

Program rozvoja bývania mesta Kolárovo



Zhotoviteľ:

Danube EuroConsulting s.r.o.

Riešiteľský kolektív:

Mgr. Gábor Lelkes, PhD., Dunajská Streda

Tibor Horváth, Mestský úrad Kolárovo

Kolárovo, 2009

Obsah

ÚVOD	4
1. ANALYTICKÁ ČASŤ	8
A. Analýza súčasnej úrovne bývania	8
B. Demografický vývoj a prognóza	13
C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania	21
D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania	29
E. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery	31
2. PROGRAMOVÁ ČASŤ	33
A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov	33
B. Program rozvoja bývania na 5 rokov	37
Zoznam použitej literatúry:	41

ÚVOD

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

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

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

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

Program rozvoja bývania v meste Kolárovo vychádza z troch základných strategických dokumentov mesta:

- Územný plán mesta Kolárovo (z roku 2005),
- Územný plán zóny (ÚPN-Z) Kolárovo-Juh (z roku 2007),
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Kolárovo (aktualizovaný v roku 2009).

Cieľom programu rozvoja bývania mesta Kolárovo je:

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

krátkodobého a strednodobého riešenia rozvoja rozhodujúcich oblastí bývania v meste Kolárovo.

Stratégia rozvoja bývania v meste Kolárovo je zameraná na 3 oblasti:

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

Základné socioekonoimické charakteristiky mesta Kolárovo

Mesto Kolárovo sa nachádza v juhozápadnej časti Slovenska, pri sútoku Váhu a Malého Dunaja, v severozápadnom výbežku okresu Komárno. Mesto Kolárovo susedí so štyrmi okresmi Slovenska: okres Dunajská Streda, okres Galanta, okres Šaľa a okres Nové Zámky.

Mesto Kolárovo má takmer 10,7 tis. obyvateľov, je regionálnym centrom západnej polovice okresu Komárno – plní funkciu administratívno-správneho, hospodárskeho, a kultúrneho regionálneho centra.

Základné socio-priestorové charakteristiky mesta Kolárovo

Ukazovateľ	Hodnota
Kód obce	501204
Názov okresu	Komárno
Názov kraja	Nitriansky
Štatút obce	mesto
PSC	946 03
Telefónne smerové číslo	035
Prvá písomná zmienka o meste - rok	1268
Nadmorská výška mesta v m	110
Celková výmera územia obce [m ²]	106 822 783
Hustota obyvateľstva na km ²	101

Koncepcia územného rozvoja Slovenska 2001 vyhodnotila jednotlivé obce ako terciárne centrá, t.j. centrá na základe ich terciárnej obslužnosti (úrovne vybavenosti vybranou vyššou občianskou vybavenosťou), resp. predpokladov vytvorenia kvartérnej obslužnosti. Na základe vyhodnotenia jednotlivých skupín zariadení občianskej vybavenosti bolo na národnej úrovni vytvorených päť skupín obcí, ktoré naznačujú úroveň obsluhy ako pre vlastné mesto, tak pre jeho zázemie. Prvé tri skupiny sú členené na dve podskupiny.

Na základe zastúpenia vybraných druhov zariadení sociálnej infraštruktúry je mesto Kolárovo v zmysle Koncepcie územného rozvoja Slovenska 2001 zaradené do miest štvrtej skupiny – sú to mestá, ktoré majú regionálny význam (v Nitrianskom kraji sú to ešte mestá Hurbanovo, Šahy, Šurany, Vráble a Želiezovce).

V sídelnej štruktúre riešeného územia osobitnou zvláštnosťou je svet samôť v ľavobrežnej oblasti Malého Dunaja – je to jedinou oblasťou s rozptýleným osídlením na nížinách Slovenska.

Cez mesto Kolárovo neprechádza žiadna rozvojová os, avšak riešené územie sa nachádza v blízkosti dvoch rozvojových osí druhého stupňa:

- žitnoostrovná rozvojová os: Bratislava - Dunajská Streda - Komárno,
- ponitrianska rozvojová os: Trenčín - Bánovce nad Bebravou - Topoľčany - Nitra - Nové Zámky - Komárno.

Obidve rozvojové osi majú progresívny význam pre riešené územie z pohľadu širších medzinárodných súvislostí. Okrem vyššie uvedených rozvojových osí druhého stupňa v blízkosti riešeného územia prechádza ešte jedna rozvojová os, a to rozvojová os tretieho stupňa: dudvážsko-dunajská rozvojová os: Galanta - Dunajská Streda - Veľký Meder - Komárno - Štúrovo.

Ťažiská osídlenia

Koncepcia územného rozvoja Slovenska 2001 stanovuje členenie ťažísk osídlenia do troch úrovní. Riešené územie – mesto Kolárovo – patrí do ťažiska osídlenia druhej úrovne Komárno-Nové Zámky, pritom na mezuregionálnej úrovni mesto Kolárovo patrí do spádového územia krajského mesta Nitra (vzdialenosť Kolárovo-Nitra je 63 km), ktoré je ťažisko osídlenia prvej úrovne.

Spádovosť mesta Kolárovo

Sídlo matričného úradu	Kolárovo
Sídlo pracoviska daňového úradu	Kolárovo
Sídlo pracoviska Obvodného oddelenia policajného zboru	Kolárovo
Sídlo Okresného súdu	Komárno
Sídlo Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru	Komárno
Sídlo pracoviska obvodného úradu	Komárno
Sídlo Územnej vojenskej správy	Nitra
Sídlo územného Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny	Komárno
Sídlo Obvodného úradu životného prostredia	Komárno

Spoločný vstup Slovenska a Maďarska do EU vyvolal otváranie a priechodnosť spoločnej štátnej hranice týchto dvoch krajín, a tým aj vznik nových priestorových väzieb. V nových geopolitických podmienkach rozvoj územia mesta Kolárovo začínajú ovplyvňovať stále silnejšie aj susedné pohraničné priestory Maďarskej republiky (ďalej len MR), hlavne región pohraničného mesta Komárom, kde je zamestnaná značná časť pracovnej sily riešeného priestoru (hlavne v tamojších priemyselných parkoch). Z ostatných rozvojových pólov z územia MR ovplyvňujúcich rozvoj mesta Kolárovo treba spomenúť mestá Győr, Tatabánya, Esztergom, Budapešť.

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

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

Zastavané územie mesta na základe analýzy rozhodujúcich funkčných zložiek Územný plán mesta Kolárovo charakterizuje ako:

- **zmiešané územie** FPZ č.1 s funkciami občianskej vybavenosti a bývania v CMZ, FPZ č.5 - Kolárovo-Juh s funkciami vyššej občianskej vybavenosti a vybraných druhov výroby,
- **obytné územie** FPZ č.2 - Kolárovo, FPZ č.3 - Kolárovo, FPZ č.4 - Kolárovo, FPZ. č.11-V. Ostrov, FPZ č.13-V. Gúta,
- **výrobné územie** FPZ č. 6 - Kolárovo, FPZ č.7 - Kolárovo, FPZ č.12 - V. Gúta, FPZ č.10 - V. Ostrov,
- **rekreačné územie** FPZ č.8 - Mrchovisko, FPZ č.9 - Čergov, FPZ č.14 - Pačierok.

1. ANALYTICKÁ ČASŤ

A. Analýza súčasnej úrovne bývania

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

1. Zhodnotenie stavu bytového fondu

1.1 Kvantitatívne údaje o bytovom fonde

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

Kvantitatívna úroveň bývania sa vyjadruje reláciou počtu obyvateľov a celkového počtu bytov v bytovom fonde (vrátane neobývaných bytov), resp. počtu trvale obývaných bytov. V čase posledného sčítania domov a bytov v roku 2001 (ďalej SODB 2001) v meste bolo 3622 trvale obývaných bytov, z čoho 2839 bytov bolo v rodinných domoch a 776 bytov v bytových domoch.

Tab. 1: Vývoj počtu postavených rod. domov a bytových domov (a bytov v nich) v období 2003-2008

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet postavených rod. domov	5	7	2	2	3	3
Počet postavených bytových domov/bytov	1/45	-	-	1/12	1/12	1/21

Prameň: Mestský úrad

Byty postavené po r. 1970 predstavujú 44% bytového fondu mesta. Údaje o vekovej skladbe obývaných bytov poskytujú informáciu, že takmer 50% bytov v bytových a rodinných domoch nevyhnutne vyžaduje obnovu prípadne modernizáciu väčšiny stavebných prvkov a technických zariadení domov. Dôvodom je časovo prekročená hranica potrebnej cyklickej opravy alebo výmeny. V rámci investičnej výstavby sa u bytových domov uvažujú za potrebné 20 – 30 ročné cykly obnovy (nátery, zdravotno-technické inštalácie, plynové rozvody, elektroinštalácie, vykurovacie systémy, strojné vybavenia, vonkajšie mäkké omietky, zastrešenie a pod.) Okrem toho tento bytový fond nevyhovuje súčasným normám a trendom v spotrebe energií, preto si urýchlene vyžaduje úpravy za účelom zvýšenia energetickej hospodárnosti.

Od mája 2001 došlo len k miernym zmenám aj v počte, aj v štruktúre domového fondu, predovšetkým vplyvom výstavby nových nájomných bytov (v roku 2003 bol

postavený nájomný dom so 45 bytmi). V posledných rokoch tempo výstavby rodinných domov je v priemere 5 rodinných domov ročne - v období 2006-2008 bolo v obci vybudovaných 45 bytov v bytových domoch a 8 bytov v rodinných domoch.

Tab. 2: Trvale obývané byty podľa druhu budovy, podľa obdobia výstavby

Obdobie výstavby	Druh budovy			
	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond spolu
- 1899 a nezistené	58	0	1	59
1900 - 1919	55	5	2	62
1920 - 1945	179	8	0	187
1946 - 1970	1597	117	4	1718
1971 - 1980	420	410	0	830
1981 - 1990	332	153	0	485
1991 - 2001	198	83	0	281
spolu	2839	776	7	3622
%	78.4	21.4	0.2	100
Úhrn - z toho 1996 - 2001	87	23	0	110

Prameň: SODB 2001

Tab. 3: Základné kvantitatívne charakteristiky domového a bytového fondu I.

