



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 07. 11. 2024

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Návrh na úpravu nájomného v mestských bytoch od 01. 01. 2025

Predkladá: Mgr. Michal Drengubiak zástupca primátora	Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : v komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej dňa 21. 10. 2024 V Komisii finančnej, podnikateľskej a správy mestského majetku dňa 24. 10. 2024	s c h v a ľ u j e úpravu nájomného v bytoch vo vlastníctve mesta nasledovne: bytový dom Okružná 26, 28, 34, 36, Dúhová 1, 3, 5, Šafárikova 101 a Čučmianska 44 navýšenie o 20 % a bytový dom Nadabula 254 navýšenie o 15 % od 01.01.2025 podľa dôvodovej správy
Vypracovali: Ing. Marian Baláž Ing. Monika Rabas	u k l a d á vyhotoviť nové mesačné zálohové predpisy a doručiť ich nájomcom T: do 31. 12. 2024 Z: zástupca primátora
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu	

Dôvodová správa

Úprava nájomného v mestských bytoch od 01. 01. 2025

Legislatívne východiská:	Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Zvýšenie príjmu ročne o 67 924,68 €
Nároky na pracovné miesta:	Bez nároku na pracovné miesta
Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:	Návrh na uznesenie je/nie je v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov

Mesto Rožňava má vo vlastníctve aj byty financované s podporou štátu. Na opravu a údržbu sa používajú finančné prostriedky z fondu opráv získané z nájomného. Z týchto finančných prostriedkov už nevieme zabezpečiť nevyhnutnú údržbu bytov, ktorú je správca povinný zabezpečiť, ako aj nepredvídané havárie na kanalizácii, elektroinštalácii, vodovodných potrubiach, **plynových zariadeniach, systémových poruchách** a pod....

Z dôvodu, aby fond postačoval na zabezpečenie kvalitnej, včasnej a plánovanej údržby, ako aj na pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy (revízie prenosných hasiacich prístrojov a požiarnych vodovodov, revízie komínov, bleskozvodov, revízie elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízie plynových kotlov, plynových sporákov a domových rozvodov plynu a pod.) je potrebné pristúpiť k úprave výšky nájomného. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca v zmysle Nariadenia vlády 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Na základe uvedených skutočností ako aj § 18 ods. 2 zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní navrhujeme zvýšiť nájomné, aby mesto mohlo tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne v **minimálnej** výške 0,5 % z nákladov na obstaranie nájomných bytov. Pri určení výšky nájmu sa mesto riadi obstarávacou cenou bytových domov, vekom stavieb a v neposlednom rade neustálym nárastom cien materiálov a služieb. Na zvýšenie nájomného v každom bytovom dome predkladáme súčasnú a odporúčanú výšku nájmu uvedenú v tabuľkách. Odporúčame zvýšiť nájomné na hodnotu uvedenú v tabuľkách pre jednotlivé bytové domy z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na opravu a údržbu. Pre niektoré bytové domy nebolo zvýšené nájomné od roku 2013.

Zvýšenie nájomného vo výške 20 % je odôvodnené novou vyhláškou Ministerstva dopravy SR, ktorá je aktuálne prerokovávaná a má byť účinná od 01.01.2025. Po prehodnotení roku 2025 je možné uvažovať o ďalšom navýšení nájomného v budúcom roku.

V bytovom dome Nadabula 254 by išlo o navýšenie o 15 %, nakoľko tu bolo nájomné v rozlohou porovnateľných bytoch už nastavené vyššie.

Ide o bytové domy:

- Okružná 26, 28, 34, 36,
- Dúhová 1, 3, 5,
- Nadabula 254,

- Šafárikova 101,
- Čučmianska 44.

