

# MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa 25. 09. 2014

## Návrh na schválenie sadzby výpočtu výšky nájmu v novopostavenom bytovom dome na Čapajevovej ulici v Bratislave, k.ú. Petržalka

---

### Predkladateľ:

Mgr. Rastislav Gajarský, v.r.  
riaditeľ magistrátu

### Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR

### Zodpovedný:

JUDr. Svetlana Komorová, v.r.  
poverená vedením oddelenia  
správy nehnuteľností

### Spracovateľ:

Ing. Mária Pohrebovičová, v.r.  
oddelenie správy nehnuteľností

September 2014

Kód uznesenia 10.1.1  
5.3.2

### **Návrh uznesenia**

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

### **s c h v a ľ u j e**

sadzbu na výpočet výšky nájomného v novopostavenom bytovom dome na Čapajovej ulici v Bratislave, k.ú. Petržalka, vo výške 3% z obstarávacej ceny domu.

## Dôvodová správa

V súčasnej dobe finišuje dostavba bytového domu na Čapajevovej ul., ktorý bol realizovaný za účelom podpory a rozvoja fondu nájomného bývania. Predpokladaný termín kolaudácie je stanovený na august až september 2014.

Investorom stavby je hlavné mesto SR Bratislava - GIB a dodávateľom spoločnosť OTYK Invest Bratislava.

V bytovom dome je naprojektovaných 48 bytových jednotiek, ktoré budú na základe nájomných zmlúv dané k dispozícii nájomcom.

Pri výpočte výšky nájomného, ktoré sa bude od nájomcov požadovať, je potrebné vychádzať z relevantných právnych predpisov, konkrétne z výnosu MVRR SR zo dňa 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu, na základe ktorého sa stanovuje sadzba, ktorá sa určuje percentom z obstarávacej ceny domu.

Podľa § 2 ods. 1 cit. výnosu je stanovené, že maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.

Obstarávacia cena bytu podľa § 2 ods. 2 cit. výnosu sa stanovuje v závislosti od spôsobu jeho obstarania. Pri BD Čapajevova je potrebné uplatniť ustanovenie § 2 ods. 2a a do obstarávacej ceny bytu započítať aj cenu stavby, cenu projektovej dokumentácie a cenu inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby.

### Hlavné mesto prevzalo nasledovné stavebné objekty:

SO 01 Bytový dom  
SO 02 Spevnené plochy  
SO 03 Vodovodná prípojka  
SO 04 Kanalizácia  
SO 05 ORL a kanalizácia  
SO 06 Tepelná prípojka  
SO 07 NN prípojka  
SO 08 Verejné osvetlenie  
SO 09 Telefónna prípojka  
SO 11 Kontajnerové stojisko  
SO 12 Sadové úpravy  
SO 13 Detské ihrisko

### Celkový počet bytov:

z toho

48 bytových jednotiek  
15 – jednoizbových  
32 – dvojizbových  
1 – jednoizbový/bezbarierový

### Celková podlahová plocha bytov:

2666,1024 m<sup>2</sup>

## Rekapitulácia nákladov tvoriacich predbežnú obstarávaciu cenu bytovej časti domu:

1) Projektová dokumentácia pre ÚR, DSP DP	69 658.82	€ s DPH
2) SO 01 Bytový dom	1 775 756.77	€ s DPH
3) SO 03 Vodovodná prípojka	13 887.43	€ s DPH
4) SO 04 Kanalizácia	16 200.18	€ s DPH
5) SO 05 ORL a Kanalizácia	31 208.46	€ s DPH
6) SO 06 Tepelná prípojka	19 909.53	€ s DPH
7) SO 07 NN Prípojka	3 604.42	€ s DPH
8) SO 09 Telefónna prípojka	926.06	€ s DPH
9) SO 11 Kontajnerové stojisko	4 075.02	€ s DPH
10) Architektonické objemové riešenie stavby	6 368.88	€ s DPH
11) ZSE pripojovací poplatok	11 728.37	€ s DPH
12) BVS meranie tlaku vodov. potrubia	184.42	€ s DPH
13) Autorsky dohľad projektanta	10 344.00	€ s DPH
14) Dodatok	25 000.00	€ s DPH
<b>SPOLU obst. cena stavby *</b>	<b>1 988 852.36</b>	<b>€ s DPH</b>

\* jedná sa o predbežnú kalkuláciu N, pričom pri výpočte výslednej obstarávacej ceny môže dôjsť k cca. 10% odchylke od tejto predbežnej kalkulácie

**Spôsob výpočtu výšky nájmu v závislosti od výšky % sadzby z obstarávacej ceny BD v zmysle výnosu MVRR SR 01/R/2008 prikladáme v prílohe tohto materiálu.**

Pre výber optimálneho riešenia predkladáme tri varianty :

Sadzba nájomného (3 varianty):

2.5% z obstarávacej ceny	18.65	€/m2/rok
3% z obstarávacej ceny	22.38	€/m2/rok
5% z obstarávacej ceny	37.30	€/m2/rok

Poslednými kolaudovanými bytovými domami, ktoré obstarávalo hlavné mesto, je BD na ul. Hany Meličkovej (rok 2007) a BD na Tománkovej ul. (rok 2005). V oboch prípadoch bola uplatnená percentuálna sadzba z obstarávacej ceny domu vo výške 2,5%, avšak maximálna sadzba podľa MVRR SR 01/R/2008 môže byť až 5% z obstarávacej ceny domu. Vzhľadom na vyššie uvedené sme pripravili 3 varianty prepočtu sadzieb a to 2,5%, 3% a 5%, pričom oddelenie nájomného bývania sa prikláňa k variantu uplatnenia 2,5% sadzby.

**V bytovom dome sa nachádza 8 typov bytov :**

typ bytu	mesačné nájomné		
	2,5% sadzba	3% sadzba	5% sadzba
1.izbový o výmere 46,1606 m2	71,74 €	86,09 €	143,48 €
1.izbový o výmere 40,3862 m2	62,77 €	75,32 €	125,53 €
1.izbový o výmere 40,7018 m2 (bezbarier.)	63,26 €	75,91 €	126,51 €

2.izbový o výmere 57,2548 m <sup>2</sup>	88,98 €	106,78 €	17,96 €
2.izbový o výmere 74,2240 m <sup>2</sup>	115,35 €	138,42 €	23,07 €
2.izbový o výmere 59,3175 m <sup>2</sup>	92,19 €	110,62 €	18,37 €
2.izbový o výmere 55,8589 m <sup>2</sup>	86,81 €	104,17 €	13,62 €
2.izbový o výmere 55,8833 m <sup>2</sup>	86,85 €	104,22 €	13,70 €

### **Ekonomická analýza prepočtu výšky nájomného pri uplatnení sadzby 3% z obstarávacej ceny**

V zmysle záverov a úloh z OPP oddelenie správy nehnuteľností, referát evidencie, inventarizácie a správy, pripravil ekonomickú analýzu (prepočet) nákladov na správu a údržbu bytového domu vo vzťahu k výške sadzby nájomného. Prepočet bol vykonaný na variant, podľa ktorého výška nájomného bude vychádzať zo sadzby 3% z obstarávacej ceny (ďalej OC), pričom obstarávacia cena za 1 m<sup>2</sup> plochy bytu vychádza v BD Čapajevova na 745,98 €.

Vzhľadom na to, že mesto uvažuje o uplatnení sadzby 3% z OC, pričom 0,5% z tejto sadzby by bolo použité na tvorbu finančnej rezervy na výdavky spojené s údržbou a opravou bytového domu, oddelenie SNM pripravilo prehľad výdavkov na BD Tománkova 5-7 za roky 2008-2014:

#### **Prehľad výdavkov na BD Tománkova 5-7 za obdobie 2008 -2014**

<b>ROK</b>	<b>Výdavky spolu</b>
2008	9 225.80 €
2009	10 472.62 €
2010	12 161.54 €
2011	9 822.71 €
2012	9 910.48 €
2013	12 750.86 €
odhad 2014	10 000.00 €
<b>SPOLU za 7 rokov</b>	<b>74 344.01 €</b>
<b>Priemer na 1 rok</b>	<b>10 620.57 €</b>

Pozn.: BD Tománkova 5-7 je jeden z posledných kolaudovaných nájomných bytových domov mesta, ktorý sa štruktúrou bytov najviac približuje k štruktúre BD na Čapajevovej ulici. Na výpočet nájomného pre budúcich nájomcov tohto bytového domu bola uplatnená percentuálna sadzba z obstarávacej ceny domu vo výške 2,5%, avšak maximálna sadzba podľa MVRR SR 01/R/2008 môže byť až 5% z obstarávacej ceny domu.

