



### A. Materiál:

<b>Bod rokovania</b>	<b>Bytová politika v meste Ružomberok</b>
<b>Dátum rokovania MsZ</b>	<b>26.06.2024</b>
<b>Predložené poslancom MsZ</b>	<b>19.06.2024</b>
Predkladateľ	JUDr. Ľubomír Kubáň, primátor mesta
Spravodajca	JUDr. Ľubomír Kubáň, primátor mesta
Na základe	Zákona č. 138/1991 Zb.
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	-
Stanovisko MsR zo dňa 24.06.2024	
Zoznam príloh	Správa realitnej kancelárie Alpia - Príloha 01

### B. Návrh na uznesenie:

#### Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku

- I. **berie na vedomie**  
správu o bytovej politike v meste Ružomberok
- II. **konštatuje, že mesto Ružomberok**
  - a) vlastní 355 bytov určených pre iné ako osoby s nízkymi príjmami, pričom v posledných 10 rokoch bolo postavených 87 bytov,
  - b) eviduje 192 žiadostí o pridelenie nájomného bytu, pričom počet žiadostí je ovplyvnený obmedzením výšky príjmu žiadateľov a zo zoznamu záujemcov v minulosti vyradenými žiadateľmi.
- III. **žiada primátora mesta**
  - a) aby rokoval o kúpe bytov do vlastníctva mesta so všetkými osobami, ktoré na území mesta postavajú bytový dom a výsledok rokovania predložil mestskému zastupiteľstvu,
  - b) pripravil stratégiu výstavby bytov prostredníctvom družstva založeného mestom Ružomberok v zmysle § 221 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, pričom stratégia bude obsahovať vyčíslenie predpokladaných nákladov pre členov družstva, spôsob nadobudnutia vlastníctva bytov členmi družstva a podmienky vyplatenia vyrovnacieho podielu pri zániku členstva v družstve.



### C. Dôvodová správa

#### A. Aktuálna situácia

V roku 2000 malo mesto 31.022 obyvateľov. Aktuálne má 26.411 obyvateľov. To je menej o približne 15% obyvateľov. Počet obyvateľov ostatných 23 rokov iba klesá.

Je potrebné zdôrazniť, že ide o následok migrácie, nie prirodzeného úbytku obyvateľov<sup>1</sup>. Okrem rokov 2014 až 2017 a roku 2020 mesto Ružomberok eviduje prirodzený rast obyvateľov.

Od roku 1998 ale vždy mesto evidovalo viac ľudí, ktorí sa odsťahovali ako tých, ktorí sa prisťahovali. Rozdiel medzi týmito skupinami pritom narastá.

Po započítaní migrácie evidujeme neustály pokles obyvateľov, v ostatných rokoch približne o 200 ľudí ročne.

V meste evidujeme dlhodobú absenciu individuálnej alebo hromadnej bytovej výstavby. Za ostatných 10 rokov boli postavené dva mestské bytové domy s bytmi určenými na nájom a dva projekty sa realizovali ako súkromný investícia s bytmi na predaj. Okrem toho po roku 2000 evidujeme 1 bytový dom ako súkromnú investíciu a 6 mestských bytových domov s bytmi určenými na nájom.

Mesto Ružomberok postavilo **za ostatných 10 rokov 87 nájomných bytov**. Celkovo mesto vlastní 8 bytových domov s 355 nájomnými bytmi, z toho 5 bolo postavených medzi rokmi 2002 až 2007.

Evidujeme 192 žiadostí o pridelenie nájomného bytu. Tu je ale potrebné upozorniť, že nájomný byt je možné prideliť v zmysle zákona iba domácnosti s príjmom do výšky 821,97 Eur (okrem tam uvedených výnimiek). Preto rodiny nespĺňajúce tieto kritériá buď nepodali žiadosť vôbec alebo boli zo zoznamu čakateľov vyškrtnuté. Skutočných záujemcov je preto viac.

Aktuálne úrokové sadzby pri hypotekárnych úveroch sú okolo 4,15% ročne (priemerná úroková sadzba, údaj k aprílu 2024), pričom banky pod tlakom Európskej centrálnej banky sprísnilí podmienky poskytovania hypotekárnych úverov. To sa týka napríklad výšky spoluúčasti, ktorá tvorí prekážku najmä pri mladých ľuďoch. Už dnes banky evidujú pokles žiadostí o hypotekárny úver práve od mladých ľudí. Očakáva sa, že tento trend sa bude zhoršovať.

