



Mestský úrad
Michalovce

Program rozvoja bývania mesta Michalovce

December 2009

OBSAH

	Strana
ÚVOD	3
I. Analytická časť	4
A. ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA	4
A.1 Zhodnotenie stavu bytového fondu	4
A.2 Využívanie bytového fondu	9
B. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ A PROGNÓZA	10
B.1 Demografický vývoj za predchádzajúce obdobie	10
B.2 Demografická prognóza na nadchádzajúcich 15 rokov	13
C. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA	15
II. Programová časť	18
A. Rámcové ciele rozvoja bývania do roku 2025	18
B. Zhodnotenie možnosti územia pre rozvojové zámery	19
C. Ciele v obnove bytového fondu	20
D. Stratégia uskutočňovania cieľov, harmonogram postupových krokov	21

ÚVOD

Program rozvoja bývania obcí je konkrétnou podobou nástroja zabezpečovania a uplatňovania priameho vplyvu na rozvoj bývania v územnej jednotke, v ktorom by sa mali identifikovať potreby bývania, podmienky a možnosti zlepšovania vybavenosti územia bývaním, navrhnúť formy riešenia rozvoja bývania a programovo ich zabezpečovať v konkrétnom čase a konkrétnom priestore.

Program rozvoja bývania mesta Michalovce predstavuje východiskový dokument pre potreby samosprávy, ktorým sa naplňajú ustanovenia § 4 ods. 3 písm. i) zákona č. 453/2001 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

Program rozvoja bývania mesta Michalovce je zameraný na päťročné obdobie rokov 2010 až 2014 s dlhodobejším výhľadom riešenia problémov bývania v meste do roku 2025, ktorého cieľom je:

- analyzovať stav bývania v meste,
- vytvoriť podmienky pre zabezpečenie bývania rôznych skupín obyvateľov v byte, ktorý zodpovedá ich nárokom na kvalitu bývania a príjmovej situácii.

Dôležitým východiskom pre spracovanie programu rozvoja bývania je územnoplánovacia dokumentácia – Územný plán mesta schválený v roku 2008 a Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja, ako strednodobý plánovací dokument s platnosťou do konca roka 2015, výhľadovo do konca roka 2025.

I. Analytická časť

A. ANALÝZA SÚČASNEJ ÚROVNE BÝVANIA

A.1 Zhodnotenie stavu bytového fondu

Podľa posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov je v meste Michalovce evidovaných **12 537 trvale obývaných bytov**. Z toho je 2 811 (22,4%) bytov v rodinných domoch, 9 692 v bytových domoch (77,3%) a 34 (0,3%) v ostatných budovách. 11 377 (90,7%) trvale obývaných domov I. kategórie, 890 (7,1%) bytov II. kategórie, 60 bytov III. kategórie (0,5%) a 210 bytov IV. kategórie (1,7%).

Najviac trvale obývaných bytov je z obdobia rokov 1971 – 1980 a to 4 169. V období rokov 1991 - 2001 bolo postavených 948 (22,7%) trvale obývaných bytov.

Domový fond v meste je **13 315 bytov** z toho je **12 537 (93%) trvale obývaných**. **Neobývaných domov je 778**. Najväčšiu časť obývaných domov tvoria bytové domy 9 692 (77,3%), 2 811 (22,4%) rodinných domov a 34 (0,3%) ostatné budovy.

Bytový fond podľa počtu obytných miestností v Michalovciach

Tabuľka č. 1

Bytový fond podľa počtu obytných miestností v Michalovciach					
	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Spolu	%
1-izbové byty	14	1 080	0	1 094	8,7
2-izbové byty	186	2 335	8	2 529	20,2
3-izbové byty	633	5 173	20	5 826	46,5
4-izbové byty	574	998	1	1 573	12,5
5-a viac. byty	1 404	106	5	1 515	12,1
Spolu	2 811	9 692	34	12 537	100

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov – Štatistický úrad SR, MsÚ – odbor výstavby

Údaje k: 31.12.2007

Zo zastúpenia bytov v bytových a rodinných domoch vyplýva, že v Michalovciach bytový fond reprezentujú byty najmä v bytových domoch, čo dáva celkovej zástavbe vyslovene mestský charakter.

Pri analyzovaní fondu bývania mesta Michalovce zohrávajú dôležitú úlohu vlastnícke vzťahy k bytom.

Mesto Michalovce prostredníctvom Domsprávu s.r.o. Michalovce spravuje spolu 333 bytov, v ktorých zväčša bývajú sociálne odkázané rodiny. V meste sa nachádza aj bytový dom zvláštneho určenia – malometrážne byty. V jeho 118 bytoch bývajú dôchodcovia a dôchodcovia na plnom invalidnom dôchodku. Pre mladé rodiny mesto dalo do užívania 50 nájomných bytových jednotiek na ulici Konečnej.

Prehľad bytového fondu vo vlastníctve mesta Michalovce

Tabuľka č. 2

Prehľad bytového fondu vo vlastníctve mesta Michalovce							
Mestská časť	Počet bytových domov	Počet bytov					
		Celkom	Garsónky	1-izbové	2-izbové	3-izbové	4-izbové
MČ – Západ (Ul. Prof. Hlaváča, Staničná, Masarykova, Švermu)	2	42	1	11	29	1	-
MČ – Stráňany (Konečná, sídl. SNP, Nad Laborcom)	1	58	-	-	13	44	1
MČ – Juho – východ (Sídl. Východ, sídl. JUH Angi mlyn)	8	115	2	40	45	6	22
MČ – Stred (Obrancov mieru)	1	118	78	-	40	-	-
Spolu :	12	333	81	51	127	51	23

Zdroj: MsÚ Michalovce, Odbor hospodárenia s majetkom
Údaje k: 31.12.2008

OSBD spravuje na území mesta Michalovce 74 domov (5443 bytov). Vzhľadom na zmeny v legislatíve SR, ktorá umožnila previesť byty do osobného vlastníctva bývajúcich, túto možnosť k uvedenému termínu využilo 4 366 bývajúcich, čo predstavuje 80,21% z celkového počtu bytov spravovaných OSBD na území mesta Michalovce.

