



MESTO KOŠICE

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

<b>Názov materiálu</b>	Stanovenie výšky nájmu v obecných a hybridných bytoch v majetku mesta Košice
<b>Predkladá</b>	Ing. Jaroslav Polaček – primátor mesta Košice
<b>Spracovateľ</b>	Ing. Peter Miklovič - konateľ obchodnej spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s. r. o. Referát riadenia obchodných spoločností a mestských organizácií
<b>Dátum zasadnutia</b>	<b>14.03.2023</b>
<b>Číslo spisu</b>	MK/A/2023/10291
<b>Uznesenie</b>	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 na maximálnu úroveň stanovenú Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 z 23.4.2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktoré bolo zmenené a doplnené Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 02/R/2008 z 25.9.2008 a Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2011 z 1.12.2011 s účinnosťou od 01.05.2023 s výnimkou v obytných domoch a bytoch:

- a) Sídliisko Luník IX,
- b) Na Demetri 1 – 6,

### **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.

## Dôvodová správa

### 1) Cieľ

Zvýšenie nájomného všetkých bytov vo vlastníctve Mesta Košice (ďalej aj „mesto“) na maximálnu úroveň stanovenú Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky (ďalej len „MF SR“) č. 01/R/2008 z 23. 4. 2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktoré bolo zmenené a doplnené Opatrením MF SR č. 02/R/2008 z 25. 9. 2008 a Opatrením MF SR č. 01/R/2011 z 1. 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 tejto zmluvy 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):

1. Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 800 zo dňa 30.04.2009 tak, že sa
  - zvýšilo nájomné o 10 % v obytných bytových domoch vo vlastníctve mesta Košice Popradská 72, Šoltésovej 11, 13,
  - zvýšilo nájomné o 20 % v obytných domoch a bytoch vo vlastníctve vo vlastníctve mesta Košice Vojvodská 2, 4, Vodárenská 14, Adlerova 4, v domoch v Starom meste a v hybridných domoch (t. j. podľa teraz platného Štatútu domoch so zmiešaným vlastníctvom),
  - zvýšilo nájomné o 30 % v obytných domoch Mlynárska 1 - 5, Južná trieda 23 - 27, Zborovská 1 – 7.(Dovtedy sa uplatňovalo nájomné stanovené na maximálnej úrovni Opatrenia MF SR č. R - 1/2003 z 28.01.2003 v znení neskorších predpisov; ktoré je už zrušené, t. j. zvýšilo sa nájomné o 10 %, 20 %, 30 % oproti maximu Opatrenia MF SR č. R-1/2003.)
2. Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 475 zo dňa 10.12.2012 tak, že sa
  - zvýšilo nájomné o 25 % v bytovom dome s malometrážnymi bytmi vo vlastníctve mesta Košice Šoltésovej 11, 13.(Táto metodika stanovenia výšky nájomného sa uplatňuje dodnes, **stále však regulované nájomné nedosahuje maximálne prípustnú výšku regulovaného nájomného** stanoveného platným Opatrením MF SR č. 01/R/2008.)

Ak by sa cena nájmu v týchto bytoch zvýšila na maximálnu úroveň opatrenia z roku 2008 došlo by pri 100 % obsadenosti bytov k zvýšeniu nájmu takmer o 35 %.

	Počet bytov	Aktuálny mesačný nájom v € pri 100% obsadenosti (1)	Maximálny mesačný nájom v € pri 100% obsadenosti (2)	Rozdiel – mesačne v € (2)-(1)	Zvýšenie nájmu v %
Celkom obecné byty	979	49 576,00	66 380,29	16 804,29	33,90
Celkom hybridné byty	225	10 051,22	13 947,77	3 896,55	38,77
<b>Celkom všetky byty - mesačne</b>	<b>1 204</b>	<b>59 627,22</b>	<b>80 328,06</b>	<b>20 700,84</b>	<b>34,72</b>

(Vid' Príloha č. 1 a č. 2)

Pri časti hybridných bytov ani nájomné zvýšené na maximálnu úroveň opatrenia z roku 2008 nepokrýva príspevok do fondu opráv a údržby a správcovský poplatok.

Pri navýšení nájomného na maximálne nájomné počítané ako 5 % obstarávacej ceny bytu v zmysle § 2 Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 pri bytoch na Sládkovičovej 3 by predstavovalo navýšenie v priemere v % o 186,86 %, pri bytoch na Vodárenskej 14 – hybrid v priemere o 147,84 %, pri bytoch na Baltickej 18 – hybrid v priemere o 149,01 %.

### 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. Táto zmena sa dotkne všetkých bytov vo vlastníctve mesta Košice. Zvýšené nájomné jednak zníži straty mesta, a jednak vytvorí priestor na väčší rozsah opráv napríklad zdevastovaných bytov po neplatičoch.

### Prílohy:

1. Prehľady bytov – maximálny nájom
2. Navýšenie nájmu pri jednotlivých bytoch v zmysle Opatrenia MF SR

Košice, 15.02.2023

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

Referát riadenia obchodných spoločností a mestských organizácií MMK