

## **Smernica starostu obce č. 1/2012 – doplnok č. 1**

### **Pravidlá na pridelovanie bytov postavených s podporou štátu**

Vypracoval :

Ing. Anton Grobarčík  
starosta obce

Schválené Uznesením obecného zastupiteľstva č. 24/2015 zo dňa 23. 10. 2015

## **I. Úvod**

Tento doplnok k pôvodnej smernici reguluje výšku finančného vysporiadania medzi doterajším nájomníkom a žiadateľom o nájom a taktiež stanovuje postup pri ukončovaní nájomnej zmluvy nájomníka vo vzťahu k podnájomníkovi, ak takýto zmluvný vzťah povolila Obec.

## **II. Finančné vysporiadanie medzi nájomníkmi**

Obec (prenajímateľ) uzavrie s novým nájomcom nájomnú zmluvu, ak spĺňa podmienky stanovené v zákone č. 443/2010 Z.z. a vo Všeobecne záväznom nariadení Obce Bobrov č.11/2008, pričom novému nájomcovi bude započítané celé obdobie nájomného doterajšieho nájomcu pre uplatnenie predkupného práva na odpredaj predmetného bytu. Podmienkou pre takéto započítanie je uzavretie písomnej dohody o finančnom vysporiadaní medzi doterajším nájomcom a novým nájomcom a jej predloženie prenajímateľovi.

Doterajší nájomca nesmie žiadať od uchádzača o prenájom doteraz ním užívaného bytu finančné vyrovnanie vyššie ako je 80% z celkového nájomného vypočítaného obecným úradom za obdobie od 1.11.2012 do dňa ukončenia nájomnej zmluvy doterajšieho nájomcu. Výšku zaplateného nájomného ako aj maximálnu výšku oprávneného finančného vyrovnania potvrdí doterajšiemu nájomcovi ako aj uchádzačovi o nájom Ekonomický úsek obecného úradu.

V prípade dohody o finančnom vysporiadaní medzi doterajším nájomcom a novým nájomcom, bude novému nájomcovi pre účely vyčíslenia splátok ceny odpredávaného bytu uznaná čiastka v plnej výške zaplateného nájomného za obdobie od 1.11.2012.

V prípade, že nedôjde k dohode o finančnom vysporiadaní medzi doterajším nájomcom a prvým uchádzačom o nájom z poradovníka žiadateľov, bude oslovený v poradí ďalší uchádzač, pričom predchádzajúci uchádzač, v prípade jeho písomne prejavenej záujmu, môže zostať v poradovníku žiadateľov na jemu doteraz prislúchajúcom poradí. Ak žiadny zo žiadateľov o pridelenie bytu, vedených v poradovníku žiadateľov, neprejaví záujem uzatvoriť dohodu o finančnom vysporiadaní s doterajším nájomcom, potom doterajší nájomca má právo navrhnúť obci uzatvorenie nájomnej zmluvy so záujemcom o pridelenie bytu mimo poradovníka, avšak aj tento záujemca musí spĺňať podmienky na pridelenie bytu, stanovené v zákone č. 443/2010 Z.z. a vo Všeobecne záväznom nariadení Obce Bobrov č.11/2008.

Ak doterajší nájomca nevyužije toto právo ku dňu ukončenia nájomnej zmluvy, prenajímateľ uzatvorí novú nájomnú zmluvu so žiadateľom, ktorý je na 1. mieste v poradovníku žiadateľov aj bez finančného vyrovnania s predchádzajúcim nájomníkom. Novému nájomníkovi sa v takomto prípade nezapočítavajú splátky nájomného zaplatené predchádzajúcim nájomníkom do zaplatenej ceny za odpredaj bytu. Novému nájomníkovi bude v rámci zadenfinovania predkupného práva na kúpu bytu vyčíslená plná cena za odpredaj bytu v úrovni stanovenej obecným zastupiteľstvom.

## **III. Kúpna cena obecných bytov, výška nájomného**

Obecné byty postavené pomocou úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania v roku 2012 je možné odpredať najskôr k 1.1.2041. Túto možnosť upravujú aj klauzuly o predkupnom práve nájomcov, ktoré sú zadenfinované v jednotlivých nájomných zmluvách, ktorých obsah spolu s kúpnyimi cenami odpredávaných bytov schválilo Obecné zastupiteľstvo svojím uznesením č. 4/2012 zo dňa 28. septembra 2012.