V Michalovciach mimo OSBD spravuje byty vlastníkov DOMSPRÁV s.r.o. byty, teplo a iné služby a 20 spoločností. Tieto správčovské organizácie sa vo svojej činnosti zameriavajú predovšetkým na udržiavanie a prípadne čiastočnú modernizáciu bytového fondu pre zlepšenie podmienok bývania. Všetky zdroje, ktoré sú potrebné na riešenie zlepšovania pohody bývania si vlastníci riešia cestou vlastných zdrojov.

Prehľad bytového fondu SBD Michalovce v meste Michalovce

Tabuľka č.3

Prehľad bytového fondu SBD Michalovce v meste Michalovce										
Počet bytových domov	Počet bytov									
	Celkom	Vlastníctvo		Priem. vek (roky)	Počet obytných miestností					
		SBD	FO		garsónka	1	2	3	4	5+6
90	5 695	1 052	4 643	28,55	138	489	1 170	3 359	487	52

Zdroj: SBD
Údaje: k 30.12.2006

Oblasť starostlivosti o bezdomovcov je v meste Michalovce priaznivejšia, keďže predpokladanú potrebu pokrývajú súčasné kapacity v jednom útulku a v poradenskom centre. To sú dobré východiskové predpoklady pre vytvorenie systému práce s bezdomovcami a ich postupným začlenením do bežného života. Veľmi potrebná je podpora pri získaní bývania a práce so všetkými, ktorí v meste v týchto oblastiach pracujú.

V meste úplne absentujú sociálne služby pre občanov po výkone trestu a pre občanov závislých na drogách. Ide spolu o viac ako 120 občanov, ktorí potrebujú sociálnu pomoc z uvedených dôvodov. Vzhľadom na nárast drogovej závislosti, syndrómu závislosti na alkohole a patologického hráčstva je potrebné riešiť zariadenie resocializačného strediska.

Predpokladané potreby sociálnych služieb v oblasti azylového bývania

Tabuľka č.4

Predpokladané potreby sociálnych služieb v oblasti azylového bývania	
Osoby vyžadujúce azylové ubytovanie	počet
bezdomovci	40
matky s deťmi	18
po výkone trestu	76
závislosť na drogách	48
syndróm závislosti na alkohole	1 173
patologické hráčstvo	27

Zdroj: MsÚ - odbor soc. vecí a komunitný plán soc. služieb Michalovce

Údaje k: 11/2009

Sociálne služby, teda špecializované činnosti na riešenie hmotnej alebo sociálnej núdze občanov a sociálne poradenstvo, mesto zabezpečuje v zariadení opatrovateľskej služby a v Domove dôchodcov ako aj prostredníctvom SČK (Slovenského červeného kríža) a v spolupráci a partnerstve s inými neziskovými organizáciami zriadenými Košickým samosprávnym krajom i charitatívnymi spolkami.

Zariadenia sociálnej starostlivosti v Michalovciach

Tabuľka č.5

Zariadenie	Zoznam a zameranie	Počet klientov				
		2005	2006	2007	2008	2009
Domovy dôchodcov a domovy sociálnych služieb pre dospelých a deti	Domov dôchodcov J. Hollého	170	170 Od 1.4. 171	171 Od 1.8. 174	174 Od 1.12 178	178
	Domov sociálnych služieb ANIMA - spolu	30	30	30	30	30
	- denný pobyt	18	18	18	18	18
	- týždenný pobyt	12	12	12	12	12
	Zariadenie opatrovateľskej služby	25	25	25	25	25
Pobytové zariadenia pre neprispôsobivých občanov v sociálnej núdzi	Azylový dom v správe ÚZSSČK	14	14	14	14	14
	Zariadenie podporovaného bývania OZ INTEGRA	8	8	8	16	20
	Charitný dom Prof. Hlaváča - areál psych. nemocnice.	18	18	18	29	29
	- Ul. SNP			Od 1.7. 36	36	36

Zdroj: MsÚ – odbor soc. vecí a komunitný plán soc. služieb Michalovce

Údaje k: 11/2009

Na území mesta sa nachádza Domov dôchodcov s kapacitou 170 miest, v ktorom sú poskytované komplexné sociálne a zdravotnícke služby. V súčasnej dobe je v poradovníku 82 čakateľov na umiestnenie do zariadenia.

V meste okrem zariadení sociálnych služieb, ktoré zabezpečujú bývanie pre starých, zdravotne postihnutých občanov, má mesto 118 malometrážnych bytov (MMB), ktoré len čiastočne riešia bývanie starých ľudí. I napriek tomu je tento stav nepostačujúci. V oblasti sociálneho bývania mesto má k dispozícii byty nižšieho štandardu v lokalite Angi mlyn a na ulici Staničnej.

Z kvalitatívnych charakteristík fondu bývania za najdôležitejšie sa považuje vekovosť, kategórie, veľkosti bytov podľa počtu miestností, obytnej plochy a materiálové riešenie bytov.

Bytový fond podľa veku budovy v Michalovciach

Tabuľka č. 6

Bytový fond podľa veku budovy v Michalovciach (počet bytov)					
Obdobie výstavby	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Spolu	%
do 1899	68	142	2	212	1,7
1900-1919	30	-	-	30	0,2
1920-1945	186	15	5	206	1,6
1946-1970	942	2 440	9	3 391	27,2
1971-1980	534	3 639	6	4 179	33,5
1981-1990	593	2 882	6	3481	27,9
1991-2001	358	584	6	948	7,9
Spolu	2 711	9 702	34	12 447	100

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov – Štatistický úrad SR
Údaje k: máju 2001

Veková štruktúra bytov vo fonde je dôležitá z hľadiska posúdenia potrieb reprodukcie, údržby a opráv bytov. Z tohto hľadiska je vekovosť vcelku priaznivá, nakoľko takmer zhuba 70 % bytov bolo postavených po roku 1970.

