

Mestský úrad v Trenčíne

Mestské zastupiteľstvo
v Trenčíne

V Trenčíne dňa 14.05.2025

Návrh

**na zmenu uznesenia MsZ v Trenčíne
č. 320 časť 1.7 a 2.7 zo dňa 18.11.2015,
č. 422 zo dňa 17.02.2016 a
č. 776 časť 1.2 a 2.2 zo dňa 08.02.2017**

Predkladá:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Návrh na uznesenie:

na osobitnej prílohe

Spracovali:

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Veronika Ďurechová, MBA
útvar majetku mesta

Vypracované dňa 30.04.2025

Dôvodová správa:

Tento materiál sa týka zmien u 3 nájomcov náhradných nájomných bytov, a to zmeny výšky regulovaného nájmu, na základe doručených nových predpisov k jednotlivým bytom a uplatnenia nového spôsobu výpočtu výšky regulovaného nájmu.

- I. Uznesením č. 320 časť 1.7 a 2.7 zo dňa 18.11.2015 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov schválilo Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne prenájom nehnuteľnosti – 3-izbového bytu č. 2 v dome so s. č. 1106 a or. č. 19 na ulici Soblahovská v Trenčíne pre nájomcov Andrej Porubský a manželka Eva Porubská s aktuálnou cenou regulovaného nájmu vo výške 66,62 €/mesiac (799,44 €/rok).

Súčasný výpočet výšky regulovaného nájmu náhradných nájomných bytov je určený v zmysle opatrenia MF SR č. 01/R/2008 a stanoviska FMK zo dňa 29.10.2015, a to vo výške 1,00 € + skutočné náklady (fond opráv, výkon správy), ktoré mesto za konkrétny byt uhrádza s tým, že nájom nemôže prekročiť 5% z obstarávacej ceny.

Pri akejkoľvek zmene skutočných nákladov musí byť nová výška regulovaného nájmu schvaľovaná zmenou uznesenia v MsZ. Takéto zmeny pre jednotlivé náhradné nájomné byty nastávajú zo strany správcu/spoločenstva vlastníkov bytov min. 1-krát/rok, z dôvodu využívania inflačnej doložky na poplatky za správu a v prípade, že si vlastníci bytov odsúhlasia zmenu poplatku do fondu opráv.

FMK na zasadnutí dňa 19.03.2025 odporučila stanoviť nový výpočet regulovaného nájmu náhradných nájomných bytov v zmysle Vyhlášky MD SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore účinnou od 01.01.2025 a so zohľadnením opakujúcich sa zmien skutočných nákladov mesta, a to takto: (1,00 € + skutočné náklady hradené mestom) + 20% z výšky regulovaného nájomného určeného v predchádzajúcom roku (ako rezervu pre navyšovanie skutočných nákladov), pri dodržaní max. možnej výšky nájmu v zmysle vyhlášky 281/2024 Z. z. Pri vyčerpaní rezervy 20% sa regulovaný nájom opätovne prepočíta navýšením o rezervu 20%.

Mestu Trenčín bol v období 04/2025 doručený nový predpis zálohových platieb na tento byt, ktorým došlo k úprave položiek zahrnutých do výšky regulovaného nájmu so spätnou splatnosťou od 01.01.2025, a to: daň z pridanej hodnoty k poplatku za výkon správy.

Vzhľadom na uvedené predkladáme návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. 320 časť 1.7 a 2.7 zo dňa 18.11.2015 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov. Zmena s týka:

- 1. zvýšenia** ceny regulovaného nájmu od 01.01.2025 do 31.05.2025
zo 66,62 €/mesiac **na 66,84 €/mesiac**
- 2. zvýšenia** celkového ročného nájomného od 01.01.2025 do 31.05.2025
zo 799,44 € **na 802,08 €**
- 3. zvýšenia** ceny regulovaného nájmu od 01.06.2025 zo 66,84 €/mesiac
na 79,94 €/mesiac
- 4. zvýšenia** celkového ročného nájomného od 01.06.2025 z 802,08 €
na 959,28 €.

- II. Uznesením č. 422 zo dňa 17.02.2016 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov schválilo Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne prenájom nehnuteľnosti – 3-izbového bytu č. 20 v dome so s. č. 1107 a or. č. 17 na ulici Soblahovská v Trenčíne pre nájomcov Pavol Oravec a manželka Tatiana Oravcová s aktuálnou cenou regulovaného nájmu vo výške 83,19 €/mesiac (998,28 €/rok).