Počet voľných pracovných miest je prekvapujúco vysoký. K 06. júnu 2024 to bolo 448 voľných pracovných miest od 137 zamestnávateľov. Pri 355 pracovných miestach sa základná zložka mzdy ponúka nad 700 Eur. Práve títo ľudia sú schopní platiť nájom, pričom ale pri tejto výške mzdy môžu nespĺňať podmienky pre získanie hypotekárneho úveru. Podľa skúseností pracovníkov Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny je zverejnená iba asi tretina voľných pracovných miest, takže počet aktuálne voľných pracovných miest je možné ustáliť okolo čísla 1350. Počet obyvateľov mesta v produktívnom veku je pritom približne 17 tisíc.

Aj bez hlbšej analýzy je možné dospieť k záveru, že okres Ružomberok poskytuje pracovné príležitosti, ktoré nie je možné obsadiť zo zdrojov trvale žijúceho obyvateľstva. Zároveň počet voľných pracovných miest je ovplyvnený aktuálnym stavom disponibilných pracovníkov, inými slovami – ak je počet voľných pracovníkov pod kritickú úroveň, pomalšie (ak vôbec) vznikajú nové pracovné miesta. Zamestnávateľia

<sup>1</sup> Prirodzený rast/úbytok obyvateľov je rozdiel medzi živonarodenými deťmi a zomretými obyvateľmi mesta, o prirodzený rast ide vtedy, keď je v danom roku viac narodených ako zomrelých a naopak.



svoje projekty orientujú do oblastí, kde obsadiť pracovné pozície možné je.

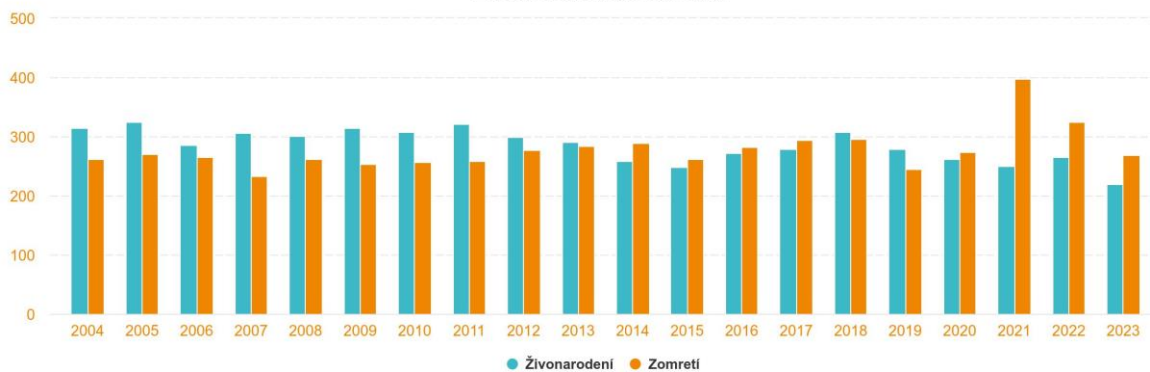
Možnosť bývania a zabezpečenia ďalších komunálnych služieb súvisí so záujmom obyvateľov ostať v meste bývať. Mesto vie ovplyvniť záujem ľudí bývať v regióne ponukou služieb, ich kvalitou a poskytnutí možnosti zabezpečiť si bývanie.

Počet dostupných pozemkov je v Ružomberku obmedzený, čo je okrem vlastníckej rozdrobenosti spôsobené najmä umiestnením mesta do záveru kotliny. Pri vyhľadávaní voľných pozemkov v porovnaní napríklad s Liptovským Mikulášom je situácia dramaticky odlišná. V neprospech Ružomberka. Ponuka bývania a počet (najmä súkromných) investícií do výstavby bytov v meste je významne iný v porovnaní s mesto Liptovský Mikuláš.

