



Mestský úrad Skalica

PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA MESTA SKALICA

na roky 2015 - 2025

November 2014

Mestský úrad Skalica
Námestie slobody 145/10, 909 01 Skalica

PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA
MESTA SKALICA
na roky 2015 - 2025

Spracovateľ:



ÚEOS - Komerčia, 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	5
A. ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA	5
1. Zhodnotenie stavu bytového fondu, kvantitatívna a kvalitatívna stránka bývania	5
2. Využívanie bytového fondu	13
3. Intenzita výstavby, prírastky a úbytky bytového fondu	15
B. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ A PROGNÓZA	16
1. Demografický vývoj za predchádzajúce obdobie	16
2. Demografická prognóza na nadchádzajúcich 5 až 10 rokov	22
C. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA	23
D. BILANCOVANIE POTRIEB ROZVOJA BÝVANIA	26
1. Vyčíslenie potreby bytov v 5 ročnom, resp. 10 ročnom výhľade	26
2. Zbilancovanie očakávanej obnovy bytového fondu	28
E. ZHODNOTENIE MOŽNOSTÍ ÚZEMIA PRE ROZVOJOVÉ ZÁMERY	32
1. Posúdenie dostupnosti pozemkov pre rozvoj bývania podľa ÚP	32
2. Posúdenie nárokov na výstavbu technickej infraštruktúry v lokalitách	37
3. Posúdenie lokalít pre výstavbu a opatrení na ich prípravu	38
II. Programová časť	42
F. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA A RÁMCOVÉ CIELE BYTOVEJ POLITIKY NA OBDOBIE 5 - 10 ROKOV	42
1. Východiská a kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov	42
2. Ciele v obnove bytového fondu	45
3. Návrh lokalít pre bytovú výstavbu	47
4. Opatrenia na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom	49
5. Stratégia zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov	51
G. AKTUALIZÁCIA PROGRAMU ROZVOJA BÝVANIA	56

ÚVOD

Strategický dokument „**Program rozvoja bývania mesta Skalica na roky 2015 - 2020, s výhľadom do roku 2025** (ďalej len „program rozvoja bývania“) je aktualizáciou Programu rozvoja bývania mesta Skalica na roky 2010 - 2014 s výhľadom do roku 2020, ktorý bol vypracovaný v roku 2009 v zmysle § 4, ods. 3, písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na usmernenie Metodického pokynu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 4/2006 z 19.05.2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja.

Spracovanie aktualizácie dokumentu vyplynulo i zo skutočnosti, že program rozvoja bývania je nevyhnutnou súčasťou žiadosti o dotáciu na výstavbu nájomných bytov z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Cieľom programu rozvoja bývania mesta Skalica je:

- vytvoriť podmienky pre zabezpečenie bývania rôznych skupín obyvateľov v byte, ktorý zodpovedá ich nárokom na kvalitu bývania a príjmovej situácii,
- vytvoriť priestor pre partnerstvo medzi verejným, súkromným a mimovládny sektorom v oblasti rozvoja bývania,
- rešpektovať princípy trvalo udržateľného rozvoja,
- podľa samosprávou mesta 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 v Skalici.

Program rozvoja bývania mesta Skalica môže byť pritom integrálnou súčasťou programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta.

Program rozvoja bývania vychádza predovšetkým z platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Podklady pre spracovanie aktualizácie programu rozvoja bývania sú najmä:

- štatistické údaje o stave a vývoji obyvateľstva a domácností, o stave a využívaní bytového fondu čerpané z výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov,
- štatistické údaje o bytoch, obyvateľstve, zamestnanosti a ďalších oblastiach získané zo ŠÚ SR a regionálnej štatistiky ŠÚ SR,
- vybrané údaje z evidencie obyvateľov a bytov vedenej na mestskom úrade,
- údaje z registra obyvateľov SR,
- údaje z katastra nehnuteľností,
- platná územnoplánovacia dokumentácia,
- program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta, program hospodárskeho a sociálneho rozvoja Trnavského samosprávneho kraja, odvetvové koncepcie ústredných orgánov štátnej správy, koncepcie rozvoja jednotlivých oblastí života mesta.

Program rozvoja bývania tvoria dve základné časti, ktoré na seba nadväzujú:

Analytická časť - sumarizuje a analyzuje súčasné podmienky bývania na území mesta Skalica.

Programová časť - nadväzuje na prvú časť a stanovuje ciele a možnosti rozvoja bývania pre širší okruh obyvateľov na území mesta Skalica.

I. Analytická časť

A. ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA

1. Zhodnotenie stavu bytového fondu, kvantitatívna a kvalitatívna stránka bývania

1.1 Domy v meste Skalica

Hodnotenie stavu bytového fondu v meste Skalica, z dôvodu aby bolo komplexné a čo najobjektívnejšie, vychádza z výsledkov Sčítania obyvateľov, domov a bytov z roku 2011 (SODB 2011).

Tab. 1 Počet domov v roku 2011 - mesto Skalica

	Absolútne	%
Obývané domy	1 866	86,8
Neobývané domy	263	12,2
Domy s nezistenou obývanosťou	22	1,0
Spolu	2 151	100,0

Prameň: SODB 2011, ŠÚ SR

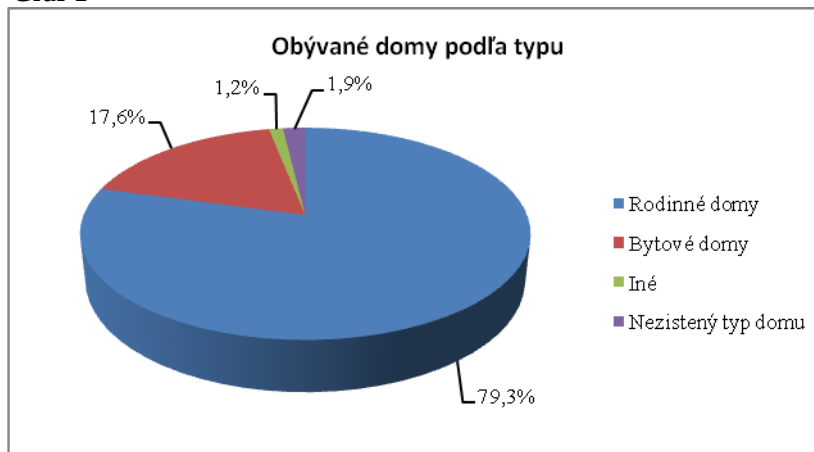
• Obývané domy

Podľa posledného SOBD z roku 2011 sa v Skalici nachádzalo celkovo 2 151 domov určených celkom alebo čiastočne na bývanie, z čoho bolo **trvalo obývaných 1 866 domov**.

Obývané domy podľa typu

Z celkového počtu trvalo obývaných domov väčšinu tvorili rodinné domy 1 480 domov (t.j. 79,3 %). Potom nasledovali bytové domy 329 domov (17,6 %) a iné typy domu 21 (1,2 %; ide o internáty, študentské domovy, domovy sociálnych služieb, domovy dôchodcov, penzióny, ubytovacie zariadenia bez bytu - hotely, nemocnice a pod.). Pri 36 domoch nebol zistený typ domu (1,9 %).

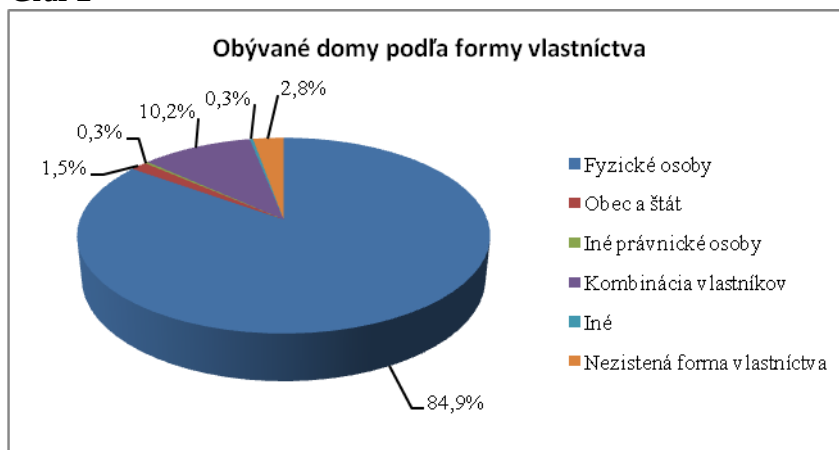
Graf 1



Obývané domy podľa formy vlastníctva

Najviac obývaných domov vlastní fyzické osoby (1 585 domov, 84,9 % z celkového počtu obývaných domov). Druhou najpočetnejšou formou vlastníctva obývaných domov bola kombinácia vlastníkov (190 domov, 10,2 % z celkového počtu obývaných domov). Obec vlastní 26 obývaných domov (1,4 %), štát vlastní 1 obývaný dom, iné právnické osoby vlastní 6 domov (0,3 %) a v inej forme vlastníctva bolo 5 obývaných domov. Pri 53 domoch nebola zistená forma vlastníctva domu.

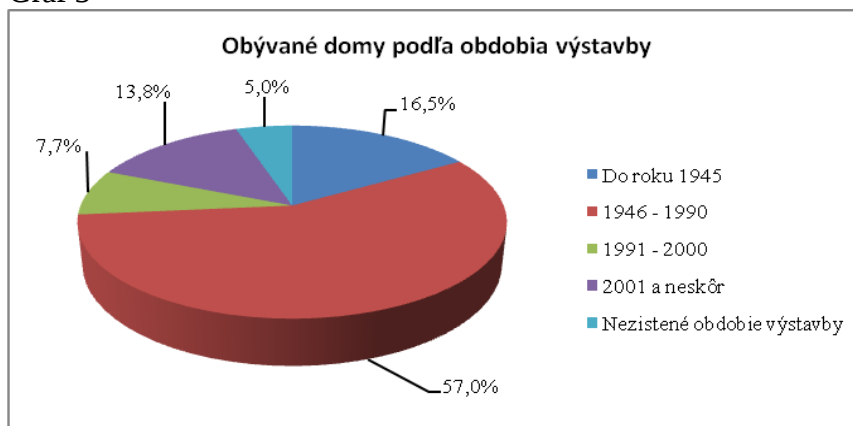
Graf 2



Obývané domy podľa obdobia výstavby

Do roku 1945 bolo postavených 308 domov (16,5 % z celkového počtu obývaných domov). V období 1946 - 1990 bolo postavených 1 063 domov, čo predstavuje 57,0 % z celkového počtu obývaných domov. V rokoch 1991 - 2000 bolo daných do užívania 143 domov, t.j. 7,7 % a po roku 2001 258 domov, t.j. 13,8 % z celkového počtu obývaných domov. Pri 94 obývaných domoch nebolo zistené obdobie výstavby.

Graf 3



• Neobývané domy

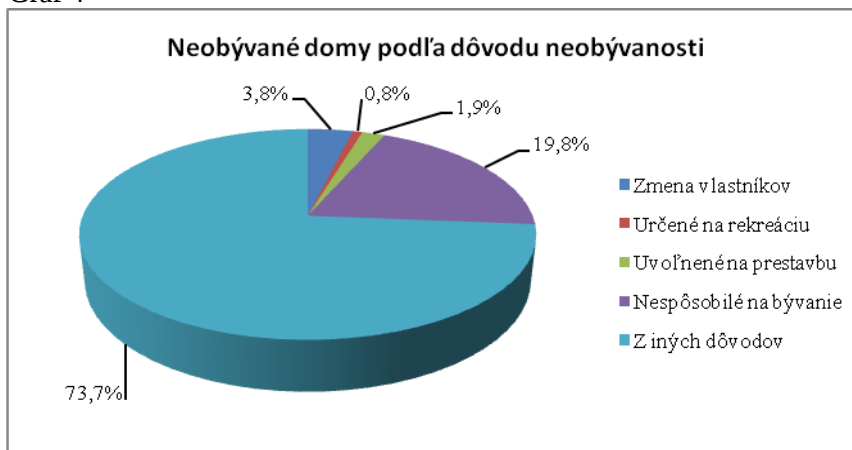
Z celkového počtu domov bolo v Skalici 263 neobývaných domov, t.j. 12,2 % a u 22 domov nebola zistená obývanosť.

Neobývané domy podľa dôvodu neobývanosti

Ako najčastejšie dôvody neobývanosti domov sa vyskytovali iné dôvody (194 domov, 73,7 %

z celkového počtu neobývaných domov), nespôsobilých na bývanie bolo 52 domov, t.j. 19,8 % z celkového počtu neobývaných domov, z dôvodu zmeny vlastníkov bolo neobývaných 10 domov, t.j. 3,8 % z celkového počtu neobývaných domov, na prestavbu bolo uvoľnených 5 domov (1,9 % z celkového počtu neobývaných domov) a určené na rekreáciu boli 2 domy, t.j. 0,8 % z celkového počtu neobývaných domov.

Graf 4



1.2 Byty v meste Skalica

Tab. 2 Počet bytov v roku 2011 - mesto Skalica

	Absolútne	%
Obývané byty	5 177	88,7
Neobývané byty	567	9,7
Byty s nezistenou obývanosťou	93	1,6
Spolu	5 837	100,0

Prameň: SODB 2011, ŠÚ SR

• Obývané byty

Vo všetkých vyššie uvedených domoch bolo zistených celkovo 5 837 bytov. Z nich bolo **5 177 trvalo obývaných bytov** (ďalej aj „TOB“), čo predstavuje 88,7 % z celkového počtu bytov v Skalici. Z celkového počtu trvalo obývaných bytov bolo 3 516 bytov (67,9 %) v bytových domoch a 1 506 bytov (29,1 %) v rodinných domoch.

Vychádzajúc zo zastúpenia bytov v bytových a rodinných domoch možno uviesť, že bytový fond v Skalici reprezentujú byty v bytových domoch, čo dáva jej celkovej zástavbe vyslovene mestský charakter.

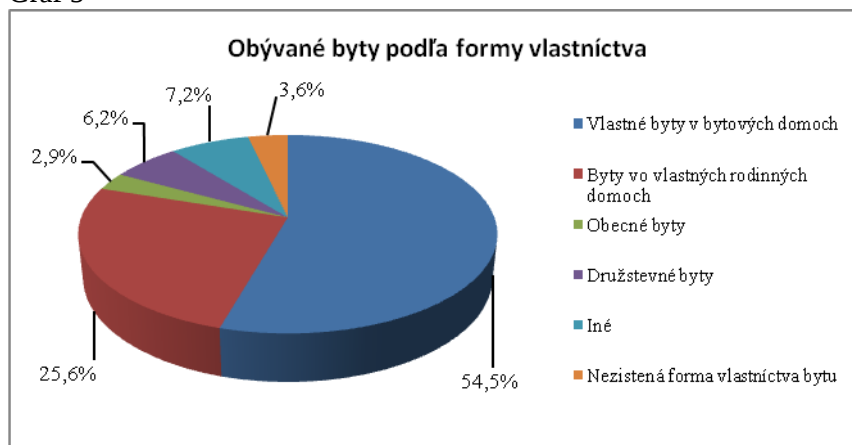
Možno skonštatovať, že podľa týchto výsledkov je mesto Skalica pomerne dobre vybavené bytmi, keď na tisíc obyvateľov pripadalo cca 358 trvalo obývaných bytov, kým napr. v SR to bolo 329 bytov.

Obývané byty podľa formy vlastníctva

Z obývaných bytov podľa formy vlastníctva dosiahli najvyšší počet i podiel vlastné byty v bytových domoch (2 818 bytov, 54,4 % z celkového počtu obývaných bytov) a byty vo

vlastných rodinných domoch (1 326 bytov, 25,6 % z celkového počtu obývaných bytov). Ďalej nasledovali iné byty (služobné byty, byty v nájme, byty v bezplatnom užívaní a byty s ďalšími, v sčítacom formulári presne nešpecifikovanými formami vlastníctva) - 375 bytov (7,3 % z celkového počtu obývaných bytov), družstevné byty (323 bytov, 6,2 % z celkového počtu obývaných bytov) a obecné byty (151 bytov, 2,9 % z celkového počtu obývaných bytov). Pri 184 obývaných bytoch nebola zistená forma vlastníctva.

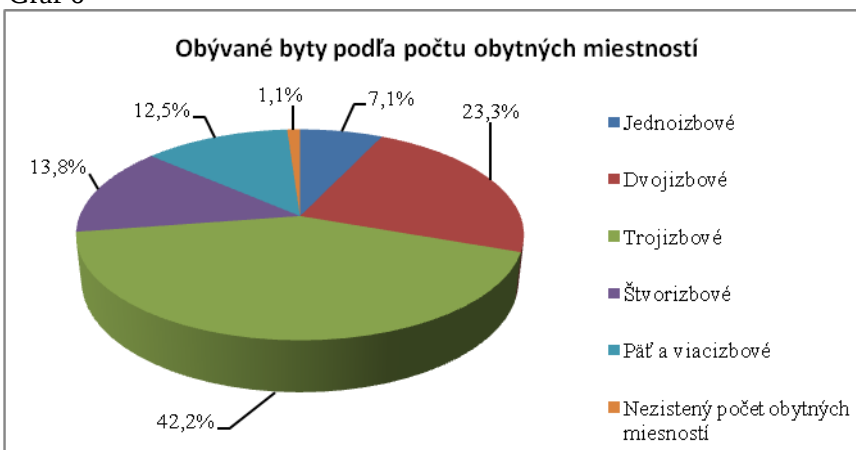
Graf 5



Obývané byty podľa počtu obytných miestností

Z obývaných bytov v Skalici sú početne najviac zastúpené 3 izbové byty (2 185 bytov, 42,2 % z celkového počtu obývaných bytov), potom sú to 2 izbové byty (1 205 bytov, 23,3 % z celkového počtu obývaných bytov), 4 izbové byty (716 bytov, 13,8 %) a 5 a viac izbové byty (645 bytov, 12,5 %). Obývaných bytov s jednou obytňou miestnosťou bolo najmenej (372 bytov, 7,1 % z celkového počtu obývaných bytov). Pri 54 trvalo obývaných bytoch nebol zistený počet miestností.

Graf 6



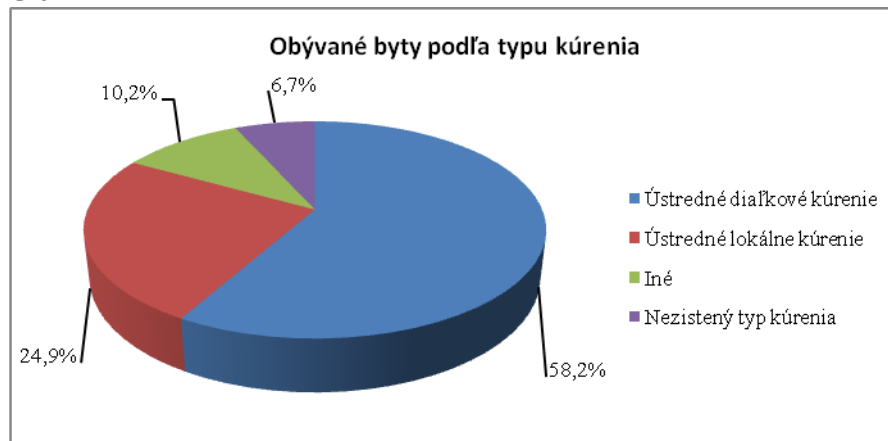
Obývané byty podľa veľkosti obytnej plochy

V Skalici bolo najviac obývaných bytov s obytňou plochou 40 - 80 m² (3 369 bytov, 65,1 % z celkového počtu obývaných bytov) a s obytňou plochou menšou ako 40 m² (1 004 bytov, 19,4 %). Obývaných bytov s obytňou plochou 81 - 100 m² bolo 326 (6,3 % z celkového počtu obývaných bytov) a s obytňou plochou väčšou ako 100 m² 421 bytov (8,1 % z celkového počtu obývaných bytov). Pri 57 obývaných bytoch nebola zistená obytná plocha.

Obývané byty podľa typu kúrenia

Najrozšírenejšími typmi kúrenia v obývaných bytoch sú podľa výsledkov sčítania 2011 ústredné diaľkové kúrenie (3 012 bytov, 58,2 % z celkového počtu obývaných bytov) a ústredné lokálne kúrenie (1 288 bytov, 24,9 %). Iný druh kúrenia sa využíva v 528 bytoch (10,2 % z celkového počtu obývaných bytov) a bez kúrenia boli 2 obývané byty. Pri 347 obývaných bytoch nebol zistený typ kúrenia.

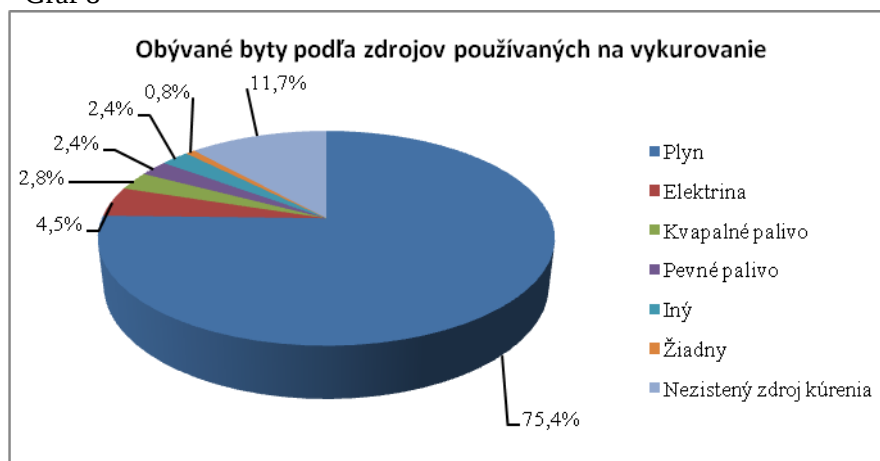
Graf 7



Obývané byty podľa zdrojov energie používaných na vykurovanie

Najčastejšie používaným zdrojom energie na vykurovanie obývaných bytov je plyn (3 901 bytov, 75,4 % z celkového počtu obývaných bytov), elektrinu využíva 232 obývaných bytov (4,5 % z celkového počtu obývaných bytov), potom nasleduje kvapalné palivo - 146 bytov (t.j. 2,8 %), pevné palivo - 121 bytov (t.j. 2,4 %). Iné zdroje využíva 122 bytov (2,4 % z celkového počtu obývaných bytov) a 43 bytov nevyužíva žiadny zdroj energie (t.j. 0,8 %). Pri 612 obývaných bytoch nebol zistený zdroj energie používaný na kúrenie.

