



# Program rozvoja bývania

obce Margecany na roky 2016 – 2020  
s výhľadom do roku 2025

Ing. Igor Petrik  
starosta obce  
Január 2016

# Obsah

## ÚVOD

Geografická charakteristika

### I. ANALYTICKÁ ČASŤ

#### A. Analýza súčasnej úrovne bývania

1. Zhodnotenie stavu bytového fondu
  - 1.1. Kvantitatívne a kvalitatívne údaje o bytovom fonde
    - 1.1.1 v bytových domoch
    - 1.1.2 v rodinných domoch
  - 1.2. Kvalitatívna stránka bytového fondu
    - 1.2.1 veková skladba
    - 1.2.2 technické vybavenie bytov
2. Zhodnotenie využívania bytového fondu
  - 2.1. Počty trvalo obývaných bytov a priemerná obývanosť
  - 2.2. Počty trvalo neobývaných bytov a dôvody ich neobývania
  - 2.3. Porovnanie izbovitosti bytov s počtom osôb užívajúcich byt
  - 2.4. Porovnanie počtu bytov s počtom domácností a zbilancovanie prebytku resp. nedostatku bytov

#### B. Demografický vývoj a prognóza

1. Demografický vývoj za obdobie 1950-2015
  - 1.1. Počet obyvateľov, veková štruktúra, migrácia, sobášnosť, rozvodovosť
  - 1.2. Predpokladaný vývoj obyvateľstva
2. Demografická prognóza na nadchádzajúcich 5 a 10 rokov
  - 2.1. predpokladaný vývoj obyvateľstva, migrácie a počtu domácností, ktorých členovia majú trvalý pobyt v obci

#### C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania

1. Príjmová situácia obyvateľstva, počet nezamestnaných v sídle
2. Predpoklady vývoja pracovných príležitostí v sídle, predpoklady vývoja zamestnanosti a príjmov obyvateľstva
3. Zhodnotenie možnosti a finančnej účasti obyvateľstva pri obstarávaní bývania
4. Možnosti financovania obecného nájomného sektoru a obnovy nájomných bytov
5. Štátne dotácie

#### D. Bilancovanie potrieb bývania

1. Vyčíslenie súčasného nedostatku bytov v porovnaní s počtom domácností
2. Vyčíslenie potreby bytov v 5 resp. 10 ročnom výhľade. Rozčlenenie vyčíslenej potreby bytov podľa veľkosti bytov, vlastníckej formy a druhu bývania
3. Reálne zbilancovanie očakávanej obnovy bytového fondu v 5 ročnom a 10 ročnom výhľade

#### E. Zhodnotenie možnosti územia pre rozvojové zámery

1. Posúdenie dostupnosti pozemkov pre rozvoj bývania podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie
2. Posúdenie nárokov na výstavbu technickej infraštruktúry v jednotlivých lokalitách
3. Návrh najvhodnejších lokalít pre výstavbu a opatrení na ich prípravu

## II. PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA

### A. Strategický cieľ obce v oblasti rozvoja bývania s výhľadom do roku 2025

### B. Program rozvoja bývania na 5 rokov

1. Kvantifikácia plánovanej výstavby (podľa štruktúry) na jednotlivé roky
2. Návrh lokalít určených na výstavbu a postupu výstavby – etapizácia na jednotlivé roky
3. Návrh zabezpečenia technickej infraštruktúry – kvantifikácia finančných nákladov a určenie zdrojov financovania
4. Časový postup prípravy pozemkov
5. Zabezpečovania finančných zdrojov
6. Zhrnutie
7. Aktualizácia programu rozvoja bývania
8. Schválenie programu rozvoja bývania obecným zastupiteľstvom

## ÚVOD

Program rozvoja bývania je spracovaný v zmysle § 4 bodu 3 písm. j) a písm. k) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a predstavuje základný dokument pre potreby samosprávy. Je spracovaný na konkrétne podmienky obce Margecany.

Svojim zameraním vychádza z obsahu Metodického pokynu MVaRR SR č.4/2006 z 19. 5.2006 o programe rozvoja bývania obce a programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja Košického samosprávneho kraja.

Program rozvoja bývania je dokument, ktorý je integrálnou súčasťou Programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce (PHSR) a vytvára predpoklad pre plánovitý rozvoj bývania v obci. Je dokumentom lokálneho charakteru, ktorý je určený pre rozvoj územia obce Margecany v oblasti bývania. Ide o dokument, ktorý možno charakterizovať ako strednodobý rozvojový dokument. Jeho schválenie je jednou z podmienok, aby obec mohla získať dotáciu na výstavbu bytov v zmysle Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

Program rozvoja bývania obce Margecany vychádza predovšetkým z platného Územného plánu obce Margecany a nadväzuje tiež na Plán hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Margecany, v rámci ktorého jedným zo zámerov rozvoja obce v oblasti infraštruktúry je aj podpora bytovej výstavby s vytypovaním možných oblastí pre umiestnenie individuálnej bytovej výstavby a nájomných bytových domov.

Programy rozvoja bývania všeobecne sa ťažiskovo sústreďujú na výstavbu nových a čiastočne obnovu existujúcich bytov, avšak môžu nadväzne obsahovať aj celý rad iných problémov, súvisiacich s rozvojom bývania, napr. riešenie otázok iných foriem bývania vybraných skupín obyvateľstva, spolunažívania rôznych skupín obyvateľstva, riešenie na bývanie nadväzných otázok infraštruktúry, zdokonalenie informačných systémov o bývaní a pod. V tomto smere môže byť tento program rozvoja bývania permanentne dopracovávaný.

Samotný program rozvoja bývania pozostáva z dvoch častí – analytickej a programovej.

Kapitoly analytickej časti zahŕňajú analýzu bytového fondu po stránke kvantitatívnej a kvalitatívnej, demografický vývoj za predchádzajúce roky s demografickou prognózou do roku 2020 až 2025, analýzu ekonomických podmienok rozvoja bývania.

Programová časť rieši rámcové ciele bytovej politiky na najbližšie obdobie s kvantifikáciou potrieb výstavby nových bytov a návrhom konkrétnych lokalít určených na výstavbu, ako aj určením hlavných cieľov a východísk rozvoja bytovej výstavby v obci.

## **Geografická charakteristika**

Obec Margecany sa nachádza pri sútoku riek Hornád a Hnilec na ľavom brehu Ružínskej priehrady vo výške 330 m n.m. Najvyššie miesto leží v severovýchodnom výbežku Čiernej hory, je

to Roháčka s nadmorskou výškou 1.028 m n.m. Najnižšie miesto 320 m n.m. sa nachádza na nive Hornádu pri Ružinskej priehrade. Margecany ležia medzi geografickými súradnicami 48°52' a 48°56' severnej šírky, 20°58'' a 21°04'' východnej dĺžky. Kataster obce sa nachádza prevažne v geomorfologickom celku Čiernej hory, iba malý výbežok na juhozápade patrí do Volovských vrchov.

