



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Ján Odzgan, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	271/2019 - 1
Názov materiálu:	Návrh na určenie výšky nájmu v nájomných bytoch v bytovom dome Hlboká ul. č. 9 obstaraných z verejných prostriedkov v zmysle VZN č. 1/2011 o podmienkach prideľovania a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov mesta obstaraných z verejných prostriedkov v znení Dodatku č. 1
Spracovateľ:	PhDr. Naďa Šimová, vedúca odboru sociálnych služieb
Napísal:	Ing. Viera Horská, odborný referent Mgr. Martina Záhorcová, referent sociálneho bývania
Prizvať:	Ing. Pavol Bielik, riaditeľ-konateľ, Službyt Nitra, s.r.o.
Dátum rokovania MZ:	10.10.2019
Dátum vyhotovenia:	25.09.2019
Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
Podpis predkladateľa:	Mgr. Ján Odzgan, v.r.

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh na určenie výšky nájmu v nájomných bytoch v bytovom dome Hlboká ul. č. 9 obstaraných z verejných prostriedkov v zmysle VZN č. 1/2011 o podmienkach pridelovania a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov mesta obstaraných z verejných prostriedkov v znení Dodatku č. 1.

s c h v a ľ u j e

výšku nájmu **2,88 €/m²/mesiac** v nájomných bytoch v bytovom dome Hlboká ul. č. 9.

Dôvodová správa

Mesto Nitra v súlade so VZN Mesta Nitry č. 1/2011 o podmienkach pridelovania a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov mesta obstaraných z verejných prostriedkov v znení Dodatku č. 1 odovzdáva do užívania 35 nájomných bytov v bytovom dome Hlboká ul. č. 9 (ďalej len „BD Hlboká“).

Bytový dom bol financovaný s podporou štátu vo výške 40 % z nákladov stavby formou nenávratnej dotácie a vo výške 60 % z nákladov stavby z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Pri stanovení výšky nájomného v bytových jednotkách sa vychádza z Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 z 23. apríla 2008 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení a zo VZN Mesta Nitry č. 1/2011 o podmienkach pridelovania a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov mesta obstaraných z verejných prostriedkov, v zmysle ktorých sa ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov ŠR, štátnych fondov a rozpočtov obcí stanovujú vo výške do 5%.

Východiskové údaje pre výpočet návrhu výšky nájomného

Náklady na prestavbu 35 b. j.	1.019 211,20 €
Celková podlahová plocha bytov	1.471,76 m ²
Obstarávacia cena m ² bytu	692,51 €

Výpočet návrhu výšky nájomného

Ročné nájomné / m² vo výške 5 % z obstarávacej ceny m² bytu predstavuje **34,62 €**.

Mesačné nájomné / m² podlahovej plochy je $34,62 : 12 = 2,88 €$.

Z navrhovaného nájomného navrhujeme použiť 4% z obstarávacej ceny bytu v sume 2,30 € na návratnosť finančných prostriedkov vložených do prestavby bytov mestom, 0,5 % v sume 0,29 € na tvorbu fondu opráv a 0,5 % v sume 0,29 € na správčovský poplatok pre Služby Nitra s.r.o.

Mestu Nitra bol poskytnutý na prestavbu nájomných bytov úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania v čiastke 608.610,00 €. Úroková sadzba úveru je 1% a doba splatnosti 30 rokov. Splátka istiny spolu s úrokom pri pravidelných mesačných splátkach vo výške 1.957,53 € predstavuje 704.710,80 €. Pri použití časti mesačného nájomného za m² podlahovej plochy vo výške 2,30 € na splátku úveru a pri 100% obsadenosti bytov návratnosť finančných prostriedkov by bola necelých 18 rokov.

Na základe vyššie uvedeného výpočtu predkladáme návrh na určenie výšky nájmu v nájomných bytoch v BD Hlboká **2,88 €/m²/mesiac**.

Stanovisko komisie MZ v Nitre pre sociálne veci, bývanie podporu verejného zdravia:

Komisia MZ v Nitre pre sociálne veci, bývanie podporu verejného zdravia uvedený materiál dňa 20.08.2019 prerokovala a odporučila mestskému zastupiteľstvu materiál schváliť.

Stanovisko referátu právneho a vymáhanie pohľadávok:

Materiál č. 271/2019-MZ k určeniu výšky nájomného v BD Hlboká bol prerokovaný už na zasadnutí MZ v Nitre dňa 05.09.2019 s tým výsledkom, že bol schválený v znení pozmeňujúceho návrhu, ktorým sa zvýšilo pôvodne navrhované nájomné (2,89 €/m²/mesiac) na sumu **3,59 €/m²/mesiac**.

