



**Pre zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom**  
**Dňa: 06.02.2020**

---

**K BODU : 6**

Investičný zámer  
obstarania nájomných bytov

**MATERIÁL PREDKLADÁ :**

Ing. Stanislava Holosová  
Vedúca odboru Stavebný poriadok

**MATERIÁL VYPRACOVAL :**

Ing. Stanislava Holosová  
Vedúca odboru Stavebný poriadok

**MATERIÁL OBSAHUJE :**

1/ Návrh na uznesenie  
2/ Dôvodová správa

POČET STRÁN : 3

V ŽIARI NAD HRONOM  
DŇA : 30.01.2020

## Návrh na uznesenie

**Mestské zastupiteľstvo**  
**Schvaľuje**

účel obstarania nájomného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome formou kúpy na základe kúpnej zmluvy

## Dôvodová správa

Bývanie je jednou zo základných ľudských potrieb, ktorá by mala byť uspokojovaná na úrovni zodpovedajúcej celkovému stupňu sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti. Kvalita bývania a jeho dostupnosť sú často vnímané ako hodnotiace ukazovatele životnej úrovne spoločnosti.

Slovenská republika má jeden z najnižších podielov obývaných domácností s regulovaným nájomom v Európskej únii (len 1,6 %, priemer Európskej únie je 10,8 %). Aj podiel obývaných domácností s trhovým nájomom na Slovensku je podpriemerný (8,9 % oproti 19,9 % v EÚ).

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020 zdôrazňuje potrebu zvýšenia nájomného bývania na Slovensku – cenovo dostupných bytov pre mladé rodiny, ako aj intenzitu a kvalitu bytovej výstavby a obnovu bytového fondu. Ekonomické nástroje, ktorými štát v súčasnosti podporuje oblasť nájomného bývania, spočívajú predovšetkým v poskytovaní úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a účelových dotácií z Ministerstva dopravy a výstavby SR.

Obdobie pred podaním žiadostí patrí k najnáročnejším a najdôležitejším z hľadiska správneho využitia nastavených systémov podpory rozvoja bývania.

Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“) upravuje rozsah, podmienky a spôsob poskytovania finančných prostriedkov formou dotácií na rozvoj bývania. Od priemernej podlahovej plochy obstarávaných nájomných bytov závisí výška poskytnutej dotácie, ktorá môže byť 30, 35 alebo 40 % oprávnených nákladov stavby pri bytoch bežného štandardu, samozrejme za dodržania maximálnej podlahovej plochy bytu do 80m<sup>2</sup> (do podlahovej plochy bytu sa započítava aj podlahová plocha balkónov, loggií a terás). V zmysle zákona o dotáciách je možnosť získať dotáciu na obstaranie technickej vybavenosti – verejný vodovod a vodovodná prípojka, verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka, miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia, odstavne plochy alebo garážové stojiská. Výška dotácie na obstaranie technickej vybavenosti sa určí ako najnižšia hodnota z troch posudzovaných limitov (70% z obstarávacej ceny jednotlivých druhov technickej vybavenosti, alebo cenový limit na 1m bežný jednotlivých druhov technickej vybavenosti podľa zákona, alebo cenový limit jednotlivých druhov technickej vybavenosti podľa počtu bytov).

V súlade so zákonom o dotáciách sa dotácia poskytne, len ak má žiadateľ zabezpečené okrem dotačných prostriedkov aj vlastné, resp. úverové finančné prostriedky tak, aby bolo možné celú stavbu vyfinancovať. Na to je potrebné, aby mestské zastupiteľstvo schválilo vyčlenenie finančných prostriedkov v potrebnej výške (t.j. oprávnené náklady stavby mínus požadovaná dotácia) z rozpočtu obce alebo prijatie úveru. Ten môže byť buď z komerčnej banky alebo zo Štátneho fondu rozvoja bývania, ktorý poskytuje podporu pre rozvoj bývania v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacím predpisom.

Úver (t.j. návratná forma podpory) zo Štátneho fondu rozvoja bývania je možné poskytnúť vo výške 70 % oprávnených nákladov stavby nájomného bytu, najviac však vo výške 72 000 eur na jeden byt, s úrokovou sadzbou vo výške 1 % ročne a lehotou splatnosti max. 40 rokov pre obce. K základnej podmienke patrí výmera podlahovej plochy bytu, ktorá nesmie prevýšiť 80 m<sup>2</sup>. Zákon umožňuje poskytnúť úverové zdroje aj na kúpu pozemku pre obstarávané nájomné byty a aj na kúpu prislúchajúcej technickej vybavenosti. Na kúpu pozemku pre obstarávané nájomné byty je možné poskytnúť vo výške 100 % obstarávacej ceny pozemku, najviac však vo výške 10 000 eur na jeden byt, s úrokovou sadzbou vo výške 1 % ročne a lehotou splatnosti max. 20 rokov pre obce. Na kúpu technickej vybavenosti je možné poskytnúť vo výške 75 % obstarávacej ceny pre všetky typy technickej vybavenosti, najviac však vo výške - verejný vodovod a vodovodná prípojka 650€/byt, verejná kanalizácia a kanalizačná prípojka 860€/byt, miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia 870€/byt, odstavne plochy 390€/byt alebo garážové stojiská 6000€/byt, s úrokovou sadzbou vo výške 1 % ročne a lehotou splatnosti max. 20 rokov pre obce. Výška spoločného úveru pre všetky typy technickej vybavenosti nesmie presiahnuť 12 000€ na jeden obstarávaný byt.

Do celkovej sumy dlhu obce sa nezapočítavajú záväzky z pôžičky z úveru poskytnutého zo Štátneho fondu rozvoja bývania na obstaranie nájomných bytov formou kúpy vo výške splátok úveru, ktorých úhrada je zahrnutá v cene ročného nájomného za nájomné byty.

Z dôvodu veľkého počtu záujemcov o nájomný byt (126 prijatých žiadostí, z toho na severe 60 žiadostí) sa mesto Žiar nad Hronom rozhodlo, nakoľko nemá k dispozícii potrebný počet nájomných bytov, využiť dostupné podporné programy štátu na získanie nájomných bytov formou kúpy od investora, ktorý na vlastné náklady zrealizuje výstavbu nájomných bytov a prislúchajúcej technickej vybavenosti a po vydaní kolaudačného rozhodnutia a uzatvorení kúpnej zmluvy predloží žiadosti o získanie finančných prostriedkov formou dotácií z Ministerstva dopravy a výstavby SR a formou úverových zdrojov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.