



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 31.1.2013

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Úprava nájomného za byty vo vlastníctve mesta Rožňava od 1.3.2013

Predkladá: JUDr. Erika Mihaliková prednostka MsÚ	<u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave A/ s c h v a ľ u j e úpravu nájomného za byty vo vlastníctve mesta Rožňava od 1.3.2013 podľa 1. Odporúčania Komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej 2. Odporúčania Komisie finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku B/ n e s c h v a ľ u j e
Prerokované : v Komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej dňa: 21.1.2013 v Komisii finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku dňa: 24.1.2013	
Vypracovala: Mgr. Mária Fábiánová	
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Prílohu č. 1 Prílohu č. 2	
Kontrolu zákonnosti a správnosti návrhu na uznesenie vykonala : JUDr. K. Balážová	

Dôvodová správa

Úprava nájomného v bytoch postavených s podporou štátu

Mesto Rožňava, aby mohlo zabezpečiť údržbu a opravy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, má na tento účel vytvorený fond opráv a údržby, ktorý sa tvorí z úhrad nájomného získaného od nájomníkov predmetných bytov.

Z dôvodu, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie kvalitnej, včasnej a plánovanej údržby, ako aj na pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy (revízie prenosných hasiacich prístrojov a požiarnych vodovodov, revízie komínov, bleskozvodov, revízie elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízie plynových kotlov, plynových sporákov a domových rozvodov plynu a pod.) je potrebné pristúpiť k úprave výšky nájomného. Drobné opravy sú povinní odstrániť nájomníci v zmysle Nariadenia vlády 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka na vlastné náklady. Na základe uvedených skutočností ako aj § 18 ods. 2 zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní navrhujeme zvýšiť nájomné, aby mesto mohlo tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne v minimálnej výške 0,5 % z nákladov na obstaranie nájomných bytov.

Zvýšenie mesačného nájomného na jednotlivé byty podľa podlahových plôch a nákladov na obstaranie (Príloha č. 1)

Úprava nájomného v malometrážnych bytoch a v bytoch nižšieho štandardu.

Mesto Rožňava má vo vlastníctve aj byty s nižším štandardom a malometrážne byty (tieto ako byty osobitného určenia). Predmetné byty sú užívané nájomníkmi, ktorí sú v prevažnej miere v hmotnej aj sociálnej núdzi. Na opravu a údržbu sa používajú finančné prostriedky získané z nájomného, z ktorých už nevieme zabezpečiť ani základnú údržbu, ktorú je správca povinný zabezpečiť, ako aj nepredvídané havárie na kanalizácii, elektroinštalácii, vodovodných potrubiach a pod (prevažne v bytoch nižšieho štandardu).

Maximálnu možnú výšku mesačného nájomného upravuje Opatrenie Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v nižšie uvedených bytových domoch. Predkladáme dve alternatívy zvýšenia nájomného o 30 % a o 60 % (Príloha č. 2).

Tento návrh bol predmetom rokovania Komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej Mestského zastupiteľstva v Rožňave dňa 21.1.2013. Komisia prijala nasledovné uznesenia:

K úprave nájomného v bytoch postavených s podporou štátu

Uznesenie č. 15/01/2013: Komisia odporúča pripraviť prehľad o predpokladaných nákladoch v roku 2013. Ďalej odporúča tvorbu fondu prevádzky, údržby a práv v bytoch postavených s podporou štátu ročne vo výške 0,5 % z nákladov na obstaranie bytov (v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z.) nasledovne:

- vo výške nákladov súvisiacich s povinnými servisnými prehliadkami a revíziami bude tvorený z rozpočtu mesta
- zvyšná povinná časť bude rozpočítaná podľa m² a premietnutá do zvýšeného nájomného.

K úprave nájomného v malometrážnych bytoch a v bytoch nižšieho štandardu.

Uznesenie č. 16/01/2013: Komisia odporúča zvýšenie nájomného podľa alternatívy č. 1, t.j. zvýšenie o 30%.

Tento návrh bol predmetom rokovania Komisie finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku Mestského zastupiteľstva v Rožňave dňa 24.1.2013. Uznesenie komisie bude prečítané predsedom komisie na zasadnutí mestského zastupiteľstva.

Príloha č. 1

Družba I. (Obstarávacia cena : 1.255 755,63 €) 30 b.j.