Počet	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond spolu
Domov spolu	3305	64	11	3380
Trvale obývaných domov	2840	64	7	2911
v %	97.6	2.2	0.2	100
v tom vlastníctvo:				
štátu	12	3	0	15
bytového družstva	3	4	0	7
obce	7	7	0	14
fyzickej osoby	2778	17	2	2797
právnickej osoby	8	3	0	11
ostatných	32	30	5	67
s 1-2 nadzemnými podlažiami a nezistené	2827	9	7	2843
s 3-4 nadzemnými podlažiami	13	17	0	30
s 5+ nadzemnými podlažiami	0	38	0	38
Ubytovacích zariadení bez bytu	0	0	1	1
Neobývaných domov	465	0	3	468
z toho: určených na rekreáciu	8	0	0	8
Priemerný vek domu	36	25	61	35
Bytov spolu	3320	823	10	4153
v tom: trvale obývané	2839	776	7	3622
v %	78.4	21.4	0.2	100
z toho družstevné	0	102	0	102
byty vo vlastníctve občana v bytovom dome	0	459	0	459
neobývané	481	47	3	531
neobývané z dôvodu zmeny užívateľa	29	3	0	32
neobývané, určené na rekreáciu	8	0	0	8
neobývané, uvoľnené na prestavbu	23	3	0	26
neobývané, nespôsobilé na bývanie	108	0	0	108
neobývané po kolaudácii	9	0	0	9
neobývané v pozostalostnom alebo súdnom konaní	20	0	0	20
neobývané z iných dôvodov	274	39	1	314
nezistené	10	2	2	14

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001

1.2 Kvalitatívna stránka bytového fondu

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

Uplatnenie tohto ukazovateľa pri hodnotení kvantitatívnej potreby bytov je vhodné v relácii k ukazovateľu intenzity obývanosti bytov. V meste Kolárovo priemerný počet obytných miestností na 1 byt je 3,47 (celoštatny priemer je 3,21).

Trvalo obývané domy vykazujú priaznivú vekovú štruktúru, priemerný vek domového fondu je 35 rokov (celoslovenský priemer je 38 rokov).

Tab. 4: Základné kvantitatívne charakteristiky domového a bytového fondu II.

Počet	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond spolu
Trvale obývané byty:				
Materiál nosných múrov: kameň, tehly	2504	308	6	2818
drevo	74	0	1	75
nepálené tehly	134	0	0	134
ostatné a nezistené	127	468	0	595
Veľkosť bytu: 1 obytná miestnosť	65	116	0	181
2 izby	426	205	0	631
3 izby	920	383	2	1305
4 izby	727	60	3	790
5+ izieb	701	12	2	715
Bývajúcich osôb	8529	2231	18	10778
Počet CD	3467	874	7	4348
Počet HD	3232	826	7	4065
Obytné miestnosti	10546	1995	34	12575
Počet osôb na 1: byt	3	2.88	2.57	2.98
obytné miestnosti	0.81	1.12	0.53	0.86
CD	2.46	2.55	2.57	2.48
HD	2.64	2.7	2.57	2.65
Obytná plocha bytu v m ²	195311	31505	588	227404
Celková plocha bytu v m ²	322976	47318	824	371118
Priemerný počet:				
- m ² obytnej plochy na 1 byt	68.8	40.6	84	62.8
- m ² celkovej plochy na 1 byt	113.8	61	117.7	102.5
- m ² obytnej plochy na 1 osobu	22.9	14.1	32.7	21.1
- obytných miestností na 1 byt	3.71	2.57	4.86	3.47

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001

Úroveň bývania a jej vzťah k úrovni vybavenia bytu a jeho zariadenia do bytovej kategórie nie je taký jednoznačný ako v predchádzajúcich prípadoch. Bytový fond mesta má dobrý štandard vybavenosti v porovnaní s celoštátnymi údajmi: v obci 69% bytového fondu patrí do 1. kategórie (do najvyššej kategórie), 18% bytov do 2. kategórie, 4,6% bytov do 3. kategórie, kým 8,4% bytov do 4. kategórie (na úrovni Slovenska diferenciácia predchádzajúcich ukazovateľov je nasledovná: 77,8%, 11,8%, 2,9% a 7,5%).

Tab. 5: Charakteristika bytového fondu podľa kategórie bytov (%)

Územie	Kategórie bytov (%)			
	I. kategória	II. kategória	III. kategória	IV. kategória
Kolárovo	69,0	18,0	4,6	8,4
Slovensko	77,8	11,8	2,9	7,5

Prameň: SODB 2001

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

Tab. 6: Vybavenie trvale obývaných bytov

Vybavenie	Počet	
	bytov	osôb v bytoch
Bytov spolu	3622	10778
z toho:		
s plynom zo siete	2938	8899
s vodovodom		
v byte	3356	10034
mimo bytu	39	169
bez vodovodu	161	400
nezistené	66	175
s kanalizáciou		
prípojka na kanalizačnú sieť	1135	3423
septik (žumpa)	2223	6687
so splachovacím záchodom	3048	9292
s kúpeľňou alebo sprchovacím kútom	3318	9959

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001

Tab. 7: Spôsob vykurovania trvale obývaných bytov

Spôsob vykurovania	Počet	
	bytov	osôb v bytoch
Ústredné kúrenie diaľkové	658	1866
Ústredné kúrenie lokálne	1742	5465
na pevné palivo	48	142
na plyn	1662	5228
elektrické	14	41
Etážové kúrenie		
na pevné palivo	35	104
na plyn	236	741
ostatné	5	20
Kachle		
na pevné palivo	313	898
elektrické	4	9
plynové	440	1142
ostatné	8	25
Iné	181	508
Spolu	3622	10778

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001

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

Priemerná veľkosť obytnej plochy v m² na 1 osobu je nad celoštátnym priemerom, v meste Kolárovo na jednu osobu pripadne obytná plocha 21,1 m² (celoštátny priemer je 17 m²). Priemerný počet osôb na obytné miestnosti je 0,86 (celoštátny priemer je 0,99).

2. Zhodnotenie využívania bytového fondu

V čase SODB 2001 v meste bolo 3622 trvalo obývaných bytov, počet neobývaných bytov však bol veľmi vysoký – až 531 (z toho 481 tvorili rodinné domy).

Veľká časť neobývaných bytov je však určitou rezervou pre skvalitňovanie domového fondu, nakoľko po ich rekonštrukcii sa výrazne zvýši ich vybavenosť. Predpokladá sa, že v podmienkach dokonalejšieho trhu s nehnuteľnosťami, ktorý sa očakáva po posilnení ekonomiky Slovenska, čo však je reálne po roku 2011 (odhad prepadu ekonomiky Slovenska na rok 2009 je -6%).

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

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

Pri sčítaní ľudu v roku 2001 bolo v meste 4 372 cenzových domácností, 3 600 bytových domácností a 4 089 hospodáriacich domácností. Ich vzájomný pomer je 1,21 : 1 : 1,14. Táto vyváženosť svedčí o vysokej kultúre bývania a o vysokom ekonomickom stupni samostatnosti domácností. Malý rozdiel medzi tromi uvedenými kategóriami domácností naznačuje, že v prevažnej väčšine býva v jednom byte jedna cenzová domácnosť.

Na celkovom počte cenzových domácností podiel úplných domácností, v ktorých bývajú spolu obidvaja rodičia buď sami alebo so svojimi deťmi, sú prevládajúcim typom domácností – ich podiel je 57,8% (celoslovenský priemer je 56,4%). Neúplné domácnosti (kde jeden z rodičov chýba) tvoria 12,4% všetkých cenzových domácností, kým podiel jednotlivcov v rámci všetkých cenzových domácností je 28,5% (celoštátny podiel týchto domácností je 30,0%).

V poslednom desaťročí dochádza k nárastu počtu neúplných rodín, najmä v dôsledku stúpajúcej rozvodovosti, čo je nepriaznivým javom z hľadiska ďalšej reprodukcie populácie.

Vo výhľade treba počítať hlavne so samostatným bývaním pre jednotlivcov (pred založením rodiny a v seniorskom veku – index starnutia obyvateľstva rastie, s malometrážnymi bytmi treba počítať aj pre jednočlenné domácnosti slobodných, ovdovených a rozvedených). Pre zníženie súčasného vynúteného spolužitia chýbajú v existujúcom bytovom fonde byty zodpovedajúce nárokom jednotlivcov na bývanie.

Tab. 8: Základné kvantitatívne charakteristiky domového a bytového fondu III.

Počet	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond spolu
Bytov spolu	3320	823	10	4153
v tom: trvale obývané	2839	776	7	3622
v %	78.4	21.4	0.2	100
z toho družstevné	0	102	0	102
byty vo vlastníctve občana v bytovom dome	0	459	0	459
neobývané	481	47	3	531
neobývané z dôvodu zmeny užívateľa	29	3	0	32
neobývané, určené na rekreáciu	8	0	0	8
neobývané, uvoľnené na prestavbu	23	3	0	26
neobývané, nespôsobilé na bývanie	108	0	0	108
neobývané po kolaudácii	9	0	0	9
neobývané v pozostalostnom alebo súdnom konaní	20	0	0	20
neobývané z iných dôvodov	274	39	1	314
nezistené	10	2	2	14

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001

Tab. 9: Vybrané charakteristiky domácností podľa typu a počtu členov

Domácnosti	Domácnosti s počtom členov						Domácnosti spolu
	1	2	3	4	5	6+	
Bytové:							
s 1 CD	743	740	630	685	111	53	2 962
s 2+ CD	0	54	89	144	167	184	638
spolu	743	794	719	829	278	237	3 600
Hospodáriace:							
s 1 CD	1 090	961	823	780	128	56	3 838
s 2+ CD	0	11	37	52	82	69	251
spolu	1 090	972	860	832	210	125	4 089
Cenzové:							
úplné:							
bez závislých detí	0	764	324	166	23	12	1 289
so závislými deťmi	0	0	472	631	97	39	1 239
spolu	0	764	796	797	120	51	2 528
neúplné:							
bez závislých detí	0	174	67	26	7	4	278
so závislými deťmi	0	156	75	23	7	3	264
spolu	0	330	142	49	14	7	542
viacčlenné nerodinné	0	46	8	2	0	0	56
jednotlivci:							
vo vlastnom byte	938	0	0	0	0	0	938
v inom byte	301	0	0	0	0	0	301
podnájomníci	7	0	0	0	0	0	7
spolu	1 246	0	0	0	0	0	1 246
úhm	1 246	1 140	946	848	134	58	4 372

Prameň: ŠÚ SR SODB 2001

B. Demografický vývoj a prognóza

1. Demografický vývoj za predchádzajúcich 10 rokov

Rozvoj bývania sa v zásade nepriamo považuje za funkciu stavu a rozvoja hospodárskych aktivít mesta a jeho blízkeho okolia (pre podmienky mesta Kolárovo významnú úlohu zohráva najmä blízkosť miest Nové Zámky a Komárno), pričom rozvoj bývania je v priamej závislosti so stavom a zmenami kvantitatívnych a kvalitatívnych stránok

užívateľov bývania - obyvateľstva a miestnych podmienok.

Tab. 10: Vývoj počtu obyvateľstva v meste Kolárovo

Rok	Počet obyv. mesta Kolárovo
1961	11082
1970	10602
1981	11295
1991	11007
2000	10838
2001	10823
2002	10782
2003	10702
2004	10697
2005	10707
2006	10427
2007	10517
2008	10589
2009	10691

Prameň: Retrospektívny lexikón obcí SR
Mestský úrad v Kolárove

Poznámka: 1961-2001 údaje zo SODB, 2000, 2002-2009 údaje k 1.1.