Obec Margecany má dve miestne časti a to Margecany a Rolova Huta. Margecany predstavujú významnú obec v okrese Gelnica v Košickom kraji. Ležia excentricky v severovýchodnej časti okresu na križovatke hlavných ciest č. 546 Prešov - Nálepko a č.547 Košice – Sp. Podhradie. Margecany majú dôležitú polohu na železničnej trati č. 180 Košice – Žilina – Bratislava, ku ktorej sa pripája železničná trať č.170 (tzv. stredoslovenská magistrála) Zvolen – Margecany.

Od okresného mesta Gelnica je obec Margecany vzdialená po ceste aj železnici okolo 9 km. Od krajského mesta Košice je vzdialená po hlavnej ceste 38 km a po železnici 35 km. Kataster Margecian susedí na severovýchode s chotárom Miklušoviec, Klenova a Hrabkova, na juhu a juhozápade hraničí s obcou Jaklovce a na západe s Kluknavou. Východnú hranicu má spoločnú s Košickou Belou. Dĺžka katastrálnych hraníc je okolo 17.140 m.

## **ANALYTICKÁ ČASŤ**

### **A. Analýza súčasnej úrovne bývania**

Východiskom pre analýzu súčasného stavu boli aktuálne štatistické údaje o počte, skladbe a obývanosti bytov v bytových domoch a bytov v rodinných domoch v kontexte s počtom obyvateľov na území obce Margecany. Údaje boli získané z aktuálnej evidencie obce Margecany a zo štatistických zisťovaní ŠÚ SR (sčítanie obyvateľov, domov a bytov).

#### **..1 Zhodnotenie stavu bytového fondu**

##### **1.1. Kvantitatívne a kvalitatívne údaje o bytovom fonde**

K 31.12.2015 je v obci Margecany celkom 683 bytov v bytových a rodinných domoch, pričom ich priemerná obývanosť je 2,84 osôb na 1 byt. Počet bytov sa mení v každom roku. Na zvýšenie počtu bytov vplýva výstavba nových rodinných domov, výstavba nových samostatných bytových jednotiek v už existujúcich rodinných domoch, nadstavby nad existujúcimi rodinnými domami alebo stavbami občianskej vybavenosti za účelom zriadenia samostatnej bytovej jednotky a výstavba nájomných bytových domov.

##### **1.1.1. V bytových domoch**

V 25 bytových domoch v obci Margecany je celkom 221 obývaných bytov. Obec vlastní 4 bytové domy so 31 nájomnými bytmi. Ostatné byty v bytových domoch, v minulosti vo vlastníctve štátnych podnikov a bytových družstiev, boli v predchádzajúcom období odpredané do osobného vlastníctva. Koncom roka 2015 bola skolaudovaná polyfunkčná budova s. č. 135, kde bolo nadstavbou súkromným investorom vytvorených celkom 13 bytových jednotiek, ktoré by mali byť dané do užívania po ich odkúpení obcou v priebehu roku 2016.

##### **1.1.2. V rodinných domoch**

V obci Margecany je k 31. 12. 2015 celkom 462 rodinných domov.

#### **I.2. Kvalitatívna stránka bytového fondu**

##### **Rodinné domy**

V posledných rokoch sa v obci rozbehli rekonštrukcie pôvodných rodinných domov. Je to dôsledok toho, že v obci nebol od polovice 70-tych rokov otvorený nový stavebný obvod a je nedostatok stavebných pozemkov pre výstavbu nových rodinných domov v intraviláne obce. Preto staršie rodinné domy boli postupne stavebne upravované na súčasné potreby životného štýlu a novopostavené domy boli zväčša realizované na parcelách, ktoré tvorili dvor resp. záhradu rodinného domu niektorého rodinného príslušníka.

### 1.2.1. Veková skladba

Bytové a rodinné domy v obci z pohľadu vekovej štruktúry sú v prevažnej miere postavené koncom 60-tych a začiatkom 70-tych rokov, teda v období, kedy bola pôvodná obec Margecany v dôsledku ukončenia výstavby vodného diela Ružín zatopená.

Podľa údajov zo sčítania obyvateľstva v roku 2011 boli obývané domy podľa obdobia výstavby rozdelené takto:

|               |     |
|---------------|-----|
| Do roku 1945  | 41  |
| 1946 – 1990   | 355 |
| 1991 – 2000   | 10  |
| 2001 a neskôr | 14  |

### 1.2.2. Technické vybavenie bytov

#### Plyn zo siete:

V súčasnej dobe je v obci Margecany plynofikovaných cca. 98 % domácností.

Podľa údajov zo sčítania obyvateľstva v roku 2011 plyn ako zdroj vykurovania využíva 503 bytov. 64 bytov používa na vykurovanie pevné palivo.

#### Elektrická energia:

Súčasnú potrebu elektrickej energie zabezpečujú jestvujúce elektrické zariadenia a zásobovanie elektrickou energiou je dostačujúce. Na elektrickú energiu je napojených 100 % domácností.

#### Vodovod:

Vodovodná sieť je v obci vybudovaná v plnom rozsahu, mimo časti obce Rolova Huta, kde je zabezpečený iba rozvod úžitkovej vody z povrchového zdroja. V súčasnosti je obec Margecany zásobovaná pitnou vodou rozvodným potrubím vodného zdroja Perlová dolina a Kurtavá skala. Na verejný vodovod je napojených 98% domácností.

#### Kanalizácia:

Obec je plne odkanalizovaná a napojená na čističku odpadových vôd, ktorá bola kolaudovaná v roku 2007. V roku 2010 bola realizovaná a do skúšobnej prevádzky uvedená prečerpávací stanica odpadových vôd z časti obce Oľše a tlakové potrubie so zaústením do kanalizácie zvädzajúcej odpadové vody do ČOV.

## 1. Zhodnotenie využívania bytového fondu

### 2.1. Počty trvalo obývaných bytov a priemerná obývanosť

V obci sa podľa údajov zo sčítania v roku 2011 nachádzalo 43 neobývaných bytov v 43 rodinných domoch. Byty sú v prevažnej miere iba krátkodobo neobsadené, nakoľko záujem o bývanie v obci vysoko prekračuje možnosti, ktoré je bytový fond v obci schopný poskytnúť.

Úroveň bývania sa v Margecanoch z pohľadu priemernej obývanosti skvalitňuje aj z dôvodu výstavby obecných nájomných bytových domov. Postupom rokov sa znižuje počet obyvateľov na obývaný byt a rodinný dom. Obec sa snaží výstavbou nových nájomných bytov udržať nastúpený trend.

### 2.2. Počty trvalo neobývaných bytov a dôvody ich neobývania v roku 2015

Obec neeviduje trvalo alebo dlhodobo neobsadený byt alebo neobývaný rodinný dom.

