



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Spolupráca mesta Košice so spoločnosťou Dostupný Nájom j.s.a. pri výstavbe bytových jednotiek pre MRK v mestskej časti Luník IX a podpis memoranda o spolupráci medzi mestom Košice a spoločnosťou Dostupný Nájom j.s.a..	
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček, DPA - primátor	
Spracovateľ	Oddelenie sociálnych vecí	
Dátum zasadnutia	30.06.2026	
Číslo spisu	MK/A/2026/18107	
Uznesenie	MZ	MR

Návrh

na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

podľa § 10 ods. 3 zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov
a § 97 ods. 1 Štatútu mesta Košice

schvaľuje

- a) spoluprácu mesta Košice so spoločnosťou Dostupný Nájom j.s.a. pri výstavbe bytových jednotiek pre MRK v mestskej časti Luník IX,
- b) uzavretie memoranda o spolupráci medzi mestom Košice a spoločnosťou Dostupný Nájom j.s.a. podľa predloženého návrhu.

Dôvodová správa

k spolupráci mesta Košice so spoločnosťou Dostupný Nájom j.s.a. pri výstavbe bytových jednotiek pre MRK v mestskej časti Luník IX.

Mesto Košice bolo oslovené spoločnosťou Dostupný Nájom j.s.a. za účelom spolupráce pri výstavbe nových bytových jednotiek v mestskej časti Košice – Luník IX.

Dostupný Nájom j.s.a. je obchodná spoločnosť, ktorá sa venuje dostupnému nájomnému bývaniu. Venujú sa nákupu, výstavbe bytov do svojho vlastníctva, ktoré sa prenájímajú za zvýhodnených podmienok. Bývanie je sprevádzané sociálnou prácou, aby sa predišlo opätovnej strate domova. Bytové jednotky prenájímajú za zvýhodnených podmienok ľuďom, ktorí sú na trhu bývania znevýhodnení. Poskytujú im dlhodobé a bezpečné nájomné bývanie.

Dostupný Nájom j.s.a. spolupracuje s neziskovými organizáciami, mestami a inštitúciami, ktoré pomáhajú cieľovým skupinám. Podporuje sociálnu inklúziu a vytváranie stabilného bývania pre znevýhodnené skupiny. Ich cieľové skupiny zahŕňajú napríklad jednorodičovské rodiny, mladých pracujúcich, zdravotne postihnutých, ľudí z detských domovov, dôchodcov či prijímateľov sociálnych služieb.

Dostupný Nájom j.s.a. je unikátny slovenský projekt, ktorý poskytuje stabilné nájomné bývanie pre ľudí v bytovej núdzi, znevýhodnené skupiny a rodiny s deťmi. Cieľom je riešiť bytovú krízu a chrániť nájomníkov pred rizikami spojenými s hypotékami.

Inovatívna schéma spájajúca súkromný kapitál a verejné zdroje. Akcionárom je aj štát prostredníctvom Slovak Investment Holding a projekt je financovaný zo zdrojov Európskej únie a Slovenskej sporiteľne.

1. Predmet

Spoločnosť Dostupný Nájom j.s.a. prejavila záujem o odkúpenie pozemku od mesta v lokalite mestskej časti Košice – Luník IX na výstavbu vlastných bytových jednotiek. Vzhľadom na to, že mesto Košice nepredáva pozemky, prichádza do úvahy len dlhodobý prenájom pozemkov v predmetnej mestskej časti na miestach, kde v minulosti už stáli bytové domy, ale boli asanované.

Dostupný Nájom j.s.a. je pripravený na investíciu výstavby 50 bytových jednotiek v závislosti od architektonických a urbanistických regulatívov pre výstavbu definovaných ÚP.

Ich finančný plán je nastavený na 40 rokov. Vlastníctvo bytových jednotiek ostáva na strane investora a byty sa nepredávajú. Tento princíp je bežný pri podpore štátom podporovaného nájomného bývania, kde sa nadobudnutie samostatného bytu do osobného vlastníctva zo strany nájomcu zo zákona zakazuje. Preto požadujú dlhodobý nájom pozemkov na minimálne 20 rokov s možnosťou predĺženia nájmu o ďalších 20 rokov.