Bytový dom DRUŽBA I. (Okružná 26)

	rozloha bytu v m2	súčasné mesačné nájomné	mesačné nájomné 10%	odporúčané mesačné nájomné 20%	odporúčané mesačné nájomné 30%
suterén					
2 izby	75,00	137,67 €	151,00 €	165,00 €	179,00 €
1. podlažie					
3 izby	73,80	135,46 €	149,00 €	162,00 €	176,00 €
1 izba	36,60	67,17 €	74,00 €	81,00 €	87,00 €
3 izby	75,00	137,67 €	151,00 €	165,00 €	179,00 €
2 izby	63,00	115,63 €	127,00 €	134,00 €	150,00 €
2 izby	63,00	115,63 €	127,00 €	134,00 €	150,00 €
3 izby	78,50	144,09 €	158,00 €	173,00 €	187,00 €
1 izba	39,70	72,88 €	80,00 €	87,00 €	95,00 €
2. podlažie					
3 izby	73,80	135,46 €	149,00 €	162,00 €	176,00 €
1 izba	36,60	67,17 €	74,00 €	81,00 €	87,00 €
3 izby	75,00	137,67 €	151,00 €	165,00 €	179,00 €
2 izby	63,00	115,63 €	127,00 €	134,00 €	150,00 €
2 izby	63,00	115,63 €	127,00 €	134,00 €	150,00 €
3 izby	78,50	144,09 €	158,00 €	173,00 €	187,00 €
1 izba	39,70	72,88 €	80,00 €	87,00 €	95,00 €
3. podlažie					
3 izby	73,80	135,46 €	149,00 €	162,00 €	176,00 €
1 izba	36,60	67,17 €	74,00 €	81,00 €	87,00 €
3 izby	75,00	137,67 €	151,00 €	165,00 €	179,00 €
2 izby	63,00	115,63 €	127,00 €	134,00 €	150,00 €
2 izby	63,00	115,63 €	127,00 €	134,00 €	150,00 €
3 izby	78,50	144,09 €	158,00 €	173,00 €	187,00 €
1 izba	39,70	72,88 €	80,00 €	87,00 €	95,00 €
podkrovie					
3 izby - znížený strop	70,94	130,21 €	143,00 €	156,00 €	169,00 €
1 izba	36,60	67,17 €	74,00 €	81,00 €	87,00 €
3 izby	75,00	137,67 €	151,00 €	165,00 €	179,00 €
2 izby - znížený strop	47,12	86,46 €	95,00 €	104,00 €	112,00 €
2 izby - znížený strop	57,86	106,17 €	117,00 €	127,00 €	138,00 €
2 izby - znížený strop	57,86	106,17 €	117,00 €	127,00 €	138,00 €
1 izba - znížený strop	27,39	50,28 €	55,00 €	60,00 €	65,00 €
1 izba - znížený strop	36,73	67,41 €	74,00 €	81,00 €	87,00 €
Spolu:	1 773,30	3 254,80 €	3 575,00 €	3 874,00 €	4 219,00 €

Bytový dom DRUŽBA II. (Okružná 28)