Počet obyvateľov mesta za posledných 70 rokov bol stabilizovaný (dnešný počet obyv. je takmer zhodný so stavom v roku 1930), avšak v priebehu uplynulých 20 rokov vývoj počtu obyvateľov mesta charakterizoval mierny pokles, čo na jednej strane bol dôsledok výrazného zníženia sa natality a zvýšenia sa mortality, na druhej strane bol to dôsledok migračného úbytku obyvateľstva. Pri SODB k 26.5.2001 mesto malo 10823 trvale bývajúcich obyvateľov, čo znamenalo úbytok o 184 osôb v období 1991-2001. K 1.1.2009 v meste bývalo 10691, o 132 menej ako v čase SODB 2001.

Vzhľadom na trendy vývoja natality/mortality a migračných procesov v riešenom území sa nepredpokladá výraznejší prírastok obyvateľstva mesta Kolárovo – Územný plán mesta Kolárovo predpokladá len mierny nárast počtu obyvateľov s výhľadom počtu obyv. mesta 11400 osôb do roku 2015.

V strednodobom horizonte (do roku 2016) sa očakáva stabilizácia počtu obyvateľstva mesta Kolárovo na úrovni cca. 11400 obyvateľov. Predpoklad takéhoto vývoja však vychádza z naplnenia nasledujúcich cieľov:

- zlepšiť nepriaznivú vekovú štruktúru obyvateľstva mesta,
- vytvoriť podmienky pre stabilizáciu a postupný nárast počtu obyvateľov mesta,

- vytvoriť podmienky pre rozvoj podnikateľských aktivít v meste.

Osobitným problémom mesta Kolárovo je bývanie rómskej časti populácie. Podľa SODB 2001 k 26.5.2001 počet Rómov v meste bol len 71 osôb, čo však nezodpovedá ich skutočnému počtu: veľa Rómov sa hlásilo k slovenskej alebo maďarskej národnosti (podľa odhadov ich skutočný počet je okolo 500 osôb). Väčšina Rómov v meste Kolárovo žije v obytnom zoskupení na nízkom socio-kultúrnom stupni, v registrovanej rómskej osade na východnom okraji mesta (z hľadiska polohy osídlenia rómska osada v Kolárove je osídlenie lokalizované na okraji obce/mesta).

Tab. 11: Vybrané charakteristiky rómskej osady v Kolárove I.

Charakteristiky osídlenia					Infraštruktúra v rómskych osídleniach					
Lokalizácia osídlenia	Poloha osídlenia	Vzdialenosť osídlenia (v m)	Bariéra	Vysporiadanosť pozemkov	Dostupnosť inžinierskych sietí				Verejné osvetlenie	Prístupová cesta
					Vodovod	Kanalizácia	Elektrina	Plyn		
intravilán	na okraji	-	-	nevysporiadané	áno	nie	áno	čiastočne	áno	iná

Prameň: Úrad splnomocnenkyne vlády SR pre rómske komunity, 2005

Tab. 12: Vybrané charakteristiky rómskej osady v Kolárove II.

Infraštruktúra majority				Obydlia v rómskych osídleniach					
Dostupnosť inžinierskych sietí v obci				Celkový počet obydli	Podiel legálnych obydli	Podiel obydli napojených na inžinierske siete			
Vodovod	Kanalizácia	Elektrina	Plyn			Vodovod	Kanalizácia	Plyn	Elektrina
áno	čiastočne	áno	čiastočne	72	97,2	13,9	0,0	6,9	69,4

Prameň: Úrad splnomocnenkyne vlády SR pre rómske komunity, 2005

Tab. 13: Vybrané charakteristiky rómskej osady v Kolárove III.

Obyvatelia rómskych osídlení		
Počet obyvateľov		Podiel na celkovej počte obyvateľov
V osídlení	Pripadajúcich na jedno obydlie	
500	*	4,6

Prameň: Úrad splnomocnenkyne vlády SR pre rómske komunity, 2005

Takzvaný „pomer závislosti“ definovaný ako podiel populácie v poproduktívnom veku k populácii v produktívnom veku síce už mierne rastie aj v súčasnosti, avšak s intenzívnejším nárastom sa počíta po roku 2012 ako dôsledok výraznej redukcie miery pôrodnosti po roku 1989, čo je negatívnym javom.

Ak hodnotíme demografický stav pomocou indexu vitality (index vitality = počet obyvateľov v predproduktívnom veku / počet obyvateľov v poproduktívnom veku x 100), tak

jeho hodnota (75,2) svedčí o veľmi nepriaznivej vekovej štruktúre obyvateľstva mesta (celoštatny priemer je 105).

Podľa v súčasnosti platného administratívneho členenia je mesto Kolárovo rozdelené na 6 mestských častí. Najväčšia časť obyvateľstva býva v mestskej časti Kolárovo, kde býva 10050 obyvateľov, t.j. 92,86% všetkých obyvateľov mesta Kolárovo.

Tab. 14: Rozloženie počtu obyvateľstva v miestnych častiach mesta Kolárovo

Územie	Počet obyv.	Percentuálny podiel (%)
Částa	174	1,61
Kolárovo	10050	92,86
Kráľka	49	0,45
Pačérok	91	0,84
Veľká Gúta	140	1,29
Veľký Ostrov	319	2,95
Mesto Kolárovo - spolu	10823	100,00

Prameň: ŠÚ SR, SODB 2001

Tab. 15: Rozloženie priemerného veku na rôznych regionálnych úrovniach

Územie	Muži	Ženy	Obyvateľstvo
mesto Kolárovo	37.0	40.3	38.7
okres Komárno	36.0	39.6	37.9
Nitriansky kraj	35.5	39.1	37.3
SR	34.5	37.6	36.1

Prameň: SODB 2001

Podľa priemerného veku obyvateľstva mesto vykazuje zlé hodnoty, hodnota tohto ukazovateľa svedčí o silnej váhe obyvateľov v staršom produktívnom veku: priemerný vek obyvateľstva mesta je 38,7 rokov, kým celoštatny priemer tohto ukazovateľa je len 36,1 rokov.

Prirodzený pohyb obyvateľstva

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

Populácia riešeného územia má podpriemernú úroveň pôrodnosti rovnako ako celý okres Komárno – riešené územie patrí k regiónom s najnižšou pôrodnosťou na Slovensku. V období 2006-2008 počet narodených bol 264, t.j. miera pôrodnosti bolo okolo 8‰ – v období 2006-2008 na 1000 obyvateľov obce pripadalo približne 8 narodených.

Úmrtnosť spôsobuje úbytok populácie a zmenu štruktúry populácie. Miera úmrtnosti v riešenom území je mierne nad celoštatným priemerom, čo je výsledkom pôsobenia

viacerých faktorov, ako ekonomická a sociálna situácia, výživové návyky, životný štýl, úroveň zdravotníckej starostlivosti a silne starnúca populácia. V období 2006-2008 počet úmrtí bol 406, t.j. miera úmrtnosti bolo okolo 14‰ – v danom období na 1000 obyvateľov obce pripadalo takmer 14 zomretých.

Tab. 16: Vývoj počtu narodených v meste v období 1998-2008

Rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet narodených v priebehu roka	86	88	96	83	79	84	71	81	90	72	102

Prameň: Mestský úrad

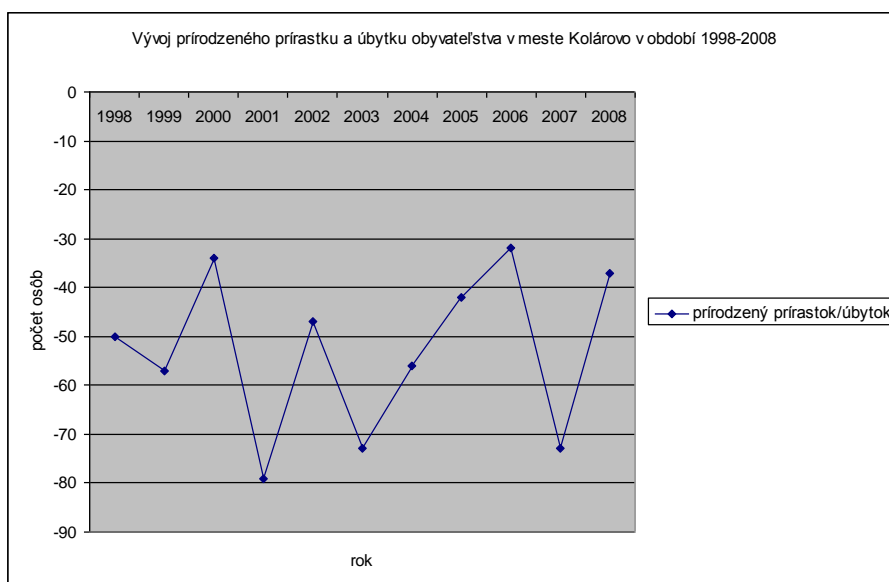
Tab. 17: Vývoj počtu zomretých v meste v období 1998-2008

Rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet úmrtí v priebehu roka	136	145	130	162	126	157	127	123	122	145	139

Prameň: Mestský úrad

Rozdiel medzi počtom živonarodených a zomretých indikuje výrazný prirodzený úbytok obyvateľstva v danom území už takmer pol druhu desaťročia, riešené územie a jeho mikropriestor je jedným z jadier tohto typu reprodukcie obyvateľstva na Slovensku. V období 2006-2008 počet zomretých bol o 142 vyšší ako počet narodených.

Graf 1:



Prameň: Mestský úrad

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

Pomery medzi predproduktívnou, produktívnou a poproduktívnou skupinou obyvateľstva vypovedajú o miere perspektívnosti sídelnej populácie. Zo štruktúry obyvateľstva riešeného územia podľa základných vekových skupín je zrejмый pokračujúci pokles detskej zložky populácie ako dôsledok znižujúcej sa pôrodnosti.

V meste Kolárovo v porovnaní s okresným aj celoslovenským priemerom je nižšie zastúpenie predproduktívneho obyvateľstva, nižšie zastúpenie produktívneho obyvateľstva a výrazne vyššie zastúpenie poproduktívneho obyvateľstva.

Tab. 18: Štruktúra obyvateľstva podľa význačných vekových skupín (v %)

Územie	Predproduktívny vek	Produktívny vek	Poproduktívny vek
Mesto Kolárovo	15,7	61,9	21,7
Okres Komárno	16,4	62,6	20,5
Nitriansky kraj	17,3	62,4	19,8
Slovensko	18,9	62,3	18,0

Prameň: SODB 2001

Tab. 19: Bývajúce obyvateľstvo podľa veku

Vek	Kolárovo			
	Muži	Ženy	Úhm	v %
0 - 2	141	119	260	2,4
3 - 4	103	87	190	1,8
5	42	50	92	0,9
6 - 9	237	209	446	4,1
10 - 14	368	339	707	6,5
15	78	61	139	1,3
16 - 17	161	145	306	2,8
18 - 19	174	124	298	2,8
20 - 24	487	451	938	8,7
25 - 29	437	428	865	8
30 - 34	358	373	731	6,8
35 - 39	426	360	786	7,3
40 - 44	394	391	785	7,3
45 - 49	480	459	939	8,7
50 - 54	338	319	657	6,1
55 - 59	260	307	567	5,2
60 - 64	225	284	509	4,7
65 - 69	215	276	491	4,5
70 - 74	172	267	439	4,1
75 - 79	150	197	347	3,2
80 - 84	46	94	140	1,3
85+	38	80	118	1,1
Nezistený vek	42	31	73	0,7
Spolu	5372	5451	10823	100

Prameň: SODB 2001

V minulosti dosahovala sobášnosť v záujmovom území nadštandardnú úroveň, čo súviselo s vysokým hodnotením inštitúcie manželstva. Od konca 80. rokov sobášnosť postupne a mierne klesala až do polovice 90. rokov, odkedy nastala stabilizácia. Dlhodobú tendenciu rozvodovosti v záujmovom priestore charakterizuje mierny nárast, pričom vývoj rozvodovosti je o to nepriaznivejší, že v poslednom období sa znížila sobášnosť.

