



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Stanovenie výšky nájomného v obecných bytoch vo vlastníctve mesta Košice – na Sídlišku Luník IX a Na Demetri 1 - 6
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček – primátor mesta Košice
Spracovateľ	Ing. Peter Miklovič - konateľ obchodnej spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s. r. o. Referát riadenia obchodných spoločností a mestských organizácií
Dátum zasadnutia	12.12.2023
Číslo spisu	MK/A/2023/10291
Uznesenie	MZ: MR:

Návrh na Uznesenie Mestského zastupiteľstva

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

podľa § 10 ods. 3 zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov

a § 100 ods. 1 Štatútu mesta Košice

A. schvaľuje

zvýšenie nájomného v obytných domoch a bytoch vo vlastníctve Mesta Košice:

a) Sídliisko Luník IX,

b) Na Demetri 1 – 6,

na maximálnu úroveň stanovenú Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 z 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktoré bolo zmenené a doplnené Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 02/R/2008 z 25.09.2008 a Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2011 z 01.12.2011 s účinnosťou od 01.01.2024,

B. ukladá

konateľovi obchodnej spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s. r. o. zabezpečiť vypracovanie zálohových predpisov nájomného prepočítaného v nadväznosti na schválené zvýšenie a doručiť ich nájomcom.

Z: v texte

T: do 31.12.2023

Dôvodová správa

1) Cieľ

Zvýšenie nájomného v obytných domoch a bytoch vo vlastníctve Mesta Košice (ďalej aj „mesto“) na Sídlišku Luník IX a Na Demetri 1 – 6 na maximálnu úroveň stanovenú Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky (ďalej len „MF SR“) č. 01/R/2008 z 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktoré bolo zmenené a doplnené Opatrením MF SR č. 02/R/2008 z 25.09.2008 a Opatrením MF SR č. 01/R/2011 z 01.12.2011.

2) Odôvodnenie

Správu bytov vo vlastníctve mesta Košice vykonáva Bytový podnik mesta Košice, s. r. o.. Úprava nájomného bude viesť k vyrovnaní deficitu finančných prostriedkov medzi predpisom a výberom nájomného a potrebami na obnovu a údržbu bytového fondu.

Bytový podnik mesta Košice, s. r. o. /ďalej BPMK, s. r. o./ spravuje byty vo vlastníctve mesta Košice na základe Zmluvy o výkone správy č. 1336/2008 v znení dodatkov a Zmluvy o výkone správy č. 2016001015. V zmysle týchto zmlúv je povinný komplexne spravovať zverený bytový fond a poskytovať všetky služby spojené s bývaním vrátane opráv a údržby bytového fondu tak, aby bol bytový fond v prevádzkyschopnom stave.

V bytoch, ktoré sú vo vlastníctve mesta Košice a ktoré mesto Košice prenecháva do nájmu, sa v súlade s platnou legislatívou Slovenskej republiky musí uplatňovať tzv. regulované nájomné, ktorého výška je stanovená Opatrením MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších predpisov. Toto opatrenie však stanovuje len maximálnu výšku nájomného, ktorá musí byť dodržaná, konkrétna výška je ponechaná na rozhodnutie Mestu Košice (pozn. regulované nájomné je podstatne nižšie ako trhové, aj keby bolo upravené na maximálnej úrovni opatrenia).

V meste Košice bolo regulované nájomné naposledy stanovené (upravované): Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 130 zo dňa 14.03.2023 tak, že sa zvýšilo nájomné vo všetkých obytných domoch a bytoch vo vlastníctve Mesta Košice na maximálnu úroveň stanovenú Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 z 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktoré bolo zmenené a doplnené Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 02/R/2008 z 25.09.2008 a Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2011 z 01.12.2011 s účinnosťou od 01.05.2023 s výnimkou v obytných domoch a bytoch na Sídlišku Luník IX a Na Demetri 1 – 6.

Ak by sa cena nájmu v týchto bytoch na Sídlišku Luník IX a Na Demetri 1 – 6 zvýšila na maximálnu úroveň opatrenia z roku 2008 došlo by pri 100 % obsadenosti bytov k zvýšeniu nájmu takmer o 52 %. **Priemerné mesačné navýšenie nájomného predstavuje čiastku vo výške 11,91 €/byt.**

Nájomné za všetky byty na Luníku IX a Na Demetri	Počet bytov	Aktuálny mesačný nájom v € pri 100% obsadenosti (1)	Maximálny mesačný nájom v € pri 100% obsadenosti (2)	Rozdiel – mesačne v € (3)=(2) – (1)	Zvýšenie nájmu v % (4)
Celkom obecné byty	244	5 633,58 €	8 539,92 €	2 906,34 €	51,59 %

(viď Príloha č. 1)

3) Záver

Získané finančné prostriedky zo zvýšenia nájmu na maximálnu úroveň by mohli byť použité na rekonštrukciu bytov. BPMK, s. r. o. z uvedených dôvodov predkladá tento návrh na zvýšenie nájomného. Zvýšené nájomné jednak zníži straty mesta, a jednak vytvorí priestor na väčší rozsah opráv napríklad zdevastovaných bytov po neplatičoch.

Prílohy:

1. Byty na Luníku IX a Na Demetri - navýšenie nájmu pri jednotlivých bytoch v zmysle Opatrenia MF SR

Košice, 10.11.2023

Vypracoval: Právne oddelenie BPMK, s. r. o.

Referát riadenia obchodných spoločností a mestských organizácií MMK