

Odbor sociálnych vecí a bytovej politiky
Správa o bytoch postavených s podporou štátu – byty DRUŽBA
(žiadosti, pridelovanie, ďalšia výstavba)

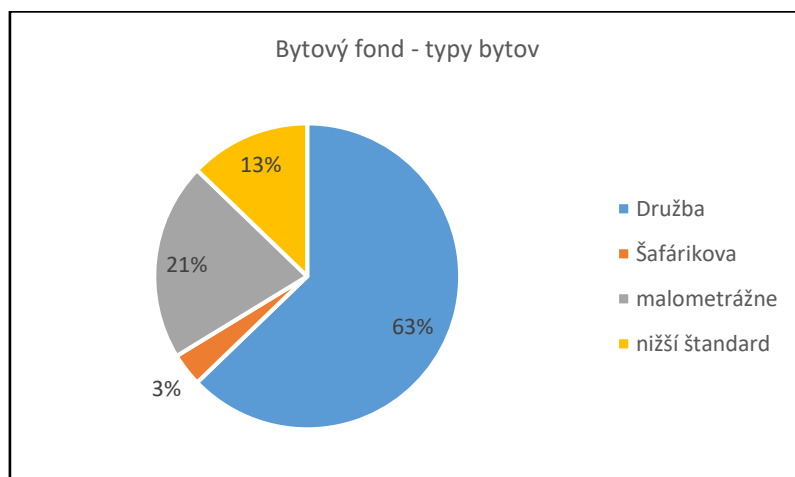
NOVEMBER 2021

Bytový fond mesta ROK 2021

Bytový fond mesta, ktorý je určený na pridelovanie je rozdelený do 4 typov. Piaty typ bytov tvoria byty v odpredaných bytových domoch a tento typ bytov sa neprideluje, postupuje sa podľa osobitných predpisov. Mesto vlastní už len jeden takýto byt na Čučmianskej 26. Byty postavené s podporou štátu predstavujú 63 % z bytového fondu mesta.

Bytový fond mesta :

	typ bytu	ulica	počet
1	s podporou štátu DRUŽBA	Okružná, Dúhová, Nadabula	216
2	Šafárikova 101	Šafárikova	12
3	malometrážne byty	Jovická	72
4	nižší štandard	Baňa, Čučmianska, Krátka	44
SPOLU			344



Typy bytov určených na pridelovanie:

- 1. postavené s podporou štátu - byty Družba a Nadabula**
 - môžu žiadať aj obyvatelia, ktorí nemajú trvalý pobyt v meste, musia však spĺňať podmienky príjmu (minimálny a maximálny).
 - uprednostňovaní sú žiadatelia s maloletými deťmi
- 2. byty na Šafárikovej č. 101;**
 - len pre obyvateľov mesta (minimálne 1 rok) a musia spĺňať podmienky príjmu (minimálny)
 - uprednostňovaní sú žiadatelia s nezaopatrenými deťmi
- 3. byty malometrážne**
 - len pre obyvateľov mesta (minimálne 1 rok) bez nezaopatrených detí a musia spĺňať podmienky príjmu (minimálny)
 - uprednostňovaní sú žiadatelia – dôchodcovia
- 4. byty a domy s nižším štandardom**
 - pre nízkopríjmových obyvateľov mesta (minimálne 1 rok), žiadne príjmové podmienky
 - uprednostňovaní sú žiadatelia s nezaopatrenými deťmi

V prípade uvoľnenia bytov sa byty pridelujú podľa poradovníka, ktorý je mesačne aktualizovaný. Do poradovníka sa zaraďujú žiadatelia podľa počtu bodov a dátumu podania žiadosti. Počet bodov zohľadňuje to, pre koho prioritne je ten ktorý typ bytu určený. Podmienky zaraďovania žiadosti a pridelovania bytov sú upravené vo VZN mesta, ktoré platí od roku 2013. Hoci bolo niekoľko zmien a doplnení, podstata pridelovania bytov na základe bodovacieho systému sa nemení. Tento spôsob pridelovania bytov je jasný a transparentný a rokmi sa osvedčil.