Graf 8



Obývané byty v rodinných domoch

V rodinných domoch bolo v Skalici podľa SODB 2011 - 1 506 obývaných bytov. V rodinných domoch bolo najviac obývaných bytov s obytňou plochou 81 - 100 m² (683 bytov, 45,4 % z celkového počtu obývaných bytov v rodinných domoch) a s obytňou plochou väčšou ako 100 m² (611 bytov, 40,6 % z celkového počtu obývaných bytov v rodinných domoch).

Obývané byty v bytových domoch

V bytových domoch bolo v Skalici podľa SODB 2011 - 3 516 obývaných bytov. Najviac obývaných bytov v bytových domoch malo celkovú podlahovú plochu od 40 m² do 80 m² (2 595, 73,8 % z celkového počtu obývaných bytov v bytových domoch).

Stav a vývoj bytového fondu mesta Skalica v rokoch 2001 a 2011, v členení podľa jeho miestnych častí, resp. základných sídelných jednotiek bol nasledovný:

Tab. 3 Bytový fond mesta Skalica, v členení podľa jeho miestnych častí a základných sídelných jednotiek

Obec, časť obce, základná sídelná jednotka		Trvalo obývané domy	Trvalo obývané byty	Trvalo obývané byty v rodinných domoch
Skalica	2011	1 866	5 177	1 506
	2001	1 615	4 896	1 305
Skalica – stred	2011	317	384	292
	2001	304	355	289
Sídliisko – juhozápad	2011	195	469	169
	2001	201	496	174
Sídliisko – sever	2011	266	306	251
	2001	241	271	238
Sídliisko – Trávniky	2011	242	817	203
	2001	158	730	118
Sídliisko – juh	2011	221	2 227	24
	2001	189	2 212	6
Višňovec	2011	0	0	0
	2001	0	0	0
Priemyselný obvod	2011	3	39	0
	2001	0	0	0
Domové lúky za Bristným	2011	0	0	0
	2001	0	0	0
Štvrte v Širokom poli	2011	7	7	4
	2001	11	11	11
Staré hory	2011	24	24	20
	2001	10	10	10
Zlatnícka dolina	2011	5	5	3
	2001	1	1	1
Sídliisko - východ	2011	538	851	495
	2001	500	810	458
Krivé Kúty	2011	48	48	45
	2001	0	0	0

Prameň: Štatistický lexikón obcí SR, ŠÚ SR, 2002, 2011

Najvyšší podiel trvalo obývaných bytov v Skalici v roku 2011 bol vykázaný v urbanistickom obvode Sídliisko - juh (43,0 % z celkového počtu obývaných bytov), nasleduje sídelná lokalita Sídliisko - východ (16,4 %) a Trávniky (15,8 %). Bývanie v bytových domoch bolo ďalej sústredené aj v sídelných lokalitách Sídliisko - juhozápad, stred a sever.

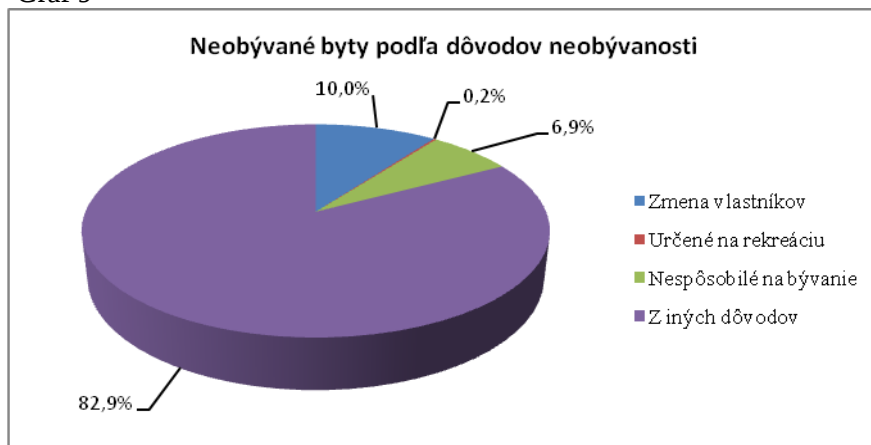
- **Neobývané byty**

Z celkového počtu bytov bolo v Skalici 567 neobývaných bytov, t.j. 9,7 % a u 93 bytov (1,6 %) nebola zistená obývanosť.

Neobývané byty podľa dôvodu neobývanosti

Ako najčastejšie dôvody neobývanosti bytov sa vyskytovali iné dôvody (470 bytov, 82,9 % z celkového počtu neobývaných bytov), z dôvodu zmeny vlastníkov bolo neobývaných 57 bytov, t.j. 10,0 % z celkového počtu neobývaných bytov, nespôsobilých na bývanie bolo 39 bytov, t.j. 6,9 % z celkového počtu neobývaných bytov, určený na rekreáciu bol 1 byt (t.j. 0,2 %).

Graf 9



1.3 Byty vo vlastníctve mesta Skalica a sociálne bývanie

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

Pre ilustráciu bolo v meste Skalica vykázaných podľa:

- sčítania 03/1991 - 3 283 obývaných bytov v bytových domoch, z toho 1 001 nájomných bytov,
- sčítania 05/2001 - 3 480 obývaných bytov v bytových domoch, z toho 168 nájomných bytov,
- sčítania 05/2011 - 3 516 obývaných bytov v bytových domoch, z toho 151 nájomných bytov.

Podľa informácií oddelenia sociálnej starostlivosti a zdravotníctva Mestského úradu Skalica a dvoch správcov bytov¹ je v súčasnom období vo vlastníctve mesta Skalica evidovaných **409 nájomných bytov**.

Mestský bytový fond spravuje v rozhodujúcej miere spoločnosť **SKAL&CO spol. s r.o., Skalica**, ktorá najmä:

- zodpovedá za správu bytového fondu,
- udržiava a prevádzkuje bytový fond vrátane strojového vybavenia a zariadenia domov,
- vykonáva údržbu a opravy bytového fondu,
- preberá nové domy do správy a prevádzky,
- adaptuje, rekonštruje a modernizuje bytový fond,
- spolupracuje s mestským zastupiteľstvom pri rozvoji účasti užívateľov na správe a údržbe bytového fondu,
- kontroluje dodržiavanie domového poriadku a zásad spolužitia v domoch,

¹ SKAL&CO spol. s r.o., Skalica; Okresné stavebné bytové družstvo Senica.

- vykonáva drobné opravy pre užívateľov nájomných bytov,
- zodpovedá za správu nebytových priestorov,
- vykonáva údržbu a opravy domov, v ktorých sú umiestnené nebytové priestory,
- vykonáva vodoinštalatérske, kúrenárstvo, zámočníctvo, zvaračské práce, plynoinštalatérske, montáž, opravu a údržbu vyhradených elektrických zariadení, mechanické čistenie odpadových potrubí, maliarske, natieračské a murárske práce.

Správcovská organizácia SKAL&CO spol. s r.o., Skalica spravuje celkom v meste Skalica 72 domov (z toho: 55 v osobnom vlastníctve a 17 nájomných domov), 1 819 bytov (z toho: 1 541 v osobnom vlastníctve a **275 nájomných bytov**²).

Náklady na bývanie:

- výška nákladov na bývanie v týchto bytoch je priemerne 146,15 €/byt/mesiac (2,605 €/m² podlahovej plochy bytu),
- poplatky za služby (teplo, TÚV, SV, dažďová voda, osvetlenie, výtahy, odvoz odpadu, upratovanie a pod.) 1,557 €/m² podlahovej plochy bytu,
- Fond prevádzky, údržby a opráv je 0,694 €/m²/mesiac (len u bytov v osobnom vlastníctve),
- nájomné je vo výške 2,448 €/m²/mesiac (nájomné byty),
- poistné je vo výške 0,02675 €/m²/mesiac (len u bytov v osobnom vlastníctve),
- poplatok za správu 0,10956 €/m²/mesiac (len u bytov v osobnom vlastníctve).

Nedoplatky z mesačného predpisu tvoria pri bytoch v osobnom vlastníctve cca 1,31 % a pri nájomných bytoch cca 5,22 %.

Správcovská organizácia **Okresné stavebné bytové družstvo Senica** spravuje celkom v meste Skalica 1 997 bytov (z toho: 1 778 v osobnom vlastníctve a **134 nájomných bytov**³, ostatných 85 bytov nebolo identifikovaných).

Náklady na bývanie:

- výška nákladov na bývanie v týchto bytoch je priemerne 156,11 €/byt/mesiac (2,410 €/m² podlahovej plochy bytu),
- Fond prevádzky, údržby a opráv je 0,650 €/m²/mesiac (len u bytov v osobnom vlastníctve).

Aktuálne nedoplatky z ročných predpísaných platieb tvoria pri bytoch v Skalici spravovaných OSBD Senica cca 1,1 %.

K 31. októbru 2014 bolo v meste Skalica evidovaných **126 žiadateľov** o pridelenie nájomného bytu. V roku 2013 bolo cez uvoľnené byty pridelených 32 nájomných bytov a do októbra 2014 - 19 nájomných bytov.

Čo sa týka zariadení sociálneho charakteru určených pre bývajúcich, resp. i nebývajúcich obyvateľov, štatistika vykazuje nasledujúci vývoj:

² Väčšina z daných bytov bola postavených s dotáciou zo štátneho rozpočtu a ŠFRB.

³ Ide o staršie nájomné byty.

Tab. 4 Sociálne zariadenia - mesto Skalica

Ukazovateľ	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Detské domovy	1	1	1	1	1	1
Počet miest	80	80	80	80	80	80
Domy s opatrovateľskou službou	0	0	0	0	0	0
Počet bytov	0	0	0	0	0	0
Zariadenia pre seniorov	1	1	1	1	1	1
Počet miest	155	155	155	155	155	155
Domovy - penzióny pre dôchodcov	0	0	0	0	0	0
Počet miest	0	0	0	0	0	0
Domovy sociálnych služieb pre dospelých	1	1	1	1	1	1
Počet miest	22	21	24	25	29	28
Ostatné zariadenia sociálnych služieb	1	1	1	1	1	1
Počet miest	10	10	55	55	55	55

Prameň: ŠÚ SR, Regionálna štatistika, ŠÚ SR, pracovisko Trnava, zostavy MOŠ/MIS 2012; MsÚ Skalica - odd. sociálnej starostlivosti a zdravotníctva

Z hľadiska „konkurenčnej“ schopnosti k bývaniu osôb v bytoch, najzaujímavejším zariadením v Skalici je len zariadenie pre seniorov, ktorého kapacita je plne vytážená. Počet bývajúcich seniorov je 155. Pochádzajú nielen z mesta Skalice a blízkeho okolia, ale napr. o umiestnenie v zariadení žiadajú aj obyvatelia zo vzdialenejších oblastí Slovenska.

V zariadení pre seniorov bolo v roku 2013 prestavbou existujúcich ubytovacích izieb a s využitím priestorov podkrovia vytvorených 24 nových ubytovacích izieb s vlastným sociálnym zariadením.

Nový trojpodlažný objekt zariadenia pre seniorov Pavilón C - Jesénia, ktorý bol skolaudovaný v auguste 2013, obsahuje 38 izieb s hygienickým zariadením s kapacitou 76 ubytovacích lôžok.

V meste Skalica sú k dispozícii aj ďalšie ubytovacie kapacity nebytového charakteru:

- Na okraji mesta v priemyselnej zóne funguje zariadenie sociálnych služieb - útulok s kapacitou cca 55 osôb.
- V meste sú k dispozícii aj internátne formy bývania. Súkromný školský internát pri Súkromnej odbornej strednej škole Via Humana má kapacitu 90 osôb a internát pri Strednej zdravotníckej škole má kapacitu 63 osôb. Ubytovacie kapacity týchto internátov využívajú študenti stredných aj vysokých škôl, sídliačich v Skalici.

V dôsledku neúplnosti informácií v štatistickom sledovaní segmentu alternatívneho bývania nielen v úrovni mesta, ale aj v úrovni väčších územných jednotiek, je problematické v súčasnosti objektívne a vyčerpávajúcym spôsobom popísať stav v možnostiach tohto druhu bývania v meste.

2. Využívanie bytového fondu

V analýzach o stave a využívaní bytového fondu je potrebné venovať pozornosť otázkam trvalého obývania domov a bytov. V trvalo obývaných i neobývaných domoch sa zistilo sčítaním 2011, že v meste Skalica sa nachádzalo celkovo 567 neobývaných bytov, čo predstavuje 9,7 % z celkového bytového fondu. Tento podiel je len o málo nižší oproti podielu, ktorý sa dosahuje za Slovensko ako celok (10,3 %).

Podľa výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktoré sa uskutočnilo v roku 2011, sa v meste Skalica nachádzalo 5 177 trvalo obývaných bytov, **5 314 hospodáriacich domácností** a žilo tu 14 441 obyvateľov.

V roku 2011 na tisíc obyvateľov v Skalici pripadalo spolu 404 bytov, resp. 358 trvalo obývaných bytov. K dosiahnutiu hodnoty cca 400 bytov na tisíc obyvateľov - priblíženie sa ku krajinám Európskej únie chýbalo v meste Skalica ku dňu sčítania približne 40 bytov.

Podľa SODB 2011 bolo v meste Skalica evidovaných **5 029 súkromných domácností**.

Na jeden byt v meste Skalica (v roku 2011 bolo v meste celkom 5 177 trvalo obývaných bytov) pripadalo pri sčítaní 1,03 hospodáriacej domácnosti, resp. jednej hospodáriacej domácnosti prislúchal podiel 0,97 štatistického bytu. Priemerná veľkosť hospodáriacej domácnosti v Skalici sa pohybovala v úrovni 2,72 osôb. Vo vzťahu k samostatne hospodáriacim domácnostiam je súčasný deficit bytového fondu cca 140 bytov, čo vyjadruje reálnu potrebu novej bytovej výstavby, resp. nových bytov v čase konania cenzu, vždy však v závislosti od skutočných ekonomických a sociálnych možností jednotlivca.

3. Intenzita výstavby, prírastky a úbytky bytového fondu

V nasledujúcej tabuľke je uvedený prehľad o dokončených bytoch, úbytkoch bytov a celkovom stave bytového fondu (obývané + neobývané byty) v meste Skalica za roky 2001 - 2013, resp. 2014

Tab. 4 **Dokončené nové byty, úbytky bytov a stav obývaných i neobývaných bytov (k 31.12.) - mesto Skalica**

Počty bytov	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Dokončené	67	47	52	56	33	41	76
Úbytky	0	5	9	11	10	10	10
Čistý prírastok	67	42	43	45	23	31	66
z toho stav ku koncu roka	5 309	5 351	5 394	5 439	5 462	5 493	5 559
Počty bytov	2008	2009	2010	2011	2012	2013	¼ 2014
Dokončené	85	135	83	63	61	26	18
Úbytky	11	8	5	8	4	3	7
Čistý prírastok	74	127	78	55	57	23	11
z toho stav ku koncu roka	5 633	5 760	5 838	5 893	5 950	5 973	5 984

Prameň : ŠÚ SR, Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2012, MsÚ Skalica, odd. výstavby, Stavebný úrad Skalica

Z posledných údajov o bytovom fonde k 30. septembru 2014 vyplýva, že v Skalici je evidovaných celkovo 5 984 bytov. Ak zoberieme do úvahy skutočnosť, že rozhodujúcemu okamihu sčítania v roku 2011 bolo vykázaných 567 neobývaných bytov, potom by po odčítaní týchto bytov (bez 57 bytov, čo bola zmena vlastníka) **mohlo byť v Skalici 5 474 obývaných bytov⁴**.

⁴ K rozhodujúcemu termínu sčítania 21. mája 2011 bolo v Skalici vykázaných 5 177 obývaných bytov, keď k týmto bytom prirátame dokončené byty za roky 2011 - ¼ 2014 (+168 bytov), odrátame úbytok bytov (-22 bytov), prirátame byty, ktoré v čase sčítania boli neobývané z dôvodu zmeny vlastníka (+57 bytov), dostaneme počet 5 380 bytov. Okrem toho pri sčítaní bolo v Skalici vedených 93 bytov s nezistenou obývanosťou, potom 5 380 bytov + 93 bytov nám dá súčet 5 473 bytov.

K dokončovaným bytom v meste Skalica považujeme za potrebné dodať, že v ostatných rokoch dochádzalo k značným výkyvom v štruktúre počtov bytov v bytových a v rodinných domoch. Z hľadiska vlastníckych foriem bytov, sa podľa štatistiky v každom roku z celého sledovaného obdobia dokončovali v meste Skalica hlavne súkromné byty. Obecné nájomné byty⁵, financované z verejných zdrojov, sa stavali intenzívne do roku 2007, po tomto období boli dokončené obecné nájomné byty len v roku 2010 a 2012. V Skalici úplne vypadla výstavba družstevných bytov⁶ a nevykázali sa ani žiadne iné byty.

Tab. 5 Dokončené byty podľa formy vlastníctva - mesto Skalica

Počty bytov	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	¾ 2014
Celkom, v tom	52	56	33	41	76	85	135	83	63	61	26	18
Obecné	24	36	12	0	48	0	0	22	0	22	0	0
Družstevné	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Súkromné	28	20	21	41	28	85	135	61	63	39	26	18
Iné	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podiel v %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Obecné	46,2	64,3	36,4	0,0	63,2	0,0	0,0	26,5	0,0	36,1	0,0	0,0
Družstevné	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Súkromné	53,8	35,7	63,6	100	36,8	100,0	100,0	73,5	100,0	63,9	100,0	100,0
Iné	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Prameň: ŠÚ SR, Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2012, MsÚ Skalica, odd. výstavby

Situáciu v reprodukciu bytového fondu v meste Skalica od spracovania prvého programu rozvoja bývania v roku 2009, možno detailnejšie interpretovať nasledovne:

- v rokoch 2009 - ¾ 2014 sa dokončilo v meste **386 bytov**,
- štatisticky vykázaných úbytkov bytov v meste v rokoch 2009 - ¾ 2014 bolo **35 bytov**,
- čistý prírastok predstavuje **351 bytov**,
- celkový počet bytov sa zvýšil z 5 633 bytov v roku 2008 na **5 984 bytov** v roku 2014, z týchto bytov sa odhaduje na základe výsledkov zo sčítania o neobývaných bytoch, že je **5 474 bytov obývaných**.

Počty dokončovaných, spolu so začínanými a rozostavanými bytmi, s rozlíšením na byty v rodinných a v bytových a iných domoch, uvádzajú nasledujúce tabuľky:

Tab. 6 Stav v začatých, dokončených a rozostavaných bytoch (k 31.12.) - mesto Skalica

Počty bytov	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	¾ 2014
Začaté	28	53	59	73	70	185	71	61	50	28	62	85
Dokončené	52	56	33	41	76	85	135	83	63	61	26	18
Rozostavané	93	90	90	125	119	219	155	133	120	87	123	190

Prameň: ŠÚ SR, Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR, pracovisko Trnava, zostavy MOŠ/MIS 2012 a MsÚ Skalica, odd. výstavby

⁵ U obecných nájomných bytov by sa malo presnejšie hovoriť o ich obstarávaní, pretože oproti iným slovenským mestám, obciam, v Skalici výstavbu týchto bytov zabezpečovali aj súkromní developeri, od ktorých sa dokončené bytové domy následne odkúpili do vlastníctva mesta s finančným krytím najmä z úverov ŠFRB a dotácií MVR SR, resp. MDVRR SR.

⁶ Posledné družstevné byty sa v Skalici odovzdali do používania údajne v roku 1994.

Tab. 7 Počet začatých a dokončených bytov podľa druhu domu - mesto Skalica

Počty bytov	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	¾ 2014
Začaté byty v rodinných domoch	27	20	16	9	8	104	28	39	50	26	44	15
Dokončené byty v rodinných domoch	27	18	20	31	20	22	54	36	43	37	26	17
Rozostavané byty v rodinných domoch	53	55	51	43	31	113	87	87	94	83	101	99
Začaté byty v bytových a iných domoch	1	33	43	64	62	81	43	22	0	2	18	70
Dokončené byty v bytových a iných domoch	25	38	13	10	56	63	81	47	20	24	0	1
v tom: mestské nájomné byty	24	36	12	0	48	0	0	22	0	22	0	0
Rozostavané byty v bytových a iných domoch	40	35	39	82	88	106	68	46	26	4	22	91

Prameň: ŠÚ SR, MsÚ Skalica, odd. výstavby

Výstavba nových bytov v Skalici sa realizovala tak súkromným, ako aj verejným sektorom. V priebehu rokov 2007 - 2010 sa získavali viac byty v bytových domoch a v sústredenej výstavbe ako byty v rodinných domoch a byty v rozptyle. Po roku 2010 sa tento trend otočil. Byty získané, nadstavbami, prístavbami alebo dostavbami boli menej zastúpené (napr. v roku 2013 bol dokončený takto 1 byt).

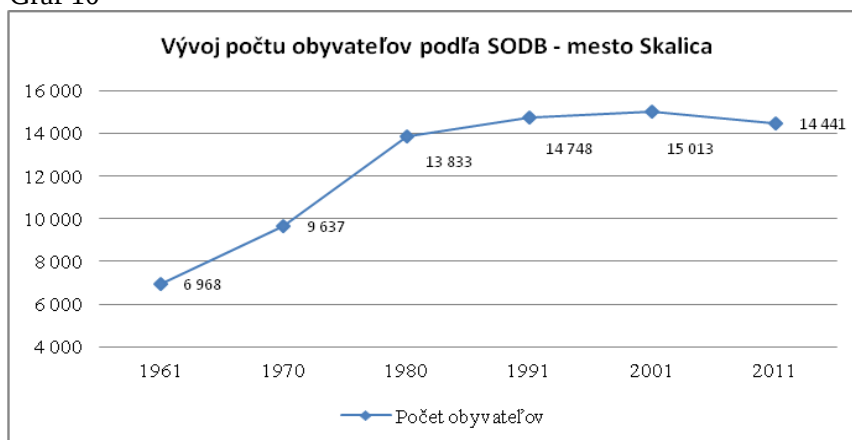
B. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ A PROGNÓZA

1. Demografický vývoj za predchádzajúce obdobie

Rozvoj bývania sa v zásade nepriamo považuje za funkciu stavu a rozvoja hospodárskych aktivít mesta 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 obyvateľov mesta Skalica**, jeho dlhodobjší vývoj podľa SODB bol nasledovný:

Graf 10



Z grafu vyplýva, že počet obyvateľov mesta Skalica sa medzi sčítaniami 1961 až 2001 postupne zvyšoval, a to na viac ako dvojnásobok (indexom 215,5). Po roku „vrcholu“ (2001)

stav obyvateľstva mesta, aj keď nie plynulo, zaznamenával väčšinou už len nižšie hodnoty s poklesom v roku 2011 na úroveň spred takmer dvadsiatych rokov.

