

NOVELA

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Lipany o určení výšky nájmu v mestských nájomných bytoch v Meste Lipany

Mestské zastupiteľstvo Mesta Lipany (ďalej len „MsZ“) podľa ustanovenia § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, na základe § 2 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 1/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov vydáva novelu Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Lipany o určení výšky nájmu v mestských nájomných bytoch v Meste Lipany (ďalej len „VZN“):

Článok I.

Vo VZN sa mení článok 1 a po zmene znie nasledovne:

Článok 1 Predmet úpravy

Mesto Lipany týmto stanovuje výšku nájmu v nájomných bytoch, ktoré sú vo vlastníctve mesta Lipany a stanovuje výšku finančnej zábezpeky (depozitu).

Článok II.

Vo VZN sa za článok 9 dopĺňa článok 10 v nasledujúcom znení:

Článok 10 Bytový dom Komenského 38, počet bytov 24

Číslo bytu	Výmera /m ² /	Obstar. cena z úveru /€/	Réžia - úrok /€/	Správcovstvo /€/	Fond opráv /€/	Spolu mesačne / €/
1.	50,27	75,35	11,91	5,76	20,61	113,64
2.	32,86	49,26	7,79	5,76	13,47	76,28
3.	51,20	76,75	12,13	5,76	20,99	115,64
4.	54,66	81,94	12,95	5,76	22,41	123,06
5.	48,70	73,00	11,54	5,76	19,97	110,27
6.	48,83	73,20	11,57	5,76	20,02	110,55
7.	54,66	81,94	12,95	5,76	22,41	123,06
8.	50,30	75,40	11,92	5,76	20,62	113,70
9.	43,13	64,65	10,22	5,76	17,68	98,32
10.	50,30	75,40	11,92	5,76	20,62	113,70
11.	54,66	81,94	12,95	5,76	22,41	123,06
12.	48,70	73,00	11,54	5,76	19,97	110,27
13.	48,83	73,20	11,57	5,76	20,02	110,55
14.	54,66	81,94	12,95	5,76	22,41	123,06
15.	50,30	75,40	11,92	5,76	20,62	113,70

16.	43,13	64,65	10,22	5,76	17,68	98,32
17.	50,30	75,40	11,92	5,76	20,62	113,70
18.	54,66	81,94	12,95	5,76	22,41	123,06
19.	48,70	73,00	11,54	5,76	19,97	110,27
20.	48,83	73,20	11,57	5,76	20,02	110,55
21.	54,66	81,94	12,95	5,76	22,41	123,06
22.	50,30	75,40	11,92	5,76	20,62	113,70
23.	43,13	64,65	10,22	5,76	17,68	98,32
24.	50,30	75,40	11,92	5,76	20,62	113,70
	1 186,07	1777,92	281,10	138,24	486,29	2683,55

Článok III.

Vo VZN sa za článok 10 dopĺňa článok 11 v nasledujúcom znení:

Článok 11

Finančná zábezpeka (depozit) za užívanie bytu

1. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet správcu bytov – firmy SABYT, s.r.o. finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške:

Bytový dom Štúrova 37

1-izbový byt (úžitková plocha 33,05 m²) – 64,94 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 53,89 m²) - 105,89 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 55,39 m²) – 108,84 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 55,60 m²) – 109,25 €,

Bytový dom Hviezdoslavova 1

1-izbový byt (úžitková plocha 27,73 m²) – 43,50 €,
1-izbový byt (úžitková plocha 26,85 m²) – 42,12 €,
1-izbový byt (úžitková plocha 28,56 m²) – 44,80 €,
1-izbový byt (úžitková plocha 23,24 m²) – 36,45 €,
1-izbový byt (úžitková plocha 34,91 m²) – 54,76 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 44,24 m²) – 69,40 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 44,39 m²) – 69,63 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 55,90 m²) – 87,68 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 55,73 m²) – 87,42 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 55,84 m²) – 87,59 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 55,64 m²) – 87,28 €,
3-izbový byt (úžitková plocha 47,30 m²) – 74,19 €,
3-izbový byt (úžitková plocha 41,88 m²) – 65,59 €,
3-izbový byt (úžitková plocha 78,50 m²) – 123,14 €,
3-izbový byt (úžitková plocha 41,56 m²) – 65,19 €,
3-izbový byt (úžitková plocha 59,67 m²) – 93,60 €.

Bytový dom Štúrova 35

1-izbový byt (úžitková plocha 38,73 m²) – 63,82 €,
1-izbový byt (úžitková plocha 43,34 m²) – 71,41 €,
1-izbový byt (úžitková plocha 40,90 m²) – 67,39 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 50,15 m²) – 82,63 €,
byt pre imobilných (úžitková plocha 52,15 m²) – 85,93 €.

