

**Smernica**  
**pre určenie výšky nájomného**  
**a o tvorbe a hospodárení s fondom opráv**  
**v nájomných bytových domoch**  
**vo vlastníctve Mesta Poltár**

Platnosť : od 1.3.2021

Predkladá:

Táto smernica určuje postupy pri stanovení výšky ceny nájomného a tvorby fondu opráv v bytových domoch, ktoré spravuje spoločnosť BYTHERM, s.r.o. Mestský bytový podnik, Sklárska 593/43, 987 01 Poltár, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Poltár.

Smernica je vypracovaná v súlade s Opatrením MF SR č.01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov, v zmysle Zákonomom 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

## Čl. 1 N á j o m n é

- 1) Cena nájmu bytu za mesiac, okrem nájmu bytu podľa Čl. 2 a 4 sa určuje podľa veľkosti podlahovej plochy bytu takto:

Kategória bytu	€/m2 obytnej plochy	€/m2 vedľajšej miestnosti
I.	0,89600	0,42112
II.	0,59904	0,35712
III.	0,48000	0,17792
IV.	0,29696	0,11904

- 2) Ceny podľa odseku 1 sa zvyšujú o cenu nájmu za základné prevádzkové zariadenie bytu za rok , ktorých maximálne ceny sa určujú takto:

- a) I. kategória      163,15520 €  
 II. kategória      142,76096 €  
 III.kategória      101,97120 €

- b) Pri bytoch II. kategórie s ústredným (diaľkovým) vykurovaním a spoločným základným príslušenstvom sa cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu rozdeľuje na jednotlivých užívateľov bytu podľa počtu obytných miestností nimi užívaných.

- 3) Základným prevádzkovým zariadením je priestor na uskladnenie potravín a paliva (špajza a pivnica), hygienické zariadenie, rozvod plynu, elektrickej energie a vody a zariadenie na odovzdávanie odpadových vôd.

- 4) Maximálne ceny podľa odseku 2 sa znižujú o

- a) 7,302662 €, ak nie je v byte zavedený plyn alebo elektrina na varenie,  
 b) 12,613689 €, ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovacím kútom, ktorý netvorí samostatnú miestnosť,  
 c) 12,613689 €, ak je záchod umiestnený v kúpeľni,  
 d) 7,302662 €, ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrev vody len na pevné palivo,  
 e) 3,319392 €, ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou,  
 f) 3,319392 €, ak nie je súčasťou bytu pivnica,  
 g) 17,924716 €, ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu,  
 h) 25,559318 €, ak má byt I. kategórie len čiastočné základné príslušenstvo,  
 i) 12,613689 €, ak byt tvorí jediná miestnosť.

- 5) Maximálne ceny podľa odseku 1 sa zvyšujú o ceny nájmu ostaného zariadenia a vybavenia bytu, ktorého životnosť doteraz neuplynula. Ceny nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu uvedeného v odseku 6 sa vypočíta podľa odseku 7, pričom sa vychádza z ročného opotrebenia ostatného zariadenia a vybavenia bytu podľa odseku 6.

- 6) Na účely výpočtu ceny nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu, ktorého životnosť doteraz neuplynula, sa považuje toto ročné opotrebenie:

	ročné opotrebenie ( % )	životnosť v rokoch
a) sporák, varič	6,5	15
b) kuchynská linka	5	20
c) vstavaná skriňa	5	20
d) elektrický bojler	10	10
e) prietokový ohrievač	10	10
f) zdroj tepla užívaný jedným nájomcom		

bytu na vykurovanie	5	20
g) meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu	12,5	8

- 7) Maximálna cena za mesiac za ostatné zariadenia a vybavenie bytu uvedené v odseku 6 sa počíta ako jedna dvanástina sumy vypočítanej percentom opotrebenia z obstarávacích nákladov zariadenia a vybavenia bytu. Obstarávacie náklady tvorí cena zariadenia a vybavenia, za ktorú sa zariadenie a vybavenie nakúpilo. Pri predmetoch obstaraných po 1 februári 2001 sa do obstarávacích nákladov zahrňajú aj účelne vynaložené náklady na ich dopravu a montáž v byte.
- 8) Cena nájmu za ostatné zariadenie a vybavenie bytu neuvedené v odseku 6, ktorým sa byt vybaví sa zahrnie do nájmu vo výške, ktorá sa dohodne s nájomcom v písomnej dohode.
- 9) Nájomcom, ktorí majú dlh na nájomnom a na službách spojených s užívaním bytu sa do bytu dodá nové zariadenie a vybavenie bytu, len na základe dohody o zvýšení nájomného, v ktorej sa dohodne spôsob splácania dodaného zariadenia a vybavenia bytu.
- 10) Po uplynutí životnosti ostatného zariadenia a vybavenia bytu uvedeného v odseku 6, alebo ak nie je možné zistiť jeho obstarávaciu cenu, sa maximálna cena nájmu za mesiac ustanovuje takto:

	€/mesiac
a) za sporák	0,995818
b) za kuchynskú linku	0,995818
c) za ostatné zariadenie a vybavenie	0,630684

- 11) Ceny podľa odsekov 1 až 7 a 10 sa znižujú takto:

- a) pri bytoch suterénnych o 10%
- b) pri bytoch na piatom a vyššom nadzemnom podlaží
  - v domoch bez výťahu s ústredným (diaľkovým) vykurovaním o 5%
  - bez ústredného (diaľkového) vykurovania o 10%
- c) pri bytoch s obytnými miestnosťami vyššími ako 3,4 m o 5%
- d) v bytovom dome na ul. Slobody 730 o 50%,  
( bytový dom na ul. Slobody 730 kolaudovaný v roku 2002)  
pričom sa v osobitnom navýšení nájomného navýši
  - v byte číslo 1 o 67,35 €/mesiac
  - v bytoch číslo 2,5,8,26,29,32 o 67,55 €/mesiac
  - v bytoch číslo 3,6,9,14,17,20,25,28,31 o 36,02 €/mesiac
  - v bytoch číslo 4,7,10,13,15,16,18,19,21,24,27,30 o 67,38 €/mesiac
  - v bytoch číslo 11,22 o 69,61 €/mesiac
  - v byte číslo 12 o 38,97 €/mesiac
  - v byte číslo 23 o 38,77 €/mesiac.

Sumy z navýšenia nájomného podľa tohto bodu sa mesačne poukazujú na splácanie úveru, ktorý si na výstavbu bytového domu na ul. Slobody 730, vzal vlastníak bytového domu Mesto Poltár.

- 12) Kvalitatívne rozdelenie bytov, priestorové rozdelenie bytov, ich zariadení, príslušenstva, vybavenia a podlahových plôch.

- (1) Bytmi I. kategórie sú byty, v ktorých
  - a) je ústredné ( diaľkové ) vykurovanie a úplné alebo čiastočné základné príslušenstvo,
  - b) sú všetky obytné miestnosti vykurované elektrickým alebo plynovým etážovým kúrením obsluhovaným z jedného miesta v byte a v ktorom je úplné alebo čiastočné základné príslušenstvo
- (2) Bytmi II. kategórie sú byty
  - a) bez ústredného ( diaľkového ) vykurovania a s úplným základným príslušenstvom,
  - b) vybavené kachľami alebo etážovým kúrením na pevné alebo tekuté palivá, ktoré obsluhuje nájomca a s úplným základným príslušenstvom,
  - c) vybavené elektrickými alebo plynovými kachľami len v niektorých miestnostiach, nie v celom byte a s úplným základným príslušenstvom,
- (3) Bytmi III. kategórie sú byty bez ústredného (diaľkového) vykurovania a s čiastočným základným príslušenstvom.