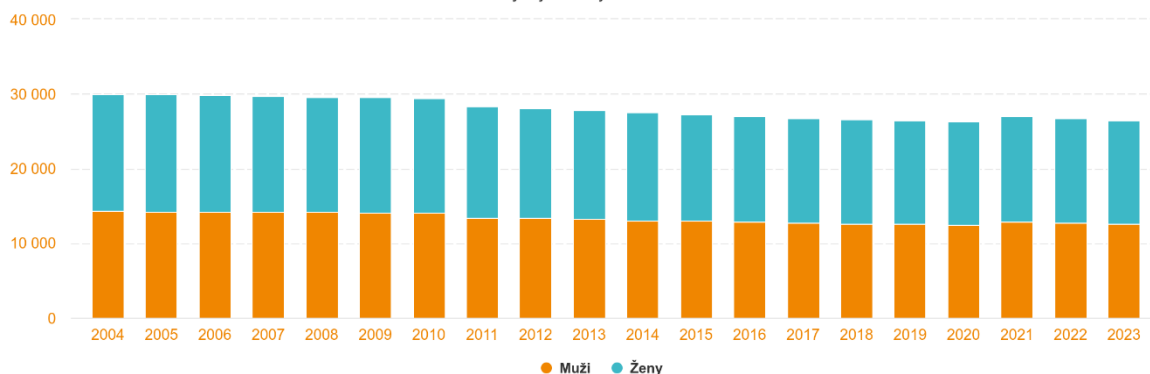
Po roku 1989 sa v Ružomberku postavilo priemerne 10 nájomných bytov ročne. Počet nových bytových jednotiek určených na predaj je ešte dramaticky nižší. Tento investičný dlh nemôže nemať vplyv na migráciu obyvateľov, a tak na počet trvalo bývajúceho obyvateľstva v meste.

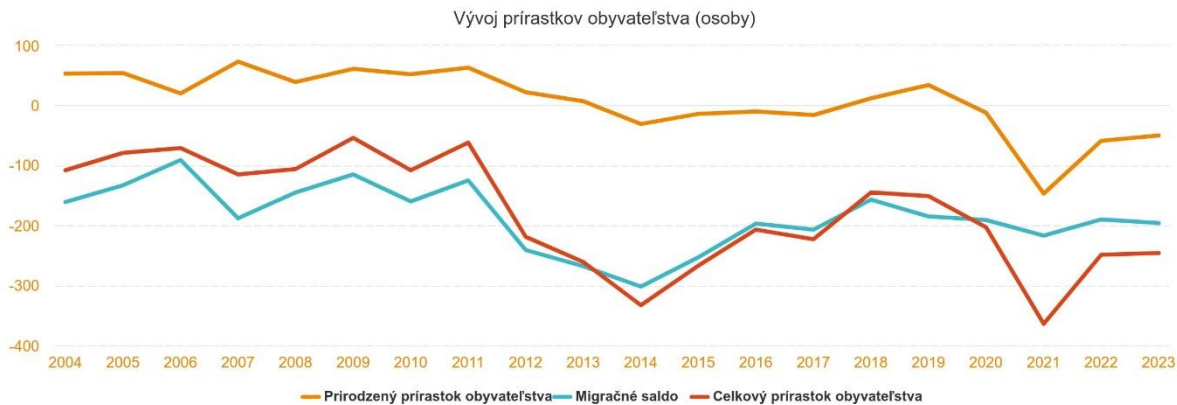
Tento nepriaznivý trend je nutné zmeniť.

Živonarodení a zomretí (osoby)



Trvale bývajúce obyvateľstvo k 31. 12.





### B. Existujúce nájomné byty patriace mestu.

#### 1. Realizácia výstavby bytov stavaných mestom.

Mesto vlastní 87 „nových“ nájomných bytov, teda postavených za ostatných 10 rokov. Ďalších 154 bytov bolo postavených v rokoch 2007 a 2010. Celkovo vlastní 355 bytov, ktoré nie sú určené pre ľudí s najnižším príjmovým štandardom. Ak by dnes mesto kúpilo 30 bytov, kúpilo by 8,5% z existujúcich nájomných bytov, čo je výrazný nárast.

V prípade všetkých bytových domov je možné konštatovať, že výstavbu sprevádzali problémy, ktoré vyvolávali otázky nad výhodnosťou zvoleného postupu. Už len predraženie pri bytovom dome na Plavisku znamená, že 39 bytov sa postavilo za sumu prevyšujúcu 4,1 mil. Eur (bez potreby uviesť presnú sumu, odhadujeme cenu bytového domu na 4,5 mil. Eur). V takom prípade vychádza priemerná cena na cca 115 tisíc Eur na 1 byt, čo je cena porovnateľná s komerčnými ponukami nových bytov. Ak vezmeme do úvahy infláciu za 2 roky, odkedy bol bytový dom skolaudovaný, cena 1 bytu je dokonca vyššia ako pri komerčných ponukách.

#### 2. Cieľová skupina.

Nájomné za byty na Plavisku je vo výške 191,08 Eur mesačne (bez energií a ďalších poplatkov) za 2-izbový byt vo veľkosti 64,48 m<sup>2</sup>. Nájomné za 3-izbový byt je vo výške 235,06 Eur mesačne (bez energií a ďalších poplatkov).

