

Bod č. 34: Schválenie zmeny nájmu v nájomných bytoch mesta Medzev – Mariánske námestie č. 16, Medzev

Vypracoval: Mgr. Mariana Šomšáková - právnik

Odporúča na prerokovanie: Ing. Gerhard Ballasch – hlavný kontrolór

Schválil: Mgr. Ing. Radoslav Gedeon - primátor mesta Medzev

Predkladané na rokovanie: VI. zasadnutie MsZ mesta Medzev 29.9.2025

Dôvodová správa:

Na základe nájmu bytu nájomca platí:

- nájomné
- a úhrady za služby spojené s nájmom bytu.

Platenie do fondu opráv teda musí byť obsiahnuté v rámci platenia nájomného. Fond opráv sa teda môže tvoriť len z nájomného.

Výška nájomného

Podľa § 696 ods.1 Občianskeho zákonníka platí, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis.

Cena ročného nájmu bytu vo vlastníctve štátu, obce alebo vyššieho územného celku alebo bytu obstaraného z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátneho fondu, rozpočtu obce alebo rozpočtu vyššieho územného celku je od 1.januára 2025 regulovaná vyhl. č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.

Ust. §3 vyhl. č. 281/2024 Z. z. určuje okruh bytov, na ktoré sa táto vyhláška nevzťahuje:

„Táto vyhláška sa nevzťahuje na byt

a) preukázateľne voľný vo vlastníctve štátu prenajímaný z dôvodu jeho dočasnej prebytočnosti podľa osobitného predpisu,

- t. j. podľa § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

b) vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktorý sa prenajíma za trhovú nájomnú podľa osobitných predpisov,

- t. j. podľa § 9aa zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

§ 9a zákona č. 446/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov.

c) s nájomom regulovaným podľa osobitných predpisov,

napríklad § 10 ods. 11 zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, § 13 zákona č. 112/2018 Z.z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

d) bytového družstva zriadeného alebo založeného po roku 1958, ak ide o byt postavený podľa predpisov o finančnej, úverovej a inej pomoci poskytnutej podľa predpisov o finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej bytovej výstavbe, účinných v čase ich výstavby,

e) vo vlastníctve fyzickej osoby.“

Podľa § 4 vyhl. č. 281/2024 Z. z. platí:

„(1) Cenu nájmu bytu dohodnutú v nájomnej zmluve s nájomcom, ktorému nájomný vzťah vznikol pred účinnosťou tejto vyhlášky a trvá aj po jej účinnosti, možno oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku zvýšiť najviac o 20%; ustanovenie § 1 tým nie je dotknuté.

(2) Výpočet hodnoty bytu podľa prílohy možno uplatniť do 31. decembra 2025.“

Podľa § 5 vyhl. č. 281/2024 Z. z. platí:

„Zrušuje sa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z.z.) v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z.z.) a opatrenia z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 (oznámenie č. 445/2011 Z.z.).“

Pokiaľ teda ide o byty, na ktoré sa vzťahuje vyhl.č. 281/2024 Z.z.:

- potom cenu nájmu bytu dohodnutú v nájomnej zmluve s nájomcom, ktorému nájomný vzťah vznikol pred účinnosťou tejto vyhlášky a trvá aj po jej účinnosti, možno oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku zvýšiť najviac o 20%.

Súčasne mesto musí dodržať zmluvy o financovaní bytových domov.

Zvýšenie nájmu prerokovala Finančná komisia MsZ mesta Medzev dňa 25.09.2025 a odporúča MsZ mesta Medzev schváliť cenu nájmu o 20% v nájomných bytoch mesta Medzev – Mariánske námestie č. 16, Medzev.

Prílohy:

- návrh na uznesenie

Návrh na uznesenie MsZ

Uznesenie MsZ č. / 2025 z 29.9.2025

Mestské zastupiteľstvo mesta Medzev

schvaľuje

cenu nájmu v nájomných bytoch mesta Medzev – Mariánske námestie č. 16, 044 25 Medzev vo výške 1,68 EUR/m² platnú od 01.11.2025

- a) v predloženom znení bez pripomienok:
- b) v predloženom znení s pripomienkami: