Obec Horné Vestenice

Zásady tvorby a čerpania FINANČNEJ ZÁBEZPEKY a VÝŠKY NÁJOMNÉHO za užívanie bytu v bytových domoch

Predpis je vypracovaný v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Nájomca nájomného bytu pri podpise zmluvy o budúcej zmluve, prípadne pri podpise nájomnej zmluvy uhradí na účet obce finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky nájomcom bytu v stanovenej výške. Výšku finančnej zábezpeky na jednotlivé byty schvaľuje Obecné zastupiteľstvo.

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

Výška trojmesačného nájmu sa určí dohodou 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 výška ročného nájmu bytov je podľa § 2 uvedeného v Opatreniach MF vo výške 5,00% z obstarávacej ceny bytu. Obecné zastupiteľstvo v Horných Vesteniciach určuje výšku ročného nájmu bytov nasledovne:

Bytový dom s.č. 321 vo výške 3,7035% z obstarávacej ceny bytov (Príloha č. 1).

Bytový dom s.č. 322 vo výške 3,9126% z obstarávacej ceny bytov (Príloha č. 2)

Obstarávacia cena bytov je zhodná s cenou stavby uvedenej v kúpnej zmluve uzavretej so zhotoviteľom stavby.

Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov obec vedie podľa platných právnych predpisov na samostatnom analytickom účte.

TVORBA:

1. Vklad nájomcu - FINANČNÁ ZÁBEZPEKA
2. Úroky z vkladov

ČERPANIE:

1. Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu.
2. Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu 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 prerokovaní a súhlase Obecného zastupiteľstva.

Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

Nový nájomca uhrádza finančnú zábezpeku maximálne vo výške trojmesačného nájmu bytu podľa aktuálnych zásad stanovených a schválených na zasadnutí Obecného zastupiteľstva.

Zásady tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu boli schválené Obecným zastupiteľstvom v Horných Vesteniciach uzn.č. 50/2023 dňa 12.07.2023.

Dňom účinnosti týchto Zásad tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu sa rušia Zásady tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu schválené Obecným zastupiteľstvom v Horných Vesteniciach uzn.č. 38/2020 dňa 25.05.2020

Ing. Pavol Foltán
starosta obce

Návrh - Zásady tvorby a čerpania finančnej zábezpeky:
a) vyvesené na úradnej tabuli obce a zverejnené na internetovej stránke obce Horné Vestenice dňa: 27.06.2023
b) zvesené dňa: 12.07.2023

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do(včítane): 07.07.2023

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu Zásad tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu: ------

Schválené Obecným zastupiteľstvom v Horných Vesteniciach uzn.č. 50/2023 dňa 12.07.2023.

Zásady tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu
a) vyvesené na úradnej tabuli obce a zverejnené na internetovej stránke Horné Vestenice dňa: 13.07.2023
b) zvesené dňa : .....

Zásady tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu nadobúdajú účinnosť dňom 01.08.2023

Príloha č. 1

Výpočet mesačného nájomného – Bytový dom s.č. 321

oprávnené náklady 530 875,62 €
celková výmera podlahových plôch 595,82 m^2
cena za m^2 891,00 €
ročné nájomné = 3,7035 % z oprávnených nákladov

Číslo bytu	**Cena za m^2**	**Výmera v m^2**	**Cena bytu**	**Nájomné/ 1 mesiac**	**Úver/ 1 mesiac**	**Poistné/ 1 mesiac**	**Správa/ 1 mesiac**	**Fond opráv/ 1 mesiac**
1	891,00 €	26,16	23 308,56 €	79,00 €	44,98 €	2,50 €	19,81 €	11,71 €
2	891,00 €	29,39	26 186,49 €	86,20 €	50,54 €	2,50 €	20,05 €	13,11 €
3	891,00 €	29,39	26 186,49 €	86,20 €	50,54 €	2,50 €	20,05 €	13,11 €
4	891,00 €	26,16	23 308,56 €	79,00 €	44,98 €	2,50 €	19,81 €	11,71 €
5	891,00 €	57,87	51 562,17 €	157,30 €	99,51 €	2,50 €	29,51 €	25,78 €
6	891,00 €	63,31	56 409,21 €	169,70 €	108,86 €	2,50 €	30,14 €	28,20 €
7	891,00 €	63,31	56 409,21 €	169,70 €	108,86 €	2,50 €	30,14 €	28,20 €
8	891,00 €	57,87	51 562,17 €	157,30 €	99,51 €	2,50 €	29,51 €	25,78 €
9	891,00 €	57,87	51 562,17 €	157,30 €	99,51 €	2,50 €	29,51 €	25,78 €
10	891,00 €	63,31	56 409,21 €	169,70 €	108,86 €	2,50 €	30,14 €	28,20 €
11	891,00 €	63,31	56 409,21 €	169,70 €	108,86 €	2,50 €	30,14 €	28,20 €
12	891,00 €	57,87	51 562,17 €	157,30 €	99,51 €	2,50 €	29,51 €	25,78 €
SPOLU:		**595,82**	***530 875,62 €***	***1 638,40 €***	***1 024,52 €***	***30,00 €***	***318,32 €***	***265,56 €***

Príloha č. 2

Výpočet mesačného nájomného – Bytový dom s.č. 322

oprávnené náklady 636 583,36 €
celková výmera podlahových plôch 668,68 m^2
cena za m^2 952,00 €
ročné nájomné = 3,9126 % z oprávnených nákladov

Číslo bytu	**Cena za m^2**	**Výmera v m^2**	**Cena bytu**	**Nájomné/ 1 mesiac**	**Úver/ 1 mesiac**	**Poistné / 1 mesiac**	**Správa/ 1 mesiac**	**Fond opráv/ 1 mesiac**
1	952,00 €	38,95	37 080,40 €	125,70 €	78,175 €	2,50 €	26,515 €	18,51 €
2	952,00 €	38,95	37 080,40 €	125,70 €	78,175 €	2,50 €	26,515 €	18,51 €
3	952,00 €	64,11	61 032,72 €	196,60 €	127,265 €	2,50 €	36,315 €	30,52 €
4	952,00 €	64,11	61 032,72 €	196,60 €	127,265 €	2,50 €	36,315 €	30,52 €
5	952,00 €	64,11	61 032,72 €	196,60 €	127,265 €	2,50 €	36,315 €	30,52 €
6	952,00 €	64,11	61 032,72 €	196,60 €	127,265 €	2,50 €	36,315 €	30,52 €
7	952,00 €	38,95	37 080,40 €	125,70 €	78,175 €	2,50 €	26,515 €	18,51 €
8	952,00 €	38,95	37 080,40 €	125,70 €	78,175 €	2,50 €	26,515 €	18,51 €
9	952,00 €	64,11	61 032,72 €	196,60 €	127,265 €	2,50 €	36,315 €	30,52 €
10	952,00 €	64,11	61 032,72 €	196,60 €	127,265 €	2,50 €	36,315 €	30,52 €
11	952,00 €	64,11	61 032,72 €	196,60 €	127,265 €	2,50 €	36,315 €	30,52 €
12	952,00 €	64,11	61 032,72 €	196,60 €	127,265 €	2,50 €	36,315 €	30,52 €
SPOLU:		**668,68**	***636 583,36 €***	***2 075,60 €***	***1 330,82 €***	***30,00 €***	***396,58 €***	***318,20 €***