

Nájomné mestské byty na ulici Športová č. 37,39,41 a Športová č. 45,47 - informácia pre nájomníkov

Predkladáme Vám prehľad o postupe výpočtu nájmov bytov a prehľad podmienok, ktoré je nutné splniť pri pridelení bytu do nájmu a jeho následnom predĺžení.

Mesto Gelnica má vo vlastníctve obytné domy na ulici Športovej č. 37,39,41 a Športovej č.45,47. Výstavba týchto objektov bola financovaná z prostriedkov mesta, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a z dotácie z MVaRR SR.

Vzhľadom k tomu, že financovanie výstavby bytov bolo dotované hore uvedeným spôsobom, muselo mesto pri určovaní výšky nájmu, ako aj pri prijímaní kritérií pre pridelenie bytov do nájmu zohľadňovať podmienky:

- Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003 z 22.12.2003,
- Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania,
- Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov.
- Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 z 23.4.2008.

Výpočet nájomného

Výšku nájomného v obidvoch obytných domoch mohlo mesto na základe hore uvedených predpisov schváliť až do výšky **5% z obstarávacej ceny objektu**. Pri takomto schválení by bolo nájomné pre žiadateľov veľmi vysoké. Preto Mestské zastupiteľstvo schvaľovalo nájom tak, aby bola z výšky súčtu nájmu bytov uhradená mesačná splátka úveru, poistenie a splátka do fondu opráv.

V zmysle hore uvedených podmienok na depozitný účet mesta musí žiadateľ pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť záruku na zabezpečenie splácania nájomného – tzv. „kauciu“. **Táto môže byť schvaľovaná až do výšky 12 násobku nájmu bytu. Mestské zastupiteľstvo schválilo pri obidvoch obytných domoch záruku zabezpečenia splácania nájomného výške 3-násobku nájomného.**

Nájomné obytný dom Športová 37,39,41

Výška nájmu a výška záruky zabezpečenia splácania nájomného schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Gelnici č. 257/2005 z 14.12.2005.

Kategória bytu	Podlahová plocha v m ²	Nájomné ročné	Nájomné mesačné
1 izbový	38,99 m ²	836,09 €	69,67 €
2 izbový	56,00 m ²	1 200,56 €	100,05 €
3 izbový	79,51 m ²	1704,44 €	142,04 €
	78,40 m ²	1680,94 €	140,08 €
	77,62 m ²	1664,21 €	138,68 €

Nájomné obytný dom Športová 45,47

Výška nájmu a výška záruky zabezpečenia splácania nájomného schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Gelnici č. 149/2010 z 9.9.2010.

Kategória bytu	Podlahová plocha	Nájomné ročné	Nájomné mesačné
1 izbový	34,59 m ²	936,22 €	78,02 €
2 izbový	55,80 m ²	1510,30 €	125,86 €
2 izbový	55,82 m ²	1510,84 €	125,90 €
2 izbový	57,15 m ²	1546,84 €	128,90 €

Tvorba fondu opráv je v zmysle uznesenia MsZ v Gelnici č. 31/2009 z 4.3.2009 – 5 % z mesačného nájomného.

Podmienky príjmu žiadateľa uchádzajúceho sa o nájom bytu

1. Podľa podmienok Smerníc Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR platných v čase posudzovania žiadostí musí žiadateľ spĺňať podmienku:

Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb so žiadateľom bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka. Pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

Táto podmienka sa posudzuje v čase pridelovania bytu do nájmu, prípadne v čase predlžovania nájmu bytu.

Nájomnú zmluvu s nájomcom je možné uzatvoriť na dobu, ktorá neprevyší tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevyší desať rokov.

V zmluve o nájme je upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a vo výnose MVaRR SR a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.

2. Podľa Všeobecne záväzného nariadenie mesta Gelnica č. 96/2018 (https://www.gelnica.sk/vzn.phtml?id_menu=7365&module_action_3703_id_vzn=21885&module_action_3703_year=2018#m_3703) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Gelnici uznesením č. /2018 dňa 27.3.2018, ktorým sa stanovujú zásady pridelovania Mestských bytov v meste Gelnica musí **mat' žiadateľ finančný príjem dosahujúci minimálne súčet výšky životného minima v zmysle zákona a výšky nájmu bytu a ostatných úhrad za užívanie bytu a jeho príjem nesmie prekročiť trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka.**

Podľa zákona o životnom minime č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších noviel sa za životné minimum fyzickej osoby alebo fyzických osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (platné v súčasnosti) považuje suma alebo úhrn súm:

- **205,07 € mesačne, ak ide o jednu plnoletú fyzickú osobu,**
- **143,06 € mesačne, ak ide o ďalšiu spoločne posudzovanú plnoletú fyzickú osobu,**
- **93,61 € mesačne, ak ide:**
 - 1. o zaopatrené nepĺnoleté dieťa,**
 - 2. o nezaopatrené dieťa**

Orientačné tabuľky znázorňujúce maximálnu výšku príjmu, ktorá nesmie presiahnuť 3 násobok životného minima spolu za všetky posudzované osoby za predchádzajúci kalendárny rok podľa podmienok

Posudzované osoby	Životné minimum					Suma životného minima a trojnásobok životného minima spolu za všetky posudzované osoby
	Prvá dospelá osoba	Druhá dospelá osoba	Ďalšia dospelá osoba	Ďalšia dospelá osoba	Ďalšia dospelá osoba	
1 dospelá osoba	205,07 €	-	-	-	-	205,07 €
						615,21 €
2 dospelé osoby	205,07 €	143,06 €	-	-	-	348,13 €
						1044,39 €
3 dospelé osoby	205,07 €	143,06 €	143,06 €	-	-	491,19 €
						1473,57 €
4 dospelé osoby	205,07 €	143,06 €	143,06 €	143,06 €	-	634,25 €
						1902,75 €

Poznámka: Za druhú a ďalšiu posudzovanú osobu sa v tomto prípade považuje aj dospelé zaopatrené dieťa a životné minimum v tomto prípade je 143,06 €.

