

Mesto Spišská Belá

Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá

Materiál na rokovanie

Mestskému zastupiteľstvu Mesta Spišská Belá

Schválenie na zasadnutí dňa 07.03.2024

**Zmena výšky nájomného v nájomných bytoch mesta**

Materiál obsahuje:

1. Dôvodová správa

2. Návrh na uznesenie

Predkladá:

Ing. Mgr. Peter Zibura

primátor mesta

Spracovala:

Ing. Lenka Zentková

vedúca ekonomického odboru

**Dôvodová správa:**

Nájomné za mestské byty v bytových domoch postavených s podporou štátu je vypočítané podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a opatrenia č. 01/R/2011. Najpmné bytov obstarných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a byty obstarané výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov skolaudovaných po 1. februári 2001 môže byť určené maximálne do výšky 5% z obstarávacej ceny.

Na základe odporúčania Komisie bytovej, sociálnych vecí a verejného poriadku pri MsZ v Spišskej Belej z rokovania dňa 6.9.2023, aby sa zvýšila suma mesačnej platby do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FPÚaO), sme pristúpili k prehodnoteniu ako navýšiť tvorbu FPÚaO a pripravili tento materiál na úpravu výšky nájomného, ako aj úpravu výšky tvorby FPÚaO v jednotlivých bytových domoch.

Finančné prostriedky, ktorými sa tvorí FPÚaO sa odčleňujú z príjmov za nájom bytov. Aktuálne je výška nájomného pre tieto byty v rozmedzí od 2,6 % - 3,7 % z obstarávacích nákladov stavby.

Takáto výška nájomného je nedostatočná na pokrytie výdavkov na povinné úhrady súvisiace so splácaním návratných zdrojov financovania zo ŠFRB,  poistného a aktuálne stanovenú výšku tvorby FÚOaP.

Súčasný koncový stav FÚOaP je nevyhovujúci a nepostačuje na krytie nákladov na realizáciu opráv potrebných na udržanie majetku mesta v trvalo dobrom stave. Požiadavky nájomníkov na opravu bytov, nebytových priestorov a spoločných častí bytového domu sú rastúce. Okrem rastúcich požiadaviek na opravy bytov a spoločných časti bytových domov, rastú aj ceny materiálov a služieb na údržbu bytových domov.

Tabuľka č. 1 Aktuálna tvorba FPÚaO a Nová tvorba FPÚaO za bytové domy

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bytový dom** | **Aktuálna tvorba FPÚaO v Eur** | **Percento OC stavby** | **Tvorba FPÚaO za rok v Eur - nová** | **Percento OC stavby** |
| Petzvalova 27-28 | 3 319,00 | 0,5 % | 16 569,35 | 2,30% |
| Družstevná 68-70 | 3 319,00 | 0,5 % | 14 703,70 | 2,30% |
| 1. mája 44-46-48-50 | 6 639,00 | 0,4 % | 17 893,85 | 1,00% |
| Slnečná 72 | 2 450,00 | 1,5 % | 3 759,45 | 2,30% |
| Štefánikova 18  | 3 242,42 | 0,5 % | 12 919,14 | 2,00% |
| Štefánikova 42 | 3 319,00 | 0,4 % | 8 624,85 | 1,00% |
| Zimná 8 | 1 666,00 | 0,7 % | 2 248,02 | 1,00% |
| Zimná 46 | 8 647,00 | 0,5 % | 17 400,99 | 1,00% |
| Popradská 11 | 3 333,00 | 0,6 % | 3 348,06 | 0,63% |
| **Suma** | **35 934,42**  |  | **97 467,42** |  |

Návrh Komisie bytovej, sociálnych vecí a verejného poriadku pri MsZ v Spišskej Belej prerokovala aj Komisia financií a majetku mesta pri MsZ v Spišskej Belej a navrhla navýšenie nájomného v bytoch až na maximálnu hranicu 5 % obstarávacích nákladov stavieb.