Bytový fond podľa kategorizácie bytov v Michalovciach (počet bytov)

Tabuľka č.7

Bytový fond podľa kategorizácie bytov v Michalovciach (počet bytov)					
Kategória	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Spolu	%
I. kategória	2 276	9 075	26	11 377	90,7
II. kategória	400	489	1	890	7,2
III. kategória	28	32	-	60	0,5
IV. kategória	107	96	7	210	1,7
Spolu	2 811	9 692	34	12 437	100

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov – Štatistický úrad SR
Údaje k: máju 2001

Z hľadiska štandardu bývania rozhodujúci podiel všetkých bytov – 90,7 % predstavujú byty I. kategórie.

Z hľadiska izbovosti podielovo najpočetnejšie sú zastúpené trojizbové byty – 46,7 %, ďalej sú to dvojizbové byty s podielom 20,2%, štvorizbové s podielom 12,4 % a päť a viac izbové s podielom 11,8 %. Najmenší podiel majú jednoizbové byty 8,9 %.

Z pohľadu materiálového riešenia obvodových a nosných múrov bytového fondu posudzovaného ako celok prevládali panelové bytové domy u rodinných domov v rozhodujúcej miere boli zastúpené tehlové domy.

Domy, byty a ukazovatele bývania

Tabuľka č. 8

Domy, byty a ukazovatele bývania				
Počet	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond spolu
Domov spolu	3 075	607	36	3 718
<u>Trvale obývaných domov</u>	2 751	607	30	3 388
v %	81,2	17,9	0,9	100
v tom vlastníctvo :				
Štátu	3	1	11	15
Bytového družstva	0	90	0	90
Obce	1	12	2	15
Fyzickej osoby	2 708	55	2	2 765
Právnickej osoby	4	11	5	20
Ostatných	35	372	10	417
S 1-2 nadzem. podlaž. a nezistené	2 633	48	24	2 705
S 3-4 nadzemnými podlažiami	18	122	5	145
S 5+ nadzemnými podlažiami	0	437	1	438
Ubytovacích zariadení bez bytu	0	0	7	7
<u>Neobývaných domov</u>	324	0	6	330
z toho určených na rekreáciu :	6	0	0	6
priemerný vek domu	31	27	29	30
Bytov spolu	3 155	10 119	41	13 315
v tom : <u>trvalé obývané</u>	2 811	9 692	34	12 537
v %	22,4	77,3	0,3	100
z toho družstevné	1	0	4 323	4 324
byty vo vlast. občana v bytovom dome	0	3 409	0	3 409
<u>neobývané</u>	344	491	7	842
- neobývané z dôvodu zmeny užívateľa	30	60	0	90
- neobývané určené na rekreáciu	6	4	0	10
- neobývané, uvoľnené na prestavbu	34	13	1	48
- neobývané, nespôsobilé na bývanie	53	2	0	55
- neobývané po kolaudácii	9	8	0	17
- neobývané v pozostalost. alebo súdnom konaní	33	18	0	51
- neobývané z iných dôvodov	166	360	6	532

nezistené	13	26	0	39
Trvalé obývané byty :				
Materiál nosných múrov :				
- kameň , tehly	2 616	1 339	28	3 983
- drevo	1	0	0	1
- nepálené tehly	20	0	0	20
- ostatné a nezistené	74	8 353	6	8 433
Veľkosť bytu :				
- 1 obytná miestnosť	14	1080	0	1 094
- 2 izby	179	2 335	8	2 522
- 3 izby	611	5 173	20	5 804
- 4 izby	547	998	1	1 546
- 5+ izieb	1 360	106	5	1 471
Bývajúcich osôb	9 294	30 121	111	39 526
Počet CD	3 724	10 794	66	14 584
Počet HD	3 370	10 394	51	13 815
Obytné miestnosti	12 132	25 867	123	38 122
Počet osôb na 1:				
- byt	3,43	3,11	3,26	3,18
- obytné miestnosti	0,77	1,16	0,9	1,04
- CD	2,5	2,79	1,68	2,71
- HD	2,76	2,9	2,18	2,86
Obytná plocha bytu v m ²	233 019	441 105	2 242	676 366
Celková plocha bytu v m ²	341 526	601 421	3 493	946 440
Priemerný počet:				
- m ² obytnej plochy na 1 byt	86	45,5	65,9	54,5
- m ² celkovej plochy na 1 byt	126	62,1	102,7	76,1
- m ² obytnej plochy na 1 osobu	25,1	14,6	20,2	17,1
- obytných miestností na 1 byt	4,48	2,67	3,62	3,07

Zdroj : Sčítanie obyvateľov, domov a bytov – Štatistický úrad SR, MsÚ Odbor výstavby
Údaje k : 31.12.2007

A.2 Využívanie bytového fondu

Pri analýze stavu využívania bytového fondu je potrebné zvláštnu pozornosť venovať otázkam trvalého obývania domov a bytov. Zistilo sa totiž sčítaním, že v meste sa nachádza celkovo 842 neobývaných bytov, čo predstavuje 6,32 % z celkového bytového fondu. Tento podiel je podstatne nižší oproti podielu, ktorý sa dosahuje za Slovensko takmer 12 %).

Pri podrobnejšej analýze možno konštatovať, že väčším podielom 58,3 % ide o byty v bytových domoch (491 bytov), v rodinných domoch je tento podiel 40,9 % (344 bytov) a len malá časť 0,8 % (7 bytov) v ostatných domoch – polyfunkčné domy a domy iného určenia.

Z pohľadu dôvodov, prečo nie sú byty trvalo obývané najväčší podiel v meste Michalovce má „iný dôvod“ (vycestovanie ekonomicky činného obyvateľstva a mladých ľudí mimo územia regiónu Zemplína a štátu) a to až 63,2 %.

