

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

K bodu programu

**Návrh na zmenu časti Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 367/2023
zo dňa 21.12.2023 k Návrhu na zvýšenie základného nájomného v nájomných bytoch
vo vlastníctve mesta Žilina**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Materiál prerokovaný:

Komisia sociálna, zdravotná a bytová	18.11.2024
Komisia finančná a majetková	19.11.2024

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta Žilina

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Jozef Pollák
konateľ ŽILBYT, s.r.o.

Žilina, 10.12.2024

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. ____/2024

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

Návrh na zmenu časti Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 367/2023 zo dňa 21.12.2023, a to konkrétne písm. B, bod 1 nasledovne:

- B. Byty v správe spoločností BYTTERM, a. s., MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina a SBD HÁJK, družstvo
1. Byty nadobudnuté mestom Žilina podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení a podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v nadväznosti na ustanovenia zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v platnom znení s aktuálnou výškou nájomného 1,32 % z obstarávacej ceny bytu – úprava nájomného na 2,32 % z obstarávacej ceny. Táto úprava nájomného bude aktuálna len do času, kým nájomcom predmetného bytu bude pôvodný nájomca, ktorému bol byt pridelený ako byt náhradný, podľa zákona č. 260/2011 Z. z. a jeho rodinní príslušníci, na ktorých by v prípade úmrtia pôvodného nájomcu došlo k prechodu nájomných práv. V prípade, že byt bude odovzdaný a pridelený novému nájomcovi, toto právo na zvýšenú výšku nájomného zaniká v súlade s platnými právnymi predpismi.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Mesto Žilina je vlastníkom 1094 bytov, ktoré spravuje spoločnosť ŽILBYT, s.r.o. na základe mandátnej zmluvy.

Výšku nájmu v nájomných bytoch vlastník mesto Žilina dlhodobo neupravoval, a preto bol podaný návrh na zvýšenie základného nájomného v nájomných bytoch vo vlastníctve mesta Žilina podľa predloženého materiálu a Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 367/2023 zo dňa 21.12.2023 bol tento materiál schválený.

Z počtu 1094 bytov je 20 bytov, ktorých nájom je dojednaný na dobu neurčitú a boli nájomcom pridelené v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytnutí dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v platnom znení. Na tieto byty bola na každý individuálne uzavretá zmluva medzi Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a mestom Žilina o poskytnutí dotácie 100% na obstaranie náhradných nájomných bytov, technickej vybavenosti a pozemku kúpou (mesto Žilina nepoužilo žiadne finančné prostriedky na obstaranie týchto bytov z vlastného rozpočtu). Táto dotácia, ktorej žiadateľom bolo mesto Žilina, bola následne v zmysle zmlúv poukázaná prostredníctvom príslušného okresného úradu v sídle kraja predávajúcim konkrétnych bytov na základe nimi zaslanej faktúry a návrhu na vklad podaného na príslušnú správu katastra.

Predmetným Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 367/2023 písm. B, bod 1, bolo schválené zvýšenie základného nájomného pre 20 bytov definovaných vyššie na 2,32 % z obstarávacej ceny bytu a od 01.01.2025 na 5 % z obstarávacej ceny bytu.

Nájomcovia náhradných nájomných bytov listom zo dňa 12.03.2024 adresovali primátorovi, bytovému odboru, mestskému zastupiteľstvu a komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej nesúhlas so zvýšením základného nájomného v zmysle schváleného Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 367/2023 a požadujú ponechať výšku pôvodného základného nájomného, ktoré bolo určené do 01.02.2024. K navýšeniu základného nájomného na 2,32 % došlo od 01.02.2024. Títo nájomcovia poukazujú na skutočnosť, že iní nájomcovia v mestských bytoch si mohli byty odkúpiť za zvýhodnených podmienok a oni takúto možnosť nemali, nakoľko bývali v bytových domoch, ktoré boli v zmysle reštitučného zákona vrátené pôvodným vlastníkom, resp. dedičom.

Predmetná požiadavka nespokojných nájomcov bola prerokovaná na komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej dňa 04.09.2024, kde vystúpila aj zástupkyňa týchto nájomcov. Komisia po prerokovaní tohto materiálu navrhla svojim Uznesením č. 68/2024, aby bola výška nájomného v náhradných nájomných bytoch ponechaná na 2,32 % z obstarávacej ceny bytu tak, ako bolo schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 367/2023, a ktorého úprava bola realizovaná od 01.02.2024. **V prípade schválenia tohto návrhu, od 01.01.2025 by zostala výška nájmu bez navýšenia na 5 % z obstarávacej ceny bytu, t. j. bola by ponechaná na 2,32 %.** Zároveň komisia odporučila, aby bol tento materiál pripravený na rokovanie mestského zastupiteľstva.

Súčasne uvádzame tú skutočnosť, že od 25.10.2024 s účinnosťou od 01.01.2025 platí Vyhláška Ministerstva dopravy Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore č. 281/2024 Z. z., ktorej cieľom je ustanovenie nového spôsobu určenia maximálnej výšky regulovaného nájomného bytov vo verejnom nájomnom sektore, ktorá bude zabezpečovať pokrytie reálnych nákladov prevádzky nájomného bývania, vrátane investícií na údržbu, budúce rekonštrukcie a mieru inflácie so zachovaním sociálnej funkcie regulovaného nájomného. **Predmetná vyhláška sa bez rozdielu typu a formy nadobudnutia bytu bude vzťahovať na všetky nájomné byty vo vlastníctve mesta Žilina a teda aj na byty, ktoré sú uvedené v materiáli.**

Materiál bol prerokovaný v nasledovných komisiách:

- Komisia sociálna, zdravotná a bytová **odporúča predložený materiál schváliť**.
- Komisia finančná a majetková **neodporúča predložený materiál schváliť**.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Predkladaný materiál má negatívny dopad na príjmovú časť rozpočtu mesta Žilina.

MATERIÁL

Predkladaný materiál v nasledujúcej tabuľkovej forme konkretizuje byty, ktoré boli pridelené nájomníkom ako byty náhradné v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z.

Ulica	Súpisné číslo	Popisné číslo	Číslo bytu	Výška základného nájomného		
				Pri pridelení bytu 1,32 % z OC	Od 01.02.2024 2,32 % z OC	Od 01.01.2025 5 % z OC
Bajzova	2418	17	43	59,40	104,40	225,00
Gabajova	2617	3	56	65,78	115,63	249,17
Tulská	1676	16	79	60,50	106,33	229,17
B. S. Timravy	0948	4	80	54,56	95,89	206,67
Hollého	0616	52	6	57,20	100,53	216,67
Baničova	3391	21	4	74,80	131,47	283,33
Jedlíkova	3424	15	17	74,80	131,47	283,33
Nám. M. R. Štefánika	0901	18	1	65,93	115,88	249,75
Kubínska	1103	2	27	40,92	71,92	155,00
Predmestská	1347	47	7	61,87	108,74	234,38
Predmestská	1347	47	11	62,62	110,06	237,21
Ústecká	1674	4	78	57,20	100,53	216,67
Polomská	1781	4	5	41,42	72,80	156,90
J. Fándlyho	2197	28	4	60,98	107,18	230,98
Komenského	2232	55	28	59,40	104,40	225,00
Jarná	2598	32	6	59,73	104,98	226,25
Saleziánska	2607	17	7	63,02	110,76	238,71
Pittsburgská	2970	9	43	79,20	139,20	300,00
Nitrianska	8637	1	2	75,24	132,24	285,00
Nitrianska	8637	1	3	63,03	110,78	238,75