



Materiál na rokovanie

Materiál č.: ... /2020/10

10. zasadnutia

**Mestského zastupiteľstva Dunajská Streda
v VIII. volebnom období**

Dunaszerdahely Város Képviselő-testülete

10. ülésének beterjesztett anyaga

a VIII. választási időszakban

Návrh na zvýšenie nájomného za nájom bytov v bytovom dome s.č. 2441 a s.č. 5555 na adrese Nová Ves, Dunajská Streda, vo vlastníctve mesta Dunajská Streda.

Javaslat Dunaszerdahely Város tulajdonában levő, az Újfalu 2441. és 5555. sz. lakóházban található lakások bérleti díjának emelésére.

Predkladá : JUDr. Zoltán Hájos, primátor mesta

Beterjeszti:

Kontrolovala: Ing. Júlia Bubniaková, prednostka MsÚ

Ellenőrizte:

Zodpovedá: Ing. Zoltán Pápay, vedúci odboru finančného a evidencie majetku mesta

Felelős: MsÚ

Návrh na uznesenie: **Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda**

Határozati javaslat: **Dunaszerdahely Képviselő-testülete**

s c h v a ľ u j e

j ó v á h a g y j a

zvýšenie ročného nájomu bytov na 5 % z obstarávacej ceny bytov v bytovom dome s.č. 2441 a s.č. 5555 na adrese Nová Ves, Dunajská Streda, vo vlastníctve mesta Dunajská Streda, a to dňom vzniku opätovného/nového nájomu bytu v uvedených bytových domoch po zániku doterajšieho nájomu bytu.

Február 2020

2020. február

Dôvodová správa

Bytový dom s.č. 2441 na adrese Nová Ves 2441, Dunajská Streda, ktorý je vo vlastníctve mesta Dunajská Streda a v správe SOUTHERM SPRÁVA, s.r.o., bol postavený z prostriedkov štátneho rozpočtu a z rozpočtu mesta Dunajská Streda a odovzdaný do užívania v roku 2002.

Cena nájmu týchto bytov t.č. pohybuje na úrovni 3,6 - 4,3 % z obstarávacej ceny bytov.

Podľa § 2 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 zo dňa 25. septembra 2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011 (ďalej len „Opatrenie MF SR“):

„(1) Maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.

(2) V závislosti od spôsobu obstarania sa do obstarávacej ceny bytu na účely tohto opatrenia započítava

- a) pri výstavbe bytového domu cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby,
- b) pri prestavbe nebytovej stavby na bytový dom cena prestavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností spojených s prípravou a prestavbou,
- c) pri dostavbe rozostavanej stavby bytového domu kúpna cena rozostavanej stavby alebo finančné prostriedky preinvestované na rozostavanej stavbe a cena podľa písmena a),
- d) pri obstaraní bytu kúpou kúpna cena vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, prípadne nebytovej budovy.“

V súlade s Opatrením MF SR je určená cena nájmu nájomných bytov aj v § 3 ods. 1 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Dunajská Streda č. 7/2011 o určení výšky ceny nájmu bytov vo vlastníctve Mesta Dunajská Streda

„(1) Cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, rozpočtu mesta po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určuje maximálne vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.“

Obstarávacia cena celého bytového domu je evidovaná v hodnote 2 334 169,43 €.

Vzhľadom na vek domu a technický stav bytov sa vyžaduje rozsiahlejšia rekonštrukcia uvedeného bytového domu: výmena okien, izolácia fasády, oprava výtahu. Podľa predbežných prepočtov by rekonštrukčné práce činili 499 200 €. Z uvedeného dôvodu sa navrhuje zvýšenie ceny nájomného na maximálnych 5 % z obstarávacej ceny bytov.

Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky R-11/1999, ani výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov a ani predošlé, resp. následné opatrenia, ktorými sa regulovala, resp. reguluje cena nájmu bytov, a ani zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách, nepredstavujú osobitný právny predpis, ktorý predpokladá ustanovenie § 696 ods. 1 OZ, ako predpis upravujúci okrem iného prípady, v ktorých prenajímateľ bytu má právnu možnosť jednostranne zvýšiť nájomné za prenajatý byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Tento záver je v súlade s ustálenou súdnou praxou. V

uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 4. februára 2009 sp.zn. 3 M Cdo 6/2008 zaoberajúcom sa dosahom právnej úpravy o regulácii cien nájmu bytov, ktoré schválilo občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v máji 2009 na publikovanie v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky, sa upozornilo, že zo samej skutočnosti, že štát v určitých prípadoch stanovením maximálnej výšky nájomného reguluje výšku nájomného za účelom zamedzenia nežiaduceho cenového vývoja nájomného, nevyplýva oprávnenie prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné v nadväznosti na zmeny v určení maximálnej výšky nájomného. Právny vzťah založený zmluvou o nájme bytu je záväzkový vzťah, ktorý bez súhlasu zmluvných strán nie je možno meniť; nie je preto bez dohody prenajímateľa s nájomcom možno zmeniť výšku pôvodne dohodnutého nájomného, pokiaľ právny predpis nestanovuje niečo iné (tak aj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1 Cdo 35/2008 z 25. júna 2009).

Vychádzajúc z uvedenej súdnej praxe sa odporúča zvýšiť cenu nájmu jednotlivých bytov vždy po uplynutí doby platnosti doterajšej nájomnej zmluvy a uzatvorení novej nájomnej zmluvy.

Zvýšenie ročného nájmu na 5% z obstarávacej ceny 22 bytov **v bytovom dome s.č. 5555** na adrese Nová Ves vo vlastníctve mesta Dunajská Streda sa navrhuje z dôvodu veľkého nárastu potrieb opráv, resp. výmeny okien a plynových kotlov v týchto bytoch. Doterajšie výška nájomného pokrývala iba splátku úveru za byty. Je preto potrebné vytvárať finančné zdroje na takéto rozsiahle opravy v jednotlivých bytoch do budúcnosti.

Predkladaný návrh prerokovala

- komisia MsZ pre financie a odporúča ho schváliť.
- Mestská rada a odporúča ho schváliť.

Materiál vypracovala: Mgr. Priska Czúfalová, referát právny z podkladov odboru finančného a evidencie majetku mesta.