Obývanosť trvale obývaných bytov

Tabuľka č. 9

Obývanosť trvale obývaných bytov						
Počet osôb v byte	Trvalé obývané byty podľa veľkosti					
	1 obytná miestnosť	2 izby	3 izby	4 izby	5 + izieb	Spolu
1	732	745	577	124	84	2 626
2	188	643	940	242	204	2 217
3	84	472	1 248	285	308	2 397
4	54	446	2 139	510	402	3 551
5	16	119	642	259	251	1 287
6	9	30	151	71	126	387
7+	11	67	107	55	96	336
Spolu	1 094	2 522	5 804	1 546	1 471	12 437
%	8,8	20,3	46,7	12,4	11,8	100

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov – Štatistický úrad SR
Údaje k máju 2001

Najväčší podiel na trvale obývaných bytoch majú 3-izbové byty (46,7%), potom 2-izbové byty (20,3%), 4-izbové byty (12,4%), 5+ izbové byty (11,8%) a 1 – izbové byty (8,8%).

B. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ A PROGNÓZA

B.1 Demografický vývoj za predchádzajúce obdobie

V roku 2006 bol v meste Michalovce zaznamenaný vyšší percentuálny podiel obyvateľstva v produktívnom veku v porovnaní s okresom, krajom i oproti úrovni Slovenskej republiky.

Index starnutia v rokoch 2004 až 2006 mal stúpajúci trend (k termínu 31.12.2006 bol uvádzaný počet obyvateľov v poproduktívnom veku 5 521 pri celkovom počte obyvateľov 40 476 a počte obyvateľov v predproduktívnom veku 7 553).

Veková štruktúra obyvateľstva mesta Michalovce v porovnaní s okresom Michalovce, Košickým krajom, SR v roku 2006

Tabuľka č. 10

Veková štruktúra obyvateľstva mesta Michalovce v porovnaní s okresom Michalovce, Košickým krajom, SR - rok 2006 v %				
Vek	mesto Michalovce	okres Michalovce	Košický kraj	Slovenská republika
Predproduktívny	18,66	18,32	18,06	16,14
Produktívny	67,70	63,37	63,48	64,15
Poproduktívny	13,64	18,31	18,46	19,70
Počet obyvateľov	40 476	109 626	773 086	5 393 637

Zdroj : KSSÚ Košice, k 31.12.2006

Veková štruktúra obyvateľstva v meste Michalovce

Tabuľka č. 11

Veková štruktúra obyvateľstva v rokoch 2004 – 2006 v meste Michalovce						
Vek	rok 2004		rok 2005		rok 2006	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Predproduktívny (0 – 14)	7 695	18,96	7 489	18,44	7 553	18,66
Produktívny (15 – 6)	27 565	67,92	27 692	68,20	27 402	67,70
Poproduktívny (> 60)	5 327	13,12	5 426	13,36	5 521	13,64
Počet obyvateľov	40 587	100	40 607	100	40 476	100
Index starnutia	69,3		71,25		76,79	

Zdroj: KSSÚ Košice, k 31.12. roka

Z uvedeného je vidieť, že veková štruktúra obyvateľstva mesta sa postupne mení v prospech starších vekových kategórií. Zmenšovanie podielu mladšej populácie a zvyšovanie podielu starších vekových skupín obyvateľstva (zhoršenie vekovej štruktúry obyvateľstva) môže mať za následok pokles reprodukčných schopností populácie.

Mesto Michalovce zaznamenalo najväčšiu dynamiku rastu obyvateľstva v období rokov 1970 - 1991, kedy medziročný prírastok predstavoval cez 900 obyvateľov.

V roku 1996 mesto Michalovce dosiahlo počet trvale bývajúcich obyvateľov celkom 41 183 a týmto rokom začal počet obyvateľov klesať.

Počet a pohyb obyvateľov mesta Michalovce

Tabuľka č. 12

Počet a pohyb obyvateľov mesta Michalovce v rokoch 2006 – 2008			
Počet obyvateľov	rok 2006	rok 2007	rok 2008
Celkom: z toho	40 476	40 255	40 006
Muži	19 341	19 323	19 225
Ženy	21 135	20 932	20 525
Narodení: z toho	320	321	370
Zomretí spolu	281	285	282
Prirodzený prírastok (-úbytok)	39	36	88
Priťahovaní	529	446	460

Vyst'ahovaní	714	727	804
Prírastok (-úbytok) celkom – migračné saldo	- 185	- 281	- 344
Celkom prírastok (- úbytok)	- 146	- 245	- 256

Zdroj: KŠŠÚ Košice, k 31.12. roka

V roku 2008 mesto Michalovce dosiahlo celkový počet obyvateľov 40 006, z čoho ženy predstavujú 20 525 - 51,3 %. Migračné saldo v sledovanom období rokov má záporné hodnoty. V roku 2008 sa do mesta prisťahovalo 460 obyvateľov, zároveň sa vyst'ahovalo 804, celkom oproti roku 2007 došlo k zníženiu počtu obyvateľov o 249.

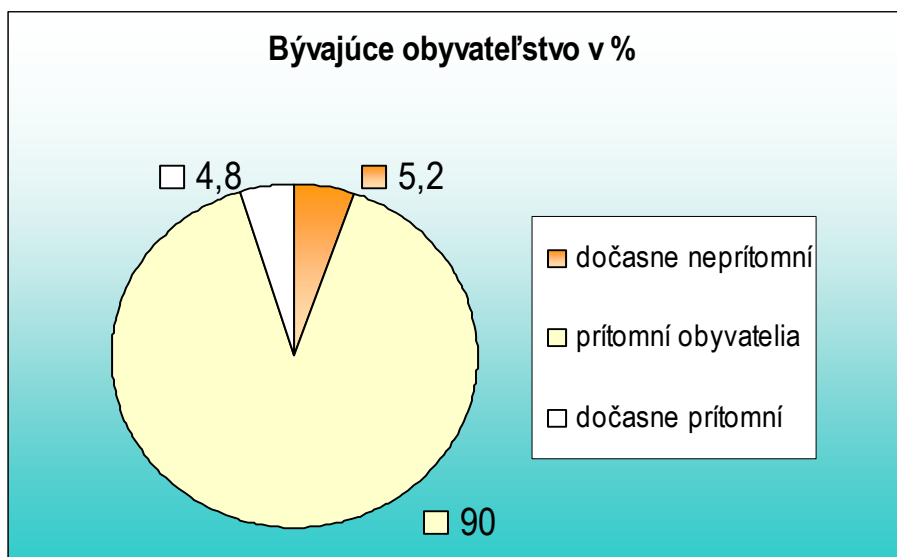
Obyvateľstvo podľa druhu pobytu a pohlavia