V prípade, že na výpočet nájomného pre byty v BD na Čapajevovej ulici by bola uplatnená 3% sadzba z obstarávacej ceny domu s filozofiou tvorby „FÚaO“ a to vo výške 0,5% z obstarávacej ceny domu, ktorá by bola zahrnutá vo výške nájomného by nájomné vychádzalo pre 8 typov bytov nasledovne:

## V bytovom dome sa nachádza 8 typov bytov :

typ bytu	mesačné nájomné		
	2,5% sadzba	0,5% FÚaO	3% sadzba
1.izbový o výmere 46,1606 m <sup>2</sup>	71,74 €	14,35€	86,09 €
1.izbový o výmere 40,3862 m <sup>2</sup>	62,77 €	12,55€	75,32 €
1.izbový o výmere 40,7018 m <sup>2</sup> (bezbarier.)	63,26 €	12,65 €	75,91 €
2.izbový o výmere 57,2548 m <sup>2</sup>	88,98 €	17,80€	106,78 €
2.izbový o výmere 74,2240 m <sup>2</sup>	115,35 €	23,07€	138,42 €
2.izbový o výmere 59,3175 m <sup>2</sup>	92,19 €	18,43€	110,62 €
2.izbový o výmere 55,8589 m <sup>2</sup>	86,81 €	17,36€	104,17 €
2.izbový o výmere 55,8833 m <sup>2</sup>	86,85 €	17,37€	104,22 €

Za predpokladu uplatnenia tohto modelu a zároveň predpokladu, že všetky byty budú prenajaté platiacimi nájomníkmi si mesto môže zvýšenou sadzbou pri výpočte nájomného začať tvoriť finančnú rezervu na budúce opravy a údržby ročne vo výške 9942,26 €. Táto čiastka by mohla do budúcnosti pokrývať potreby súvisiace s opravami a údržbami, pričom priemerné ročné výdavky na zabehnutú novostavbu BD Tománkova 5-7 sa pohybujú v priemere vo výške 10620 €/rčne.

V prípade, že mesto sa rozhodne ísť týmto modelom navrhujeme, aby finančné oddelenie zabezpečilo spôsobom akým tieto prostriedky budú účelovo viazané na strane bežných výdavkov v rozpočte oddelenia SNM a to vo výške 0,5% z predpísaného nájomného na BD Čapajevova za predchádzajúci rok, pričom v prípade ich nevyčerpania sa zostatok preniesie do nasledujúceho roka t.j. ide o nepriamu tvorbu fondu údržby a opráv vzhľadom na to, že mesto v prípade BD na Čapajevovej ulici nie je povinné tvoriť FÚaO. Fond údržby a opráv je mesto povinné tvoriť v prípade BD, kde je v podielovom spoluvlastníctve s inými právnickými či súkromnými subjektmi.

### Návrh riešenia:

1. Navrhujeme schváliť sadzbu na výpočet výšky nájmu vo výške 3% z obstarávacej ceny domu a zároveň navrhujeme predložiť materiál na rokovanie komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta dňa 9.9.2014, Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy dňa 11.9.2014 a Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 25.9.2014.
2. Navrhujeme zaviazat' finančné oddelenie, aby predložilo spôsob, akým sa finančné prostriedky vo výške 0,5% z predpísaného nájomného budú účelovo viazať v rozpočte na strane bežných výdavkov pre potreby BD Čapajevova.

**Materiál bol predložený na zasadnutie Komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ dňa 9. 9. 2014, ktorá odporučila predložiť materiál na rokovanie mestského zastupiteľstva.**

**Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 1152/2014 zo dňa 11. 09. 2014 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať Návrh na schválenie sadzby výpočtu výšky nájmu v novopostavenom bytovom dome na Čapajevovej ulici v Bratislave, k.ú. Petržalka.**