Bytový dom Hviezdoslavova 54, 56

1-izbový byt (úžitková plocha 32,24 m²) – 70,76 €,
3-izbový byt (úžitková plocha 70,85 m²) – 155,51 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 55,84 m²) – 122,56 €,
1-izbový byt (úžitková plocha 36,18 m²) – 79,41 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 49,19 m²) – 107,97 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 53,70 m²) – 117,87 €,
2-izbový byt (úžitková plocha 55,85 m²) – 122,59 €.

Bytový dom Za traťou 2

1-izbový byt (úžitková plocha 46,00 m²) – 35,00 €,
1-izbový byt (úžitková plocha 54,00 m²) – 39,00 €.

Bytový dom Za traťou 4

1-izbový byt (úžitková plocha 46,00 m²) – 35,00 €,
1-izbový byt (úžitková plocha 54,00 m²) – 39,00 €.

Domy Za traťou 40-60

1-izbový (úžitková plocha 51,50 m²) – 45,00 €.

Domy Za traťou 53-84

1-izbový (úžitková plocha 35,60 m²) – 51,00 €.

2. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy,

3. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je vo výške 1- mesačného nájomného a je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte správcu bytov – firmy SABYT, s.r.o. a môže byť použitá na:

a) na úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinnými príslušníkmi na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,

b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace.

4. V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory formou úveru uzavretej medzi Mestom Lipany a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 3, písm. a) a b).

Článok IV.

Záverečné ustanovenia

1. Novela VZN bola prerokovaná a schválená na XIX. zasadnutí MsZ v Lipanoch dňa 31.03.2016.

2. Po schválení a zverejnení novela VZN nadobúda účinnosť 15.04.2016.

3. Ostatné ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia Mesta Lipany o určení výšky nájmu v mestských nájomných bytoch v Meste Lipany zo dňa 21.11.2013, účinné od 1.1.2014 zostávajú nezmenené.

V Lipanoch 31.03.2016

Ing. Vladimír Jánošík
primátor mesta

Dôvodová správa

1. K článku 1, ktorým sa VZN doplnilo článkom 10: Novela VZN bola prijatá s ohľadom na potrebu úpravy výšky nájomného v novovybudovaných nájomných bytoch v bytovom dome Šejba. Opatrenie MF SR č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a opatrenia MF SR č.01/R/2011 v § 2 ods. 1 stanovuje maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov VÚC po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001 sa určujú vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.

Spôsob výpočtu ceny bytu:

Réžia – úrok z úveru:

1% p. a./30(rokov)/12(mesiakov)/podlahová plocha - 101091/30/12 280,81/1186 **0,237**

Obstarávacia cena z úveru:

Výška úveru – 640200,00 € - 640200/30/12 1778,33/1186 **1,499**

Fond opráv

0,5 % z obstarávacej ceny - 0,005*1167000/12 486,25/1186 **0,41**

Mesačná splátka úveru 2059,14 €, z toho - 1778,33 € istina + 280,81 € úrok, z toho:

- do réžie pôjde násobok 0,237,

- z obstarávanej ceny (úver) násobok 1,499,

- do fondu opráv z celkovej obstarávacej ceny násobok 0,41.

Rekapitulácia tvorby mesačného nájomného:

$0,237+1,499+0,41$ × plocha bytu + 5,76 (za správu bytu)

Príklad: $2,146 \times 50,27 = 107,88+5,76 = \mathbf{113,64}$

2. K článku 2, ktorým sa VZN doplnilo článkom 11: zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) v § 12, písm. i) stanovuje: „Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto zákonom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7.“ Podľa § 12 ods. 7 zákona: „Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu^{25a)}; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.“

3. K článku 3 – Záverečné ustanovenia: Úprava tejto oblasti VZN vyplýva z platnej legislatívy. Návrh novely VZN bol zverejnený vyvesením na úradných tabuliach v meste aj na internetovej adrese, resp. sídle mesta dňa 15.03.2016, teda v súlade s ustanovením § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) 15 dní pred rokovaním mestského zastupiteľstva o návrhu nariadenia. Účinnosť VZN bola stanovená v súlade s ustanovením § 6 ods. 8 zákona, podľa ktorého: Nariadenie sa musí vyhlásiť. Vyhlásenie sa vykoná vyvesením nariadenia na úradnej tabuli v obci najmenej na 15 dní; účinnosť nadobúda pätnástym dňom od vyvesenia, ak v ňom nie je ustanovený neskorší začiatok účinnosti.

V Lipanoch dňa 15.03.2016

Mgr. Mária Grešová, vedúca sociálneho oddelenia,
Ing. Jozefína Tomašková, vedúca ekonomického oddelenia,
Mgr. Viktória Molnárová, právnička mesta