Podrobnejšie stav obyvateľstva za posledné roky uvádza nasledujúca tabuľka

Tab. 8 Počty (stav k 31. 12., stredný stav k 1.7.) trvalo bývajúceho obyvateľstva a jeho pohyby - mesto Skalica

Ukazovateľ	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Spolu k 31.12.	14 980	14 984	14 963	14 934	14 948	14 988	15 005	15 104	14 466	14 609	14 714
Spolu k 01.07.	14 985	14 992	15 000	14 954	14 915	14 957	14 991	15 065	14 439	14 538	14 666
Narodení	134	163	133	139	136	158	171	180	157	169	182
Zomrelí	113	123	117	134	142	117	131	121	125	115	120
Priťahovaní	202	191	194	205	241	176	158	224	210	245	206
Odstahovaní	237	227	231	239	221	219	181	184	187	156	163
Prirodzené zmeny	21	40	16	5	-6	41	40	59	32	54	62
Migračné zmeny	-35	-36	-37	-34	20	-43	-23	40	23	89	43
- z toho saldo zahr. migrácie	9	14	7	10	-	-	4	4	5	10	-
Celkové zmeny	-14	4	-21	-29	14	-2	17	99	55	143	105

Prameň: ŠÚ SR, Regionálna štatistika, ŠÚ SR, pracovisko Trnava, zostavy MOŠ/MIS 2012, Evidencia obyvateľstva MsÚ Skalica

V tabuľke 8 sú uvedené stavy obyvateľstva získané zo ŠÚ SR a Regionálnej štatistiky, ŠÚ SR pracovisko Trnava. Potrebne je však upozorniť, že stavy obyvateľov k 31.12. zo ŠÚ SR a z evidencie obyvateľstva MsÚ Skalica za jednotlivé roky nie sú úplne totožné. V ďalšom texte sú uvedené počty obyvateľov evidované MsÚ Skalica.

Počet obyvateľov prihlásených na trvalý pobyt v meste Skalica:

v roku 2008: 14 841 obyvateľov,
v roku 2009: 14 838 obyvateľov,
v roku 2010: 14 925 obyvateľov,
v roku 2011: 14 968 obyvateľov,
v roku 2012: 15 089 obyvateľov,
v roku 2013: 15 175 obyvateľov,
v roku 2014 (k 30.9.): 15 238 obyvateľov.

Podľa štatistických údajov bol **vývoj stavu obyvateľstva** mesta Skalica za posledných desať rokov stabilizovaný, keď sa pohyboval od 14 980 obyvateľov v roku 2003 do 15 104 obyvateľov v roku 2010. Podľa Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2011 malo mesto Skalica 14 441 trvalo bývajúcich osôb, z toho bolo 7 029 mužov a 7 412 žien. Oproti predchádzajúcemu SODB 2001, kedy bývalo v meste 15 013 obyvateľov, klesol počet obyvateľov o 572 obyvateľov. V roku 2013 bolo v meste k 31.12. štatisticky evidovaných 14 714 obyvateľov, z toho bolo 7 156 mužov a 7 558 žien.

Na celkový stav a pohyb obyvateľstva v meste Skalica v prvom rade pôsobili **prirodzené zmeny**, ktoré vyplývajú z pôrodnosti a úmrtnosti obyvateľstva, keď až na výnimku z roku 2007, ich saldo bolo vždy kladné. Za roky 2003 - 2013 tak pribudlo prirodzenými zmenami v Skalici 364 obyvateľov.

Pôrodnosť v Skalici možno v posledných rokoch považovať za pomerne stabilnú, keď sa jej vývoj pohybuje od 158 do 182 živonarodených ročne. **Úmrtnosť**, s určitými výkyvmi, zaznamenávala mierne klesajúcu tendenciu, ako logicky dôsledok rastúceho priemerného veku obyvateľstva. V posledných rokoch sa úmrtnosť pohybuje v úrovni od 117 do 131 úmrtí ročne.

V **migračných pohyboch**, vykazovaných v absolútnych počtoch prisťahovaných a vystťahovaných osôb podľa regionálnej štatistiky pracoviska ŠÚ SR v Trnave sa prejavuje určité kolísanie počtu týchto osôb. Celkové migračné pohyby obyvateľstva do roku 2009 zaznamenali prevažne záporné saldá, čím sa negatívne podpísali na celkových zmenách v stave obyvateľstva. Od roku 2010 je už migračné saldo kladné a prírastok sťahovaním sa pohybuje od 23 do 89 obyvateľov ročne.

Z pohľadu **celkových zmien** (prírastok/úbytok) obyvateľstva saldo je od roku 2009 kladné a má stále stúpajúcu tendenciu (napr. v roku 2013 prírastok 105 obyvateľov).

V nasledujúcej tabuľke je uvedená veková štruktúra obyvateľstva mesta Skalica podľa vekových skupín zo Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2011.

Tab. 9 Veková štruktúra obyvateľov - mesto Skalica

Ukazovateľ	Spolu	0 - 4	5 - 9	10 - 14	15 - 19	20 - 24	25 - 29	30 - 40	35 - 39	40 - 44	45 - 49	50 - 54
Muži	7 029	380	360	345	443	531	536	693	664	528	467	478
Ženy	7 412	350	310	350	438	522	537	667	636	470	483	559
Spolu	14 441	730	670	659	881	1 053	1 073	1 360	1 300	998	950	1 037
Ukazovateľ	55 - 59	60 - 64	65 - 69	70 - 74	75 - 79	80 - 84	85 - 89	90 - 94	95 - 99	100+	Nezistené	
Muži	559	416	248	181	108	63	22	3	1	0	3	
Ženy	591	514	353	254	178	128	59	10	1	0	2	
Spolu	1 150	930	601	435	286	191	81	13	2	0	5	

Prameň: ŠÚ SR, SODB 2011

Z hľadiska stavu a vekovej štruktúry obyvateľstva a ich vplyvu na rozvoj bývania dôležitou skutočnosťou v podmienkach mesta Skalica je, že:

- v súčasnosti vrcholia nároky na nové byty v súvislosti s osamostatňovaním sa mladých ľudí s bydliskom v meste a vznikom nových domácností,
- v najbližších 5 - 10 rokoch teoreticky by mohli výrazne poklesnúť tieto nároky s väzbou na počty osôb, ktoré prechádzajú do veku osamostatňovania sa a zároveň s vyššou mierou uvoľňovania bytov, ktorá bude mať pôvod v potenciáloch početnejších ročníkov seniorov.

Najväčšou zložkou spoločnosti v meste Skalica je obyvateľstvo v produktívnom veku. Posledný údaj z roku 2013 vykazuje 9 018 obyvateľov v produktívnom veku, čo predstavuje 61,3 % z celkového počtu obyvateľov (14 714) v roku 2013. V predproduktívnom veku bolo v roku 2013 2 197 obyvateľov a poproduktívnom veku 3 499 obyvateľov.

Inak obyvateľstvo mesta Skalica svojim priemerným vekom (rok 2007 - 37,7 rokov, rok 2013 - 39,5 rokov) možno zaradiť medzi „mladšie“, nakoľko jeho dosahované hodnoty sú nižšie, ako sú priemerné hodnoty za SR spolu (rok 2007 - 38,0 rokov, rok 2013 - 39,6 rokov). Na druhej strane je potrebné poznamenať, že priemerný vek obyvateľstva v Skalici rastie rýchlejšími tempami, ako je to za SR celkom.

Z hľadiska hodnotenia „úrovne“ bývania obyvateľstva, zvlášť pre potreby porovnania rôznych územných jednotiek, sa najčastejšie používa ukazovateľ vybavenosti obyvateľstva

bytmi (vyjadrený počtom trvalo obývaných bytov/tisíc obyvateľov), resp. ukazovateľ obsadenosti - obložnosti bytov (udáva počet osôb pripadajúcich na 1 trvalo obývaný byt).

Tab. 10 Vybavenosť obyvateľov bytmi a obsadenosť bytov - mesto Skalica

Ukazovateľ	1961	1970	1980	1991	2001	2011
Počet trvalo obývaných bytov/tisíc obyvateľov	264	278	302	314	326	358
Medziročný index	-	105,3	108,6	104,0	103,8	109,8
Počet osôb/trvalo obývaný byt	3,79	3,60	3,32	3,18	3,07	2,78

Prameň: SODB 1970, 1980, 1991, 2001, 2011, ŠÚ SR

Úroveň bývania v meste Skalica, hodnotená ukazovateľmi vybavenosti alebo obložnosti v uvedenom období, sa dlhodobo a permanentne zvyšovala - vybavenosť obyvateľov bytmi rástla, resp. počet osôb, pripadajúci na jeden trvalo obývaný byt klesal. Najúspešnejšie obdobie v tomto smere boli sedemdesiate a osemdesiate roky. Podľa posledných výsledkov zo SODB 2011 pripadalo na tisíc obyvateľov 358 trvalo obývaných bytov a 2,78 osôb na jeden trvalo obývaný byt. Vybavenosť obyvateľstva bytmi alebo obsadenosť bytov obyvateľmi bola k 21.05.2011v Skalici priaznivejšia ako v priemere za SR (329 bytov/tis. obyvateľov; 3,04 osôb/trvalo obývaný byt).

Stručný pohľad na vývoj a stav počtu obyvateľstva, jeho ekonomickej aktivity, počty odchádzajúcich osôb za prácou, počty spoločne hospodáriacich domácností) mesta Skalica v období 2001 až 2011, v členení podľa jeho základných sídelných jednotiek uvádza nasledujúca tabuľka.

Tab. 11 Počet obyvateľov, jeho ekonomická aktivita, odchádzajúce osoby za prácou a spoločne hospodáriace domácnosti v meste Skalica podľa jej miestnych častí, resp. základných sídelných jednotiek

Obec, časť obce, základná sídelná jednotka		Obyvatelia trvalo bývajúci	Ekonomicky aktívni obyvatelia (EAO)	EAO odchádzajúci za prácou	Spoločne hospodáriace domácnosti
Skalica	2011	14 441	7 527	6 473	5 314
	2001	15 013	8 391	1 079	5 345
Skalica – stred	2011	1 584	728	619	460
	2001	1 182	604	67	408
Sídliisko – juhozápad	2011	1 170	578	502	470
	2001	1 461	717	71	512
Sídliisko – sever	2011	920	490	430	306
	2001	860	466	71	282
Sídliisko – Trávniky	2011	2 613	1 494	1 305	836
	2001	2 494	1 379	189	776
Sídliisko – juh	2011	5 243	2 733	2 378	2 229
	2001	6 238	3 714	476	2 410
Višňovec	2011	0	0	0	0
	2001	0	0	0	0
Priemyselný obvod	2011	180	86	40	50
	2001	0	0	0	0
Domové lúky za Bristným	2011	0	0	0	0
	2001	0	0	0	0
Štvrte v Širokom poli	2011	15	4	4	8
	2001	33	20	3	12

Staré hory	2011	71	37	32	24
	2001	32	21	0	10
Zlatnícka dolina	2011	15	11	6	5
	2001	6	2	0	1
Sídliisko – východ	2011	2 479	1 273	1 081	865
	2001	2 707	1 468	202	934
Krivé Kúty	2011	151	84	76	48
	2001	0	0	0	0

Prameň: Štatistický lexikón obcí SR, ŠÚ SR 2002, 2012

Zo základných sídelných jednotiek najdôležitejším z hľadiska počtu trvalo bývajúcich obyvateľov, ako aj ďalších charakteristík týkajúcich sa obyvateľstva (domácností) je podobne ako v prípade skôr uvádzaného počtu bytov, urbanistický obvod Sídliisko - juh, nasleduje sídelná lokalita Sídliisko - východ a Sídliisko - Trávniky.

Popri celkových stavoch, prirodzených a migračných zmenách u obyvateľstva, atď., z hľadiska bezprostredných väzieb na rozvoj bývania, na veľkosť potrieb bytov, má zásadný vplyv proces tvorby, zániku a z toho vyplývajúci **celkový počet domácností** mesta. Vplyvy na zmeny v počte domácností v meste 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 a pod.

Podľa výsledkov sčítania obyvateľov, domov a bytov, ktoré sa uskutočnilo v roku 2011, sa v meste Skalica nachádzalo **5 314 hospodáriacich domácností**⁷, čo je o 31 domácností menej ako podľa SODB 2001.

Na jeden byt v meste Skalica (v roku 2011 bolo v meste celkom 5 177 trvalo obývaných bytov) pripadalo pri sčítaní 1,03 hospodáriacej domácnosti, resp. jednej hospodáriacej domácnosti prislúchal podiel 0,97 štatistického bytu. Priemerná veľkosť hospodáriacej domácnosti v Skalici sa pohybovala v úrovni 2,72 osôb.

Aká bola situácia v stave a vývoji cenзовých domácností v Skalici, môžu najlepšie informovať opakovane vykonávané sčítania obyvateľov, domov a bytov

Tab. 12 Vývoj počtu cenзовých domácností - mesto Skalica

Roky	1970	1980	1991	2001	2011 ⁸
Domácnosti	2 902	4 448	5 053	5 790	5 029
Index bázičý	100,0	153,3	174,1	199,5	86,9

Prameň: SODB 1970, 1980, 1991, 2001, 2011, ŠÚ SR

⁷ Hospodáriacu domácnosť tvoria osoby, ktoré spoločne bývajú v jednom byte a spoločne hradia prevažnú časť hlavných výdavkov domácnosti (výdavky za užívanie bytu, stravu, údržbu bytu alebo domu, výdavky na kúrenie, plyn, elektrinu a iné). Jedna hospodáriaca domácnosť sa môže skladať z jednej alebo z viacerých cenзовých domácností. Hlavné kritériá: spoločné bývanie a spoločné hospodárenie.

⁸ Pri SODB 2011 je potrebné upozorniť, že cenзовé domácnosti boli prvýkrát zverejnené na web stránke ŠÚ SR do úrovne okresov v roku 2013, z dôvodu určitých pochybení v chápaní podstaty rodinných domácností zo strany obyvateľov alebo sčítacích komisárov, ŠÚ SR v roku 2014 pristúpil k revízii publikovaných výsledkov o cenзовých domácnostiach. Výsledkom revízie bolo celkové zníženie počtu cenзовých domácností. Vybrané údaje za cenзовé domácnosti **podľa obcí** neboli oficiálne zverejnené, je ich možné získať len z databázy ŠÚ SR DATA cube. Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011.

Podľa SODB 2011 bolo v meste Skalica evidovaných **5 029 súkromných domácností** (cenzových domácností)⁹, z toho:

- jednočlenné 1 131 domácností
- dvojčlenné 1 276 domácností
- trojčlenné 1 134 domácností
- štvorčlenné 1 044 domácností
- päťčlenné 309 domácností
- šesť a viacčlenné 135 domácností.

Na základe vzťahov medzi členmi hospodáriacich domácností sa súkromné domácnosti ďalej členili na nasledujúce typy domácností:

- nerodinné domácnosti 1 237, z toho:
 - domácnosti jednotlivcov 1 131
 - viacčlenné domácnosti 106
- rodinné domácnosti, ktoré tvorí 1 rodina 3 004, z toho:
 - domácnosť pozostávajúca z manželských párov 2 224
 - domácnosť párov v konsenzuálnom zväzku 263
 - domácnosti osamelých otcov 89
 - domácnosti osamelých matiek 428
- rodinné domácnosti, ktoré tvoria 2 a viac rodín 788.

Z prehľadu je zrejmé, že v Skalici žije 1 131 osôb osamote, najviac bolo dvojčlenných domácností - 1 276 (t.j. 25,0 % z celkového počtu domácností), 1 134 (22,5 %) bolo trojčlenných domácností a 1 044 (t.j. 20,8 %) štvorčlenných domácností. Päť a viacčlenných domácností bolo k dátumu sčítania 444, čo predstavuje 8,8 % z celkového počtu cenzových domácností.

Z celkového počtu cenzových domácností bolo 1 237, t.j. 24,6 % nerodinných domácností a 3 792, t.j. 75,4 % rodinných domácností (tvoria ich minimálne dve osoby v priamom príbuzenskom vzťahu).

Na základe Sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 bola priemerná veľkosť cenzovej domácnosti v meste Skalica 2,87 osoby/domácnosť.

Významnú skutočnosť pre vznik a zánik domácností, v značnej miere predurčujúcich kvantitatívnu stránku rozvoja bývania, predstavuje aj vývoj sobášnosti a rozvodovosti (tab. 13).

Tab. 13 Vývoj sobášnosti a rozvodovosti - mesto Skalica

Ukazovateľ	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	% 2014
Počet sobášov	84	68	78	99	93	82	69	60	86	80	81	103
Počet rozvodov	45	27	45	72	50	44	46	42	42	25	33	28
Index rozvodovosti	53,6	39,7	57,7	72,7	53,8	53,7	66,7	70,0	48,8	31,3	40,7	27,2

Prameň: ŠÚ SR, Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR, pracovisko Trnava, zostavy MOŠ/MIS 2012

⁹ *Súkromná domácnosť* (cenzová domácnosť) je definovaná podľa koncepcie hospodáriacej domácnosti. Tvorí ju jedna osoba alebo viac osôb, ktoré spoločne bývajú v konvenčnom byte (byty v rodinných, bytových domoch a prevádzkových polyfunkčných budovách alebo inej bytovej jednotke (núdzové obydlia, mobilné obydlia, garáže, prírodné prístrešky) a spoločne hradia prevažnú časť hlavných výdavkov domácnosti (výdavky za užívanie bytu, stravu, údržbu bytu alebo domu, výdavky na kúrenie, plyn, elektrinu a iné).

Z tabuľky, ktorá dokumentuje vývoj sobášnosti¹⁰ a rozvodovosti v meste od roku 2003, je možné vidieť, že od roku 2006 nastalo obdobie, kedy sobášnosť začala klesať až do roku 2010. Po prechodnom zvýšení počtu sobášov v roku 2011 (86 sobášov) došlo k ich opätovnému poklesu. Za ¾ roka 2014 však už bolo registrovaných v meste Skalica 103 sobášov. Rozvodovosť rástla najmä v roku 2006, kedy dosiahla aj najvyššiu úroveň (72 rozvodov). V posledných rokoch sa rozvodovosť v Skalici pohybuje od 25 do 42 rozvodov ročne.

V podmienkach Skalice veľmi zjednodušene a teoreticky, podľa sobášnosti a rozvodovosti, len pre novovznikajúce rodinné alebo nerodinné domácnosti, na prechodné, či trvalé bývanie, by bolo pravdepodobne potrebné stavať cca 50 nových bytov ročne, z toho prevažnú časť by mali tvoriť nájomné byty s nízkym nájomným.

2. Demografická prognóza na nadchádzajúcich 5 až 10 rokov

V prognóze vývoja počtu obyvateľov mesta Skalica je potrebné vychádzať z viacerých predpokladov demografického správania sa obyvateľstva.

Ide predovšetkým o nasledovné východiská prognózy:

- pri vlastnej prognóze sa bude vychádzať z reálnych stavov obyvateľstva z evidencie obyvateľstva Mestského úradu Skalica, ktoré sú „častočne“ odlišné od štatisticky vykazovaných stavov (napr. v roku 2013 bolo v Skalici evidovaných o 461 osôb viac, ako vykázal ŠÚ SR, t.j. 15 175 oproti 14 714 osôb),
- migračné tendencie obyvateľstva (príťahovaní - vystahovaní), v období rokov 2003 - 2009 prevládala v Skalici negatívna migrácia, tzn. bol prevažujúci počet vystahovaných nad príťahovanými, od roku 2010 je saldo migrácie kladné a do roku 2013 sa pohybovalo od 23 do 89 osôb,
- prirodzený prírastok obyvateľstva (pôrodnosť - úmrtnosť), v Skalici v rokoch 2003 až 2013, s výnimkou roku 2006, bola vyššia pôrodnosť ako úmrtnosť; kladné saldo má zvyšujúcu tendenciu, keď sa po roku 2010 do roku 2013 pohybovalo od 32 do 62 osôb.

Celkovo sa pri prognóze počtu obyvateľov v meste Skalica na najbližších 10 rokov pri prognózovaní prirodzeného prírastku ráta s rastúcou úhrnnou pôrodnosťou, z pokračujúcim predlžovaním sa strednej dĺžky života obyvateľov pri narodení a pri migračnom salde sa počíta so značným rastom príťahovaných obyvateľov.

Tab. 14 Prognóza vývoja počtu obyvateľov - mesta Skalica

Ukazovateľ	2008	2009	2010	2011	2012	2013	¾ 2014	2015	2020	2025
Počet obyvateľov	14 841	14 838	14 925	14 968	15 089	15 175	15 238	15 300	15 520	15 650

Prameň: Skutočnosť - Evidencia obyvateľstva MsÚ (stav k 31.12.), prognóza - vlastné prepočty spracovateľa PRB

Na vývoj počtu obyvateľov môžu mať priaznivejší vplyv migračné zmeny, 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.

¹⁰ Údaje o počte sobášov treba brať navyše s rezervou, nakoľko štatistika registruje sobáše uzatvorené na území mesta, kde často prichádzajú aj občania nie s trvalým bydliskom v Skalici, alebo osoby z okolia mesta.

Výsledné stavy obyvateľstva mesta by sa takto do roku 2020 - 2025 mali vyvíjať v priestore medzi 15 520 až 15 650 obyvateľov.

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

- uzatváranie manželstiev, ktoré reálne v podmienkach Skalice pre obyvateľov mesta v ostatných rokoch zaznamenáva určitý vzostup, avšak s možnosťou aj výraznejšieho útlmu v období dorastania početne slabších ročníkov do veku sobášenia sa,
- vytváranie domácností nesobášených partnerov, ktoré má rastúcu tendenciu,
- vznik, formovanie sa úplných a neúplných rodín, s predpokladaným nárastom podielu neúplných rodín,
- rozvodovosť, ktorá má v posledných rokoch klesajúcu tendenciu, avšak v súvislosti s nástupom silných ročníkov manželstiev v strednom veku možno očakávať jej nárast,
- 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 meste vďaka zlepšujúcim (zhoršujúcim) sa podmienkam možností získania bývania, atď.

Z tohto pohľadu usudzujeme, pri zväžení uvedenej prognózy vývoja počtu obyvateľov mesta Skalica a nadväzných faktorov, ovplyvňujúcich počet domácností, zvlášť pri zohľadnení skutočnosti, že priemerná cenзовá domácnosť by sa v roku 2025 mohla pohybovať na úrovni cca 2,42 osoby/domácnosť, potom **počet cenзовých domácností** v meste Skalica by sa mohol vyvíjať nasledovne:

Roky	2011	5 029 domácností ¹¹
	2013	6 109 domácností
	2015	6 190 domácností
	2020	6 355 domácností
	2025	6 474 domácností.