Po úprave výšky nájomného budeme vedieť pre nájomcov zabezpečiť aj opravy, ktoré sme z dôvodu nedostatočného krytia finančnými prostriedkami nevedeli zabezpečiť.

Vo Všeobecne záväznom nariadení Mesta Spišská Belá č. 4/2014 o podmienkach prideľovania bytov určených na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu v meste Spišská Belá v §3 Určenie nájomného je uvedené „Spôsob určenia výšky nájomného je určený osobitnými právnymi predpismi. Presnú výšku nájomného osobitne pre každý byt v bytovom dome určí mestské zastupiteľstvo uznesením“

**uznesenie č. ......../2024**

**Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Belej**

**určuje**

výšku mesačného nájomného za byty vo vlastníctve mesta Spišská Belá v bytových domoch postavených s podporou štátu podľa prílohy č. 1 s účinnosťou od 01.07.2024.

**Príloha č. 1: Výška nájomného mestských nájomných bytov:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Byt č.** | **Počet izieb** | **Výmera plochy bytu v m2** | **Výška mesačného nájomného v EUR** |
| **Petzvalova 27** | 1 | 2 |  55,49  | 149,82 |
| 2 | 2 |  55,55  | 149,99 |
| 3 | G |  32,26  | 87,10 |
| 4 | 2 |  55,49  | 149,82 |
| 5 | 2 |  55,55  | 149,99 |
| 6 | G |  32,26  | 87,10 |
| 7 | G |  32,26  | 87,10 |
| 8 | 2 |  55,49  | 149,82 |
| 9 | 2 |  55,55  | 149,99 |
| 10 | 2 |  55,49  | 149,82 |
| 11 | 2 |  55,55  | 149,99 |
| 12 | G |  32,26  | 87,10 |
| **Petzvalova 28** | 1 | 3 |  78,09  | 210,84 |
| 2 | 2 BB |  55,98  | 151,15 |
| 3 | 2 |  55,72  | 150,44 |
| 4 | 3 |  78,09  | 210,84 |
| 5 | 3 |  78,09  | 210,84 |
| 6 | 2 |  55,72  | 150,44 |
| 7 | 3 |  78,09  | 210,84 |
| 8 | 2 |  55,72  | 150,44 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Byt č.** | **Počet izieb** | **Výmera plochy bytu v m2** | **Výška mesačného nájomného v EUR** |
| **Družstevná 68** | 1 | 3 |  66,51  | 174,92 |
| 2 | 2 BB |  40,05  | 105,33 |
| 3 | 3 |  66,51  | 174,92 |
| 4 | 3 |  65,73  | 172,87 |
| 5 | 3 |  66,51  | 174,92 |
| 6 | 3 |  65,73  | 172,87 |
| 7 | 3 |  66,51  | 174,92 |
| 8 | 3 |  65,73  | 172,87 |
| **Družstevná 70** | 1 | 1 |  39,36  | 103,52 |
| 2 | 3 |  66,51  | 174,92 |
| 3 | 3 |  67,08  | 176,42 |
| 4 | 3 |  66,51  | 174,92 |
| 5 | 3 |  67,08  | 176,42 |
| 6 | 3 |  66,51  | 174,92 |
| 7 | 3 |  67,08  | 176,42 |
| 8 | 3 |  66,51  | 174,92 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Byt č.** | **Počet izieb** | **Výmera plochy bytu v m2** | **Výška mesačného nájomného v EUR** |
| **1. mája 44** | 1 | 1 |  39,15  | 115,49 |
| 2 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 3 | 3 |  64,85  | 191,31 |
| 4 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 5 | 3 |  64,85  | 191,31 |