Potenciálny investor má záujem postaviť viacero bytových domov s nižším počtom bytov s dôrazom na „malopočetnosť“ bytov v jednom vchode. Menšie domy umožňujú lepšie prispôbiť správu konkrétnej komunite, pracovať s etapami a predchádzať tomu, aby sa jeden veľký objekt stal ťažko riaditeľným celkom. Z pohľadu udržateľnosti správy, menšej konfliktnosti a bezpečnosti je viac menších bytových domov pre MRK často vhodnejšie než jeden veľký objekt. Menší dom zvyčajne znamená jednoduchšiu správu, lepšiu kontrolu spoločných priestorov a menší „súboj“ o spoločné zdroje medzi veľkým počtom domácností. Pri menšom dome je správa prehľadnejšia, ľahšie sa organizujú opravy, upratovanie, revízie aj dohľad nad spoločnými priestormi. V menšom dome je obvykle jednoduchšie nastaviť pravidlá spolunažívania a riešiť ich priamo, bez toho aby sa konflikty šírili na veľký počet ľudí.

Potenciálny investor bude vo svojej réžii zabezpečovať správu svojich bytových jednotiek a rovnako aj terénnu podporu, ktorá pomáha ľuďom a rodinám udržať si samostatné bývanie. Odborníci (sociálni pracovníci) poskytujú asistenciu priamo v domácnosti.

Do úvahy prichádzajú pozemky:

Identifikácia územia:	Luník IX	Luník IX	Luník IX	Luník IX	Luník IX
Katastrálne územie:	Luník	Luník	Luník	Luník	Luník
Parcelné číslo:	4745/51	4745/72	4745/47	4745/50	4745/73
Register parcely:	C	C	C	C	C
Výmera v m ² :	2 735,69	231,49	509,63	510,04	304,35

Všetky parcely sa nachádzajú v k.ú. Luník, obec Košice-Luník IX, okres Košice II zapísané na LV č. 12576 vo vlastníctve mesta Košice. Uvedené parcely sú v súlade s ÚP funkčne určené ako plochy bývania v bytových domoch.

Potreba dostupného bývania pre MRK v meste Košice je vysoká, pretože v marginalizovaných rómskych komunitách žije veľká časť domácností v preľudnených a často nevyhovujúcich podmienkach, pričom na bývanie mínajú aj väčší podiel príjmu než bežná populácia. Dostupné bývanie je preto kľúčové nielen pre dôstojné podmienky, ale aj pre stabilitu rodín, zdravie detí a lepšie začlenenie do spoločnosti.

Dostupné bývanie v Košiciach je potrebné preto, lebo trh je pre mnohých domácich obyvateľov cenovo nedostupný a komerčné nájom aj kúpa bytov rastú rýchlejšie než možnosti bežných príjmov. Košice zároveň patria medzi najmenej dostupné mestá na kúpu bývania v Európe, čo zvyšuje tlak na nájomné a štátom podporované riešenia. Osobitne to platí pre cieľovú skupinu MRK.

Predložený projekt je priamou odpoveďou na aktuálny stav dostupnosti bývania nielen v meste Košice, ale aj v MČ Luník IX, kde v období rokov 2008 – 2017 bolo zbúraných 305 bytových jednotiek.

Navrhovaný projekt komplexne rieši požadovaný stav, nejde len o etapu projektu, na ktorú musí nadväzovať ďalšia etapa, tzn. po ukončení realizácie bude projekt funkčný a životaschopný.

Predkladaný projektový zámer prispieva k zvýšeniu kapacít a zlepšeniu dostupnosti bývania pre cieľovú skupinu na území mesta Košice, čím reflektuje na problém nízka dostupnosť bývania pre zraniteľnú cieľovú skupinu MRK.

Potenciálny investor Dostupný Nájom j.s.a. má časovo limitované zdroje pre túto cieľovú skupinu ľudí, preto potrebuje čo najskôr nájsť partnera zo sektora samosprávy a prijať rozhodnutie, v ktorom meste, resp. obci svoju investíciu zrealizuje.

Predmetný projektový zámer bol odkomunikovaný so starostom príslušnej mestskej časti Luník IX a stretol sa s pozitívnym výsledkom.

2. Záver

Oddelenie sociálnych vecí odporúča podporiť tento projekt.

Projektový zámer je v súlade s PHRaSR mesta Košice a jeho funkčnej oblasti 2022 – 2027

Cieľ 9 Zlepšiť socioekonomické podmienky znevýhodnených a zraniteľných skupín obyvateľov (ľudia bez domova, mladí ľudia z rizikového prostredia, ľudia žijúci v prostredí MRK, ľudia v bytovej núdzi, seniori, mládež a deti, migranti ap.)