	<i>rozloha bytu v m²</i>	<i>súčasn^é mesačné nájomné</i>	<i>mesačné nájomné 10%</i>	<i>mesačné nájomné 20%</i>	<i>mesačné nájomné 30%</i>
suterén					
2 izby	75,00	134,64 €	148,00 €	162,00 €	175,00 €
1. podlažie					
3 izby	73,80	132,50 €	146,00 €	159,00 €	172,00 €
1 izba	36,60	65,72 €	72,00 €	79,00 €	85,00 €
3 izby	75,00	134,64 €	148,00 €	162,00 €	175,00 €
2 izby	63,00	113,09 €	124,00 €	136,00 €	147,00 €
2 izby	63,00	113,09 €	124,00 €	136,00 €	147,00 €
3 izby	78,50	140,93 €	155,00 €	169,00 €	183,00 €
1 izba	39,70	71,26 €	78,00 €	86,00 €	92,00 €
2. podlažie					
3 izby	73,80	132,50 €	146,00 €	159,00 €	172,00 €
1 izba	36,60	65,72 €	72,00 €	79,00 €	85,00 €
3 izby	75,00	134,64 €	148,00 €	162,00 €	175,00 €
2 izby	63,00	113,09 €	124,00 €	136,00 €	147,00 €
2 izby	63,00	113,09 €	124,00 €	136,00 €	147,00 €
3 izby	78,50	140,93 €	155,00 €	169,00 €	183,00 €
1 izba	39,70	71,26 €	78,00 €	86,00 €	92,00 €
3. podlažie					
3 izby	73,80	132,50 €	146,00 €	159,00 €	172,00 €
1 izba	36,60	65,72 €	72,00 €	79,00 €	85,00 €
3 izby	75,00	134,64 €	148,00 €	162,00 €	175,00 €
2 izby	63,00	113,09 €	124,00 €	136,00 €	147,00 €
2 izby	63,00	113,09 €	124,00 €	136,00 €	147,00 €
3 izby	78,50	140,93 €	155,00 €	169,00 €	183,00 €
1 izba	39,70	71,26 €	78,00 €	86,00 €	92,00 €
podkrovie					
3 izby - znížený strop	70,94	127,38 €	140,00 €	153,00 €	169,00 €
1 izba	36,60	65,72 €	72,00 €	79,00 €	87,00 €
3 izby	75,00	134,64 €	148,00 €	162,00 €	179,00 €
2 izby - znížený strop	47,12	81,66 €	90,00 €	98,00 €	106,00 €
2 izby - znížený strop	57,86	103,88 €	114,00 €	125,00 €	138,00 €
2 izby - znížený strop	57,86	103,88 €	114,00 €	125,00 €	138,00 €
1 izba - znížený strop	27,39	49,20 €	54,00 €	59,00 €	65,00 €
1 izba - znížený strop	36,73	63,70 €	70,00 €	76,00 €	74,00 €
Spolu:	1 773,30	3 178,39 €	3 491,00 €	3 820,00 €	4 112,00 €

Bytový dom DRUŽBA III. a IV. (Okružná 34 – 36)

	<i>rozloha bytu v m²</i>	<i>súčasn^e mesačné nájomné</i>	<i>mesačné nájomné 10%</i>	<i>odporúčané mesačné nájomné 20%</i>	<i>mesačné nájomné 30%</i>
suterén					
1 izba	42,54	90,49 €	100,00 €	109,00 €	118,00 €
2 izby	62,87	134,04 €	147,00 €	161,00 €	174,00 €
1. podlažie					
1 izba	42,54	90,49 €	100,00 €	109,00 €	118,00 €
1 izba	44,29	94,19 €	104,00 €	113,00 €	122,00 €
2 izby	63,04	134,08 €	147,00 €	161,00 €	174,00 €
2 izby	63,04	134,08 €	147,00 €	161,00 €	174,00 €
2 izby	55,92	118,93 €	131,00 €	143,00 €	155,00 €
3 izby	79,96	170,08 €	187,00 €	204,00 €	221,00 €
3 izby	79,80	169,73 €	187,00 €	204,00 €	221,00 €
2. podlažie					
1 izba	42,54	90,49 €	100,00 €	109,00 €	118,00 €
1 izba	44,29	94,19 €	104,00 €	113,00 €	122,00 €
2 izby	63,04	134,08 €	147,00 €	161,00 €	174,00 €
2 izby	63,04	134,08 €	147,00 €	161,00 €	174,00 €
2 izby	55,92	118,93 €	131,00 €	143,00 €	155,00 €
3 izby	79,96	170,08 €	187,00 €	204,00 €	221,00 €
3 izby	79,80	169,73 €	187,00 €	204,00 €	221,00 €
3. podlažie					
1 izba	42,54	90,49 €	100,00 €	109,00 €	118,00 €
1 izba	44,29	94,19 €	104,00 €	113,00 €	122,00 €
2 izby	63,04	134,08 €	147,00 €	161,00 €	174,00 €
2 izby	63,04	134,08 €	147,00 €	161,00 €	174,00 €
2 izby	55,92	118,93 €	131,00 €	143,00 €	155,00 €
3 izby	79,96	170,08 €	187,00 €	204,00 €	221,00 €
3 izby	79,80	169,73 €	187,00 €	204,00 €	221,00 €
podkrovie					
1 izba	42,54	90,49 €	100,00 €	109,00 €	118,00 €
1 izba	44,29	94,19 €	104,00 €	113,00 €	122,00 €
2 izby	63,04	134,08 €	147,00 €	161,00 €	174,00 €
2 izby	63,04	134,08 €	147,00 €	161,00 €	174,00 €
2 izby	52,44	111,53 €	123,00 €	134,00 €	145,00 €
3 izby	75,12	159,79 €	176,00 €	192,00 €	208,00 €
3 izby	79,76	169,65 €	187,00 €	204,00 €	221,00 €
Spolu:	1811,41	3 853,08 €	4 240,00 €	4 629,00 €	5 009,00 €

