



MESTO PRIEVIDZA

Materiál mestského zastupiteľstva

Materiál MsZ č. 65/2024

Mestská rada: 25.11.2024

Mestské zastupiteľstvo: 09.12.2024

Názov materiálu:

Výpočet hodnoty bytov vo verejnom sektore, regulovaného nájomného a spôsob jeho ďalších úprav.

Predkladá: JUDr. Ján Martiček, konateľ SMMP, s. r. o.

Prerokované: JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta

Ing. Peter Mendel, vedúci ekonomického odboru

Spracovali: Ing. Roderik Weissabel, vedúci ek. úseku SMMP

Napísal: Ing. Roderik Weissabel, vedúci ek. úseku SMMP

V Prievidzi dňa 28. 10. 2024

Dôvodová správa

Na základe platnej Koncesnej zmluvy č. CE 538/2016/OZ/1.2 zo dňa 29.06.2016 účinnej dňom 01.07.2016 v znení jej dodatkov a Komisionárskych zmlúv k bytovým domom na Gazdovskej ulici v znení ich dodatkov, SMMP, s. r. o., hospodári s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza ako aj vo vlastníctve SMMP, s. r. o.

Oblasť nájomného bývania, resp. problematika výšky nájomného v bytoch vo vlastníctve mies a obcí, bola dlhú dobu zo strany štátu zanedbávaná. Túto oblasť štát reguloval prostredníctvom Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 a opatrenia z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011. Od roku 2011 štát absolútne nereflektoval požiadavky, ako samospráv, tak aj SMMP, s. r. o., ktoré sme niekoľko krát zasielali na MF SR, aby boli zrealizované legislatívne zmeny v regulovanom nájomnom, s ohľadom na nárast všetkých merateľných ukazovateľov. Napríklad len za posledných 5 rokov dosiahla miera inflácie 31,1 %, rástla aj výška životného minima, a to o 30,35 %, priemerná mzda v národnom hospodárstve vzrástla o 39,20 % a pod., pričom zároveň s týmito ukazovateľmi úmerne rástli aj náklady na opravy a údržbu bytového fondu. Pre ilustráciu uvádzame, že neprimerane nízke nájomné sa v skupine 128 bytov pohybuje v rozpätí od 32,50 do 70 EUR mesačne, v závislosti od izbovosti bytov. Osobitne neprimerane nízka výška nájomného je u skupiny 22 bytov, ktoré sú v správe iných správcov bytových domov, kde z nájomného ostáva čistý výnos po odpočítaní platieb do fondu údržby a poplatku za výkon správy úhrnom 466 EUR, čo je v priemere 21,18 EUR mesačne/byt.

Po 13-tich rokoch, vydalo dňa 21.10.2024 Ministerstvo dopravy SR Vyhlášku č. 281/2024 Z.z., o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore, s účinnosťou od 1.1.2025, ktorou ruší vyššie uvádzané opatrenia MF SR a stanovuje nový výpočet výšky nájmov bytov vo vlastníctve verejného sektora, resp. výpočet hodnoty bytov a z nich odvodenej výšky nájomného, vo vyhláškou stanovených limitoch.

K uvedenej zmene legislatívy zasielala SMMP, s. r. o., v rámci pripomienkovacieho konania taktiež svoju pripomienku, nakoľko materiál obsahoval možné zvýšenie len o max. 20 % ročne oproti predchádzajúcemu roku, i keď podľa nového výpočtu by to malo byť niekoľkonásobne viac. Táto nebola zo strany ministerstva akceptovaná s odôvodnením, že chcú zabrániť skokovému navyšovaniu nájomného v obecných bytoch. Podotýkame, že nájomné nebolo v zmysle pôvodných opatrení od roku 2011 vôbec upravované, a to ani o každoročnú mieru inflácie.

Napriek tomu, nám nová vyhláška umožňuje aspoň čiastočným spôsobom konečne navýšiť regulované nájomné, ktoré je v súčasnosti v mnohých prípadoch neprimerane nízke, a to pomocou výpočtov, ktoré sú vyhláškou taxatívne dané.

SMMP, s. r. o., spracovala prehľadný materiál k jednotlivým bytovým domom a po jeho odsúhlasení mestským zastupiteľstvom pristúpi postupne k zmenám nájomného vo výškach, ako je v tabuľkovej forme uvedené a vždy k termínu obnovy nájomných vzťahov. Navrhované zmeny nájomného bytov v jednotlivých bytových domoch sú uvedené v prílohe tohto materiálu, avšak len pre rok 2025. Pre ďalšie byty u ktorých bude obnova nájomných vzťahov vykonávaná po roku 2025 v súčasnosti nie je možné predložiť takéto prehľady zmeny výšky nájomného, nakoľko nie sú známe budúce výšky miery inflácie, ktoré do výpočtov vstupujú.

SMMP, s. r. o., postupovala pri zmenách nájomného v zmysle uvedenej Vyhlášky č. 281/2024 Z.z., ktorá stanovuje postupy výpočtu hodnoty jednotlivých bytov, maximálnu hranicu výšky nájomného, ale zároveň aj každoročný limit možného navýšenia nájomného 20% oproti nájomnému predchádzajúceho roka, a to až do času dosiahnutia maximálnej hranice výšky nájomného. Je potrebné podotknúť, že vyhláška umožňuje výpočty hodnôt bytov v jednotlivých bytových domoch realizovať výberom jednej z dvoch metód, ktoré sú rozdielne pre byty v bytových domoch, obstaraných pred 31.1.2001 a v bytových domoch obstaraných po tomto dátume, avšak tento výber metód stanovenia výpočtu hodnoty bytov má možnosť prenajímateľ realizovať iba v termíne do 31.12.2025. Práve preto sme okamžite pristúpili k takémuto oceneniu hodnoty jednotlivých bytov. Vyhláška dáva do budúcnosti možnosť priebežne upravovať výšku nájomného o priemer miery inflácie za 2 po sebe nasledujúce roky, pokiaľ tento dosiahne viac ako 2%.

Chceme upozorniť na to, že sme nepristúpili k navýšeniu nájomného na jeho maximálnu možnú výšku, ktorú nám Vyhláška dovoľuje, celoplošne pre všetky byty, ale diferencovane a to hlavne s ohľadom na lokalitu, ako aj niektoré ohrozené skupiny nájomcov. Súčasťou tohto návrhu je, aby sme výšku nájomného upravovali podľa situácie na trhu nájomného bývania, vývoja príjmov domácností, príspevkov na bývanie, obsadenosti bytov, s ktorými hospodárime, zohľadnení aj iných faktorov, napr. lokality, a to pre byty vo vlastníctve mesta Prievidza, ako aj vo vlastníctve SMMP, s. r. o., a to vždy vo vyhláškou stanovených limitoch, avšak bez potreby predkladať návrhy úpravy nájomného MsZ na schválenie. Tým samozrejme ostáva naďalej zachovaný postup, že informácie o úprave nájomného budú predkladané v správe o činnosti SMMP, s. r. o., príslušným orgánom mesta.

SMMP, s. r. o., v zmysle uvedenej vyhlášky, prepočítala hodnoty bytov a výšku nájomného aj v bytových domoch na Gazdovskej ulici s tým, že sme uplatnili vyhláškou stanovenú možnosť navýšenia obstarávacej ceny bytov v bytových domoch o $\frac{1}{2}$ miery inflácie za rozhodné obdobie pre každý bytový dom samostatne. V zmysle uvedeného sa zvýši nájomné, kde navrhujeme, aby rozdiel, medzi pôvodným a zvýšeným nájomným, bol príjmom fondu rozvoja bývania mesta Prievidza, z ktorého by sa finančné prostriedky účelovo vynakladali na obnovu a rozvoj bytového fondu. Zmeny nájomného v bytových domoch na Gazdovskej ulici sú taktiež prílohou tohto materiálu.

Po odsúhlasení tohto návrhu mestským zastupiteľstvom, bude SMMP, s. r. o. upravovať výšky nájomov postupne, pre jednotlivé bytové domy, a to v termínoch, v ktorých sa budú nájomné vzťahy predlžovať na ďalšie obdobie. Taktiež uzatvorí s Mestom Prievidza dodatky ku Komisionárskym zmluvám na bytové domy Gazdovská, v ktorých zapracuje uvedený návrh o dodatočných príjmoch fondu rozvoja bývania mesta.

Taktiež týmto predkladáme návrh na zrušenie uznesení, ktoré v minulosti prijalo MsZ, a ktoré sa týkali zmeny výšky regulovaného nájomného podľa touto vyhláškou zrušených pôvodných opatrení MF SR, a to Uznesenie MsZ č. 223/16, zo dňa 30.5.2016, Uznesenie MsZ č. 61/19, zo dňa 25.2.2019, Uznesenie MsZ č. 67/21, zo dňa 29.3.2021.

