

OBEC MARTINČEK

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

Nájomca nájomného bytu pri podpise nájomnej zmluvy uhrádza na účet obce finančnú zábezpeku: **vo výške štvormesačného 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.

Výška ročného nájmu sa určí dohodou na základe podmienok stanovených v zákone č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, zmluve s MDVaRR SR o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov a podľa platných cenových predpisov a to najmä podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č.01/R/2011 z 01.12.2011 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR č.01/R/2008 z 23.04.2008 a opatrenie č.02/R/2008 z 25.09.2008, 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. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní tvorí Fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, vrátane povinnosti obce zabezpečiť užívania schopnosť bytu a jeho vybavenia – obnovy bytového zariadenia, podľa podmienok zmluvy o poskytnutí dotácie z MDVaRR 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 s individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou.
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 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.

Finančnú 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 vypratání bytu a komisionálnom odovzdaní bytu resp. doručení dodávateľských faktúr za plnenia spojené s užívaním bytu.

Každý nový nájomca uhradza finančnú zábezpeku vo výške štvormesačného 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.

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 súhlasu obecného zastupiteľstva, 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 havarijné situácie.

/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 MDVaRR SR č.4/2006 z 19.05.2006/.

Zásady zloženia a použitia finančnej zábezpeky za užívanie nájomného boli schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva č.134/2014 zo dňa 17.06.2014.

V Martinčeku, dňa 01.07.2024

.....
Juraj Bobek, starosta obce