

## Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Galante podľa § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

### **schvaľuje**

1. zmenu výšky nájomného za byty a výšky platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na ulici Hodská 1645/71 v Galante, s účinnosťou zmeny od 01.12.2025
2. výšku ročného nájmu bytu, ktorá sa určuje vo výške 1 % z Hodnoty bytu, stanovenej Vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore zo dňa 21.10.2024
3. úpravu ceny platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu vo výške 1 % ročne z Hodnoty bytu, stanovenej Vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore zo dňa 21.10.2024

### **a žiada**

konateľa spoločnosti BYSPRAV spol. s r.o., IČO: 36 226 599, Mierové námestie 940/1, 924 18 Galanta, ako správcu bytového domu, aby zabezpečil vykonanie zmeny výšky nájomného a platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu v zmysle schvaľovacej časti uznesenia.

## Dôvodová správa

Predkladám návrh úpravy ceny nájomného za byty a úpravy platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome na ulici Hodská 1645/71 v Galante.

Bytový dom na ulici Hodská 1645/71 v Galante je vo vlastníctve Mesta Galanta a bol postavený z rozpočtu mesta Galanta. V bytovom dome sa nachádza 42 bytov.

Bytový dom dostal súpisné číslo v roku 1997 (info z LV: Rozhodnutie o určení s.č. od MESTO GALANTA č. Výst.2809 vl./97 zo dňa 5.9.1997 - v.z. 1132/98).

Byty v bytovom dome sa prenajímajú na dobu určitú na základe Zmluvy o nájme bytu podľa § 685 a násl. Zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

Ako príklad uvádzam: nájomné za byt o rozlohe 33,75 m<sup>2</sup> je vo výške 23,62 €/mesačne za byt, poplatok do fondu opráv je vo výške 3,30 €/mesačne za byt.

Vyhláška MD SR č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore určuje rámce, podľa ktorých majú prenajímatelia (obce) postupovať pri určovaní nájomného. Zámerom vyhlášky MD SR bolo zrealizovať náklady súvisiace s takýmto bývaním a vytvoriť priestor pre možné zvyšovanie nájmu (tým, že sa prehodnotí hodnota bytu v zmysle § 1).

Vychádzajúc z Vyhlášky MD SR č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore, sa určila Hodnota Bytu (HB) ktorý bol skolaudovaný do 31.januára 2001 nasledovne:

$HB = PP \times NOB$ , kde :

HB je hodnota bytu;

PP je podlahová plocha bytu v m<sup>2</sup>, pričom podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžie, balkóna a terasy;

NOB je náklad na obstaranie 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, ktorý je uvedený podľa veľkostnej kategórie obce, a to v prípade obce nad 10.000 obyvateľov je 1.620 €/m<sup>2</sup>.

V prílohe prikladám prepočet Hodnoty Bytu za všetky byty v bytovom dome.

Cena ročného nájmu bytu vo vlastníctve štátu, obce alebo vyššieho územného celku alebo bytu obstaraného z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátneho fondu, rozpočtu obce alebo rozpočtu vyššieho územného celku sa určuje v zmysle Vyhlášky MD SR č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore najviac vo výške 5 % z hodnoty bytu.

V zmysle zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní je vlastník nájomného bytu povinný tvoriť osobitný rezervný fond ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomného bytu. Z osobitného rezervného fondu uhrádza preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Po predbežných dohodách sa určila cena ročného nájmu vo výške 1 % a cena platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚaO) vo výške 1 % ročne z Hodnoty bytu (rozpis viď tabuľka v prílohe), s účinnosťou od 01.12.2025.

1 062,82 €	138,60 €	12 753,84 €	1 663,20 €
mesačne	mesačne	ročne	ročne

2 405 457,00 €	24 054,57 €	24 054,57 €	2 004,55 €	2 004,55 €
	<i>ročne</i>	<i>ročne</i>	<i>mesačne</i>	<i>mesačne</i>



# **Mesto Galanta**

---

## **Komisia finančná a správy majetku**

### **Stanovisko č. 147/7/2025-KFaSM**

z 7. zasadnutia Komisie finančnej a správy majetku, konaného dňa 05.11.2025

K bodu rokovania č. 25.1

#### **Návrh na zmenu účinnosti od 01.12.2025**

**Komisia finančná a správy majetku žiada predkladateľa materiálu, aby ku dňu predloženia materiálu na MsZ preveril možnosť účinnosti zmeny od 01.12.2025.**

#### **Hlasovanie:**

Za: 7

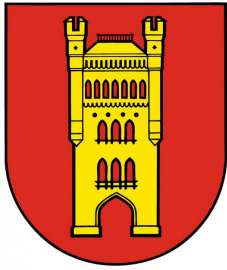
Proti: 0

Zdržal sa: 0

Nehlasoval : 0

**Peter Závodský v.r.**  
**predseda komisie**

V Galante, 07.11.2025



**Stanovisko č. 146/7/2025-KFaSM**

z 7. zasadnutia Komisie finančnej a správy majetku, konaného dňa 05.11.2025

K bodu rokovania č. 25

**Návrh úpravy ceny nájomného za byty a úpravy platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome Hodská ul. 1645/71 v Galante**

**Komisia finančná a správy majetku odporúča spracovaný materiál predložiť na rokovanie MsZ na schválenie, pričom žiada predkladateľa, aby pripravil aj alternatívu vyššieho príspevku do fondu opráv na úkor zníženého nájomného tak, aby cena úhrnom zostala nezmenená.**

**Hlasovanie:**

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 1

Nehlasoval : 0

**Peter Závodský v.r.**  
**predseda komisie**

V Galante, 07.11.2025