Pozmeňujúci návrh na určenie vyššieho nájomného na sumu 3,59 €/m²/mesiac zohľadňoval započítanie aktuálnej zostatkovej hodnoty nadobúdacej ceny stavby BD Hlboká vyčíslenej k mesiacu 8/2019 na 249.644,76 € do obstarávacej ceny bytu.

Uznesenie č. 259/2019-MZ z 05.09.2019, ktorým bola schválená výška nájomného **3,59 €/m²/mesiac** v nájomných bytoch v BD Hlboká ul. č. 9, **primátor mesta nepodpísal** v určenej lehote 10 dní odo dňa schválenia MZ, nakoľko sa domnieva, že odporuje zákonu, a tým pozastavil jeho výkon podľa § 13 ods. 6 zákona č. 369/1990 Zb. Schválené uznesenie č. 259/2019-MZ stratí platnosť, ak nebude potvrdené trojpätinovou väčšinou hlasov všetkých poslancov do troch mesiacov od jeho schválenia.

K posúdeniu súladu uznesenia č. 259/2019-MZ s platnou legislatívou bolo vypracované právne stanovisko s konštatovaním nasledovných záverov:

V zmysle **§ 2 Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov** maximálne ročné nájomné v BD Hlboká môže dosahovať 5% z obstarávacej ceny bytu a zároveň presne špecifikuje, ktoré náklady je možné zahrnúť do obstarávacej ceny bytu. Tieto náklady sa rôznia v závislosti od spôsobu obstarania bytu, pričom Opatrenie rozlišuje len 4 spôsoby obstarania: *a) výstavbu bytového domu, b) prestavbu nebytovej stavby na bytový dom, c) dostavbu rozostavanej stavby bytového domu, d) obstaranie hotového bytu kúpou.*

Podľa znenia úverovej zmluvy so ŠFRB a dotačnej zmluvy s Ministerstvom dopravy a výstavby SR Mesto Nitra čerpalo štátne financie na účel „obstarania nájomných bytov stavebnými úpravami, resp. prestavbou objektu Hlboká“. Vychádzajúc z formulácie spôsobu obstarania bytov v uvedených zmluvách je z nášho pohľadu správne spomedzi viacerých Opatrením upravených spôsobov obstarania, zvoliť práve „prestavbu nebytovej stavby na bytový dom“ - spôsob upravený § 2 ods. 2 písm. b) Opatrenia.

Pri prestavbe sa do obstarávacej ceny bytu môže zahrnúť len cena prestavby, cena PD a cena inžinierskych činností spojených s prestavbou – ide o taxatívne vymedzenie oprávnených nákladov, t. j. bez možnosti rozširovania o ďalšie náklady. Na základe preverenia možnosti započítania kúpnej ceny nehnuteľnosti do obstarávacej ceny bytu preto konštatujeme, že takáto možnosť nie je právne prípustná.

Výška nájomného v sume 3,59 €/m²/mesiac vypočítaná aj so zahrnutím zostatkovej účtovnej hodnoty nadobúdacej (kúpnej) ceny slobodárne Hlboká do obstarávacej ceny bytov, preto **nie je cenou stanovenou v súlade s právnymi predpismi** – Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a v širšom slova zmysle aj zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách. Ten upravuje povinnosť dodržiavania regulovaných cien s oprávnením Ministerstva financií SR uložiť

pokutu od 30.000,- eur subjektu, ktorý nedodrží podmienky regulácie cien ustanovené osobitným predpisom.

Nakoľko v rámci diskusie k materiálu č. 271/2019 bola prednesená aj pripomienka k zápisu stavby BD Hlboká na LV č. 3681 ako stavby „rodinného domu“, ktorá skutočnosť údajne vylučuje možnosť čerpania úverových prostriedkov štátu na obstaranie nájomných bytov, k tejto uvádzame, že tak zákon č. 150/2013 Z. z o ŠFRB v § 6 ods. 1 ako aj zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v § 4 ods. 1 výslovne pripúšťajú poskytnutie finančných prostriedkov na obstaranie nájomného bytu prestavbou nebytového priestoru v bytovom dome alebo aj v rodinnom dome. Aj vzhľadom na vedomosť poskytovateľov úveru a dotácie, ktorým bol pred schválením pridelenia finančných prostriedkov Mestu Nitra predložený výpis z LV č. 3681, na ktorom bola stavba slobodárne Hlboká zapísaná s druhovou špecifikáciou „dom“, resp. „rodinný dom“, máme za to, že obava o odňatí úverových a dotačných zdrojov vzhľadom na tento dôvod nie je opodstatnená.

Stanovisko mestskej rady:

Mestská Rada v Nitre na svojom zasadnutí dňa 24.09.2019 uvedený materiál prerokovala a odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre materiál **schváliť** podľa predloženého návrhu.