Súčasný výpočet výšky regulovaného nájmu náhradných nájomných bytov je určený v zmysle opatrenia MF SR č. 01/R/2008 a stanoviska FMK zo dňa 29.10.2015, a to vo výške 1,00 € + skutočné náklady (fond opráv, výkon správy), ktoré mesto za konkrétny byt uhrádza s tým, že nájom nemôže prekročiť 5% z obstarávacej ceny.

Pri akejkolvek zmene skutočných nákladov musí byť nová výška regulovaného nájmu schvaľovaná zmenou uznesenia v MsZ. Takéto zmeny pre jednotlivé náhradné nájomné byty nastávajú zo strany správcu/spoločenstva vlastníkov bytov min. 1-krát/rok, z dôvodu využívania

inflačnej doložky na poplatky za správu a v prípade, že si vlastníci bytov odsúhlasia zmenu poplatku do fondu opráv.

FMK na zasadnutí dňa 19.03.2025 odporučila stanoviť nový výpočet regulovaného nájmu náhradných nájomných bytov v zmysle Vyhlášky MD SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore účinnou od 01.01.2025 a so zohľadnením opakujúcich sa zmien skutočných nákladov mesta, a to takto: (1,00 € + skutočné náklady hradené mestom) + 20% z výšky regulovaného nájomného určeného v predchádzajúcom roku (ako rezervu pre navyšovanie skutočných nákladov), pri dodržaní max. nožnej výšky nájmu v zmysle vyhlášky 281/2024 Z. z. Pri vyčerpaní rezervy 20% sa regulovaný nájom opätovne prepočíta navýšením o rezervu 20%.

Mestu Trenčín bol v období 04/2025 doručený nový predpis zálohových platieb na tento byt, ktorým došlo k úprave položiek zahrnutých do výšky regulovaného nájmu so spätnou splatnosťou od 01.01.2025, a to: daň z pridanej hodnoty k poplatku za výkon správy.

Vzhľadom na uvedené predkladáme návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. 422 zo dňa 17.02.2016 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov. Zmena s týka:

- 1. zvýšenia** ceny regulovaného nájmu od 01.01.2025 do 31.05.2025
zo 83,19 €/mesiac **na 83,41 €/mesiac**
- 2. zvýšenia** celkového ročného nájomného od 01.01.2025 do 31.05.2025
zo 998,28 € **na 1.000,92 €**
- 3. zvýšenia** ceny regulovaného nájmu od 01.06.2025 zo 83,41 €/mesiac
na 89,72 €/mesiac
- 4. zvýšenia** celkového ročného nájomného od 01.06.2025 z 1.000,92 €
na 1.076,64 €.

- III. Uznesením č. 776 časť 1.2 a 2.2 zo dňa 08.02.2017 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov schválilo Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne prenájom nehnuteľnosti – 3-izbového bytu č. 19 v dome so s. č. 527 a or. č. 4 na ulici K výstavisku v Trenčíne pre nájomcov Ivan Orság a manželka Božena

Orságová s aktuálnou cenou regulovaného nájmu vo výške 57,19 €/mesiac (686,28 €/rok).

Súčasný výpočet výšky regulovaného nájmu náhradných nájomných bytov je určený v zmysle opatrenia MF SR č. 01/R/2008 a stanoviska FMK zo dňa 29.10.2015, a to vo výške 1,00 € + skutočné náklady (fond opráv, výkon správy), ktoré mesto za konkrétny byt uhradza s tým, že nájom nemôže prekročiť 5% z obstarávacej ceny.

Pri akejkol'vek zmene skutočných nákladov musí byť nová výška regulovaného nájmu schvaľovaná zmenou uznesenia v MsZ. Takéto zmeny pre jednotlivé náhradné nájomné byty nastávajú zo strany správcu/spoločenstva vlastníkov bytov min. 1-krát/rok, z dôvodu využívania inflačnej doložky na poplatky za správu a v prípade, že si vlastníci bytov odsúhlasia zmenu poplatku do fondu opráv.

FMK na zasadnutí dňa 19.03.2025 odporučila stanoviť nový výpočet regulovaného nájmu náhradných nájomných bytov v zmysle Vyhlášky MD SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore účinnou od 01.01.2025 a so zohľadnením opakujúcich sa zmien skutočných nákladov mesta, a to takto: (1,00 € + skutočné náklady hradené mestom) + 20% z výšky regulovaného nájomného určeného v predchádzajúcom roku (ako rezervu pre navyšovanie skutočných nákladov), pri dodržaní max. nožnej výšky nájmu v zmysle vyhlášky 281/2024 Z. z. Pri vyčerpaní rezervy 20% sa regulovaný nájom opätovne prepočíta navýšením o rezervu 20%.

