

MESTO SENICA
Mestský úrad Senica
Štefánikova 1408/56, 905 25 Senica

Zn. 2009/18.MsZ/ bod rokovania č.14 / Návrh na určenie nájomného v mestských nájomných bytoch.

Materiál na rokovanie

18. riadneho zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Senici

Dňa: 3. septembra 2009
Bod programu číslo: 14

Názov materiálu:

Návrh na určenie nájomného v mestských nájomných bytoch.

Návrh vypracoval: Mgr. Rastislav Vartiak

Návrh predkladá: Mestská rada v Senici

Prerokovala komisia: Komisia pre sociálnu, zdravotnú a bytovú oblasť
dňa: 17.8.2009

Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo v Senici schvaľuje
Návrh na určenie nájomného v mestských nájomných bytoch.

V Senici dňa 24. augusta 2009

MESTO SENICA
Mestský úrad Senica
Štefánikova 1408/56, 905 25 Senica

Návrh na určenie nájomného v mestských nájomných bytoch

V súčasnej dobe je vo vlastníctve mesta Senica 327 bytov, z toho 51 bytov sa nachádza v tzv. zmiešaných bytových domoch, kde viac ako polovica bytov je v osobnom vlastníctve. Mesto vlastní okrem bytov aj 20 izieb v ubytovni na Hurbanovej 1378. Okrem 24 bytov v bytovom dome na ulici L. Svobodu 1361, ktoré spravuje Okresne stavebné bytové družstvo Senica (OSBD), všetky byty aj izby spravuje Službyt, spol. s r.o..

Na základe analýzy príjmov z nájomného uhradeného od nájomníkov mestských bytov a výdavkov vo forme splátok úverov, nákladov súvisiacich s opravami, poplatkov za správu, poistného, dlhov na nájomnom, príspevkov do fondu údržby a opráv (v zmiešaných domoch) sme zistili, že sme v mínusových číslach, čo znamená, že výdavky sú vyššie ako príjmy. Má to dvojitý negatívny dopad. Na jednej strane to zaťažuje rozpočet mesta a na druhej strane sa netvorí finančná rezerva, z ktorej by sa následne realizovali potrebné opravy. Pritom na troch bytových domoch je nevyhnutná generálna oprava strechy, generálna oprava elektroinštalácie, výmena okien bytov, a na jednom dome aj výmena bytového jadra a vodorozvodov. Všetky tieto investície sú vyčíslené na 407 tis. € (t.j. 12,26 mil. Sk). Zdôrazňujeme, že ide len o tie najnevyhnutnejšie opravy, takže opravy, ktoré znesú odklad, ale sa im v budúcnosti nevyhneme, tu vyčíslené nie sú.

Z toho dôvodu predkladáme návrh na:

L. Svobodu 1361

Zvýšenie mesačného nájmu bytov v bytovom dome na ulici L. Svobodu 1361 v zmysle opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého maximálna cena nájmu za mesiac je 33,80 Sk/m² obytnej miestnosti a 15,80 Sk/m² vedľajšej miestnosti. V súčasnosti nájomníci platia 7,50 Sk/m² obytnej miestnosti a 3,50 Sk/m² vedľajšej miestnosti, maximálnu cenu nájmu za mesiac podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 21. decembra 1999 č. R/11/1999 o regulácii cien nájmu bytov, platného do konca roku 2003. Pôvodné ako aj navrhované nájomné u jednotlivých bytov, výdavky a výnos za rok 2008 je uvedené v tabuľke č.1.

Príjem z nájomného uhradeného od nájomníkov 24 mestských bytov v tomto bytovom dome nestačí pokryť ani výdavky mesta spojené s platbou poistného a príspevkov do fondu údržby a opráv, pretože v júni 2009 si vlastníci bytov na bytovej schôdzi odsúhlasili zvýšenie tvorby úspor do FÚaO z 0,199 € (6,- Sk) / m² na 0,265 € (8,- Sk) / m². Mesto tak musí od augusta tohto roku OSBD doplácať mesačne 54,37 € !

Kolónia 556, Štefánikova 1559, Sotinská 1590

Zvýšenie ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu mesta, t.j. bytov v bytových domoch na Kolónii 556, Štefánikovej 1559 a Sotinskej 1590, z 3 % na 4 % z obstarávacej ceny bytu. Podľa už spomínaného opatrenia č. 01/R/2008 môže mesto maximálnu cenu ročného nájmu určiť do výšky 5 % z obstarávacej ceny bytu.

Pôvodné, navrhované nájomné u jednotlivých bytov, výdavky, ako aj výnos za rok 2008 je uvedené v tabuľkách č.2-4.

Hurbanova 1378, Hurbanova 1379, J. Kráľa 739, Moyzesova 839

Zrušenie 20 %-nej zľavy na nájme (regulované podľa opatrenia č. 01/R/2008) bytov v bytových domoch Hurbanova 1378, Hurbanova 1379, J. Kráľa 739, Moyzesova 839. Tieto bytové domy sú vo veľmi zlom technickom stave a nutne potrebujú opravu. Potrebné investície, súčasný nájom s 20 % zľavou ako aj navrhovaný nájom bez zľavy jednotlivých bytov sú uvedené v tabuľkách č. 5-8.

Ubytovňa Hurbanova 1378

Zvýšenie nájomu na izbách v ubytovni na Hurbanovej 1378 o 40 %. Zvýšenie je nevyhnutné z dôvodu veľkých nákladov na teplo, vodu a elektrinu. Namontovaním vodomeroch na studenú aj teplú vodu a napojenia elektromerov sa očakáva zníženie nákladov na vodu a elektrinu cca o 6 000 €. Navyše v tomto dome sú potrebné investície na generálnu opravu strechy (ktorá je vo veľmi zlom stave), na výmenu bytových jadier a vodorozvodov, na generálnu opravu elektroinštalácie a na výmenu okien bytov.

Súčasný nájom, navrhované zvýšenie nájomu jednotlivých izieb v ubytovni na Hurbanovej 1378 je uvedené v tabuľke č. 9.

Po schválení predloženého návrhu úpravy nájomného v mestských bytoch sa zvýši príjem mesta o takmer 69 600 € (viď tabuľka č. 10), čo znamená, že by príjmy oproti výdavkom boli približne o 18 000 € vyššie.

V Senici 10. 08. 2009

Vypracoval: Mgr. Rastislav Vartiak, vedúci oddelenia sociálnych vecí, školstva, zdravotníctva, kultúry a športu