		<u>Pôvodné nájomné v €</u>	<u>Zvýšené nájomné v €</u>
Byty o výmere	75,00 m ²	127,15	139,82
	73,80	123,15	137,58
	36,60	61,80	68,95
	63,00	105,13	117,44
	78,50	131,02	146,35
	39,70	66,26	74,02
	70,94	118,40	132,26
	57,86	96,56	107,85
	47,12	78,60	87,82
	27,39	45,71	51,07
	36,73	61,28	68,46

Družba II. (obstarávacia cena: 1.232.573,06) 30 b.j.

		<u>Pôvodné nájomné v €</u>	<u>Zvýšené nájomné v €</u>
Byty o výmere	75,00 m ²	122,55	136,83
	73,80	120,59	134,65
	36,60	59,82	66,78
	63,00	102,93	114,93
	78,50	128,29	143,22
	39,70	64,86	72,42
	70,94	115,95	129,45
	57,86	94,57	105,57
	47,12	76,98	85,96
	27,39	44,78	50,00
	36,73	60,05	67,05

Družba III. (obstarávacia cena: 1.490.553,11) 30 b.j.

		<u>Pôvodné nájomné v €</u>	<u>Zvýšené nájomné v €</u>
Byty o výmere	42,54 m ²	81,35	91,70
	62,87	122,00	137,30
	55,92	106,91	120,52
	79,80	152,57	171,99
	63,04	120,53	135,87
	79,96	152,89	172,36
	44,29	84,67	95,45
	52,44	100,26	113,02
	79,76	152,50	171,92
	75,12	143,64	161,93

Družba IV. (obstarávacia cena: 1.490.553,11) **30 b.j.**

		<u>Pôvodné nájomné v €</u>	<u>Zvýšené nájomné v €</u>
Byty o výmere	42,54 m ²	81,35	91,70
	62,87	122,00	137,30
	55,92	106,91	120,52
	79,80	152,57	171,99
	63,04	120,53	135,87
	79,96	152,89	172,36
	44,29	84,67	95,45
	52,44	100,26	113,02
	79,76	152,50	171,92
	75,12	143,64	161,93

Družba V. (obstarávacia cena: 1.693.108,07) **30 b.j.**

		<u>Pôvodné nájomné v €</u>	<u>Zvýšené nájomné v €</u>
Byty o výmere	42,54 m ²	86,86	99,16
	62,87	128,38	146,55
	55,92	114,19	130,35
	79,80	162,95	185,99
	63,04	128,72	146,94
	79,96	163,28	186,38
	44,29	90,44	103,24
	52,44	107,08	122,24
	79,76	162,87	185,91
	75,12	153,39	175,10

Družba VI. (obstarávacia cena: 1.693.108,07) **30 b.j.**

		<u>Pôvodné nájomné v €</u>	<u>Zvýšené nájomné v €</u>
Byty o výmere	42,54 m ²	86,86	99,16
	62,87	128,38	146,55
	55,92	114,19	130,35
	79,80	162,95	185,99
	63,04	128,72	146,94
	79,96	163,28	186,38
	44,29	90,44	103,24
	52,44	107,08	122,24
	79,76	162,87	185,91
	75,12	153,39	175,10

Družba VII. (obstarávacia cena: 1.693.108,07) **30 b.j.**

		<u>Pôvodné nájomné v €</u>	<u>Zvýšené nájomné v €</u>
Byty o výmere	42,54 m ²	86,86	99,16
	62,87	128,38	146,55
	55,92	114,19	130,35
	79,80	162,95	185,99
	63,04	128,72	146,94
	79,96	163,28	186,38
	44,29	90,44	103,24
	52,44	107,08	122,24
	79,76	162,87	185,91
	75,12	153,39	175,10

Nadabula 6 b. j (obstarávacia cena: 438 084,60) **6 b.j.**

		<u>Pôvodné nájomné v €</u>	<u>Zvýšené nájomné v €</u>
Byty o výmere	64,66 m ²	136,71	161,25
	60,74	128,41	151,46

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

Príloha č. 2

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 a byty na IV. poschodí pre starobných dôchodcov, ktorých príjem je minimálne 1,1 násobok životného minima.