Tabuľka č. 13

Obyvateľstvo podľa druhu pobytu a pohlavia					
Pohlavie	Bývajúce obyvateľstvo	Dočasne neprítomné obyvateľstvo	Bývajúce prítomné obyvateľstvo	Dočasne prítomné obyvateľstvo	Prítomné obyvateľstvo
Muži	19 304	2 128	17 176	930	18 106
Ženy	20 644	1 881	18 763	992	19 755
Spolu	39 948	4 009	35 939	1 922	37 861

Zdroj : Sčítanie obyvateľov, domov a bytov – Štatistický úrad SR
Údaje k : máju 2001

Graf č. 4 k tabuľke č. 12



Dosiahnutým indexom vitality (pomer predproduktívnej a poproduktívnej zložky obyvateľstva) 158 bodov v roku 2001 sa dostalo mesto Michalovce do kategórie obcí so stabilizovanou rastúcou populáciou. V tom istom roku okres Michalovce ako celok dosiahol index vitality 134 čo znamená, že veková štruktúra obyvateľstva mesta je priaznivejšia ako veková štruktúra obyvateľstva okresu. V roku 2004 sa dostalo mesto indexom vitality 122 do kategórie stabilizovanej populácie.

Počet trvale bývajúcich obyvateľov k 31.12. 2004

Tabuľka č. 14

Územie	Počet obyvateľov	Podiel v %
Okres Michalovce-	109 696	100,00
Mesto Michalovce	40 255	36,70

Zdroj: ŠÚ SR

Údaje k: 31.12.2007

B.2 Demografická prognóza na nadchádzajúcich 15 rokov

V zmysle Prognózy obyvateľstva SR do roku 2025 (Výskumné demografické centrum INFOSTAT Bratislava2006) možno očakávať nasledovný demografický vývoj mesta:

Návrh pre mesto Michalovce:

2005 - 2015 prírastok.....	616 obyvateľov
2016 - 2025 prírastok.....	77 obyvateľov
2005 - 2025 prírastok spolu (1,74 %).....	693 obyvateľov

Počíta sa s pokračujúcim procesom koncentrácie obyvateľov v meste.

Pre porovnanie uvádzame prognózu demografického vývoja za okres Michalovce a za Košický kraj.

Okres Michalovce:

2005 - 2015 prírastok.....	1540 obyvateľov
2016 - 2025 prírastok.....	210 obyvateľov
2005 - 2025 prírastok spolu (1,6 %).....	1750 obyvateľov

Košický kraj (NUTS 2):

2005 - 2015 prírastok.....	18368 obyvateľov
2016 - 2025 prírastok.....	5387 obyvateľov
2005 - 2025 prírastok spolu.....	23755 obyvateľov

Na základe uvedeného sa predpokladá celkový prírastok obyvateľstva do roku 2025 v počte 1750 obyvateľov. V uvedenom počte je započítaná rezerva pre prípadný nepredvídaný trend demografického pohybu.

Nárast počtu obyvateľov do roku 2025 podľa sčítacích obvodov

Tabuľka č. 15

Číslo SO	Názov SO	Rok 2001			Rok 2025		
		Počet bytov	Počet obyv.	Osôb/byt	Počet bytov	Počet obyv.	Osôb/byt
1	Michalovce – stred	1343	3636	2,7	1293	3101	2,4
2	Mesto – východ – Pri Laborci	467	1645	3,5	475	1377	2,9
3	Sídlisko – východ	2478	9865	3,6	2745	8235	3,0
4	Mesto – juh	843	983	2,7	333	832	2,5
5	Nemocničný areál	0	0	0	0	0	0
6	Sídlisko – juh	2609	7263	2,8	2607	6517	2,5
7	Sídlisko – západ	1115	3409	3,1	1110	3108	2,8
8	Mesto – sever	399	1325	3,3	392	1176	3,0
9	Štvrť pod Hrádkom	350	1031	2,9	350	945	2,7
10	Tehelné pole	148	567	3,8	302	1027	3,4
11	Hrádok	5	17	3,4	25	85	3,4
12	Katanská	2	8	4	44	154	3,5
13	Pri štadióne	13	20	1,5	13	45	3,4
14	Športový areál	0	0	0	0	0	0
15	Pivovar	0	0	0	0	0	0
16	Stráňany II	1018	3130	3,1	1274	3616	2,9
17	Stráňany I	602	2248	3,7	720	2376	3,3
18	Biela hora	1	11	11	1	4	3,5
19	Sredný zámer – Na grúne – Lúky	1	2	2	103	309	3,0
20	Nová nemocnica	0	0	0	0	0	0
21	Sztárayov mlyn	91	853	9,37	127	762	6,0
22	Pri kanáli	2	3	1,5	0	0	0
23	Široké I – Priemyselný obvod	0	0	0	90	540	6,0
24	Široké II	0	0	0	0	0	0
25	Priemyselný obvod	23	75	3,3	33	109	3,3
26	Gáborka	0	0	0	0	0	0
27	Za Serelmešom	4	10	2,5	0	0	0
28	Za dráhou	0	0	0	190	646	3,4
29	Dlhé nivy	0	0	0	0	0	0
30	Žabany	12	58	4,8	0	0	0
31	Pri športovom areáli	0	0	0	0	0	0
32	Pri sídlisku SNP – Kút	0	0	0	382	1260	3,3
33	Sídlisko SNP – Kút	537	1615	3	627	2006	3,2
34	Milovaná	0	0	0	0	0	0
35	Močarany	170	590	3,5	279	920	3,3
36	Pažiť – Brehová - Ortáše	0	0	0	0	0	0
37	Topoľany	201	765	3,8	263	868	3,3
38	Horné diely	0	0	0	0	0	0
39	Margovky – Vrbinky – Dielnice	0	0	0	0	0	0
40	Vrbovec	182	633	3,5	334	1102	3,3
41	Pri Laborci	39	152	4,1	69	227	3,3
42	Betlenovce	4	8	2	0	0	0
43	Meďov	8	16	2	0	0	0
	Spolu	12437	39948	3,2	14181	41349	2,9

