



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 06. 11. 2025

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Úprava nájomného v mestských bytoch od 01. 01. 2026

Predkladá: Mgr. Michal Drengubiak zástupca primátora	<u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : v komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej dňa 20. 10. 2025 V Komisii finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku dňa 23. 10. 2025	s c h v a ľ u j e úpravu nájomného v bytoch vo vlastníctve mesta Rožňava nasledovne: <ul style="list-style-type: none">- bytový dom Okružná 26, 28 o 15 %,- bytový dom Jovická 52, 54, 56, 58, 60, 62 o 20 % od 01. 01. 2026 podľa dôvodovej správy
Vypracovali: Ing. Marian Baláž Ing. Eleonóra Gebeová	u k l a d á vyhotoviť nové mesačné zálohové predpisy a doručiť ich nájomcom T: do 31. 12. 2025 Z: zástupca primátora
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu	

Dôvodová správa

Úprava nájomného v mestských bytoch od 01. 01. 2026

Legislatívne východiská:	Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní Vyhláška č. 281/2024 Z. z. Ministerstva dopravy Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore a Zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Zvýšenie príjmu ročne o 21 516,36 €
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. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, so zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, a s vyhláškou č. 281/2024 Z. z. Ministerstva dopravy Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.

V uplynulých rokoch došlo k zvýšeniu nájomného v mestských bytových domoch. Po ďalšom prehodnotení aktuálnej situácie je potrebné pristúpiť k opätovnému navýšeniu nájomného v bytových domoch **na Okružnej ulici č. 26 a 28**, ktoré patria k najstarším bytovým domom na sídlisku Družba a zároveň majú najnižšie nájomné sadzby. Navýšenie je navrhované za účelom dorovnania výšky nájmu na úroveň porovnateľných bytových domov v meste a zároveň zabezpečenia primeraného **tvorenia fondu opráv**, potrebného na ich údržbu a opravy.

V bytovom dome na **ulici Jovická č. 52 až 62** v súčasnosti prebieha rozsiahla **rekonštrukcia**, ktorej dokončenie sa predpokladá koncom novembra 2025. Rekonštrukcia zahŕňa zateplenie obvodového plášťa, výmenu okien, modernizáciu spoločných priestorov a úpravu technických zariadení budovy. Po jej ukončení dôjde k výraznému zlepšeniu kvality bývania, zníženiu energetickej náročnosti a predĺženiu životnosti objektu. Z tohto dôvodu je **primerané zvýšiť nájomné**, aby bolo možné zabezpečiť dlhodobú udržateľnosť týchto zlepšení a pokryť náklady spojené s následnou údržbou a technickými prehliadkami.

Na základe uvedených skutočností a v súlade s:

- § 18 ods. 2 zákona č. **443/2010 Z. z.** o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
- **Vyhláškou č. 281/2024 Z. z.** Ministerstva dopravy Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore,

navrhujeme **zvýšiť výšku nájomného**, aby mesto mohlo vytvárať **fond prevádzky, údržby a opráv** aspoň vo výške 0,5 % z obstarávacích nákladov na bytové domy ročne.

Pri určovaní výšky nájomného mesto vychádza z:

- obstarávacej ceny bytových domov,
- veku stavieb,
- a neustále rastúcich cien stavebných materiálov a služieb.

Súčasná a navrhovaná výška nájomného pre jednotlivé bytové domy je uvedená v **prehľadných tabuľkách**. Navrhujeme zvýšenie nájomného nasledovných bytových domov:

- Okružná 26 a 28 o **15 %**

- Jovická 52, 54, 56, 58, 60, 62 o **20 %**

čo je v súlade s vyššie uvedenou vyhláškou účinnou od 1. januára 2025 teda maximálne 20 % medziročne. V roku 2027 sa po vyhodnotení situácie môže zväziť **d'alsie primerané navýšenie.**

Bytový dom DRUŽBA I. (Okružná 26)

