



Zásady

o určovaní výšky nájomného za byty vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce, ktoré boli nadobudnuté s podporou štátu

tieto Zásady o určovaní výšky nájomného za byty vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce, ktoré boli nadobudnuté s podporou štátu boli schválené Mestským zastupiteľstvom v Zlatých Moravciach dňa 12.12.2018 Uznesením č. 27/2018

tieto Zásady o určovaní výšky nájomného za byty vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce, ktoré boli nadobudnuté s podporou štátu nadobúdajú účinnosť dňom ich schválenia Mestským zastupiteľstvom v Zlatých Moravciach



PaedDr. ušan Husár
Primátor Zlaté Moravce

Zásady

o určovaní výšky nájomného za byty vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce, ktoré boli nadobudnuté s podporou štátu

Mestské zastupiteľstvo v Zlatých Moravciach podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa uznieslo na týchto Zásadách o určovaní výšky nájomného za byty vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce, ktoré boli nadobudnuté s podporou štátu (ďalej len ako „Zásady“):

Čl. 1 Úvodné ustanovenia

- 1) Zásady upravujú cenu nájmu bytu vo všetkých bytových domoch vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce, ktoré boli nadobudnuté s podporou štátu.
- 2) Vlastníkom a prenajímateľom bytov je Mesto Zlaté Moravce, ktoré ich nadobudlo výstavbou, prestavbou, dostavbou alebo obstaraním kúpou na základe združenia finančných prostriedkov Mesta Zlaté Moravce, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR (ďalej len „ŠFRB“) a dotácie poskytnutej Ministerstvom dopravy a výstavby SR (ďalej len „ministerstvo“).

Čl. 2

Cena nájmu bytov obstaraných s podporou štátu

- 1) Cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, rozpočtu mesta a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov alebo bytového domu a skolaudovaných sa určuje maximálne vo výške 5 % z obstarávacej ceny.
- 2) V závislosti od spôsobu obstarania sa do obstarávacej ceny započítava :
 - a) pri výstavbe bytového domu cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby,
 - b) pri prestavbe nebytovej stavby na bytový dom cena prestavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností spojených s prípravou a prestavbou,
 - c) pri dostavbe rozostavanej stavby bytového domu kúpna cena rozostavanej stavby alebo finančné prostriedky preinvestované na rozostavanej stavbe a cena podľa písmena a),
 - d) pri obstaraní bytu kúpou kúpna cena vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, prípadne nebytovej budovy.

Čl. 3

Spoločné a prechodné ustanovenia

- 1) Do maximálnych cien nájmu bytu podľa Čl. 2 sú zahrnuté náklady na fond prevádzky, údržby a opráv, splátka úveru pre ŠFRB, poistenie nehnuteľnosti a náklady na správu bytov a dane.
- 2) Do maximálnych cien nájmu bytu podľa Čl.2 nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Úhrady za služby spojené s užívaním bytu budú upravené v nájomnej zmluve.
- 3) Mesto Zlaté Moravce ako prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, zvýšením sumy životného minima, príp. iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia so spôsobom výpočtu nájomného. Rovnako má právo zmeniť výšku zálohových platieb spojených s užívaním bytu, ak sa menia cenové podmienky alebo ak sa zmení kvalita alebo rozsah poskytovaných plnení.
- 4) Nájomné zmluvy uzatvorené pred účinnosťou týchto Zásad budú dané do súladu s ustanoveniami týchto Zásad najneskôr do 3 mesiacov od ich účinnosti.
- 5) Výška nájomného sa bude pre účely Zásad vypočítavať nasledovne:

$$\mathbf{N = S + F + P}$$

N – nájomné v Eur/m²
S – splátka úveru v Eur/m²
F – fond údržby a opráv v Eur/m²
P – správa bytov a poistenie v Eur/m²

- 6) Pre Bytový dom 32 B. J. Zlaté Moravce, so súp. č. 3697, nachádzajúci sa na Ul. 1. mája v Zlatých Moravciach je stanovené nájomné vo výške 3,00% z obstarávacej ceny bytu, čo predstavuje cenu nájmu vo výške 2,35 Eur/m².

Čl. 4

Účel fondu opráv, prevádzky a údržby, jeho tvorba a použitie

- 1) Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len „fond opráv“) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
- 2) Účel fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby bytového fondu a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
- 3) Výšku tvorby fondu opráv sa určuje tak, aby finančné prostriedky vo fonde opráv v plnom rozsahu postačovali na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti, alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.
- 4) Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje na osobitnom bankovom účte.
- 5) Fond opráv možno použiť na:
 - a) Údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj ich reprodukciu a vecí alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou
 - b) Vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, prípadne bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.
- 6) Pre účely týchto Zásad sa fond opráv tvorí nasledovne:
 - a) do 5 rokov od právoplatnosti rozhodnutia o povolení užívať byt alebo bytový dom (ďalej len „kolaudačné rozhodnutie“) vo výške 0,5% z obstarávacej ceny bytu,
 - b) od 6 do 10 rokov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vo výške 1% z obstarávacej ceny bytu,
 - c) od 11 do 15 rokov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vo výške 1,5% z obstarávacej ceny bytu,
 - d) od 16 do 20 rokov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vo výške 2% z obstarávacej ceny bytu,
 - e) od 21 rokov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vo výške 3% z obstarávacej ceny bytu.

Čl. 5

Záverečné ustanovenia

- 1) Tieto Zásady boli schválené na 02. rokovaní Mestského zastupiteľstva v Zlatých Moravciach a to Uznesením č. 27/2018 zo dňa 12.12.2018.
- 2) Zásadné zmeny spôsobu výpočtu výšky nájomného za byty vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce, ktoré boli nadobudnuté s podporou štátu možno riešiť len formou novelizácie týchto Zásad, okrem zmeny cien uvedených v Čl. 3 bode 3 týchto Zásad.
- 3) Tieto Zásady nadobúdajú účinnosť dňom ich schválenia v Mestskom zastupiteľstve v Zlatých Moravciach.



.. ušan Husár
Mesta Zlaté Moravce