

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
komisií Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2021

K bodu programu

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

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa

Materiál sa odporúča prerokovať v komisii:

Komisia finančná a majetková
Komisia sociálna, zdravotná a bytová

Predkladá:

Mgr. Miriam 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. Miriam Šuteková
Mgr. Peter Cibulka

Žilina, február 2021

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č._ /2021

Komisia

odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zastupiteľstve prerokovať a schváliť uznesenie, ktorým žiada primátora Mesta Žilina, aby:

- a) preveril všetky nájomné vzťahy na dobu neurčitú, či neexistujú právne dôvody na ukončenie jednotlivých zmlúv,
- b) zabezpečil kontrolné mechanizmy na zamedzenie a zneužívanie nájomných bytov na "čierne" prenájomovanie ďalším osobám neoprávneným na základe nájomnej zmluvy,
- c) prekvalifikoval všetky byty vo vlastníctve mesta do zákonom stanovených kategórií tak, aby sa pravidlá s ich nakladaním riadili jednotným VZN
- d) preveril, či pridelovanie nájomných bytov na dobu neurčitú po roku 2017 bolo v súlade s platným VZN a príslušnými predpismi
- e) zverejnil zoznam nájomcov bytov, ktorí majú uzavretú nájomnú zmluvu s mestom na dobu neurčitú

DÔVODOVÁ SPRÁVA:

Cieľom materiálu je podchytiť niekoľko problémov súvisiacich s prenájomom 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 Trabelsii, známy žilinský podnikateľ, ktorý už na prvý pohľad nespĺňa podmienky sociálnej pomoci a tým zadržiava byt pre vhodných čakatel'ov pomoci.

Konštatujeme, že aj mnohé ďalšie 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 prenájomujú a nevyužívajú ich pre svoju potrebu, ako bolo zmluvne určené. Občania mesta veľmi často upozorňujú na toto "čierne" poskytovanie bytov nájomcami ďalším osobám. Jedným z motívov takehoto konania je nepopierateľne aj

finančný benefit z ďalšieho prenajímania 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.

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.

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.