



MESTO KOŠICE

### **Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

<b>Názov materiálu</b>	Návrh na predĺženie doby nájmu bytov prenajatých Národnému divadlu Košice
<b>Predkladá</b>	<b>Mgr. Lucia Gurbáľová, námestníčka primátora</b>
<b>Spracovateľ</b>	Oddelenie sociálnych vecí
<b>Dátum zasadnutia</b>	13. 11. 2025
<b>Číslo spisu</b>	MK/A/2025/23596
<b>Uznesenie</b>	<b>MZ</b> <b>MR</b>

## **Návrh na uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach**

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach podľa § 10 ods. 3 zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov, § 98 ods. 7 a § 100 ods. 1 Štatútu mesta Košice

### **A. schvaľuje**

1. predĺženie doby nájmu podľa rámcovej nájomnej zmluvy č. NZ/035/2024 uzatvorenej medzi mestom Košice a Národným divadlom Košice dňa 29. 1. 2024 (ďalej len „zmluva“), a to do 31. 1. 2028,
2. zvýšenie nájomného za užívanie predmetu nájmu podľa zmluvy od 1. 1. 2026 o 20 % oproti nájomnému určenému uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 660 zo dňa 11. 12. 2024;

### **B. určuje**

nasledovné podmienky:

1. ak dodatok k zmluve podľa časti A nenadobudne účinnosť najneskôr do 31. 1. 2026, toto uznesenie stráca platnosť,
2. nájomca je povinný po uplynutí doby nájmu aj bez vyzvania na vypratanie odovzdať prenajímateľovi byty, ktoré sú predmetom nájmu; nájomca nemá nárok na pokračovanie nájomného vzťahu.

## Dôvodová správa

### I. Všeobecné informácie

Účelom návrhu je prerokovať predĺženie doby nájmu pre Národné divadlo Košice (ďalej aj „nájomca“), ktoré má podľa § 98 ods. 5 Štatútu mesta Košice prenechané do nájmu byty na základe Rámcovej nájomnej zmluvy č. NZ/035/2024 z 29.01.2024, účinnnej dňa 30. 1. 2024 (ďalej len „nájomná zmluva“). Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú od 1. 2. 2024 do 31. 1. 2026 s možnosťou predĺženia o ďalšie dva roky, a to dodatkom k existujúcej nájomnej zmluve. Uzatvorenou rámcovou zmluvou došlo k zmene doby nájmu z doby neurčitej na určitú pri šiestich bytoch, ktoré sú nájomcovi prenechané do nájmu.

Predmetom nájmu sú byty:

- **Čárskeho 16, č. bytu 2** na prízemí, vedeného na LV č. 12593 v katastrálnom území Severné Mesto, okres: Košice I, obec: Košice – Sever, v bytovom dome súp. č. 260 pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica,
- **Humenská 15, č. bytu 7** na 2. poschodí, vedeného na LV č. 14335 v katastrálnom území Terasa, okres: Košice II, obec: Košice – Západ, v bytovom dome súp. č. 335 pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica,
- **Gudernova 8, č. bytu 12** na 4. poschodí, vedeného na LV č. 14498 v katastrálnom území Terasa, okres: Košice II, obec: Košice – Západ, v bytovom dome súp. č. 293 pozostávajúci z kuchyne, 3 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica,
- **Jesenná 7, č. bytu 5** na prízemí, vedeného na LV č. 13795 v katastrálnom území Letná, okres: Košice I, obec: Košice – Staré Mesto, v bytovom dome súp. č. 1141 pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica,
- **Jenisejská 45, č. bytu 13** na 2. poschodí, vedeného na LV č. 12702 v katastrálnom území Jazero, okres: Košice IV, obec: Košice – Nad jazerom, v bytovom dome súp. č. 1433 pozostávajúci z kuchyne, 3 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica,
- **Zborovská 10, č. bytu 1** na prízemí, vedeného na LV č. 10958 v katastrálnom území Skladná, okres: Košice IV, obec: Košice – Juh, v bytovom dome súp. č. 1534, pozostávajúci z kuchyne, 3 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica,
- **Ipeľská 6, č. bytu 7** na 2. poschodí, vedeného na LV č. 14846 v katastrálnom území Terasa, okres: Košice II, obec: Košice – Západ, v bytovom dome súp. č. 173 pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica,
- **Komenského 36, č. bytu 51** na 5. poschodí, vedeného na LV č. 12739 v katastrálnom území Letná, okres: Košice I, obec: Košice – Staré Mesto, v bytovom dome súp. č. 1112 ako garsónka, pozostávajúci z kuchyne a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica,
- **Pasteurova 5, č. bytu 3** na prízemí, vedeného na LV č. 13765 v katastrálnom území Južné Mesto, okres: Košice IV, obec: Košice – Juh, v bytovom dome súp. č. 524 pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica,

