

**Názov materiálu:** Navýšenie fondu prevádzky, údržby a opráv

**Predkladateľ:** Marieta Patajová

**Dátum spracovania:** 01. 02. 2017

**Určenie pre orgán mesta:** Mestské zastupiteľstvo

---

**Dôvodová správa:**

Navýšenie poplatku do fondu prevádzky, údržby a opráv v nájomných bytoch na základe požiadavky finančnej komisie.

**Informačný základ - hlavný obsah materiálu:**

Mesto Leopoldov má vo svojom vlastníctve nájomné byty obstarané z verejných prostriedkov na:

Gojdičovej ul. č. 1141/15A, B, C, D, E, F ..... 55 bytov

Rázusovej ul. č. 1491/33, 1491/35, 1492/37, 1492/39 ..... 38 bytov.

Podľa zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, tvorí vlastník bytu z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) ročne, minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

OC bytov na Gojdičovej ul. 1.733.762,73 EUR

Celková výmera bytov na Gojdičovej ul. 3467,96 m<sup>2</sup>

OC bytov na Rázusovej ul. 1.510.056,50 EUR

Celková výmera bytov na Rázusovej ul. 2049,46 m<sup>2</sup>

Minimálny poplatok (0,5 %) do fondu opráv má byť:

- na Gojdičovej ul. vo výške 0,21 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac

- na Rázusovej ul. vo výške 0,31 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac

Poplatok do fondu opráv bol schválený MZ dňa 11. 4. 2011 uznesením č. C/4/2011/6 a 7 nasledovne:

- Gojdičova ul. č. 1141/15A, B, C, D, E, F je fond opráv vo výške 0,25 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac.

- Rázusova ul. č. 1491/33, 1491/35, 1492/37, 1492/39 je fond opráv vo výške 0,25 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac,

Fond opráv sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.

Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov. Výšku tvorby fondov opráv určuje mestské zastupiteľstvo. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom

rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.

Z fondu opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov. Fondy opráv možno použiť na údržbu domov nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria predovšetkým pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, a to: revízie prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízie komínov, domového plynovodu, revízie elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízie bleskozvodného zariadenia, revízie meračov tepla, vody. Ďalej čistenie kanalizačnej prípojky, výmena a kúpa el. sporákov, drobné oprav spoločných priestorov (svietidlá, vypínače, ventily, vrátnik), opravy vchodových dverí, a pod.

Finančné vyhodnotenie fondu opráv za rok 2016:

<i>Bytový dom</i>	<i>Zostatok k 31.12.2015</i>	<i>Príjmy</i>	<i>Výdavky</i>	<i>Zostatok k 31.12.2016</i>
<b>Gojdičova ul.</b>	<b>4.034,17</b>	<b>10.400,79</b>	<b>12.087,27</b>	<b>2.347,69</b>
<b>Rázusova ul.</b>	<b>16.485,73</b>	<b>6.149,04</b>	<b>3.594,47</b>	<b>19.040,30</b>

Zostatok z fondu opráv sa prenáša do ďalšieho roku.

#### **Zhrnutie a odporúčania:**

Zákon 443/2010 Z. z. ukladá vlastníkovi bytu vytvárať z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) ročne, minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Schválený poplatok na Rázusovej ul. je menší ako 0,5 % z OC, preto je potrebné poplatok do fondu opráv navýšiť.

Bytový dom na Gojdičovej ul. je postavený v roku 2002 a v posledných rokoch si vyžaduje značné opravy a údržbu. Príjmy vo fonde opráv na to nepostačujú, z toho dôvodu je potrebné poplatok do fondu opráv na výšiť.

Prehľad výšky ročného poplatku do fondu opráv v bytových domoch:

<i>Bytový dom</i>	<i>Súčasný poplatok 0,25 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>Navrhovaný poplatok 0,31 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>Navrhovaný poplatok 0,35 EUR/m<sup>2</sup></i>
<b>Gojdičova ul.</b>	<b>12.900,81</b>	<b>12.900,81</b>	<b>14.565,43</b>
<b>Rázusova ul.</b>	<b>7.623,99</b>	<b>7.623,99</b>	<b>8.607,73</b>

Prehľad výšky mesačného poplatku do fondu opráv v jednotlivých bytoch:

<i>Gojdičova ul.</i>	<i>výmera bytu m<sup>2</sup></i>	<i>Suma pri súčasnom poplatku</i>		
		<i>0,25 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac</i>	<i>0,31 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac</i>	<i>0,35 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac</i>
1	39,99	10	12,4	14
2	55,97	13,99	17,35	19,59
3	79,84	19,96	24,75	27,94

<i>Rázusova ul.</i> <i>Veľkosť bytu</i>	<i>výmera bytu</i> <i>m<sup>2</sup></i>	<i>Suma pri súčasnom</i> <i>poplatku</i>	<i>Suma pri navrhovanom poplatku</i>	
		<i>0,25 eur/m<sup>2</sup>/mesiac</i>	<i>0,31 eur/m<sup>2</sup>/mesiac</i>	<i>0,35 eur/m<sup>2</sup>/mesiac</i>
1	39,5	9,87	12,24	13,82
2	54,89	13,72	17,02	19,21
3	69,98	17,49	21,69	24,49

**Návrh na uznesenie:**

MZ schvaľuje:

1) Fond opráv vo výške ..... EUR/m<sup>2</sup>/mesiac v bytovom dome na Gojdičovej ul. č. 1141/15A, B, C, D, E, F v Leopoldove od 1. 6. 2017.

2) Fond opráv vo výške ..... EUR/m<sup>2</sup>/mesiac v bytovom dome na Rázusovej ul. č. 1491/33, 1491/35, 1492/37, 1492/39 v Leopoldove od 1. 6. 2017.