V roku 2022 by sa mala začať realizácia projektu „Prestupné bývanie“. V rámci projektu sa bytový fond mesta navýši o 11 bytov **s nižším štandardom**. Rekonštrukciou na Rožňavskej Bani bude 27 bytov (t.č. je 26) a výstavbou v severnej časti mesta pribudne 10 nových bytov.

Byty postavené s podporou štátu

Mesto Rožňava začalo s výstavbou nájomných bytov za podpory štátu v roku 2006. Postupne bolo odovzdaných 216 bytov.

Rok		počet bytov
marec 2008	Družba I. II.	60
jún 2010	Družba III. IV.	60
november 2011	Družba V. VI. VII.	90
november 2012	Nadabula	6

Byty podľa izbovosti:

izbovosť	počet
3 izbové	62
2 izbové	84
1 izbové	58
1 izbové bezbariérové	7
2 izbové bezbariérové	5

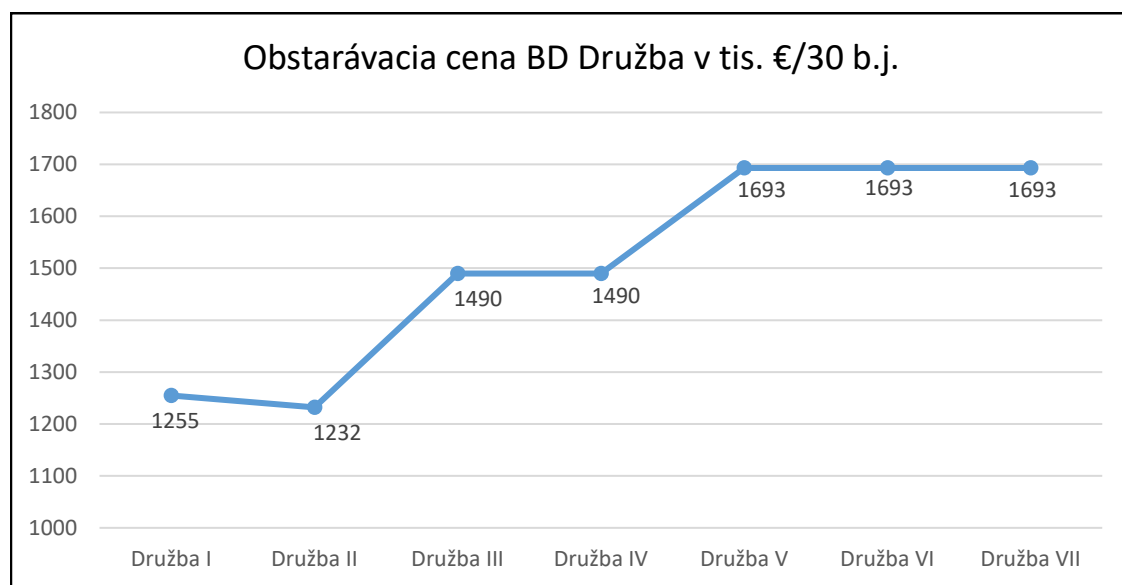
Ceny nájomného – obstarávací cena bytu

Cena nájomného sa odvíja aj od obstarávacej ceny. Od roku 2008, kedy sa odovzdávali prvé byty, sa náklady na obstaranie zvýšili o 33 %, čo sa premietlo aj do výšky nájomného. Rozdiel v nájme je 40-50 € mesačne medzi prvými a poslednými bytovými domami (za nie celé 4 roky).

Prehľad obstarávacích cien BD od r. 2008 – 2012

bytový dom	počet bytov	odovzdané	OC v €	m2	náklad na 1 m2 v €
Družba I	30	03/2008	1.255.755,63	1773,30	708,15
Družba II	30		1.232.573,06	1773,30	695,07
Družba III	30	06/2010	1.490.553,11	1811,41	822,87
Družba IV	30		1.490.553,11	1811,41	822,87
Družba V	30	11/2011	1.693.108,07	1811,41	934,69
Družba VI	30		1.693.108,07	1811,41	934,69
Družba VII	30		1.693.108,07	1811,41	934,69
Nadabula	6	10/2012	438.084,60	380,12	1152,49

Vývoj obstarávacej ceny bytových domov Družba za obdobie (03/2008 – 11/2011)



Priemerné mesačné nájomné* v bytoch (v €)

izbovosť	Družba I,II.	Družba III.IV.	Družba V.-VII	Nadabula
3 izbové	137	169	183	
2 izbové	108	128	139	154
1 izbové	66	92	100	

*Ide o nájomné bez úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu (bez energií - vody, elektriny, plynu).

Žiadosti o pridelenie nájomného bytu a pridelovanie bytov

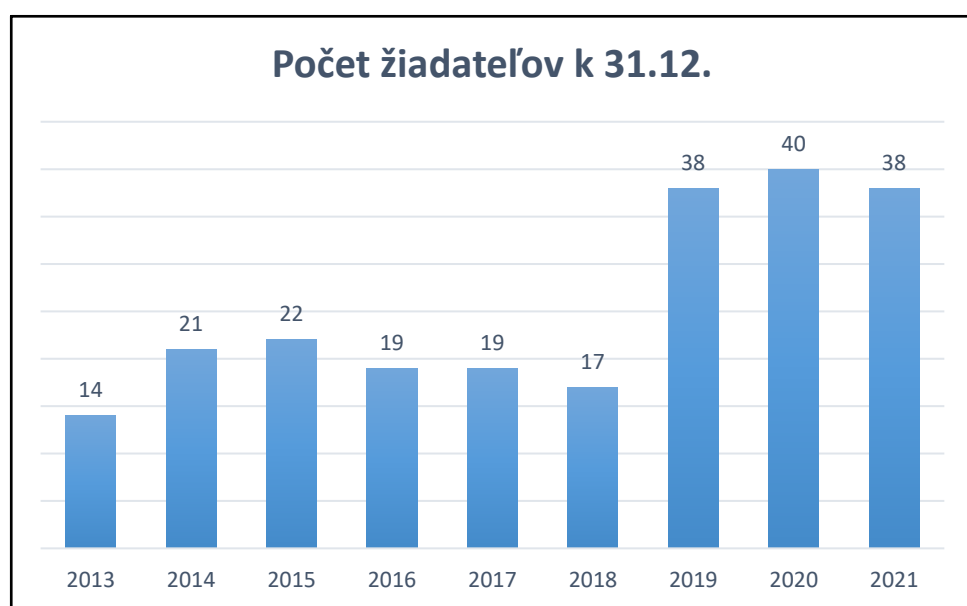
Do roku 2019 pomer žiadostí zaradených do poradovníka a pridelených bytov bol 0,6, takže priemerne 60 % žiadostí bolo v danom roku vybavených pridelením bytu. V praxi to znamenalo, že priemerná doba čakania na pridelenie bytu pri maximálnom počte bodov boli 4 mesiace. Od r. 2019 pomer žiadostí zaradených do poradovníka k počtu pridelených bytov klesá. V roku 2021 je tento pomer najnižší, len 16 %, čiže záujem o byt 6-násobne prevyšuje možnosti pridelenia bytu. Doba čakania pri maximálnom počte bodov (to sú žiadatelia s maloletými deťmi), je v súčasnosti viac ako rok.

Prehľad o žiadostiach zaradených do poradovníka (na byty Družba) a pridelených bytoch:

ROK	zaradené do poradovníka	počet pridelených bytov	pomer v %
2013	26	21	81 %
2014	57	32	56 %
2015	43	22	51 %
2016	36	29	80 %
2017	37	17	46 %
2018	35	22	63 %
2019	45	16	36 %
2020	26	6	23 %
2021 (do 31.10.)	30	5	16 %

Počet žiadateľov v poradovníku ku koncu roka a aktuálny počet k 31.10.2021

Ku koncu roka	Družba 1-iz	Družba 2-iz	Družba 3-iz	žiadatelia s dvoma možnosťami	SPOLU
K 31.12. 2013	3	12	5	-6	14
K 31.12. 2014	3	14	6	-2	21
K 31.12. 2015	4	16	7	-5	22
K 31.12. 2016	7	12	6	-6	19
K 31.12. 2017	5	13	6	-5	19
K 31.12. 2018	6	11	5	-5	17
K 31.12. 2019	12	22	16	-12	38
K 31.12.2020	8	27	17	-12	40
k 31.10.2021	7	29	20	-18	38



Keďže žiadatelia môžu v žiadosti o pridelenie bytu špecifikovať dve možnosti izbovosti požadovaného bytu, celkový počet žiadateľov je znížený o počet tých, ktorí uviedli dve možnosti. Od roku 2013 do r. 2018 sa evidovalo v poradovníku priemerne 18 žiadateľov. Od r. 2019 je priemer žiadateľov takmer 39, počet sa zvýšil dvojnásobne. Najväčší záujem je o 2 izbové byty. Takmer polovicu žiadateľov tvoria žiadatelia s maloletými deťmi (žiadatelia s počtom bodov 16).

Zvýšený záujem o pridelenie bytu a nízka fluktuácia nájomníkov je ovplyvnená ako cenami realít, tak aj príjmovými možnosťami a nestabilnou situáciou na trhu práce.

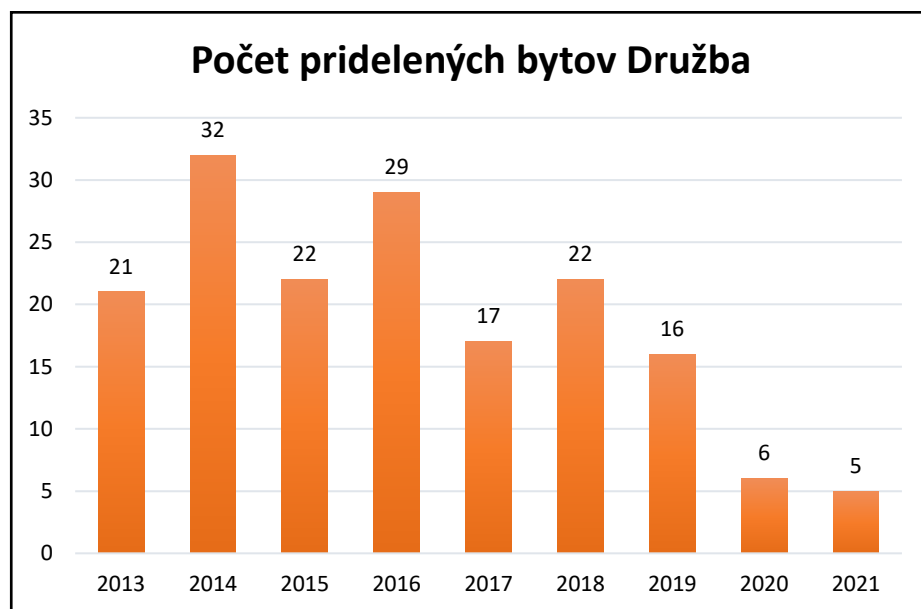
Môžeme pozorovať, že ceny nehnuteľností v poslednom období aj v našom meste rapídne vzrástli. Ceny 3 izbových bytov sa pohybujú okolo 70-80 tis. eur, 2 izbových bytov okolo 50-60 tis. eur a ceny 1 izbových bytov okolo 40-50 tis.

Pridelovanie bytov Družba

V období od r. 2013 do r. 2018 sa ročne uvoľnilo/pridelilo v priemere takmer 24 bytov (11 % z nájomných bytov Družba). Nájomníci z bytov odchádzali najmä z dôvodu vyriešenia si bytovej otázky – kúpa bytu, domu. Pri bytových domoch s 30 b.j. sa tak zmenili nájomníci takmer v celom jednom bytovom dome. Od roku 2019 sa ročne uvoľní v priemer 9 bytov (4 % z nájomných bytov Družba).

