



OBEC VLČANY

Obecný úrad vo Vlčanoch

Všeobecne záväzného nariadenia obce Vlčany č. 41/2008 zo dňa 10.12.2008 o podmienkach nájmu nájomníc bytov na území obce Vlčany

§ 1

Úvodné ustanovenia

Obec Vlčany na základe § 4 ods. 3 písm. a) a § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a tiež v zmysle § 24 b zákona NR SR číslo 18/1996 Z. z. o fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov

§2

Základné ustanovenia

Toto VZN upravuje oblasť cien nájmu bytov , pri ktorých nebola poskytnutá dotácia zo ŠFRB.

§ 3

(1) Cena nájmu bytu za mesiac sa určuje podľa veľkosti podlahovej plochy bytu takto:

Kategória bytu	Sk/m2 obytnej plochy	Sk/m2 vedľajšej miestnosti
I.	33,80	15,80
II.	22,60	13,50
III.	18,10	6,70
IV.	11,20	4,50

(2) Základnými prevádzkovými zariadeniami sa na účely tohto výnosu rozumejú priestory na uskladnenie potravín a pod. (špajze a pivnice) , hygienické zariadenia.

(3) Maximálne ceny podľa odseku 1 sa znižujú najmenej o

- 220 Sk, ak v byte nie je zavedený plyn
- 380 SK, ak je záchod umiestnený v kúpeľni
- 100 Sk, ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou
- 100 Sk, ak nie je súčasťou bytu pivnica

- (4) Ceny podľa odseku 1 sa zvyšujú o ceny nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu, ktorého životnosť doteraz neuplynula, ktoré sa vypočítavajú podľa ich ročného opotrebovania takto:

	Ročné opotrebenie v %	životnosť v rokoch
Zdroj tepla užívaný jednotlivým nájomcom bytu na vykurovanie	5	20

- (5) Mesačné nájomné za ostatné zariadenie a vybavenie bytu sa určí ako jedna dvanástina sumy vypočítanej ročným percentom opotrebenia z obstarávacích nákladov zariadenia a vybavenia bytu. Obstarávacie náklady tvorí cena zariadenia a vybavenia, za ktorú sa zariadenie a vybavenie kúpilo.

- (6) Do cien podľa odsekov 1 nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, odvoz TKO a splaškov, vybavenie bytu spoločnou anténou, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadov vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ a nájomcom.

§ 4

Záverečné ustanovenie

- (1) Obecné zastupiteľstvo obce Vlčany sa na tomto VZN o podmienkach nájmu bytov uznieslo dňa 10.12.2008, uznesením č. 11-OZ/2008, písmeno B/9.
- (2) Toto nariadenie nadobúda účinnosť od 01.januára 2009

Ing. Július Iván
starosta obce

Vyvesené : 11.12.2008

Zvesené:

Podmienky určovania nájomného v Slovenskej republike

V Slovenskej republike doteraz určovanie výšky nájomného nie je upravené zákonom. Spôsob a výšku výpočtu základného nájomného za prenajatý byt a úhrady cien služieb spojených s užívaním bytu upravovala do 31.12.1999 vyhláška Ústrednej správy pre rozvoj miestneho hospodárstva č. 60/1964 Zb. o úhradách za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu v znení neskorších predpisov (ďalej len vyhláška).

Vyhláška určovala ročnú výšku nájomného ako násobok plochy obytných a vedľajších miestností a sadzby za 1 m² obytných a za 1 m² vedľajších miestností bytu. Tieto sadzby boli diferencované podľa toho, či byt bol zaradený do I., II., III. alebo IV. kvalitatívnej kategórie. K uvedenej sume sa pripočítala ročná sadzba za základné prevádzkové zariadenie bytu (sporáky, priestory na uskladnenie potravín a paliva, hygienické zariadenia, rozvody plynu, elektrickej energie, vody a odvod odpadových vôd) a sadzba za ostatné zariadenie a vybavenie bytu (kuchynskú linku, vstavané alebo zabudované skrine, chladničku, balkón, loggiu alebo terasu a iné).

Okrem takto určeného základného nájomného vyhláška stanovila aj spôsob dohodovania a platenia cien služieb spojených s užívaním bytu v súlade s cenovými predpismi a rozhodnutiami cenových orgánov. Patrilo sem napríklad osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, používanie výťahu, domovej práčovne, čistenie komínov, odvoz popola, smetí, splaškov, čistenie žúmp, používanie spoločnej rozhlasovej a televíznej antény, dodávka tepla pre vykurovanie a teplej úžitkovej vody, pitnej vody, odvedenie odpadovej vody z domácnosti a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodol prenajímateľ s nájomcom.