Počty cenзовých domácností pri pokračujúcom, avšak zmierňujúcom sa poklese priemernej veľkosti cenзовой domácnosti, vzhľadom na rast pôrodnosti s väzbou aj na prechod kulminácie silných ročníkov obyvateľstva mesta vo veku vytvárania si vlastných domácností, na predpokladanú pozitívnu migráciu a pod., budú rásť. Predpokladá sa, že oproti roku 2013, použitého ako východisko, do roku 2025 vzrastie počet cenзовých domácností v meste Skalica o cca 365 domácností.

C. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA 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

¹¹ Údaje o počte cenзовých domácností za rok 2011 sú zo SODB 2011. Vzhľadom na skutočnosť, že ŠÚ SR ešte v roku 2014 revidoval údaje o počte cenзовých domácností v úrovni okresov, nepovažujeme tieto údaje za mesto Skalica hodnoverné. A to aj vzhľadom na skutočnosť, že v roku 2001 bolo v Skalici evidovaných 5 790 cenзовých domácností a nie je reálny predpoklad, že v období 10 rokov do roku 2011 by došlo k poklesu o 761 cenзовých domácností na úroveň 5 029. Počet cenзовých domácností v roku 2013 bol potom odhadnutý na základe predchádzajúcich trendov vývoja cenзовých domácností a z viacerých predpokladov demografického správania sa obyvateľstva.

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.

Ak sa má v tomto zmysle hodnotiť Skalica, mesto sa nachádza v regióne, ktoré patril, resp. zatiaľ ešte aj patrí v rámci celého územia Slovenska medzi ekonomicky tie aktívnejšie, či „silnejšie“. Vyplýva to zo skutočnosti, že v meste, resp. v rámci jeho okresu, sídlia relatívne stabilné podnikateľské subjekty, viaceré s účasťou zahraničného kapitálu, s aktivitami využívajúcimi kvalifikovanú pracovnú silu.

Súhrnne hospodársku aktivitu územnej jednotky, aj keď samozrejme môže dochádzať ku skresleniam z aspektu odchádzania a dochádzania za prácou mimo tejto jednotky, ako východisko pre posúdenie väzby „trhu práce“ na „trh bývania“, môžu okrem iného charakterizovať také informácie ako:

- produktívny potenciál obyvateľstva v podobe podielov a zmien týchto podielov predproduktívneho, poproduktívneho a produktívneho veku obyvateľstva a
- skutočný stav v zamestnanosti napr. cez počty existujúcich pracovných miest, s prípadným doplnením o počty uchádzačov o prácu, počty voľných pracovných miest a celkovú mieru nezamestnanosti.

Tab. 15 Charakteristiky ekonomickej aktivity obyvateľstva - mesto Skalica

Ukazovateľ	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Predproduktívny vek	2 492	2 446	2 335	2 276	2 201	2 173	2 168	2 166	2 107	2 176	2 197
Podielom %	16,6	16,3	15,6	15,2	14,7	14,5	14,4	14,3	14,5	14,9	14,9
Produktívny vek	10 014	9 971	9 984	9 927	9 932	9 885	9 797	9 766	9 125	9 070	9 018
Podielom %	66,9	66,6	66,7	66,5	66,5	66,0	65,3	64,7	63,1	62,1	61,3
Poproduktívny vek	2 474	2 567	2 644	2 731	2 815	2 930	3 040	3 172	3 234	3 363	3 499
Podielom %	16,5	17,1	17,7	18,3	18,8	19,5	20,3	21,0	22,4	23,0	23,8
Podiely spolu	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Prameň: ŠÚ SR, Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2012

Z hľadiska potenciálu pracovnej sily v Skalici dochádzalo v období rokov 2003 až 2013 k pravidelnému poklesu podielu osôb v produktívnom veku. Podiel obyvateľstva v produktívnom veku z celkového počtu obyvateľov v Skalici sa tak znížil zo 66,9 % (10 014 osôb) v roku 2003 na 61,3 % (9 018 osôb) v roku 2013. Podiel obyvateľstva v predproduktívnom veku sa za posledné obdobie udržiava v stabilnej pozícii od 14,3 do 14,9 %. Od roku 2003 ale permanentne rastie podiel obyvateľstva v poproduktívnom veku¹², jeho podiel sa zväčšil zo 16,5 % (2 474 osôb) v roku 2003 na 23,8 % (3 499 osôb) v roku 2013.

Z dlhodobejšej perspektívy pre oblasť potrieb bývania sa ukazuje vyššie uvádzaná situácia ako progresívnejšia v tom zmysle, že mierne rastie podiel obyvateľov predproduktívneho veku, čím bude dochádzať k vyššiemu dopytu po bývaní ročníkov obyvateľstva, dospelých do veku osamostatňovania sa a vytvárania nových domácností s potrebou samostatného bývania.

¹² Fenomén rastu priemerného veku populácie mesta bude potrebné riešiť v oblasti rozvoja bývania zvlášť, napr. rozvojom alternatívneho bývania pre v budúcnosti rýchlo sa zväčšujúcu skupinu seniorov.

Čo sa týka ekonomickej aktivity obyvateľstva v Skalici, podľa Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2011 bolo k dátumu sčítania ekonomicky aktívnych 7 527 osôb, z toho 6 473 osôb dochádzalo za prácou.

Podľa ekonomickej aktivity v roku 2011 zo 14 441 trvalo bývajúcich obyvateľov bolo: 6 467 pracujúcich, 269 pracujúcich dôchodcov, 82 osôb na materskej dovolenke, 313 osôb na rodičovskej dovolenke, 709 nezamestnaných, 611 študentov stredných škôl, 417 študentov vysokých škôl, 55 osôb v domácnosti, 2 765 dôchodcov, 18 príjemcov kapitálových príjmov, 2 247 detí do 16 rokov narodených po 20.05.1995, 55 iných osôb a 433 nezistených osôb.

Podrobnejšie údaje o ekonomickej aktivity obyvateľstva za mesto Skalica v jednotlivých rokoch neexistujú. Disponuje sa informáciou len o počtoch nezamestnaných osôb, resp. ešte presnejšie len o „uchádzačoch o zamestnanie“ za vybrané roky. Miera nezamestnanosti, disponibilné voľné pracovné miesta a iné ukazovatele sa sledujú totiž len v úrovni okresov, krajov a celej SR. Z nasledujúcej tabuľky vyplýva, že v období po roku 2008 došlo k zvýšeniu uchádzačov o zamestnanie v úrovni mesta Skalica ako aj v nezamestnanosti v rámci okresu Skalica.

Tab. 16 Ukazovatele nezamestnanosti (stav k 31.12., výpočet podielu z evidovanej nezamestnanosti)

Ukazovateľ	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Uchádzači o zamestnanie (UoZ fyzický stav) mesto Skalica	643	680	654	458	333	462	758	x	709	x	x
Uchádzači o zamestnanie (UoZ fyzický stav) mesto Skalica	2 442	2 126	2 001	1 377	1 035	1 355	2 956	2 336	2 212	2 250	2 195
Miera nezamestnanosti (%) za okres Skalica	10,12	8,99	8,17	5,55	4,14	5,38	11,55	8,76	8,42	8,68	8,87

Prameň: ÚPSVaR - pracovisko Skalica, ŠÚ SR - SODB 2011, RegDat - databáza regionálnej štatistiky ŠÚ SR

Poznámka : x - údaj nie je k dispozícii

Počnúc rokom 2009 sa začali v meste Skalica, resp. okrese Skalica prejavovať dôsledky finančnej a hospodárskej krízy. Uvádzané dopady na zamestnanosť potvrdil vývoj počtu osôb uchádzajúcich sa o zamestnanie v meste Skalica, ktorý sa v roku 2009 oproti roku 2008 zvýšil o 64,1 %, rovnako sa aj miera nezamestnanosti v tomto období v okrese Skalica zvýšila o 6,17 p.b.. Posledný údaj o nezamestnanosti v meste Skalica je zo SODB 2011, keď bolo k dátumu sčítania evidovaných 709 nezamestnaných. Priemerná miera nezamestnanosti sa v okrese Skalica pohybovala v rokoch 2010 - 2013 od 8,42 % do 8,87 %.

Iným prejavom potenciálneho rastu zdrojov obyvateľstva na uspokojovanie, úhradu svojich potrieb, vrátane rozvoja bývania, je vývoj priemerných miezd. Tento podľa štatistiky za okres Skalica, spolu s prehľadom vývoja evidenčného počtu zamestnancov bol nasledovný:

Tab. 17 Ukazovatele zamestnanosti a priemernej mesačnej mzdy - okres Skalica

Ukazovateľ	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Evidenčný počet zamestnancov k 31.12.	11 660	8 074	11 363	13 221	13 717	13 385
Priemerná mesačná mzda (€)	764	665	815	845	853	895

Prameň: Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS, RegDat - databáza regionálnej štatistiky ŠÚ SR

Celkový vývoj ekonomiky a pracovných aktivít podnikateľských subjektov v meste Skalica je možné ilustrovať aj na príklade vývoja počtu v ňom podnikajúcich subjektov.

Tab. 18 Odvetvová štruktúra hospodárstva (počet subjektov) - mesto Skalica

Ukazovateľ	2008	2009	2010	2011	2012
Subjekty spolu, z toho:	1 589	1 649	1 664	1 640	1 666
Poľnohospodárstvo, lesníctvo (SK NACE 01-03)	38	39	36	38	43
Priemysel a výroba energií (SK NACE 05-39)	230	223	207	197	202
Stavebníctvo (SK NACE 41-43)	280	296	291	251	258
Obchod, doprava, pošty (SK NACE 45-56)	499	481	494	498	485
Finančníctvo, nehnuteľnosti, obchod (SK NACE 53-68)	295	265	273	282	281
Verejná správa, zdravotníctvo, školstvo (SK NACE 79-99)	247	345	363	374	397

Prameň: Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2012

Len v rokoch 2008 až 2012 došlo k nárastu počtu subjektov o 4,8 %, pričom v štruktúre sa zaznamenáva určitá stabilizácia primárneho, sekundárneho sektora a rast počtu subjektov v terciárnom sektore.

Podľa posledného SODB 2011 bolo v Skalici evidovaných 7 527 ekonomicky aktívnych osôb, z nich 219 (t.j. 2,9 %) pracovalo v primárnom sektore, 3 355 (t.j. 44,5 %) v sekundárnom sektore a 3 512 (t.j. 46,7 %) v terciárnom sektore, u 441 osôb nebol zistený sektor, v ktorom pracujú.

V meste Skalica medzi najväčších zamestnávateľov v poslednom čase patria:

- INA Skalica spol. s r.o., Skalica (Ložiská): 4 480 zamestnancov¹³
- GRAFOBAL, a.s., Skalica (Papier a baliace výrobky): 727 zamestnancov
- Villant Industrial Slovakia, s.r.o., Skalica: 573 zamestnancov
- Protherm Production, s.r.o., Skalica (Vykurovacie a chladiace telesá): 482 zamestnancov
- Nemocnica s poliklinikou, Skalica: 600 zamestnancov.

V súvislosti s možnosťami pracovného uplatnenia sa obyvatel'ov mesta Skalica priamo v bydlisku, čo má významný vplyv na rozvoj bývania, nemožno nespomenúť problém hľadania pracovných príležitostí obyvatel'ov mesta v blízkom, či vzdialenejšom okolí Skalice.

Podľa výsledkov Sčítania obyvatel'ov, domov a bytov 2011, za prácou v tom čase odchádzalo z mesta 6 473 obyvatel'ov (86,6 % z celkového počtu ekonomicky aktívneho obyvateľstva). O situácii, resp. v tom období sa vyvíjajúcom trende „potreby“ hľadať si prácu mimo svojho bydliska obyvatel'ov mesta svedčia aj údaje za okres Skalica, keď podiel odchádzajúcich osôb za prácou (19 851 osôb) z celkového počtu ekonomicky aktívneho obyvateľstva v okrese (23 811 osôb) v roku 2011 predstavoval 83,4 %.

D. BILANCOVANIE POTRIEB ROZVOJA BÝVANIA

1. Vyčíslenie potreby bytov v 5 ročnom, resp. 10 ročnom výhľade

Pri vyčísľovaní nedostatku bytov v Skalici v porovnaní s existenciou subjektov, ktoré bývanie potrebujú (týmto sú cenové domácnosti), sa bude vychádzať z údajov z roku 2013 o počte trvalo obývaných bytov, ktorých bolo odhadom 5 456 a o počte všetkých cenových domácností, ktorých bolo odhadom 6 109. Z týchto údajov je možné odvodiť, že cca **654 domácností v Skalici nemalo samostatné bývanie** a pravdepodobne väčšina z nich nútene žila s inou domácnosťou.

¹³ S presunom vývoja do Skalice a rozšírením výroby sa počíta so zvýšením stavu pracovníkov na 4700 až 4800.

Ak teda zoberieme ideálny stav, že každá domácnosť by mala mať samostatné bývanie, potom v meste chýbalo 654 bytov. Išlo by o podiel cca 12 % bytov, ktoré popri 5 456 trvalo obývaných bytoch v roku 2013 v meste neexistovali. Vytváranie podmienok na odstránenie, prípadne rýchlejšiu - pomalšiu redukciu tohto nedostatku, ako riešenia výlučne vnútorného, či "domáceho" problému úrovne bývania v meste, by malo byť úlohou aj samosprávy mesta.

Pre počty bytov, ktoré by sa mali reálne v budúcnosti stavať v konkrétnych podmienkach Skalice treba 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 úbytku bytov, resp. v možnostiach využitia určitej časti neobývaných bytov pre potreby trvalého bývania.

V konkrétnom návrhu bilancie potrieb rozvoja bývania v meste Skalica, reprezentovaných veľkosťou fondu trvalo obývaných bytov, sa ako východiská zohľadňujú:

- predpokladaný demografický vývoj v počtoch obyvateľov,
- tendencie vo vývoji priemernej veľkosti cenovej domácnosti s prihliadnutím na vývoj tých ročníkov obyvateľstva, ktoré si po prvýkrát obstarávajú samostatné bývanie bytov,
- pravdepodobný vývoj počtu cenových domácností,
- zámery v stabilizácii štruktúr cenových domácností, pripadajúcich na byt, ktorých miera spolužitia viacerých cenových domácností by sa mala do roku 2025 znížiť na úroveň v hodnote medzi napr. 10 %, resp. na ešte nižšiu úroveň, napr. 6 %, ktorá sa v meste Skalica dosahovala ešte v roku 1980.

Po zafixovaní východísk vyššie uvedeným spôsobom, stav trvalo obývaných bytov v meste Skalica by mal byť taký, ako ukazuje nasledovná tabuľka:

Tab. 19 Vývoj počtu cenových domácností a počtu trvalo obývaných bytov - mesto Skalica

Ukazovateľ	2001	2011	2013	2015	2020	2025
Počet cenových domácností	5 790	5 029	6 109	6 190	6 355	6 474
Počet trvalo obývaných bytov	4 896	5 177	5 456	5 498	5 909	6 200

Prameň: SODB 2001 a 2011, Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2012, MsÚ Skalica, prognóza - vlastné prepočty spracovateľa PRB

Vypočítané stavy predstavujú **potrebný fond trvalo obývaných bytov v meste Skalica** na to, aby sa postupne zlepšovala úroveň bývania jeho obyvateľstva¹⁴, a to za predpokladov, z ktorých sa pri nich vychádzalo.

V období rokov 2015 - 2020 sa v meste Skalica, podľa harmonogramu výstavby, uvažuje 84 96 bytov v rodinných domoch. Do roku 2025 by malo byť postavených cca 291 nových bytov, prevažne v bytových domoch.

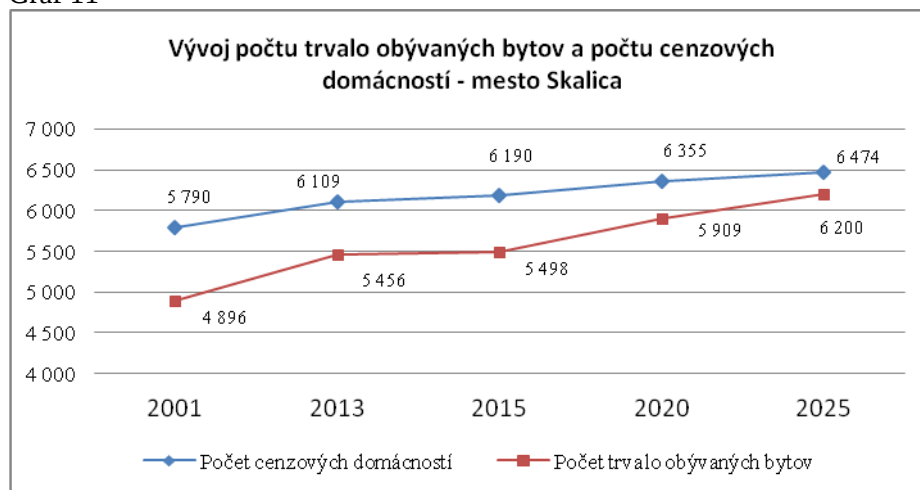
Čo sa týka mestských nájomných bytov, podľa informácií oddelenia sociálnej starostlivosti a zdravotníctva MsÚ Skalica je v súčasnom období vo vlastníctve mesta Skalica evidovaných 409 nájomných bytov. Reálny deficit nájomných bytov, odvodený od počtu žiadostí uchádzačov o takýto byt sa pohybuje v úrovni cca 130-140 bytov. V strednodobom výhľade do roku 2020 sa v Skalici uvažuje s výstavbou 55 nájomných bytov s dotáciou so štátneho rozpočtu.

¹⁴ Z hľadiska dosiahnutia vyššej úrovne bývania v meste Skalica, napr. v roku 2025, hodnotenej ukazovateľom vybavenosti obyvateľov bytmi (by dosahoval 396 bytov/tisíc obyvateľov), táto by zodpovedala priemernej úrovni, ktorú vykazovali vyspelé krajiny EÚ okolo roku 1990 (časový sklz by bol teda 35 rokov), resp. úrovni, ktorú napr. dosahovalo mesto Bratislava ako celok podľa SODB z roka 2001.

Vyčíslený dopyt po bytoch je možné konkrétne zdefinovať prostredníctvom rôznorodých skupín obyvateľov, ktoré si vyžadujú podporu verejného sektora v oblasti bytovej politiky. Čoraz častejšie spomínané „sociálne bývanie“ v európskom priestore prechádza procesom stanovovania spoločných znakov a jednotných kritérií definovania sociálneho bývania. Sociálne bývanie, či už sa vzťahuje na typ bývania alebo na subjekty bývania je považované za súčasť komplexnej bytovej politiky mesta.

Súhrnné počty trvalo obývaných bytov v meste Skalica v závislosti od východísk v prognóze počtu obyvateľov, veľkosti cenзовých domácností, uvádza nasledujúci graf:

Graf 11



Aktualizovaný Program rozvoja bývania pre podmienky mesta Skalica by mal zo súčasného východiska cca 5 456 trvalo obývaných bytov v roku 2013 zabezpečiť do roku 2020 dosiahnutie stavu počtu trvalo obývaných bytov vo výške 5 909, resp. do roku 2025 stavu 6 200 bytov.

Dôležité je v rámci definovania potrieb rozvoja bývania účinnejšie a účelnejšie spolupracovať aj so správcovskými organizáciami ako i ostatnými subjektmi zainteresovanými v oblasti bytovej politiky.

2. Zbilancovanie očakávanej obnovy bytového fondu

Stav menšinového bývania v rodinných domoch z hľadiska obnovy, ktorú si zabezpečujú výlučne ich vlastníci, je relatívne na vyhovujúcej úrovni. Prevažujúci podiel trvalo obývaných bytov sa nachádza v Skalici v bytových domoch, ktorých rozhodujúcimi vlastníkmi sú občania. Obnova týchto bytov je tiež plne v rukách ich vlastníkov, avšak sčasti ju môžu a mali by ovplyvňovať aj správcovia bytov.

Správcovstvo fondu bytov v bytových domoch v Skalici zabezpečujú podľa dostupných informácií v rozhodujúcej miere¹⁵ dve organizácie¹⁶, ako to uvádza nasledujúci prehľad:

¹⁵ Len nepatrnú úlohu v správe bytového fondu v Skalici zohráva niekoľko miestnych spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako napr. spoločenstvo Hviezda, BYTO 44, spoločenstvá bytov na ul. Školská, D. Jurkoviča, L. Svobodu a ďalšie, v pôsobnosti ktorých sa nachádzajú domy s 10 až 40 bytmi.

¹⁶ Obe ďalej uvedené organizácie spravujú nielen byty v Skalici patriace mestu, resp. sú v družstevnom vlastníctve, ale aj byty vo vlastníctve občanov, byty mimo mesta Skalica, atď.

Tab. 20 Správcovia bytových domov - mesto Skalica

Správca	Adresa správcu	Počet domov	Počet bytov	z toho: byty vo vlastníctve	
				FO	iné
SKAL&CO, spol. s r.o.	ul. Dr. Valacha 20, 909 01 Skalica	72	1 819	1 544	275 (mestské nájomné)
Okresné stavebné bytové družstvo Senica	ul. Štefánikova 718, 905 01 Senica	46	1 997	1 778	134 (mestské nájomné)
Spolu		118	3 816	3 322	409

Prameň: SKAL&CO, spol. s r.o. Skalica (stav k 30.09.2014), Okresné SBD v Senici (stav k 30.09.2014).

Poznámka: Z 1 997 bytov v správe OSBD Skalica nebolo 85 identifikovaných.

Z pohľadu problémov zachovania dobrého technického stavu bytov, spôsobu a efektívnosti prevádzky, je síce na vlastníkoch, aby si ich zabezpečovali čo najefektívnejšie, avšak v mnohom to závisí aj od kvality pôvodnej sústavy a racionálnosti správy. Samospráva územnej jednotky dnes, okrem bytov jej vlastníctve, nemôže do tohto procesu priamo vstupovať, môže byť však nápomocná pri získavaní verejných prostriedkov v rámci napr. odstraňovania systémových porúch a zateplovania bytových domov.

Ako vlastníak malého počtu nájomných bytov sociálneho poslania (ich podiel v súčasnosti môže tvoriť cca 7,5 % z bytového fondu), na ich obnovu vplýva mesto. Keďže prakticky ide ale najmä o nové byty (pochádzajú prevažne z rokov 2001 až 2008, následne 2010 a 2012), mesto nie je bezprostredne postavené pred úlohu v programe rozvoja bývania riešiť akútnejšiu potrebu obnovy tejto časti vlastných bytov. Problémom, ktorý sa však prejaví ku koncu výhľadového obdobia programu, bude tvorba dostatočných zdrojov na čiastočnú obnovu týchto bytov, pretože počas splácania úveru, poskytnutého na výstavbu mestských nájomných bytov (zvlášť u bytov so zníženým nájomným), z inkasovaného regulovaného nájomného nie je možné prakticky tvoriť významnejšie zdroje najmä na väčšiu obnovu bytových domov.