Bytový dom DRUŽBA V., VI. a VII. (Dúhová 5., 3., 1.)

	rozloha bytu v m ²	súčasn ^é mesačné nájomné	mesačné nájomné 10%	odporúčan ^é mesačné nájomné 20%	mesačné nájomné 30%
suterén					
1 izba	42,54	97,98 €	108,00 €	118,00 €	127,00 €
2 izby	62,87	144,80 €	159,00 €	174,00 €	188,00 €
1. podlažie					
1 izba	42,54	97,98 €	108,00 €	118,00 €	127,00 €
1 izba	44,29	102,01 €	112,00 €	122,00 €	133,00 €
2 izby	63,04	145,19 €	160,00 €	174,00 €	189,00 €
2 izby	63,04	145,19 €	160,00 €	174,00 €	189,00 €
2 izby	55,92	128,80 €	142,00 €	155,00 €	167,00 €
3 izby	79,96	184,17 €	203,00 €	221,00 €	239,00 €
3 izby	79,80	183,77 €	202,00 €	221,00 €	239,00 €
2. podlažie					
1 izba	42,54	97,98 €	108,00 €	118,00 €	127,00 €
1 izba	44,29	102,01 €	112,00 €	122,00 €	133,00 €
2 izby	63,04	145,19 €	160,00 €	174,00 €	189,00 €
2 izby	63,04	145,19 €	160,00 €	174,00 €	189,00 €
2 izby	55,92	128,80 €	142,00 €	155,00 €	167,00 €
3 izby	79,96	184,17 €	203,00 €	221,00 €	239,00 €
3 izby	79,80	183,77 €	202,00 €	221,00 €	239,00 €
3. podlažie					
1 izba	42,54	97,98 €	108,00 €	118,00 €	127,00 €
1 izba	44,29	102,01 €	112,00 €	122,00 €	133,00 €
2 izby	63,04	145,19 €	160,00 €	174,00 €	189,00 €
2 izby	63,04	145,19 €	160,00 €	174,00 €	189,00 €
2 izby	55,92	128,80 €	142,00 €	155,00 €	167,00 €
3 izby	79,96	184,17 €	203,00 €	221,00 €	239,00 €
3 izby	79,80	183,77 €	202,00 €	221,00 €	239,00 €
podkrovie					
1 izba	42,54	97,98 €	108,00 €	118,00 €	127,00 €
1 izba	44,29	102,01 €	112,00 €	122,00 €	133,00 €
2 izby	63,04	145,19 €	160,00 €	174,00 €	189,00 €
2 izby	63,04	145,19 €	160,00 €	174,00 €	189,00 €
2 izby	52,44	120,78 €	133,00 €	145,00 €	157,00 €
3 izby	75,12	173,02 €	190,00 €	208,00 €	225,00 €
3 izby	79,76	183,76 €	202,00 €	221,00 €	239,00 €
Spolu:					
	1811,41	4 172,04 €	4 593,00 €	5 009,00 €	5 423,00 €