- (4) Bytmi IV. kategórie sú byty bez ústredného ( diaľkového ) vykurovania a bez základného príslušenstva.
- (5) Byty so spoločným základným zariadením a príslušenstvom sa považujú byty II. kategórie, ak sú ústredne ( diaľkovo ) vykurované alebo IV. kategórie ak nie sú ústredne (diaľkovo) vykurované .
- (6) Základným príslušenstvom je kúpeľňa alebo kúpeľňový alebo sprchový kút a splachovací záchod. Základné príslušenstvo sa považuje za súčasť bytu, i keď je umiestnené v dome mimo bytu, ale užíva ho len jeden nájomca bytu.
- (7) Základným vybavením kúpeľne je vaňa alebo iné vybavenie umožňujúce kúpanie alebo sprchovanie, umývadlo, umývadlová a vaňová batéria v obvyklom vyhotovení. Základným vybavením kúpeľňového alebo sprchovacieho kúta je zariadenie na sprchovanie. Základným vybavením záchoda je splachovacia záchodová misa vrátane splachovacieho zariadenia alebo aj umývadlo.
- (8) Obytnou miestnosťou je miestnosť, ktorá je vzhľadom na svoje stavebno-technické usporiadanie a vybavenie určená na trvalé bývanie a ktorá má
  - a) podlahovú plochu najmenej 8 m<sup>2</sup>,
  - b) dostatočné priame denné osvetlenie,
  - c) priame alebo dostatočné nepriame vetranie a
  - d) priame alebo dostatočné nepriame vykurovanie.
- (9) Za obytnú miestnosť sa považuje aj kuchyňa s podlahovou plochou 12 m<sup>2</sup>. Do výmery podlahovej plochy obytných miestností sa započítava iba tá časť podlahovej plochy, o ktorú je kuchyňa väčšia ako 12 m<sup>2</sup>.
- (10) Vedľajšou miestnosťou bytu je predsieň, neobytná hala, komora a ďalšie miestnosti, ktoré sú s bytom spoločne užívané a nie sú obytnými miestnosťami. Do podlahovej plochy vedľajších miestností bytu sa započítava plocha obytnej kuchyne do 12 m<sup>2</sup>. Nezapočítava sa podlahová plocha záchodu, kúpeľne, kúpeľňového alebo sprchovacieho kúta, špajze a pivnice.
- (11) Podlahovou plochou bytu je celková podlahová plocha všetkých obytných a vedľajších miestností bytu. Do podlahovej plochy bytu sa započítava aj plocha zastavaná kuchynskou linkou, vstavaným nábytkom, kachľami alebo iným vykurovacím telesom. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverových výstupov. Ak má miestnosť skosený strop pod výšku 2 m nad podlahu, do podlahovej plochy bytu sa započíta len štyrmi pätinami.

## Čl. 2

1. Do cien nájmu podľa Čl.1 nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu napr. osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, používanie výťahov a domovej práčovne, kontrola a čistenie komínov, odvoz popola a smetí, vybavenie bytu televíznym káblovým rozvodom, dodávka tepla na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody, dodávku pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odovzdávanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb , na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom.
2. Nájomníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade s nájomnou zmluvou poukazovať preddavky mesačne vopred za nájomné a náklady za služby spojené s užívaním bytu (podľa evidenčného listu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy) a to od prvého dňa od podpisu nájomnej zmluvy, t.j. pri podpise nájomnej zmluvy nájomník uhradza bežný mesiac a mesiac nasledujúci.
3. Výška úhrady za poskytované služby je stanovená na základe skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok
4. Náklady na služby spojené s užívaním bytu prenajímateľ do 31.mája nasledujúceho roka rozúčtuje za plnenia na jednotlivé byty a nebytové priestory domu. Preddavky a skutočné náklady za služby a dodávky sa rozvrhujú na jednotlivé byty nasledovne:
  - a) **Náklady na dodávku tepla na vykurovanie** podľa výmery podlahovej plochy bytu bez balkónov. V bytových domoch, ktoré majú nainštalované pomerové rozdeľovače sa náklady rozúčtujú podľa platnej Vyhlášky na rozpočítanie tepla podľa PR vykurovacích nákladov, pokiaľ sa nájomníci bytov nadpolovičnou väčšinou nedohodnú inak.
  - b) **Náklady na dodávku teplej úžitkovej vody** nasledovne: na rozpočítanie nákladov sa využívajú určené meradlá na meranie množstva dodaného tepla na prípravu TÚV v kotolni, meradlá na nameranie pretečeného množstva teplej úžitkovej vody na päte domu a meradlá u konečného spotrebiteľa, náklady sa rozpočítajú v zmysle platných právnych predpisov, pokiaľ sa nájomníci nedohodnú inak.
  - c) **Náklady na dodávku studenej vody, vody na prípravu TÚV a odpadových vôd:** podľa nameraných hodnôt prietokomerov vody v bytoch a meračov dodávky vody na päte domu. Ak

v priebehu roka dôjde k zmene ceny vody od dodávateľa pri rozpočítaní nákladov pre nájomníkov bytu sa použije ročná priemerná cena vody, ak sa nájomníci nedohodnú inak.

- d) **Náklady na dodávku spoločnej elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov a na výťah** v bytovom dome sa rozvrhujú na plochu bytu, alebo na počet osôb (užívateľov bytov), ak si nadpolovičnou väčšinou nájomníkov bytov a nebytových priestorov takýto spôsob dohodnú.
- e) **Náklady na zrážkovú vodu** sa rozúčtujú podľa výmery podlahovej plochy bytu bez balkónov.

### Čl. 3

**Ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu**, štátnych fondov, rozpočtov obcí a s rozpočtov vyšších územných celkov po 1.februári 2001 a v prípade výstavby, prestavby alebo dostavby skolaudovanej po 1. februári 2001, sa určujú vo výške maximálne 5% z obstarávacej ceny bytu.