V súčasnosti najdôležitejším nástrojom ovplyvňovania obnovy prevažujúcich bytov v bytových domoch môžu byť dotácie, ktoré sa môžu využívať na špecifickú obnovu bytov v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Ide najmä o poskytovanie podpory na odstránenie systémových porúch panelových bytových domov, ktoré tvoria vysoký podiel z celkového počtu bytových domov (predovšetkým ide o sídliská L. Svobodu, Pod Hájkom, SNP a Trávniky, pochádzajúce zo 70. a 80. rokov) a zároveň na ich zateplenie.

Z tohto pohľadu ako aktuálne na riešenie, do úvahy prichádzajú stavebné sústavy, použité aj pri výstavbe existujúcich bytových domov v Skalici, u ktorých sa vyskytujú systémové poruchy popísané ďalej (pre sústavy T01 B, T02, T13, PV2, T06B a 2PS82) za bytový fond v správe SKAL&CO, spol. s r.o., Skalica a OSBD Senica sú dôležité nasledujúce informácie:

Tab. 21 Domy a ich konštrukčné systémy, byty v nich v správe SKAL&CO, spol. s r.o., Skalica a OSBD Senica

Stavebná sústava	Počet domov	Počet bytov	Rok dokončenia
SKAL&CO, spol. s r.o.			
T13	7	100	1956-60
T01B	2	36	1961
PV2	2	54	1965-66
T06B r. ZA	2	79	1968-69
T06B r. NA	1	48	1962
T06B r. NA	7	253	1973-75

T06B r. NA	7	244	1976-78
T06B r. NA	3	96	1980-81
T06B b. NA	2	64	1969
T06B b. NA	3	126	1963-64
T06B b. NA	5	152	1972-74
T06B b. NA	1	40	1976
T08 b. KE	1	69	1985
PS82 r. PP	1	51	1993
Porotherm	5	60	1999
Porotherm	5	51	2002-05
Pórobetón	10	168	2003-08
Iné	8	128	po roku 2008
OSBD Senica			
T02	3	138	1961-64
PV2	6	324	1964-67
T06B r. NA	29	1 000	1968-81
PS82	8	453	1983-93
Iné	x	82	po roku 2008

Prameň: SKAL&CO spol. s r.o., OSBD Senica

Ak by sa vychádzalo z aktualizovaného zoznamu systémových porúch¹⁷, vyskytujúcich sa u bytových domov, realizovaných rôznymi konštrukčnými systémami na Slovensku, bytové domy v Skalici sú potenciálne ohrozené nasledujúcimi poruchami:

Tab. 22 Prehľad o potenciálnych výskytoch systémových porúch v bytoch v Skalici

Porucha	Druh systémovej poruchy	Výskyt poruchy	Počet b.j.
a)	Porucha keramzitbetónových obkladových dielcov na klimaticky najviac namáhanom štíte bytového domu	Konštrukčný systém najmä ZT, ZTB, T06B BA, BA	
b)	Porucha troskopemzobetónových obkladových dielcov na štítoch bytového domu	Konštrukčný systém najmä T06B-KE.	
c)	Porucha vystupujúcich konštrukcií schodiskového priestoru bytového domu	Konštrukčný systém alebo stavebná sústava najmä ZTB, BA-BC, BA NKS-S.	
d)	Porucha predsadených lodžií s kazetovými stropnými panelmi bytového domu.	Konštrukčný systém najmä ZT	
e)	Porucha predsadených lodžií s dutinovými stropnými panelmi bytového domu.	Konštrukčný systém T08 B.	69
f)	Porucha balkónov a lodžií bytového domu.	Stavebná sústava alebo konštrukčný systém najmä T-11 až T-16, T 01B až T 03B, BA, MS-5, MS-11, LB, MB, T06B, B-70.	2 376
g)	Porucha vystupujúcich zvislých pilastrov a vodorovných ríms bytového domu.	Konštrukčný systém najmä LB, MB.	
h)	Porucha obvodového plášťa zo spínaných pórobetónových dielcov bytového domu.	Stavebná sústava najmä P1.15, SpM-P1.15, PS 82 a BANKS-S.	378
i)	Porucha stykov obvodového plášťa s vrstvenými dielcami s tepelnoizolačnou vrstvou hrúbky 80 mm bytového domu.	Stavebná sústava najmä P1.14, SpM-P1.14, PS82, P1.24.	
j)	Porucha atiky bytového domu.	Stavebná sústava najmä PS 82 PP.	504
k)	Porucha obvodového plášťa a nosných stien z pórobetónových tvárnic bytového domu.	Konštrukčný systém PV-2.	
l)	Porucha predsadenej lodžie a súvisiaceho obvodového plášťa zo spínaných pórobetónových dielcov bytového domu.	Stavebná sústava BA NKS-S.	

Prameň: SKAL&CO spol. s r.o., OSBD Senica, MDVRR SR

¹⁷ Zákon NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (Príloha č. 1: Zoznam systémových porúch bytového domu).

Pri celkovom počte 3 816 trvalo obývaných bytov v bytových domoch v správe SKAL&CO, spol. s r.o., Skalica a OSBD v Senici, počet 3 327 bytov s potenciálnym výskytom systémovej poruchy (viac ako 89 %) nie je nezanedbateľný na riešenie v oblasti obnovy do bližšej, či vzdialenejšej budúcnosti. Vzhľadom na vek bytových domov, v rámci stanovovania určitých priorít v obnove a zároveň v odstraňovaní systémových porúch, mali by sa riešiť v prvom rade sústavy zo starších období, resp. s poruchami vedúcimi k nebezpečným situáciám pri užívaní bytov.

Čo sa týka potreby zateplenia bytových domov, prioritu by mali dostať tie domy, v ktorých je najvyššia spotreba tepla¹⁸.

Bytový fond z hľadiska technického stavu je inak primeraný veku. V dobrom stave je väčšina bytových, či rodinných domov, ktoré sa nachádzajú v historickom jadre mesta. Čo sa týka stavu v zatepľovaní bytových domov, podľa oznámenia správcu SKAL&CO, spol. s r.o., Skalica sa nevykonávali žiadne zateplňovacie práce, ani sa nerealizovalo odstránenie systémových porúch. Podľa informácií správcu OSBD Senica, doposiaľ sa zateplilo cca 5 bytových domov (z toho na troch sa zateplili len štítové steny), na 1 bytovom dome sa realizovali práce súvisiace s odstránením systémových porúch (stavebná sústava PV2) a na ďalší bytový dom bola pridelená štátna dotácia.

V meste nie sú známe významnejšie realizácie nadstavieb bytových domov za účelom vzniku nových bytových jednotiek, ktoré sú významné tým, že sa nenárokujú nové pozemky a výstavba infraštruktúry. V tejto súvislosti by bolo potrebné, aby sa v programoch rozvoja bývania obcí, vrátane programu mesta Skalica, overili možnosti takejto formy rozvoja bývania a podporila sa aj táto podoba výstavby nových bytov, ktoré navyše často riešia problémy obnovy bytových domov, najmä napr. problémy zatekania plochých striech panelových bytových domov.

Vlastný **mestský nájomný bytový fond**, ako už bolo uvedené aj prv, pozostával k začiatku roka 2009 z zväčša z nových, resp. rekonštruovaných bytov. Čo do počtu mestských nájomných bytov je celkový fond veľmi obmedzený. Určitou výhodou týchto bytov je, že je nízka ich rozptýlenosť v priestore a sú sústredenejšie v bytových domoch (napr. 17 nájomných domov a 275 nájomných bytov v správe SKAL&CO, spol. s r.o.), čo môže uľahčovať (oproti napr. neraz výraznému rozptylu takýchto bytov v množstve bytových domov v iných obciach, mestách Slovenska) kontrolu a vplyv vlastníka na efektívnosť správy a najmä obnovy bytov a bytových domov.

Starostlivosť o bytový fond je jednoznačne povinnosťou vlastníkov. Podľa platnej legislatívy sa spôsob správy a obnovy schvaľuje väčšinou hlasov vlastníkov bytov v bytových domoch. V prípade bytových domov s menšinovým zastúpením vlastníka - mesta, toto by sa muselo prispôbiť potrebám a zámerom väčšinových vlastníkov. Pretože mestské byty sú v rozhodujúcej miere nové a sústredené v bytových domoch vo vlastníctve mesta, nie je potrebné v oblasti obnovy prijímať žiadne mimoriadne opatrenia.

Problém obnovy starších bytov je inak potrebné riešiť spolu s obnovou bytových domov, u ktorých sa môžu vyskytnúť systémové poruchy. V programe obnovy by sa mohli konkrétne riešiť:

¹⁸ Ide o výzvu pre vlastníkov, ale aj správcov bytov - na zistenie spotreby tepla je potrebné vykonať určité analýzy, resp. energetický audit, zvlášť v jednotlivých starších bytových domoch, keď v niektorých prípadoch panelových sústav použitých na Slovensku dosahuje spotreba tepla aj viac ako 150 kWh/m²/rok. Podľa súčasných podmienok by sa zateplením mala spotreba energie v dodávkach tepla znížiť, resp. pohybovať pod 100 kWh/m²/rok.

- opravy systémových porúch u najstarších bytových domov, s cieľom ich odstránenia napr. do roku 2015. Týkalo by sa to podľa zistenej štruktúry konštrukčných sústav bytových domov v správe SKAL&CO a OSBD Senica na bytoch sústav T13, T01B, T02, T06B, T08B, PV2 a sústavy PS 82,
- návrhy projektov zateplenia bytových domov s najväčšou spotrebou energie, pričom sa navrhuje preveriť zvlášť panelové byty, v ktorých sa vykazuje v posledných rokoch nadpriemerná spotreba energie (meranej Wh/m²/rok).

Pri príprave projektov zateplenia bytov sa odporúča analyzovať a vyhodnotiť nutnosť aj napr. opráv plochých striech v súvislosti s možnosťami nadstavieb a pod. - preskúmať možnosti a ochotu vlastníkov bytov dať súhlas s nadstavbou za podmienok, pre nich výhodných (riešenie zateplenia, opravy fasád, výmeny inštalácií a pod. a to aj s možnosťou určitých výhod, poskytnutých štátom, VÚC, obcou).

E. ZHODNOTENIE MOŽNOSTÍ ÚZEMIA PRE ROZVOJOVÉ ZÁMERY

1. Posúdenie dostupnosti pozemkov pre rozvoj bývania podľa ÚP

V doterajšom vývoji, čo sa týka novej výstavby budov všeobecne, sa vyčerpala väčšina možností umiestnenia nových budov rámci zastavaného územia mesta Skalica. Z toho dôvodu sa postupne pristúpilo k rozširovaniu hraníc intravilánu mesta, čo sa riešilo príslušnými zmenami v územno-plánovacej dokumentácii mesta Skalice. Ako príklady zlepšovania dostupnosti pozemkov pre rozvoj bývania môžu slúžiť najmä dnes bytovými domami už zastavané územia obytných súborov - sídlisk gen. L. Svobodu, SNP, Pod Hájkom, či Trávniky.

V poslednom, aktuálnom územnom pláne mesta Skalica z roku 2008, ktorého časový horizont spolu s výhľadom siaha do roku 2035, sa pre ďalší rozvoj funkcie bývania počíta s využitím v rozhodujúcej miere nových lokalít mimo zastavaného územia mesta, formulovaných ako využitie „potenciálu na južnom, juhovýchodnom a severovýchodnom okraji mesta, v nadväznosti na existujúce plochy bývania“¹⁹. S rozvojom funkcie bývania sa ďalej uvažuje aj „v rámci zmiešaných území, kde bude bývanie realizované v polyfunkcii s inými funkčnými plochami (občianska vybavenosť, nerušivá výroba, šport a telovýchova, rekreácia v krajinnom prostredí). Územný plán mesta Skalica 2008 bol priebežne aktualizovaný Zmenami a doplnkami č. 1/2009, Zmenami a doplnkami č. 1/2010, Zmenami a doplnkami č. 1/2011 a v príprave sú ďalšie zmeny a doplnky ÚP, ktoré budú ale schválené až v roku 2015.

Dostupnosť pozemkov na výstavbu bytov v bytových alebo iných budovách podľa aktuálneho územného plánu celkovo možno charakterizovať tak, že výstavba by sa mohla realizovať na **17 rozvojových plochách o celkovej výmere 168,31 ha**. Z tejto výmery sa 165,72 ha nachádza mimo zastavaného územia mesta (14 rozvojových plôch) a 2,59 ha v zastavanom území mesta (3 rozvojové plochy). Konkrétne ide o nasledujúce rozvojové plochy:

¹⁹ Územný plán mesta Skalica 2008, str. 39/180.

Tab. 23 Prehľad rozvojových plôch

Rozvojová plocha		Územie	Výmera v ha	Hlavné funkčné využitie	Počet b.j.	Etapa
p.č.	označenie plochy					
1.	R č. 1	mimo ZÚ	28,48	RD	250	1
2.	R č. 2	mimo ZÚ	16,31	RD	140	1
3.	R č. 3	mimo ZÚ	21,07	RD	180 ²⁰	1
4.	R č. 4	mimo ZÚ	6,78	RD	50	výhľad
5.	R č. 11	mimo ZÚ	0,98	RD	20	
6.	R č. 12	mimo ZÚ	1,20	RD	20	schválené v PD
7.	R č. 13	mimo ZÚ	16,78	RD	130	schválené v PD
8.	R č. 16	mimo ZÚ	0,68	RD	5	schválené v PD
9.	R č. 17	mimo ZÚ	5,04	RD	40	
10.	R č. 18	mimo ZÚ	6,06	BD	150	
11.	R č. 19	mimo ZÚ	20,77	BD	400	
12.	R č. 20	mimo ZÚ	8,42	BD	45	schválené v PD
13.	R č. 21	mimo ZÚ	32,88	BD	100	schválené v PD
14.	R č. 27	mimo ZÚ	0,27	RD	5 ²¹	
15.	plocha A	v ZÚ	1,39	RD	nešpec.	
16.	plocha C	v ZÚ	0,69	PB	nešpec.	
17.	plocha E	v ZÚ	0,51	RD	nešpec.	
Spolu			168,31	-	1 535	-

Použité skratky: ZÚ – zastavané územie, RD – rodinné domy, BD – bytové domy, PB – polyfunkčné budovy
 PD – pôvodná dokumentácia, nešpec. – pôvodne v ÚP neboli špecifikované počty bytov.

Prameň: Územný plán mesta Skalica 2008

Na uvedených rozvojových plochách by mal podľa ÚP dosiahnuť celkový predpokladaný počet bytových jednotiek výšku 1 535. Z tohto počtu sa uvažuje s výstavbou 840 bytov v rodinných domoch na ploche 97,59 ha (rozvojové plochy R č. 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 16, 17 a 27) a s výstavbou 695 bytov v bytových domoch v rámci plochy s výmerou 68,13 ha (rozvojové plochy R č. 18, 19, 20 a 21).

Ďalšie 3 rozvojové plochy sú podľa ÚP určené po zmene funkčného využitia existujúcich plôch tiež na výstavbu bytov v rodinných domoch (rozvojové plochy A a E) alebo v bytoch v rámci polyfunkčnej zástavby (rozvojová plocha C), avšak bez špecifikácie počtu bytov. Všetky tieto tri rozvojové plochy sa nachádzajú v zastavanom území mesta.

Pri predpokladanej priemernej obsadenosti (obložnosti) bytov v priemere 3,0 obyvateľa na 1 bytovú jednotku, s ktorou sa uvažuje v ÚP, na rozvojových plochách sa počíta v najbližších 27 rokoch (2008 - 2035) s celkovým prírastkom bývania pre cca 4 600 obyvateľov²².

ÚP (str. 27 - 30) vychádza z „možnosti“ dosiahnutia stavu bytového fondu mesta v roku 2035 celkom 6 787 bytov (pre stav obyvateľov 19 448 v 2035 a prírastok obyvateľov oproti 2008 o cca 4600 osôb) oproti stavu 5 252 bytov²³. Ročne by podľa ÚP (str. 30) malo medzi rokmi

²⁰ Podľa posledných úprav, z dôvodov postupného predaja menších výmer pozemkov ako sa pôvodne predpokladalo, v lokalite sa počíta s umiestnením 200 a viac rodinných domov.

²¹ V roku 2009 došlo k redukcii predpokladaného počtu RD na 2.

²² Vzťah počtu bytov a počtu obyvateľov vychádzal v ÚP z predpokladu zníženia obložnosti z 3,07 osôb na byt, dosiahnutej v roku 2001 na cieľový priemer 3 obyvateľov na byt v roku 2035.

²³ Prepočty v ÚP sú zhmätočné, pretože stav 5 252 bytov bol stavom všetkých bytov (vrátane neobývaných bytov) a stavom v roku 2001 (medzi rokom 2001 a 2008 sa postavilo cca 400 nových bytov). Vo výčíslení bytového fondu naopak v ÚP sa nepočíta so žiadnymi úbytkami bytov, ktoré môžu v priebehu desaťročí dosahovať ale stovky bytov.

2008 až 2035 pribúdať v priemere 57 b.j. (57x 27 rokov = 1 535). Tieto prírastky opakujeme sú počítané len v rámci rozvojových plôch R č. 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21 a 27, bez plôch s označením A, C a E, navyše sa vôbec neuvažuje s bytmi zo zahusťovania plôch v rámci zastavaného územia mesta.

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

- u rodinných domov - maximálny počet 1 až 2 NP, maximálna miera zastavania objektmi 50 % pre združené rodinné domy (radové, átriové, dvojdomy), 35 % pre samostatne stojace rodinné domy a minimálna miera podielu zelene 35 % pre združené rodinné domy (radové, átriové, dvojdomy), 50 % pre samostatne stojace rodinné domy,
- u bytových domov - maximálny počet 6 NP, maximálna miera zastavania objektmi - 30 % a minimálna miera podielu zelene 35 %,
- u polyfunkčných domov s bývaním - maximálny počet 2, 4, 6 NP, resp. maximálna výška objektov 15 až 20 m a maximálna miera zastavania objektmi - 50 % a minimálna miera podielu zelene 30 %.

Navrhované rozvojové plochy na výstavbu objektov bývania sú situované prevažne mimo zastavaného územia mesta (plochy R) a len v menšej časti v zastavanom území (plochy A, C, E). V súčasnosti plochy s označením R predstavujú „poľnohospodársku pôdu“, pričom ju z rozhodujúcej časti tvorí orná pôda, menej trvalé trávnaté porasty. V určitých častiach týchto plôch sa v minulosti vykonali hydromelioračné opatrenia.

Všetky rozvojové plochy (okrem R č. 4 Krivé kúty 2) už v súčasnosti možno považovať za reálne a bezprostredne využiteľné na zastavanie, pretože majú udelený súhlas orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Prehľad o územnej alokácii existujúcich i pripravovaných lokalít výstavby bytov je uvedený aj v grafickom dokumente s príslušnou vysvetľujúcou legendou na nasledujúcej strane.

Už začiatkom roku 2009 sa však ukázala potreba jeho menšej aktualizácie ÚP 2008, napr. čo sa týka spresnenia počtu bytov v rámci R č. 3 alebo doplnenia v zónach A, C a E, ktoré v ÚP neboli doriešené.

V súlade so Zmenami a doplnkami ÚP č. 1/2009 bol v rámci rozvojovej plochy R č. 3 zmenený počet bytov získaných novou výstavbou zo 180 na 200 bytov v RD a v R č. 27 znížený z 5 na 2 byty v RD.

Zmeny a doplnky ÚP č. 01/2009 uvažujú ďalej s vytvorením potenciálnych možností pre plochy bývania, preto predpokladajú aj nárast počtu obyvateľov o cca 300 (v cca 100 bytových jednotkách).

Z pohľadu bytovej politiky ZaD 2009 riešili lokalitu bývalých výrobných priestorov OZETA - zmenu priemyselného charakteru zóny na bývanie + občianska vybavenosť a nerušivá výroba. Časť výrobných objektov by sa postupne mala prebudovať na ubytovanie, bývanie a pod. Bližšie informácie v súčasnosti nie sú k dispozícii, zámer sa zatiaľ nerealizoval.

Zmeny a doplnky ÚP č. 1/2010 uvažujú s vytvorením potenciálnych možností pre plochy bývania, preto predpokladajú aj nárast počtu obyvateľov o cca 120 (v cca 40 bytových jednotkách). Zároveň však uvažujú aj so zrušením pôvodne schválených plôch bývanie, t.j. s ich využitím pre iné funkčné využitie, preto predpokladajú zároveň úbytok počtu obyvateľov o cca 210 (v cca 70 bytových jednotkách).

Z pohľadu bytovej politiky ZaD 2010 riešili zmenu charakteru časti areálu Didaktik - družstvo (nepoľnohospodárska výroba, sklady) na funkciu bývanie + občianska vybavenosť a nerušivá výroba. Ide o nové rozvojové zámery, ktoré by mali byť realizované na ploche cca 7,1 hektárov.

Zmeny a doplnky ÚP č. 1/2011 vyplynuli z vývoja názorov na usporiadanie schválených častí územia - lokality č. Z-1 (časť č. 18 podľa platnej UPD - ulica Psíky) a Z-2 (časť č. 19 podľa platnej UPD - ulica Psíky) ako aj požiadavky na doplnenie nových území - lokality č. D-A v zastavanom území mesta (areál firmy ZIPP) a lokality č. D-1 mimo zastavaného územia mesta (ulica Psíky).

Výstavba bytov v bytových domoch je a naďalej bude väčšinovo orientovaná do oblasti bytov financovaných súkromným sektorom (a to zvlášť pre vlastnú potrebu investorov a len s mierne rastúcim podielom súkromných bytov určených na prenájom). Určitý podiel výstavby bytov bude financovaný verejným sektorom. Zvláštna pozornosť by sa mala venovať obstarávaniu - výstavbe **mestských nájomných bytov** alebo iných foriem alternatívneho sociálneho (nízkonákladového) bývania pre domáce, resp. aj migrujúce obyvateľstvo. V rokoch 2010 a 2012 bolo v meste Skalica dokončených 44 bytov, ktoré boli postavené s dotáciou poskytnutou z MDVRR SR a ŠFRB.

Územný plán nie je riešený so zonálnou podrobnosťou - vzhľadom na existujúcich 12 základných sídelných jednotiek mesta, prevzatých z „Registra priestorových jednotiek“ Štatistického úradu SR.

