



A. Materiál:

Bod rokovania	Informatívna správa o stave nájomných bytov
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	Mgr. Dana Sršňová
Na základe	
Prizvaný	-
Stanovisko komisíí	Komisia starostlivosti o obyvateľov – odporúča zobrať na vedomie Informatívnu správu o stave nájomných bytov, hlasovanie: 8-0-0 Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie -- odporúča zobrať na vedomie Informatívnu správu o stave nájomných bytov, hlasovanie: 7-0-0
Stanovisko MsR zo dňa 28.11.2023	MsR odporúča zobrať na vedomie Informatívnu správu o stave nájomných bytov
Zoznam príloh	Príloha č. 1 – Prehľad technického stavu bytových domov Príloha č.1a - Technický stav bytových domov Príloha č. 2 – Celkový prehľad objektov – návrh navýšenia nájomného

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku:

- I. **Berie na vedomie**
Informatívnu správu o stave nájomných bytov

C. Dôvodová správa

Z rokovania vedenia Mesta Ružomberok s riaditeľkou BYPO s.r.o. Mgr. Danou Sršňovou vyplynula úloha týkajúca sa vypracovania Informatívnej správy o stave nájomných bytov v meste Ružomberok.

V oblasti bytového fondu je výrazný niekoľkoročný investičný deficit, ktorý sa odrazil na súčasnom stave bytových domov a jednotlivých bytov, viaceré si vyžadujú nevyhnutné opravy. Objem finančných prostriedkov postačoval maximálne na bežnú údržbu, ale nie investičné akcie.

Záujem o nájomné bývanie zo strany obyvateľov mesta Ružomberok je enormný, v súčasnosti je vedených v poradovníku žiadostí o byty cca 170 žiadateľov, najväčší záujem je pritom o 2-izbové byty.



Je potrebné podotknúť, že hoci sa jedná o nájomné byty vo vlastníctve Mesta Ružomberok, na ich výstavbu boli použité finančné prostriedky zo ŠFRB, resp. dotácie z Ministerstva dopravy SR a z toho dôvodu sa na nich vzťahuje zákon 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.“). Bližšie podmienky pridelovania nájomných bytov sú uvedené v platných Zásadách pridelovania bytov a bývania v bytoch vo vlastníctve Mesta Ružomberok, ako aj vo VZN č.4/2016 o nájme nájomných bytov obstaraných s finančnou podporou štátu, pričom aktualizácia oboch predpisov je predmetom iných bodov rokovania MsZ.

Z analýzy výšky nájomného a ďalších plnení zo strany nájomníkov jednoznačne vyplýva, že nájomné bývanie v Ružomberku má sociálny charakter napriek skutočnosti, že sa jedná o byty nájomné, nie sociálne. Cieľom navrhovanej úpravy je zrealizovanie výšky nájomného a ďalších poplatkov a tým zabezpečenie zdrojov na bežnú údržbu bytov, revitalizáciu bytových domov, splácanie úveru poskytnutého ŠFRB. Plynúce zdroje musia zabezpečiť kvalitné bývanie pre všetkých nájomníkov mestských bytov.

Úprava výšky nájomného.

Podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov je maximálna cena ročného nájmu bytov 5 % z obstarávacej ceny bytového domu. Nájomné v bytoch, ktoré sú v majetku mesta Ružomberok, je stanovené vo výške 3,5% obstarávacej ceny. Z vybraného nájomného sa financujú opravy v bytoch. Finančné prostriedky na opravy v bytoch sú vedené na osobitnom účte mesta. Finančné prostriedky na osobitnom účte na účel opráv a údržby v bytoch nedokážu pokryť ani nevyhnutné opravy bytového zariadenia a interiéru, ktoré sú potrebné na zabezpečenie ich funkčnosti.

Navrhované zvýšenie nájomného je diferencované a jeho výška vyplýva a prihliada na obstarávaciu cenu bytového domu. Rozpis návrhu navýšenia je uvedený v prílohe č. 2 „Celkový prehľad objektov – návrh navýšenia nájomného“.

V tejto súvislosti sme požiadali o odborné vyjadrenie realitnú kanceláriu Aston Real s.r.o., Horná 32, Banská bystrica. Podľa ich odborného stanoviska sa v závislosti od lokality a vybavenia bytov je cena trhového nájomného nasledovná:

Garzónka	od 280€	do 400€
1 izbový byt	od 280€	do 400€
2 izbový byt	od 350€	do 450€
3 izbový byt	od 500€	do 700€

Priemerná aktuálna cena nájomného v nájomných bytoch mesta Ružomberok.

Garsónka	od 40€	do 60€
1 izbový byt	od 50€	do 100€
2 izbový byt	od 80€	do 150€
3 izbový byt	od 160€	do 190€

Navrhované zvýšenie nájomného je diferencované a jeho výška vyplýva a prihliada na obstarávaciu cenu bytového domu.

Garsónka	od 40€	do 70€
1 izbový byt	od 70€	do 100€
2 izbový byt	od 110€	do 200€
3 izbový byt	od 230€	do 250€



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

Zábezpeka

Zábezpeka je nástrojom, ktorá slúži predovšetkým na opravu znehodnoteného bytu po ukončení nájomnej zmluvy s nájomníkom mestského bytu, resp. na vyrovnanie jeho nedoplatku. V súčasnosti je výška zábezpeky stanovená vo výške 1-mesačného nájomného. Zo skúseností a bežnej praxe vyplýva, že aktuálna výška zábezpeky je nedostatočná na odstránenie škôd, ktoré niektorí nájomníci po sebe nechávajú pri odovzdaní bytu.

Z uvedeného dôvodu navrhujeme zvýšenie zábezpeky na 3 mesiace. Z prihladením na navrhované zvýšenie nájomného navrhujeme zvýšenie zábezpeky až od 01.01.2025.

Pozn. Pri porovnaní okolitých miest a obcí je zábezpeka v Ružomberku jednou z najnižších, napr. v obci Bešeňová, Ľubochňa je zábezpeka vo výške 3-mesačného nájomného.

Mesto Ružomberok v súvislosti s celosvetovým trendom chce podporovať nájomné bývanie a z uvedeného dôvodu nie je predpoklad predaja nájomných bytov do vlastníctva nájomníkov. V tejto súvislosti sú nevyhnutné jednak investície do existujúcich nájomných bytov a jednak investície do výstavby nových nájomných bytov.

Komisia starostlivosti o obyvateľov na svojom zasadnutí dňa 15.11.2023 prijala Uznesenie č.7/2023, v ktorom odporučila MsZ zobrať na vedomie predkladanú Informatívnu správu o stave nájomných bytov. Zároveň odporučila MsZ schváliť zvýšenie príspevku do FPOaÚ 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 zobrať na vedomie predkladanú Informatívnu správu o stave nájomných bytov a rovnako schváliť zvýšenie príspevku do FPÚaO od 01.01.2024 v zmysle variantu B (vyššia výška) navýšenia príspevku.

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 vlastníak 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.205/2023 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Ružomberku predloženú Informatívnu správu o stave nájomných bytov zobrať na vedomie.

D. Dopad na rozpočet

Predkladaná správa má informatívny charakter.