- **Ľudová 6, č. bytu 2** na prízemí, vedeného na LV č. 14544 v katastrálnom území Terasa, okres: Košice II, obec: Košice – Západ, v bytovom dome súp. č. 240 pozostávajúci z kuchyne, 1 izby a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica,
- **Jenisejská 69, č. bytu 17** na 8. poschodí, vedeného na LV č. 12198 v katastrálnom území Jazero, okres: Košice IV, obec: Košice – Nad jazerom, v bytovom dome súp. č. 1436 pozostávajúci z kuchyne, 3 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí: kúpeľňa, WC a pivnica.

Nájomca prejavil záujem o pokračovanie nájomného vzťahu žiadosťou z 10. 10. 2025. Svoju žiadosť odôvodnil nevyhnutnosťou zabezpečenia bývania pre svojich zamestnancov, čím prispieva k stabilite a rozvoju kultúrneho prostredia v meste Košice. Poukázal na skutočnosť, že poskytnutie mestských bytov významne prispieva k stabilizácii umeleckého personálu, ktorý je v kultúrnom sektore ťažko nahraditeľný.

Podľa § 98 ods. 7 Štatútu mesta Košice rozhodovanie o prenechaní bytu do užívania inej právnickej osobe, ktorá nie je mestskou organizáciou alebo mestskou obchodnou spoločnosťou, patrí do pôsobnosti mestského zastupiteľstva; ustanovenia štvrtej a šiestej hlavy tejto časti štatútu sa použijú primerane. Súhlas mestského zastupiteľstva sa nevyžaduje, ak doba užívania s tým istým užívateľom nepresiahne 12 mesiacov.

Predmetné byty sa nachádzajú v pôvodnom stave, bez realizovanej rekonštrukcie, a ich ďalšie využívanie si bude vyžadovať komplexnú obnovu, aby sa okrem zabezpečenia bývania zvýšila aj jeho kvalitatívna úroveň. Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie je nevyhnutné zabezpečiť finančné prostriedky a vytvoriť časový priestor na jej prípravu.

Zároveň je potrebné zohľadniť postoj nájomcu, ktorý pristúpil na zmenu doby nájmu pri polovici bytov z doby neurčitej na dobu určitú, čím prejavil ústretovosť a ochotu spolupracovať s mestom.

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 660 z 11. decembra 2024 bolo nájomné zvýšené o 20 %. Podľa § 4 Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z. z. cenu nájmu bytu dohodnutú v nájomnej zmluve s nájomcom, ktorému nájomný vzťah vznikol pred účinnosťou tejto vyhlášky a trvá aj po jej účinnosti, možno oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku zvýšiť najviac o 20 %. V súlade s citovaným ustanovením vyhlášky sa navrhuje zvýšenie nájomného o 20 % oproti aktuálnemu nájomnému od 1. 1. 2026.

#	Adresa	Číslo bytu	Aktuálne nájomné (€)	Zvýšené nájomné o 20% (€)
1	Čárskeho 16	2	44,68	53,62
2	Humenská 15	7	50,23	60,28
3	Gudernova 8	12	93,28	111,94
4	Jesenná 7	5	49,34	59,21
5	Jenisejská 45	13	100,38	120,46
6	Zborovská 10	1	114,56	137,47
7	Ipeľská 6	7	49,69	59,63
8	Komenského 36	51	44,39	53,27
9	Pasteurova 5	3	49,31	59,17

#	Adresa	Číslo bytu	Aktuálne nájomné (€)	Zvýšené nájomné o 20% (€)
10	Ľudová 6	2	52,32	62,78
11	Jenisejská 69	17	97,63	117,16
12	Ondavská 5	16	45,65	54,78

## II.Návrh na riešenie

**Mesto Košice uzavrie dodatok č. 1 k Rámcovej nájomnej zmluve č. NZ/035/2024 z 29. 1. 2024, ktorým bude predĺžená doba nájmu do 31. 1. 2028. Nájomné bude od 1. 1. 2026 zvýšené o 20 % oproti aktuálnemu.**

### **Pod podmienkou:**

- nadobudnutia účinnosti dodatku č. 1 do 31. 1. 2026;
- ďalšieho nepokračovania nájomného vzťahu.

Spracovalo: Oddelenie sociálnych vecí  
Referát sociálneho bývania

Vybavuje: Jana Weiss