Z hľadiska výstavby bytov, pomerne dôležitou informáciou je ešte identifikácia vlastníctva pozemkov v rámci jednotlivých rozvojových plôch, čo nie je v ÚP špecifikované. Uvádza sa len „užívateľ“ poľnohospodárskej pôdy²⁴, ktorým majú byť výlučne súkromníci. Ak by sa stotožnil vlastník s užívateľom, potom by z toho vyplývalo, že z pozemkov lokalít, na ktorých sa počíta s výstavbou bytových objektov, sa nenachádzajú žiadne pozemky vo vlastníctve mesta. Pozemky vo vlastníctve mesta podľa informácií MsÚ Skalica sa napriek uvedenému majú nachádzať na niektorých rozvojových plochách s nasledujúcimi podielmi a výmerami:

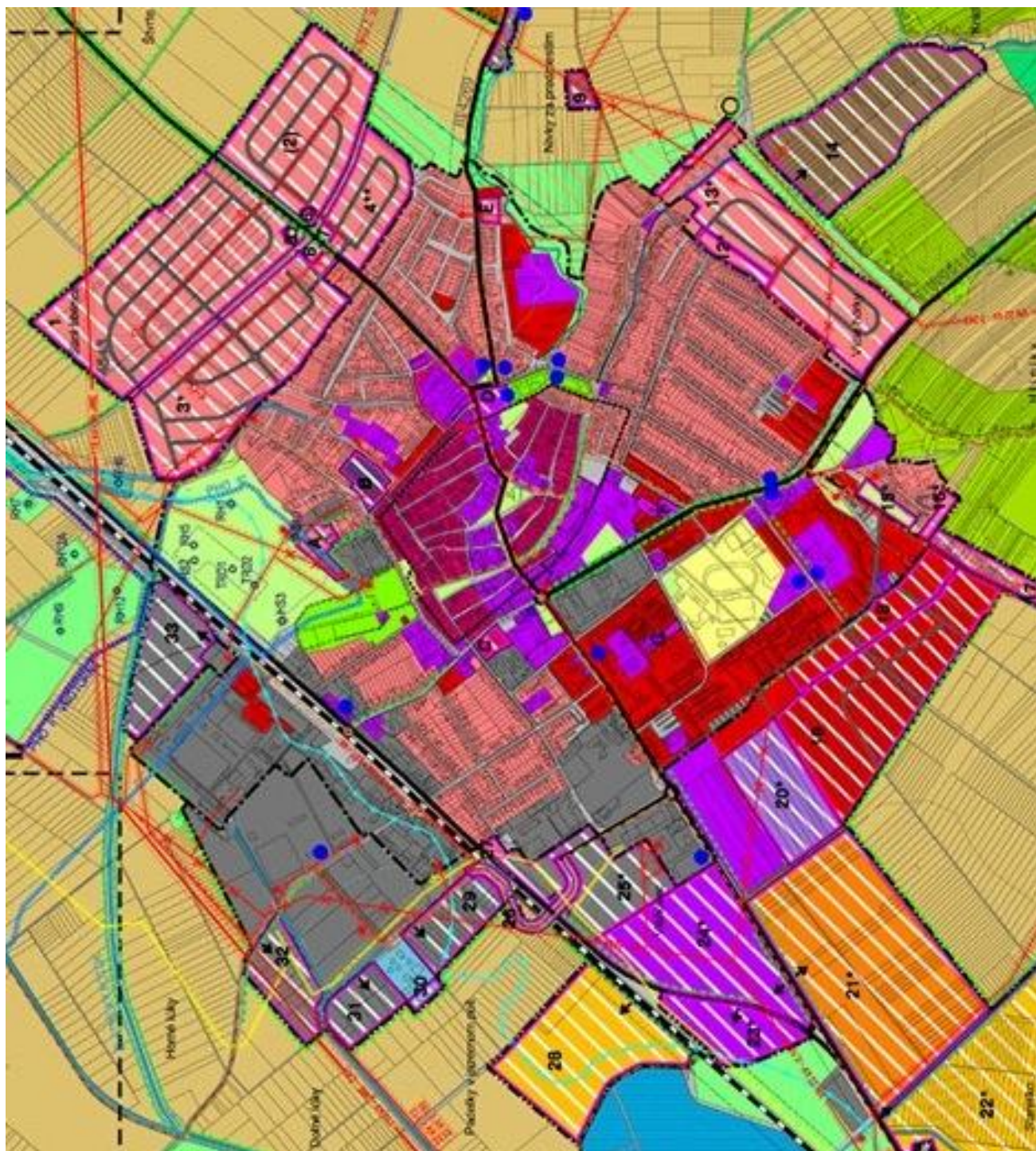
Tab. 24 Vlastníctvo pozemkov jednotlivých rozvojových plôch

Rozvojová plocha		Územie/hlavné funkčné využitie	Výmera v ha	Vo vlastníctve mesta podiel	Výmera mestských pozemkov v ha
číslo	názov				
1	Stará šibenica 1	mimo ZÚ/RD	28,48	50 %	14,24
2	Stará šibenica 2	mimo ZÚ/RD	16,31	30 %	5,4
3	Krivé kúty 1	mimo ZÚ/RD	21,07	50 %	11,5
4	Krivé kúty 2	mimo ZÚ/RD	6,78	0	
11	Predmestie	mimo ZÚ/RD	0,98	0	
12	Vlčie hôrky 1	mimo ZÚ/RD	1,20	0	
13	Vlčie hôrky 2	mimo ZÚ/RD	16,78	30 %	5,6
16	Tehelňa	mimo ZÚ/RD	0,68	0	
17	Psíky	mimo ZÚ/RD	5,04	0	
18	Lúčky 1	mimo ZÚ/BD	6,06	50 %	3,0
19	Lúčky – výhľad 1	mimo ZÚ/BD	20,77	0	
20	Lúčky – výhľad 2	mimo ZÚ/BD	8,42	0	
21	Lúčky – výhľad 3	mimo ZÚ/BD	32,88	0	
27	Bernoláková ul.	mimo ZÚ/RD	0,27	0	
A	Karmelitánske záhrady	v ZÚ/RD	1,39	0	
C	Čulenova ul.	v ZÚ/BD	0,69	0	
E	Horská ul.	v ZÚ/RD a BD	0,51	0	
Spolu			168,31	-	39,7

Prameň: Územný plán mesta Skalica 2008 a údaje majetkového odd. MsÚ Skalica

²⁴ Rozhodujúcu časť rozvojových plôch tvoria parcely, na ktorých sa pestujú (pestovali) poľnohospodárske kultúry a sú vedené ako poľnohospodárska pôda, čo však pravdepodobne neplatí v každom uvedenom prípade (tab. č. A.2.16.2 v texte ÚP), zvlášť za plochy, resp. ich časti s označením A, C alebo E.

**Prehľad hlavného funkčného využitia a priestorového usporiadania územia v Skalici,
podľa ÚP 2008, bez ZaD 2009, 2010, 2011**



HLAVNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE	
	BÝVANIE V RODINNÝCH DOMOCH
	BÝVANIE V BYTOVÝCH DOMOCH
	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ
	BÝVANIE + OBČIANSKA VYBAVENOSŤ + NERUŠIVÁ VÝROBA
	BÝVANIE + OBČIANSKA VYBAVENOSŤ + ŠPORT A TELOVÝCHOVA
	BÝVANIE + OBČIANSKA VYBAVENOSŤ + REKREÁCIA V KRAJINNOM PROSTREDÍ

2. Posúdenie nárokov na výstavbu technickej infraštruktúry v lokalitách

Keďže rozhodujúca 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, šport a rekreáciu lokálneho, celomestského významu resp. rekreáciu v krajinnom prostredí, 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 podrobnejšom popise, situácia o existencii, resp. potrebe výstavby technickej infraštruktúry v rámci jednotlivých rozvojových plôch je nasledujúca:

R č. 1 a R č. 2 sú územia, na ktorých sa s výstavbou technickej vybavenosti a následne s výstavbou vlastných bytov v rodinných domoch uvažuje len v dlhodobejšom výhľade (pôvodne podľa ÚP po roku 2014).

R č. 3 - na tejto ploche sa výstavba rodinných domov začala už v roku 2008, a to v zóne vyčlenenej pre I. etapu, pre ktorú existuje technická vybavenosť. Na ploche vymedzenej pre II. etapu bola technická infraštruktúra ukončená v roku 2010.

R č. 4 - predstavuje územie na zastavanie v ďalšom výhľade, keďže zatiaľ ešte nemá udelený ani súhlas orgánu ochrany PP. S výstavbou infraštruktúry sa počíta v roku 2016, kedy sa má začať s výstavbou RD.

R č. 11 a R č. 12 - technická vybavenosť existuje v blízkosti územia, k plánovaným RD sa zabezpečia len potrebné prípojky.

R č. 13 - ide o výhľadové územie na bývanie s realizáciou jeho technickej vybavenosti v neskoršom období (po roku 2016).

R č. 16 - v rámci tejto rozvojovej plochy nie je potrebná zvláštna príprava technickej vybavenosti, pôjde o pripojenie už v roku 2009 rozostavaných RD na okolité siete.

R č. 17 - na ploche sa realizuje výstavba rodinných domov už od roku 2009, technická vybavenosť pre stavané objekty je zabezpečená.

R č. 18 - v tomto území sa výstavba nových bytových domov postupne napája na už existujúcu okolitú sieť.

R č. 19 - na tejto výhľadovej ploche sa počíta s výstavbou bytových domov a príslušnou technickou infraštruktúrou až po roku 2015.

R č. 20 a R č. 21 - v rámci týchto plôch sa výstavba bytových domov plánuje až po roku 2015, pričom by sa mala využiť technická infraštruktúra, ktorá existuje v priľahlých lokalitách.

R č. 27 - na ploche nie sú potrebné opatrenia na prípravu a realizáciu technickej vybavenosti, nakoľko táto sa nachádza v telese existujúcej komunikácie a využíva sa už pre rôzne okolité stavby.

R č. A - plocha sa nachádza v zastavanom území mesta, využíva sa už existujúca technická infraštruktúra.

R č. C a R č. E - plochy sa nachádzajú v stabilizovanom - zastavanom území a využíva sa už existujúca technická infraštruktúra.

Pripomíname, že pri navrhovaní dopravnej a technickej infraštruktúry v územiach určených na výstavbu rodinných domov, bytových a polyfunkčných budov sa musia rešpektovať zásady, normy a regulatívy dané ÚP v oblasti dopravy, vodného hospodárstva, energetiky, telekomunikácií a pod.

3. Posúdenie lokalít pre výstavbu a opatrení na ich prípravu

Z hľadiska konkrétnej lokalizácie, v súčasnosti, resp. aj vo výhľade, ako najvhodnejšie lokality na výstavbu bytov podľa schváleného ÚP z roku 2008 v meste Skalica sa považujú:

Rozvojová plocha R č. 1: so svojou výmerou 28,48 ha predstavuje najväčšie územie, ktoré je platným územným plánom určené na rozvoj bývania v meste Skalica. Je situované v severnej okrajovej časti, mimo hranice zastavaného územia mesta, po ľavej strane komunikácie vedúcej zo Skalice do Strážnice, pomenované ako **Stará šibenica 1**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia sa predpokladá na bývanie v rodinných domoch (celkovo 250 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. Pôvodne (v roku 2009) sa uvažovalo začať s výstavbou RD v roku 2015, v súčasnosti sa s výstavbou v tejto lokalite výhľadovo neuvažuje.

Rozvojová plocha R č. 2: plocha s výmerou 16,31 ha, sa nachádza mimo hranice zastavaného územia mesta, rovnako ako rozvojová plocha č. 1 v jeho okrajovej severnej časti, avšak po pravej strane komunikácie vedúcej zo Skalice smerom do Strážnice. Územie ponesie názov **Stará šibenica 2**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (celkovo 140 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. Pôvodne (v roku 2009) sa uvažovalo začať s výstavbou RD v roku 2018, v súčasnosti sa s výstavbou v tejto lokalite výhľadovo neuvažuje.

Rozvojová plocha R č. 3: plocha s výmerou 21,07 ha, sa nachádza v severnej časti mesta za hranicou zastavaného územia, smerom k rozvojovej ploche č. 1, situačne po ľavej strane komunikácie vedúcej zo Skalice do Strážnice. Uvádzaná plocha sa pomenovala ako **Krivé kúty 1**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (celkovo 200 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. V rokoch 2009 - 2014 bolo v tejto lokalite dokončených 70 b.j. v RD, v rokoch 2015 a 2016 sa predpokladá dokončenie 25 b.j. v RD. Ďalších 20 b.j. v RD by malo byť v tejto lokalite dokončených v priebehu rokov 2017 - 2020.

Rozvojová plocha R č. 4 s výmerou 6,78 ha predstavuje územie mimo hranice zastavaného územia mesta, schválené v ÚP 2008 pre etapu ďalšieho výhľadu. Nachádza v severnej časti mesta medzi hranicou zastavanej časti mesta a rozvojovou plochou č. 2, situačne po pravej strane komunikácie vedúcej zo Skalice do Strážnice. Ide o oblasť nazývanú **Krivé kúty 2**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (celkovo 50 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. Pôvodne (v roku 2009) sa uvažovalo v tejto lokalite s dokončením 10 b.j. v RD v roku 2014, 20 b.j. v RD v roku 2015 a 20 b.j. v RD v roku 2016. V súčasnosti sa uvažuje v tejto lokalite (pozdĺž cesty III. triedy III/05110) len s dokončením výstavby 5 b.j. v RD v roku 2017.

Rozvojová plocha R č. 11 s výmerou 0,98 ha, je situovaná mimo hranice zastavaného územia vo východnej časti mesta, vedľa staršej jeho zastavanej časti nesúcej názov **Predmestie (Stračinská ul.)**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (celkovo 20 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. Pôvodne (v roku 2009) sa uvažovalo v tejto lokalite s dokončením 20 b.j. v RD v priebehu rokov 2011 - 2013. Nateraz sa počet

bytových jednotiek v RD v tejto lokalite znížil na 10, z toho už bolo 6 b.j. v RD dokončených v rokoch 2012 - 2014, 4 b.j. v RD budú dokončené v rokoch 2015 - 2016.

Rozvojová plocha R č. 12 s výmerou 1,20 ha sa nachádza mimo hranice zastavaného územia mesta v jeho juhovýchodnej časti a nadväzuje na územie zastavané rodinnými domami. Územie nesie pomenovanie **Vlčie hôrky 1**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (celkovo 20 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. Pôvodne (v roku 2009) sa uvažovalo v tejto lokalite s dokončením 20 b.j. v RD v priebehu rokov 2010 - 2013. Nateraz sa počet bytových jednotiek v RD v tejto lokalite znížil na 15, predpokladá sa, že b.j. v RD budú postupne dokončované v rokoch 2017 - 2020.

Rozvojová plocha R č. 13 s výmerou 16,78 ha sa nachádza mimo hranice zastavaného územia mesta, pri jeho juhovýchodnej časti, v dotyku so sídliskom SNP a komunikácie smer Radošovce. Podobne ako plocha č. 12 nadväzuje na územie, zastavané rodinnými domami, sčasti bytovými domami. Územie je pomenované ako **Vlčie hôrky 2**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (celkovo 130 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. Pôvodne (v roku 2009) sa uvažovalo v tejto lokalite s dokončením 130 b.j. v RD v priebehu rokov 2014 - 2020. Nateraz sa v tejto lokalite uvažuje s dokončením len cca 15 b.j. v RD v rokoch 2018 - 2020.

Rozvojová plocha R č. 16 s výmerou 0,68 ha sa nachádza v južnej časti k.ú. mesta Skalica. Ide o plochu mimo hranice zastavaného územia mesta. Nadväzuje na územie zastavané rodinnými domami, miestne nazývané **Tehelňa**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (celkovo 5 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. Podľa aktualizácie ide o 4 b.j. v RD, v rokoch 2009 - 2010 boli dokončené 2 b.j. v RD, v roku 2016 majú byť dokončené tiež 2 b.j. v RD.

Rozvojová plocha R č. 17 s výmerou 5,04 ha sa nachádza mimo hranice zastavaného územia mesta Skalica, z jeho južnej časti. Nadväzuje na plochu č. 16 a územie zastavané rodinnými domami. Územie nesie pomenovanie **Psíky**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (celkovo 40 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. Pôvodne (v roku 2009) sa uvažovalo v tejto lokalite s dokončením 40 b.j. v RD v priebehu rokov 2009 - 2015. Doteraz bolo dokončených v tejto lokalite v rokoch 2011 - 2014 20 b.j. v RD, v rokoch 2015 - 2016 má byť dokončených ešte 10 b.j. v RD. Oproti pôvodnému zámeru je to o 10 b.j. v RD menej.

Rozvojová plocha R č. 18 s výmerou 6,06 ha sa nachádza na juhu zastavaného územia mesta, v styku s plochou č. 17 a územím s bytovými domami (sídlisko Pod Hájikom). Územie sa označuje ako **Lúčky 1**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v bytových domoch (celkovo 150 b.j.) s možným využitím aj pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. Pôvodne (v roku 2009) malo byť v tejto lokalite postavených 150 b.j. v BD. Podľa nových informácií celkovo ide o výstavbu 242 b.j. v bytových domoch, z týchto b.j. bolo 132 dokončených v rokoch 2010 - 2012, ďalších 110 bytových jednotiek by malo byť postupne dokončovaných v rokoch 2016 - 2020.

Rozvojová plocha R č. 19 s výmerou 20,77 ha sa nachádza mimo južnej hranice zastavaného územia mesta. Nadväzuje na rozvojovú plochu č. 18 a územie zastavané bytovými domami (sídlisko gen. Svobodu). Územie sa označuje ako **Lúčky - výhľad 1**. Hlavné, resp.

prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v bytových domoch (celkovo 400 b.j.) s možným využitím aj pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. Pôvodne (v roku 2009) sa uvažovalo v tejto lokalite s dokončením 150 b.j. v BD v priebehu rokov 2016 - 2020. V súčasnosti sa s výstavbou v tejto lokalite výhľadovo neuvažuje.

Rozvojová plocha R č. 20 s výmerou 8,42 ha sa nachádza v juhozápadnej časti mesta Skalica, za hranicami zastavaného územia. Nadväzuje na plochu č. 19, na územie zastavané občianskou vybavenosťou a bytovými domami (pri sídlisku gen. Svobodu). Jeho názov sa v programe rozvoja bývania označuje ako **Lúčky - výhľad 2**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v bytových domoch (celkovo 45 b.j.), na občiansku vybavenosť, šport a telovýchovu celomestského významu. Pôvodne (v roku 2009) sa uvažovalo v danej lokalite s dokončením 45 b.j. v bytových domoch v rokoch 2011 - 2012. V súčasnosti sa obdobie výstavby predmetných bytov posúva na roky 2019 - 2020.

Rozvojová plocha R č. 21 s výmerou 32,88 ha sa nachádza mimo hranice zastavaného územia mesta, juhozápadne od mesta, na ľavej strane komunikácie smerujúcej zo Skalice do Holíča. Nadväzuje na rozvojovú plochu č. 20, územie je zastavané občianskou vybavenosťou (pri sídlisku gen. Svobodu), bytovými domami a je tam tiež golfový areál. Označuje sa ako **Jazerné pole 1**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v bytových domoch, rodinných domoch, na občiansku vybavenosť celomestského významu a rekreáciu v krajinnom prostredí. V rokoch 2016 - 2019 sa predpokladá v tejto lokalite dokončiť výstavbu 22 b.j. v RD.

Záväzný regulatív pre regulačný blok s označením **O3 „Občianska vybavenosť“** - pripúšťa v lokalite O3 občianskej vybavenosti (pozdĺž cesty III. triedy III/05110) funkčné využitie aj na bývanie (bytovú výstavbu do 30 % plochy). V rokoch 2016 - 2020 sa predpokladá v tejto lokalite dokončiť výstavbu cca 132 b.j. v bytových domoch.

Rozvojová plocha R č. 27 s výmerou 0,27 ha sa nachádza pri západnej časti mesta Skalica. V jeho okolí je územie zastavané rodinnými domami pri **Bernolákovej ulici**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (celkovo podľa ÚP 5 b.j., po aktualizácii 2 b.j.) s doplnujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. Predmetné 2 b.j. v RD boli dokončené v roku 2011.

Rozvojová plocha A s výmerou 1,39 ha sa nachádza v zastavanom území mesta, severne od jeho centra. Okolité územie je zastavané rodinnými domami, výrobnými objektmi a je v styku so zeleňou. Pomenovanie nesie **Karmelitánske záhrady**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (v ÚP chýbala špecifikácia počtu bytov, následne sa uvažovalo s výstavbou 12 RD). Podľa Zmien a doplnkov ÚP č. 1/2010 došlo k zmene časti areálu firmy Didaktik - družstvo (lokalita Karmelitánske záhrady) na obytnú zónu, t.j. v rokoch 2010 - 2014 bolo v danej lokalite postavených 20 RD, v rokoch 2015 - 2017 by malo byť dokončených ďalších 30 b.j. v RD a BD.

Rozvojová plocha C s výmerou 0,69 ha sa nachádza v stabilizovanom - zastavanom území, severozápadne od centrálnej časti mesta. Okolité územie je zastavané bytovými domami, výrobnými objektmi a objektmi občianskej vybavenosti. Situovaná je pri **Čulenovej ulici** a podľa zmeny ÚP (2009) má zaberat' okrem pôvodnej plochy aj styčné územie areálu OZETA. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie

v polyfunkčných domoch. Podľa Zmien a doplnkov ÚP č. 1/2011 došlo k zmene výrobného areálu ZIPP Skalica na obytnú zónu (RD, BD a občianska vybavenosť). Podľa predloženej štúdie by v lokalite malo byť postavených cca 47 RD a cca 400 bytov v 17 BD v horizonte 10 - 12 rokov.

Plocha E s výmerou 0,51 ha sa nachádza vo východnej časti zastavaného územia mesta Skalica. Okolie je zastavané bytovými domami, výrobnými objektmi a objektmi občianskej vybavenosti. Je možné ju lokalizovať vedľa sídliska Trávniky na **Horskej ulici**. Hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (v ÚP 2008 sa uvažovalo s výstavbou cca 50 bytov v BD a 8 bytov v RD v rokoch 2012 - 2013). V danej lokalite sa neuskutočnila žiadna výstavba a ani výhľadovo sa s ňou v ďalšom období neuvažuje.

Opatrenia na prípravu najvhodnejších lokalít pre výstavbu bytov, z hľadiska napr. prípravy geometrických plánov, výkupu pozemkov, zabezpečenia projektov a pod., v súčasnosti nie je z pozície mestskej samosprávy potrebné navrhovať, resp. prijímať z dôvodu, že výstavba bytov pre verejný sektor prebieha v rámci štandardných postupov na trhu s nehnuteľnosťami, keď príslušnú dokumentáciu si zabezpečujú priamo investori, resp. developeri. Výstavba bytov do vlastníctva mesta je zabezpečovaná podobným spôsobom, keď mesto odkupuje hotové objekty od súkromného dodávateľa. V otázke katastrálnych operátov, mesto má pre svoje potreby k dispozícii všetky potrebné dokumenty.