## 2. Porovnanie izbovosti bytov s počtom osôb užívajúcich byt

*Štatistické priemery na jednotku ukazovateľa*

| Ukazovateľ                                | Obec Margecany       |
|-------------------------------------------|----------------------|
| Priemerná obytná plocha bytu              | 64 m <sup>2</sup>    |
| Obytná plocha na 1 osobu                  | 22,53 m <sup>2</sup> |
| Počet osôb trvale obývajúcich 1 miestnosť | 1,05                 |
| Počet osôb na jeden byt                   | 2,84                 |

#### **2.4. Porovnanie počtu bytov s počtom domácností a zbilancovanie prebytku resp. nedostatku bytov**

Na základe zráťania počtu domácností a evidencie počtu žiadostí o byt je zrejmé, že v obci je nedostatok bytov. Žiadateľmi o byty, hlavne 2- izbové a 3-izbové, sú najmä mladé rodiny, ktoré majú záujem sa osamostatniť. Inou kategóriou sú starší občania, ktorí by uprednostnili 1-izbový alebo 2-izbový byt pred rodinným domom, v ktorom zostali po smrti partnera osamote. V obci Margecany je všeobecne nedostatok bytov hlavne 2-izbových a 3- izbových.

## **B. Demografický vývoj a prognóza**

### **1. Demografický vývoj za obdobie 1999 – 2015**

Obec Margecany patrí v súčasnom období medzi najdynamickejšie sa rozvíjajúce obce okresu Gelnica a je predpoklad ďalšieho rastu.

*Vývoj počtu obyvateľov obce Margecany od roku 1950 do roku 2015*

| Roky             | 1950 | 1961 | 1970 | 1980 | 1991 | 2001 | 2010 | 2015 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Počet obyvateľov | 1094 | 1467 | 1888 | 2052 | 2067 | 2035 | 1962 | 1941 |

Z uvedených čísiel vidno, že nárast počtu obyvateľov obce sa v čase investičnej výstavby do roku 1980 prudko zvyšoval. V nasledujúcom období, aj z dôvodu stavebnej uzávery sa počet stabilizoval, dokonca v poslednom období nastal mierny pokles počtu obyvateľov. Tento jav je dôsledkom zvyšujúcich sa nárokov na úroveň a komfort bývania, nakoľko aj mladé rodiny chcú začínať svoj život v samostatnom vlastnom byte. Následkom je klesajúci počet osôb obývajúcich jeden byt. Pozvoľný pokles počtu obyvateľov je spôsobený všeobecným trendom vyspelej spoločnosti spočívajúcom v zakladaní rodiny v neskoršom veku, zvyšovanie veku prvorodičiek, znižovanie počtu detí v nových rodinách a starnutie populácie. Tento trend zodpovedá celkovému demografickému vývoju Slovenskej republiky ako celku.

V súčasnosti je možné zabezpečiť rast počtu obyvateľov najmä posilnením migrácie smerom do obce. V prípade naplnenia potenciálu prisťahovania nových obyvateľov, hlavne mladých rodín, by v budúcnosti mohlo dôjsť k zlepšeniu demografického profilu obce a zabezpečeniu stabilnejšej základne pre stabilizáciu počtu obyvateľov prirodzenou cestou. Priaznivý podiel mladého obyvateľstva bude vytvárať zvýšené nároky na zabezpečovanie pracovných príležitostí a na podporu tvorby nových pracovných miest a to ekonomickými, ako aj spoločenskými nástrojmi.

#### **1.1. Počet obyvateľov, veková štruktúra, migrácia, sobášnosť, rozvodovosť**

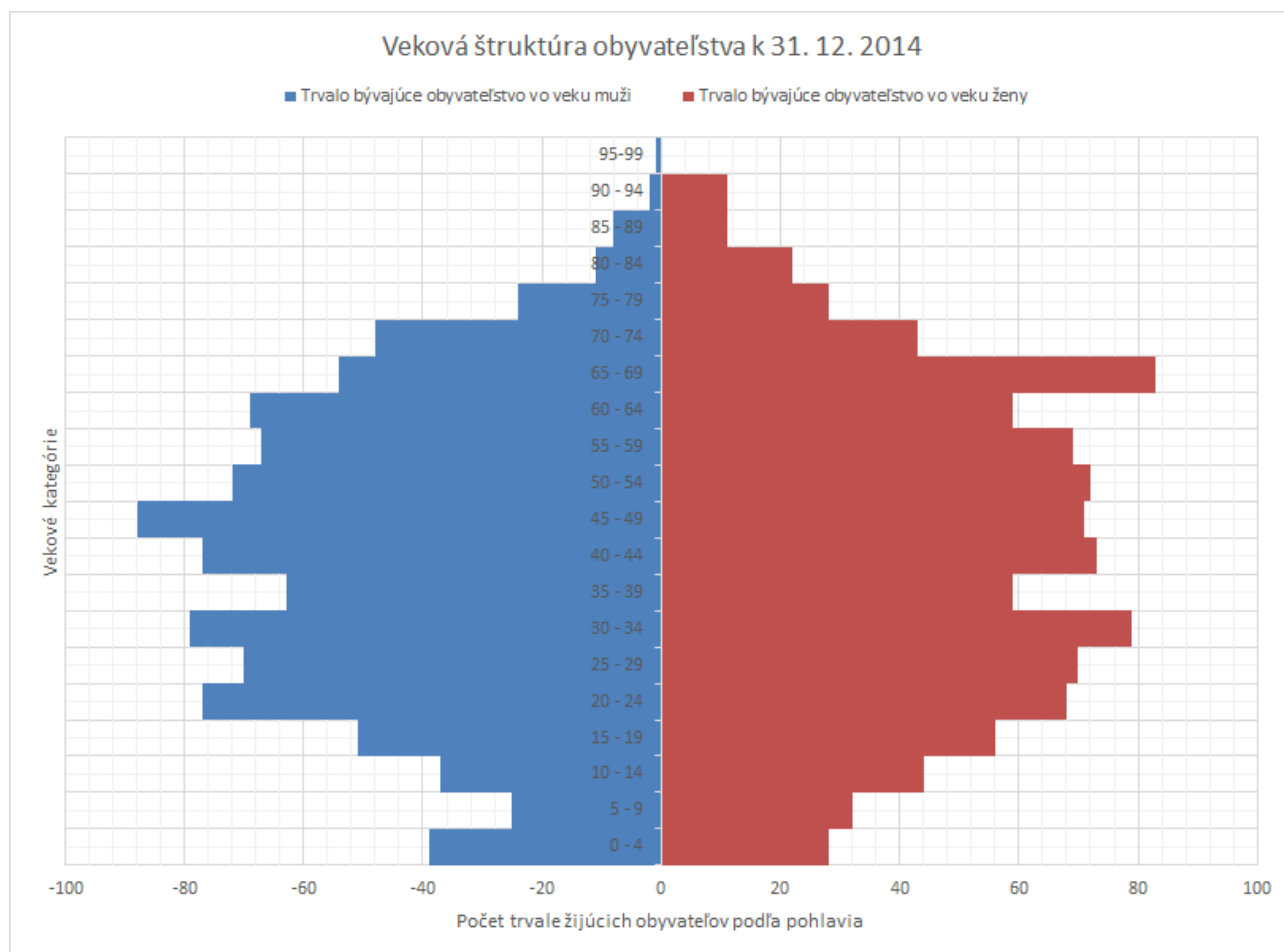
*Štatistika počtu obyvateľov, prírastkov a úbytkov, sobášnosti a rozvodovosti*