| 6 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 7 | 3 |  64,85  | 191,31 |
| 8 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 9 | 3 |  64,85  | 191,31 |
| 10 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| **1. mája 46** | 1 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 2 | 1 BB |  39,95  | 117,85 |
| 3 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 4 | 3 |  65,67  | 193,73 |
| 5 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 6 | 3 |  65,67  | 193,73 |
| 7 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 8 | 3 |  65,67  | 193,73 |
| 9 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 10 | 3 |  65,67  | 193,73 |
| **1. mája 48** | 1 | 1 |  39,15  | 115,49 |
| 2 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 3 | 3 |  64,85  | 191,31 |
| 4 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 5 | 3 |  64,85  | 191,31 |
| 6 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 7 | 3 |  64,85  | 191,31 |
| 8 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 9 | 3 |  64,85  | 191,31 |
| 10 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| **1. mája 50** | 1 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 2 | 1 BB |  39,95  | 117,85 |
| 3 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 4 | 3 |  65,67  | 193,73 |
| 5 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 6 | 3 |  65,67  | 193,73 |
| 7 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 8 | 3 |  65,67  | 193,73 |
| 9 | 3 |  66,19  | 195,26 |
| 10 | 3 |  65,67  | 193,73 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Byt č.** | **Počet izieb** | **Výmera plochy bytu v m2** | **Výška mesačného nájomného v EUR** |
| **Slnečná 72** | 1 | G | 24,08 | 42,62 |
| 2 | G | 22,18 | 39,26 |
| 3 | 1 | 37,77 | 66,85 |
| 4 | G | 34,09 | 60,34 |
| 5 | G | 35,66 | 63,12 |
| 6 | 1 BB | 40,32 | 71,37 |
| 7 | 1 | 36,2 | 51,26 |
| 8 | G | 33,12 | 46,91 |
| 1 | G | 46,81 | 66,29 |
| 2 | 1 | 37,42 | 52,99 |
| 3 | 1 | 35,1 | 49,70 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Byt č.** | **Počet izieb** | **Výmera plochy bytu v m2** | **Výška mesačného nájomného v EUR** |
| **Štefánikova 42** | 1 | 1 | 33,19 | 122,14 |
| 2 | 2 | 53,70 | 197,62 |
| 3 | 3 | 59,34 | 218,37 |
| 4 | 2 | 40,36 | 148,52 |
| 5 | 2 | 39,77 | 146,35 |
| 6 | 2 | 40,50 | 149,04 |
| 7 | 2 | 39,05 | 143,70 |
| 8 | 1 | 29,06 | 106,94 |
| 9 | 2 | 46,14 | 169,80 |
| 10 | 3 | 71,92 | 264,67 |
| 11 | 2 | 43,91 | 161,59 |
| 12 | 2 | 68,44 | 251,86 |
| 13 | 3 | 59,34 | 218,37 |
| 14 | 2 | 40,36 | 148,52 |
| 15 | 2 | 39,77 | 146,35 |
| 16 | 2 | 40,50 | 149,04 |
| 17 | 2 | 39,05 | 143,70 |
| 18 | 3 | 67,30 | 247,66 |
| 19 | 3 | 69,92 | 257,31 |