Ani v jednej z vyššie uvedených lokalít, územne a stavebne viac alebo menej pripravených sa zatiaľ neuvažovalo s výstavbou konkrétneho typu alternatívneho bývania, čo je ale nie najpriaznivejšie zistenie z pohľadu objektívnych potrieb obyvateľov mesta, pretože takáto výstavba, ak by sa nič nezmenilo, prakticky do roku 2035 by nebola realizovaná. Variantným riešením získania nových alternatívnych foriem bývania (v bytoch i mimo bytov) môže byť samozrejme iný spôsob obstarania takéhoto bývania, napr. formou prestavby vhodných existujúcich budov, najlepšie vo vlastníctve mesta.

II. Programová časť

F. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA - RÁMCOVÉ CIELE BYTOVEJ POLITIKY NA OBDOBIE 5 - 10 ROKOV

1. Východiská a kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov

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

Pre spracovanie aktualizácie programu rozvoja bývania v meste Skalica je východiskom stratégia miestnej samosprávy v oblasti rozvoja bývania, ktorá sa všeobecne zakladá na hľadaní a vytváraní podmienok, podporujúcich:

- aktivizovanie orgánov štátnej správy, samosprávy, vlastníkov bytov, obyvateľstva a podnikateľov pri riešení otázok lepšieho využívania existujúceho trvalo obývaného a zvlášť neobývaného bytového fondu i bývania mimo bytových foriem v meste Skalica, rôzne aplikovanými politikami v oblasti informačnej, efektívnejšieho využívania existujúcej legislatívy, ekonomickou stimuláciou (napr. cestou miestnych daní) a pod.,
- obstaranie, výstavbu nových bytov pre obyvateľov mesta, 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 občianskou, dopravnou, technickou vybavenosťou a pod.,
- investorov v oblasti výstavby bytov pri využití trvalej komparatívnej výhody blízkosti mesta Skalice od priemyselného parku Záhorie, resp. aj hlavného mesta SR Bratislavy s relatívnym dostatkom aj miestnych pracovných príležitostí a zároveň využívania mimoriadnych príležitostí v zamestnanosti v podobe prichádzajúcich podnikateľských aktivít do regiónu,
- zlepšovanie podmienok bývania zvlášť podporou vyššieho vybavenia existujúcich území s bytmi technickou infraštruktúrou a zlepšovania stavu tých bytov, ktorým hrozí výskyt systémových porúch v bytových domoch realizovaných v minulosti panelovými technológiami.

V politike rozvoja bývania mesta Skalica sa navrhuje dlhodobo zabezpečovať tieto konkrétne ciele:

- a) zabezpečiť v rozvoji bývania podmienky na výstavbu takého počtu bytov, ktorý by umožnil: pokryť potreby obyvateľstva mesta, vzhľadom na predpokladaný konsolidovaný demografický vývoj zo 15 175 osôb v roku 2013 do roku 2020 na úroveň 15 520 a výhľadovo do roku 2025 na 15 650 trvalo bývajúcich obyvateľov mesta,
- b) riešiť pripravenosť územia na výstavbu bytov, technickej a občianskej vybavenosti v navrhovaných lokalitách sústredenej výstavby tak, aby investori mohli potenciálne začať s výstavbou bytových objektov v rozsahu ako uvažuje ÚP z roku 2008, vrátane ZaD 2009, 2010, 2011,

- c) vytvárať podmienky pre rozvoj obecného nájomného bývania pre sociálne, na nájomné bývanie odkázané domácnosti, najmä mladé rodiny s trvalým pobytom v meste tak, aby sa do roku 2020 dosiahnutý podiel týchto bytov blížil k úrovni 8 % z celkového fondu trvalo obývaných bytov v meste a k úrovni 10 % v roku 2025,
- d) v rámci bytového i nebytového fondu mesta podporovať v spolupráci so štátom, s VÚC, podnikateľskými a inými subjektmi aj existenciu foriem bývania s bežným ale aj s nižším štandardom, zameraných na riešenie otázok neplatičov, neprispôsobivých občanov a pod. v potrebnom rozsahu a z obecných novopostavených nájomných bytov pre alternatívne bývanie seniorov vyčleňovať postupne kapacitu, zodpovedajúcu podielu z tejto výstavby aspoň 5 %, alebo ich získavať inými formami, napr. prestavbou existujúcich objektov,
- e) vo výstavbe najmä mestských nájomných bytov preferovať zastúpenie malometrážnych bytov a to minimálne v úrovni 60 % z novopostavených bytov,
- f) vytvárať predpoklady na zrealizovanie rozsahu neobývaných bytov²⁵ a v období rokov 2015 až 2025 pôsobiť v rámci možností samosprávy mesta na prinavrátenie podielu do 10 % z posledne zisteného fondu neobývaných bytov do fondu trvalo obývaných bytov,
- g) spolupracovať najmä s vlastníkmi, resp. správcami viac ako 3 500 bytov v starších bytových domoch zo stavebných sústav T13, T01B, T02, TO6B, TO8B, PS 82 a PV2 s potenciálnym výskytom systémových porúch v zmysle poskytovania odbornej konzultačnej, informačnej, resp. právnej pomoci pri získavaní dotácií MDVRR SR a pri priebežnom odstraňovaní najmä porúch obvodového plášťa, balkónov, lodžií a pod., prípadne spojených s možnosťou súčasného zateplovania bytových domov,
- h) v rámci presunu stavebného úradu do pôsobnosti mesta postupne vytvárať podmienky pre operatívnu evidenciu začatých, rozostavaných a dokončovaných bytov, pre aktuálny prehľad reálnych prírastkov, úbytkov a stavu bytov v bytovom fonde na území mesta s výhľadom založenia určitého registra bytov v meste.

Pri kvantifikácii potrieb výstavby bytov v meste Skalica, sa v nasledujúcej tabuľke vychádza zo stavu počtu trvalo obývaných bytov, ktorý je potrebný na splnenie príslušných vyššie uvedených cieľov v programe rozvoja bývania mesta Skalica. Nadväzná grafická zobrazenia tak znázorňujú niektoré východiská, ako aj dôsledky zvolenej politiky.

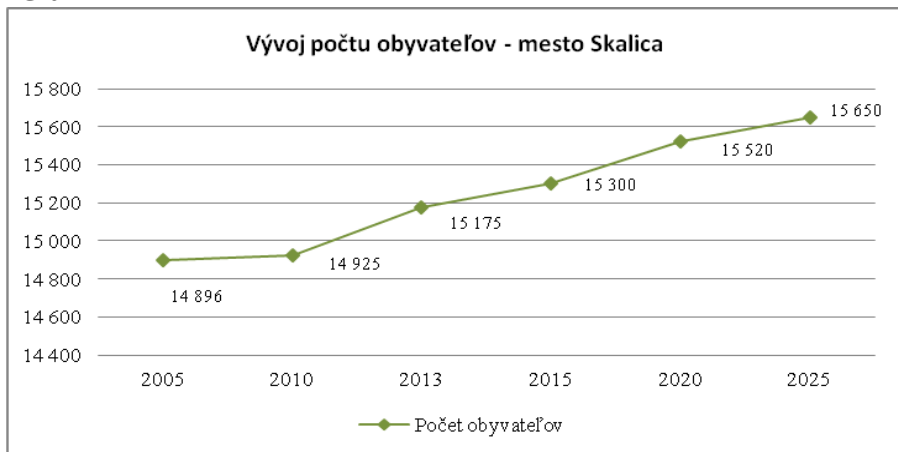
Tab. 25 Vývoj počtu obyvateľov, cenových domácností a variantného a počtu trvalo obývaných bytov

Ukazovateľ	2005	2010	2013	2015	2020	2025
Počet obyvateľov	14 896	14 925	15 175	15 300	15 520	15 650
Počet cenových domácností	5 850	5 971	6 109	6 190	6 355	6 474
Priemerná cenová domácnosť	2,55	2,50	2,48	2,47	2,44	2,42
Počet trvalo obývaných bytov	5 186	5 318	5 456	5 498	5 909	6 200
Počet osôb/trvalo obývaný byt	2,87	2,81	2,78	2,78	2,62	2,53
Počet bytov/tisíc obyvateľov	348	356	359	359	381	396

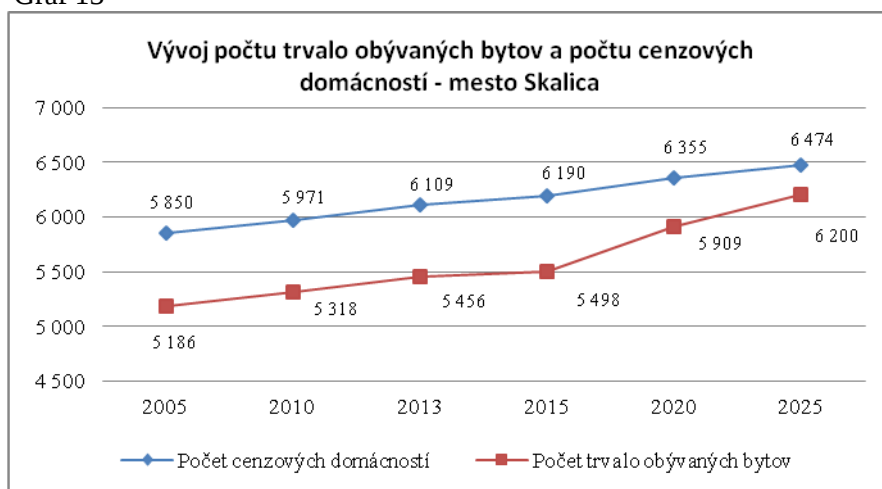
Prameň: Regionálna štatistika, pracovisko ŠÚ SR v Trnave, zostavy MOŠ/MIS 2012, MsÚ Skalica, prognóza - vlastné prepočty spracovateľa PRB

²⁵ K dátumu sčítania v roku 2011 bolo v Skalici 567 neobývaných bytov, čo je 10,9 % z počtu trvalo obývaných bytov - inak povedané takmer každý desiaty byt v meste bol v roku 2011 neobývaný.

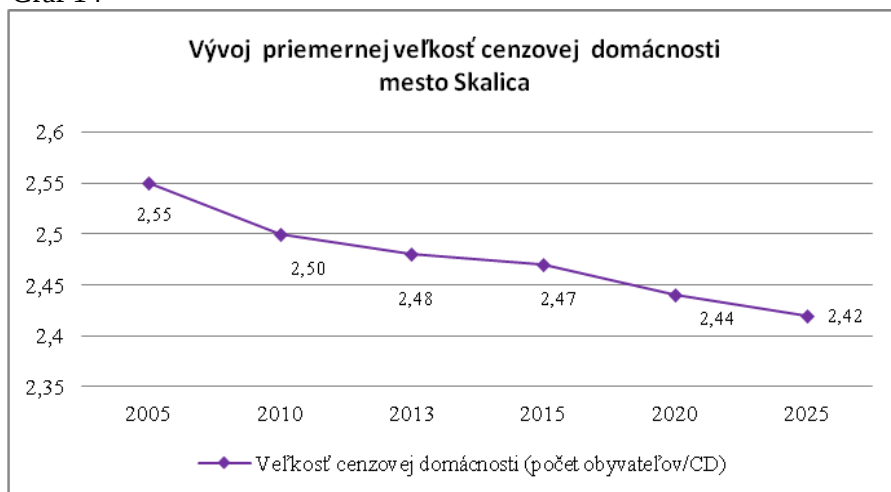
Graf 12



Graf 13

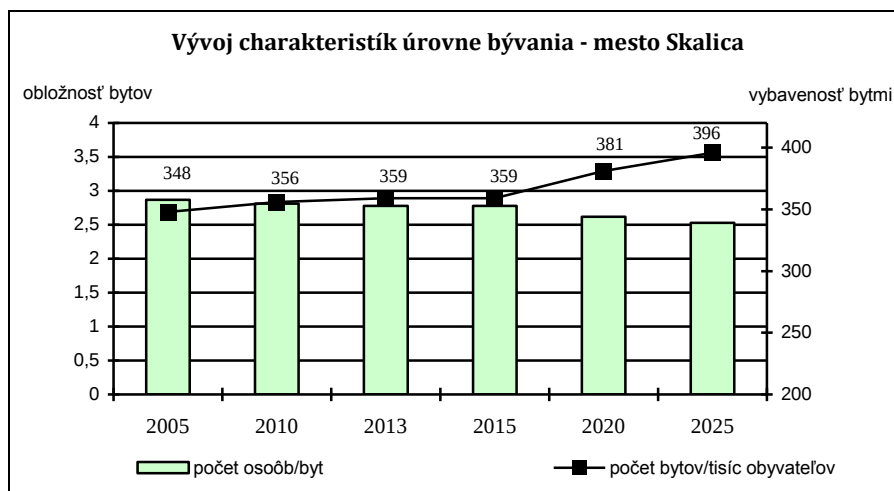


Graf 14



Vzhľadom na predpokladaný vývoj počtu obyvateľstva mesta Skalica a vývoj počtu potrebného fondu trvalo obývaných bytov v meste, nasledujúci graf znázorňuje budúce možné stavy v zaľudnenosti bytov a stavy v počtoch bytov na 1000 obyvateľov:

Graf 15



Aby sa zabezpečilo v grafe znázornené predpokladané „potrebné“ zlepšovanie úrovne bývania v meste Skalica, v programovom období rokov 2015 až 2020 bude potrebné postaviť taký počet bytov, ktorým sa dosiahne stav vo fonde trvalo obývaných bytov min. 5 509 bytov.

Pri zohľadnení východiska - existencie 5 474 bytov vo fonde trvalo obývaných bytov v roku 2014, potom v období 2015 - 2020 (6 rokov), spolu s náhradou úbytkov a pri zohľadnení navrátenia časti neobývaných bytov, do fondu trvalo používaných bytov bude nevyhnutné postaviť min. 435 bytov, tzn. priemerne ročne cca **73 bytov**.

V nasledujúcom období, od roku 2021 do roku 2025 výhľadovo by bolo potrebné, za predpokladov uvedených vyššie, postaviť celkovo min. 290 bytov, tzn. priemerne ročne **57 bytov**.

Hlavné dlhodobé zámery politiky bývania v meste Skalica nakoniec vychádzajú z potreby takej reprodukcie bytového fondu, ktorá uspokojí rastúci počet cenových domácností, zníži podiel domácností bez samostatného bývania, povedie k zlepšeniu ukazovateľov vybavenosti obyvateľstva bytmi, zabezpečí rozvoj sociálneho a alternatívneho nájomného bývania zvlášť pre mladé rodiny a domácnosti seniorov a bude smerovať k celkovej racionálnej obnove existujúceho bytového fondu.

V situácii, keď samospráva mesta nemôže prakticky vo veľkej miere priamo ovplyvňovať výstavbu bytov, využívaných priamo ich vlastníkmi, zvláštnu pozornosť by si zasluhuje oblasť podpory rozvoja nájomného bývania a v rámci neho predovšetkým výstavby mestských nájomných bytov.

2. Ciele v obnove bytového fondu

Obnove samotného mestského nájomného bytového fondu v programe rozvoja bývania mesta Skalica nie je v súčasnosti potrebné venovať mimoriadnu pozornosť. Nízka aktuálnosť programového riešenia obnovy vyplýva z toho, že rozhodujúca časť bytov je nová a niekoľko málo starších bytov sa nachádza rozptýlených v domoch s kombinovaným vlastníctvom, kde o obnove rozhodujú väčšinou iní vlastníci.

V tejto situácii, podobne ako pre oblasť výstavby nových bytov, v zmysle zámerov mesta Skalica, malo by byť mesto nápomocné pri zabezpečovaní obnovy trvalo obývaných bytov v bytových domoch, konkrétne pri odstraňovaní vyskytujúcich sa systémových porúch u balkónov a obvodových plášťov bytových domov podľa prieskumu oprávnenosti u starších stavebných sústav, spojených s nadväzným možným zateplením budov.

Podľa rozboru situácie a pri zohľadnení vyššie uvedených všeobecných cieľov považovalo by sa za potrebné podporovať podľa veku stavby, dôležitosti porúch, ale aj záujmu vlastníkov, resp. správcov bytov obnovu nasledovných druhov a počtov bytov:

Tab. 26 **Odstránenie systémových porúch bytových domov - mesto Skalica**

Stavebná sústava, obdobie výstavby domov	Počty bytov v rokoch	
	2015 - 2020	po roku 2020
T13, T01B, T02, T06 a PV2 (obdobie výstavby 1956-69)	-	-
T 06 B, T08B, (obdobie výstavby 1970-80)	cca 1 000	-
T 06 B, PS 82, (obdobie výstavby po r. 1980)	-	cca 1000

Prameň: Vlastné prepočty spracovateľa PRB

V rámci programu poskytovania dotácií na odstránenie systémových porúch bytových domov, spojených u niektorých sústav aj so zateplením príslušných konštrukcií, je možné podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov²⁶ a Nariadenia vlády SR č. 228²⁷ z 13. júla 2013 získať dotáciu do výšky 70 % oprávnených nákladov, najviac však vo výške 20 € na m² podlahovej plochy bytu (§ 6 ods. 1 písm. a) až e) zákona o dotáciách) a do výšky 50 % oprávnených nákladov, najviac však vo výške 14 € na m² podlahovej plochy bytu (§ 6 ods. 1 písm. f) zákona o dotáciách).

Pomoc mesta obyvateľom, zvlášť obyvateľom bytov v bytových domoch s vysokou spotrebou energie na vykurovanie by sa mohla dohodnutým spôsobom prejavovať aj pri zateplení bytových domov. V programe obnovy by sa malo vychádzať z prioritnej pomoci pri zateplení bytových domov s bytmi s najvyššou spotrebou energie: v časovom horizonte napr. do roku 2020 zatepliť byty s ročnou spotrebou nad 150 kWh/m², neskôr napr. po roku 2021 bytové domy so spotrebou nad 100 kWh/m².

Bilancia možných dotácií vyplynie z rozsahu počtu bytov, pre ktoré sa preukáže skutočná potreba opráv, zateplňovacích prác a výška obstarávacích nákladov.

Zvláštna pozornosť, po úspešnom zvládnutí obnovy historického centra mesta Skalica, by sa mala venovať zo strany vedenia mesta revitalizácii širšieho okruhu mestských častí, zvlášť vybraných, obytných súborov, v ktorých rezonujú požiadavky na zlepšenie, resp. dobudovanie

²⁶ Podľa zákona o dotáciách - Dotáciu možno poskytnúť na odstránenie systémovej poruchy:

- a) vystupujúcich konštrukcií schodiskového priestoru bytového domu,
- b) predsadených lodžií s kazetovými stropnými panelmi bytového domu,
- c) predsadených lodžií s dutinovými stropnými panelmi bytového domu,
- d) balkónov a lodžií bytového domu,
- e) atiky bytového domu,
- f) predsadenej lodžie bytového domu a súvisiaceho obvodového plášťa zo spínaných pórobetónových dielcov bytového domu.

²⁷ Nariadenie vlády č. 228/2013, ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.

verejných komunikácií všeobecne, zvlášť pre cyklistov, ale predovšetkým pre chodcov, na zlepšenie odkanalizovania starších častí mesta s prevažujúcou zástavbou rodinnými domami, na potrebu zvýšenia podielu zelene, na lepšiu vybavenosť sídlisk detskými ihriskami, na zvýšenie možností parkovania motorových vozidiel a pod.

3. Návrh lokalít pre bytovú výstavbu

Východiskom v príprave lokalít pre bytovú výstavbu je platná územnoplánovacia 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.

V Skalici platí ÚP mesta, ktorý bol schválený v roku 2008 v zmysle ZaD 2009, ZaD 2010 a ZaDS 2011. Jeho obsah s prípadnými stanoviskami spracovateľov programu k nemu, podrobne uviedla analytická časť E.

Z pohľadu aktualizácie Programu rozvoja bývania mesta Skalica z roku 2009, sa v rokoch 2015 - 2020 navrhuje formou sústredenej výstavby, **výstavba bytov** (s uvedením informácií o regulácii funkčného využitia územia, o urbanistickej štruktúre, o intervenčných zásahoch a intenzite využitia príslušných zón) **v nasledujúcich lokalitách:**

Krivé kúty 1 R č. 3: plocha s výmerou 21,07 ha, (mimo zastavaného územia mesta), prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (upravený počet 200 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. V rokoch 2015 a 2016 sa predpokladá dokončenie výstavby 25 b.j. v RD. Ďalších 20 b.j. v RD by malo byť v tejto lokalite dokončených v priebehu rokov 2017 - 2020.

Krivé Kúty 2 R č. 4 s výmerou 6,78 ha (mimo zastavaného územia mesta), hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (upravený počet 30 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. V roku 2017 sa uvažuje v tejto lokalite (pozdĺž cesty III. triedy III/05110) s dokončením výstavby 5 b.j. v RD.

Predmestie (Stračinská ul.) R č. 11 s výmerou 0,98 ha, (mimo zastavaného územia mesta), hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (celkovo 20 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. V rokoch 2015 a 2016 sa predpokladá v tejto lokalite dokončenie výstavby 4 b.j. v RD.

Vlčie hôrky 1 R č. 12 s výmerou 1,20 ha, (mimo zastavaného územia mesta), hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (upravený počet 15 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. Predpokladá sa, že v rokoch 2017 - 2020 bude v tejto lokalite postupne dokončená výstavba 15 b.j. v RD.

Vlčie hôrky 2 R č. 13 s výmerou 16,78 ha, (mimo hranice zastavaného územia mesta), hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (celkovo 130 b.j.) s doplňujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho

významu. V tejto lokalite sa v súčasnosti uvažuje s dokončením výstavby len 15 b.j. v RD v rokoch 2018 - 2020.

Tehelňa R č. 16 s výmerou 0,68 ha, (mimo hranice zastavaného územia mesta), hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (celkovo 5 b.j.) s doplnujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. V roku 2016 by mala byť v tejto lokalite dokončená výstavba 2 b.j. v RD.

Psíky R č. 17 s výmerou 5,04 ha, (mimo hranice zastavaného územia mesta), hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch (upravený počet 30 b.j.) s doplnujúcim využitím pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. V rokoch 2015 - 2016 by mala byť v tejto lokalite dokončená výstavba 10 b.j. v RD.

Lúčky 1 R č. 18 s výmerou 6,06 ha, (mimo hranice zastavaného územia mesta), hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v bytových domoch (upravený počet 242 b.j.) s možným využitím aj pre občiansku vybavenosť, šport a rekreáciu lokálneho významu. V tejto lokalite ide celkovo o výstavbu 242 b.j. v bytových domoch, z týchto b.j. bolo 132 dokončených v rokoch 2010 - 2012, ďalších 110 bytových jednotiek by malo byť postupne dokončovaných v rokoch 2016 - 2020.