Tab. 20: Charakteristiky ukazovateľov zdravotnej starostlivosti

Región	Počet lekárov na 10 000 obyv. v ambulancijnej starostlivosti	Počet lekárov na 10 000 obyv. v ústavnej starostlivosti	Počet postiel na 10 000 obyvateľov	Počet gynekológov na 10 000 žien	Počet stomatólogov na 10 000 obyvateľov
Okres Komárno	15,80	9,03	53,2	1,80	3,85
Nitriansky kraj	15,46	13,12	69,6	1,88	3,83
Slovensko	16,63	17,25	77,6	1,80	4,63

Prameň: HEALTH STATISTICS YEARBOOK OF THE SLOVAK REPUBLIC 2002

Tab. 21: Prehľad vybraných ukazovateľov zdravotného stavu obyvateľstva

Región	Index potratovosti (na 100 narodených)	Živonarodení s vrodenou chybou na 10000 živonarodených	Počet hlásených ochorení tuberkulózy na 100 000 obyv.	Liečenie užívateľia drog na 100 000 obyvateľov
Okres Komárno	70,2	520,3	21,2	29,5
Nitriansky kraj	50,9	265,8	17,8	31,4
Slovensko	43,4	277,1	19,6	39,2

Prameň: HEALTH STATISTICS YEARBOOK OF THE SLOVAK REPUBLIC 2002

Mechanický pohyb obyvateľstva

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

Z priestorového hodnotenia dochádzky do zamestnania rozhodujúca zložka pracovnej sily je zamestnaná v mieste svojho bydliska, t.j. v meste Kolárovo. Menšia časť pracovnej sily – podľa SODB 2001 len 12,8% ekonomicky aktívnych obyvateľov mesta odchádzalo za prácou mimo mesta Kolárovo – je zamestnaná hlavne v blízkych priemyselných centrách: Komárno, Hurbanovo, Nové Zámky a Komárom. V členení podľa pohlavia bola dochádzka žien do zamestnania mimo obce nižšia ako mužov, čo je spôsobené hlavne tým, že ženy vzhľadom na svoje materské povinnosti sú menej mobilné. V odvetvovej štruktúre hospodárstva najvyšší odchod za prácou majú priemyselná výroba, veľkoobchod a maloobchod.

Migrácia obyvateľstva je taký pohyb obyvateľstva, ktorý sa viaže na zmenu trvalého bydliska. Pri tomto pohybe vznikajú významné zmeny v priestorovom rozmiestnení pracovnej sily. Tá je však do značnej miery ovplyvňovaná predovšetkým možnosťou získania bývania a zamestnania. 76,6% obyvateľov mesta sa narodilo v mieste súčasného bydliska, čo svedčí o tom, že podiel ľudí prisťahovaných do mesta nie je veľmi výrazný.

Migrácia za posledných 10 rokov bola významným faktorom zmeny počtu obyvateľov mesta. V období 2006-2008 do mesta sa prisťahovalo 382 osôb, pričom v tom istom období z mesta sa odsťahovalo 271 osôb. Tieto údaje svedčia o miernom migračnom prírastku

obyvateľstva, čo vyvolalo hlavne prisťahovanie ľudí do uvoľnených bytov za cenovo výhodných podmienok. V najbližších rokoch prvoradou úlohou bude udržanie migračného prírastku obyvateľstva oživením hospodárstva a služieb v riešenom území, ako aj rozšíriť bytový fond obce (za hlavné faktory podmieňujúce intenzitu migrácie považujeme náklady spojené s obstaraním bytu).

Tab. 22: Vývoj počtu prisťahovaných do mesta v období 1998-2008

Rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet prisťahovaných v priebehu	109	105	110	102	91	124	137	105	136	151	95

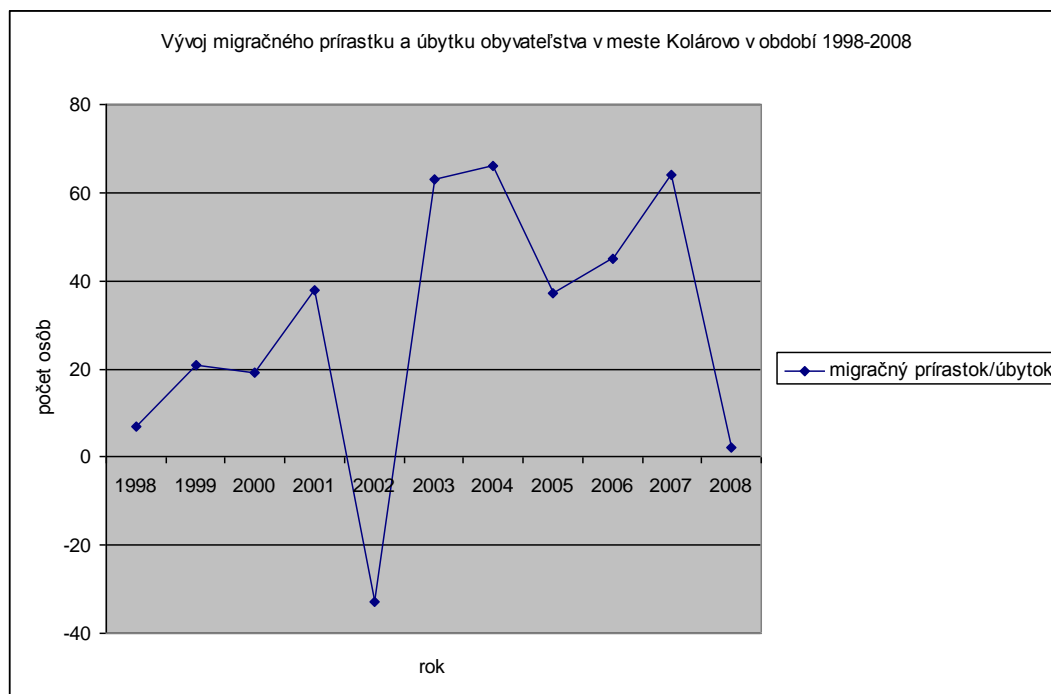
Prameň: Mestský úrad

Tab. 23: Vývoj počtu odsťahovaných z mesta v období 1998-2008

Rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet odhlásených v priebehu roka	102	84	91	64	124	61	71	68	91	87	93

Prameň: Mestský úrad

Graf 2



Prameň: Mestský úrad

Tab. 24: Bývajúce obyvateľstvo podľa miesta narodenia

Pohlavie	Úhm obyvateľov	Narodení v meste súčasného bydliska	
		spolu	v %
muži	5372	4180	77.8
ženy	5451	4109	75.4
spolu	10823	8289	76.6

Prameň: SODB 2001

2. Demografická prognóza na nadchádzajúcich 5 až 10 rokov

Vzhľadom na trendy vývoja natality/mortality a migračných procesov v riešenom území sa nepredpokladá výraznejší prírastok obyvateľstva mesta Kolárovo – Územný plán mesta Kolárovo z roku 2005 predpokladá len mierny nárast počtu obyvateľov s výhľadom počtu obyv. mesta 11400 osôb do roku 2015.

Na pozitívny vývoj počtu obyvateľov mesta môže mať najpriaznivejší vplyv mechanický pohyb obyvateľstva, ktorý však v rozhodujúcej miere závisí od podmienok, aké sa vytvoria v oblasti prístupu k bytom. Takže vplyvom rozvoja podmienok bývania je reálna šanca, že v meste Kolárovo bude kladné migračné saldo, ako dôsledok polohy mesta v socioekonomickom priestore Slovenska. Pozitívnym synergickým efektom rozvoja bývania v meste bude v najbližších rokoch aj ozdravenie vekovej štruktúry obyvateľstva.

C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

Príjmová situácia obyvateľstva, rozdelenie do príjmových skupín

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

Okres Komárno na základe výšky priemerných miezd patrí medzi podpriemerné regióny Slovenska, príjmy tunajších obyvateľov sú mierne pod krajským a celoslovenským priemerom: v 1. polroku 2009 priemerná mzda v okrese Komárno bola 575,68 EUR, kým priemerná mzda na Slovensku bola o takmer 30% vyššia. Nízka úroveň nominálnej mzdy v záujmovom regióne je odrazom takých faktorov, ako nemoderná štruktúra hospodárstva (v regióne dominuje poľnohospodárstvo), nízka kvalifikačná štruktúra obyvateľov regiónu a nedostatok pracovných možností. V najbližších 2-3 rokoch sa však neočakáva oživovanie a rast nominálnych miezd v dôsledku hospodárskej krízy na Slovensku.

Tab. 25 Zamestnanci a priemerné nominálne mesačné mzdy (fyzické osoby) na rôznych regionálnych úrovniach

Územie	priemerná nominálna mesačná mzda v Eur	
	1. polrok 2009	index $\frac{1. \text{ polr. } 2009}{1. \text{ polr. } 2008}$
Slovensko	785,86	103,7
Nitriansky kraj	655,78	103,1
Okres Komárno	575,68	102,0

Prameň: ŠÚ SR 2009

Tab. 26: Štruktúra priemernej nominálnej mesačnej mzdy v EUR a štruktúra zamestnancov podľa hospodárskych aktivít v okrese Komárno*, 1. polrok 2009

Územie, SK NACE Odvetvia ekonomickej činnosti	Zamestnanci a priemerné nominálne mesačné mzdy (prepočítané počty)			
	priemerný evidenčný počet zamestnancov		priem. nominálna mesačná mzda v Eur	
	1. polrok 2009	index 1. polr. 2009 1. polr. 2008	1. polrok 2009	index 1. polr. 2009 1. polr. 2008
<i>Spolu odvetvia ekonomickej činnosti</i>	15 521	89,3	594,82	102,3
Poľnohospodárstvo, lesníctvo a rybolov (A)	931	51,0	585,17	113,1
Priemysel spolu (B+C+D+E) ¹⁾	7 036	97,6	560,31	95,8
Stavebníctvo (F)	D	D	D	D
Veľkoobchod a maloobchod; oprava motorových vozidiel a motocyklov (G)	1 298	92,3	685,39	94,9
Doprava a skladovanie (H)	224	40,2	541,64	83,8
Finančné a poisťovacie činnosti (K)	21	93,3	558,76	100,1
Činnosti v oblasti nehnuteľností (L)	116	157,3	646,29	110,0
Odborné, vedecké a technické činnosti (M)	D	D	D	D
Administratívne a podporné služby (N)	313	50,0	298,56	95,4
Verejná správa a obrana; pov. sociálne zabezpečenie (O)	854	101,1	772,98	105,4
Vzdelávanie (P)	2 283	100,8	621,88	107,5
Zdravotníctvo a sociálna pomoc (Q)	1 662	108,4	635,93	118,3
Umenie, zábava a rekreácia (R)	180	100,3	605,75	105,3
Ostatné činnosti (S)	340	101,0	481,51	107,3

