



## Rozvoj dostupného nájomného bývania v meste Ružomberok

Podpora kvalitného bývania a  
začlenenia marginalizovaných komúní

Ružomberok, 05/2026

# Návrh spolupráce

# Máme spoločný cieľ



## Spoločný záujem:

- reagovať na nedostatok dostupného nájomného bývania v meste
- riešiť krízu dostupnosti bývania pre obyvateľov mesta

## Mesto:

- nájomné bývanie vníma ako kľúčový verejný nástroj

## Dostupný Nájom:

- prináša funkčný, overený a ekonomicky dlhodobo udržateľný model nájomného bývania
- umožňuje **bývanie aj ľuďom, ktorí by na komerčnom trhu neuspeli**, vrátane osôb z MRK

# Rozdelenie rolí a záväzkov partnerov



## Mesto Ružomberok:

- **odpredá** pozemok aj so stavebnými povoleniami na výstavbu nájomného bytového domu
- poskytne súčinnosť pri povoľovacích procesoch
- poskytne sociálnu podporu nájomcom zameranú na udržanie bývania
- **spolupracuje pri nastavení podmienok** pre záujemcov o nájomné bývanie

## Dostupný Nájom j.s.a.:

- realizuje výstavbu bytového domu/domov **na vlastné náklady**
- zabezpečí potrebnú infraštruktúru (cesty, parkovanie)
- ponúkne mestu **prednostný nájom bytov** pre Mestom určené osoby, ktoré budú spĺňať podmienky pre záujemcov o nájomné bývanie v projekte
- v spolupráci s Mestom nastaví podmienky pre záujemcov o nájomné bývanie



# Prínos a význam spolupráce



## Pridaná hodnota pre mesto:

- nové nájomné byty **bez priamej investície** mesta
- riešenie dostupného bývania vrátane zraniteľných skupín
- posilnenie sociálnej stability a kvality života v meste
- **výnos z predaja** stavebného pozemku a súvisiacich stavebných podkladov

**0 nás**

# Dostupný Nájom jedinečný prenajímateľ



[www.prenajombyvania.sk](http://www.prenajombyvania.sk)

## Preukázateľné výsledky a skúsenosti

Od roku 2020 Dostupný Nájom a sesterská spoločnosť Dostupný Domov poskytli nájomné bývanie viac ako 1.400 osobám v 415 bytoch. Spoločne sme **najväčším** inštitucionálnym vlastníkom a prenajímateľom bytov **na Slovensku**.

## Kapacita a geografický dosah

Spoločnosť má viac ako 250 bytov vo výstavbe a ďalších cca.150 bytov v pláne po celom Slovensku, čo umožňuje plánovanie na národnej úrovni a koordináciu veľkých projektov.

## Kombinácia verejného a súkromného kapitálu

Dostupný Nájom a Dostupný Domov je **spoločný projekt** (i) **Slovenskej sporiteľne** a skupiny Erste (i) štátu - prostredníctvom **Slovak Investment Holding - SZRB** – Ministerstvo Financíí.

# Medzinárodné uznanie na základe dosiahnutých výsledkov

## Správa o stave únie 2025

V 09/2025 predstavila predsedníčka Európskej komisie **Ursula von der Leyen** správu o stave Únie za rok 2025, pričom jedno z kľúčových posolstiev bolo jasné – dostupné bývanie sa stáva **európskou prioritou**. V správe Európskej komisie je projekt **Dostupný Domov** prezentovaný ako model riešenia dostupného nájomného bývania v EÚ – a to aj prostredníctvom konkrétneho príbehu jedného z našich nájomcov, ktorý ukazuje reálny dopad projektu na životy ľudí.

[Ursula von der Leyen sa pochválila slovenským projektom – euBrief](#)



# Medzinárodné uznanie

## použitia návratných finančných prostriedkov EU

### FI-COMPASS SHOWCASE AWARD 2024

V roku 2024 získal Slovak Investment Holding ocenenie za projekt **Dostupný Domov**. Toto prestížne ocenenie sa udeľuje každoročne projektom, ktoré úspešne využívajú finančné nástroje v rámci Európskej únie. Program organizuje fi-compass, platforma **Európskej komisie** a **Európskej investičnej banky**, zameraná na podporu a poradenské služby v oblasti finančných nástrojov.