Počet pridelených bytov Družba podľa izbovosti

ROK	Všetky byty z 344	z toho byty DRUŽBA zo 216	Družba 1-iz z 58 bytov	Družba 2-iz z 78 bytov	Družba 3-iz z 62 bytov	Družba bezbariér. z 12 bytov	Nadabula zo 6 bytov
2013	36	21	6	7	5	3	0
2014	42	32	10	9	6	5	2
2015	30	22	9	7	5	1	0
2016	34	29	6	10	8	2	3
2017	20	17	7	7	2	1	0
2018	26	22	6	8	7	1	0
2019	17	16	7	5	2	1	1
2020	35	6	4	0	2	0	0
2021 (k 31.10.2021)	16	5	2	2	1	0	0
SPOLU	256	170	57	55	38	14	6



Za sledované obdobie bolo najviac pridelených 1-izbových bytov, keďže tieto byty žiadajú obyvatelia s tým, že ide o ich dočasné bývanie, kým si založia rodinu, poprípade kým im nebude pridelený väčší byt, ide o alternatívnu možnosť v žiadosti.

Špecifikácie žiadaného bytu

Od novembra 2019 je účinné VZN, podľa ktorého už môžu žiadatelia špecifikovať byt, ktorý žiadajú. Predtým žiadateľ mohol uviesť len požadovanú izbovosť a v prípade, že byt mu nevyhovoval, odmietol. Žiadosť bola vyradená a na ďalší deň si mohol podať znovu žiadosť. Zmenou sme umožnili žiadateľom špecifikovať požadovaný byt, no pri odmietnutí sa žiadosť môže opakovane podať až po 6 mesiacoch. Najčastejšia špecifikácia požadovaného bytu je – balkón. V 26 žiadostiach podaných v roku 2020 takmer tretina žiadateľov požadovala balkón. Rovnaký pomer žiadostí o byt s balkónom je aj v r. 2021. Ak sa uvoľní byt bez balkóna, žiadatelia, ktorí žiadali byt s balkónom nie sú oslovení a tak je šanca získať byt aj pre žiadateľa s nižším počtom bodov.

Počas doterajších skúseností a rozhovorov s nájomníkmi je vhodné pri ďalšej výstavbe vziať v úvahu nasledovné:

- chýbajúce balkóny alebo loggie. Toto je najčastejší dôvod odmietnutia bytu a v súčasnosti najčastejšia špecifikácia požadovaného bytu. Tzv. francúzske balkóny – nemajú funkčné využitie. Tie sú v niektorých terajších bytoch.
- výška nájmu. Najmä rodiny s nižším príjmom žiadajú prvé bytové domy (nižšia cena nájmu o 40-50 € mesačne). Výška nájmu sa odvíja od obstarávacej ceny, preto je dôležitá čo najnižšia obstarávacia cena.
- kotle na vykurovanie umiestnené v kuchyni, ktorá je spojená aj s obývačkou (okrem estetického hľadiska je to aj hlučnosť). Ide o bytový dom Družba I.-II.. V ďalších bytových domoch sú už kotle umiestnené v technickej miestnosti alebo v kúpeľni. Individuálne vykurovanie (kotol v každom byte) považujú nájomníci za výhodné riešenie, vedia si sami regulovať teplo v byte a ovplyvniť spotrebu plynu.
- vybavenie bezbariérových bytov. Byty sú určené pre obyvateľov s obmedzenou schopnosťou pohybu a je nepochopiteľné vybavenie kúpeľní (všetky majú vane, nie sprchové kúty a potom nájomník žiada úrad práce o príspevok na úpravu kúpeľne). Skrinky v kuchyni sú len horné, dole žiadne, čo nie je veľmi logické pri nájomcovi na vozíku.
- riešenie izieb bez pravých uhlov. Niektoré byty v Družbe I.-II. majú izby, v ktorých steny nemajú pravé uhly. Ťažko sa zariaďujú konfekčným nábytkom.
- výber kvalitnejších sanitárnych výrobkov. Nekvalitné výrobky spôsobujú ďalšie škody (napr. vytopenie a tým zvýšené náklady na výmenu, opravu).
- Odber elektrickej energie riešený podružnými elektromermi nie je výhodné riešenie, keďže sú vyššie náklady spojené s vyúčtovaním a aj v prípade neplatenia nájmu sa zvyšujú pohľadávky mesta aj o elektrinu. Ide o byty Družba V.-VII.
- Preferovaná izbovosť na základe žiadosti za posledných viac ako 7 rokov je najviac žiadostí o 2 izbové byty.
- Dispozičné riešenie 1-izbových bytov (kuchyňa je spojená s izbou) je pre mnohých nie najlepšie riešenie a viac krát sme mali kritiku, že to nie je jednoizbový byt ale len garsónka. Výhodnejšie by bolo riešenie oddelenia kuchyne a izby (aby priestor na spanie nebol v kuchyni). Tiež v prípade 2-izbových bytov, tieto obývajú vo väčšine jednotlivci s maloletým dieťaťom/deťmi a malo by sa pri projektovaní na to myslieť, aby aspoň nejakou priečkou bola izba oddelená od kuchyne.
- Dispozičné riešenie celkovo. Otváranie niektorých dverí na WC, kúpeľni je nešťastne riešené, neumožňuje otvoriť ich súčasne. Do dlhých úzkych izieb je napr. manželskú posteľ ťažko umiestniť. Veľké presklenie izieb nie je praktické, nábytok ťažko umiestniteľný (Družba I.-II.).
- Svetlosť bytov. Mnoho nájomníkov sa ponosuje na málo svetla v bytoch. Niektoré podkrovné byty nemajú dokonca ani priame svetlo (na stropie sú len svetlíky). Niektoré kuchyne sú umiestnené v zástene bez okna, svetla.
- Výťahy. Mnohým chýba výťah, no následne by sa náklady, na obstaranie ako aj neskôr na údržbu, zvýšili. Do štyroch poschodí bytový dom nemusí mať výťah.