Poznámka:

^{*)} podnikateľské subjekty s 20 a viac zamestnancami (za organizácie vykonávajúce finančné sprostredkovanie a všetky nepodnikateľské organizácie bez ohľadu na počet zamestnancov) a podniky s počtom zamestnancov nižším ako 20 dosahujúce ročnú produkciu 3,32 mil. Eur a viac

¹⁾ Ťažba a dobývanie (B), Priemyselná výroba (C), Dodávka elektriny, plynu, pary a studeného vzduchu (D), Dodávka vody; čistenie a odvod odpad. vôd (E)

Prameň: ŠÚ SR 2009

Miera ekonomickej aktivity obyvateľov mesta Kolárovo je nad priemerom SR, v čase SODB 2001 až 52,3% populácie mesta bolo ekonomicky aktívnym, kým celoštátny priemer bol 51,1%. Do roku 2020 sa predpokladá mierny pokles zapojenia obyvateľstva do pracovného procesu v dôsledku poklesu produktívnej zložky obyvateľstva a nárastu osôb v poproduktívnom veku, a tým dôjde k poklesu celkového počtu ekonomicky aktívnych obyvateľov.

Tab. 27: Bývajúcce obyvateľstvo podľa stupňa ekonomickej aktivity a podľa pohlavia I.

Pohlavie	Osoby ekonomicky aktívne						Nepracujúci dôchodcovia	Ostatní nezavislí
	spolu	v %	z toho					
			na materskej dovolenke	pracujúci dôchodcovia	vypomáhajúci v rod. podniku	nezamestnaní		
muži	3061	57	5	16	2	774	942	89
ženy	2602	47.7	271	20	6	653	1472	66
spolu	5663	52.3	276	36	8	1427	2414	155

Prameň: SODB 2001

V čase SODB 2001 osoby na materskej dovolenke tvorili 4,9% ekonomicky aktívnych osôb, kým 22,3% obyvateľstva mesta bolo nepracujúcim dôchodcom. V čase SODB 2001

v meste bolo 1845 detí a žiakov ZŠ a 497 študentov na stredných a vysokých školách. Podiel vysokoškolákov na celkovom počte obyvateľstva bol pod celoštátnym priemerom: 1,3% obyvateľstva mesta navštevovalo vysokú školu (celoslovenský priemer bol 1,9%).

Tab. 28: Bývajúce obyvateľstvo podľa stupňa ekonomickej aktivity a podľa pohlavia II.

Pohlavie	Deti a žiaci ZŠ	Žiaci a študenti			
		spolu	v tom		
			z učilíšť (SOU)	zo stredných škôl	z vysokých škôl
muži	977	274	59	143	72
ženy	868	223	26	129	68
spolu	1845	497	85	272	140

Prameň: SODB 2001

V čase SODB 2001 v meste bolo 1427 nezamestnaných, čo predstavovalo až 25,2% ekonomicky aktívnych osôb. V období 2001-2007 počet nezamestnaných však výrazne klesol (miera evidovanej nezamestnanosti bola na úrovni okolo 8%). Od roku 2008 v dôsledku globálnej hospodárskej krízy však počet nezamestnaných výrazne stúpol, v súčasnosti (október 2009) miera evidovanej nezamestnanosti je na úrovni okolo 15%.

Tab. 29: Bývajúce obyvateľstvo ekonomicky aktívne podľa pohlavia, dochádzky do zamestnania a podľa odvetvia hospodárstva

Odvetvie hospodárstva	Ekonomicky aktívne osoby			
	muži	ženy	spolu	z toho odchádza do zamestnania
Poľnohospodárstvo, poľovníctvo a súvisiace služby	431	169	600	54
Lesníctvo, ťažba dreva a pridružené služby	14	1	15	6
Rybolov, chov rýb	-	-	-	-
Ťažba nerastných surovín	2	1	3	1
Priemyselná výroba	807	738	1545	154
Výroba a rozvod elektriny, plynu a vody	60	8	68	29
Stavebníctvo	150	17	167	44
Veľkoobchod a maloobchod, oprava motor. vozidiel, motocyklov a spotrebného tovaru	370	413	783	89
Hotely a reštaurácie	38	79	117	17
Doprava, skladovanie a spoje	157	52	209	54
Peňažníctvo a poisťovníctvo	9	20	29	9
Nehnutelnosti, prenajímanie a obchodné služby, výskum a vývoj	64	34	98	27
Verejná správa a obrana, povinné sociálne zabezpečenie	149	120	269	53
Školstvo	44	192	236	34
Zdravotníctvo a sociálna starostlivosť	34	150	184	73
Ostatné verejné, sociálne a osobné služby	132	64	196	12
Súkromné domácnosti s domácim personálom	-	-	-	-
Exteritoriálne organizácie a združenia	-	-	-	-
EA bez udania odvetví	600	544	1144	71
Spolu	3061	2602	5663	727

Prameň: SODB 2001

Súčasnú zamestnanosť v meste (i jeho mikropriestore) ovplyvňuje proces privatizácie hospodárstva, stav a rozvoj malého a stredného podnikania, organizačné zmeny prebiehajúce u zamestnávateľov a odbytové ťažkosti zamestnávateľov.

Riešené územie má veľmi dobré agroklimatické podmienky na pôdohospodárstvo, čo sa odzrkadľuje aj v počte zamestnancov tohto odvetvia: v pôdohospodárstve riešeného územia pracuje takmer 600 osôb, čo predstavuje 10,6% ekonomicky aktívneho obyvateľstva. Riešené územie je dôležitým regionálnym priemyselným centrom juhozápadného Slovenska, v čase SODB 2001 v priemysle pracovalo až 27,3% obyvateľov mesta. Základmi lokálnej priemyselnej výroby sú elektrotechnický priemysel a potravinársky priemysel, tie sú najvýznamnejšími zamestnávateľmi v riešenom území.

Mesto Kolárovo je regionálnym spoločenským centrom okresu Komárno, čo sa odráža v podiele počtu pracujúcich v terciárnom sektore (len vo veľkoobchode, maloobchode a oprave motorových vozidiel, motocyklov a spotrebného tovaru pracovalo 783 osôb v čase SODB 2001).

Tab. 30: Bývajúce obyvateľstvo podľa pohlavia a podľa najvyššieho skončeného stupňa školského vzdelania

Najvyšší skončený stupeň školského vzdelania	Muži	Ženy	Spolu
Základné	1291	2127	3418
Učňovské (bez maturity)	1931	1031	2962
Stredné odborné (bez maturity)	10	4	14
Úplné stredné učňovské (s maturitou)	241	195	436
Úplné stredné odborné (s maturitou)	548	688	1236
Úplné stredné všeobecné	162	326	488
Vyššie	11	16	27
Vysokoškolské bakalárske	16	19	35
Vysokoškolské magisterské, inžinierske, doktorské	171	159	330
Vysokoškolské doktorandské	5	4	9
Vysokoškolské spolu	192	182	374
Vysokoškolské podľa zamerania:			
- univerzitné	47	108	155
- technické	68	24	92
- ekonomické	19	29	48
- poľnohospodárske	28	6	34
- ostatné	30	15	45
Ostatní bez udania školského vzdelania	31	26	57
Ostatní bez školského vzdelania	7	12	19
Deti do 16 rokov	948	844	1792
Úhrn	5372	5451	10823

Prameň: SODB 2001

Investície do ľudských zdrojov sa považujú za jedny z najefektívnejších. V modernej ekonomike zohráva vzdelanie a kvalifikácia rozhodujúcu úlohu, a to nielen pri rozhodovaní o lokalizácii. Školské vzdelanie je výrazom kultúrnej vyspelosti každej spoločnosti. Je

jedným z činiteľov ovplyvňujúcich životnú úroveň a podmieňujúcich úspešný rozvoj národného hospodárstva vo všetkých jeho oblastiach.

Z hľadiska vzdelanosti obyvateľstva vykazuje mesto Kolárovo nevyhovujúcu vzdelanostnú úroveň, čo je dôsledkom viacerých faktorov: malá mobilita obyvateľstva daného územia vplyvom jazykovej bariéry (tak v súčasnosti, ako aj v minulosti jazyková uzavretosť komunity bola typickou črtou záujmového územia), rurálny charakter územia (čo sa všeobecne vyznačuje podpriemernou vzdelanostnou štruktúrou, študovanie nie je rodinným príkladom), neúplný školský systém pre obyvateľov maďarskej národnosti (dlhodobá absencia možností vysokoškolského štúdia v maďarčine), nepriaznivá veková štruktúra obyvateľstva (vysoký podiel osôb v poproduktívnom veku, ktorí majú väčšinou len základné vzdelanie).

Tab. 31: Bývajúce obyvateľstvo ekonomicky aktívne podľa spoločenskej skupiny a podľa pohlavia

	Zamestnanec pracujúci za mzdu, plat, iný druh odmeny				Členovia produkčných družstiev	Podnikatelia		Ostatní a nezistení
	v štátnom podniku	v súkromnom podniku	v poľnoh. družstve alebo inej družs. organizácii	u iného zamestnávateľa		bez zamestnancov	so zamestnancami	
muži	643	1193	311	44	13	203	146	506
ženy	642	999	146	25	13	81	81	609
spolu	1285	2192	457	69	26	284	227	1115
v %	22.7	38.7	8.1	1.2	0.5	5	4	19.7

Prameň: SODB 2001

Tab. 32: Bývajúce obyvateľstvo ekonomicky aktívne podľa triedy zamestnania

TRIEDY ZAMESTNANÍ	EAO	
	Úhrn	z toho robotníci
Zákonodarcovia, vedúci a riadiaci zamestnanci	261	0
Vedeckí a odborní duševní zamestnanci	267	0
Technickí, zdravotníckí, pedagogickí zamestnanci a zamestnanci v príbuzných odboroch	533	0
Nižší admin. zamestnanci (úradníci)	228	0
Prevádzkoví zamestnanci v službách a obchode	551	551
Kvalifikovaní robotníci v poľnohosp., lesníctve a v príbuzných odboroch (okrem obsluhy strojov a zariadení)	110	110
Remeselníci a kvalifikovaní výrobcovia, spracovatelia, opravári (okrem obsluhy strojov a zariadení)	999	999
Obsluha strojov a zariadení	923	923
Pomocní a nekvalifikovaní zamestnanci	642	642
Osoby bez pracovného zaradenia	3	0
Zamestnanie nezistené	1146	0
Spolu	5663	3225

Prameň: SODB 2001

Potreby našej ekonomiky a štruktúrne zmeny v technike, technológii a medzi odvetvami vyvolali analogické zmeny v sociálnej štruktúre ekonomicky aktívneho obyvateľstva. V období 1997-2005 výrazne vzrástol podiel podnikateľov, avšak sa znížil podiel družstevných poľnohospodárov. Podnikateľská aktivita v riešenom území (ako aj v jeho mikropriestore) je na dobrej úrovni – 5,0% ekonomicky aktívneho obyvateľstva vykonáva podnikateľskú aktivitu bez zamestnanca a 4,0% ekonomicky aktívneho

obyvateľstva je podnikateľom so zamestnancami (celoslovenský priemer prvého ukazovateľa je 4,6%, celoslovenský priemer druhého ukazovateľa je 3,1%).

