



**Návrh na uznesenie:**

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

návrh na zmenu uznesenia číslo 339/2019-MZ zo dňa 21.11.2019

schvaľuje

zmenu uznesenia číslo 339/2019-MZ zo dňa 21.11.2019

- výška nájmu v 36 murovaných nájomných bytoch nižšieho štandardu v bytových domoch v lokalite Orechov dvor, súpisné č. 450, 451, 452, 453, sa mení z nájomného 1,00€/m<sup>2</sup>/mesiac na **1,20 €/m<sup>2</sup>/mesiac**.

## Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením číslo 170/2005-MZ zo dňa 12.5.2005 prerokovalo a schválilo návrh na odovzdanie majetku Mesta Nitry – **36 bytových jednotiek nižšieho štandardu (murované)** v lokalite Orechov dvor, postavených na pozemku parc. č. 1279/18 v katastrálnom území Horné Krškany, na výkon správy spoločnosti Služby Nitra, s.r.o. komisionárskou zmluvou za určitých podmienok.

Jednou z nich bolo určenie výšky nájomného bez energií na 20,- Sk/m<sup>2</sup>/mesiac = 0,66€/m<sup>2</sup>/mesiac.

**Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením číslo 339/2019-MZ zo dňa 21.11.2019 schválilo zmenu výšky nájomného z 0,66€/m<sup>2</sup>/mesiac na 1€/m<sup>2</sup>/mesiac.**

Pri výpočte nájomného na murované byty nižšieho štandardu v lokalite Orechov dvor sa vychádzalo zo zmluvy o poskytnutí dotácie na výstavbu nájomných bytov z MVRR SR a viazanosti dodržať postup pri výpočte nájomného podľa výnosu MVRR SR o poskytovaní dotácií na bývanie.

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 z VZN 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 do 5%.

### Prepočet maximálnej výšky nájomného je nasledovný:

- obstarávacia cena 36 bytových jednotiek = 17.000.000,- Sk = **564.296,62 €**
- celková podlahová plocha = **1.705 m<sup>2</sup>**
- **5%** z 564.296,62 € = 28.214,83 €, t.j. maximálny možný ročný nájom za všetky byty
- 28.214,83 € / 12 (mesiacov) = 2.351,24 € - t.j. maximálny možný mesačný nájom za všetky byty
- 2.351,24 € / 1.705 m<sup>2</sup> = **1,38 €/m<sup>2</sup>/mesiac** – **maximálna výška nájomného na m<sup>2</sup>/mesiac**

Súčasná výška nájomného za m<sup>2</sup> je v intervale do 5% z obstarávacej ceny na úrovni **3,62%**.

### Aktuálna približná priemerná výška nájomného/mesiac:

- a) 1-izbový byt približne 31,50 m<sup>2</sup> = 31,50 €/mesiac (byty majú rozlohu 31,39 m<sup>2</sup>; 31,53 m<sup>2</sup>; 31,66 m<sup>2</sup>)
- b) 2-izbový byt približne 55,00 m<sup>2</sup> = 55 €/mesiac (byty majú rozlohu 54,54 m<sup>2</sup>; 54,59 m<sup>2</sup>; 54,73 m<sup>2</sup>; 55,87 m<sup>2</sup>; 55,90 m<sup>2</sup>; 56,04 m<sup>2</sup>)

*Výšky súm za nájomné, ktoré uvádzame, nepredstavujú celkovú sumu, ktorú platia nájomcovia za užívanie bytu. Okrem uvedených súm platia správcovi v mesačnom predpise aj zálohu za energie a služby, na mestskom úrade platia za vodu prostredníctvom systému dobíjajúcich predplatených vodomero, plus dodávateľovi elektriny platia samostatne.*

V roku 2018 bola v lokalite Orechov dvor vybudovaná kanalizácia, čím sa výrazne znížil náklad na stočnom, ktorý bol rozpočítavaný nájomcom bytov podľa spotreby vody. Z tohto dôvodu sa nájomcom bytov znížil mesačný predpis v položke stočného rádovo o niekoľko desiatok eur v závislosti od spotreby vody v konkrétnom byte.

Od roku 2005 došlo opakovane k úprave a zvýšeniu životného minima, minimálnej mzdy, kompenzačných príspevkov, rodičovského príspevku, prídavku na dieťa, dávky v hmotnej núdzi a príspevkov, ktoré sa na ňu bezprostredne viažu.

Aktuálna výška príspevku na bývanie je:

- **95,20 €** mesačne, ak ide o domácnosť s jedným členom domácnosti,
- **161,60 eura** mesačne, ak ide o domácnosť s dvomi členmi domácnosti, alebo ak ide o nájom bytu alebo rodinného domu dvomi nájomcami, ktorí sú členom domácnosti, ktorej sa poskytuje pomoc v hmotnej núdzi,
- **205,10 eura** mesačne, ak ide o domácnosť s tromi členmi domácnosti, alebo ak ide o nájom bytu alebo rodinného domu tromi nájomcami, ktorí sú členom domácnosti, ktorej sa poskytuje pomoc v hmotnej núdzi,
- **248,60 eura** mesačne, ak ide o domácnosť so štyrmi členmi domácnosti, alebo ak ide o nájom bytu alebo rodinného domu štyrmi nájomcami, ktorí sú členom domácnosti, ktorej sa poskytuje pomoc v hmotnej núdzi,
- **291,90 eura** mesačne, ak ide o domácnosť s viac ako štyrmi členmi domácnosti, alebo ak ide o nájom bytu alebo rodinného domu viac ako štyrmi nájomcami, ktorí sú členom domácnosti, ktorej sa poskytuje pomoc v hmotnej núdzi.

Súčasnú nastavenie výšky nájmu za m<sup>2</sup>/mesiac nedosahuje ani len výšku spomínaného príspevku na bývanie a výška nájomného je neprimerane nízka.

#### **Navrhovaná približná priemerná výška nájomného/mesiac:**

- za murovaný 1-izbový byt 31,50 m<sup>2</sup> = **37,80 €/mesiac**, t. j. navýšenie o **6,30 €/mesiac**

2-izbový byt 55,00 m<sup>2</sup> = **66,00 €/mesiac**, t. j. navýšenie o **11,00 €/mesiac**

Navrhovaná výška nájomného za m<sup>2</sup> je v intervale do 5% z obstarávacej ceny na úrovni **4,35%**.

Na základe vyššie uvedeného výpočtu predkladáme návrh na zmenu uznesenia č. 170/2005-MZ zo dňa 12.5.2005 a navrhujeme upraviť výšku nájmu v 36 murovaných nájomných bytoch nižšieho štandardu v bytových domoch v lokalite Orechov dvor, súpisné č. 450, 451, 452, 453, z pôvodnej výšky nájomného 1,00 €/m<sup>2</sup>/mesiac na **1,20 €/m<sup>2</sup>/mesiac**.

Zvýšením nájmu na 1,20 €/m<sup>2</sup>/mesiac v murovaných bytoch nižšieho štandardu v lokalite Orechov dvor by sa zoptimalizoval pomer medzi úhradou za nájomné a výškou príspevku na bývanie.

#### **Stanovisko komisie MZ v Nitre pre sociálne veci a bytové otázky**

Komisia MZ v Nitre pre sociálne veci a bytové otázky dňa 13.12.2023 prerokovala Návrh na zmenu uznesenia č. 339/2019-MZ zo dňa 21.11.2019 a uznesením č. 227/2023 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre návrh na zmenu uznesenia schváliť.

**Stanovisko Mestskej rady v Nitre** bude predložené na rokovaní Mestského zastupiteľstva v Nitre.