Zdroj: UPN mesta rok 2008

C. EKONOMICKÉ PODMIENKY ROZVOJA BÝVANIA

V súčasnom období sa nevedie na Mestskom úrade v Michalovciach celková štatistika zamestnanosti. Podklady pre zistenie stavu zamestnanosti boli čerpané z údajov Obvodného úradu v Michalovciach, odboru živnostenského podnikania, Úradu práce, rodiny a sociálnych vecí v Michalovciach, Sociálnej poisťovne - pobočka Michalovce, Štatistického úradu, Pôdohospodárskej platobnej agentúry - pracovisko Michalovce a vlastných zistení na základe oslovenia jednotlivých subjektov.

Zamestnanosť vychádza z údajov, zistených v Sociálnej poisťovni, pobočka Michalovce, ku koncu mesiaca október 2009.

Z hľadiska zamestnanosti sú najväčšími zamestnávateľmi v meste Michalovce Yazaki Wiring - 2 428 zamestnancov, ZEKON, a.s. – 221 zamestnancov, BSH DRIVERS and PUMPS – 858 zamestnancov, Syrárň BELL Slovensko a.s. – 400 zamestnancov, SAD – 428 zamestnancov, Mäso Zemplín a.s. – 111 zamestnancov, COOP Jednota – 236 zamestnancov, Agrocentra a.s. – 54 zamestnancov, Agrospol s.r.o. – 37 zamestnancov.

Avšak nie všetci zamestnanci týchto podnikov sú obyvateľmi mesta Michalovce, do zamestnania sa dochádza aj z okolitej spádovej oblasti (ich počet sa nesleduje).

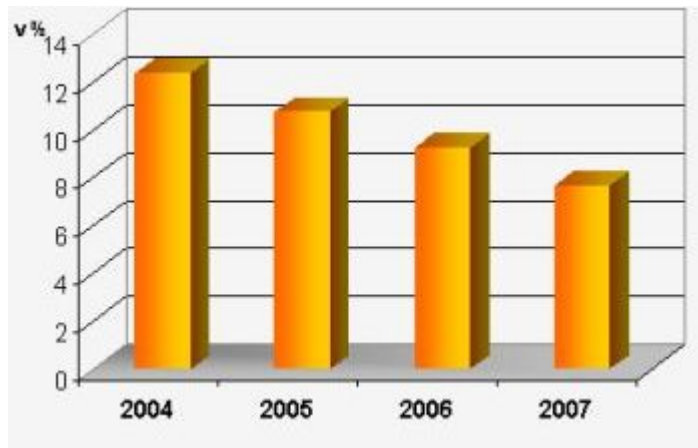
Nezamestnanosť v meste a jej vývoj

Podľa údajov ÚPSVaR bolo v meste Michalovce k 31.12.2007 evidovaných 2 064 nezamestnaných, z toho 1 052 žien, miera nezamestnanosti dosiahla 7,68 %.

Tabuľka č.16

Vývoj nezamestnanosti v Michalovciach v rokoch 2004 – 2007				
Nezamestnaní	2004	2005	2006	2007
Muži	1 702	1 416	1 243	1 012
Ženy	1 767	1 493	1 247	1 052
Spolu nezamestnaných	3 469	2 909	2 490	2 064
Miera evidovanej nezamestnanosti (%)	12,35	10,73	9,23	7,68

(Zdroj ÚPRaSV 2007)



Graf k tab. č. 16

Tabuľka č. 17

Nezamestnaní	2004	2005	2006	2007
Počet voľných pracovných miest	73	112	125	285
Počet evidovaných nezamestnaných na 1 voľné pracovné miesto	47,52	25,97	19,92	7,24
Priemerná dĺžka nezamestnanosti v mesiacoch	25,30	31,71	27,28	27,10

(Zdroj ÚPRaSV 2007)

Štruktúra nezamestnaných podľa stupňa dosiahnutého vzdelania

Tabuľka č. 18

Vzdelanie	rok 2004	rok 2005	rok 2006	rok 2007
0 – Bez vzdelania	104	111	158	134
1 – Základné vzdelanie	626	553	475	409
2 – SOU vyučený	1 208	931	748	605
3 – SOU bez maturity	6	1	2	2
4 – SOU s maturitou	321	286	236	182
5 – Gymnázium	175	153	115	91
6 – SOŠ	818	671	576	484
7 – Vyššie stredné vzdelanie	34	31	25	25
8 – VŠ	177	171	153	131
9 – Vedecká výchova	0	1	2	1
Počet evidovaných nezamestnaných celkom	3 469	2 909	2 490	2 064

(Zdroj ÚPRaSV 2007)

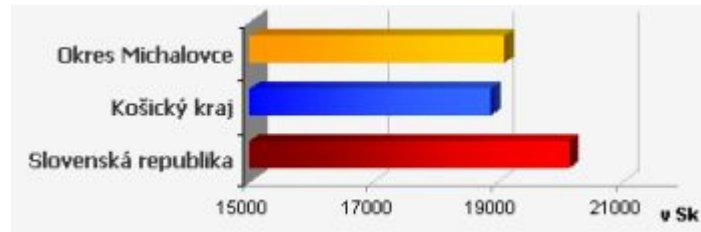
Priemerná mesačná mzda fyzickej osoby v roku 2007

Tabuľka č. 19

Slovenská republika	Košický kraj	Okres Michalovce
20 146	18 882	19 094

(Zdroj ŠÚ 2007)

Graf k tab. č. 19



Možnosť pracovného uplatnenia sa obyvateľov mesta má významný vplyv aj na rozvoj bývania nakoľko sa od toho odvíja schopnosť obyvateľov mesta si riešiť obstaranie bývania.