Tab. 33: Štruktúra obyvateľstva podľa najvyššieho skončeného stupňa školského vzdelania na rôznych regionálnych úrovniach (%)

Najvyšší skončený stupeň školského vzdelania	Mesto Kolárovo	Okres Komárno	Nitriansky kraj	Slovensko
Základné	31,58	28,86	24,80	21,06
Učňovské (bez maturity)	27,37	23,84	23,29	19,72
Stredné odborné (bez maturity)	0,13	1,15	1,58	3,78
Úplné stredné učňovské (s maturitou)	4,03	3,17	3,70	4,68
Úplné stredné odborné (s maturitou)	11,42	12,72	14,92	15,73
Úplné stredné všeobecné	4,51	5,71	4,95	4,71
Vyššie	0,25	0,47	0,42	0,50
Vysokoškolské bakalárske	0,32	0,33	0,28	0,33
Vysokoškolské magisterské, inžinierske, doktorské	3,05	4,59	5,90	7,10
Vysokoškolské doktorandské	0,08	0,23	0,29	0,43
Vysokoškolské spolu	3,46	5,15	6,47	7,87
Vysokoškolské podľa zamerania:				
- univerzitné	1,43	2,56	2,92	3,44
- technické	0,85	1,12	1,26	2,15
- ekonomické	0,44	0,61	0,93	1,22
- poľnohospodárske	0,31	0,48	0,90	0,55
- ostatné	0,42	0,37	0,46	0,51
Ostatní bez udania školského vzdelania	0,53	1,29	1,24	1,59
Ostatní bez školského vzdelania	0,18	0,30	0,31	0,29
Deti do 16 rokov	16,56	17,34	18,30	20,07
Úhm	100,00	100,00	100,00	100,00

Prameň: SODB 2001

Relatívne vysoký podiel podnikateľov na celkovom počte ekonomicky aktívneho obyvateľstva zdôvodňujú dva faktory:

- nedostatok pracovných možností v riešenom území (i v jeho mikropriestore) – v mnohých prípadoch ľudia sa začali podnikať z núdze (podobne ako v iných hospodársky slabých regiónoch Slovenska),
- vysoký záujem ľudí rozvíjať svoj región využívajúc veľký socio-ekonomický potenciál riešeného územia.

Podiel robotníkov na celkovom počte ekonomicky aktívneho obyvateľstva je 56,9%, kým celoslovenský priemer je len 45,4%.

Najvýznamnejším ukazovateľom situácie na trhu práce je miera nezamestnanosti, ktorá je jedným zo základných kritérií pre klasifikovanie problémových regiónov. Sprievodným javom miery nezamestnanosti je sociálna a ekonomická ohrozenosť.

Mesto Kolárovo i jeho mezopriestor dlhé roky patrilo medzi regióny Slovenska s najvyššou úrovňou nezamestnanosti, avšak po roku 2003 došlo k miernemu oživeniu hospodárstva v samotnom riešenom území i jeho mezopriestore. Vplyvom uvedených

pozitívnych procesov nezamestnanosť v riešenom území mala do roku 2008 klesajúcu tendenciu. Potom v dôsledku globálnej ekonomickej krízy úroveň miery nezamestnanosti v mikropriestore riešeného územia - v okrese Komárno narástla, v súčasnosti je nad celoštátnym priemerom – k 31.8.2009 miera evidovanej nezamestnanosti v okrese Komárno bola 14,35%, kým miera evidovanej nezamestnanosti na Slovensku bola 12%.

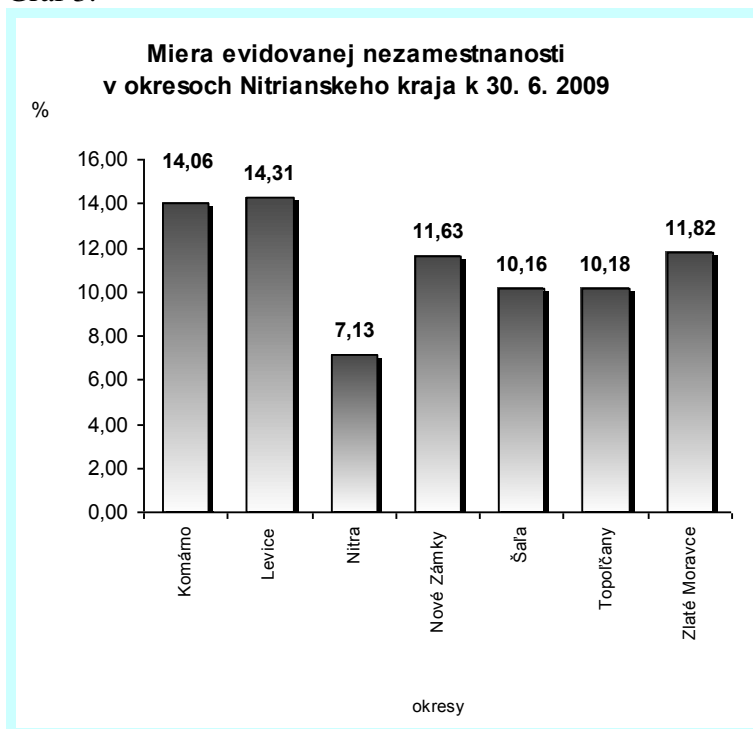
V samotnom meste Kolárovo situácia na trhu práce ohľadom na mieru nezamestnanosti je nepriaznivejšia ako okresné podmienky, k 30.9.2009 v riešenom území bolo 849 evidovaných nezamestnaných (z toho 374 žien), čo znamenalo 15%-nú mieru nezamestnanosti. Zo 849 evidovaných nezamestnaných podľa klasifikácie zamestnaní 207 nezamestnaných patrí do kategórie pomocná a nekvalifikovaná pracovná sila.

Tab. 34: Vývoj miery nezamestnanosti (v %) v okrese Komárno v období január – august 2009

	ROK	Jan	Feb	Mar	Apr	Máj	Jún	Júl	Aug
Počet UoZ	2009	5129	5786	6448	7081	7398	7689	7807	7883
Miera v %	2009	9.23	10.45	11.67	12.81	13.54	14.06	14.21	14.35

Prameň: UPSVAR, 2009

Graf 3.



Prameň: Štatistický úrad SR, 2009

Tab. 35: Miery nezamestnanosti (v %) na rôznych regionálnych úrovniach
k 30.6.2009

Územie	Ekonomicky aktívne obyvateľstvo	Uchádzači o zamestnanie celkom	Miera evidovanej nezamestnanosti (v %)
Slovensko	-	348 628	11,81
Nitriansky kraj	353 283	43 245	11,09
Okres Komárno	51 695	7 689	14,06

Prameň: UPSVAR, 2009

Najväčšie problémy sú s nezamestnanými vo veku nad 50 rokov, ktorí patria do kategórie ťažko zamestnateľných. Problém nezamestnaných v rokoch 2005-2008 sa čiastočne odbúraval vďaka firmám, ktoré podnikali v susednom regióne na území Maďarska (najväčším zamestnávateľom v susednom maďarskom regióne je priemyselný park v meste Komárom), pretože v tomto pohraničnom pásme chýbali pracovné sily a vek nad 50 rokov nebol diskriminačným faktorom. V roku 2009 však v dôsledku globálnej hospodárskej krízy takmer 5000 ľudí len z okresu Komárno stratilo svoju prácu v maďarských podnikoch.

Vzdelanostná štruktúra nezamestnaných odhaľuje, že najzraniteľnejšie sú skupiny s najnižšou kvalifikáciou a vzdelaním. Nízky stupeň vzdelania predstavuje hlavnú prekážku pri uplatnení sa na trhu práce (vysoká nezamestnanosť osôb s nízkym vzdelaním svedčí o štrukturálnych zmenách v dopyte po práci a o orientácii hospodárstva na kvalifikovanú a kvalifikačne flexibilnú pracovnú silu). Najmenej rizikovou skupinou z hľadiska nezamestnanosti je skupina obyvateľov s vyšším vzdelaním – s bakalárskym a vysokoškolským vzdelaním.

Miera dlhodobo nezamestnaných osôb je relatívne dobrá: kým pred 4 rokmi takmer 50% evidovaných nezamestnaných hľadal prácu už vyše 1 roka, teraz ich podiel je menej ako 24% (aj to potvrdzuje vplyv globálnej ekonomickej krízy na miestnu ekonomiku).

Tab. 36: Štruktúra evidovaných nezamestnaných podľa doby evidencie v meste Kolárovo
(stav k 30.9.2009)

UoZ spolu	Doba evidencie z toho do					
	3 mes.	4-6 mes.	7-9 mes.	10-12 mes.	13- 24 mes.	nad 24 mes.
849	238	177	153	81	91	109

Prameň: UPSVAR, 2009

Tab. 37: Štruktúra evidovaných nezamestnaných podľa najvyššieho ukončeného stupňa vzdelania v meste Kolárovo (stav k 30.9.2009)

UoZ spolu	Vzdelanie UoZ									
	Nedokončené a bez vzdelania	Základné vzdelanie	Vyučení	SOU bez maturity	SOU US s maturitou	Gymnázium	SOS s maturitou	Vyššie vzdelanie	Vysokoškolské vzdelanie	Vedecká výchova
849	4	261	346	0	66	27	119	6	19	1

Prameň: UPSVAR, 2009

Zhodnotenie možností a finančnej účasti obyvateľstva mesta pri obstarávaní bývania

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

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

D. Bilancovanie potrieb rozvoja bývania

Pri vyčíslení súčasného nedostatku bytov v porovnaní s počtom domácností v meste Kolárovo je potrebné vychádzať z údajov o počte trvalo obývaných bytov, ktorých bolo 3622 a o počte všetkých cenových domácností, ktorých bolo 4348. Z týchto údajov je možné odvodiť, že 726 domácností v meste Kolárovo nemá samostatné bývanie a pravdepodobne väčšina z nich nútene žije s inou domácnosťou. Ak teda zoberieme ideálny stav, že každá domácnosť by mala mať vlastné bývanie, potom v obci chýba 726 bytov.

Ak sa zohľadní možnosť využitia časti neobývaných bytov na bývanie v rozsahu cca. 100 bytov (cca. 20% neobývaných bytov), potom by reálne chýbalo cca 626 bytov. Pri snahe vyrovnať tento nedostatok bytov v určitom časovom horizonte, napríklad do roku 2019, *by zjednodušene v inak nemenných podmienkach* znamenalo zvyšovať existujúci stav bytového fondu v priemere o cca 62 bytov ročne.