| Rok               | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Spolu      |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------|
| Stav k 1.1.       | 1987 | 1969 | 1973 | 1962 | 1971 | 1964 | 1948 | 1951 | 1931 | 1941 |            |
| Živonarodení      | 12   | 15   | 15   | 10   | 10   | 19   | 15   | 21   | 11   | 24   | <b>152</b> |
| Zomrelí           | 20   | 24   | 9    | 19   | 17   | 22   | 13   | 19   | 18   | 14   | <b>175</b> |
| Prisťahovaní      | 33   | 40   | 38   | 31   | 28   | 20   | 30   | 24   | 22   | 29   | <b>295</b> |
| Odstťahovaní      | 43   | 27   | 37   | 23   | 19   | 24   | 38   | 19   | 31   | 28   | <b>289</b> |
| Celkový prírastok | -18  | +4   | +7   | -1   | +2   | -7   | -6   | +7   | -16  | +11  | <b>-17</b> |
| Počet sobášov     | 14   | 15   | 17   | 16   | 16   | 15   | 14   | 14   | 18   | 19   | <b>158</b> |
| Počet rozvodov    | 7    | 5    | 7    | 5    | 5    | 2    | 4    | 5    | 2    | 3    | <b>45</b>  |

Rozdiel medzi živonarodenými a zomrelými za poslednú dekádu je v záporných hodnotách. Na výšku celkového počtu obyvateľov mal vplyv hlavne nedostatok voľných bytov pre mladé rodiny a záporný pomer medzi živonarodenými a zomrelými obyvateľmi. Zvýšenie počtu obyvateľov je možné dosiahnuť hlavne prisťahovalectvom z okolitých obcí resp. návratom bývalých občanov do rodnej obce. Týmto je však potrebné zabezpečiť bývanie formou výstavby nájomných bytov alebo aspoň umožnením zabezpečenia si vlastného bývania prostredníctvom výstavby rodinného domu.

### Štruktúra obyvateľstva podľa pohlavia k 31.12.2011

| Obyvatelia | Počet | %      |
|------------|-------|--------|
| Muži       | 970   | 49,40% |
| Ženy       | 994   | 50,60% |
| Spolu      | 1964  | 100%   |



Populáciu obce môžeme zaradiť medzi populácie s nízkym zastúpením detskej zložky (0-14-roční zastúpení pod 30 %), konkrétne 10,54% k 31. 12. 2014. Populácia je typickým príkladom regresívneho typu, nemá dostatočnú reprodukciu. Vysoký podiel obyvateľstva v produktívnom veku naznačuje pokročilejšie štádium demografického starnutia. Proces demografického starnutia je sprievodným javom vyspelých krajín a aj obec Margecany má, zdá sa, svoju demografickú revolúciu za sebou.

Podľa štatistických údajov z roku 2014 je polovica populácie mladšia ako 43 rokov, t.j. vekový medián – vek, ktorý delí populáciu na dve rovnaké zložky, je veľmi vysoký.

Podiel predproduktívnej zložky predstavoval v roku 2011 len 12,4%, celoslovenský priemer je 15,4 %.

Podiel obyvateľov v produktívnom veku 73,5% je vyšší ako celoslovenský priemer 71,8 %.

Podiel obyvateľov najstaršej vekovej skupiny 14,1 % je vyšší ako celoslovenský priemer 12,8 %.

**Tento nepriaznivý trend možno zvrátiť len väčšou podporou súkromného a nájomného bývania.**

### 1.2. Predpokladaný vývoj obyvateľstva

Prognóza demografického vývoja je aj napriek progresívnemu rozvoju bývania v oblasti komunálnej i individuálnej bytovej výstavby nepriaznivá. Aj napriek nepriaznivej situácii v demografickom vývoji v období 2006-2015, je možné pri aktívnej bytovej politike z hľadiska strednodobého horizontu očakávať stabilizáciu a postupný prírastok počtu obyvateľov obce.

*Skutočný a predpokladaný počet obyvateľov v obci Margecany /2000-2020/*

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Stav k 31.12.2001       | 2035 |
| Stav k 31.12.2006       | 1997 |
| Stav k 31.12.2009       | 1962 |
| Stav k 31.12.2015       | 1940 |
| Predpoklad k 31.12.2020 | 2040 |
| Predpoklad k 31.12.2025 | 2150 |
| Predpoklad k 31.12.2030 | 2250 |

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

### **2.1. Predpokladaný vývoj obyvateľstva, migrácie a počtu domácností, ktorých členovia majú trvalý pobyt v obci**

Predpoklady o vývoji počtu obyvateľov obce vychádzajú z demografického potenciálu obce Margecany a jej zázemia, ako aj zo súčasných poznatkov o vývoji obyvateľstva a hospodárskej základne obce. Okrem toho zohľadňujú všeobecné tendencie k prirodzenému prírastku obyvateľstva.

Na ďalší vývoj ekonomickej aktivity obyvateľstva obce Margecany budú aj naďalej vplývať:

- výhodná poloha na križovatke železničných tratí a ciest s možnosťou dochádzky do zamestnania do Košíc, Spišskej Novej Vsi, Prešova, Prakoviec a Gelnice,
- prílev obyvateľov z iných obcí a miest Hnileckej doliny,
- dynamika rozvoja hospodárstva okresu a krajských miest Prešova a Košíc,
- dynamika vývoja obyvateľstva; aj napriek celoslovenskej tendencii úbytku obyvateľstva v produktívnom veku, možno v Margecanoch očakávať progres v počte ekonomicky aktívneho obyvateľstva.

### **C. Ekonomické podmienky rozvoja bývania**

#### **1. Príjmová situácia obyvateľstva, počet nezamestnaných v sídle**

Príjmová situácia obyvateľstva je rôznorodá, nakoľko väčšina obyvateľov cestuje do zamestnania mimo územia obce. Evidenciu o nezamestnanosti poskytuje Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny. Počet uchádzačov o zamestnanie v obci Margecany je 105 občanov (stav k 31.12.2015). V ďalších mesiacoch, aj vďaka ustupujúcej hospodárskej a ekonomickej kríze, nepredpokladáme mimoriadny nárast nezamestnanosti.