II. Programová časť

A. Rámcové ciele rozvoja bývania do roku 2025

Program rozvoja bývania je strategický a koncepčný dokument strednodobého charakteru vypracovaný na roky 2010 až 2025.

Mesto chce pomôcť rodinám ponukou bývania budovaním nájomných bytov, určených ako štartovacie byty a byty určené pre sociálne slabšie cieľové skupiny (domácnosti s nižším príjmom, seniori, atď).

Cieľom Programu rozvoja bývania mesta Michalovce je dosiahnuť rámcové ciele, ktoré by určili prostriedky a nástroje smerovania bytovej politiky mesta na obdobie nasledujúcich zhruba 15 rokov.

Spracovanie programu vychádza zo stratégie miestnej samosprávy v oblasti rozvoja bývania, ktorá sa zakladá na hľadaní a vytváraní podmienok, ktoré podporujú:

- obstaranie, výstavbu nových bytov pre obyvateľov mesta, osobitne pre mladé rodiny, osamostatňujúce sa domácnosti a pre seniorov,
- rozvoj bývania v nových perspektívnych lokalitách v katastri mesta určených ÚP mesta.

V situácii, keď mesto nemôže, vo väčšej miere, priamo ovplyvňovať výstavbu bytov využívaných priamo ich vlastníckmi zvláštnu pozornosť si zasluhuje oblasť podpory rozvoja nájomného bývania, predovšetkým výstavby mestských nájomných bytov. Výstavba mestských nájomných bytov je preto zahrnutá medzi priority Programu sociálneho a hospodárskeho rozvoja s platnosťou do konca roka 2015 a výhľadovo do konca roka 2020. Mesto má záujem priebežne realizovať opatrenia na výstavbu nájomných bytov. Taktiež môže podporovať súkromný sektor pri výstavbe bytov do osobného vlastníctva tak, že pripraví pozemky a ich odpredaj bude realizovať za primeranú cenu.

Je potrebné, aby v súlade s ÚP bola zabezpečená príprava územia a výstavby, a v rámci toho zabezpečiť resp. spolupracovať pri zabezpečovaní takých úloh, ako sú:

- príprava projektov infraštruktúry,
- príprava projektov vyvolaných investícií,
- príprava projektovej dokumentácie pre obstaranie mestských nájomných bytov a to novou výstavbou, prestavbou, nadstavbou a pod.

Východiskom v príprave lokalít pre bytovú výstavbu je platná územnoplánovacia dokumentácia, ktorá je legislatívnym nástrojom pre posúdenie všetkých činností v území mesta. Zároveň určuje regulatívy pre priestorové a funkčné využitie územia, určuje podmienky pre využitie územia.

B. Zhodnotenie možnosti územia pre rozvojové zámery

Mesto Michalovce leží v strede Zemplína. Je administratívnym sídlom okresu a centrom juhovýchodného regiónu Slovenska. Jeho význam v rámci Slovenska umocňuje poloha vo východo – západnom smere. Mesto, ako sídelné centrum regionálneho a nadregionálneho významu a okresné mesto.

Je administratívnym centrom Michalovského okresu. Poloha mesta vytvára optimálne podmienky pre jeho komunikačné napojenie na dopravné ťahy medzinárodného významu.

Mesto Michalovce je jedným z dôležitých politických a ekonomických uzlov Zemplína, centrum priemyslu a vzdelanosti.

Obytná funkcia na území mesta Michalovce vytvára niekoľko špecifických druhov zástavby, ktoré sa od seba odlišujú charakteristikou terénneho reliéfu, hustotou zástavby, výškou objektov a architektúrou, ktorá odráža dobu ich vzniku.

Pri návrhu potreby bytového fondu na území mesta a jeho oddelených časti sa vychádzalo zo zásady stanovenej v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii ÚPN VÚC Košický kraj, dosiahnuť v roku 2025 priemernú obývanosť bytového fondu 2,6 obyvateľa/1 byt. Nakoľko má mesto Michalovce objektívne predpoklady pozitívneho demografického vývoja bola pri návrhu potreby bytového fondu požitá priemerná obývanosť 2,9 obyvateľov /1 byt.

Navrhované rozdelenie mesta na urbanistické sektory umožňuje charakterizovať odlišnosti vo vývoji a tvorbe bytového fondu na jeho území.

Podľa Územného plánu mesta sú z hľadiska funkčného využitia územia prípustné:

- obytné budovy do výšky 4. nadzemné podlažia.
- obytné budovy o výške 5 a viac nadzemných podlaží.
- rodinné domy, vily a bytové domy s maximálnym počtom 6 b .j.

Urbanistická štúdia navrhla rozvoj bývania v meste, tak aby bol dosiahnutý celkový cieľ zvýšenia kvality bývania na základe týchto ukazovateľov:

- vyrovnáť priemerný počet bytov na 1 000 obyvateľov v roku 2025 minimálne na súčasnú úroveň slovenského priemeru 350 b. j. / 1000 obyv., t. z. zvýšiť v roku 2025 počet bytov na 14 187 b. j. pri predpokladanom zvýšení počtu obyvateľov na 40 535,
- riešiť štruktúru foriem bývania tak, aby v roku 2025 počet bytov v rodinných domoch tvoril min. 60 – 65 %,.

V UŠ sa uvažuje s prírastok bytov v počte 1 744 po odpočítaní predpokladaného úbytku bytov(dožitie z titulu veku, zmena funkcie, zvýšenie štandardu a pod.) tak aby sa v roku 2025 dosiahol počet 14 181 bytov .

Pri navrhovanom počte 41349 obyvateľov sa dosiahne ukazovateľ 343 byt/1000 obyv. (v roku 2001to bolo - 311 byt/1000 obyv.). Štruktúra navrhovaného prírastku bytov je nasledovná:

- bytové domy 745 bytov (42,7 %)
- rodinné domy 999 bytov (57,3 %).