Mestu Trenčín bol v období 04/2025 doručený nový predpis zálohových platieb na tento byt, ktorým došlo k úprave položiek zahrnutých do výšky regulovaného nájmu so spätnou splatnosťou od 01.02.2025, a to: správna réžia, mandátne služby.

Vzhľadom na uvedené predkladáme návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne č. 776 časť 1.2 a 2.2 zo dňa 08.02.2017 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov. Zmena s týka:

1. zvýšenia ceny regulovaného nájmu od 01.02.2025 do 31.05.2025
z 57,19 €/mesiac **na 57,34 €/mesiac**

2. **zvýšenia** celkového ročného nájomného od 01.02.2025 do 31.05.2025 zo 686,28 € **na 688,08 €**
3. **zvýšenia** ceny regulovaného nájmu od 01.06.2025 zo 57,34 €/mesiac **na 62,32 €/mesiac**
4. **zvýšenia** celkového ročného nájomného od 01.06.2025 z 688,08 € **na 747,84 €.**

mení

A/ s účinnosťou od 01.01.2025 uznesenie MsZ v Trenčíne č. 320 časť 1.7 a 2.7 zo dňa 18.11.2015 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov tak, že po zmene uznesenie znie:

1. určuje

1.7 prenájom nehnuteľnosti - 3-izbového bytu č. 2 v dome so s. č. 1106 a or. č. 19 na ulici Soblahovská v Trenčíne pre nájomcov **Andrej Porubský a manželka Eva Porubská** na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, za cenu regulovaného nájmu 66,84 €/mesiac od 01.01.2025 do 31.05.2025 a za cenu regulovaného nájmu 79,94 €/mesiac od 01.06.2025.

Nájomca má predkupné právo podľa § 16 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Odôvodnenie:

Predmetný byt je obstaraný Mestom Trenčín na základe zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytnutí dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení neskorších predpisov ako náhradný nájomný byt.

V zmysle Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore môže mesto určiť maximálnu cenu ročného nájmu bytov vo výške 5 % z hodnoty bytu (v tomto

prípade by to bolo 499,23 €/mesačne). Výška nájomného pre náhradný nájomný byt je stanovená vo výške (1,00 € + skutočné náklady, ktoré bude mesto za tento byt uhrádzať) + 20% z výšky regulovaného nájomného určeného v predchádzajúcom roku (ako rezerva pre navyšovanie skutočných nákladov správcom/spoločenstvom vlastníkov).

Nájomná zmluva je uzatvorená v zmysle podmienok uvedených v § 13 zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania nájomných vzťahov k bytom v znení neskorších predpisov.

V zmysle článku 6 bod 4. VZN č. 14/2008 sa uzatváranie nájomných zmlúv, predmetom ktorých je prenechanie bytu vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickej osobe, bude vždy považovať za prípad hodný osobitného zreteľa.

2. schvaľuje

2.7 prenájom nehnuteľnosti - 3-izbového bytu č. 2 v dome so s. č. 1106 a or. č. 19 na ulici Soblahovská v Trenčíne pre nájomcov **Andrej Porubský a manželka Eva Porubská** na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, za cenu regulovaného nájmu 66,84 €/mesiac od 01.01.2025 do 31.05.2025 a za cenu regulovaného nájmu 79,94 €/mesiac od 01.06.2025.

Nájomca má predkupné právo podľa § 16 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Celkové ročné nájomné predstavuje 01.01. – 31.05. 2025.....802,08 €
Celkové ročné nájomné predstavuje od 01.06.2025.....959,28 €

B/ s účinnosťou od 01.01.2025 uznesenie MsZ v Trenčíne č. 422 zo dňa 17.02.2016 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov tak, že po zmene uznesenie znie:

1. určuje

prenájom nehnuteľnosti - 3-izbového bytu č. 20 v dome so s. č. 1107 a or. č. 17 na ulici Soblahovská v Trenčíne pre nájomcov **Pavol Oravec**

a manželka Tatiana Oravcová na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, za cenu regulovaného nájmu 83,41 €/mesiac od 01.01.2025 do 31.05.2025 a za cenu regulovaného nájmu 89,72 €/mesiac od 01.06.2025.

