



OBEC LIPTOVSKÁ SIELNICA

Liptovská Sielnica 75, 032 23 Liptovská Sielnica

Z á s a d y

zloženia, použitia a vysporiadania finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov obce Liptovská Sielnica

podľa Zákona NR SR č.443/2010 z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania
a o sociálnom bývaní (ďalej len „Zásady“)

V zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Liptovská Sielnica č. 2/2016 o podmienkach nájmu, kritériách a postupe prideľovania nájomných bytov v nájomných bytových domoch vo výlučnom vlastníctve obce Liptovská Sielnica, obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania a určených pre obyvateľov obce, rodákov žijúcich mimo obec, občanov pracujúcich v obci, alebo v blízkosti obce a iných občanov, Článok 2 Podmienky prideľovania bytov a nájmu bytov obstaraných s použitím verejných zdrojov na účely podpory sociálneho bývania, bod 12, stanovuje sa suma finančnej zábezpeky samostatne pre jednotlivé byty:

- vo výške trojmesačného nájomného.

Zmluva o nájme bytu na dobu určitú nadobúda účinnosť po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky nájomcom bytu v stanovenej výške na osobitný účet obce číslo:

SK31 5600 0000 0016 2032 7009

Nájomnú zmluvu je možné uzatvárať s nájomcom len po kolaudácii stavby a nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Výška ročného nájmu nájomného domu sa určí **dohodou** na základe podmienok stanovených v zákone č. 443/2010 Z. z., zmluve s MDVaRR 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 prerokovaní na zasadnutí obecného zastupiteľstva.**

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

Fond prevádzky, údržby a opráv v zmysle § 18 Zákona č. 443/2010 Z. z. tvorí obec **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. 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.
4. Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v omeškaní 30 a viac dní bez súhlasu nájomcu realizované rozhodnutím obce zastúpenej starostom obce.
5. Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
6. Iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním a bytu a správou bytového domu, po prerokovaní a súhlase obecného zastupiteľstva.

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 trojmesačného nájmu bytu podľa aktuálnych zásad stanovených a schválených uznesením 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 MVaRR SR č.4/2006 z 19.05.2006/.

Zásady boli schválené **Uznesením č. 93/2017 Obecného zastupiteľstva v Liptovskej Sielnici** zo dňa 30. októbra 2017.




Igor Gurán
starosta obce