



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	1327/2022
Názov materiálu:	Návrh na určenie výšky nájmu v nájomných bytoch v Bytovom dome C-307, 33 b. j., Tokajská ul., k. ú. Mlynárce, obstaraných z verejných prostriedkov v zmysle VZN č. 1/2022 o sociálnych bytoch
Spracovateľ:	Ing. Ivan Daniš, vedúci odboru ekonomiky a rozpočtu PhDr. Nad'a Šimová, vedúca odboru sociálnych služieb
Napísal:	Ing. Viera Horská, odborný referent Ing. Zuzana Jančovičová, PhD., referent – koordinátor dostupného bývania
Prizvať:	Ing. Pavol Bielik, riaditeľ-konateľ, Službyt Nitra, s. r. o.
Dátum rokovania MZ:	08.09.2022
Dátum vyhotovenia:	23.08.2022

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

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 C-307, 33 b. j., Tokajská ul., k. ú. Mlynárce**, obstaraných z verejných prostriedkov v zmysle VZN č. 1/2022 o sociálnych bytoch o sociálnych bytoch

s c h v a ľ u j e

výšku nájmu €/m²/mesiac v nájomných bytoch v **Bytovom dome C-307, 33 b. j., Tokajská ul., k. ú. Mlynárce**, obstaraných z verejných prostriedkov v zmysle VZN č. 1/2022 o sociálnych bytoch o sociálnych bytoch

Dôvodová správa

Výstavba **Bytového domu C-307, 33 b. j., Tokajská ul., k. ú. Mlynárce** (v rámci stavby „Diely III. Nitra, BD Kmeťova ulica Územie „B“ C-307 Tokajská, Nitra) bola financovaná s podporou štátu:

- ✓ z nenávratnej dotácie vo výške 750 820 €,
- ✓ z návratných úverových zdrojov Štátneho fondu rozvoja bývania vo výške 1 355 510 €
- ✓ z vlastných zdrojov mesta vo výške 291 927,21€.

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 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Nitry č. 1/2022 o sociálnych bytoch, v zmysle ktorých sa ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov ŠR, štátnych fondov a rozpočtov obcí stanovujú vo výške maximálne 5% z obstarávacej ceny bytu. Pri výpočte nájomného sa do obstarávacej ceny započítava cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností spojených s prípravou a zhotovením stavby.

Východiskové údaje pre výpočet návrhu výšky nájomného – BD Tokajská:

Náklady na výstavbu 33 b. j.:	1 988 180,59 €
Celková podlahová plocha bytov:	1 802,146 m ²
Obstarávacia cena m ² bytu:	1 103,23 €

Výpočet navrhovanej výšky nájomného:

NÁVRH Č. 1:

Ročné nájomné / m²:	4,8 % z obstarávacej ceny m ² bytu : 52,96 € / m² / rok
Mesačné nájomné / m² podlahovej plochy:	52,96 € : 12 mesiacov = 4,41 € / m² / mesiac

Z navrhovaného nájomného vo výške 4,41 € navrhujeme použiť 3,8%, t. j. 3,49€ na návratnosť finančných prostriedkov vložených do výstavby bytov mestom, 0,5%, t. j. 0,46€ na tvorbu fondu opráv, 0,5%, t. j. 0,46€ na správcovský poplatok pre Služby Nitra s. r. o.

Mestu Nitra bol poskytnutý na výstavbu nájomných bytov úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania v čiastke 1 355 510 € pri 1 % úrokovej sadzbe a dobe splatnosti úveru 30 rokov.

Výška istiny spolu s úrokom predstavuje 1 570 094,93 €. Pri použití časti mesačného nájomného za 1m² podlahovej plochy vo výške 3,49 € na splátku úveru a úroku a pri 100% obsadenosti bytov návratnosť finančných prostriedkov by bola necelých 21 rokov.

NÁVRH Č. 2:

Ročné nájomné / m²: 4,3 % z obstarávacej ceny m² bytu : **47,44 € / m² / rok**

Mesačné nájomné / m² podlahovej plochy: 47,44 € : 12 mesiacov = **3,95 € / m² / mesiac**

Z navrhovaného nájomného vo výške 3,95 € navrhujeme použiť 3,3%, t. j. 3,03€ na návratnosť finančných prostriedkov vložených do výstavby bytov mestom, 0,5%, t. j. 0,46€ na tvorbu fondu opráv, 0,5%, t. j. 0,46€ na správcovský poplatok pre Služby Nitra s. r. o.

Pri použití časti mesačného nájomného za 1m² podlahovej plochy vo výške 3,03 € na splátku úveru a úroku a pri 100% obsadenosti bytov návratnosť finančných prostriedkov by bola necelých 24 rokov.

Porovnanie výšky navrhovaného nájomného pre jednotlivé typy bytov :

		NÁVRH Č. 1	NÁVRH Č. 2
		4,41 €	3,95 €
BYT	Nájomné na m² / mesiac	mesačné nájomné	mesačné nájomné
1-izbový	41,088	181,20 €	162,30 €
	35,315	155,74 €	139,49 €
	45,742	201,72 €	180,68 €
	40,018	176,48 €	158,071 €
2-izbový	70,411	310,51 €	278,123 €
	73,904	325,92 €	291,921 €
	56,938	251,10 €	224,905 €
	58,896	259,73 €	232,639 €
	55,576	245,09 €	219,525 €

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

Komisia MZ v Nitre pre sociálne veci, bývanie a podporu verejného zdravia dňa 23.8.2022 na svojom rokovaní odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť

a) mesačné nájomné vo výške **3,95 €/m²/mesiac** v nájomných bytoch v Bytovom dome, 33 b. j., C 307 Tokajská ul., k. ú. Mlynárce a

b) mesačné nájomné vo výške **1,15 €/m²/mesiac** pre nájomníkov Martina Heráková a Ľuboš Hájek z Misionárskej 15

Komisia MZ v Nitre pre sociálne veci, bývanie a podporu verejného zdravia odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť mesačné nájomné 3,95 €/m²/mesiac v nájomných bytoch v Bytovom dome, 33 b. j., C 307 Tokajská ul., k. ú. Mlynárce a odporučila osobitne určiť výšku nájomného pre nájomníkov z Misionárskej 15: Martina Heráková a Ľuboš Hájek,

ktorí dlhodobo s odborom sociálnych služieb spolupracujú na riešení svojej bytovej situácie a ich doterajšie nájomné bolo vo výške: p. Heráková 0,94€/m²/mesiac a p. Hájek 1,07€/m²/mesiac. V čase výzvy si podali žiadosť o pridelenie nájomného bytu postaveného s podporou štátu, splnili podmienky určené legislatívou a príslušným všeobecne záväzným nariadením a sú riadne zaradení v schválenom poradovníku na dvojizbové byty. Zároveň je potrebné bezodkladne uvoľniť nájomné byty v dome opatrovateľskej služby Misionárska 15, obaja žiadatelia sú osobami s ťažkým zdravotným postihnutím a splnili podmienky pre pridelenie nájomného bytu postaveného s podporou štátu.