

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNA
16. DECEMBER 2025

NÁVRH NA UZNESENIE

Číslo poradia: 6.2

Určenie hodnoty bytov vo vlastníctve Mesta Brezna a úprava výšky nájomného v týchto bytoch v súlade s Vyhláškou Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.

Mestské zastupiteľstvo mesta Brezna

I/ Berie na vedomie:

Návrh na stanovenie výšky nájomného v bytoch vo vlastníctve Mesta Brezna v súlade s Vyhláškou Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore (ďalej len „vyhláška“),

II/ Schvaľuje

- a) určenie hodnoty bytov vo vlastníctve Mesta Brezna, na ktoré sa vzťahuje vyhláška,
 - i) skolaudovaných do 31. januára 2001 podľa prílohy vyhlášky,
 - ii) skolaudovaných od 1. februára 2001 podľa prílohy vyhlášky,
- b) úpravu výšky nájomného pre nájomcov bytov podľa písm. a) alebo b) tohto návrhu, ktorým nájomný vzťah vznikol pred účinnosťou vyhlášky a trvá aj po jej účinnosti tak, že sa nájomné zvýši najviac o 20% z hodnoty nájomného vypočítaného a plateného v predchádzajúcom roku a to tak, že medziročne môže mesto upraviť a zvýšiť nájomné o 20% oproti predchádzajúcemu roku, pokiaľ nebude dosiahnutá maximálna cena ročného nájmu vo výške 5% z hodnoty bytu. V prípade, že zvýšenie nájomného najviac o 20% by viedlo k prekročeniu limitu 5% z hodnoty bytu, nájomné sa zvýši len o toľko %, aby bol dodržaný limit 5% z hodnoty bytu,
- c) úpravu výšky nájomného pre nájomcov bytov podľa písm. a) alebo b) tohto návrhu, ktorým nájomný vzťah vznikol po účinnosti vyhlášky (t.j. ide alebo pôjde o nový nájom bytu) tak, že sa nájomné môže určiť zvýšením výšky nájomného najviac o 20 % z hodnoty nájomného vypočítaného a stanoveného v predchádzajúcom kalendárnom roku resp. pri existencii posledného nájomného vzťahu v dotknutom byte. Medziročne môže mesto upraviť a zvýšiť nájomné vždy najviac o 20% oproti predchádzajúcemu roku, kým sa nedosiahne maximálna cena ročného nájmu vo výške 5% z hodnoty bytu. V prípade, že zvýšenie nájomného najviac o 20% by viedlo k prekročeniu limitu 5% z hodnoty bytu, nájomné sa zvýši len o toľko %, aby bol dodržaný limit 5% z hodnoty bytu.

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNA
16. DECEMBER 2025

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Číslo poradia: 6.2

Určenie hodnoty bytov vo vlastníctve Mesta Brezna a úprava výšky nájomného v týchto bytoch v súlade s Vyhláškou Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.

Z dôvodu zrušenia Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmov bytov, ktorá upravovala výšku nájomného pre vybrané druhy bytov, je potrebné od 1.1.2025 pri výpočte cien nájmu vychádzať z nového právneho predpisu, ktorým je Vyhláška Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu vo verejnom sektore. Predchádzajúca platná právna úprava regulácie nájomného nereagovala na vývoj a rast nákladov spojených so správou a s údržbou obstaraných nájomných bytov a neumožňovala započítavať náklady spojené s obnovou týchto bytov do obstarávacej ceny. Pôvodným postupom nebolo možné zvýšiť vybrané nájomné a vlastníci bytov tj. mesto z nízkeho nájomného nevie v dlhodobom horizonte financovať režijné náklady bytov a bytových domov.

Nová vyhláška mení pravidlá pre výpočet nájomného v o.i. aj obecných nájomných bytoch. Cieľom vyhlášky je snaha zabezpečiť dlhodobú udržateľnosť existujúcich nájomných bytov, ktorých obstaranie bolo zabezpečené z verejných zdrojov a sú vo vlastníctve štátu, vyšších územných celkov a obcí, súčasne so zachovaním sociálnej funkcie takto regulovaného nájomného.

Cena ročného nájmu bytov sa podľa § 1 ods. 1 vyhlášky určuje najviac vo výške 5% z hodnoty bytu. Pre určenie maximálnej ceny nájmu je potrebné určiť hodnotu bytu a vychádzať z nej. Vyhláška v § 1 ods. 1 písm. a) a b) upravuje dva spôsoby výpočtu hodnoty bytu. Určenie hodnoty bytu podľa § 1 ods. 1 písm. a) vyhlášky (t.j. ocenenie neupravené o položky podľa zákona o účtovníctve) je nevýhodné, nakoľko sa jedná o obstarávaciu cenu bytu neupravenú o opravné položky a odpisy. Ide o účtovnú hodnotu bytu vedenú v evidencii majetku mesta, ktorá je nízka oproti súčasným trhovým cenám. Vyhláška v § 1 ods. 1 písm. b) umožňuje umelé určenie hodnoty bytu podľa dvoch vzorcov výpočtu hodnoty bytu upravených v prílohe vyhlášky v závislosti od dátumu kolaudácie bytov - podľa toho, či bol byt skolaudovaný do 31.1.2001, alebo bol byt skolaudovaný po 1.2.2001.