Posudzované osoby	Životné minimum					Trojnásobok životného minima spolu za všetky posudzované osoby
	Prvá dospelá osoba	Druhá dospelá osoba	Dieťa	Dieťa	Dieťa	
1 dospelá osoba a 1 dieťa	205,07 €	-	93,61 €	-	-	298,68 €
						896,04 €
1 dospelá osoba a 2 deti	205,07 €	-	93,61 €	93,61 €	-	392,29 €
						1176,87 €
2 dospelé osoby a 1 dieťa	205,07 €	143,06 €	93,61 €	-	-	441,74 €
						1325,22 €
2 dospelé osoby a 2 deti	205,07 €	143,06 €	93,61 €	93,61 €	-	535,35 €
						1606,05 €
2 dospelé osoby a 3 deti	205,07 €	143,06 €	93,61 €	93,61 €	93,61 €	628,96 €
						1886,88 €

Poznámka: Za druhú a ďalšiu posudzovanú osobu sa v tomto prípade považuje aj dospelé zaopatrené dieťa a životné minimum v tomto prípade je 143,06 €. Nezaopatrené dieťa – životné minimum je v tomto prípade 93,61 €.

Orientačné tabuľky znázorňujúce minimálnu výšku príjmu podľa konkrétnej výšky nájmu a výšky platieb za služby spojené s užívaním bytu (teplo, voda, výťah a pod. bez nákladov na elektrickú energiu). Platby sú vypočítané podľa počtu osôb bývajúcich v byte.

Výška minimálneho príjmu - žiadateľ spolu s posudzovanými osobami musí mať do rodiny taký príjem, že po odrátaní nákladov za nájom a služby spojené s užívaním bytu im zostane príjem vo výške životného minima.

Poznámka: V tabuľke sme uviedli výšku príjmu bez služieb pre Vašu orientáciu.

Pri preskúmaní žiadostí sa však berie do úvahy nájom spolu s platbami za služby spojené s užívaním bytu (v tabuľke sumy uvedené červenou farbou).

Výška minimálneho príjmu = súčet 4 a 5 stĺpca tabuľky.

Údaje v tabuľke – nájom spolu s platbami za služby sú uvedené z konkrétnych súčasných platieb nájomcov. Mohlo by sa zdať, že údaje sú logicky chybné, avšak sú aktuálne reálne - sú vypočítané v závislosti od spotreby tepla a vody v jednotlivých bytoch.

Obytný blok Športová č. 37,39,41

Počet izieb	Počet osôb	Výška nájmu		Životné minimum – žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb	Výška minimálneho príjmu
		bez platieb za služby	spolu s platbami za služby		
1	1 dospelá osoba	69,67 €	102 €	205,07 €	307,07 €
	1 dospelá osoba a 1 dieťa	69,67 €	97 €	298,68 €	395,68 €
	2 dospelé osoby a 1 dieťa	69,67 €	129,17 €	441,74 €	570,91 €
	2 dospelé osoby a 4 deti	69,67 €	164,41 €	722,57 €	886,98 €
2	1 dospelá osoba	100,05 €	150 €	205,07 €	355,07 €
	1 dospelá osoba a 1 dieťa	100,05 €	177 €	298,68 €	475,68 €
	2 dospelé osoby a 1 dieťa	100,05 €	211 €	441,74 €	652,74 €
	2 dospelé osoby a 2 deti	100,05 €	180 €	535,35 €	715,35 €
3	1 dospelá osoba	140,08 €	230,03 €	205,07 €	435,10 €
	2 dospelé osoby	140,08 €	186,58 €	348,13 €	534,71 €
	1 dospelá osoba a dieťa1	140,08 €	210 €	298,68 €	508,68 €
	2 dospelé osoby a 2 deti	140,08 €	234 €	535,35 €	769,35 €
	2 dospelé osoby a 3 deti	140,08 €	240 €	628,96 €	868,96 €

Obytný blok Športová č. 45,47

Počet izieb	Počet osôb	Výška nájmu		Životné minimum – žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb	Výška minimálneho príjmu
		bez platieb za služby	spolu s platbami za služby		
1	1 dospelá osoba	78,02 €	128,02 €	205,07 €	333,09 €
	1 dospelá osoba a 1 dieťa	78,02 €	133 €	298,68 €	431,68 €
	2 dospelé osoby	78,02 €	141,52 €	348,13 €	489,65 €
	2 dospelá osoba a 1 dieťa	78,02 €	157,02 €	441,74 €	598,76 €
	2 dospelé osoby a 2 deti	78,02 €	200 €	535,35 €	735,35 €
2	1 dospelá osoba	128,90 €	203 €	205,07 €	408,07 €
	1 dospelá osoba a 1 dieťa	128,90 €	214,90 €	298,68 €	513,58 €
	2 dospelé osoby	128,90 €	209 €	348,13 €	557,13 €
	2 dospelé osoby a 1 dieťa	128,90 €	211 €	441,74 €	652,74 €
	2 dospelé osoby a 2 deti	128,90 €	250 €	535,35 €	785,35 €

Dúfame, že tento materiál Vám pomôže pri zvažovaní možnosti nájmu mestského bytu. V prípade akýchkoľvek otázok sa s dôverou obráťte na zodpovedných pracovníkov mesta.