Téma: Spoločenský rozvoj

Opatrenie: Podpora rozvoja sociálneho nájomného bývania

Aktivita: Vytypovať vhodné lokality na výstavbu bytového fondu

Projektový zámer je v súlade s KOMUNITNÝM PLÁNOM SOCIÁLNYCH SLUŽIEB MESTA KOŠICE 2022 – 2030, prispieva k napĺňaniu:

CIEĽ B) zlepšiť socioekonomické podmienky znevýhodnených a zraniteľných skupín obyvateľov (ľudia bez domova, mladí ľudia z rizikového prostredia, ľudia žijúci v prostredí MRK, ľudia v bytovej núdzi, seniori, mládež a deti, migranti ap.)

Opatrenie: podpora činnosti komunitných centier a znižovanie počtu nelegálnych osídlení

Spracoval: Oddelenie sociálnych vecí

Memorandum o spolupráci

uzatvorené v zmysle § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších
právnych predpisov
(ďalej len „**Memorandum**“)

Mesto Košice

sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
IČO: 00691135
zastúpené: Ing. Jaroslav Polaček, DPA, primátor
(ďalej len „**Mesto**“)

a

Dostupný Nájom j.s.a.

sídlo: Farská 48, 949 01 Nitra
IČO: 55 964 087
zastúpené: JUDr. Zdenka Polednáková, predseda predstavenstva
korešpondenčná adresa: P.O.BOX 132, 830 00 Bratislava
(ďalej len „**DoNa**“)

(Mesto a DoNa ďalej spolu aj ako „**Strany Memoranda**“)

Preambula

- A. Dlhodobým záujmom Mesta je zabezpečiť čo najväčšiemu počtu obyvateľov mesta dôstojné bývanie prostredníctvom mestského nájomného bývania ako aj iných nástrojov zameraných na riešenie krízy dostupnosti bývania a chýbajúcich nájomných bytov pre ľudí žijúcich v Meste.
- B. Dostupný Nájom j.s.a. je právnická osoba, ktorej hlavným zámerom je nájsť model na dostupné bývanie aj pre znevýhodnenú skupinu obyvateľstva, vrátane osôb pochádzajúcich z marginalizovaných Rómskych komunít a aplikovať ho do reálneho života, s cieľom zabezpečiť a rozvinúť v dlhodobom horizonte ekonomicky udržateľnú ziskovú prevádzku. Byty vlastnené DoNa umožnia bývať aj tým skupinám ľudí, ktorí by inak nemali možnosť získať bývanie za komerčných trhových podmienok.
- C. Mesto a DoNa si dlhodobo uvedomujú nedostatok dostupného nájomného bývania pre ľudí žijúcich v Meste a vzájomne sa rozhodli navzájom spolupracovať pri rozvíjaní dostupného nájomného bývania a za týmto účelom spoločne uzatvárajú toto Memorandum za nasledovných podmienok:

Článok I

Predmet Memoranda

1. Predmetom tohto Memoranda je úprava podmienok vzájomnej spolupráce medzi Mestom a DoNa pri zabezpečení bývania záujemcom o nájomné bývanie v bytoch vo vlastníctve spoločnosti DoNa.

Článok II

Plnenia Strán Memoranda v rámci spolupráce

1. DoNa bude na základe tohto Memoranda uskutočňovať nasledovné plnenia:

- a) zrealizuje na vlastné náklady výstavbu bytového domu/bytových domov (ďalej len „bytový dom“) s maximálnym počtom bytov, na ktorom sa strany Memoranda dohodnú v závislosti od konkrétneho ponúknutého pozemku, určených na nájomné bývanie vrátane príslušnej infraštruktúry (cesta, parkoviská,..) v Meste na pozemku, ktorý mu Mesto prenajme za podmienok odsúhlasených mestským zastupiteľstvom akceptovanými DoNa (ďalej len „pozemok“);
 - b) v spolupráci s Mestom vypracuje podmienky pre záujemcov o nájomné bývanie v bytoch vo vlastníctve DoNa;
 - c) v prípade záujmu Mesta, ponúkne mu prednostne byty na prenájom alebo osobám určeným Mestom, ktoré budú spĺňať podmienky pre záujemcov o nájomné bývanie v bytoch vo vlastníctve DoNa.
 - d) zabezpečí podľa potreby ľuďom, ktorí budú bývať v bytoch v bytovom dome sociálnu podporu. Sociálna podpora by mala smerovať k udržianiu bývania, rozvíjaniu zdravých susedských vzťahov a dodržiavaniu podmienok nájomnej zmluvy.
2. Mesto bude na základe tohto Memoranda uskutočňovať nasledovné plnenia:
- a) ponúkne DoNa na prenájom pozemok, ktorý je podľa územného plánu Mesta určený na výstavbu bytového domu, a ktorý musí spĺňať kritériá zadefinované v Prílohe č.1 tohto Memoranda,
 - b) poskytne maximálnu súčinnosť pri vydaní stavebných povolení nevyhnutných na výstavbu bytového domu a vrátane príslušnej požadovanej infraštruktúry (cesty, parkoviská,...) , toto sa nevzťahuje na postup Mesta ako stavebného úradu, ktorý postupuje výhradne v zmysle príslušných zákonov.
 - c) v spolupráci s DoNa, vypracuje podmienky pre záujemcov o nájomné bývanie v bytoch v vlastníctve DoNa
3. Strany Memoranda sa dohodli, že v záujme napĺňania úloh tohto Memoranda uvedených v bodoch 1 a 2 tohto článku v prípade potreby uzatvoria osobitnú zmluvu, ktorá bude špecifikovať konkrétne záväzky Strán Memoranda pri napĺňaní danej úlohy.