*Počet evidovaných uchádzačov o zamestnanie v obci Margecany*

| Rok         | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Počet UoZ   | 69   | 64   | 63   | 111  | 109  | 102  | 110  | 119  | 86   | 105  |
| Z toho ženy | 41   | 37   | 39   | 49   | 51   | 52   | 46   | 54   | 46   | 54   |

#### **2. Predpoklady vývoja pracovných príležitostí v sídle, regióne, predpoklady vývoja zamestnanosti a príjmov obyvateľstva**

Vývoj pracovných príležitostí v obci závisí v súčasnosti od dosahu ekonomickej krízy na jednotlivé podniky v obci, okrese, ale i krajskom meste. Medzi hlavných zamestnávateľov v obci patria: Obec Margecany, ZŠ s MŠ Margecany, Calmit s.r.o., železničné spoločnosti - ŽSR, ZSSK Cargo a.s. a ZSSK Slovensko a.s., Štátne lesy, CBA, Agro-Milk a JuMes s.r.o. Ďalšia veľká časť obyvateľov dochádza do zamestnania v Košiciach, Spišskej Novej Vsi, Prešove, Prakovciach a Gelnici. Od finančnej situácie podnikov, v ktorých sú občania zamestnaní sa bude odvíjať i vývoj zamestnanosti, ale i vývoj príjmov obyvateľstva a teda možnosť zabezpečenia si vlastného bývania.

*Hlavní zamestnávatelia v obci Margecany vrátane počtu zamestnancov*

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Obec Margecany        | 25    |
| ZŠ s MŠ Margecany     | 30    |
| Lesy SR, š.p. RSLT    | 20    |
| Calmit a.s.           | 20    |
| Súkromná ZUŠ          | 10    |
| Slovenská pošta a. s. | 5     |
| ŽSR š. p.             | 110   |
| Vladimír Dzurňák      | 10-19 |
| EMCER s.r.o.          | 10-19 |

#### **3. Zhodnotenie možností a finančnej účasti obyvateľstva pri obstarávaní bývania**

Na výstavbu rodinného domu je potrebné, aby si občan zabezpečil finančné zdroje sám. V súčasnej dobe existuje viac zdrojov takéhoto financovania výstavby. Ide najmä o hypotekárne úvery, stavebné sporenie alebo úvery, ktoré poskytuje štát. Pri výstavbe rodinných domov na už existujúcich uliciach odpadajú náklady na vybudovanie hlavných inžinierskych sietí, postačí, ak sa stavebník pripojí na tieto existujúce siete. Pri výstavbe na novootvorených uliciach, je potrebné zo strany obce, zabezpečiť hlavne rozvody týchto sietí, bez ktorých nie je možné povoliť novú výstavbu domov.

#### **4. Možnosti financovania obecného nájomného sektoru a obnovy obecných nájomných bytov**

- rozpočet obce
- bankové úvery
- Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR
- fondy EÚ
- súkromné investície

## 5. Štátne dotácie

V súčasnosti výstavbu, údržbu, opravy a modernizáciu nájomných bytov vo vlastníctve obcí možno financovať najmä prostredníctvom štátnych dotácií na výstavbu bytov podľa špecifických kritérií a zvýhodnených úverov zo ŠFRB.

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

Dotáciu možno poskytnúť na :

- výstavbu nájomných bytov,
- kúpu nájomných bytov,
- výstavbu technickej infraštruktúry,
- kúpu technickej infraštruktúry,
- odstránenie systémových porúch domov.

MDVaRR SR okrem dotácií na výstavbu a kúpu nájomných bytov poskytuje dotácie na technickú vybavenosť a odstraňovanie systémových porúch. Dotácie na prvotnú výstavbu technickej vybavenosti, ako i na realizáciu prekládok a posilnení kapacity technickej vybavenosti sa poskytujú na vybudovanie verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a miestnej komunikácie vrátane verejného osvetlenia.

Dotácie na odstránenie systémových porúch sa poskytujú iba na také poruchy bytových domov postavených panelovou technológiou, ktoré neboli zapríčinené zanedbaním opráv a údržby, ale použitou technológiou výstavby.

Základným problémom rozvoja nájomného bývania vo všetkých vlastníckych formách je vyriešenie rozporu medzi výškou nájomného, schopnosťou obyvateľstva platiť nájomné, nákladmi reprodukcie nehnuteľnosti a kritériami efektívnosti investovania do bývania.

Pre obce ako vlastníkov nájomných bytov určených v prvom rade na uspokojenie potreby bývania nízkopríjmových domácností je riešenie tohto problému najzložitejšie a zároveň najnaliehavejšie, ak majú zabezpečiť to, čo sa od nich v rámci kompetencií očakáva.

Obec pod tlakom legislatívnych obmedzení a orientácie na nízkopríjmové skupiny obyvateľstva bude nájomné kalkulovať pravdepodobne v intervale max. regulovanej ceny pre byty súčasne prenajaté. Aby zostali zachované reálne finančné toky, nájomné sa bude každý rok zvyšovať o celkovú mieru inflácie.

## **D. Bilancovanie potrieb bývania**

### **1. Vyčíslenie súčasného nedostatku bytov v porovnaní s počtom domácností**

Neuspokojený dopyt obyvateľov na byty vyplýva hlavne zo zmien v štruktúre domácností, z nových nárokov na bývanie mladých, príjmovo samostatných jedincov, ako aj z rastu poproduktívnej kategórie obyvateľov, kde sa dá aj z ekonomických dôvodov očakávať dopyt po menších bytoch, než sú tie, v ktorých žili ako rodiny s deťmi. Základom odhadu neuspokojeného dopytu je spolužitie cenových domácností, štruktúra cenových domácností podľa počtu členov a hodnotenie primeranosti obývania bytov.

Úroveň bývania nie je priamo podmienená len novou výstavbou, ale významne ju ovplyvňuje aj existujúci bytový fond. V konečnom dôsledku negatívny dopad na zdravie obyvateľstva a bezpečnosť užívania bytového fondu môže mať skutočnosť, že veľká časť bytového fondu vykazuje nedostatky. Tieto nedostatky sú prevažne spôsobené kvalitou stavebných materiálov použitých pri výstavbe. Riešenie je v obnove bytového fondu. Dôležitým predpokladom pre obnovu bytového fondu je skutočnosť, že všetky bytové domy sú napojené na rozvody inžinierskych sietí, časť má vlastné ústredné vykurovanie a časť je napojených na centrálné vykurovanie a všetky byty majú základné sociálne vybavenie. Veľká časť bytového fondu je v osobnom vlastníctve a byty postupne prechádzajú individuálnou rekonštrukciou vlastníkov. Pre bytové domy je podstatná predovšetkým rekonštrukcia rozvodov a zateplenie, a to nielen na lokálnej úrovni v jednotlivých bytoch, ale najmä v spoločných priestoroch a v bytovom dome ako celku.

Revitalizácia existujúceho bytového fondu by mala smerovať k skvalitňovaniu bývania, predovšetkým k znižovaniu nákladov na energie, ktoré v súčasnosti tvoria hlavnú časť nákladov na bývanie.

Príprava území a výstavba nových bytov by mala úzko korešpondovať s reálnymi potrebami obyvateľov. Na účel rozvoja bývania je potrebné efektívne využívať všetky nástroje štátnej podpory rozvoja bývania a prostredníctvom týchto nástrojov zekonomizovať podmienky bytovej výstavby v prospech obyvateľov.

