



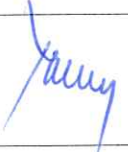

M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 29.06.2017

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Návrh na úpravu nájomného v malometrážnych a v bytoch nižšieho štandardu vo vlastníctve mesta od 1.8.2017.

Predkladá: JUDr. Erika Mihaliková prednostka MsÚ		Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : V komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej Dňa 12.6.2017 V Komisii finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku dňa 15.06.2017		A/ s c h v a ľ u j e Návrh na úpravu nájomného v malometrážnych bytoch a v bytoch nižšieho štandardu vo vlastníctve mesta Rožňava vo výške.....% z maximálneho nájomného od 1.8.2017. U k l a d á Vyhotoviť nájomné zmluvy, resp. dodatky k nájomným zmluvám s upravenou výškou nájomného.
Vypracoval : Mgr. Mária Fábíánová		
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu		

Dôvodová správa k materiálu

Úprava nájomného v malometrážnych bytoch a v bytoch nižšieho štandardu od 1.8.2017

Legislatívne východiská:	§ 281 a nasl. Obchodného zákonníka a § 9a/ zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Zvýšenie príjmu ročne o 7030,26 €
Nároky na pracovné miesta:	Bez nároku na pracovné miesta
Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:	Návrh na uznesenie je/nie je v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, Zásady hospodárenia s majetkom mesta

Mesto Rožňava má vo vlastníctve aj byty s nižším štandardom a malometrážne byty ako byty osobitného určenia. Predmetné byty a bytové domy sú v správe aj vo vlastníctve mesta Rožňava. Správu vykonáva v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. o prevode vlastníctva bytov a medzi jej úlohy patrí aj bežná oprava a údržba bytov a bytových domov, odstraňovanie havarijných stavov.

Medzi jej úlohy z hľadiska bezpečnosti patria nevyhnutné zákonom stanovené pravidelné odborné prehliadky a skúšky VTZ, komínov, protipožiarna ochrana, štátne a úradne skúšky výt'ahov, periodická výmena vodomeroov a pod.

Hlavnou prioritou je aj modernizácia bytového fondu zameraná hlavne na zníženie energetickej náročnosti budov.

Ide o staršie bytové domy v ktorých vo väčšej miere bývajú nájomníci nižšej príjmovej skupiny (seniori) alebo občania so sociálne slabších vrstiev(prevažne nájomníci v bytoch nižšieho štandardu)

Drobné opravy si majú odstrániť nájomníci v zmysle Nariadenia vlády 87/1995 Z.z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka na vlastné náklady.

Príjem z nájmu je nízky a náklady na vyššie menované činnosti aj vzhľadom na zvyšujúci sa vek a opotrebovanosť bytových domov a bytov už je veľmi zložitá zabezpečiť ich údržbu a modernizáciu z doterajšej výšky finančných prostriedkov.

Výška nájomného by sa mala stanoviť tak, aby postačovala na zabezpečenie správy a bežnej opravy a údržby bytov a bytových domov a postupne aj na ich modernizáciu.

Z uvedeného dôvodu Vám predkladáme návrh na úpravu mesačného nájomného v nižšie uvedených bytových domoch vo výške min 33 % z maximálne možného nájomného, ktorú je možné uplatniť v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších zmien a doplnkov spolu aj s vyčíslením súčasného nájomného.

Posledná úprava nájomného bola v marci roku 2013.

Malometrážne byty Jovická č. 52, 54, 56, 58, 60, 62 – 72 bytov I. kategórie

3 x 24 b. j. postavená v roku 1982. Byty sú klasifikované ako byty osobitného určenia (malometrážne byty) určené pre občanov odkázaných na sociálnu službu – opatrovateľskú službu alebo v zariadení opatrovateľskej služby, ktorých príjem je minimálne 1,5 násobok životného minima, t. č. 297,14 €.

