



### A. Materiál:

<b>Bod rokovania</b>	<b>Zmeny Zásad pridelovania bytov a bývania v bytoch vo vlastníctve Mesta Ružomberok</b>
Na prerokovanie MsZ dňa	12.12.2023
Predložené členom MsZ dňa	05.12.2023
Predkladateľ	PhDr. Janka Martonová – vedúca odd.sociálnych služieb a zdravotníctva
Spravodajca	PhDr. Janka Martonová – vedúca odd.sociálnych služieb a zdravotníctva
Na základe	Zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov Správy z finančnej kontroly na mieste č.20-B840/2023-SBPSMR
Prizvaný	-
Stanovisko komisíí	Komisia starostlivosti o obyvateľov – <b>odporúča schváliť</b> zmeny Zásad pridelovania bytov a bývania v bytoch vo vlastníctve Mesta Ružomberok, hlasovanie: 8-0-0 Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie – <b>odporúča schváliť</b> zmeny Zásad pridelovania bytov a bývania v bytoch vo vlastníctve Mesta Ružomberok, hlasovanie: 7-0-0
Stanovisko MsR zo dňa 28.11.2023	MsR <b>I. odporúča schváliť</b> zmeny Zásad pridelovania bytov a bývania v bytoch vo vlastníctve Mesta Ružomberok <b>II. odporúča</b> MsZ požiadať primátora mesta, aby spoločnosť ByPo, s.r.o. vypracovala analýzu pridelených nájomných bytov organizáciám ako napr. KÚ, ÚVN, GSA, MFK..
Zoznam príloh	Príloha č.1 - Zásady pridelovania bytov a bývania v bytoch vo vlastníctve Mesta Ružomberok

### B. Návrh na uznesenie:

#### Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku:

- I. **schvaľuje**  
podľa § 11 ods.4 písm. a) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení Zásady pridelovania bytov a bývania v bytoch vo vlastníctve Mesta Ružomberok, verzia 07 v prílohe tohto materiálu.
- II. **žiada** primátora mesta poveriť spoločnosť ByPo, s.r.o. vypracovaním analýzy pridelených nájomných bytov organizáciám ako napr. KÚ, ÚVN, GSA, MFK.  
T: MsZ 04/2024

### C. Dôvodová správa

Na základe zistených nedostatkov uvedených v Správe z finančnej kontroly na mieste č.20-B840/2023-SBPSMR je potrebné zosúladiť Zásady pridelovania bytov a bývania v bytoch vo



vlastníctve Mesta Ružomberok (ďalej len „zásady“) so zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č.443/2010 Z.z.“). Ďalším dôvodom zmeny zásad boli výstupy z Informatívnej správy o stave nájomných bytov v Meste Ružomberok a potreba diferenciacie výšky nájomného v závislosti od jednotlivých bytových domov. Doposiaľ bolo nájomné stanovené v zmysle zásad na 3,5% obstarávacej ceny bytu, pričom opatrenie MF SR č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov určuje ako maximálnu cenu hodnotu 5% obstarávacej ceny bytu.

Zmeny v predkladaných zásadách sú farebne vyznačené, pričom medzi hlavné zmeny patria:

II. Časť:

- článok 5 ods. 7 písm. e) – mesačný príjem za vypočítava z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (zosúladenie so zákonom č.443/2010 Z.z.)
- článok 5 ods. 7 písm. h) – zosúladenie okruhu žiadateľov so zákonom č.443/2010 Z.z.

VI. časť:

- článok 3 ods. 2 písm. a) – predloženie potvrdenia o bezdlžnosti pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy
- článok 3 ods. 2 písm. d) – neprerušenie užívania predmetu nájmu na dobu viac ako 6 mesiacov
- článok 3 ods. 3 – maximálna výška príjmu zosúladená so zákonom č.443/2010 Z.z.
- článok 7 ods. 2 – zánik nájmu v prípade, ak sa nájomca nezdržiava v byte viac ako 6 mesiacov

Príloha č.1

- stanovenie výšky nájomné z 3,5% na rozpätie 3,5% - 5% v závislosti od bytového domu

Navýšenie nájomného sa ukázalo ako nevyhnutný krok, nakoľko v prípade existujúceho bytového fondu existuje niekoľkoročný investičný deficit a zároveň je potrebné diferencovať výšky nájomného v závislosti od bytových domov, kde je v súčasnosti pri porovnateľných bytoch výrazný rozdiel vo výške nájomného. Tento rozdiel bol spôsobený rôznou výškou obstarávacej ceny bytu a diferenciacia % obstarávacej ceny bytu ho umožní zosúladiť na približne rovnakú úroveň.

Zároveň boli v zmysle jednotlivých zmien upravené aj jednotlivé prílohy zásad.

Je potrebné ešte poukázať na fakt, že v prípade osôb, ktoré sú poberateľmi dávky v hmotnej núdzi alebo patria do okruhu spoločne posudzovaných osôb v zmysle zákona č.417/2023 Z.z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov došlo k zvýšeniu príspevku na bývanie tento kalendárny rok nasledovne:

Príspevok na bývanie	do 30.06.2023 mesačne v eurách	od 01.07.2023 mesačne v eurách	od 01.10.2023 mesačne v eurách
domácnosť s jedným členom	63,90	83,-	95,20
domácnosť s dvomi členmi	101,90	140,90	161,60
domácnosť s tromi členmi		178,80	205,10
domácnosť so štyrmi členmi		216,70	248,60
domácnosť s viac ako štyrmi členmi		254,50	291,90

Komisia starostlivosti o obyvateľov na svojom zasadnutí dňa 15.11.2023 prijala Uznesenie č.8/2023, v ktorom odporučila MsZ schváliť zásady, verzia 07.



Zároveň odporučila MsZ schváliť zvýšenie príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“) od 01.01.2024 v zmysle variantu B (vyššia výška) navýšenia príspevku.

Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie na svojom zasadnutí dňa 21.11.2023 odporučila MsZ schváliť predkladané zásady po zapracovaní doplňujúceho uznesenia č.110/2023 (vypustenie článku 4 v časti VI. a doplnenie sankcie za porušenie zákazu podnájmu) a rovnako schváliť zvýšenie príspevku do FPÚaO od 01.01.2024 v zmysle variantu B (vyššia výška) navýšenia príspevku – uznesenie č.109/2023.

Nakoľko v zmysle § 18 ods. 2 zákona č.443/2010 Z.z. povinnosť tvoriť z dohodnutého nájomného osobitný rezervný fond a uhrádzať z neho preddavky do FPÚaO má vlastník nájomného bytu, tj. Mesto Ružomberok, bola časť materiálu týkajúceho sa zvýšenia príspevku do FPÚaO pre nájomníkov z dôvodu právnej istoty stiahnutá z rokovania Mestskej rady.

Mestská rada na svojom zasadnutí dňa 28.11.2023 Uznesením č.208/2023 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Ružomberku predložený návrh zmeny zásad schváliť.

Zároveň primátor Mesta podal doplňujúci návrh – MsR odporúča MsZ požiadať primátora mesta, aby spoločnosť ByPo, s.r.o. vypracovala analýzu pridelených nájomných bytov organizáciám ako napr. KÚ, ÚVN, GSA, MFK..

### D. Dopad na rozpočet

V prípade navýšenia nájomného v zmysle prílohy č.1 týchto zásad je predpokladané ročné navýšenie príjmu z nájomného zo sumy 574 087,40 eur na 758 135,65 eur, tj. zvýšenie o 184 048,25 eur.