## HOUSING EUROPE

V 06/2025 sme sa stali prvou slovenskou spoločnosťou, ktorá vstúpila do Housing Europe, **najväčšej európskej organizácie** pre verejné, družstevné a sociálne bývanie. Housing Europe združuje 45 národných a regionálnych organizácií a 16 partnerských organizácií v 31 európskych krajinách, pričom **spravuje približne 25 miliónov bytov** (11 % celkového bytového fondu v Európe).



# Spolupráca



Dostupný Nájom a Dostupný Domov spolupracujú so 16 neziskovými organizáciami a mestami, ktorým poskytujeme byty za zvýhodnených podmienok oproti trhu




Nadácia DEDO

[nadaciadedo.sk](http://nadaciadedo.sk)



Centrum sociálnych služieb KA

[csska.sk](http://csska.sk)



Centrum Slniečko, n.o.

[centrumslniecko.sk](http://centrumslniecko.sk)



DePaul Slovensko

[depaul.sk](http://depaul.sk)



Debora – Stredisko evanjelickej diakonie Horná Mičina

[seddebora.sk](http://seddebora.sk)




Žena v tiesni

[zenavtiesni.sk](http://zenavtiesni.sk)



BOB Bratislavská organizácia bývania

[bratislava.sk](http://bratislava.sk)



STOPA Slovensko

[stopaslovensko.sk](http://stopaslovensko.sk)



Tenenet

[tenenet.sk](http://tenenet.sk)



Spišská katolícka charita

[caritas.sk](http://caritas.sk)



OZ VAGUS

[vagus.sk](http://vagus.sk)



Trnavská arcidiecézna charita

[charitatt.sk](http://charitatt.sk)

## Memorandum s Mestom Filákov

- Dostupný nájom podpísal v 8/2025 memorandum o spolupráci s mestom Filákov
- Mesto identifikovalo vhodné pozemky na predaj
- 1Q2026 preverovanie sieti & prieskumy pozemku
- 4/2026 schválilo predaj pozemku **z dôvodu hodného osobitného zreteľa**
- **15.4.2026 Dostupný Nájom vyhlásil súťaž** na projekt a výstavbu bytového domu
- plánovaný výber dodávateľa 6/2026

### *Filákov: Mesto podpísalo memorandum o spolupráci pri výstavbe nájomných bytov*

31. augusta 2025 11:54

Filákov 31. augusta (TASR) - Mesto Filákov podpísalo so spoločnosťou Dostupný Nájom memorandum o spolupráci pri výstavbe nových nájomných bytov. Vybudovanie bytovky by mala mať na starosti organizácia, samospráva poskytne vhodnú lokalitu a pozemok. Podpis memoranda odobrili na júlovom zasadnutí mestského zastupiteľstva (MsZ) i filákovskí mestskí poslanci. Pre TASR to uviedol primátor Filákova Attila Agócs.

Ako vyplýva z materiálov predložených na MsZ, hlavným zámerom spoločnosti Dostupný Nájom je hľadať model na dostupné bývanie aj pre znevýhodnenú skupinu obyvateľstva, vrátane ľudí z marginalizovaných rómskych komunít, a aplikovať ho do reálneho života. „Táto spoločnosť rieši dostupné bývanie pre rôzne profesijné skupiny, pre ľudí, ktorí sú v ťažkej situácii, ale sú v kondícii nájom platiť. Na Slovensku už majú niekoľko stoviek bytov,“ skonštatoval pre TASR primátor.

Samospráva spoluprácu so spoločnosťou víta a považuje ju za mimoriadne výhodnú. Výstavbu bytov a potrebnej infraštruktúry má aj s pomocou verejných zdrojov zabezpečiť Dostupný Nájom, úlohou mesta je nájsť vhodný pozemok. Ten samospráva na účely výstavby poskytne vo forme prenájmu či predaja. „V hre sú možno dve - tri lokality, ale najväčšiu šancu má jeden mestský pozemok na Farskej lúke,“ priblížil Agócs.

Spolupráca vo Filákovke by mohla priniesť približne 15 až 20 nových nájomných bytov, to, či pôjde o jeden alebo dva bytové domy, zatiaľ doriešené nie je. „Budeme spolupracovať aj pri výbere, pri určení podmienok, ako budeme vyberať nájomcov, koho prioritizovať, či zdravotníkov, učiteľov, policajtov alebo aj sociálne znevýhodnených,“ dodal primátor s tým, že mesto sa v memorande zaviazalo pomôcť projektu aj terénnou sociálnou prácou.