	<i>rozloha bytu v m2</i>	<i>súčasnú mesačné nájomné</i>	<i>mesačné nájomné 10%</i>	<i>odporúčané mesačné nájomné 15%</i>	<i>odporúčané mesačné nájomné 20%</i>
suterén					
2 izby	75,00	165,00 €	181,50 €	189,75 €	198,00 €
1. podlažie					
3 izby	73,80	162,00 €	178,20 €	186,30 €	194,40 €
1 izba	36,60	81,00 €	89,10 €	93,15 €	97,20 €
3 izby	75,00	165,00 €	181,50 €	189,75 €	198,00 €
2 izby	63,00	134,00 €	147,40 €	154,10 €	160,80 €
2 izby	63,00	134,00 €	147,40 €	154,10 €	160,80 €
3 izby	78,50	173,00 €	190,30 €	198,95 €	207,60 €
1 izba	39,70	87,00 €	95,70 €	100,05 €	104,40 €
2. podlažie					
3 izby	73,80	162,00 €	178,20 €	186,30 €	194,40 €
1 izba	36,60	81,00 €	89,10 €	93,15 €	97,20 €
3 izby	75,00	165,00 €	181,50 €	189,75 €	198,00 €
2 izby	63,00	134,00 €	147,40 €	154,10 €	160,80 €
2 izby	63,00	134,00 €	147,40 €	154,10 €	160,80 €
3 izby	78,50	173,00 €	190,30 €	198,95 €	207,60 €
1 izba	39,70	87,00 €	95,70 €	100,05 €	104,40 €
3. podlažie					
3 izby	73,80	162,00 €	178,20 €	186,30 €	194,40 €
1 izba	36,60	81,00 €	89,10 €	93,15 €	97,20 €
3 izby	75,00	165,00 €	181,50 €	189,75 €	198,00 €
2 izby	63,00	134,00 €	147,40 €	154,10 €	160,80 €
2 izby	63,00	134,00 €	147,40 €	154,10 €	160,80 €
3 izby	78,50	173,00 €	190,30 €	198,95 €	207,60 €
1 izba	39,70	87,00 €	95,70 €	100,05 €	104,40 €
podkrovie					
3 izby – znížený strop	70,94	156,00 €	171,60 €	179,40 €	187,20 €
1 izba	36,60	81,00 €	89,10 €	93,15 €	97,20 €
3 izby	75,00	165,00 €	181,50 €	189,75 €	198,00 €
2 izby - znížený strop	47,12	104,00 €	114,40 €	119,60 €	124,80 €
2 izby - znížený strop	57,86	127,00 €	139,70 €	146,05 €	152,40 €
2 izby - znížený strop	57,86	127,00 €	139,70 €	146,05 €	152,40 €
1 izba - znížený strop	27,39	60,00 €	66,00 €	69,00 €	72,00 €
1 izba - znížený strop	36,73	81,00 €	89,10 €	93,15 €	97,20 €
Spolu:	1 773,30	3 874,00 €	4 261,40 €	4 455,10 €	4 648,80 €
Rozdiel súčasnú nájomnú a návrhu za mesiac			387,40 €	581,10 €	774,80 €

Bytový dom DRUŽBA II. (Okružná 28)