	<i>rozloha bytu v m²</i>	<i>súčasn^é mesačné nájomné</i>	<i>mesačné nájomné 10%</i>	<i>odporúčan^é mesačné nájomné 15%</i>	<i>mesačné nájomné 20%</i>
1. podlažie					
2 izby	64,66	156,96 €	172,00 €	180,00 €	188,00 €
2 izby	64,66	156,96 €	172,00 €	180,00 €	188,00 €
2 izby	64,66	156,96 €	172,00 €	180,00 €	188,00 €
2 izby	64,66	156,96 €	172,00 €	180,00 €	188,00 €
2 izby	60,74	147,44 €	162,00 €	170,00 €	177,00 €
2 izby	60,74	147,44 €	162,00 €	170,00 €	177,00 €
Spolu:	380,12	922,72 €	1 012,00 €	1 060,00 €	1 106,00 €

Bytový dom Šafárikova 101

	<i>rozloha bytu v m²</i>	<i>súčasn^é mesačné nájomné</i>	<i>mesačné nájomné 10%</i>	<i>odporúčan^é mesačné nájomné 20%</i>	<i>mesačné nájomné 30%</i>
1. 2 izby	50,16	70,80 €	78,00 €	85,00 €	92,00 €
2. 2 izby	50,16	70,80 €	78,00 €	85,00 €	92,00 €
3. 2 izby	50,16	70,80 €	78,00 €	85,00 €	92,00 €
4. 1 izba	33,36	50,69 €	56,00 €	61,00 €	65,00 €
5. 2 izby	50,16	70,80 €	78,00 €	85,00 €	92,00 €
6. 2 izby	50,16	70,80 €	78,00 €	85,00 €	92,00 €
7. 2 izby	50,16	70,80 €	78,00 €	85,00 €	92,00 €
8. 1 izby	33,36	50,69 €	56,00 €	61,00 €	65,00 €
9. 2 izby	50,16	70,80 €	78,00 €	85,00 €	92,00 €
10. 2 izby	50,16	70,80 €	78,00 €	85,00 €	92,00 €
11. 2 izby	50,16	70,80 €	78,00 €	85,00 €	92,00 €
12. 1 izba	33,36	50,69 €	56,00 €	61,00 €	65,00 €
Spolu:	551,52	789,27 €	870,00 €	948,00 €	1 023,00 €

Bytový dom Čučmianska 44

	<i>rozloha bytu v m²</i>	<i>súčasn^é mesačné nájomné</i>	<i>mesačné nájomné 10%</i>	<i>odporúčan^é mesačné nájomné 20%</i>	<i>mesačné nájomné 30%</i>
1. 2 izby	59,99	39,83	44,00	48,00	52,00
2. 2 izby	59,99	39,83	44,00	48,00	52,00
3. 2 izby	59,99	39,83	44,00	48,00	52,00
4. 2 izby	59,99	39,83	44,00	48,00	52,00
5. 2 izby	59,99	39,83	44,00	48,00	52,00
Spolu:	299,95	199,15	220,00	240,00	260,00

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
-----------------	-------------------------------	-------------------

Sociálna, zdravotná a bytová:	21. 10. 2024	Komisia odporúča schváliť úpravu nájomného v mestských bytoch od 1.1.2025 o 20 %.
Ochrany verejného poriadku:		
Kultúry, cestovného ruchu a regionálnej politiky:		
Vzdelávania a mládeže:		
Výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií:		
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	24. 10. 2024	Komisia odporúča MZ schváliť návrh na úpravu nájomného v mestských bytoch od 01.01.2025.
Športu:		