednotiek, v období 2014-2015 je pripravená na spustenie a má nasledovné náklady:

Bytový dom 1 (24 bj.):	1 118 180 € s DPH
Infraštruktúra:	171 781 € s DPH
<b>Celkom:</b>	<b>1 289 962 € s DPH</b>



Najdôležitejším zdrojom konkrétnej a reálnej pomoci pri výstavbe obecných nájomných bytov sú v súčasnosti prostriedky, ktoré obce a mestá môžu získať v zmysle Výnosu MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania. Tento výnos ustanovuje rozsah, podmienky a spôsob poskytovania dotácií v pôsobnosti Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) v rámci Programu rozvoja bývania na:

- a) obstarávanie nájomných bytov,
- b) výstavbu technickej vybavenosti,
- c) odstraňovanie systémových porúch bytových domov.

## ***B. Program rozvoja bývania na 5 rokov***

Program rozvoja bývania obce Cífer obsahujúci presný počet bytov v jednotlivých rokoch, ich štruktúru podľa druhu domu, formy vlastníctva a veľkosti bytov je zostavený na základe analýzy potrieb a cieľov obce definovaných zo strany samosprávy.

Medzi hlavné aktuálne priority zaraďujeme :

- zníženie stupňa spolužitia súčasných cenzových domácností,
- postupné uspokojovanie záujmu o bývanie mladých rodín

### 1.-2. Kvantifikácia plánovanej výstavby na roky 2014-2018 a návrh lokalít určených na výstavbu – rozvrh etáp na jednotlivé roky

Do roku 2018 je obecnou samosprávou naplánovaná výstavba 2 nájomných bytových domov:

- v časovom horizonte 2014 - 2015 24 b.j. v Lokalite “Trnavská“ (v jednom bytovom dome bude 12 dvojizbových, 4 trojizbové byty, 8 jednoizbových bytov),
- v časovom horizonte 2016 - 2018 obec plánuje postaviť ďalší nájomný bytový dom, v prípade vhodných legislatívnych podmienok využije spoluprácu so súkromným investorom, lokalita sa určí podľa aktuálnych podmienok



Tab. 22: Časový harmonogram zabezpečenia plánovanej výstavby bytov v obci Čífer

Rok	Výstavba 1 nájomného bytového domu celkovo s 20 b.j. (lokalita Trnavská )	Výstavba 1 nájomného bytového domu (lokalita sa určí)
2014	Výstavba lokalita Trnavská	
2015	Výstavba lokalita Trnavská	
2016		Výstavba 1 náj. bytového domu
2017		Výstavba 1 náj. bytového domu
2018		
2019		
2020		
2021		
2022		
2023		
2024		

Prameň: Obecný úrad

### 3. Návrh zabezpečenia technickej infraštruktúry – kvantifikácia finančných nákladov a určenie zdrojov financovania

Nároky na finančné zabezpečenie technickej vybavenosti vyplývajú z počtov bytov a druhovosti domov. Štruktúra financovania výstavby technickej infraštruktúry pri jednotlivých projektoch rozvoja bývania bude špecifická pri každom projekte. Obec sa pre výstavbu technickej infraštruktúry pokúsi získať dotáciu.

### 4. Návrh cieľov v obnove bytového fondu na jednotlivé roky

V súčasnosti obec nevlastní staršie bytové domy, preto si nestanovuje ciele v oblasti obnovy bytového fondu.

### 5. Stratégia uskutočňovania cieľov, časový harmonogram postupových krokov

#### *5.1. Schválenie programu rozvoja bývania*

- zabezpečiť sa v priebehu januára 2014

#### *5.2. Stanovenie každoročných cieľov vo výstavbe*

- pre výstavbu bytov podrobnejšie ciele sú rozpísané v príslušnej časti 5-ročného programu, postupné upresňovanie programu bude zabezpečené aktualizáciou programu v každom roku.

#### *5.3. Časový postup prípravy pozemkov*

- pozemky - miesta výstavby plánovaného nájomného bytového domu 24 b.j. sú vo vlastníctve obce, nevyžaduje sa ďalšie spracovanie dokumentácií.



