



MESTO KOŠICE

Materiál na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Košiciach

Názov materiálu	Úprava nájomného v bytoch vo vlastníctve mesta Košice a v správe Bytového podniku mesta Košice, s.r.o.
Predkladá	Ing. Jaroslav Polaček, DPA – primátor mesta Košice
Spracovateľ	Bytový podnik mesta Košice, s. r. o.
Dátum zasadnutia	
Číslo spisu	MK/A/2026/12159
Uznesenie	MZ: MR:

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 a § 100 ods. 1 Štatútu mesta Košice

A. s c h v a ľ u j e

- a) **zvýšenie nájomného** v bytoch v domoch so zmiešaným vlastníctvom vo vlastníctve Mesta Košice, na ktoré sú uzatvorené platné nájomné zmluvy o 20 % v súlade s § 4 ods. 1 Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z. z. s účinnosťou od 1. apríla 2026 s výnimkou bytov:
 1. nachádzajúcich sa v bytových domoch **Vodárenská 14 a Baltická 18,**
 2. v ktorých výška nájomného dosahuje **50 % maximálnej výšky nájomného.**
- b) určenie nájomného v bytoch vo vlastníctve Mesta Košice, v správe obchodnej spoločnosti Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., ktoré budú pridelené novému nájomcovi:
 1. v bytoch v domoch so zmiešaným vlastníctvom vo výške 50 % maximálnej výšky nájomného,
 2. v ostatných bytoch o 20 % vyššie ako nájomné stanovené podľa písmena b) **uznesenia č. 660 z XXVII. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach zo dňa 11. decembra 2024.** Toto zvýšené nájomné sa **uplatní len raz – pri prvom pridelení bytu.** V prípade opakovaného pridelenia toho istého bytu ďalšiemu nájomcovi **výška nájomného ostáva nezmenená.** Zvýšenie sa **nevzťahuje na byty** nachádzajúce sa v bytových domoch:
 - Sládkovičova 3, Golianova 30 – 33, Herlianska 79,81, 83 a 85, Čechovova 28-33.
- c) **zníženie nájomného o 20% v bytoch nachádzajúcich sa v bytových domoch Sládkovičova 3; Herlianska 79, 81, 83 a 85, pridelených v období od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.**

B. u k l a d á

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

Z: v texte

T: bezodkladne

Dôvodová správa

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. (ďalej len „BPMK“) na základe Zmluvy o výkone správy č. 1336/2008 vykonáva správu bytov vo vlastníctve mesta Košice (ďalej len „mesto“) s výnimkou bytov zverených do správy MČ Košice - Šaca a MČ Košice - Luník IX.

Výška regulovaného nájomného bola naposledy stanovená Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 660 z 11. decembra 2024, ktorým bolo stanovené nájomné vo všetkých bytoch vo vlastníctve Mesta Košice a v správe obchodnej spoločnosti BPMK s výnimkou bytov na ulici Čechovova 28-33 a Baltická 18 v Košiciach.

Jeho úprava sa navrhuje takto:

I. Byty v domoch so zmiešaným vlastníctvom

- zvýšenie nájomného o 20% s výnimkami
- nájomné v pridelených bytoch novým nájomcom stanoviť na 50% maxima

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 s výnimkou bytov v ktorých výška nájomného dosahuje 50% jeho maximálnej výšky. Nájomné sa nebude zvyšovať v bytoch nachádzajúcich sa v bytových domoch Vodárenská 14 a Baltická 18 z dôvodu, že nájomné je stanovené pomerne vysoko a po navýšení by presiahli 50% maximálneho nájmu.

Zvýšenie nájomného v bytoch v domoch so zmiešaných vlastníctvom je nevyhnutné z nasledovných dôvodov:

- **Rozdiely v nájomnom:** Zvýšenie nájomného bolo v minulosti limitované Opatrením Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmov bytov, v znení opatrenia č. 02/R/2008 a opatrenia č. 01/R/2011, ktoré určovalo maximálnu výšku nájomného a stanovovalo ju pomerne nízko. Nová právna úprava – **Vyhláška č. 281/2024 Z. z.** umožňuje zvýšiť nájomné **najviac o 20 % ročne**. Tento limit znamená, že aj po úprave zostáva výška nájomného **relatívne nízka v porovnaní s nájomným v novších bytoch**. Cieľom zvýšenia je spravodlivejší prístup k nájomcom v rôznych typoch bytov.
- **Technický stav bytového fondu:** Mnohé byty sú v zlom technickom stave alebo zastarané. Súčasná výška nájomného nepostačuje ani na základné opravy, ktoré je mesto ako vlastník povinné zabezpečiť.
- **Finančná udržateľnosť správy:** Úprava nájomného umožní znížiť rozdiel medzi výškou nájomného a príspevkami mesta do fondu opráv a správcovského poplatku podľa zákona č. 182/1993 Z. z.

II. Ostatné byty

- zachovať výšku nájomného
- nájomné v pridelených bytoch novým nájomcom určiť o 20 % vyššie s výnimkami

Návrh úpravy nájomného v ostatných bytoch, ktoré budú pridelené vychádza zo skutočnosti, že je tu priestor na určité zvýšenie nájomného, ktoré sa však navrhuje zvýšiť len pre nových

nájomcov. V bytoch nachádzajúcich sa v bytových domoch na uliciach Sládkovičova, Herlianska, Golianova a Čechovova, je nájomné stanovené pomerne vysoko, z ktorého dôvodu sa navrhuje ich z navyšovania vylúčiť.

Referát sociálneho bývania za účelom vyrovnania ceny nájmu v bytoch na uliciach Sládkovičova a Herlianska zároveň navrhuje zníženie nájomného o 20%, ku ktorému došlo pridelením bytov v priebehu roka 2025. Zníženie nájomného sa ku dňu vypracovania dôvodovej správy týka 7 bytov.

Navrhované nájomné je uvedené v **prílohe č. 1** k tomuto materiálu.

Spracoval: Bytový podnik mesta Košice, s. r. o.

Vyjadrenie referátu sociálneho bývania:

S návrhom na zvýšenie nájomného a jeho určenie pre nových nájomcov podľa predloženého návrhu súhlasíme.

Za referát sociálneho bývania: Mgr. Jana Weiss