Pri „chcenom“ súžití 1/5 z celkového počtu v súčasnosti samostatne nebývajúcich cenových domácností, by počet chýbajúcich bytov bol cca 580. Potom by na odstránenie

nedostatku bytov v meste bolo treba navyšovať stav bytového fondu za inak nezmenených podmienok minimálne o 58 bytov ročne.

Pre zistenie reálnej potreby počtu a druhu bytov v meste Kolárovo treba však brať do úvahy viaceré faktory a posudzovať ich komplexne. To znamená, že treba zohľadniť očakávané zmeny v počte obyvateľov mesta (demografický vývoj), vývoj veľkosti a počtu domácností, predpokladaný podiel chceného súžitia domácností, možnosť využitia určitej časti neobývaných bytov pre potreby trvalého bývania, ale aj ekonomickú situáciu obyvateľstva.

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

Z hľadiska veľkého nárastu počtu cenových domácností s jednou osobou a vývoja zaľudnenosti sa ukazuje potreba presadzovať malometrážne byty v bytových domoch.

V rokoch 2010 – 2019 by teda bolo potrebné v meste Kolárovo postaviť cca 580 bytov. Zabezpečenie chýbajúcich bytov mesto Kolárovo plánuje riešiť nasledovne:

- v období 2010-2011 mesto Kolárovo plánuje výstavbu nájomného bytového domu s 18 b.j.,
- v období 2010-2019 mesto Kolárovo plánuje výstavbu 25 bytových domov s 12 b.j., t.j. celkom 300 bytových jednotiek,
- v období 2010-2019 mesto Kolárovo plánuje vymerať 227 *stavebných pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu s kompletnou technickou infraštruktúrou.*

Výstavba ďalších bytov v meste bude realizovaná priebežne na základe aktuálneho dopytu v už existujúcej domovej zástavbe, t. j. v intraviláne mesta a na pozemkoch súkromných vlastníkov (bez finančnej účasti mesta).

Špecifické formy bývania

Špecifické formy bývania sa týkajú občanov v hmotnej alebo sociálnej núdzi, skupiny seniorov, alternatívneho bývania pre skupiny občanov so zvláštnym sociálnym postavením (ako sú napr. mladí ľudia opúšťajúci zariadenia sociálnej starostlivosti a pod.). V tomto

segmente bývania mesto Kolárovo plánuje realizovať projekty pre rómsku menšinu a pre dôchodcov.

V rokoch 2010 – 2019 mesto Kolárovo plánuje pomôcť uvedeným skupinám obyvateľov nasledovne:

- v rokoch 2010-2012 mesto Kolárovo plánuje výstavbu 2 bytových domov s 12 b.j., t.j. celkom 24 bytových jednotiek s nižším štandardom,
- v rokoch 2011-2014 mesto Kolárovo plánuje zriadiť domov dôchodcov s kapacitou pre cca 80 dôchodcov.

E. Zhodnotenie možností územia pre rozvojové zámery

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

➤ *pre rodinnú výstavbu sa počíta s lokalitou:*

- „Lokalita 1“ nachádzajúca sa vo funkčno-priestorovej zóne mesta č. 3 - Kolárovo - zóna Juh– kde sa počíta výmerou 227 stavebných pozemkov,

➤ *pre bytové domy sa počíta s lokalitami:*

- „Lokalita 1“ nachádzajúca sa vo funkčno-priestorovej zóne mesta č. 3 - Kolárovo - zóna Juh– kde sa počíta s výstavbou 300 bytov (s výstavbou 25 ks 12-bytových domov),
- „Lokalita 2“ nachádzajúca sa vo funkčno-priestorovej zóne mesta č. 3, na ul. Podhájska, na pozemkoch parc. č. 28456/322, 28456/325, 28456/326, 28456/331, 28456/332, 28456/333, 28455/94 a 28456/324,
- „Lokalita 3“ nachádzajúca sa vo funkčno-priestorovej zóne mesta č. 4 - Osada Dankó Pišta, kde sa počíta s výstavbou 24 bytov pre občanov v hmotnej núdzi (bytov s nižším štandardom).

Podrobnejšie sa jednotlivé lokality sústredenej výstavby majú rozpracúvať podľa požiadaviek investorov a finančných možností mesta Kolárovo. Kapacita týchto lokalít sústredenej výstavby je postačujúca pre výstavbu celkom cca 519 bytov (342 bytov v bytových domoch a 227 bytov v rodinných domoch).

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

- Nároky na výstavbu komplexnej technickej vybavenosti pre časť obytnej zóny Juh-Kolárovo - „Lokalita 1“ - boli vypracované v roku 2008, t.j. u tohto projektu sú otázky technickej infraštruktúry komplexne vypracované. V lokalite je potrebné vybudovať všetky inžinierske siete vrátane miestnych komunikácií. V rámci 1. etapy – v období 2009-2010 – sa počíta s výmerou 72 stavebných pozemkov (priemerná veľkosť pozemkov bude 7-12 árov).
- V poradí druhým projektom rozvoja výstavby bytov je projekt obsahujúci výstavbu 18 nájomných bytov v 1 bytovom dome na ul. Podhájska, na pozemkoch parc. č. 28456/322, 28456/325, 28456/326, 28456/331, 28456/332, 28456/333, 28455/94 a 28456/324 (v lokalite „Lokalita 2“). U tohto projektu sú otázky technickej infraštruktúry komplexne vyriešené. Výstavba sa bude realizovať v období 2010-2011.
- V poradí tretím projektom rozvoja výstavby bytov s počtom 24 nájomných bytov pre pre občanov v hmotnej núdzi (bytov s nižším štandardom) v lokalite „Lokalita 3“, ktorá sa nachádzajúca vo funkčno-priestorovej zóne mesta č. 4 - Osada Dankó Pišta. Projekt je v štádiu riešenia vlastníckych pomerov k pozemkom (pozemky parc. č. 2814/13, 2814/12), mesto plánuje realizovať výstavbu týchto bytov v období 2010-2012.
- Výstavba bytov v rozptyle (v individuálnej bytovej výstavbe umiestnenej v existujúcej domovej zástavbe) je spojená s využívaním existujúcej infraštruktúry, pre ktorú nie je potrebné posudzovať nároky na jej výstavbu, nakoľko sú tieto znášané realizátormi stavieb.

2. PROGRAMOVÁ ČASŤ

Strategickým cieľom v oblasti rozvoja bývania v meste Kolárovo je vytvoriť podmienky pre zabezpečenie lepšej dostupnosti a kvality bývania pre rôzne skupiny obyvateľov v rôznych lokalitách mesta, revitalizovať obytné zóny.

A. Rámcové ciele rozvoja bývania na obdobie 10 rokov

Program rozvoja bývania mesta Kolárovo navrhuje dlhodobu riešiť tieto konkrétne ciele:

- a) zabezpečiť v rozvoji bývania podmienky na výstavbu takého počtu bytov, ktorý by umožnil:
 - pokryť potreby obyvateľstva mesta – existujúci bytový fond treba prioritne doplniť o jedno a dvojizbové byty primerané pre bývanie jednotlivcov a mladé rodiny,
 - zastaviť a obrátiť nepriaznivé tendencie rastu zahusťovania bytov domácnosťami z obdobia rokov 1991 – 2001,
- b) zabezpečiť územnú pripravenosť na výstavbu bytov, technickej a občianskej vybavenosti v nových lokalitách sústredenej výstavby tak, aby investori mohli potenciálne začať s výstavbou bytových objektov,
- c) vytvárať podmienky pre rozvoj mestského nájomného bývania pre mladé rodiny s trvalým pobytom v meste tak, aby sa dosiahnutý podiel týchto bytov do roku 2014 zdvojnásobil,
- d) vytvárať podmienky pre rozvoj obecného nájomného bývania pre sociálne slabých obyvateľov mesta (osobitnú pozornosť venovať aj problematike bývania občanov rómskej národnosti),
- e) vo výstavbe obecných nájomných bytov preferovať zastúpenie malometrážnych bytov, a to minimálne na úrovni 50 % z novopostavených bytov,
- f) vzhľadom na očakávaný demografický vývoj obyvateľov mesta vytvoriť podmienky pre zriadenie penziónu pre seniorov,
- g) vytvárať podmienky na obnovu jestvujúcej stavebnej štruktúry formou prestavby, rekonštrukcie a modernizácie, ako aj podmienky pre zvýšenie obytného štandardu obytných lokalít z hľadiska dovybavenia zariadeniami sociálnej infraštruktúry, obchodno – obslužnými zariadeniami, ako aj z hľadiska zvýšenia kvantitatívnej a kvalitatívnej úrovne obytnej zelene.

1. Kvantifikácia potrieb výstavby nových bytov v členení:

- 1.1. *rodinné domy*: cca 200 rodinných domov do roku 2019 (20 rod. domov ročne),

- 1.2. *verejný nájomný bytový sektor, v tom štartovacie byty pre mladé rodiny*: 18 bytových jednotiek v 1 bytovom dome, 25 bytových domov s 12 b.j.
- 1.3. *súkromný nájomný bytový sektor*: mesto neráta so vstupom súkromného nájomného bytového sektora do výstavby bytov v meste,
- 1.4. *špecifické formy bývania (pre občanov v hmotnej alebo sociálnej núdzi, pre skupiny seniorov, alternatívne bývanie pre skupiny občanov so zvláštnym sociálnym postavením, ako sú napr. neplatiči nájomného, mladí ľudia opúšťajúci zariadenia sociálnej starostlivosti, občania po výkone trestu, ľudia bez domova a pod.)*: mesto ráta s realizáciou takýchto foriem bývania:
 - mesto Kolárovo plánuje výstavbu 2 bytových domov s 12 b.j., t.j. celkom 24 bytových jednotiek s nižším štandardom pre obyvateľov mesta v sociálnej núdzi (cieľovou skupinou je rómska menšina),
 - mesto Kolárovo plánuje vytvorenie domova dôchodcov s kapacitou 80 osôb v strednodobom horizonte (do roku 2015).

2. Ciele v obnove bytového fondu a revitalizácii obytného prostredia

Obnove bytového fondu v programe rozvoja bývania mesta Kolárovo netreba venovať špeciálnu pozornosť, lebo v súčasnosti v riešenom území byty vo vlastníctve mesta sú v dobrom technickom stave – 95% bytov vo vlastníctve mesta nemá ani 15 rokov¹ (nevyžadujú obnovu). V prípade bytov v súkromnom vlastníctve o obnove rozhodujú samotní vlastníci.

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

¹ Celkový počet týchto bytov – mladších ako 15 r. – je 114 (nájomné bytové domy s 24 b.j. [2x12 b.j.] pre sociálne odkázané osoby postavené v rokoch 1996-1998; nájomný bytový dom s 12 b.j. s nižším štandardom postavený v roku 2007; nájomné bytové domy so 45 b.j., 21 b.j. a 12 b.j.). Okrem týchto uvedených sústredených bytov mesto vlastní ešte byty rozptýlene v bytových domoch, avšak ich počet je nízky (okrem nich mesto je aj vlastníkom 2 bytov pre učiteľov a 4 rodinných domov pre sociálne slabých obyvateľov).