Nájomca má predkupné právo podľa § 16 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Odôvodnenie:

Predmetný byt je obstaraný Mestom Trenčín na základe zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytnutí dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení neskorších predpisov ako náhradný nájomný byt.

V zmysle Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore môže mesto určiť maximálnu cenu ročného nájmu bytov vo výške 5 % z hodnoty bytu (v tomto prípade by to bolo 511,38 €/mesačne). Výška nájomného pre náhradný nájomný byt je stanovená vo výške (1,00 € + skutočné náklady, ktoré bude mesto za tento byt uhrádzať) + 20% z výšky regulovaného nájomného určeného v predchádzajúcom roku (ako rezerva pre navyšovanie skutočných nákladov správcom/spoločenstvom vlastníkov).

Nájomná zmluva je uzatvorená v zmysle podmienok uvedených v § 13 zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania nájomných vzťahov k bytom v znení neskorších predpisov.

V zmysle článku 6 bod 4. VZN č. 14/2008 sa uzatváranie nájomných zmlúv, predmetom ktorých je prenechanie bytu vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickej osobe, bude vždy považovať za prípad hodný osobitného zreteľa.

2. schvaľuje

prenájom nehnuteľnosti - 3-izbového bytu č. 20 v dome so s. č. 1107 a or. č. 17 na ulici Soblahovská v Trenčíne pre nájomcov **Pavol Oravec**

a manželka Tatiana Oravcová na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, za cenu regulovaného nájmu 83,41 €/mesiac od 01.01.2025 do 31.05.2025 a za cenu regulovaného nájmu 89,72 €/mesiac od 01.06.2025.

Nájomca má predkupné právo podľa § 16 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Celkové ročné nájomné predstavuje 01.01. – 31.05. 2025.....1.000,92 €

Celkové ročné nájomné predstavuje od 01.06.2025.....1.076,64 €

C/s účinnosťou od 01.02.2025 uznesenie MsZ v Trenčíne č. 776 časť 1.2 a 2.2 zo dňa 08.02.2017 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov tak, že po zmene uznesenie znie:

1. určuje

1.2 prenájom nehnuteľnosti - 3-izbového bytu č. 19 v dome so s. č. 527 a or. č. 4 na ulici K výstavisku v Trenčíne pre nájomcov **Ivan Orság a manželka Božena Orságová** na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, za cenu regulovaného nájmu 57,34 €/mesiac od 01.02.2025 do 31.05.2025 a za cenu regulovaného nájmu 62,32 €/mesiac od 01.06.2025.

Nájomca má predkupné právo podľa § 16 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Odôvodnenie:

Predmetný byt je obstaraný Mestom Trenčín na základe zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytnutí dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení neskorších predpisov ako náhradný nájomný byt.

V zmysle Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore môže mesto určiť

maximálnu cenu ročného nájmu bytov vo výške 5 % z hodnoty bytu (v tomto prípade by to bolo 479,18 €/mesačne). Výška nájomného pre náhradný nájomný byt je stanovená vo výške (1,00 € + skutočné náklady, ktoré bude mesto za tento byt uhrádzať) + 20% z výšky regulovaného nájomného určeného v predchádzajúcom roku (ako rezerva pre navyšovanie skutočných nákladov správcom/spoločenstvom vlastníkov).

Nájomná zmluva je uzatvorená v zmysle podmienok uvedených v § 13 zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania nájomných vzťahov k bytom v znení neskorších predpisov.

V zmysle článku 6 bod 4. VZN č. 14/2008 sa uzatváranie nájomných zmlúv, predmetom ktorých je prenechanie bytu vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickej osobe, bude vždy považovať za prípad hodný osobitného zreteľa.

2. schvaľuje

2.2 prenájom nehnuteľnosti - 3-izbového bytu č. 19 v dome so s. č. 527 a or. č. 4 na ulici K výstavisku v Trenčíne pre nájomcov **Ivan Orság a manželka Božena Orságová** na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená, za cenu regulovaného nájmu 57,34 €/mesiac od 01.02.2025 do 31.05.2025 a za cenu regulovaného nájmu 62,32 €/mesiac od 01.06.2025.

Nájomca má predkupné právo podľa § 16 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Celkové ročné nájomné predstavuje 01.02. – 31.05. 2025..... 688,08 €
Celkové ročné nájomné predstavuje od 01.06.2025..... 747,84 €

Na základe uvedeného Mestský úrad v Trenčíne navrhuje schváliť uznesenia tak ako je uvedené v návrhu.