

Spôsob výpočtu výšky nájmu a možnosti úpravy výšky nájmu

položky vstupujúce do ceny	Prenájom bytov	
	konkr. vstupy	výpočet mes. nájmu
obstarávacia cena	byty balkóny spoločné priestory spoločné zariadenia pozemok(KC, dokumentácia, súvisiace projekty, siete, úpravy terénu, atď...) projekty a inž.činnosť infraštruktúra	Alikvótny podiel jednotlivých položiek OC na m2 bytu v pomere k celkovej rozlohe všetkých bytov, pripadajúci na mesiac, vypočítaný z odpisového obdobia 20, resp. 30 rokov
finančné N počas nájmu *	% úroku p.a.	Alikvótny podiel úroku zo splácaného úveru na m2 bytu v pomere k celkovej rozlohe všetkých bytov, pripadajúci na jeden mesiac, vypočítaný z celkového obdobia splácania úveru (20, resp. 30 rokov)
réžia 0,5% p.a. z OC IDEA GRANDE, a.s.	10% za 20 r. 15% za 30 r.	Réžia 0,5% p.a. z celkovej obstarávacej ceny stavby za 20, resp. 30 rokov, alikvótna pripadajúca na m2 podlahovej plochy bytu v pomere k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov, pripadajúca na jeden mesiac

* Úrok z úveru vstupujúci do výpočtu nájomného cez finančné náklady nebude vyšší ako priemerná úroková sadzba takéhoto typu financovania 5 najväčších bánk v SR v čase poskytnutia financovania.

VÝPOČET NÁJMU - VZOREC		
jednotl. položky vstupujúce do ceny	nájom za m2 na 20 rokov/mesiac	nájom za m2 na 30 rokov/mesiac
<i>obstarávacia cena</i>	OC/20/12/celková plocha vš. bytov	OC/30/12/celková plocha vš. bytov
<i>finančné náklady</i>	úrok na 20r./20/12/ celková plocha vš.bytov	úrok na 30r./30/12/ celková plocha vš.bytov
<i>réžia 0,5% p.a.</i>	OC*10%/20/12/celková plocha vš. bytov	OC*15%/30/12/celková plocha vš. bytov
spolu - nájom na m2 bytu	súčet	súčet

PRÍKLAD VÝPOČTU

jednotl. položky	výpočet nájmu na 20 rokov/mesiac	výpočet nájmu na 30 rokov/mesiac
------------------	----------------------------------	----------------------------------

Príloha č. 6 k Zmluve o porozumení, o záväzkoch a o uzavretí budúcich zmlúv

vstupujúce do ceny nájmu	dosadenie do vzorca *	cena za m2	dosadenie do vzorca *	cena za m2
<i>obstarávacia cena</i>	100 000 000/20/12/5000	83	100 000 000/30/12/5000	56
<i>finančné náklady</i>	60 000 000/20/12/5000	50	90 000 000/30/12/5000	50
<i>réžia 0,5% p.a.</i>	100 000 000x10%/20/12/5000	8	100 000 000x15%/30/12/5000	8
spolu - mes. nájom na m2 bytu		141		114

* V príklade na výpočet ceny nájmu za m2 bytu je použitá ilustračná, nie reálna suma obstarávacích nákladov na výstavbu bytov 100 000 000, ilustračný úrok 6% p.a. z úveru na výstavbu spolu 60 000 000 a ilustračná, nie reálna celková plocha všetkých bytov 5 000 m2. Po dosadení týchto údajov do vzorca je výsledná cena nájmu 141 za m2 bytu pri 20 rokoch nájmu a 114 za m2 pri 30 rokoch nájmu.

Poznámka: okrem súčtu vyššie uvedených položiek budú do ceny nájmu každého bytu pripočítané najmä poplatky do fondu opráv, poplatky za správu, za poistenie, za odber energií a poskytované služby (ako napr. odvoz odpadu), ako aj iné náklady súvisiace s prevádzkou bytu a bytového domu, s výnimkou tých, ktorých úhradu, podľa osobitných dohôd odsúhlasených v čase uzavretia nájomných zmlúv, bude zabezpečovať Mesto Trenčín.

Možnosť úpravy výšky nájmu: Zmluvné strany sa dohodli, že spoločnosť IDEA GRANDE bude mať právo jednostranne upraviť výšku nájmu v závislosti od ročnej miery inflácie vykazovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky do 30 dní po dni jej oficiálneho zverejnenia Štatistickým úradom Slovenskej republiky a to len o výšku inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok aj bez vzájomnej dohody s Mestom Trenčín. V prípade, ak spoločnosť IDEA GRANDE v tomto termíne nevyužije svoje právo na zvýšenie ceny o infláciu, toto právo jej pre tento príslušný rok zaniká. Ostatné úpravy výšky nájmu budú možné len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.