Záver

Vzhľadom na uvedené štatistiky a analýzy vyplýva, že:

- stúpa počet žiadostí o pridelenie bytu,
- je nízky počet uvoľnených bytov,
- je dlhá čakacia doba na pridelenie bytu, pri nižšom počte bodov šanca veľmi nízka (takmer nulová)
- je nepriaznivá situácia na trhu s nehnuteľnosťami – vysoké ceny bytov a ťažšia dostupnosť hypotéky, nižšie príjmy obyvateľov v regióne ,
- je nepriaznivá situácia na trhu práce – prepúšťanie, zatváranie prevádzok, obmedzovanie činnosti živnostníkom,

Jedným z riešení uvedených problémov môže byť aj výstavba nájomných bytov za podpory štátu, z čoho vyplývajú **pre mesto pozitíva** :

- pomoc obyvateľom s nízkymi príjmami (resp. príjmami priemernými v našom regióne) pri získaní dostupného bývania za regulované nájomné
- zotrvanie mladých v meste, prípadne zvýšenie počtu obyvateľov, ktorí v meste pracujú (podľa platného VZN majú nájomníci povinnosť prihlásiť sa na trvalý pobyt v meste)
- stabilizovanie enormného zvyšovania cien bytov (pri predaji aj prenájme)
- úver zo ŠFRB by nezvýšil úverové zaťaženie mesta

Na druhej strane pri pozitívach ďalšej výstavby bytov bežného štandardu, sú tu **aj negatíva, resp. riziká pre mesto**, ktoré môžu byť:

- vysoké obstarávacie náklady – z toho vyplýva vyššie nájomné
- nekvalitné stavebné práce – z toho vyplýva nespokojnosť nájomníkov, zvýšené náklady na opravy, nekvalitné výrobky môžu spôsobiť škody na majetku, napr. vytopenie
- zmenou zákona bola zrušená doba, počas ktorej je povinnosť zachovať nájomný charakter bytov. Od r. 2020 je lehota 20 rokov (predtým 30 rokov) zrušená a nájomný charakter musí ostať po dobu životnosti.
- odliv obyvateľov z mesta napr. aj z dôvodu nedostatku pracovných príležitostí, čo môže spôsobiť nezáujem o prenájom a mesto bude evidovať voľné byty
- zlepšenie situácie na trhu práce, trhu s nehnuteľnosťami – ľudia si budú riešiť bytovú otázku kúpou bytu/domu a záujem o obecné byty nebude,
- vznikne potreba zvýšenia počtu zamestnancov na úseku správy obecných bytov minimálne o jedného

24.11.2021

Spracovala: Černická