#### *5.4. Návrh zabezpečovania finančných zdrojov*

- na výstavbu nájomných bytov, na vybudovanie technickej infraštruktúry, na odstránenie systémových porúch a pod. obec plánuje využívať štátne dotácie, vlastné zdroje ako aj úvery, ktoré sa budú nárokovať na jednej strane podľa konkrétnych v budúcnosti definovaných potrieb obce, a na strane druhej podľa možností ich poskytovateľov,
- výstavbu, údržbu, opravy a modernizáciu nájomných bytov vo vlastníctve obcí možno financovať najmä prostredníctvom štátnych dotácií podľa špecifických kritérií (štátne dotácie sa poskytujú na výstavbu nájomných bytov, výstavbu technickej infraštruktúry, odstránenie systémových porúch) a zvýhodnených úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

#### *5.5. Stanovenie termínov začiatku a dokončenia stavieb technickej infraštruktúry*

- vid' tab. č. 22

#### *5.6. Stanovenie termínov začiatku a dokončenia bytových stavieb (prípadne aj stavieb občianskej vybavenosti) v jednotlivých rokoch*

- termíny vyplývajú všeobecne z harmonogramu výstavby bytov v obci Čífer (vid' tab. č. 22)

#### *5.7. Začínanie a dokončenie obnovy objektov bytových domov vo vlastníctve obcí*

- obec nemá vo vlastníctve staršie bytové domy, t.j. neplánuje v strednodobom horizonte obnovy objektov bytových domov



## ZÁVER

Obyvateľstvo obce Čífer patrí k obciam s nižším populačným potenciálom, zdrojom rastu môže byť hlavne prisťahovalectvo, resp. zotrvanie mladých rodín v obci. V tomto procese budú podstatné motivačné faktory – ponuka na bytovom trhu a finančná náročnosť obstarania bytu v porovnaní s okolím. Dopyt po bývaní bude motivovaný predovšetkým vysokou mierou súčasného spolužitia cenových domácností a chýbajúcimi veľkostnými kategóriami bytov v súčasnom bytovom fonde.

Plochy rezervované pre bytovú výstavbu v Územnom pláne obce Čífer do roku 2024 sú dostačujúce čo do rozlohy a štruktúry výstavby bytovými a rodinnými domami.

Program rozvoja bývania obce Čífer je strategickým dokumentom obce, ktorý si z dôvodu neustálych zmien vyžaduje neustálu aktualizáciu.

Pre aktualizáciu programu rozvoja bývania (vecne, časovo) platia nasledovné princípy a pravidlá:

1. každoročne je potrebné prehodnotiť stav plnenia programu rozvoja bývania a v prípade potreby aktualizovať zvlášť časť na nasledujúci rok, resp. v prípade výrazných odchýliek aj na ďalšie 4 roky, v nadväznosti na konkrétne dosiahnuté výsledky v bežnom roku;
2. program rozvoja bývania na nasledujúci rok (resp. dva roky) je vhodné pripraviť vo forme konkrétnych projektov začínajúcich stavieb.

V prípade požadovania podpory na výstavbu a obnovu bytov z verejných prostriedkov, ktoré by boli novým predmetom programu rozvoja bývania na roky 2019 až 2024, bude potrebné urýchlene pripraviť projekty začínajúcich stavieb tak, aby bol dostatočný predstih na skompletizovanie dokladov a príloh požadovanej dokumentácie k žiadostiam o podporu z verejných zdrojov.



*Zoznam použitej literatúry:*

- Metodický pokyn MVRR SR č. 4/2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja Trnavského samosprávneho kraja
- MVRR SR: Program rozvoja bývania (materiál schválený Vládou SR 13.9.2006)
- Konceptia územného rozvoja Slovenska 2001
- Územný plán VÚC Trnavského samosprávneho kraja
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Cífer
- Územný plán obce Cífer
- Zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a súvisiace legislatívne normy
- Štatistický úrad SR
- [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)
- [www.statistics.sk](http://www.statistics.sk)
- [www.build.gov.sk](http://www.build.gov.sk)