Spôsob výpočtu a výška nájomného sa až na drobné úpravy vyhlášky nemenil od roku 1964 až do roku 1992. Výška nájomného u 3 izbového bytu s podlahovou plochou 65 m² podľa uvedenej vyhlášky bola cca 160 Sk mesačne. Až od 1.7.1992 bola takto určená cena nájomného vyhláškou Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií ČR a Ministerstva financií SR č. 15/1992 Zb. zvýšená o 100%.

Vyhláškou Ministerstva financií SR č. 375/1999 Zb. bola od 1.1.2000 zrušená vyhláška Ústrednej správy pre rozvoj miestneho hospodárstva č. 60/1964 Zb. o úhrade za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu v znení neskorších predpisov. Nadväzne na zrušenie tejto vyhlášky vydalo Ministerstvo financií SR Opatrenie z 21.12.1999 č. R-11/1999,

v ktorom podľa § 11a § 20 zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách je v časti I. písm. A doplnená položka 16 obsahujúca ustanovenia o maximálnych cenách nájmu bytu.

Uvedeným opatrením sa od 1.1.2000 regulované maximálne ceny nájmu bytu zvýšili o cca 70%, pričom jednotlivé ustanovenia tohto cenového predpisu v podstate prebrali spôsob a štruktúru určovania nájomného zo zrušenej vyhlášky č. 60/1964 Zb. Ustanovenia vyhlášky, ktoré charakterizovali rozdelenie bytov do kvalitatívnych kategórií, popisovali základné príslušenstvo a vybavenie bytu, členili miestnosti na obytné a vedľajšie a určovali výpočet podlahovej plochy bytu, neboli začlenené do opatrenia, ale tvorili prílohu č. 23 k výmeru č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami.

Ďalšia úprava základného nájomného v Slovenskej republike sa uskutočnila k 1.2.2001 kedy nájomné Opatrením Ministerstva financií SR č. R-1/2001 bolo zvýšené o 45% a v bytoch postavených s účasťou prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtov obcí umožnilo účtovať nákladové nájomné vo výške maximálne 5% z obstarávacej ceny bytu ročne. Od 1.3.2003 bol vykonaný ďalší krok deregulácie nájomného jeho zvýšením o 95% a prijatím Opatrenia Ministerstva financií SR z 28.1.2003 č. R-1/2003 od 1.3.2003.

Ostatná úprava nájomného sa uskutočnila Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 22. decembra 2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov, ktorý vydalo Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR na základe zákona č. 520/2003 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a ktorým od 1.1.2004 prešla pôsobnosť v oblasti cien nájmu bytov na Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR. Touto úpravou sa maximálna cena nájmu bytu v regulovanom segmente bytového fondu zvýšila o 60% u tej časti bytového fondu, na ktorú sa vzťahuje regulácia nájomného.

Aj vo Výnose MVRR SR č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov sa maximálna cena nájmu bytu za mesiac určuje podľa veľkosti podlahovej plochy bytu a kategórie bytu osobitne za obytnú miestnosť a osobitne za vedľajšiu miestnosť. Takto určená maximálna cena nájmu bytu sa zvyšuje, resp. znižuje o cenu nájmu za základné prevádzkové zariadenie bytu a taktiež sa zvyšuje o ceny nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu. Okrem toho sa maximálna cena nájmu bytu úmerne znižuje pri horšej kvalite bytu napr. pri bytoch suterénnych, alebo na piatom a vyššom nadzemnom podlaží v domoch bez výťahu a pod. Výška maximálnej ceny nájmu bytu je stanovená v rovnakej výške pre celé územie Slovenskej republiky.

Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR tiež vymedzuje byty, na ktoré sa nevzťahuje regulované nájomné ale uplatňuje sa v nich nájomné trhové na základe dohody prenajímateľa a nájomcu a umožňuje účtovať aj nákladové nájomné u bytov obstaraných po 1.2.2001 z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov vo výške maximálne 5% z obstarávacej ceny bytu ročne.

Maximálne ceny nájmu bytu určené Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov sa nevzťahujú na byty:

- bytových družstiev zriadených alebo založených po roku 1958, ak ide o byty postavené podľa predpisov o finančnej, úverovej a inej pomoci poskytnutej podľa predpisov o finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej bytovej výstavbe, platnej v čase ich výstavby,
- vo vlastníctve fyzických osôb,
- ktoré sú preukázateľne voľnými bytmi v bytových domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov, bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takýchto bytových domov, s výnimkou zákonného prechodu nájmu a výmeny bytu,
- v domoch postavených úplne bez účasti prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov s kolaudačným rozhodnutím vydaným po 1.2.2001,
- alebo časti bytov užívaných na podnikateľskú činnosť so súhlasom vlastníka,
- ak je ich nájomcom právnická osoba, ktorá nemá sídlo na území SR alebo fyzická osoba, ktorá nemá trvalý pobyt na území SR alebo zahraničný zastupiteľský úrad alebo diplomatická misia.