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

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

Mesto Kolárovo má platný územný plán, ako aj územný plán zóny (ÚPN-Z) Kolárovo-Juh. Platný územný plán sídelného útvaru mesta Kolárovo určí urbanistické zásady a územnotechnické podmienky pre rozvoj obce vo všetkých zásadných funkciách. Východiskom v príprave lokalít pre novú bytovú výstavbu je platná územnoplánovacia dokumentácia. Mesto Kolárovo má aj program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta.

4. Opatrenia na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom

Navrhujú sa nasledovné opatrenia na skvalitnenie hospodárenia s bytovým fondom:

- hľadanie možností zvýšenia podielu obecných nájomných bytov napríklad formou prestavby na to vhodných už existujúcich objektov v obci, obzvlášť pre oblasť bytov s nižším štandardom,
- priebežné riešenie vyskytujúcich sa technických porúch, hľadanie vhodných spôsobov úspor energie napríklad formou zatepl'ovania.

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

Program rozvoja bývania mesta Kolárovo v strednodobom horizonte musí vychádzať:

- z reálnej situácie v rozsahu vlastníctva obecných pozemkov, možností ich určenia na zástavbu a nadväznej výstavby obecných nájomných bytov na nich, resp. poskytovania určitých výhod pre občanov obce pri ich odpredaji na výstavbu bytov,
- z nutnosti aktivizácie zdrojov súkromného sektora na výstavbu:
 - bytov pre vlastnú potrebu občanov,
 - nájomných bytov, ktorý zatiaľ vôbec nefunguje v dôsledku nedostatku investičného kapitálu všeobecne, ale aj v dôsledku nepriaznivých podmienok pre podnikanie v tomto smere,
- zo zdrojov správcov na opravy, ktoré sú minimálne,

- obec musí skutočnosť obmedzenosti zdrojov z rozpočtu štátu, pridelovaných MVRR SR a ŠFRB preklenúť rýchlou a dobrou prípravou výstavby obecných nájomných bytov a účinným poradenstvom obyvateľstvu v oblasti naplnenia kritérií na priznanie štátnych dotácií, pôžičiek a pod.,
- obec musí spolupracovať s peňažnými ústavmi tak, aby sa obyvateľstvu účinne a vhodným spôsobom prezentovali výhody úverových zdrojov pri zabezpečovaní vlastného bývania.

Konkrétna stratégia mesta v oblasti zabezpečenia finančných zdrojov na realizáciu zámerov v oblasti rozvoja bývania vychádza z rozpočtových pravidiel obecných samospráv a z možností čerpania úverov a nenávratných finančných prostriedkov – dotácií.

Mestské zastupiteľstvo na svojom 24. riadnom zasadnutí (dňa 26.1.2009) súhlasilo s výstavbou stavby „Bytový dom 18 b.j. Kolárovo“ s nasledovnými nákladmi stavby v zmysle rozpočtu stavby:

Celkové náklady stavby:	901.360,25 EUR
Z toho náklady hlavného objektu SO-01	772.773,09 EUR
Náklady na technickú vybavenosť	128,587,16 EUR

Realizácia projektu „Bytový dom 18 b.j. Kolárovo“ bude financovaná s nasledovným spôsobom:

- úverové zdroje zo Štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 70% nákladov na výstavbu hlavného objektu oprávnených nákladov stavby,
- dotácia z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR vo výške 30% nákladov na výstavbu hlavného objektu – oprávnených nákladov stavby,
- vlastné zdroje z rozpočtu mesta vo výške 100% nákladov na výstavbu technickej infraštruktúry.

Najdôležitejším zdrojom konkrétnej a reálnej pomoci pri výstavbe obecných nájomných bytov sú v súčasnosti prostriedky, ktoré obce a mestá môžu získať v zmysle Výnosu MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania. Tento výnos ustanovuje rozsah, podmienky a spôsob poskytovania dotácií v

pôsobnosti Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) v rámci Programu rozvoja bývania na:

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

B. Program rozvoja bývania na 5 rokov

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

Medzi hlavné aktuálne priority zaradíme :

- zníženie stupňa spolužitia súčasných cenzových domácností,
- postupné uspokojovanie záujmu o bývanie osôb dochádzajúcich v súčasnosti do zamestnania v Kolárove.

1.-2. Kvantifikácia plánovanej výstavby na roky 2010-2014 a návrh lokalít určených na výstavbu – rozvrh etáp na jednotlivé roky

Do roku 2014 je mestskou samosprávou naplánovaná výstavba viac nájomných bytových domov:

- 1 x 18 b.j. na ul. Podhájska (vo funkčno-priestorovej zóne mesta č. 3); 6 dvojizbových a 12 jednoizbových bytov, pričom priemerná obytná plocha bytov bude do 50 m².
- 2 x 12 b.j. v miestnej časti Osada Dankó Pišta (vo funkčno-priestorovej zóne mesta č. 4) pre občanov v hmotnej núdzi (byty budú mať nižší štandard).

Tab. 38: Časový harmonogram zabezpečenia plánovanej výstavby bytov v obci

	Charakter výstavby	Názov lokality		
		„Lokalita 1“	„Lokalita 2“	„Lokalita 3“
	Výstavba 25 nájomných bytových domov s 12 b.j. (celkom 300 bytov)	Výmera stavebných pozemkov pre IBV (227 pozemkov)	Výstavba nájomného bytového domu s 18 b.j.	Výstavba 2 nájomných bytových domov s 12 b.j. (celkom 24 bytov s nižším štandardom)
Roky	2009			
	2010			
	2011			
	2012			
	2013			
	2014			
	2015			
	2016			
	2017			
	2018			
2019				

Prameň: Mestský úrad

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

Nároky na finančné zabezpečenie technickej vybavenosti v jednotlivých lokalitách vyplývajú z počtov bytov a druhovosti domov.

V prípade projektu „Bytový dom 18 b.j. Kolárovo“ výstavbu technickej infraštruktúry financuje mesto Kolárovo vo výške 100%.

4. Návrh cieľov v obnove bytového fondu na jednotlivé roky

Ciele obce v oblasti obnovy existujúceho bytového fondu sa sústreďujú na priebežné riešenie vyskytujúcich sa technických porúch, hľadanie vhodných spôsobov úspor energie. Požiadavky na financovanie zatepl'ovania, ako aj požiadavky na financovanie obnovy budov na bývanie vysoko prekračujú zdrojové možnosti mestského rozpočtu.

5. Stratégia uskutočňovania cieľov, časový harmonogram postupových krokov

5.1. *Schválenie programu rozvoja bývania*

- zabezpečiť sa v priebehu decembra 2009

5.2. *Stanovenie každoročných cieľov vo výstavbe*

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

5.3. Časový postup prípravy pozemkov

- z plánovaných troch lokalít určených pre rozvoj bývania sú v súčasnosti kompletne pripravené dokumentácie týkajúce sa lokalitu „Lokalita 2“, kým ostatné dve lokality si vyžadujú ešte spracovanie istých projektových dokumentácií
- z vlastníckeho hľadiska zatiaľ nie je vysporiadaná lokalita „Lokalita 3“

5.4. Návrh zabezpečovania finančných zdrojov

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

5.5. Stanovenie termínov začiatku a dokončenia stavieb technickej infraštruktúry

- vid' tab. č. 38

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

- termíny vyplývajú všeobecne z harmonogramu výstavby bytov v meste Kolárovo (vid' tab. č. 38)

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

- strednodobom horizonte mesto Kolárovo neplánuje obnovy objektov bytových domov vo vlastníctve mesta

ZÁVER

Obyvateľstvo mesta Kolárovo patrí k mestám s nižším populačným potenciálom, zdrojom rastu môže byť hlavne prisťahovalectvo. V tomto procese budú podstatné motivačné faktory - dopyt na pracovnom trhu, mzdové podmienky, cena práce, ponuka na bytovom trhu a finančná náročnosť obstarania bytu v porovnaní s okolím. Dopyt po bývaní bude motivovaný predovšetkým vysokou mierou súčasného spolužitia cenzových domácností a chýbajúcimi veľkostnými kategóriami bytov v súčasnom bytovom fonde. Samostatnou kategóriou dopytu je bývanie pre finančne podpriemerné mladé rodiny a jednotlivcov, ubytovanie seniorov a špeciálne byty pre sociálne slabé obyvateľstvo.

Plochy rezervované pre bytovú výstavbu v Územnom pláne mesta Kolárovo do roku 2019 sú dostačujúce čo do rozlohy a štruktúry výstavby bytovými a rodinnými domami.

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

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

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

V prípade požadovania podpory na výstavbu a obnovu bytov z verejných prostriedkov, ktoré by boli novým predmetom programu rozvoja bývania na roky 2013 až 2018, bude potrebné urýchlene pripraviť projekty začínajúcich stavieb tak, aby bol dostatočný predstih na skompletizovanie dokladov a príloh požadovanej dokumentácie k žiadostiam o podporu z verejných zdrojov.

Zoznam použitej literatúry:

- Metodický pokyn MVRR SR č. 4/2006 o programe rozvoja bývania obce a samosprávneho kraja
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja Trnavského samosprávneho kraja
- Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania
- MVRR SR: Program rozvoja bývania (materiál schválený Vládou SR 13.9.2006)
- Konceptcia územného rozvoja Slovenska 2001
- Územný plán VÚC Trnavského samosprávneho kraja
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Kolárovo
- Dokumentácia pre územné rozhodnutie – Komplexná technická vybavenosť pre časť obytnej zóny Kolárovo - Juh, Mesto Kolárovo
- Projektová dokumentácia „Bytový dom 18 b.j. Kolárovo“
- Územný plán mesta Kolárovo (2005)
- Územný plán zóny – Kolárovo - Juh (2007)
- 582/2007 Z.z.- V Y H L Á Š K A Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 27. novembra 2007 o podrobnostiach o obsahu žiadosti, o technických podmienkach a o dĺžke času uskutočnenia stavby, na ktorú sa poskytuje štátna podpora
- Vládny program zatepľovania
- Zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 265/2009 Z.z. – ZÁKON z 19. júna 2009, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákon č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov
- Zákon 518/2008 – ZÁKON z 5. novembra 2008, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov
- Zákon 432/2007 - N A R I A D E N I E V L Á D Y Slovenskej republiky z 12. septembra 2007, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o druhoch a výškach poskytovaných podpôr na jednotlivé účely z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania
- Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 28. novembra 2007 č. V-1/2007, ktorým sa mení a dopĺňa výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania
- Štatistický úrad SR – Krajská správa Nitra (2009): Bulletin 2009/1Q, Bulletin 2009/2Q
- Štatistický úrad SR (2003): Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001
- Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny v Komárne (2009): Štatistická databáza o nezamestnanosti v okrese Komárno