### **2. Vyčíslenie potreby bytov v 5, resp. 10-ročnom výhľade.**

Rozčlenenie vyčíslenej potreby bytov podľa veľkosti bytov, vlastníckej formy a druhu bývania (nájomné byty, bývanie vo vlastnom byte v bytovom dome, v rodinnom dome)

Od roku 2005 bol v obci Margecany postavené štyri bytové domy a to v roku 2006, 2010 a 2013. V týchto bytových domoch je spolu 31 bytov.

#### **Obecné nájomné byty**

| Názov bytového domu    | Dané do užívania | Štandard | Počet bytov | 1 izb.    | 2 izb.   | 3 izb.    |
|------------------------|------------------|----------|-------------|-----------|----------|-----------|
| Bytový dom Jarná       | 2006             | bežný    | 10          | 2         | 0        | 8         |
| Bytové domy Olše A a B | 2010             | bežný    | 6 + 6       | 2         | 6        | 4         |
| Nadstavba 9 BJ Školská | 2013             | nižší    | 9           | 7         | 2        | 0         |
| <b>Spolu</b>           |                  |          | <b>31</b>   | <b>11</b> | <b>8</b> | <b>12</b> |

Zo žiadostí, ktoré eviduje obec vyplýva, že počet bytov je nepostačujúci. Mnohé mladé rodiny sú nútené bývať spolu s rodičmi, a pritom by sa veľmi radi osamostatnili. Mladé rodiny s nižším

príjmom by uprednostnili bývanie v nájomných bytoch alebo bytoch nižšieho štandardu, pred výstavbou rodinného domu.

K 3. 12. 2015 eviduje Obecný úrad v Margecanoch 25 žiadostí o pridelenie bytu, z čoho 20 žiadostí bolo predložených v roku 2015 a 5 žiadostí v roku 2014. Žiadosti sa prijímajú priebežne.

| Počet evidovaných žiadostí | 1 izbový byt | 2 izbový byt | 3 izbový byt | Spolu |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|-------|
| k 31. 12. 2014             | 3            | 1            | 1            | 5     |
| k 3. 12. 2015              | 11           | 4            | 10           | 25    |
|                            |              |              |              |       |

V mesiaci december 2015 bude právoplatne skolaudovaná polyfunkčná budova s. č. 135, ktorá vznikla nadstavbou nad jestvujúcimi priestormi bývalej materskej školy. V nadstavbe bolo postavených 13 bytových jednotiek s priemernou podlahovou plochou do 50 m<sup>2</sup> a stavebníkom bol súkromný investor, ktorý ponúkol tieto byty na predaj obci na základe jej predkupného práva.

Súčasťou bytov v nadstavbe je aj technická infraštruktúra v rozsahu:

- Prístupové miestna komunikácia
- Odstavné plochy pre 13 osobných motorových vozidiel (z toho 1 miesto pre osobu s obmedzením pohybu)
- Vodovodná a kanalizačná prípojka

Prehľad bytov v zrealizovanej nadstavbe:

### Nadstavba 13 b. j. Školská 135

| Podlažie     | byt č. | izby | výmera<br>v m <sup>2</sup> |
|--------------|--------|------|----------------------------|
| 2. NP        | 1      | 3    | 55,37                      |
|              | 2      | 3    | 55,16                      |
|              | 3      | 3    | 55,07                      |
|              | 4      | 3    | 54,63                      |
|              | 5      | 1    | 28,95                      |
|              | 6      | 3    | 67,17                      |
| 3. NP        | 7      | 3    | 55,37                      |
|              | 8      | 3    | 54,95                      |
|              | 9      | 3    | 54,85                      |
|              | 10     | 3    | 55,38                      |
|              | 11     | 1    | 26,77                      |
|              | 12     | 1    | 24,41                      |
|              | 13     | 2    | 51,45                      |
| <b>Spolu</b> |        |      | <b>639,53</b>              |

Priemerná podlahová plocha bytu

49,19 m<sup>2</sup>

**3. Reálne zbilancovanie očakávanej obnovy bytového fondu v 5-ročnom a 10 ročnom výhlade.**

Obnova bytového fondu by mala byť hlavne v obnove starších rodinných domov, formou ich prestavby alebo výstavby nového rodinného domu.

Výstavba bytových domov s 2-izbovými a 3-izbovými bytmi pre mladé rodiny na ich osamostatnenie a 1-izbových a 2-izbových pre starších obyvateľov.

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

Urbanistická koncepcia je postavená na požiadavke dobudovania obce potrebnými funkciami a teda návrhom vymedzenia plôch pre lokalizáciu týchto funkcií a na dobudovanie prevádzkovej štruktúry obce. Pre definovanie urbanistickej štruktúry obce boli pracovne definované základné funkčno–priestorové celky obce, ktoré predstavujú urbanistické areály pre definovanie koncepčného zámeru rozvoja obce.

### **1. Posúdenie dostupnosti pozemkov pre rozvoj bývania podľa platnej územno plánovacej dokumentácie**

V obci Margecany sa nachádza minimum nezastavaných pozemkov na uliciach medzi rodinnými domami, na ktorých je možnosť výstavby rodinných domov. Ak sa takéto pozemky v intraviláne obce nachádzajú sú vo vlastníctve fyzických osôb.

Pre výstavbu nových ulíc je potrebné najprv majetkovo vysporiadať a následne vykúpiť pozemky.

V roku 2013 bol v obci ukončený a do katastra nehnuteľností vykonáva projekt pozemkových úprav v zmysle zákona č. 330/1991Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách, v znení neskorších predpisov.

Vďaka realizácii a ukončeniu pozemkových úprav v katastrálnom území obce Margecany sa:

- prekonal vysoký stupeň rozdrobenosti pôvodnej pozemkovej držby,
- odstránili nedostatky v evidencii pozemkov a právnych vzťahov k nim,
- zredukoval (znižil) veľký počet existujúcich spoluvlastníckych podielov k jednej parcele,
- prostriedkami vlastnými pozemkovým úpravám založil základ ďalšieho rozvoja vidieka a vytvorili podmienky pre trh s pôdou,
- vyriešil prístup vlastníkov k svojim pozemkom, ktorý bol znemožnený v dôsledku zavedenia kolektivistických foriem hospodárenia na pôde,
- zastavil proces drobenia pozemkového vlastníctva,
- znížil počet parciel právneho stavu na poľnohospodárskom a lesnom pôdnom fonde.

Stavebne zaujímavá je po ukončení projektu pozemkových úprav predovšetkým lokalita Pod Hvoru, kde je potenciál vzniku samostatného stavebného obvodu s kapacitou cca 150 rodinných domov. Najväčšou prekážkou je teraz chýbajúca základná infraštruktúra v tejto lokalite.

V súčasnosti má obec dostupné pozemky na výstavbu bytového domu iba v areály bývalej Materskej školy.