Príjem (po zvýšení životného minima) môže priemerne na člena domácnosti dosiahnuť 821,97 Eur. Z uvedeného vyplýva, že sa nepodporujú osoby s vyšším ako uvedeným príjmom. Pritom ale ide často o osoby, ktoré nespĺňajú podmienky pre hypotéky (najmä spoluúčasť). A tak mesto neponúka podporu pre ľudí (aj s mierne vyšším príjmom ako je uvedený).

Mesto tak neposkytuje podporu bývania pre strednú triedu ľudí s nižším príjmom a nižšími úsporami, čo nepochybne je definíciou najmä mladej generácie. V oblasti bývania (ako sme už uviedli) chýba aj ponuka komerčných projektov.

### C. Zhrnutie možností samosprávy pre podporu bývania.

Samospráva má tieto možnosti zabezpečenia výstavby nových bytov:



1. Výstavba s podporou ŠFRB bez dotácie Ministerstva dopravy SR.
2. Výstavba s podporou ŠFRB s dotáciou Ministerstva dopravy SR.
3. Kúpa bytov z komerčných projektov.
4. Agentúra pre nájom bytov.
5. Založenie družstva.

Na úvod je potrebné uviesť, že záujem o nájomné byty na komerčnom trhu je vysoký. Bežným nájomným je cena za 500 Eur za 2-izbový byt (viac v priloženej správe realitnej kancelárie Alpia). O nájom je veľký záujem, z čoho možno usudzovať, že existuje početná skupina obyvateľov mesta, ktorí nechcú/nemôžu byť kúpiť, ale majú dostatočný príjem na to, aby nájomné (ktorého výška je podobná splátke hypotéky) boli schopní zaplatiť. Podľa realitnej kancelárie Alpia je dôvodom najmä sprísnenie podmienok pre poskytovanie hypoték.

Podstatnou je aj skutočnosť, že mesto potrebuje pružnejšie zabezpečovať bývanie pre osoby, ktorým bývanie poskytnúť chce, resp. musí. Príkladom môže byť MBK Ružomberok, ktorý si na trhu prenajíma za komerčné ceny viaceré nájomné byty, čo je náklad v rozsahu desiatok tisíc Eur, ktoré v konečnom dôsledku hradí mesto Ružomberok zo svojho rozpočtu (prostredníctvom dotácie klubu).

### **1. Výstavba s podporou ŠFRB bez dotácie Ministerstva dopravy SR.**

V prvom rade je potrebné zdôrazniť, že výška úrokov nie je rozdielovým kritériom. V každom prípade je spôsob výstavby bytov samofinancovateľný a obstarávaciu cenu zaplatia nájomníci, resp. neskorší nadobúdatelia bytu.

Preto kritériom nie je ani skutočnosť, či mesto získa byty s dotáciou alebo bez nej. Podstatnou otázkou je ktorú z foriem financovania je pravdepodobnejšie získať. Z tohto pohľadu je ako obmedzeným zdrojom práve dotácia. Úverové zdroje sú k dispozícii v omnoho výraznejšej miere.

V prípade obce nad 10 tisíc obyvateľov je možné získať úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania s úrokovou sadzbou 1% ročne. V prípade maximálnej dĺžky splácania by tak mesačná splátka úveru pri cene bytu 120.000,- Eur bola 300,- Eur, čo je pod trhovú hodnotu nájmu v prípade 2-izbového bytu. Ide tak o kúpu bytu financovateľnú z nájomného. Vhodné riešenie pre tých obyvateľov mesta, ktorí nechcú/nemôžu si byť kúpiť.

Obmedzujúcou podmienkou je, že obstarávacía cena bytu môže byť maximálne 1620,- Eur za 1 m<sup>2</sup> bytu (mierne zvýšenie je možné po splnení podmienok). Predpokladá sa zvýšenie tejto maximálnej ceny.

V prípade, že žiadateľom by bola obchodná spoločnosť (patriaca mestu) môže byť cena bytu 2000,- Eur za 1 m<sup>2</sup>. V takom prípade sa ale zvýši úročenie úveru aktuálne na približne 3% -3,5% ročne.

### **2. Výstavba s podporou ŠFRB s dotáciou Ministerstva dopravy SR.**

Tu platí rovnaká argumentácia ako pri predchádzajúcom bode zdôrazňujúc, že zdrojov určených na dotáciu pre obce je obmedzené množstvo.

### **3. Kúpa bytov z komerčných projektov.**

V tejto súvislosti je potrebné upozorniť na ustanovenie § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní, v zmysle ktorého sa zákon o verejnom obstarávaní nevzťahuje na nadobúdanie existujúcich stavieb alebo nájom existujúcich stavieb a iných nehnuteľností alebo nadobúdanie práv k nim akýmkoľvek spôsobom financovania.