V roku 2015 sa do všetkých bytov na radiátory namontovali pomerové rozdeľovače tepla a vymenili nefunkčné termoregulačné ventile a následne firmou STEFE s.r.o. Rožňava sa vykonalo hydraulické vyregulovanie celého systému ÚK, čím sa dospelo k optimálnej dodávke tepla do všetkých bytov. Cieľom tejto investície bolo zníženie nákladov na dodávku tepla, ktorá aj za pomoci nájomníkov, ich hospodárnym kúrením sa oproti roku 2015 aj dosiahla. Ďalším cieľom je pokračovať v znižovaní nákladov na teplo ako aj ohrevu vody.

Nakoľko nedisponujeme dostatočnou výškou finančných prostriedkov potrebných na výmenu okien v bytoch sa plánuje výmena starých vchodových dvier do bytových domov na plastové s elektrickými zámkami a vrátnikmi a poštovými schránkami, čím sa zamedzí nadmernému úniku tepla zo spoločných priestorov a zároveň sa zamedzí aj vstupu cudzích osôb do bytového domu, čím sa prispeje k zvýšeniu bezpečnosti bývania seniorov.

Zníženie nákladov na ohrev vody, ktorá je dodávaná z výmenníkovej stanice zriadenej firmou STEFE s.r.o. Rožňava v bytovom dome na ul Jovickej č.54 sa dosiahne výmenou ležatých rozvodov TÚV a tepelnou izoláciou stupačiek TÚV.

Ide o investície, ktoré prinesú úsporu najmä nájomníkom v prevažnej miere vyššiu, ako nižšie predložený návrh na úpravu nájomného.

Z dôvodu zníženia nákladov na dodávku tepla a ohrev vody môžeme pristúpiť k zníženiu mesačných záloh za tieto média, čím by úprava nájomného nájomníkov nezaťažila a ďalej by sa mohlo postupne pokračovať v modernizácii predmetných bytových domov a bytov.

Jovická 52-62 - 48 1- izbových bytov a 24 garsóniek I. kategórie (byty osobitného určenia)

	<u>Súčasný mes. nájomný</u>	<u>Max. možný mes. nájomný</u>	min 33 % z max. mes. nájomného
1- izbové byty	10,27 €	48,47 €	15,99 €
Garsónky	5,86	34,36	11,34

Náklady na opravu a údržbu Jovická č.52-62 v roku 2016 boli nasledovné:

- Bežná oprava a údržba	1264,35 €
- Kúrenárske práce	574,05
- Opravy zatekania striech	268,37
- Oprava kanalizácie	539,16
- Oprava vchodových dvier	269,44
- Oprava schodišťového osvetlenia	779,10
- Výmena zariadených predmetov	

po uplynutí životnosti väčšinou nemenené od roku postavenia byt. domu už bez možnosti opravy)	2696,43
- Oprava výťahov	433,55
- Ročná revízia hydrantov a hasiacich prístrojov	579,14
- Hydraulické vyregulovanie systému ÚK povinné v zmysle zákona 476/2008 Z.z. o energetickej efektívnosti po namontovaní pomerových rozdeľovačov tepla výsledkom ktorej sú nižšie náklady na bývanie a lepšia tepelná pohoda v celej budove	7866,91
- projektová dokumentácia na hydraulické vyregulovanie systému ÚK	100,-
- 3- ročné odborné skúšky 6 výťahov	960,-
Náklady spolu:	16290,05 €

Byty s nižším štandardom

Náklady v sociálnych bytoch z dôvodu chátrania ako aj pričinením nájomníkov sa stále zvyšujú. Týka sa to predovšetkým bytov na Rožňavskej bani. Sú to zrekonštruované bývalé budovy vo vlastníctve Železorudných baní, ktoré sa využívali ako kancelárie a sklady. Neboli novovybudované komíny, strecha, úplne fasáda, ktoré sú t. č. dosť dezolátnom stave hlavne komíny, ktoré sa postupne opravujú nepotrebné a nefunkčné a rozoberajú. Príjem z nájomného je minimálny, z ktorého modernizáciu bytového fondu v tejto lokalite nie je možné zabezpečiť.