Mesto Filákov má v súčasnosti v správe vyše 30 nájomných bytov. O cenovo dostupné bývanie za jasných a férových podmienok bude podľa radnice zo strany obyvateľov záujem. Problémom Filákova je totiž podľa primátora už niekoľko rokov aj bytová úžera, samospráva sa riešeniu tohto negatívneho javu systematicky venovala aj prostredníctvom rôznych projektov.

„Všade, kde bývajú chudobní ľudia, existujú rôzne formy úžery. Bohužiaľ sa s tým stretávame aj teraz. Napríklad jeden človek vlastní viac ako 130 bytov, v ktorých bývajú ľudia, ktorí boli väčšinou predtým vlastníkami tých bytov a teraz si ich prenajímajú, to je vážny problém,“ doplnil Agócs.

# Vybrané projekty

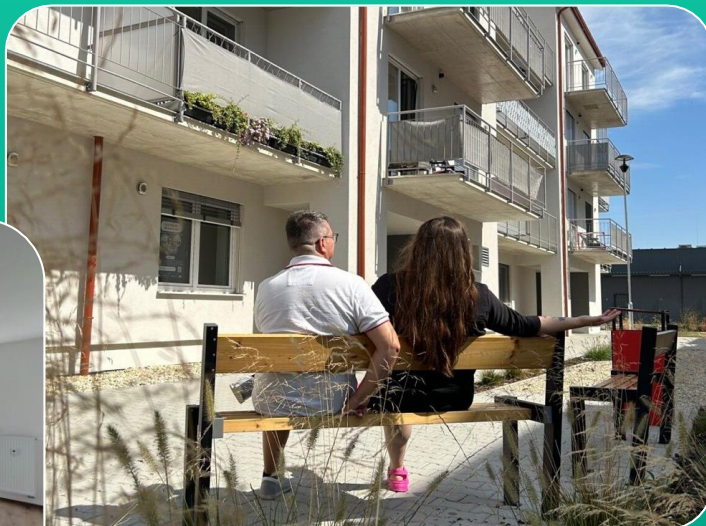
BD Nový Martin, Martin  
18 bytov



3x BD Zavar, Trnava  
72 bytov



BD Karvašová, Skalica  
55 bytov



BD Rínok Rača, Bratislava  
34 bytov



# Vybrané projekty

BD Košúty, Martin  
38 bytov



BD Matejovce, Poprad  
40 bytov



3x BD Slavia, Prešov  
110 bytov



2x BD Nad Lesíkom, Trenčín  
64 bytov



# MRK aktivity



- od začiatku projektu Dostupný Domov ubytoval 142 osôb z MRK (čo je viac ako 10% z ubytovaných)
- Dostupný Nájom poskytol prechodné ubytovanie pre 87 osôb v 12 obytných kontajneroch v Spišskom Štiavniku
- Spolupracujeme s n.o. DOM.ov a Detstvo deťom pri sociálnej podpore nájomcov zameranú na udržanie bývania, komunitnú podporu, spolunažívanie, integráciu a správne návyky



# Ako?

# Ako bude fungovať práca s domácnosťami v praxi

## Mapovanie a identifikácia domácností

identifikujú sa potenciálne domácnosti a hodnotia sa ich príjmy a sociálne podmienky.

## Príprava na nájomné bývanie

zrealizujú sa školenia z finančnej gramotnosti, hygieny, technického používania bytu a susedských vzťahov.

## Aktivity

- príprava na nájomné bývanie
- udržanie v nájomnom bývaní



# Časový plán



## Vzájomná dohoda

- podpis Memoranda o spolupráci
- podpis zmluvy o Kúpnej zmluvy na pozemok a projekt

## Obstaranie dodávateľa

- Dostupný Nájom vyhlási tender na dodávateľa
- zmeny projektovej dokumentácie
- schválenie zmeny stavebného povolenia

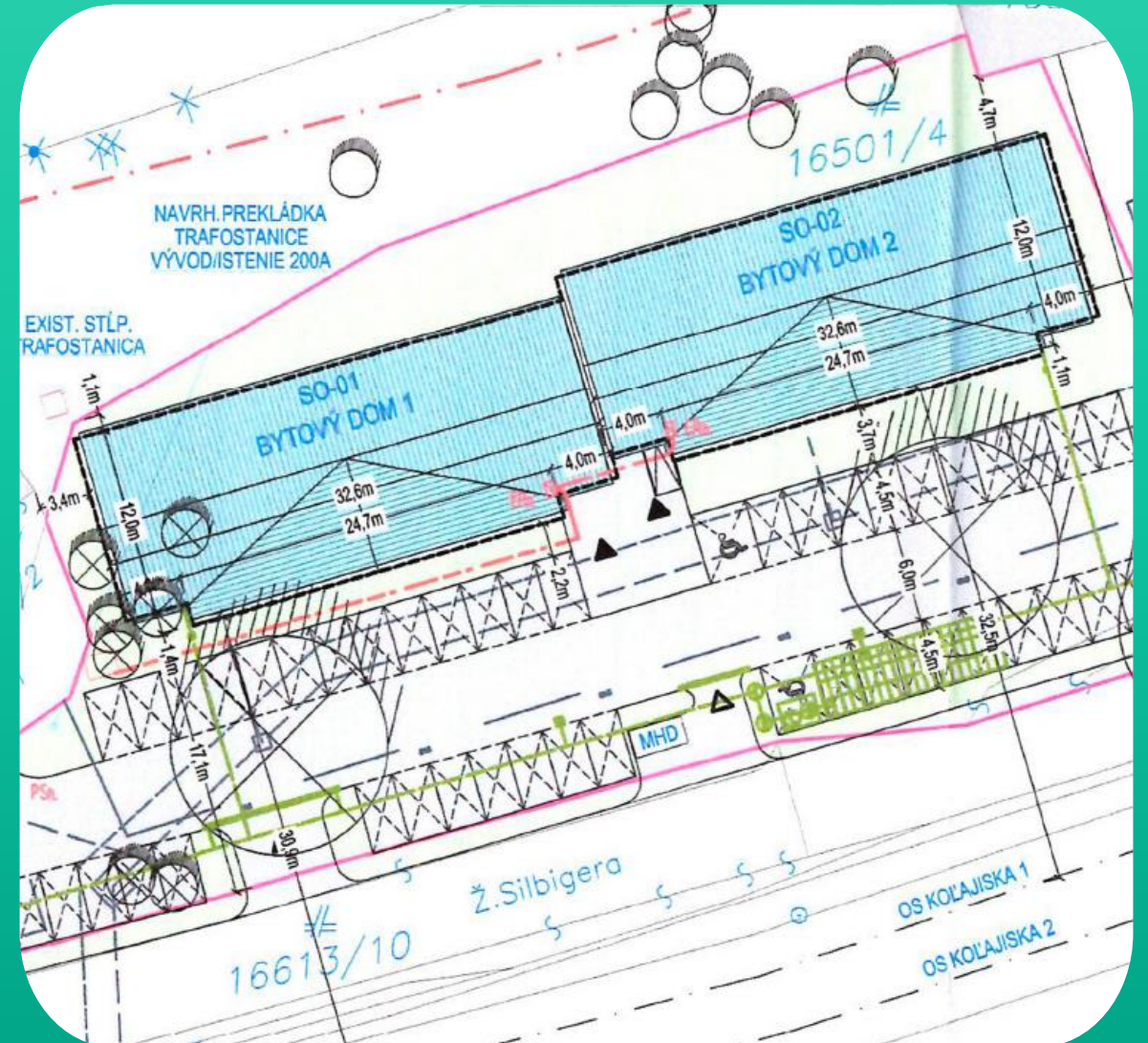
## Výstavba

- klasická resp. železobetónové prefabrikáty

## Príprava na nájom

- Počas výstavby začneme spoločne vyhľadávať a pripravovať vhodných nájomcov

## Začiatok prenájmu



# Reálne príbehy, reálny dopad

Prístup k stabilnému bývaniu má priamy dopad na kvalitu života.

Pomáha rodinám, jednotlivcom aj zraniteľným skupinám postaviť sa na vlastné nohy.

Toto je jeden z ich príbehov.



Spolufinancovaný  
Európskou úniou



PROGRAM  
SLOVENSKO



MINISTERSTVO  
INVESTÍCIÍ, REGIONÁLNEHO ROZVOJA  
A INFORMATIZÁCIE  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

# Zmena neprichádza s kľúčmi od bytu, ale so systémovou podporou.



Dostupný Nájom j.s.a.  
Farská 48, 94901 Nitra,  
IČO: 55 964 087;  
IČ DPH: SK2122143760;  
Zapísaná v OROS Nitra, oddiel: Sja, vložka číslo 18/N,

Tel.: 0850 111 975,  
email: [dostupnynajom@dostupnynajom.sk](mailto:dostupnynajom@dostupnynajom.sk)  
[www.prenajombyvania.sk](http://www.prenajombyvania.sk)