Vývoj prepočítanej výšky nájomného za m² podlahovej plochy bytu a mesačného základného nájomného od účinnosti vyhlášky Ústrednej správy pre rozvoj miestneho hospodárstva o úhrade za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu č. 60/1964 Zb. u 3 izbového bytu s podlahovou plochou 65 m² I. kategórie v Slovenskej republike zobrazuje nasledovná tabuľka.

Prepočet vývoja regulovaného nájomného od roku 1964 do roku 2003 v SR

Obdobie	Mesačné nájomné prepočítané na m ² podlahovej plochy v Sk	Mesačné nájomné (zaokrúhlené v Sk)	Nárast v %
Od 1.10.1964 – 30.6.1992	2,50	160	-
Od 1.7.1992 – 31.12.1999	5,00	320	100,0

Od 1.1.2000 – 31.1.2001	8,30	540	70,0
Od 1.2.2001 – 28.2.2003	12,00	790	45,00
Od 1.3.2003 – 31.12.2003	23,50	1 530	95,00
Od 1.1.2004	37,00	2 400	60,00

Zdroj: Prepočet odboru koncepcie bytovej politiky Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR

Prihlasovanie

nájomcov bytov podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov

Uznesením vlády SR č. 357 z 28. mája 2008 bol schválený návrh postupu riešenia súvisiaceho s problematikou deregulácie cien nájmu bytov v súkromnom sektore, v rámci čoho vláda SR okrem iného uložila v prvom kroku podmieniť ďalšie uplatňovanie regulovaných cien nájmu bytu v tomto sektore prihlásením sa nájomcov bytov na Ministerstve výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky do 31. 12. 2008, čo je obsiahnuté v opatrení Ministerstva financií Slovenskej republiky z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (uverejnené vo Finančnom spravodajcovi č. 9/2008), ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 (uverejnené vo Finančnom spravodajcovi č. 4/2008) o regulácii cien nájmu bytov.

Nakoľko výstupom vládou schváleného postupu riešenia súvisiaceho s problematikou deregulácie cien nájmu bytov v súkromnom sektore je pripravenie koncepcie usporiadania vzťahov medzi súkromnými vlastníckmi domov a nájomcami bytov, v rámci čoho bude zámerom vlády SR riešiť primerané bývanie nájomcov bytov dotknutých dereguláciou cien nájmu bytu na báze merateľných sociálnych kritérií, súčasťou uvedeného opatrenia č. 02/R/2008 je tiež sprísnenie podmienok pre ďalšie uplatňovanie regulácie cien nájmu bytov v súkromnom sektore.

Podľa § 4a ods. 1 uvedeného opatrenia maximálna cena nájmu bytu určená podľa § 1 vrátane jej prípustného zvýšenia podľa § 3 sa po 31. decembri 2011 uplatní len, ak sú súčasne splnené tieto podmienky:

- a) ide o byt, na ktorý sa vzťahuje regulácia cien nájmu bytov podľa § 1,
- b) prenajímateľom bytu podľa písmena a) nie je štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba zriadená alebo založená štátom, vyšším územným celkom alebo obcou,
- c) nájomca, spoloční nájomcovia alebo ostatné osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom nie sú k 1. októbru 2008 výlučnými vlastníckmi alebo spoluvlastníkmi porovnateľného bytu alebo nehnuteľnosti alebo jej časti určenej na trvalé bývanie v obci, v ktorej užívajú nájomný byt, alebo najviac do vzdialenosti 50 km od územnej hranice takejto obce, pričom spoluvlastníkmi takejto porovnateľného bytu alebo nehnuteľnosti alebo jej časti nie sú iné osoby ako nájomca, spoloční nájomcovia alebo ostatné osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom,

- d) prenajíateľ bytu sa nedohodol alebo nedohodne písomne s nájomcom bytu o cene nájmu bytu 1. januárom 2012 inak,
- e) nájomca bytu, ktorý splňa podmienky podľa písmena a) až d) sa do 31. decembra 2008 prihlási na Ministerstve výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, a to na tlačive uverejnenom na internetovej stránke Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

Podľa § 4a ods. 2 uvedeného opatrenia za porovnateľný byt alebo nehnuteľnosť alebo jej časť podľa ods. 1 písm. c) sa považuje