Po dokončení a sfunkčnení novej kanalizácie, na ktorú sú napojené predmetné byty, problémy s ich upchatím sa úplne znížili.

S ostatnými nižšie uvedenými bytmi nižšieho štandardu nie sú výrazné problémy. Z dôvodu bežného opotrebenia dochádza k postupnej výmene niektorých zariadení predmetov, ktoré nie je možné opraviť. Oprava komínov, čiastočné opravy strechy, kanalizácie. Plánujú sa maľby stien a nátery okien a dverí v spoločných priestoroch a čiastočná oprava fasád.

Ra Baňa č.173 14 Garsóniek III. kategórie (byty s nižším štandardom) určené pre občanov zo sociálne slabších vrstiev

	<u>Súčasnú mes. nájomné</u>	<u>Max. mes. nájomné</u>	<u>min 33 % z max. mes. nájomného</u>
Byt č.1	3,93	25,84	8,53
Byt č.2	4,02	26,28	8,67
Byt č.3	4,32	29,25	9,65
Byt č.4	3,24	21,30	7,02
Byt č.5	4,02	26,28	8,67
Byt č.6	4,02	26,28	8,67

Byt č.7	4,22	26,01	8,58
Byt č.8	2,39	20,64	6,81
Byt č.9	2,39	20,64	6,81
Byt č.10	2,32	20,33	6,70
Byt č.11	3,09	26,73	8,82
Byt č.12	2,79	21,88	7,22
Byt č.13	3,02	26,43	8,72
Byt č.14	4,06	24,58	8,11

Ra Baňa č.174 2 - 1- izbové byty a 1 garsónka II. Kategórie (byty s nižším štandardom) určené pre občanov zo sociálne slabších vrstiev

	<u>Súčasný mes. nájomné</u>	<u>Max. mes. nájomné</u>	<u>min 33 % z max. mes. nájomného</u>
Byt č.1	4,48	33,09	10,92
Byt č.2	3,25	23,68	7,81
Byt č.3	4,12	29,77	9,82

Ra Baňa č.175 7 – 1 izbových bytov III kategórie (byty s nižším štandardom) určené pre občanov zo sociálne slabších vrstiev

	<u>Súčasný mes. nájomné</u>	<u>Max. mes. nájomné</u>	<u>min 33 % z max. mes. nájomného</u>
Byt.č.1	3,72	25,39	8,38
Byt č.2	3,72	25,39	8,38
Byt č.3	3,49	22,84	7,54
Byt č.4	3,82	25,19	8,31
Byt č.5	3,39	21,40	7,06
Byt č.6	3,85	25,16	8,30
Byt č.7	3,78	25,24	8,33

Ra Baňa č.176 2 – 1 izbové byty II. kategórie (byty s nižším štandardom) určené pre občanov v hmotnej núdzi

	<u>Súčasný nájomné</u>	<u>Max. nájomné</u>	<u>min 33 % z max. nájomného</u>
Byt č.1	4,05 €	31,75	10,48
Byt č.2	6,64	32,24	10,64

Náklady na opravu a údržbu v roku 2016 spolu na RV Bani boli nasledovné:

- Oprava a čistenie kanalizácie 1137,16
- Oprava vodovodnej inštalácie 200,-

- Bežná oprava a údržba	281,-
- Montáž komínových dvierok	356,40
- periodická kontrola komínov	156
- oprava komínov montáž alebo demontáž	510
- Oprava el. inštalácie	216,66
- oprava fasády a okien	756,72
- čiastočná oprava strechy z dôvodu zatekania do bytu	428,10
- Výmena nefunkčných vodomero	135,27