	<i>rozloha bytu v m2</i>	<i>súčasnú mesačné nájomné</i>	<i>mesačné nájomné 10%</i>	<i>mesačné nájomné 15%</i>	<i>mesačné nájomné 20%</i>
suterén					
2 izby	75,00	162,00 €	178,20 €	186,30 €	194,40 €
1. podlažie					
3 izby	73,80	159,00 €	174,90 €	182,85 €	190,80 €
1 izba	36,60	79,00 €	86,90 €	90,85 €	94,80 €
3 izby	75,00	162,00 €	178,20 €	186,30 €	194,40 €
2 izby	63,00	136,00 €	149,60 €	156,40 €	163,20 €
2 izby	63,00	136,00 €	149,60 €	156,40 €	163,20 €
3 izby	78,50	169,00 €	185,90 €	194,35 €	202,80 €
1 izba	39,70	86,00 €	94,60 €	98,90 €	103,20 €
2. podlažie					
3 izby	73,80	159,00 €	174,90 €	182,85 €	190,80 €
1 izba	36,60	79,00 €	86,90 €	90,85 €	94,80 €
3 izby	75,00	162,00 €	178,20 €	186,30 €	194,40 €
2 izby	63,00	136,00 €	149,60 €	156,40 €	163,20 €
2 izby	63,00	136,00 €	149,60 €	156,40 €	163,20 €
3 izby	78,50	169,00 €	185,90 €	194,35 €	202,80 €
1 izba	39,70	86,00 €	94,60 €	98,90 €	103,20 €
3. podlažie					
3 izby	73,80	159,00 €	174,90 €	182,85 €	190,80 €
1 izba	36,60	79,00 €	86,90 €	90,85 €	94,80 €
3 izby	75,00	162,00 €	178,20 €	186,30 €	194,40 €
2 izby	63,00	136,00 €	149,60 €	156,40 €	163,20 €
2 izby	63,00	136,00 €	149,60 €	156,40 €	163,20 €
3 izby	78,50	169,00 €	185,90 €	194,35 €	202,80 €
1 izba	39,70	86,00 €	94,60 €	98,90 €	103,20 €
podkrovie					
3 izby - znížený strop	70,94	153,00 €	168,30 €	175,95 €	183,60 €
1 izba	36,60	79,00 €	86,90 €	90,85 €	94,80 €
3 izby	75,00	162,00 €	178,20 €	186,30 €	194,40 €
2 izby - znížený strop	47,12	98,00 €	107,80 €	112,70 €	117,60 €
2 izby - znížený strop	57,86	125,00 €	137,50 €	143,75 €	150,00 €
2 izby - znížený strop	57,86	125,00 €	137,50 €	143,75 €	150,00 €
1 izba - znížený strop	27,39	59,00 €	64,90 €	67,85 €	70,80 €
1 izba - znížený strop	36,73	76,00 €	83,60 €	87,40 €	91,20 €
Spolu:	1 773,30	3 820,00 €	4 202,00 €	4 393,00 €	4 584,00 €
Rozdiel súčasnú nájomnú a návrhu za mesiac			382,00 €	573,00 €	764,00 €

Bytový dom Jovická 52, 54, 56, 58, 60, 62

	<i>rozloha bytu v m²</i>	<i>súčasn^é mesačné nájomné</i>	<i>mesačné nájomné 10%</i>	<i>mesačné nájomné 15%</i>	<i>odporúčan^é mesačné nájomné 20%</i>
Nájomné za 1. izbový byt	40,49	49,26 €	54,19	56,65	59,11
Nájomné za garsónku	20,17	34,59 €	38,05	39,78	41,51
1 izbové 48x / mes.	1 943,52	2 364,48 €	2600,93	2719,15	2837,38
Garsónky 24x / mes.	484,08	830,16 €	913,18	954,68	996,19
Spolu:	2 447,77	3 194,64 €	3514,10	3673,84	3833,57
Rozdiel súčasn^{ého} nájomného a návrhu za mesiac			319,46	479,20	638,93

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Sociálna, zdravotná a bytová:	20. 10. 2025	Komisia odporúča schváliť úpravu nájomného v mestských bytoch od 1.1.2026 a to nasledovne <ul style="list-style-type: none">- bytový dom Okružná 26, 28 o 15 %,- bytový dom Jovická 52, 54, 56, 58, 60, 62 o 20%
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	23. 10. 2025	Komisia odporúča schváliť úpravu nájomného v mestských bytoch od 1.1.2026 a to nasledovne <ul style="list-style-type: none">- bytový dom Okružná 26, 28 o 15%- bytový dom Jovická 52, 54, 56, 58, 60, 62 o 20%