Pre bytový dom na **ul. Sklárska 507/12** sa výška nájmu určuje vo výške **2,30 %** z obstarávacej ceny bytu.

### Čl. 4

#### Fond opráv

#### Podmienky tvorby a čerpania Fondu prevádzky údržby a opráv v bytovom dome

##### 1) Účel Fondu prevádzky údržby a opráv

Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „Fond opráv“) sa používa na zabezpečenie údržby bytového domu, nájomných bytov a nebytových priestorov.

Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľnosti

##### 2) Tvorba fondu opráv

Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných pravidelnými úhradami za užívanie bytov v bytových domoch vo vlastníctve Mesta Poltár.

Výška tvorby fondu sa stanovuje tak, aby fond postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti. Výška tvorby fondu opráv sa určuje vo výške:

Bytové domy: **Slobody 296,**  
**Slobody 301,**  
**Slobody 302,**  
**Železničná 711,**  
**Slobody 730**

**vo výške 0,25 €/m<sup>2</sup> úžitkovej plochy bytu na mesiac.**

Pre bytový dom **Sklárska 507/12**, ktorý bol zrekonštruovaný v rámci štátnej podpory nájomného sociálneho bývania **sa fond opráv bude tvoriť vo výške 0,50% obstarávacích nákladov na byt.**

##### 3) Použitie fondu opráv

Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov a spoločných častí a zariadení daného bytového domu. Fond opráv je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov.

Pri údržbe bytového domu sa z fondu opráv uhrádzajú náklady na pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy.

Pri odstránení havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu so súhlasom mestského zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu opráv rozhodne mestské zastupiteľstvo.

V prípade poistného krytia týchto nákladov je poistné plnenie príjmom fondu opráv.

Z fondu opráv sa nemôžu hradiť náklady spojené so stavebnými úpravami vykonávanými nájomcom bytu, aj keď sú vykonávané so súhlasom mesta.

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., si hradí nájomca z vlastných zdrojov.

**4) Financovanie opráv a výmeny prvkov zariadenia bytu pred uplynutím ich plánovanej životnosti**

Zoznam prvkov zariadenia bytu s plánovanou životnosťou je uvedený v Čl.1 ods.6) tejto smernice. Opravu takéhoto zariadenia pred uplynutím životnosti hradí nájomca bytu s tým, že po predložení dokladu o výške uhradených nákladov bude uhradená z fondu opráv alikvotná čiastka oprávnených nákladov stanovená na základe doby používania zariadenia vzhľadom na jeho plánovanú životnosť.

Výmenu zariadenia bytu zabezpečí prenajímateľ za týchto podmienok:

- a) stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom, alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu,
- b) oprava predmetu zariadenia bytu nebude možná alebo účelná, ani finančne rentabilná.

Výmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.

Na nákladoch spojených s výmenou takéhoto zariadenia bytu sa bude nájomca podieľať alikvotnou čiastkou z oprávnených nákladov stanovenou na základe doby používania zariadenia vzhľadom na jeho plánovanú životnosť.

V prípade požiadavky nájomcu na výmenu nadštandardného zariadenia hradí nájomca rozdiel ceny voči obvyklým cenám štandardného zariadenia. Výšku doplatku určí prenajímateľ.

V prípade zistenia, že k znehodnoteniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, prenajímateľ môže požadovať od nájomcu úhradu celkových nákladov spojených s opravou, resp. s výmenou tohto zariadenia.

**5) Postup pri stavebných úpravách v bytoch vykonaných nájomcom**

Nájomca nesmie uskutočňovať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.

**6) Hospodárenie s fondom opráv**

Pre účelné hospodárenie sa fondy opráv analyticky evidujú podľa jednotlivých bytových domoch.

Opravy a údržba z fondov opráv sa môžu robiť len do výšky finančných prostriedkov na fonde opráv daného bytového domu.

## **Čl. 5**

### **Záverečné ustanovenia**

Bytherm s.r.o. Mestský bytový podnik, Sklárska 593/43, Poltár, ako správca, v zmysle tejto smernice určuje výšku nájomného v nájomných bytoch vo vlastníctve Mesta Poltár. Podľa tejto postupuje pri tvorbe a čerpaní fondu opráv v nájomných bytových domoch vo vlastníctve Mesta Poltár.

Táto smernica nadobúda účinnosť 1.3.2021

**Mgr. Martina Brisudová**  
**primátorka mesta Poltár**