Náklady spolu:

4605,41

Čučmianska č.22 4 - 1 izbové byty a 1 garsónka II kategórie (byty s nižším štandardom) určené pre občanov zo sociálne slabších vrstiev

	<u>Súčasný mes. nájomné</u>	<u>Max. mes. nájomné</u>	<u>min 33 % z max. mes. nájomného</u>
Byt č.1	5,91 €	37,66 €	12,43
Byt č.2	5,91	36,93	12,18
Byt č.3	4,87	31,89	10,52
Byt č.4	4,35	28,09	9,27
Byt č.5	4,54	29,64	9,78

Krátka č.30 5 bytov II. kategórie (byty s nižším štandardom) určené pre občanov v hmotnej núdzi

	<u>Súčasný mes. nájomné</u>	<u>Max. mes. nájomné</u>	<u>min 33 % z max. mes. nájomného</u>
Byt č.1	7,12	32,83	10,83
Byt č.2	5,82	30,47	10,05
Byt č.3	5,91	31,83	10,50
Byt č.4	5,82	30,47	10,06
Byt č.5	7,55	38,70	12,77

Čučmianska č.24 2 - 1 izbové byty II kategórie (byty s nižším štandardom) určené pre občanov zo sociálne slabších vrstiev

	<u>Súčasný mes. nájomné</u>	<u>Max. mes. nájomné</u>	<u>min 33 % z max. mes. nájomného</u>
Byt č.1	5,36	39,40	13,-
Byt č.2	5,53	40,72	13,44

Čučmianska Dlhá 83 rodinný dom – 2 izby + príslušenstvo II kategórie (s nižším štandard obývaný občanmi zo sociálne slabších vrstiev

	<u>Súčasný mes. nájomné</u>	<u>Max. mes. nájomné</u>	<u>min 33 % z max. mes. nájomného</u>
Byt č.1	9,03	46,25	15,26

Uvedené nájomné je bez záloh za služby spojené s užívaním bytu.

Náklady na opravu a údržbu v roku 2016 na nižšie uvedené budovy boli nasledovné:

Krátka č.30

Oprava kanalizácie	172,- €
Čiastočná oprava strechy	280,-
Oprava vodovodného potrubia	380,-
Oprava komínov	350,-
Periodická kontrola komínov	66,-
Náklady spolu:	1248,-€

Čučmianska č.22

Výmena prehoreného sporáka na tuhé palivo (nebezpečenstvo požiaru)	245,30
Čiastočná oprava strechy z dôvodu pretekania	303,-
Periodická kontrola komínov	30,-
Náklady spolu:	578,30 €

Čučmianska Dlhá č.83

Oprava montáž demontáž 2 komínov (hrozilo rozpadnutie – nebezpečenstvo ohrozenia života)	808,20 €
--	----------

Všetky vyššie vyčíslené náklady, ktoré sú uvedené boli potrebné na odstránenie konkrétne uvedených prác a revízií.

Vzhľadom k tomu, že mesto Rožňava je vlastníkom predmetných nehnuteľností je povinný vytvoriť finančné prostriedky a uplatniť svoju zodpovednosť vyplývajúcej z vlastníctva nehnuteľností, ktorou zabezpečí spôsobilosť ich užívania v zmysle noriem a zákonov, k predchádzaniu ako aj odstraňovaniu havarijných stavov, aby boli užívania schopné sa mohli ďalej prenajímať a to aj úpravou nájomného. .

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Sociálna zdravotná a bytová:	12.06.2017	Odporúča schváliť úpravu nájomného v malometrážnych bytoch a v bytoch z nižšieho štandardu vo výške 33 % z maximálneho nájomného.
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku.:	15.06.2017	Odporúča schváliť návrh na úpravu nájomného v malometrážnych bytoch a v bytoch nižšieho štandardu vo výške 33 % z maximálneho nájomného od 1.8.2017.