

Materiál MsZ č.	15/21
Mestská rada:	22.03.2021
Mestské zastupiteľstvo:	29.03.2021

Materiál:

Návrh zmeny výšky nájomného za užívanie nájomných bytov vo vlastníctve mesta Prievidza na Ciglianskej ceste 6, 6A

Prerokované:

JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta Prievidza

Ing. Marián Bielický, vedúci ekonomického odboru

Predkladá: **JUDr. Ján Martiček**, konateľ SMMP, s. r. o.

Vypracoval:

Ing. Roderik Weissabel, vedúci ek. úseku SMMP, s. r. o.

Prievidza dňa 01. 03. 2021

Dôvodová správa

Na základe platnej Koncesnej zmluvy č. CE 538/2016/OZ/1.2 zo dňa 29.06.2016 účinnnej dňom 01.07.2016 v znení jej dodatkov č. 1 až č. 15 Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o., (SMMP) zabezpečuje výkon správy bytov vo vlastníctve mesta Prievidza. Počas výkonu správy bola výška nájomného za užívanie vymedzeného okruhu bytov na Ciglianskej ceste 6, stanovená na základe obstarávacích nákladov na vybudovanie uvedeného bytového domu.

SMMP dlhodobo eviduje nízky záujem o trojizbové byty v tomto bytovom dome. Z 36 bytov evidujeme dlhšie ako 1 rok voľných 24 trojizbových bytov. Túto situáciu si vysvetľujeme jednak nezaujmom o bývanie v tejto lokalite, ako aj stanovenou výškou nájomného za užívanie uvedených bytov, ktorá k dnešnému dňu predstavuje 204,34 EUR/byt/mesiac. Pre porovnanie uvádzame, že priemerná cena nájmu trojizbového bytu v lokalite Gazdovská je 218,11 EUR/byt/mesiac. Ďalšou dôležitou skutočnosťou je, že byty na Ciglianskej ceste nie sú napojené na centrálny zdroj tepla a sú vykurované výlučne elektricky, čím nájomcom vznikajú podstatne vyššie náklady na vykurovanie a ohrev teplej vody, v porovnaní s bytmi napr. v novostavbách na Gazdovskej ulici. Inak povedané, bývanie v 3-izbovom byte v lokalite Ciglianska cesta je drahšie ako bývanie v 3-izbových bytoch v novostavbách na Gazdovskej ulici.

SMMP v januári 2021 predložila do finančnej komisie tento materiál, ktorý po diskusií a pripomienkach k uvedenému návrhu stiahla na prehodnotenie. V uvedenej diskusií členovia komisie predniesli niekoľko návrhov s možnosťou zníženia nájmu, napr. formou bonusu za riadne uhrádzanie nájomného počas kalendárneho roka, alebo úhrady 11-tich nájomných vopred s odpustením 12-teho nájomného a pod. SMMP sa zaoberala každou pripomienkou a dospela k záveru, že predkladaný zámer zo strany SMMP je najlepšie riešenie, nakoľko nezakladá žiadne dôvody spochybňovania stanovenia ceny nájomného s ohľadom na možnú diskrimináciu ostatných nájomníkov ako na Ciglianskej ceste, tak aj v ostatných mestských bytoch na území mesta Prievidza. Máme za to, že poskytovať zľavu za to, že si nájomca plní svoje povinnosti riadne a včas, nie je opodstatnené a plnenie takýchto povinností by malo byť považované za bežné a samozrejmé. Taktiež máme za to, že vzhľadom na možnú diskrimináciu, by nebolo vhodné stanovovať zľavy za kumulované úhrady nájomného na trojizbové byty v bytovom dome Ciglianska cesta 6, 6A, nakoľko by to mohlo byť kontraproduktívne a o takéto zľavy by mohli žiadať následne aj všetci ostatní nájomcovia, nie len nájomcovia ostatných bytov na Ciglianskej ceste, (okrem nájomcov v bytovom dome 6, 6A), ale aj iných mestských bytov na území mesta Prievidza. Cieľom, ktorý SMMP týmto znížením nájmu sleduje, je dodatočné zvýšenie príjmov SMMP z nájomného a nie naopak. Taktiež návrh na uplatnenie zľavy v prípade kumulovanej úhrady 11-tich mesiacov nájomného vopred, vidíme podľa našich doterajších skúseností a poznatkov ako nereálny, nakoľko v danej lokalite sa jedná prevažne o sociálne najslabších obyvateľov, s nízkymi mesačnými príjmami. SMMP opätovne tento návrh, aj s uvedenými pripomienkami z finančnej komisie, predložila bytovej rade, kde na základe našich argumentácií a skúseností s nájomcami, žiadosťami o pridelenie bytov a výberom nájomného v uvedenej lokalite, bytová rada odporučila uvedený návrh SMMP na zníženie výšky nájomného, predložiť do MsZ v pôvodnom znení a vyjadriť mu plnú podporu.

Na základe uvedeného predkladáme tento návrh nasledovne:

Za účelom zlepšenia stavu obsadenosti SMMP predkladá návrh na zníženie výšky mesačného nájomného za trojizbové byty v bytovom dome Ciglianska cesta 6, 6A na 160 EUR.

SMMP navrhuje uplatňovať zníženú výšku nájomného pre nájomné vzťahy uzatvárané od 1.4.2021. Úprava nájomného pre súčasných nájomcov trojizbových bytov bude vykonaná po 30.6.2021, kedy končí platnosť ich nájomných zmlúv.

V prípade, že by sa situácia na trhu prenájmu bytov zmenila a dopyt by výrazne prevyšoval ponuku trojizbových nájomných bytov, SMMP bude iniciovať zmenu výšky nájomného.

Znížením výšky nájomného chce SMMP vytvoriť lepšie podmienky získania nájomného bývania pre nízkopríjmové skupiny obyvateľov Prievidze a blízkeho okolia, príp. vytvoriť pre súčasných nájomníkov dvojizbových bytov, s priemerným nájomným 100€/mes., možnosť výmeny za trojizbové byty. Výsledkom tohto opatrenia by bolo v oboch prípadoch, okrem uspokojenia záujmu o nájomné bývanie, aj zabezpečenie vyššieho predpisu a následného výberu nájomného, kedy by len v prípade kompletného obsadenia trojizbových bytov, výmenou dvojizbových, došlo k zvýšeniu predpisu ročného nájomného o cca 11.000 €. V prípade obsadenia bytov novými nájomníkmi by bol predpis nájomného podstatne vyšší.

Návrh na uznesenie

Mestská rada

I. berie na vedomie

návrh na zmenu výšky nájomného pre trojizbové byty na Ciglianskej ceste 6, 6A na 160 EUR/byt/mesiac, pre nové nájomné zmluvné vzťahy účinné od 1.4.2021.

II. odporúča – neodporúča MsZ

schváliť zmenu výšky nájomného pre trojizbové byty na Ciglianskej ceste 6, 6A na 160 EUR/byt/mesiac, pre nové nájomné zmluvné vzťahy účinné od 1.4.2021

Mestské zastupiteľstvo

I. berie na vedomie

návrh na zmenu výšky nájomného pre trojizbové byty na Ciglianskej ceste 6, 6A na 160 EUR/byt/mesiac, pre nové nájomné zmluvné vzťahy účinné od 1.4.2021.

II. schvaľuje – neschvaľuje

zmenu výšky nájomného pre trojizbové byty na Ciglianskej ceste 6, 6A na 160 EUR/byt/mesiac, pre nové nájomné zmluvné vzťahy účinné od 1.4.2021.