### **2. Posúdenie nárokov na výstavbu technickej infraštruktúry v jednotlivých lokalitách**

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

a/ v oblasti prípravy územia :

- rozšírenie hraníc zastavaného územia obce o pozemky vytipované pre výstavbu, ktoré často majú charakter poľnohospodárskej pôdy,
- výkup pozemkov, vysporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom
- prevod týchto pozemkov na pozemky stavebné
- parcelácia , geodetické práce
- zabezpečenie, obstaranie príslušných UŠ a ÚP a ich schvaľovanie, vrátane prípadných zmien v určení účelu územia
- naplnenie predpokladov výstavby vyvolaných investícií

b/ v oblasti prípravy projektovej dokumentácie :

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

**Obytná zóna – Margecany:**

**a., Lokalita IBV - Drevoskládka**

**b., Lokalita IBV – Olše (Pod hôrou)**

**c., Lokalita IBV - areál bývalej materskej škôlky**

**d., Lokalita IBV – Oltárik**

**e., Lokalita IBV – Pod bránkami**

**f., Lokalita IBV – Branárka - (židovská hôrka)**

V lokalitách a., b., d., e., a f., je potrebné vybudovať rozvody pitnej vody, kanalizácie, elektrickej energie a plynu. Taktiež verejné osvetlenie, chodníky a komunikácie.

V lokalite IBV c., boli nadstavbou developerským spôsobom vybudované 13 BJ, ktoré boli ponúknuté na odkúpenie obci vrátane technickej infraštruktúry.

#### **4. Návrh najvhodnejších lokalít pre výstavbu a opatrení na ich prípravu**

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

Podľa Územného plánu obce Margecany sa navrhuje výstavba IBV v týchto lokalitách:

##### **a., Lokalita IBV – Drevoskládka**

15 rodinných domov a 4 bytové domy

Lokalita určená na výstavbu rodinných domov a bytových domov bez objektov občianskej vybavenosti. V súčasnosti už realizovaná výstavba dvoch nájomných bytových domov vo vlastníctve obce a štyroch rodinných domov. V prvej etape už boli vykúpené pozemky na miestnu komunikáciu s čiastočnou realizáciou vozovky po bytové domy a zabezpečené privody energií v potrebných dimenziách pre stavebný obvod, s ukončením pri bytovkách. Táto lokalita je pripravená na výstavbu, s možnosťou okamžitého rozšírenia prípojok energií pre celú oblasť stavebného obvodu Drevoskládka. Rozšírenie rozvodov inžinierskych sietí v danej lokalite, na náklady ich prevádzkovateľov, je podmienené vydaním stavebných povolení pre IBV.

##### **b., Lokalita IBV – Olše (Pod hôrou)**

149 rodinných domov a 7 bytových domov

Určená je prevažne na výstavbu rodinných a bytových domov, dopĺňujúce sú funkcie občianskej vybavenosti, výrobných služieb, športu a verejnej zelene. Výstavba rodinných domov je v 1. etape riešená smerným vymedzením stavebných pozemkov pre samostatne stojace rodinné a bytové domy. Výstavbu RD je potrebné rozdeliť na etapy, ktoré sú viazané na podmienené investície (výstavba obslužnej komunikácie a inžinierskych sietí) s postupnou výstavbou od súčasne zastavaného územia obce. Jednotlivé etapy výstavby je možné zlúčiť podľa dopytu na výstavbu.

V danej lokalite sú navrhované:

- polyfunkčné plochy obytnej výstavby (rodinné a bytové domy),
- polyfunkčné plochy občianskej vybavenosti, verejnej zelene a športu (ihriská),
- polyfunkčné plochy občianskej vybavenosti a hygienicky nezávadnej výroby a služieb.

##### **c., Lokalita IBV - areál bývalej materskej školy**

Zmenou funkčnej plochy občianskeho vybavenia (materská škola) v územno-plánovacej dokumentácii na polyfunkčnú plochu občianskej a obytnej výstavby bolo umožnené v roku 2014 začať s prípravou a následne v roku 2015 s realizáciou stavby vrátane kolaudácie a to developerským spôsobom, kde nadstavbou bolo vytvorených 13 BJ, ktoré investor ponúkol na odkúpenie obci.

##### **d., Lokalita IBV – Oltárik**

Polyfunkčná plocha pre rodinné a bytové domy nachádzajúca sa juhozápadnom okraji sídla pre cca 3 bytové domy (18 b.j.). V ÚPN-Z je táto lokalita určená pre občiansku vybavenosť.

##### **e., Lokalita IBV – Pod bránkami**

Náhradný stavebný obvod po vyčerpaní kapacít stavebného obvodu Pod Hôrou a Oltárik resp. pri realizácii investičného zámeru obce – výstavba 7 bytových domov.

##### **f., Lokalita IBV – Branárka - (židovská hôrka)**

V ÚPN-Z je táto lokalita určená ako polyfunkčná ponuková plocha pre výstavbu cca 8 rodinných domov nachádzajúca sa na východnom okraji sídla.

## II. Program rozvoja bývania

### A. **Strategický cieľ obce v oblasti rozvoja bývania s výhľadom do roku 2025**

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

- a/ zabezpečiť v rozvoji bývania podmienky na výstavbu takého počtu bytov, ktorý by umožnil pokryť potreby obyvateľstva obce.
- b/ zabezpečiť v rozvoji bývania podmienky na výstavbu takého počtu bytov, aby nevznikali nepriaznivé tendencie zahusťovania obývatel'nosti bytov.
- c/ 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
- d/ vytvárať podmienky pre rozvoj obecného nájomného bývania pre sociálne, na nájomné bývanie odkázané domácnosti, najmä mladé rodiny s trvalým pobytom v obci
- e/ zrealizovať rozsah neobývaných bytov a pôsobiť v rámci možností samosprávy obce tak, aby sa zvýšil podiel reálneho fondu trvalo obývaných bytov
- f/ koordinovať aktivity v oblasti rozvoja bývania
- g/ vytvoriť podmienky pre obnovu bytového fondu a technickej infraštruktúry v obytných zónach

# Program rozvoja bývania do roku 2020 a výhľadovo do roku 2025

## 1. Kvantifikácia plánovanej výstavby na jednotlivé roky

Vhodné lokality na výstavbu rodinných domov a bytového domu v katastrálnom území obce Margecany podľa dostupnosti pozemkov, možnosti vybudovania inžinierskych sietí a dopravnej infraštruktúry.

## 2. Návrh lokalít určených na výstavbu a postupu výstavby – etapizácia na jednotlivé roky.

### **Obytná zóna - a., Lokalita IBV - Drevoskládka – 15 RD, 4BD**

Vlastnícke vzťahy vyriešené, vykúpené pozemky na miestne komunikácie, na hranicu zóny privedené rozvody inžinierskych sietí pre dodávku energií (voda, kanál, plyn, elektrina)

Od roku 2011 - možnosť individuálnej bytovej výstavby

V roku 2016 - začať riešiť projekčne inžinierske siete tejto lokality a Nízkoenergetický bytový dom s kapacitou 6 – 9 BJ

### **Obytná zóna - b., Lokalita IBV - Olše (Pod hôrou) – 149 RD, 7 BD**

Do roku 2018 - doriešenie vlastníckych vzťahov k pozemkom

Od roku 2020 - vybudovanie komunikácie, inžinierskych sietí, verejného osvetlenia

Od roku 2025 - predaj pozemkov a výstavby rodinných domov

### **Obytná zóna - c., Lokalita IBV - areál bývalej materskej škôlky 13 b.j.**

Od roku 2013 - príprava investičného zámeru (PD, zabezpečenie financovania)

V roku 2015 - realizácia

V roku 2016 - odkúpenie bytov pre účely nájomného bývania, odovzdanie bytov nájomcom

### **Obytná zóna - d., Lokalita IBV - Oltárik – 3 BD**

Do 2020 - doriešiť vlastnícke vzťahy k pozemkom

Po roku 2020 - príprava na vybudovanie komunikácií, sietí, verejného osvetlenia

Po roku 2025 - umožnenie IBV

**Obytná zóna - e., Lokalita IBV – Pod bránkami**

Po roku 2025 náhradný stavebný obvod po vyčerpaní kapacít stavebných obvodov Pod Hôrou a Oltárik resp. pri realizácii investičného zámeru obce – výstavba 7 bytových domov

**Obytná zóna - f., Lokalita IBV – Branárka - (židovská hôrka)**

Do 2018 - doriešiť vlastnícke vzťahy k pozemkom

Po roku 2018 - príprava na vybudovanie komunikácií, sietí, verejného osvetlenia

Po roku 2020 - umožnenie IBV

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

#### **Obytná zóna - a., Lokalita IBV - Drevoskládka – 15 RD, 4BD**

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Komunikácie, siete | 350.000 €   |
| 4 bytové domy      | 1.500.000 € |
| Spolu              | 1.850.000 € |

#### **Obytná zóna - b., Lokalita IBV – Olše (Pod hôrou) - 149 RD, 7 BD**

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Komunikácie, siete, ČOV | 10.000.000 € |
| 7 bytových domov        | 5.000.000 €  |
| Spolu                   | 15.000.000 € |

#### **Obytná zóna - c., Lokalita IBV – areál bývalej materskej škôlky 13 b.j.**

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Komunikácie, siete, | 28.000 €  |
| Nastavba 13 BJ      | 575.000 € |
| Spolu               | 603.000 € |

#### **Obytná zóna - d., Obytná zóna d., Lokalita IBV – Oltárik - 3 BD**

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Komunikácie, siete, ČOV | 1.000.000 € |
| 3 bytové domy           | 2.000.000 € |
| Spolu                   | 3.000.000 € |

#### **Obytná zóna - e., Lokalita IBV – Pod bránkami - 7 BD**

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Komunikácie, siete, ČOV | 1.000.000 €     |
| 7 bytových domov        | cca 5.000.000 € |
| Spolu                   | 6.000.000 €     |

#### **Obytná zóna - f., Lokalita IBV – Branárka - (židovská hôrka) - 8 RD**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Komunikácie, siete, ČOV | 300.000 € |
| Spolu                   | 300.000 € |

### **4. Časový postup prípravy pozemkov**

Príprava pozemkov pre výstavbu rodinných domov v navrhovaných častiach spočíva v ich usporiadaní. Prvým krokom je vyhotovenie geometrických plánov pre oddelenie častí pozemkov, ktoré budú predmetom výkupu. Druhým krokom je vyhľadanie vlastníkov jednotlivých pozemkov prostredníctvom Katastrálneho úradu a zistenie neznámych vlastníkov. Až následne na to môže byť zahájený výkup pozemkov. Z časového pohľadu je toto veľmi zdĺhavý proces a veľmi finančne náročný, preto postup výkupu bude závislý od finančnej situácie obce.

## 5. Zabezpečenie finančných zdrojov

### **Obytná zóna - a., Lokalita IBV –Drevoskládka**

15 rodinných domov, 4bytové domy

Spolu : 1.850.000 €,  
z toho obec : 92.500 €  
dotačné a iné zdroje: 1.757.500 €

### **Obytná zóna - b., Lokalita IBV – Olše (Pod hôrou)**

149 rodinných domov - 7 bytových domov

Spolu : 15.000.000 €,  
z toho obec : 750.000 €  
dotačné a iné zdroje: 14.250.000 €

### **Obytná zóna - c., Lokalita IBV – areál bývalej materskej škôlky**

cca 12 b.j

Spolu : 1.000.000 €,  
z toho obec : 50.500 €  
dotačné a iné zdroje:: 950.000 €

### **Obytná zóna - d., Lokalita IBV – Oltárik**

3 bytové domy

Spolu : 3.000.000 €,  
z toho obec : 150.000 €  
dotačné a iné zdroje:: 2.850.000 €

### **Obytná zóna - e., Lokalita IBV – Pod bránkami**

7 bytové domy

Spolu : 6.000.000 €,  
z toho obec : 300.000 €  
dotačné a iné zdroje: 5.700.000 €

### **Obytná zóna - f., Lokalita IBV – Branárka - (židovská hôrka)**

Spolu : 300.000 €  
Z toho obec : 15.000 €  
dotačné a iné zdroje: 285.000 €

## 6. Zhrnutie

V obci Margecany dopyt po bývaní je už v súčasnosti kvalitatívne štruktúrovaný a tento trend je možné predpokladať i do budúcnosti. Plochy pre bytovú výstavbu v územnom pláne sú dostačujúce čo do rozlohy a štruktúry zástavby bytovými a rodinnými domami. Väčšina pozemkov je v súkromnom vlastníctve, preto ich využitie pre bytovú výstavbu bude podmienené vzájomným vzťahom investorov a cenovými požiadavkami vlastníkov. Dôležitým faktorom je aj záber poľnohospodárskej pôdy a náklady na jej využitie pre výstavbu.

K rozhodnutiam o začatí výstavby na plochách mimo terajšieho zastavaného územia treba dopracovať aj kalkulácie na vybudovanie technickej infraštruktúry, čo môže rozhodovať o prioritách.

Na výstavbu by sa mali v prvom rade využiť pozemky v zastavanom území, aby sa minimalizovali náklady na vybudovanie technickej infraštruktúry.

## **7. Aktualizácia programu rozvoja bývania**

Program rozvoja bývania je dlhodobým až strednodobým plánovacím dokumentom, ktorý je potrebné aktualizovať. Vyhodnotenie úloh vyplývajúcich z programu sa vykonáva každoročne a v nadväznosti na dosiahnuté výsledky je možné program aktualizovať. Aktualizácie je vhodné pripravovať vo forme konkrétnych projektov začínaných stavieb. Aktualizácia podlieha schvaľovaciemu procesu v zmysle zákona o obecnom zriadení.

## **8. Schválenie programu rozvoja bývania obecným zastupiteľstvom**

Predmetný Program rozvoja bývania obce Margecany bol schválený na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Margecanoch dňa