V zmysle uvedeného boli pre jednotlivé byty stanovené nasledovné predajné ceny :

1-izbový byt : 37.960 EUR

2-izbový byt menší : 45.990 EUR

2-izbový byt väčší : 47.450 EUR  
3-izbový byt : 69.350 EUR

Výška nájomného od 1.11.2015 sa stanovuje v úrovni 2,09 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac z toho vyplýva výška nájomného pre jednotlivé byty :

Garzónka :	61,- €
1-izbový byt :	72,- €
2-izbový byt menší :	88,- €
2-izbový byt väčší :	90,- €
3-izbový byt :	133,- €

Na základe novej výšky nájomného upraví Obecný úrad v nájomných zmluvách výšku poslednej splátky stanovenej v rámci predkupného práva na zakúpenie bytu. (príloha č. 1)

#### **IV. Pridelovanie bytov v užívaní podnájomníkov**

V prípade ak prenajímateľ povolil nájomcovi uzatvoriť zmluvu o podnájme a nájomca následne požiada o ukončenie nájomnej zmluvy, má podnájomca prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy za predpokladu, že v predmetný byt užíva ako podnájomník minimálne 2 roky a zároveň ak spĺňa podmienky stanovené v zákone č. 443/2010 Z.z. a vo Všeobecne záväznom nariadení Obce Bobrov č.11/2008 a predloží písomnú dohodu o finančnom vysporiadaní s doterajším nájomcom. V takomto prípade podnájomník musí požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy pred ukončením nájomného vzťahu s pôvodným nájomcom.

V prípade, že podnájomca uvedené kritériá nesplní, bude musieť predmetný byt uvoľniť k termínu ukončenia nájomnej zmluvy s doterajším nájomcom a to bez nároku na pridelenie náhradného bývania zo strany prenajímateľa.

Obec Bobrov neumožňuje a nedovoľuje nájomcom prenajímať nájomné byty do ďalšieho podnájomu.

#### **V. Záverečné ustanovenie**

Táto smernica nadobúda účinnosť dňom jej schválenia Obecným zastupiteľstvom. Ustanovenia tejto smernice, týkajúce sa nájomných zmlúv, obecný úrad premietne do nájomných zmlúv formou doplnkov s účinnosťou od 1.11.2015. Ostatné ustanovenia sú platné dňom účinnosti tejto smernice.

## Výpočet výšky nájmu a splátky za byty v bytovom dome na ul. Za školou č. 681 a 682

Cena za m<sup>2</sup>/mesiac bola schválená vo výške: **2,09 €**

### **Garsónka:**

Výška nájmu:  $2,09 \times 29,05 = 60,71 = \mathbf{61,- €}$

Na garsónku nie je predkupné právo – nie je potrebný výpočet splátky za byt.

### **1 – izbový byt:**

Výška nájmu:  $2,09 \times 34,40 = 71,89 = \mathbf{72,- €}$

Splátka za byt:

1.11.2015 – 31.10.2015:  $104 \text{ €} \times 36 \text{ mes.} = 3\,744 \text{ €}$

1.11.2015 – 31.12.2042:  $72 \text{ €} \times 326 \text{ mes.} = 23\,472 \text{ €}$

$\Sigma 3\,744 + 23\,472 = 27\,216 \text{ €}$

Cena bytu:  $37\,960 \text{ €}$

Výška splátok k 31. 12. 2042:  $27\,216 \text{ €}$

Výška poslednej splátky:  $37\,960 - 27\,216 = \mathbf{10\,744,- €}$

### **2 – izbový byt menší:**

Výška nájmu:  $2,09 \times 42,00 = 87,78 = \mathbf{88,- €}$

Splátka za byt:

1.11.2015 – 31.10.2015:  $126 \text{ €} \times 36 \text{ mes.} = 4\,536 \text{ €}$

1.11.2015 – 31.12.2042:  $88 \text{ €} \times 326 \text{ mes.} = 28\,688 \text{ €}$

$\Sigma 4\,536 + 28\,688 = 33\,224 \text{ €}$

Cena bytu:  $45\,990 \text{ €}$

Výška splátok k 31. 12. 2042:  $33\,224 \text{ €}$

Výška poslednej splátky:  $45\,990 - 33\,224 = \mathbf{12\,766,- €}$

### **2 – izbový byt väčší:**

Výška nájmu:  $2,09 \times 43,00 = 89,87 = \mathbf{90,- €}$

Splátka za byt:

1.11.2015 – 31.10.2015:  $130 \text{ €} \times 36 \text{ mes.} = 4\,680 \text{ €}$

1.11.2015 – 31.12.2042:  $90 \text{ €} \times 326 \text{ mes.} = 29\,340 \text{ €}$

$\Sigma 4\,680 + 29\,340 = 34\,020 \text{ €}$

Cena bytu:  $47\,450 \text{ €}$

Výška splátok k 31. 12. 2042:  $34\,020 \text{ €}$

Výška poslednej splátky:  $47\,450 - 34\,020 = \mathbf{13\,430,- €}$

### **3 – izbový byt:**

Výška nájmu:  $2,09 \times 63,80 = 133,34 = \mathbf{133,- €}$

Splátka za byt:

1.11.2015 – 31.10.2015:  $190 \text{ €} \times 36 \text{ mes.} = 6\,840 \text{ €}$

1.11.2015 – 31.12.2042:  $133 \text{ €} \times 326 \text{ mes.} = 43\,358 \text{ €}$

$\Sigma 6\,840 + 43\,358 = 50\,198 \text{ €}$

Cena bytu:  $69\,350 \text{ €}$

Výška splátok k 31. 12. 2042:  $50\,198 \text{ €}$

Výška poslednej splátky:  $69\,350 - 50\,198 = \mathbf{19\,152,- €}$