Umelé určenie hodnoty bytov podľa vyhlášky je pre prenajímateľa výhodnejšie, nakoľko takto určená hodnota bytu, od ktorej sa odvíja výška nájomného, je vyššia ako pri určení hodnoty bytu podľa zákona o účtovníctve.

Možnosť použiť pre mesto ako prenajímateľa výhodnejší postup umelého určenia hodnoty bytu je v zmysle § 4 ods. 2 vyhlášky jednorazová - táto možnosť je v zmysle ustanovenia vyhlášky ponechaná len na prechodné obdobie do 31.12.2025. Po uplynutí stanoveného dátumu

nebude možné preceňovať byty, t.j. určovať ich hodnotu postupom podľa prílohy vyhlášky, ale iba ako účtovnej hodnoty neupravenej o položky podľa § 26 ods. 3 zákona o účtovníctve.

Určená hodnota bytu sa bude v zmysle § 1 ods. 2 vyhlášky automaticky upravovať o priemer medziročnej miery rastu spotrebiteľských cien za obdobie posledných dvoch po sebe nasledujúcich kalendárnych rokov, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, ak tento priemer dosiahne viac ako 2 %. Takéto zvýšenie sa prvýkrát uplatní až v kalendárnom roku nasledujúcom po kalendárnom roku, v ktorom sa hodnota bytu určí. Takýto rast hodnoty bytu zohľadňuje zvyšujúce sa náklady spojené so správou, opravami, údržbou a budúcimi rekonštrukciami bytov.

Navrhuje sa schváliť určenie ceny ročného nájmu bytu podľa prílohy vyhlášky, nakoľko je to možné iba jednorazovo v termíne do 31.12.2025. Určenie ceny ročného nájmu bytu neznamena automatické navýšenie nájomného v bytoch, ale vytvára pre mesto priestor v budúcnosti upravovať nájomné tak, aby výška regulovaného nájomného zabezpečovala pokrytie reálnych nákladov prevádzku nájomného bývania, vrátane investícií na údržbu, budúcej rekonštrukcie a mieru inflácie, a to súčasne so zachovaním sociálnej funkcie regulovaného nájmu. Zároveň, vyhláška reguluje zvyšovanie nájomného maximálne o 20 % z hodnoty nájomného vypočítaného a plateného v predchádzajúcom roku. Týmto spôsobom je nárast ceny nájmov bytov rozložený do niekoľkých rokov.

Mesto Brezno od r. 2002 neupravovalo výšku nájomného v žiadnych nájomných bytoch. Tým že sa upraví a navýši nájomné, automaticky sa bude navyšovať aj Fond opráv a údržby, ktorého výška sa odvíja od výšky nájomného a momentálne prostriedky na Fondoch opráv a údržby nepostačujú na údržbu bytov. Pre uvedenie príkladu:

- výška ročného nájmu bytu na Hlavine je v priemere 615,72 EUR (t.j. 51,31 EUR mesačne); výška ročného nájmu bytu po zvýšení o 10% bude 677,29 EUR (t.j. 56,44 EUR mesačne);
- výška ročného nájmu obytnej miestnosti na Fučíkovej 1 je v priemere 275,52 EUR (t.j. 22,96 EUR mesačne); výška ročného nájmu obytnej miestnosti po zvýšení o 10% bude 303,07 EUR (t.j. 25,26 EUR mesačne);
- výška ročného nájmu 1-izbového bytu na MPČL 2 je v priemere 701,76 EUR (t.j. 58,48 EUR mesačne); výška ročného nájmu 1-izbového bytu po zvýšení o 10% bude 771,94 EUR (t.j. 64,33 EUR mesačne);
- výška ročného nájmu 1-izbového bytu na Nálepkovvej 11 je v priemere 655,56 EUR (t.j. 54,63 EUR mesačne); výška ročného nájmu 1-izbového bytu po zvýšení o 10% bude 721,12 EUR (t.j. 60,09 EUR mesačne).

Zvýšenie nájomného o 10% sa použije od 1. júna 2026 v platných nájomných zmluvách, pri opakovane uzatvorených nájomných zmluvách, ktoré sa uzatvoria od 1. júna 2026 a v nových nájomných zmluvách u bytov, na ktoré sa vzťahuje vyhláška, pričom sa bude prihliadať na výšku nájmu vypočítanú a stanovenú v predchádzajúcom kalendárnom roku resp. pri existencii posledného nájomného vzťahu v dotknutom byte.

V prípade, že by Mestské zastupiteľstvo neprijalo uznesenie k predmetnej veci, od 1.1.2025 nebude možné vypočítať cenu nájomného pri nových nájomných zmluvách podľa vyhlášky.