

## MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

---

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: \_\_\_\_/2021

### Návrh na preverenie a zmenu pravidiel nakladania s bytmi vo vlastníctve mesta.

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa

Materiál prerokovala komisia:

Komisia sociálna, zdravotná a bytová - odporúča predložený materiál schváliť

Predkladá:

Mgr. Mária Šuteková  
Ing. František Talapka  
Mgr. Zuzana Balogová  
Ing. Mgr. Peter Ničík  
Ing. arch. Dušan Maňák  
Mgr. Iveta Martinková  
Mgr. Peter Cibulka  
Ing. Ľubomír Bechný

Zodpovední za vypracovanie:

Mgr. Mária Šuteková  
Mgr. Peter Cibulka

Žilina, február 2021

## **NÁVRH NA UZNESENIE**

Uznesenie č. \_ /2021

Mestské zastupiteľstvo, žiada primátora Mesta Žilina, aby:

- a) preveril zákonné možnosti ukončenia nájomných zmlúv, kde je nájom dohodnutý na dobu neurčitú.**
- b) zabezpečil kontrolné mechanizmy na:**
  - zamedzenie zneužívania nájomných bytov nájomcami na ich ďalšie prenajímanie tretím osobám (podnájom) bez súhlasu prenajímateľa**
  - na dôkladné overovanie majetkových pomerov nájomníkov, s ktorými má byť podpísaná nájomná zmluva**
- c) prekvalifikoval všetky byty vo vlastníctve mesta do zákonom stanovených kategórií tak, aby sa pravidlá s ich nakladaním riadili jednotným VZN**
- d) zabezpečil jednotnú formu a obsah nájomných zmlúv pre všetky nájomné byty vo vlastníctve mesta Žilina v súlade s platnými právnymi predpismi**
- e) preveril, či pridelovanie nájomných bytov na dobu neurčitú po roku 2017 bolo v súlade s platným VZN a príslušnými predpismi**
- f) zverejnil zoznam nájomcov bytov, ktorí majú uzavretú nájomnú zmluvu s mestom na dobu neurčitú na webovej stránke mesta**

## DÔVODOVÁ SPRÁVA:

Cieľom materiálu je podchytiť niekoľko problémov súvisiacich s prenájmom mestských bytov. Materiál prednostne rieši nájomcov, ktorí majú uzavretú zmluvu s mestom na dobu neurčitú, ale niektoré problémy sú spoločné pre všetky nájomné byty vo vlastníctve mesta.

Mesto Žilina má obmedzené kapacity vlastníctva nájomných bytov. Preto je jeho prioritným zámerom poskytovať nájomné byty ľuďom v ťažkých životných situáciách, ktorí ju reálne potrebujú, ľuďom so slabým príjmom, či problematickým sociálnym zázemím. Práve pre týchto ľudí by mali byť prednostne určené.

Podľa aktuálneho zoznamu nájomníkov mestských bytov, ktorí majú uzavreté nájomné zmluvy na dobu neurčitú, sú nájomcami aj obyvatelia, ktorých majetok a ekonomická sila sú dostatočné a teda ich morálne diskvalifikujú z takejto pomoci. Takúto nenáležitú sociálnu výhodu využívajú niektorí už dlhé roky, ešte z obdobia bývalého primátora Jána Slotu, pričom nárokovateľnosť a právnu opodstatnenosť nájmu po rokoch nik neoveruje. Jedným z takýchto nájomníkov je napríklad George Trabelssie, známy žilinský podnikateľ, ktorý už na prvý pohľad nespĺňa podmienky sociálnej pomoci a tým zadržáva byt pre vhodných čakaťel'ov pomoci. Osoby nespĺňajúce podmienky bytovej pomoci zo strany mesta sa nachádzajú aj medzi nájomníkmi, s ktorými má mesto uzavreté zmluvy na dobu určitú. Pochybenia sme zaznamenali predovšetkým v majetkovej oblasti a to, že tieto osoby majú majetok, ktorý nepriznali v čestných prehláseniach. Nedostatočnosť kontrolných mechanizmov spôsobila, že s nimi i nájomné zmluvy boli uzavreté a teda sú platné.

Na základe podnetov občanov, máme silné podozrenie, že mnohé mestské nájomné byty a to aj byty s nájomnými zmluvami na dobu určitú, neslúžia na to, na čo boli určené a sú prostriedkom nenáležitej ekonomizácie. Časť nájomníkov pridelené byty ďalej prenájma a nevyužíva ich pre svoju potrebu, ako bolo zmluvne určené. Občania mesta veľmi často upozorňujú na toto "čierne" poskytovanie bytov nájomcami ďalším osobám. Jedným z motívov takéhoto konania je nepopierateľne aj finančný benefit z ďalšieho prenájmania bytu. Ten vzniká relatívne veľkým rozdielom medzi výškou zvýhodneného nájmu plateného mestu a aktuálnych trhových cien nájomného v meste. Je veľmi podstatné zaoberať sa otázkou kontrolných mechanizmov, ktoré by zabránili tomuto javu. Otázkou ostáva aj výška nájmu, či je stanovená aspoň na pokrytie reálnych nákladov, ktoré mesto Žilina vynakladá na správu bytov.

Ako problém sa ukazuje i fakt, že mesto má viacero kategórii bytov. Pokladáme preto za dôležité zaoberať sa prípadným zjednotením kategórii mestských bytov ako aj zjednotením podmienok ich poskytovania. Nájomné zmluvy aktuálne uzatvárané s nájomcami nie sú uzatvárané podľa jednotných právnych predpisov. Tu je potrebné sa zaoberať zjednotením z hľadiska platnej legislatívy.

Situácia s mestskými bytmi v Žiline nie je dobrá. Mesto ich nemá dostatok a je o ne obrovský záujem. Sociálny odbor eviduje až 250 žiadostí, čakacie doby su približne 2 - 4 roky. Sociálna pomoc obyvateľom prostredníctvom podpory bytovej otázky je preto citlivou témou. Nesprávne pridelovanie výhod, udržiavanie systému v zakonzervovanom stave bez prehodnocovania plnenia podmienok, hľadania efektívneho využitia a spravodlivých kritérií pridelovania bytov vyvoláva u občanov nedôveru.

Uvedomujeme si, že riešenie otázky predovšetkým bytov, kde sú uzavreté zmluvy na dobu neurčitú, nebude právne jednoduché. Považujeme však za veľmi dôležité robiť kroky, ktoré prispievajú k sociálnej spravodlivosti a zamedzeniu zneužívania sociálnych a ekonomických výhod hradených mestom. Aj každý malý posun v tomto smere bude prospešným.