Dosiahnutá obložnosť (trvale bývajúcich osôb na 1 trvale obývaný byt) v navrhovanom období (rok 2025) je 2,9 obyv./ byt.

Prírastok počtu obyvateľov a bytov podľa lokalít pre výstavbu

Tabuľka č. 12

Lokalita	Prírastok bytov			Prírast. obyv.	Príslušnosť k SO č.
	Byt. domy	Rod. domy	Spolu		
Topoľany	0	251	251	749	28,37
Tehelné pole	0	171	171	528	11,1
Katanská	0	42	42	146	12
Sídlisko SNP	385	113	498	1770	17,32,33
Stráňany	234	128	362	990	2,16,19
Vrbovec	0	182	182	684	40,41
Stárayov mlyn	126	0	126	449	21,23
Močarany	0	112	112	330	35
Spolu	745	999	1744	5157	

Zdroj: ÚPN mesta rok 2008

Z hľadiska výstavby bytov je pomerne dôležitá identifikácia vlastníctva pozemkov v rámci jednotlivých rozvojových plôch.

Súčasný vývoj na trhu s nehnuteľnosťami naznačuje väčšinové smerovanie výstavby bytov predovšetkým v rodinných domoch aj keď predpoklady pre výstavbu bytov v bytových alebo rodinných domoch sú pomerne vyvážené.

Určitý podiel výstavby bytov môže byť financovaný verejným sektorom. Zvláštna pozornosť by sa mala venovať výstavbe mestských nájomných bytov alebo iných foriem nízko nákladového bývania.

C. Ciele v obnove bytového fondu

Prevažujúci podiel trvalo obývaných bytov v meste Michalovce sa nachádza v bytových domoch, ktorých rozhodujúcimi vlastníkmi sú občania. Nájomný bytový fond mesta Michalovce sa nachádza rozptýlený v domoch s kombinovaným vlastníctvom

Na území mesta mimo OSBD spravuje byty vlastníkov DOMSPRÁV s.r.o. byty, teplo a iné služby a 20 spoločenstiev. Tieto správcovské organizácie sa vo svojej činnosti zameriavajú predovšetkým na udržiavanie a modernizáciu bytového fondu pre zlepšenie podmienok bývania. Všetky zdroje, ktoré sú potrebné na riešenie zlepšovania pohody bývania si vlastníci riešia cestou vlastných zdrojov. Je na vlastníkoch bytov, aby si ich zabezpečovali čo najefektívnejšie. Mesto do tohto procesu nemôže vstupovať priamo, môže však byť nápomocné pri získavaní verejných prostriedkov v rámci napr. odstraňovania systémových porúch a zateplovania bytových domov.

Mesto Michalovce prostredníctvom DOMSPRÁV s.r.o. byty, teplo a iné služby spravuje spolu 333 bytov, v ktorých zväčša bývajú sociálne odkázané rodiny. V meste sa nachádza aj bytový dom zvláštného určenia – malometrážne byty.

V roku 2010 ukončí mesto a odovzdá do užívania 48 nájomných bytových jednotiek na ulici Masarykovej určené ako štartovacie byty pre mladé rodiny a byty pre seniorov.

Odovzdá do užívania 40 nájomných bytov nižšieho štandardu, ktoré sú určené pre rómskych obyvateľov mesta.

V roku 2010 mesto plánuje nadstavbu malometrážnych bytov na Ul. Obrancov mieru čím sa vytvorí 30 b. j. a taktiež zateplenie a stavebné úpravy existujúcich malometrážnych bytov.

V rámci komunitného plánu sociálnych služieb v meste na roky 2008 – 2012 mesto plánuje:

- zriadenie chráneného bývania / Útulok pre matky s deťmi /
- zriadenie krízového centra
- dostavba Domova dôchodcov
- úprava bývalej MŠ na ul. Borovicovej na Zariadenie opatrovateľskej služby
- výstavba ďalších nájomných bytov
- zriadenie resocializačného strediska.

Podobne aj pre oblasť výstavby nových bytov, v zmysle zámerov mesta, by malo byť mesto nápomocné pri zabezpečovaní obnovy trvalo obývaných bytových domoch.

V súčasnosti najdôležitejším nástrojom obnovy prevažujúcich bytov v bytových domoch môžu byť dotácie, ktoré sa môžu využívať na špecifickú obnovu bytov v zmysle Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v zmysle neskorších predpisov a podpora z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania.

D. Stratégia uskutočňovania cieľov, harmonogram postupových krokov

Podrobnejší obsah stratégie uskutočňovania cieľov a harmonogram postupových krokov v súlade s obsahom, ktorý je daný prílohou metodického pokynu MVaRR SR č. 4/2006 by mal byť nasledovný:

1. *Schválenie programu rozvoja bývania Mestským zastupiteľstvom – zabezpečiť v priebehu 01/2010.*
2. *Stanovenie každoročných cieľov vo výstavbe a obnove bytov – postupné upresňovanie v každom roku sa bude uskutočňovať v zmysle napĺňania vytýčených cieľov na obdobie rokov na obdobie do roku 2015, resp. 2025*
3. *Príprava pozemkov pre novú výstavbu – pozemky na výstavbu bytov v rodinných a bytových domov sú zadefinované v územnoplánovacej dokumentácii mesta*
4. *Zabezpečenie projektovej dokumentácie pre výstavbu bytov za ktoré zodpovedá mesto – pre výstavbu mestských nájomných bytov mesto zabezpečí v dostatočnom predstihu príslušnú projektovú dokumentáciu.*

5. *Rozhodnutia a zámery na zabezpečenie finančných zdrojov* – štátne dotácie na výstavbu nájomných bytov, technickú infraštruktúru, podpora z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania, vlastné zdroje
6. *Stanovenie termínov začínania a dokončenia stavieb technickej infraštruktúry* – termíny vyplývajú z programu rozvoja mesta na jednotlivé roky
7. *Stanovenie termínov začínania a dokončenia bytových stavieb* – termíny vyplývajú z programu rozvoja mesta na jednotlivé roky

Michalovce, 12/2009

Viliam Z á h o r č á k
primátor mesta