	<u>Pôvodné nájomné</u>	<u>Alt. č. 1</u> o 30 %	<u>Alt. č.2</u> o 60 %	<u>Max. nájomné</u>
1 – izbové byty	7,90 €	11,85 €	12,64€	41,04 €
Garsónky	4,51	5,86	7,21	34,36

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

	<u>Pôvodné nájomné</u>	<u>Alt. č. 1</u> o 30 %	<u>Alt. č.2</u> o 60 %	<u>Max. nájomné</u>
Byt č.1	5,48	7,12	8,77	32,83
Byt č.2	4,48	5,82	7,17	30,47
Byt č.3	4,55	5,91	7,28	31,83
Byt č.4	4,48	5,82	7,17	30,47
Byt č.5	5,81	7,55	9,29	38,70

Ra. Baňa č.173 - 14 Garsóniek III. kategórie (byty s nižším štandardom) určené pre občanov v hmotnej núdzi

	<u>Pôvodné nájomné</u>	<u>Alt. č. 1</u> o 30 %	<u>Alt. č.2</u> o 60 %	<u>Max. nájomné</u>
Byt č.1	3,02	3,93	4,83	25,84
Byt č.2	3,09	4,02	4,94	26,28
Byt č.3	3,32	4,32	5,32	29,25
Byt č.4	2,49	3,24	3,98	26,41
Byt č.5	3,09	4,02	4,94	26,28
Byt č.6	3,09	4,02	4,94	26,28
Byt č.7	3,25	4,22	5,20	26,01
Byt č.8	2,39	3,10	3,82	17,32
Byt č.9	2,39	3,10	3,82	17,32
Byt č.10	2,32	3,02	3,71	16,68
Byt č.11	3,09	4,02	4,94	26,73
Byt č.12	2,79	3,63	4,46	21,88

Byt č.13	3,02	3,93	4,83	25,54
Byt č.14	4,06	5,28	6,50	31,63

Ra Baňa č.174 - 2 - 1- izbové byty a 1 garsónka II. Kategórie (byty s nižším štandardom) určené pre občanov v hmotnej núdzi

	<u>Pôvodné nájomné</u>	<u>Alt. č. 1</u> o 30 %	<u>Alt. č.2</u> o 60 %	<u>Max. nájomné</u>
Byt č.1	4,48	5,82	7,17	33,09
Byt č.2	3,25	4,23	5,20	29,04
Byt č.3	4,12	5,36	6,59	29,77

Ra Baňa č.175 - 7 – 1 izbových bytov III kategórie (byty s nižším štandardom) určené pre občanov v hmotnej núdzi

	<u>Pôvodné nájomné</u>	<u>Alt. č. 1</u> o 30 %	<u>Alt. č.2</u> o 60 %	<u>Max. nájomné</u>
Byt.č.1	3,72	4,84	5,95	25,39
Byt č.2	3,72	4,84	5,95	25,39
Byt č.3	3,49	4,54	5,58	22,84
Byt č.4	3,82	4,97	6,11	25,19
Byt č.5	3,39	4,41	5,42	21,40
Byt č.6	3,85	5,00	6,16	25,16
Byt č.7	3,78	4,91	6,05	25,24

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

	<u>Pôvodné nájomné</u>	<u>Alt. č. 1</u> o 30 %	<u>Alt. č.2</u> o 60 %	<u>Max. nájomné</u>
Byt č.1	4,05 €	5,26	6,48	31,75 €
Byt č.2	4,15	5,39	6,64	32,24

Čučmianska č.22 - 4 - 1 izbové byty a 1 garsónka II kategórie (byty s nižším štandardom) určené pre občanov v hmotnej núdzi

	<u>Pôvodné nájomné</u>	<u>Alt. č. 1</u> o 30 %	<u>Alt. č.2</u> o 60 %	<u>Max. nájomné</u>
Byt č.1	4,55 €	5,91	7,28	37,66 €
Byt č.2	4,55	5,91	7,28	37,66
Byt č.3	3,75	4,87	6,00	31,89
Byt č.4	3,35	4,35	5,36	28,09
Byt č.5	3,49	4,54	5,58	29,64

Zlatá č.10 – 22 – 1 izbových bytov a 1 – 2 izbový byt II. Kategórie (byty s nižším štandardom) určené pre občanov v hmotnej núdzi

	<u>Pôvodné nájomné</u>	<u>Alt. č. 1</u> o 30 %	<u>Alt. č.2</u> o 60 %	<u>Max. nájomné</u>
1 – izbové byty	4,22 €	5,48	6,75	31,00 €
2 - izbový byt	6,51	8,46	10,42	48,48

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