



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 04.12.2025

bod: 13

13. Návrh na schválenie zvýšenia nájomného v nájomných bytoch vo vlastníctve mesta

Predkladateľ: Rudolf Mihalovič, riaditeľ MPS
Spracovatelia: Mgr. Ľuboš Hidaši, referent MPS
Andrea Brázdovičová, správa bytov, referentka MPS

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku,

schvaľuje

A) zmenu obstarávacej ceny a to

- v bytovom dome súpisné č. 4670 v Pezinku, Zumberská ulica, vchod: 1 na novú obstarávaciu cenu vo výške 1.102.674,80 EUR,
- v bytovom dome súpisné č. 2244 v Pezinku, Za hradbami, vchod: 1 na novú obstarávaciu cenu vo výške 582.355,19 EUR,
- v bytovom dome súpisné č. 3666 v Pezinku, Silvánová ulica, vchod: 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, na novú obstarávaciu cenu vo výške 703.063,05 EUR a
- v bytovom dome súpisné č. 3360 v Pezinku, Orešie, vchod: 34 na novú obstarávaciu cenu vo výške 363.182,58 EUR,

B) zvýšenie ročného nájomného v nájomných bytoch vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok postavených z prostriedkov ŠFRB na ulici Zumberská a Za hradbami, s tým, že cena nájmu sa zvýši na cenu nájomného do výšky 4 % z obstarávacej ceny nájomného bytu,

C) zvýšenie ročného nájomného v nájomných bytoch vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok nepostavených z prostriedkov ŠFRB na ulici Silvánová a Orešie, s tým, že cena nájmu sa zvýši na cenu nájomného do výšky 5 % z obstarávacej ceny nájomného bytu vypočítanej podľa ustanovenia § 1 ods. 1 písm. b) vyhlášky Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore

Dôvodová správa:

Cenu nájmu bytu dohodnutú v nájomnej zmluve s nájomcom, ktorému nájomný vzťah vznikol pred účinnosťou tejto vyhlášky a trvá aj po jej účinnosti, možno oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku zvýšiť najviac o 20 %. Cena ročného nájmu bytu sa môže zvýšiť maximálne o 20 % z hodnoty nájomného vypočítaného a plateného v predchádzajúcom roku; cena ročného nájmu sa bude zvyšovať každoročne o 20% až do maximálnej výšky nájomného v zmysle vyhlášky, t.j. týmto spôsobom je nárast ceny nájmu bytu v nadväznosti na úpravu § 1 ods. 1 rozložený do niekoľkých rokov. Vlastník BD bude dohliadať nad dodržiavaním zvyšovania nájomného.

Vzhľadom ku skutočnosti, že aktuálny technický stav nájomných bytov vo vlastníctve mesta Pezinok vyžaduje z roka na rok viac finančných prostriedkov, ktoré mesto už nedokáže vykrývať z vlastných finančných prostriedkov a správca bytových domov a vlastník sleduje, že výdavky na jednotlivé bytové domy vykazujú stúpajúcu tendenciu a náklady z nájomov prevyšujú príjmy z nájmu, správca odporúča vlastníčkovi schváliť návrh na zvýšenie nájomného v nájomných bytoch vo vlastníctve Mesta Pezinok.

Príklad:

Cena v nájomnom byte na ulici Za hradbami bola v roku 2025 vo výške 146,93 EUR; po zvýšení obstarávacej ceny bude cena nájomného upravená na sumu 170,51 EUR.

Posledná úprava nájomného v nájomných bytoch na Zumberskej ulici bola v roku 2021, v bytoch Za hradbami bola posledná úprava nájomného v roku 2011 a v bytoch na Silvánovej ulici a na Oreší bola posledná úprava nájomného v roku 2008, t.j. boli upravené podľa posledného opatrenia Ministerstva financií.

Predkladaný návrh vychádza z vyhlášky Ministerstva dopravy SR č. 281/2025 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore, v zmysle ktorej správca mestských bytov MESTSKÝ PODNIK SLUŽIEB vypracuje dodatky k existujúcim nájomným zmluvám a nové nájomné zmluvy uzatvorí podľa schváleného uznesenia, s účinnosťou od 01.01.2026.