Článok III

Podmienky spolupráce

1. Strany Memoranda sa zaväzujú pri realizácii aktivít špecifikovaných v článku II tohto Memoranda, dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy s tým spojené.
2. Strany Memoranda sa zaväzujú konať vo vzájomnej súčinnosti a vyvinúť primerané úsilie, ktoré možno od nich spravodlivo požadovať tak, aby predmet Memoranda bol plnený riadne a tiež predchádzať škodám.
3. Strany Memoranda si pri spolupráci vzájomne poskytnú všetku potrebnú súčinnosť, najmä sa informujú o všetkých dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa vzájomnej spolupráce.
4. Strany Memoranda sa zaväzujú pri napĺňaní predmetu Memoranda postupovať tak, aby nebolo ohrozené a/alebo poškodené dobré meno a/alebo dobrá povesť niektorej zo strán Memoranda.

Článok IV

Trvanie a ukončenie Memoranda

1. Toto Memorandum sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu **36 mesiacov**, ktorá začína plynúť dňom účinnosti tohto Memoranda. V prípade, že Strany Memoranda budú mať záujem na pokračovaní tohto Memoranda aj po uplynutí doby uvedenej v predchádzajúcej

vete, je možné vzájomnou dohodou Strán Memoranda predĺžiť platnosť tohto Memoranda na Stranami Memoranda dohodnuté obdobie.

2. Ktorákoľvek Strana Memoranda môže Memorandum vypovedať a to aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace nasledujúce po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená ostatným Stranám Memoranda, pričom pre plynutie výpovednej lehoty je rozhodujúce posledné doručenie.
3. Každá Strana Memoranda je oprávnená odstúpiť od Memoranda v prípade, ak niektorá Strana Memoranda poruší v Memorande dohodnuté povinnosti a v lehote určenej v písomnej výzve si dodatočne povinnosti nesplní. Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia tej strane Memoranda, ktorá sa porušenia povinnosti dopustila a zároveň sa notifikuje o odstúpení od Memoranda aj druhá strana Memoranda, ktorá je odstúpením od Memoranda dotknutá. Odstúpením od Memoranda nie je dotknutý nárok na náhradu škody.

Článok V

Komunikácia strán

1. Strany Memoranda sa dohodli, že ich vzájomná komunikácia súvisiaca s týmto Memorandom bude prebiehať prioritne elektronicky prostredníctvom e-mailov uvedených v bode 2. čl. VI tohto Memoranda. Písomnosť doručovaná elektronicky na e-mailovú adresu sa považuje za doručenú:
 - a) okamihom prevzatia v prípade, že prevzatie druhá strana potvrdí, alebo
 - b) nasledujúci pracovný deň po jej odoslaní, ak druhá strana prevzatie písomnosti nepotvrdila.
2. Doporučené doručovanie prostredníctvom pošty sa vyžaduje najmä v prípade podstatných okolností trvania Memoranda, ako napríklad spôsoby ukončenia Memoranda. Za riadne a preukázané doručenie písomnosti doručovanej prostredníctvom pošty sa považuje okrem okamihu prevzatia Strany Memoranda, ktorej je písomnosť adresovaná (ďalej len „**adresát**“), aj prípad, keď:
 - a) adresát jej prijatie odmietne; za deň doručenia písomnosti sa považuje deň jej odmietnutia,
 - b) adresát si doručovanú písomnosť uloženú na pošte nevyzdvihne, pričom doručovateľ doručoval písomnosť na adresu sídla adresáta uvedenú v záhlaví tohto Memoranda, prípadne na poslednú známu adresu adresáta. Za deň doručenia sa pokladá siedmy (7.) pracovný deň, ktorý uplynie odo dňa uloženia doručovanej písomnosti na pošte.
3. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomnosti na základe tohto Memoranda sa strana Memoranda, u ktorej zmena nastala, zaväzuje o tejto zmene bezodkladne, najneskôr však do 7 kalendárnych dní od kedy zmena nastala, písomne informovať ostatné strany Memoranda; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa, riadne oznámená ostatným stranám Memoranda.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Pre vylúčenie pochybností, toto Memorandum je bezodplatné. Strany Memoranda samy znášajú všetky svoje výdavky a náklady vzniknuté pri plnení Memoranda, pokiaľ sa nedohodnú inak.