Lúčky - výhľad 2 R č. 20 s výmerou 8,42 ha, (mimo hranice zastavaného územia mesta), hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v bytových domoch (celkovo 45 b.j.), na občiansku vybavenosť, šport a telovýchovu celomestského významu. V rokoch 2019 - 2020 sa predpokladá v tejto lokalite dokončenie výstavby 45 b.j. v BD.

Jazerné pole 1 R č. 21 s výmerou 32,88 ha, (mimo hranice zastavaného územia mesta), hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v bytových domoch, rodinných domoch, na občiansku vybavenosť celomestského významu a rekreáciu v krajinnom prostredí. V rokoch 2016 - 2019 sa predpokladá v tejto lokalite dokončiť výstavbu 22 b.j. v RD.

Záväzný regulatív pre regulačný blok s označením **O3 „Občianska vybavenosť“** - pripúšťa v lokalite O3 funkčné využitie aj na bývanie (do 30 % plochy). V rokoch 2016 - 2020 sa predpokladá v tejto lokalite dokončiť výstavbu cca 132 b.j. v bytových domoch.

Karmelitánske záhrady (Didaktik) R A s výmerou 1,39 ha, (zastavané územie mesta), hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v rodinných domoch. Podľa ZaD ÚP č. 1/2010 došlo k zmene časti areálu firmy Didaktik - družstvo na obytnú zónu, t.j. v rokoch 2010 - 2014 bolo v danej lokalite postavených 20 b.j. v RD, v rokoch 2015 - 2017 by malo byť dokončených ďalších 30 b.j. v RD a v BD.

Čulenova ulica (ZIPP) R C s výmerou 0,69 ha, (zastavané územie mesta), hlavné, resp. prevládajúce funkčné využitie tohto územia je určené na bývanie v polyfunkčných domoch. Podľa Zmien a doplnkov ÚP č. 1/2011 došlo k zmene výrobného areálu ZIPP Skalica na obytnú zónu (RD, BD a občianska vybavenosť). Podľa súčasných informácií sa v tejto lokalite predpokladá v rokoch 2018 - 2020 výstavba 40 b.j. v bytových domoch.

Z hľadiska súčasného stavu v pripravovanej výstavbe bytov sa v rokoch 2015 - 2020 celkovo uvažuje v meste Skalica:

- so začatím výstavby 453 bytov, z toho 350 bytov v bytových domoch (z toho: 55 mestských nájomných bytov²⁸) a 103 bytov v rodinných domoch,
- s dokončením výstavby 470 bytov, z toho 337 bytov v bytových domoch (z toho: 55 mestských nájomných bytov) a 133 bytov v rodinných domoch.

V tab. 27 je uvedený **Harmonogram výstavby bytov podľa jednotlivých rozvojových lokalít** (predpokladané počty začínaných a dokončovaných bytov podľa ÚP 2008 a jeho ZaD 2009, 2010, 2011).

4. Opatrenia na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom

Na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom sa navrhujú nasledovné opatrenia:

- hľadať možnosti zvýšenia podielu mestských nájomných bytov aj formou prestavby vhodných existujúcich objektov, zvlášť pre oblasť bytov s nižším štandardom, alebo ak to bude efektívnejšie oproti novej výstavbe, odkúpením napr. aj starších bytov do vlastníctva mesta,
- zabezpečiť prechod užívateľských práv v pridelených starších nájomných bytoch len sociálne odkázaným domácnostiam, stanoviť jasné kritériá pre pridelovanie, ale aj pre "udržanie si" takéhoto bývania u nových mestských nájomných bytov v zmysle § 12, ods. 2²⁹ zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami, v znení neskorších predpisov,
- oblasť obnovy celého, zvlášť ale mestského bytového fondu riešiť vzhľadom na vyskytujúce sa systémové technické poruchy, na vhodnosť zateplovania a spotrebu energie, ale aj na existujúce zdroje správcov, mesta a možností získania dotácií od štátu,
- zvážiť pokračovanie v obstarávaní mestských nájomných bytov doterajším spôsobom alebo založenie neziskovej organizácie mesta pre obstarávanie - výstavbu a správu mestských ale aj iných bytov.

Zvláštna pozornosť by sa mala **perspektívne** venovať otázke vytvorenia dokonalejšieho informačného systému o bývaní v meste. Išlo by teda nielen o presnejšie vedenie počtov začatých, dokončených 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.

²⁸ Celková predpokladaná podlahová plocha týchto bytov je 3 294 m², obstarávacie náklady orientačne 2,899 mil. €, výstavba by sa mala začať v roku 2015 a predpokladaný termín kolaudácie je 12/2016. Výstavbu týchto bytov budú zabezpečovať súkromní developeri, od ktorých sa dokončené bytové domy následne odkúpia do vlastníctva mesta s finančným krytím najmä dotácií MDVRR SR, resp. úverov zo ŠFRB.

²⁹ Obec podľa odseku 1 ustanoví najmä pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt. Pritom zohľadní naliehavosť bytovej potreby uchádzača o byt, jeho sociálne pomery, potrebu uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec alebo ktorí sa zaviazali na svoje náklady vykonať v byte alebo v inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

Tab. 27 Harmonogram výstavby bytov (predpokladané počty začínajúcich a dokončovajúcich bytov podľa ÚP 2008 a jeho ZaD 2009, 2010, 2011) - mesto Skalica

P. č.	RP	Názov rozvojovej plochy	Druh domu (BD, RD)	Počet bytov (nové, prestavba, nadstavba)	Znázor-nenie	Počty bytov v rokoch (Z - začaté, D - dokončené)																												Pozn.
						2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020						
						Z	D	Z	D	Z	D	Z	D	Z	D	Z	D	Z	D	Z	D	Z	D	Z	D	Z	D	Z	D					
1.	R 3	Krivé kúty 1	RD	200 nové	počet	20	10	15	10	10	15	10	10	20	10	10	15	10	15		10	5		5	5	10	5	5	10					
					graficky																													
2.	R 4	Krivé kúty 2	RD	30 nové	počet														5			5												
					graficky																													
3.	R 11	Predmestie, Stračinská ul.	RD	10 nové	počet					2		2	2	2	2	2	2	2		2														
					graficky																													
4.	R 12	Vlčie hôrky 1	RD	15 nové	počet														2		3	2	5	3	5	5		5						
					graficky																													
5.	R 13	Vlčie hôrky 2	RD	15 nové	počet																	5		5	5	5	5	5						
					graficky																													
6.	R 16	Tehelňa	RD	4 nové	počet		1		1								2			2														
					graficky																													
7.	R 17	Psíky	RD	30 nové	počet			5		5	5	5	5	5	5	5	5	5		5														
					graficky																													
8.	R 18	Lúčky 1	BD	242 nové	počet	44		44	44	44	44		44					22		22	22	22	22	22	22	22	22		22					
					graficky																													
9.	R 20	Lúčky - výhľad 2	BD	45 nové	počet																		25		20	25		20						
					graficky																													
10.	R 21	Jazerné pole 1	RD	22 nové	počet														8		7	8	7	7		7								
					graficky																													
11.	O3	Obč. vybavenosť + do 30 % BV	BD	132 nové	počet												55			55	55			55	22			22						
					graficky																													
12.	A	Karmelitánske záhr. Didaktik	RD/B D	50 nové	počet	5			5	5			5	15		15	15	5	15	10	5		10											
					graficky																													
13.	C	Čulenova ZIPP	BD	50 nové	počet																	10		20	10	10	20	10	10					
					graficky																													
Byty celkom					Začaté	69		64		66		17		42		32		101		47		102		89		94		20		453 (2015-2020)				
					Dokončené		11		60		64		66		17		37		37		101		47		102		89		94		470 (2015-2020)			

5. 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 meste Skalica nezastupiteľnú úlohu, ako nositeľ programu rozvoja bývania mesta, bude zohrávať jeho MsÚ. Stratégiu zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov rozvoja bývania v základných aktivitách, oblastiach výstavby a obnovy bytového fondu mesta možno formulovať nasledovným spôsobom:

Za dôležité východisko v stratégii zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov rozvoja bývania v Skalici sa považuje štruktúra vlastníckych vzťahov **k pozemkom** v rámci jednotlivých rozvojových plôch. Keďže v ÚP nebolo špecifikované vlastníctvo pozemkov určených na zástavbu bytovými a polyfunkčnými budovami (uvádzajú sa v ňom len „užívatelia poľnohospodárskej pôdy“, za ktorých sa označili výlučne len „súkromné osoby“), informácie o ňom boli prevzaté z oddelenia výstavby MsÚ Skalica (podrobne ich už uviedla tab. 24). Z pozemkov rozvojových lokalít, na ktorých sa počíta s výstavbou bytových objektov, sa v úhrne nachádza cca 40 ha pozemkov vo vlastníctve mesta, z toho v lokalitách určených na výstavbu bytov v bytových domoch cca 3 ha pozemkov.

Vlastníctvo pozemkov predurčených na bytovú výstavbu mestom je dôležité z toho hľadiska, že minimálne pre oblasť výstavby mestských nájomných bytov sa tieto môžu bezproblémovo využívať, alebo sa môžu poskytovať iným stavebníkom, a to odplatne alebo bezodplatne, môžu sa vymieňať a pod. V krajnom prípade tieto pozemky môžu byť aj určitým dodatočným zdrojom na financovanie zvlášť obstarania technickej vybavenosti rozvojových území, prípadne širšie alebo užšie ponímanej reprodukcie bytov v meste.

V oblasti „dostupnosti“ pozemkov na výstavbu bytov, zohráva mesto 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 finančne najnáročnejšou je oblasť obstarania **technickej infraštruktúry**, ktorá sa môže zabezpečiť z rôznych zdrojov. V súčasnosti nimi môžu byť vlastné alebo úverové súkromné zdroje, zdroje mesta, ale zároveň aj zdroje vyčleňované na tento účel zo štátneho rozpočtu. V územiach s obstarávanými bytmi, podporenými opatreniami zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov³⁰, zákona č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania SR a Nariadenia vlády SR č. 228/2013 alebo aj v územiach s výstavbou rodinných domov, nezastupiteľnú funkciu pri

³⁰ Zákon č. 154/2013 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov.

ich získavaní zohráva mesto. Ono je totiž prakticky výlučným žiadateľom o poskytnutie najvýhodnejšej podpory obstarania technickej vybavenosti územia v podobe nenávratnej dotácie. Pri všeobecnom nedostatku vlastných zdrojov mesta Skalica, sa už aj v súčasnosti presadzuje princíp vyvíjania maximálnej aktivity MsÚ v oblasti získania pomoci pri obstarávaní technickej vybavenosti, poskytovanej formou dotácií z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Všeobecne na obstaranie technickej infraštruktúry³¹ pre príslušné rozvojové plochy mimo zastavaného územia mesta, pokiaľ budú spĺňať požiadavky v zmysle **zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách**, sa mesto Skalica sa môže uchádzať o zdroje financovania v podobe štátnych dotácií, poskytovaných potenciálne podľa § 5 písm. a) a c)³², a to do výšky 70 % z oprávnených nákladov jednotlivých druhov obstarávanej technickej vybavenosti³³. Dotácia môže byť poskytnutá najviac však vo výške: - 596 € na nájomný byt na obstaranie verejného vodovodu a vodovodnej prípojky, - 1 178 € na nájomný byt na obstaranie verejnej kanalizácie vrátane čistiarny odpadových vôd a kanalizačnej prípojky, - 1 153 € na nájomný byt na obstaranie miestnej komunikácie. Zároveň sa môže mesto uchádzať aj o iné zdroje, napr. v podobe zvýhodňovaných úverov, resp. o podporu výstavby najmä nosičov energií zo strany ich prevádzkovateľov.

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 mesta venovať finančnému zabezpečeniu obstarávania **mestských nájomných bytov**, kde tak ako v posledných rokoch, by sa mali v maximálne možnej miere **využívať dotácie** poskytované z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Tieto, podobne ako platí pri obstarávaní technickej infraštruktúry územia, môže mesto získať v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Naradenia vlády SR č. 228/2013 Z.z..

Mesto sa môže uchádzať hlavne o dotáciu na:

- a) výstavbu nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome,
- b) výstavbu nájomného bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou v bytovom dome, polyfunkčnom dome, rodinnom dome alebo v nebytovej budove,
- c) stavebné úpravy ostatných budov na bývanie alebo stavebné úpravy nebytového priestoru, ktorými sa získa nájomný byt,
- d) kúpu nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome.

³¹ Pod „dotovanou“ technickou infraštruktúrou sa rozumie verejný vodovod, verejná kanalizácia vrátane čistiarny odpadových vôd a miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia.

³² Dotáciu možno poskytnúť na:

- a) výstavbu technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nájomných bytov, na ktorých obstaranie sa poskytla dotácia,
- c) kúpu technickej vybavenosti podmieňujúcej kúpu a užívanie nájomných bytov, na ktorých obstaranie sa poskytla dotácia.

³³ V zmysle Nariadenia vlády SR č. 228/2013 Z.z. (z 3. júla 2013), ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Dotácia na obstaranie nájomného bytu *bežného štandardu* podľa vyššie uvedeného písm. a), b) a d) sa poskytuje v rozsahu 40 % oprávnených nákladov (ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov neprevyšuje 50 m², najviac 900 € na m²), v rozsahu 35 % oprávnených nákladov (ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 50 m² a neprevyšuje 56 m², najviac 890 € na m²), v rozsahu 30 % oprávnených nákladov (ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 56 m² a neprevyšuje 60 m², najviac 880 € na m²).

Dotácia na obstaranie nájomného bytu *nižšieho štandardu* podľa vyššie uvedeného písm. a), b) a d) sa poskytuje v rozsahu 75 % oprávnených nákladov (ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov neprevyšuje 45 m², najviac 605 € na m²), v rozsahu 70 % oprávnených nákladov (ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 45 m² a neprevyšuje 50 m², najviac 585 € na m²).

Dotácia na obstaranie nájomného bytu *bežného štandardu* podľa vyššie uvedeného písm. c) sa poskytuje v rozsahu 40 % oprávnených nákladov (ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov neprevyšuje 50 m², najviac 650 € na m²), v rozsahu 35 % oprávnených nákladov (ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 50 m² a neprevyšuje 56 m², najviac 640 € na m²), v rozsahu 30 % oprávnených nákladov (ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 56 m² a neprevyšuje 60 m², najviac 630 € na m²).

Dotácia na obstaranie nájomného bytu *nižšieho štandardu* podľa vyššie uvedeného písm. c) sa poskytuje v rozsahu 75 % oprávnených nákladov (ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov neprevyšuje 45 m², najviac 430 € na m²), v rozsahu 70 % oprávnených nákladov (ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov prevyšuje 45 m² a neprevyšuje 55 m², najviac 420 € na m²).

Zvyšnú čiastku, napr. v prípade bytov s bežným štandardom do 70 % z obstarávacích nákladov na byt môže mesto získať vo forme dlhodobej pôžičky s výhodným úrokom (už od 1 % p.a.) **z prostriedkov ŠFRB.**

S účinnosťou od 1.1.2014 bol 15.5.2013 prijatý nový zákon NR SR č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, s rovnakým dátumom účinnosti bola zároveň prijatá Vyhláška MDVRR SR č. 284/2013 Z.z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti a forme jej predkladania.

Podporu zo ŠFRB možno v súčasnosti poskytnúť na:

a) obstaranie bytu:

- výstavbou, nadstavbou vrátane bytu získaného nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru v bytovom dome, v rodinnom dome alebo v polyfunkčnom dome,
- kúpou bytu v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome,

b) obstaranie nájomného bytu:

- výstavbu nájomného bytu vrátane nájomného bytu, získaného nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru v bytovom dome, v rodinnom dome, v polyfunkčnom dome alebo v nebytovej budove,
- kúpou nájomného bytu v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome,

- c) obnovu bytovej budovy,
- d) výstavbu alebo dostavbu zariadenia sociálnych služieb, alebo prestavbu nebytového priestoru na zariadenie sociálnych služieb,
- e) výstavbu nájomného bytu vrátane bytu, ktorý sa získa nadstavbou, vstavbou, prístavbou, prípadne prestavbou nebytového priestoru,
- f) obnovu zariadenia sociálnych služieb.

Na obstaranie nájomného bytu môžu obce alebo samosprávny kraj a právnické osoby dostať úver vo výške 80 % obstarávacej ceny, najviac 60 000 € na byt a najdlhšie na 40, resp. 30 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1 %.

Na modernizáciu bytového domu môžu žiadatelia získať úver vo výške 75 % obstarávacej ceny, najviac 32 500 € na výťah, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1 %.

Na výmenu spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome budú môcť žiadatelia získať úver vo výške 75 % obstarávacej ceny, max. však 70 € na m² podlahovej plochy bytu s lehotou splatnosti 20 rokov a ročnou úrokovou sadzbou vo výške 0,5 %.

Na vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome môže ŠFRB poskytnúť žiadateľovi úver vo výške 75 % obstarávacej ceny, max. však 110 € na m² podlahovej plochy bytu s lehotou splatnosti 20 rokov a ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1 %.

Na odstránenie systémovej poruchy bytového domu možno poskytnúť úver vo výške 75 % obstarávacej ceny, najviac 70 € na m² podlahovej plochy bytu a najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou 1 %. Na zateplenie bytovej budovy možno poskytnúť úver vo výške 75 % ceny, najviac 45 € na m² zateplovanej plochy pri rodinnom dome a 85 € pri bytovom dome a najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1,5 %.

Na inú modernizáciu bytového dome než bolo doteraz uvedené možno poskytnúť zo ŠFRB úver vo výške 75 % obstarávacej ceny, max. však 90 € na m² podlahovej plochy bytu s lehotou splatnosti 20 rokov a ročnou úrokovou sadzbou vo výške 3 %.

Na výstavbu zariadenia sociálnych služieb možno poskytnúť žiadateľovi úver vo výške 80 % obstarávacej ceny, najviac 525 € na m² podlahovej plochy obytných miestností, ich príslušenstva a spoločných priestorov zariadení sociálnych služieb, najdlhšie na 40 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1 %. Na zateplenie zariadenia sociálnych služieb možno poskytnúť žiadateľovi úver vo výške 75 % obstarávacej ceny, najviac 85 € na m² zateplovanej plochy, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1,5 %. Na modernizáciu zariadenia sociálnych služieb možno poskytnúť žiadateľovi úver vo výške 75 % obstarávacej ceny, najviac 400 € na m² podlahovej plochy priestorov, najdlhšie na 20 rokov s ročnou úrokovou sadzbou vo výške 1 %.

Prostriedky mesta okrem priamej účasti v oblasti zabezpečovania prípravy územia alebo aj vlastnej výstavby, či obnovy bytov, možno zvlášť pre súkromný sektor účelne využiť nepriamymi formami, napr. poskytovaním poradenstva, právnej pomoci, informačných zdrojov a pod.

Program rozvoja bývania mesta Skalica v bližšom, či ďalšom horizonte sa môže odvíjať od finančných podmienok mesta, štátu, resp. iných zdrojov, pričom musí vychádzať:

- z **reálnej situácie** v rozsahu vlastníctva mestských pozemkov, z možností ich lokalizácie a určenia na zástavbu s nadväznou výstavbou mestských nájomných bytov na nich, resp. z poskytovania určitých výhod najmä pre občanov mesta pri ich odpredaji na výstavbu bytov,
- pri neexistencii disponibilných zdrojov mesta na výstavbu bytov z **prehodnotenia politiky** ich dodatočného získania, napr. ďalším odpredajom časti mestských pozemkov, resp. napr. zvýhodneným prenájomom mestských pozemkov pre stavebníkov s prípadnou možnosťou ich neskoršieho odkúpenia a pod.,
- pri obmedzenosti zdrojov z rozpočtu štátu, prideľovaných z MDVRR SR a poskytovaných úverov zo ŠFRB z **prekleňovania tohto stavu** rýchlou a dobrou prípravou výstavby mestských nájomných bytov, poradenskou pomocou obyvateľom, splňajúcim kritériá na priznanie štátnych dotácií, pôžičiek a pod.,
- z efektívnej aktivizácie zdrojov **súkromného sektora** na výstavbu:
 - bytov pre vlastnú potrebu občanov, čo je potrebné zabezpečiť nielen u solventnejšej vrstvy domáceho obyvateľstva, ale aj prichádzajúcich migrantov, najmä určitou vysvetľovacou kampaňou, poskytovaním určitých výhod (nižšie ceny pozemkov, prenájom mestských pozemkov, odklad platieb, ale aj publicitou, hradenou s určitých združených prostriedkov mesta, bánk, realitných kancelárií, podnikateľov a pod.),
 - nájomných bytov, ktorý zatiaľ vôbec nefunguje v dôsledku nedostatku investičného kapitálu všeobecne, ale aj nie najpriaznivejších podmienok pre podnikanie v tomto smere,
- z podpory efektívnejšej tvorby **zdrojov správcov** na opravy, ktoré sú v mnohých prípadoch minimálne - nie je dostatočná tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv (a to nielen v prípadoch uplatňovania regulovaného nájomného), nie je dostatok reálnych zdrojov vo fondoch opráv v dôsledku ich častého využívania na krytie iných potrieb,
- pri revitalizácii existujúcich väčších sídlisk s nevyhovujúcim, resp. nedostatočným vybavením alebo pri obnove nevyhovujúceho stavu samotných bytových domov v nich, využiť možnosti získania finančných zdrojov pochádzajúcich z fondov EÚ.

Podľa toho, aké ciele a opatrenia sa vo výstavbe bytov prijímú, bude možné v rámci ročných rozpočtov mesta vyčleňovať aj potrebné zdroje na ich zabezpečenie.

Osobitnú pozornosť v rámci variantného riešenia zabezpečovania finančných zdrojov na realizáciu cieľov v rozvoji bývania mesta Skalica, v situácii nedostatočnej vybavenosti záujemcov o výstavbu bytov vlastnými prostriedkami, by bolo potrebné venovať pozornosť možnostiam zvýhodneného poskytnutia (odpredaja, prenajatia, opcie odpredaja a pod.) aj s účasťou štátu zainvestovaných stavebných pozemkov vo vybraných lokalitách (napr. lokalita Krivé kúty, Stará Šibenica) pre obyvateľov mesta, čím by sa reálne prispelo k riešeniu vnútorných problémov bývania v meste.

H. AKTUALIZÁCIA PROGRAMU ROZVOJA BÝVANIA

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

Schválenie Programu rozvoja bývania Mestským zastupiteľstvom



Plnenie Návrhu rozvoja bývania v meste Skalica do roku 2020



Vyhodnocovanie plnenia návrhu rozvoja bývania v meste Skalica
do roku 2020



Aktualizácia analytickej časti Programu rozvoja bývania
a návrhu rozvoja bývania v meste Skalica



Aktualizácia Programu rozvoja bývania