| 20 | 3 | 53,70 | 197,62 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Byt č.** | **Počet izieb** | **Výmera plochy bytu v m2** | **Výška mesačného nájomného v EUR** |
| **Popradská 11 A** | 1 | G | 35,54 | 123,68 |
| 2 | 1 | 43,87 | 152,67 |
| 3 | G | 35,54 | 123,68 |
| 4 | 1 | 43,87 | 152,67 |
| 5 | G | 35,54 | 123,68 |
| 6 | 1 | 43,87 | 152,67 |
| 7 | G | 35,54 | 123,68 |
| 8 | 1 | 43,87 | 152,67 |
| **Popradská 11 B** | 1 | G | 35,58 | 123,82 |
| 2 | 1 | 43,87 | 152,67 |
| 3 | G | 35,54 | 123,68 |
| 4 | 1 | 43,87 | 152,67 |
| 5 | G | 35,54 | 123,68 |
| 6 | 1 | 43,87 | 152,67 |
| 7 | G | 35,54 | 123,68 |
| 8 | 1 | 43,87 | 152,67 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Byt č.** | **Počet izieb** | **Výmera plochy bytu v m2** | **Výška mesačného nájomného v EUR** |
| **Zimná 8** | 1 | 2 | 68,71 | 218,50 |
| 2 | 2 | 51,68 | 164,34 |
| 3 | 2 | 46,01 | 146,31 |
| 4 | 1 | 42,08 | 133,81 |
| 5 | 1 | 42,08 | 133,81 |
| 6 | 1 | 43,34 | 137,82 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Byt č.** | **Počet izieb** | **Výmera plochy bytu v m2** | **Výška mesačného nájomného v EUR** |
| **Štefánikova 18** | 3 | 3 | 63,19 | 230,64 |
| 4 | 2 | 50,59 | 184,65 |
| 5 | 2 | 50,59 | 184,65 |
| 6 | 2 | 50,59 | 184,65 |
| 7 | 2 | 50,59 | 184,65 |
| 9 | 2 | 39,60 | 144,54 |
| 10 | 3 | 50,21 | 183,27 |
| 11 | 3 | 50,21 | 183,27 |
| 12 | 3 | 50,21 | 183,27 |
| 13 | 3 | 50,21 | 183,27 |
| 14 | 3 | 50,21 | 183,27 |
| 15 | 3 | 50,21 | 183,27 |
| 16 | 3 | 78,62 | 286,96 |
| 17 | 1 | 51,96 | 189,65 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Byt č.** | **Počet izieb** | **Výmera plochy bytu v m2** | **Výška mesačného nájomného v EUR** |
| **Zimná 46** | 1.1 A | 4 | 78,31 | 285,90 |
| 1.2 A | 2 | 54,39 | 198,52 |
| 1.3 B | 2 | 49,68 | 181,30 |
| 1.4 B | 3 | 75,14 | 274,26 |
| 2.1 A | 4 | 78,31 | 285,83 |
| 2.2 A | 2 | 54,39 | 198,52 |
| 2.3 A | 2 | 46,61 | 170,13 |
| 2.4 C | 2 | 47,32 | 172,72 |
| 2.5 C | 3 | 66,63 | 243,20 |
| 2.6 C | 3 | 66,63 | 243,20 |
| 2.7 C | 2 | 47,32 | 172,72 |
| 2.8 B | 2 | 42,76 | 156,07 |
| 2.9 B | 2 | 49,68 | 181,33 |
| 2.10 B | 3 | 75,14 | 274,26 |
| 3.1 A | 4 | 78,31 | 285,83 |
| 3.2 A | 2 | 54,39 | 198,52 |
| 3.3 A | 2 | 46,61 | 170,13 |
| 3.4 C | 2 | 47,32 | 172,72 |
| 3.5 C | 3 | 66,63 | 243,20 |
| 3.6 C | 3 | 66,63 | 243,20 |
| 3.7 C | 2 | 47,32 | 172,72 |
| 3.8 B | 2 | 42,76 | 156,07 |
| 3.9 B | 2 | 49,68 | 181,33 |
| 3.10 B | 3 | 75,14 | 274,26 |
| 4.1 A | 4 | 78,31 | 285,83 |
| 4.2 A | 2 | 54,39 | 198,52 |
| 4.3 A | 2 | 46,61 | 170,13 |
| 4.4 C | 2 | 47,32 | 172,72 |
| 4.5 C | 3 | 66,63 | 243,20 |
| 4.6 C | 3 | 66,63 | 243,20 |
| 4.7 C | 2 | 47,32 | 172,72 |
| 4.8 B | 2 | 42,76 | 156,07 |
| 4.9 B | 2 | 49,68 | 181,33 |
| 4.10 B | 3 | 75,14 | 274,26 |