2. Kontaktnými osobami pre plnenie Memoranda sú:

a. Za Mesto:

b. Za DoNa:

Kontaktný email: dostupnynajom@dostupnynajom.sk

3. Memorandum nadobúda platnosť dňom jeho podpísania všetkými Stranami Memoranda a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle Mesta podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákonom o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
4. Neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť niektorého ustanovenia tohto Memoranda nespôsobuje neplatnosť, neúčinnosť alebo neaplikovateľnosť tohto Memoranda ako celku. V prípade neplatnosti, neúčinnosti alebo neaplikovateľnosti niektorého ustanovenia tohto Memoranda sú Strany Memoranda povinné vyvinúť všetku súčinnosť, ktorú od nich možno spravodlivo požadovať, aby neplatné, neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie tohto Memoranda nahradili novým ustanovením v súlade s účelom tohto Memoranda.
5. Účastníci Memoranda berú na vedomie, že ustanovenia tohto Memoranda sú vyjadrením úmyslu strán Memoranda spolupracovať pri dosiahnutí cieľov Memoranda, nie sú právne záväzné a vymáhateľné a nemôžu priamo ani nepriamo viesť k vzniku a zakladať akékoľvek práva, nároky, povinnosti a záväzky bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenie tohto Memoranda. DoNa zároveň berie na vedomie, že na vykonanie niektorých plnení Mesta na základe tohto Memoranda sa môže vyžadovať schválenie Mestským zastupiteľstvom v Košiciach (ďalej aj „mestské zastupiteľstvo“). V prípade neschválenia plnení, na ktorých Mesto týmto Memorandom deklarovalo svoj záujem participovať, mestským zastupiteľstvom, sa následná nemožnosť plnenia zo strany Mesta neklasifikuje ako porušenie záväzku vyplývajúceho z tohto Memoranda a nevzniká týmto akýkoľvek nárok na náhradu škody.
5. Memorandum je vyhotovené v štyroch origináloch, pričom každá Strana Memoranda obdrží dve vyhotovenia Memoranda.
6. Meniť alebo dopĺňať ustanovenia tohto Memoranda je možné len na základe dohody všetkých Strán Memoranda, formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami všetkých Strán Memoranda.
7. Strany Memoranda vyhlasujú, že si toto Memorandum (vrátane jeho príloh) prečítali, jeho obsahu porozumeli, súhlasia s ním bez výhrad a sú si vedomé právnych následkov podpísania tohto Memoranda.
8. Strany Memoranda vyhlasujú, že ich zmluvná sloboda nie je žiadnym spôsobom obmedzená, toto Memorandum uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a je jasným, určitým a verným vyjadrením ich vôle, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V _____, dňa

Za Mesto Košice
Ing. Jaroslav Polaček, DPA
Primátor

Za Dostupný Nájom j.s.a.
JUDr. Zdenka Polednáková
Predseda predstavenstva

Príloha č. 1 – Základné kritériá pre výber pozemku

DoNe môže byť ponúknutý pozemok, ktorý spĺňa nasledujúce parametre:

Lokalita:

- pozemok sa nachádza v intraviláne mesta Košice, v k.ú. Luník, MČ Košice-Luník IX, okres Košice II
- pozemok sa nachádza v lokalite, ktorá odráža demografickú a sociálnu rôznorodosť
- v bezprostrednej blízkosti pozemku sa nachádza bežná občianska vybavenosť a služby

Ostatné parametre:

- pozemok musí byť podľa územného plánu Mesta určený na výstavbu bytových domov
- veľkosť pozemku musí byť minimálne taká, aby mohol byť na ňom realizovaný bytový dom a príslušná infraštruktúra