Z uvedeného vyplýva, že kúpa existujúcich nehnuteľností zapísaných do katastra nehnuteľností nepodlieha režimu verejného obstarávania. Súťaž v tomto segmente ani nie je možná, keďže zvyčajne neexistuje viacero projektov.

Cena bytov realizovaných mestom a komerčného projektu je rovnaká. Popri bytoch mesto vynakladá aj nepriame investície, ktoré by vynakladať nemuselo v prípade kúpy bytov z komerčného projektu (garáže, parkovacie miesta, nebytové priestory a pod.).

Preto sa stráca jediný dôvod, prečo by malo mesto realizovať výstavbu vlastnými silami – nižšia obstarávacia cena. Výhodou je, že mesto nie je zaťažené organizačne. Druhou dôležitou výhodou je, že vynaloží finančné prostriedky iba v prípade, že získa úver zo ŠFRB.

V prípade kúpy bytov z komerčných projektov môže mesto kúpu financovať s dotáciou alebo bez nej v zmysle bodov 1. a 2.

Okrem výnimky na kúpu nehnuteľností podľa zákona o verejnom obstarávaní je nutné vziať do úvahy aj zákon č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí. Aj v zmysle tohto zákona je možné kúpiť byty priamo, pričom ich cena nesmie presiahnuť cenu určenú znaleckým posudkom.

#### **4. Agentúra pre nájom bytov.**

Iba sumarizujúcou sa uvádza aj táto možnosť. Mesto Bratislava podobnú agentúru prevádzkuje. Agentúra prenajíma byty patriace tretím osobám a prenajíma ich ďalej. Zabezpečuje tak nájomné bývanie a nemusí vynakladať finančné prostriedky na kúpu bytov. Výhodou pre vlastníkov je, že majú dlhodobého a stabilného partnera. Podmienkou tohto postupu je existencia dostatočného množstva nájomných bytov (najmä investičných bytov, teda takých, ktoré si kúpili ich vlastníci ako investíciu, nie pre zabezpečenie vlastného bývania).

#### **5. Založenie družstva.**

Základným rozdielom medzi nájmom bytu podľa aktuálnych pravidiel a družstvom založeným v zmysle § 221 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník je nárok nájomníkov po splatení obstarávacej ceny bytu. V prípade aktuálnych pravidiel nemá nájomník nárok na kúpu prenajímaného bytu. V prípade založenia družstva by formou nájmu splácal nájomník obstarávaciu cenu bytu a po jeho splatení by mal za vopred určených podmienok právo na odkúpenie bytu.

Výstavba bytov družstvom je bežnou praxou v Českej republike. Na Slovensku sa v Bratislave objavil jeden z prvých projektov, kedy v rámci komerčného projektu sa byty stavajú družstevnou formou.

Výhody družstva:

1. Po splatení dohodnutej ceny sa nájomca stáva vlastníkom bytu za dohodnutých podmienok.
2. V prípade straty schopnosti splácať obstarávaciu cenu bytu môže nájomca svoj podiel (nárok na byt) predať, resp. má nárok na vyrovnávací podiel (§ 233 a 234 Obchodného zákonníka). Nájomca teda nepríde o peniaze, ktoré zaplatil za byt (pri nájomných bytoch ako nájomné).
3. Členovia družstva nemusia spĺňať prísne kritériá pre schválenie hypotekárneho úveru, partnerom pre financujúcu banku je družstvo.
4. Úrok a ďalšie podmienky financovania sú výhodnejšie ako pri individuálnom úvere.



5. Ako obchodná spoločnosť je družstvo transparentnou formou financovania výstavby bytov, nepripúšťa skryté dotácie.

Mesto Ružomberok takýmto spôsobom podporí výstavbu nových bytov, bude motivovať obyvateľov mesta, aby si ponechali trvalý pobyt v meste, pričom ich bude motivovať tým, že budú mať nárok na získanie bytu do vlastníctva. Podporí tak práve skupinu obyvateľov, ktorá je z pohľadu príjmov (a teda podielových daní a rozvoja služieb v meste) perspektívna, a to strednú vrstvu obyvateľstva, najmä mladšej vekovej kategórie.

V prípade, že sa mesto nestotožní s predmetným návrhom je potrebné, aby zobrali na vedomie správu o bytovej politike v meste Ružomberok. Správa je návrhom ako strategicky postupovať pri získavaní bytov do vlastníctva mesta Ružomberok.

### D. Dopad na rozpočet

Bez dopadu na rozpočet.