

ZÁSADY ZLOŽENIA a POUŽITIA FINANČNEJ ZÁBEZPEKY ZA UŽÍVANIE NÁJOMNÉHO BYTU

podľa Zákona NR SR č.443 z 26.októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

O d p o r ú č a n ý text na prejednanie a schválenie zásad zloženia a použitia finančnej zábezpeky na zasadnutie obecného zastupiteľstva:

Nájomca nájomného bytu pri podpise nájomnej zmluvy uhradza na účet obce finančnú zábezpeku max.vo výške šesťmesačného nájomného.

Zmluva o nájme bytu na dobu určitú nadobúda účinnosť po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky nájomcom bytu v stanovenej výške.

Nájomnú zmluvu je možné uzatvárať s nájomcom len po kolaudácii stavby a nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nemôže byť dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

Výška ročného nájmu sa určí **dohodou na základe podmienok stanovených v zákone č.443/2010 Z.z., zmluve s MDVRR SR resp. MVaRR SR o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov** a podľa platných cenových predpisov a to najmä **Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, po prejednaní na zasadnutí obecného zastupiteľstva.**

Maximálna cena ročného nájmu bytov sa podľa uvedeného Opatrenia MF určuje vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.

Obec v zmysle § 18 Zákona č.443/2010 Z.z. tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, vrátane povinnosti obce zabezpečiť užívateľiaschopnosť bytu a jeho vybavenia podľa podmienok zmluvy o poskytnutí dotácie z MDVRR SR resp. právneho predchodcu MVRR SR, po dobu min. 30 rokov.

Obstarávacia cena bytu sa vypočíta podľa záverečnej rekapitulácie v rámci Ekonomického a nákladového listu výstavby bytového domu, vrátane ceny projektovej dokumentácie a ceny inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby bytového domu.

Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov obec vedie podľa platných právnych predpisov najmä Zákona SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, osobitného zákona o vedení účtovníctva, a zákona o rozpočtových pravidlách, na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke a samostatnej analytickej dokumentácii na nájomný bytový dom.

Použitie resp. úhrady a odpočty z finančnej zábezpeky súvisiace s užívaním nájomného bytu sú nasledovné:

- 1/ Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu
- 2/ Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 3/ Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
- 4/ Iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním a bytu a správou bytového domu, po prejednaní a súhlase obecného zastupiteľstva.

V mimoriadnych odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomcu počas nájomného vzťahu, možnosť odpočtu za neuhradený nájom bytu najviac za 1-2 mesiace, po súhlase starostu obce.

Finačnú zábezpeku zúčtuje obecný úrad nájomcovi po skončení nájmu bytu a zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby, vyplatí predchádzajúcemu nájomcovi do 30 dní, po vypratani bytu a komisionálnom odovzdaní bytu resp. doručení dodávateľských faktúr za plnenia spojené s užívaním bytu.

Každý nový nájomca úhrada finančnú zábezpeku max.vo výške šesťmesačného nájmu bytu podľa aktuálnych zásad stanovených a schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva.

Uvedené povinnosti nájomcu a obce pri uzatváraní a trvaní nájomnej zmluvy budú uvedené v jej texte a pri stanovovaní výšky nájomného v príslušnom bytovom dome a nájomnom byte.

O d p o r ú č a n i e a všeobecné upozornenie:

1/ Používanie a aplikácia zásad zloženia a použitia finančnej zábezpeky si vyžaduje v obciach uskutočnenie konkrétnej analýzy podľa textu zmlúv a záväzkov prijatých obcou v zmluvách so ŠFRB, MDVRR SR resp. MVRR SR a bankami o poskytnutí finančných prostriedkov na výstavbu a obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti – inžinierskych sietí, podmieňujúcich užívanie predmetných bytových domov. Obec aplikuje uzavreté zmluvy a príslušné právne predpisy jednotlivo, ale aj vo vzájomnej súvislosti kompatibilne, v prospech rozvoja bývania.

2/ Pri celkovom výpočte nájomného a uzatváraní nájomných zmlúv, je potrebné dodržat ustanovenia zákona č.443/2010 Z.z. resp. iné platné právne a cenové predpisy.

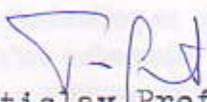
4/Finančnú zábezpeku resp. uložené finančné prostriedky evidované na osobitnom účte, môže obec v priebehu roka prechodne a účelovo použiť v rámci čerpania rozpočtu obce len na základe zásad schválených obecným zastupiteľstvom, najmä na riešenie a preklopenie krátkodobej neschopnosti splácať úvery na obstaranie nájomných bytov a služby spojené s ich užívaním a z iných dôvodov hodných osobitného zreteľa, najmä mimoriadne havarijnú situáciu.

/Ide najmä o vykonateľnosť „Notárskych zápisníc na priamy výkon povinností a exekučný titul“ v zmysle príslušných právnych predpisov, spísaných na zabezpečenie práv Štátneho fondu rozvoja bývania a plnenie schváleného Programu rozvoja bývania obce podľa Metodického pokynu MVaRR S č.4/2006 z 19.05.2006/.

Vypracoval:

Bytová agentúra J+ J Tlamka, Podtatranského 65 Lipt.Mikuláš 031 01, tel.044/5522477 a 0905 116 975, E-mail: tlamka.jozef@gmail.com L.Mikuláš
12.02.2011




Rastislav Profant
starosta obce