Návrh na uznesenie

Mestská rada

I. berie na vedomie

- a) návrh SMMP, s. r. o., na výpočet hodnoty bytov, v zmysle Vyhlášky Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z.z., zo dňa 21.10.2024, zmenu výšky regulovaného nájomného a spôsobu jeho ďalších úprav, vo vyhláškou stanovených limitoch, a to bez potreby predkladať návrhy úpravy nájomného MsZ na schválenie. Informácie o úprave nájomného budú predkladané v správe o činnosti SMMP, s. r. o., príslušným orgánom mesta,
- b) návrh SMMP, s. r. o., aby rozdiel medzi pôvodným a zvýšeným nájomným v bytových domoch na Gazdovskej ulici, ktorý bude SMMP, s. r. o., zasielať na účet mesta, bol príjmom fondu rozvoja bývania, z ktorého budú prostriedky účelovo vynakladané na obnovu a rozvoj bytového fondu mesta,
- c) návrh na zrušenie Uznesení MsZ č. 223/16, zo dňa 30.5.2016, č. 61/19, zo dňa 25.2.2019 a č. 67/21, zo dňa 29.3.2021.

II. odporúča – neodporúča

Mestskému zastupiteľstvu schváliť:

- a) zmenu výšky regulovaného nájomného bytov v zmysle Vyhlášky Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z.z., zo dňa 21.10.2024 a podľa uvedenej prílohy a spôsob jeho ďalších úprav, a to navýšením vo vyhláškou stanovených limitoch, a to na základe posúdenia SMMP, s. r. o., ktorá v rozhodnutí o zvýšení nájomného zohľadní situáciu na trhu nájomného bývania, vývoj príjmov domácností, príspevkov na bývanie, obsadenosť bytov, s ktorými hospodári, ako aj iné faktory, napr. lokality, sociálny status žiadateľov o pridelenie bytu a pod.
- b) návrh SMMP, s. r. o., aby rozdiel medzi pôvodným a zvýšeným nájomným v bytových domoch na Gazdovskej ulici, ktorý bude SMMP, s. r. o., zasielať na účet mesta, bol príjmom fondu rozvoja bývania, z ktorého budú prostriedky účelovo vynakladané na obnovu a rozvoj bytového fondu mesta.

- c) návrh na zrušenie Uznesení MsZ č. 223/16, zo dňa 30.5.2016, č. 61/19, zo dňa 25.2.2019 a č. 67/21, zo dňa 29.3.2021.

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo

I. berie na vedomie

- a) návrh SMMP, s. r. o., na výpočet hodnoty bytov, v zmysle Vyhlášky Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z.z., zo dňa 21.10.2024, zmenu výšky regulovaného nájomného a spôsobu jeho ďalších úprav, vo vyhláškou stanovených limitoch, a to bez potreby predkladať návrhy úpravy nájomného MsZ na schválenie. Informácie o úprave nájomného budú predkladané v správe o činnosti SMMP, s. r. o., príslušným orgánom mesta,
- b) návrh SMMP, s. r. o., aby rozdiel medzi pôvodným a zvýšeným nájomným v bytových domoch na Gazdovskej ulici, ktorý bude SMMP, s. r. o., zasielať na účet mesta, bol príjmom fondu rozvoja bývania, z ktorého budú prostriedky účelovo vynakladané na obnovu a rozvoj bytového fondu mesta.
- c) návrh na zrušenie Uznesení MsZ č. 223/16, zo dňa 30.5.2016, č. 61/19, zo dňa 25.2.2019 a č. 67/21, zo dňa 29.3.2021.

II. schvaľuje – neschvaľuje

- a) zmenu výšky regulovaného nájomného bytov v zmysle Vyhlášky Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z.z., zo dňa 21.10.2024 a podľa uvedenej prílohy a spôsobu jeho ďalších úprav, a to navýšením vo vyhláškou stanovených limitoch, a to na základe posúdenia SMMP, s. r. o., ktorá v rozhodnutí o zvýšení nájomného zohľadní situáciu na trhu nájomného bývania, vývoj príjmov domácností, príspevkov na bývanie, obsadenosť bytov, s ktorými hospodári, ako aj iné faktory, napr. lokality, sociálny status žiadateľov o pridelenie bytu a pod.
- b) aby rozdiel medzi pôvodným a zvýšeným nájomným v bytových domoch na Gazdovskej ulici, ktorý bude SMMP, s. r. o., zasielať na účet mesta, bol príjmom fondu rozvoja bývania, z ktorého budú prostriedky účelovo vynakladané na obnovu a rozvoj bytového fondu mesta.
- c) návrh na zrušenie Uznesení MsZ č. 223/16, zo dňa 30.5.2016, č. 61/19, zo dňa 25.2.2019 a č. 67/21, zo dňa 29.3.2021.