

Město Kutná Hora

Obecně závazná vyhláška 5/2013

o vytvoření a použití prostředků zvláštního účelového účtu na podporu rozvoje bydlení na území Města Kutná Hora

Zastupitelstvo města Kutná Hora vydává v souladu se zákonem č.128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) v platném znění tuto obecně závaznou vyhlášku:

Článek I

Účel a předmět vyhlášky

1. Město Kutná Hora (dále jen Město) v zájmu zlepšení úrovně bydlení, životního prostředí a vzhledu města vytvořilo zvláštní účelový účet na podporu rozvoje bydlení s názvem „Fond rozvoje bydlení Města Kutná Hora“ (dále jen Fond), který slouží k poskytování půjček občanům Města na zvelebení bytových a rodinných domů včetně jejich napojení na dále jmenovitě specifikované sítě technického vybavení na území Města podle dále stanovených pravidel a podmínek.
2. Fond byl založen na základě dohody Města s Ministerstvem financí ČR o zřízení Fondu a poskytnutí dlouhodobé bezúročné půjčky ze státního rozpočtu za účelem založení vlastního Fondu.

Článek II

Základní pojmy

V souladu s vyhláškou č.268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavbu a vyhláškou č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívané území se pro účely této vyhlášky rozumějí tyto základní pojmy:

Stavbou pro bydlení se rozumí

a) *bytový dům s byty* (viz níže), ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena

b) *rodinný dům*, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví

Byt je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury.

Článek III

Příjmy a výdaje Fondu

1. Příjmy Fondu jsou:
 - dotace a případné výpomoci ze státního rozpočtu
 - prostředky z rozpočtu města Kutná Hora

- příjmy ze splátek půjček (včetně úroků) poskytnutých z Fondu
- dary a případné výpomoci z prostředků sponzorů (např. bank, podniků a jiných fondů apod.)
- jiné příjmy

Případné přírůstky stavu Fondu se nestávají výnosem (ziskem) Města Kutné Hory a musí být beze zbytku ponechány Fondu k použití dle pravidel hospodaření s jeho prostředky.

2. Výdajem Fondu může být výhradně jen:

- a) poskytnutí účelových půjček (dále jen „půjčka“) vlastníkům rodinných nebo bytových domů ve správním území města na stavební úpravy těchto domů blíže specifikovaných v čl. V. a dále uvedených podmínek této vyhlášky
- b) úhrada nezbytných nákladů souvisejících s vedením a zřízením účtu u peněžního ústavu nutného pro režim čerpání prostředků Fondu dle čl. IV. odst. 1. této vyhlášky.

Článek IV

Režim čerpání a užití prostředků Fondu

1. O způsobu a lhůtách převodů prostředků mezi Fondem a účty dlužníků a o správě všech pohledávek Fondu, jakož i odměně peněžního ústavu uzavře Město Kutná Hora zvláštní smlouvu s vybraným peněžním ústavem.
2. Prostředky Fondu je možno používat k poskytování účelových půjček při úroku v rozmezí 3-7 % a nejdelší lhůtě splatnosti 5 let po měsíci, ve kterém byla půjčka poskytnuta subjektům podle pravidel dále uvedených.
3. Finanční prostředky Fondu budou na úhradu poskytovaných půjček rozděleny dle kritérií, které budou zveřejňovány při vyhlášení výběrového řízení dle čl. VIII. Maximální limit finančních prostředků Fondu pro jednotlivé výběrové řízení je stanoven na 85% celkových disponibilních finančních prostředků v den zahájení výběrového řízení. Této výši budou přizpůsobena kritéria výběrového řízení.
4. Zůstatek Fondu po ukončeném výběrovém řízení dle čl. VIII. může Město využít ke krátkodobým (překlenovacím) půjčkám pro svůj rozpočet a pro subjekty zajišťující chod města za podmínky, že Město garantuje vrácení takto použitých prostředků Fondu zpět na účet Fondu do 31.12 příslušného roku.

Článek V

Poskytování účelových půjček Abonentů půjček

1. Půjčky jsou poskytovány žadatelům (abonentům) v souladu s čl. III. odst. 2 písm. a), s článkem IV. odst. 2 a dále uvedenými pravidly a podmínkami v této vyhlášce.

2. Abonentí půjček z Fondu mohou být fyzické a právnické osoby, které jsou vlastníky bytových nebo rodinných domů ve správním území Města Kutná Hora a které přijmou závazek v souladu s čl. IX. - poskytnutou půjčku použijí dle pravidel ve smlouvě stanovených a uvedených ve prospěch těchto bytových nebo rodinných domů, splnili podmínky výběrového řízení dle čl. VIII., byli schváleni Zastupitelstvem města Kutná Hora jako žadatelé o půjčku na základě proběhlého výběrového řízení a ve vztahu s Městem nejsou jeho dlužníky, tzn. nemají vůči Městu žádné nesplněné finanční závazky mimo rámec dohodnutých podmínek těchto závazků.
3. Je-li žadatelem o půjčku jeden z manželů, k uzavření smlouvy o poskytnutí půjčky je nutný souhlas druhého manžela.
4. Žadatelem o půjčku může být ve výjimečných případech i osoba odlišná od vlastníka nemovitosti (např. nájemce obecního bytu, dítě u rodičů). V takovém případě se k žádosti o půjčku dokládá souhlas vlastníka nemovitosti s vybudováním, opravou či modernizací bytového fondu a souhlas Zastupitelstva města Kutná Hora.

Článek VI **Možné tituly půjček**

1. Z Fondu se mohou poskytnout tyto níže uvedené tituly (druhy) půjček:

Kód účelu	Lhůta splatnosti	r. úrok	horní hranice půjčky v Kč
01 Obnova střechy a střešní konstrukce starší 10 let	max. do 5 let	3 %	do 180 000,-Kč na jeden dům
02 Zřízení plynového nebo elektrického vytápění ve stávajícím domě nebo při nové výstavbě	max. do 5 let	3 %	do 180 000,-Kč na jeden dům
03 Dodatečná izolace domu staršího 10 let proti spodní vodě	max. do 5 let	3 %	do 180 000,-Kč na jeden dům
04 Celková obnova fasády domu	max. do 5 let	3 %	do 180 000,-Kč na jeden dům
05 Zateplení obvodového pláště domu	max. do 5 let	3 %	do 180 000,-Kč na jeden dům
06 Nástavba nebo vestavba nové bytové jednotky (min 34 m ² podlahové plochy)	max. do 5 let	3%	do 500 000,-Kč na jeden dům
07 Oprava fasády včetně nového barevného nátěru	max. do 5 let	3 %	do 180 000,-Kč na jeden dům
08 Připojení domu na sítě technické vybavenosti (plynová, vodovodní a kanalizační přípojka)	max. do 5 let	3 %	do 180 000,-Kč na jeden dům

09 Vybudování WC a koupelny či sprchového koutu v bytě, kde dosud nejsou (rekonstrukce stávajícího WC a koupelny)	max. do 5 let	3 %	do 180 000,-Kč na jeden byt, na jeden dům
10 Výměna oken za tepelně izolační	max. do 5 let	3 %	do 180 000,-Kč na jeden dům, BJ
11 Přístavba nové bytové jednotky	max. do 5 let	3 %	do 500 000,-Kč na jeden dům
12 Rekonstrukce bytového jádra v panelovém domě	max. do 5 let	3%	do 180 000,- Kč na jeden byt
13 Rekonstrukce vodovodních rozvodů a odpadů	max. do 5 let	3%	do 100 000,- Kč na jeden byt
14 Rekonstrukce elektroinstalace	max. do 5 let	3 %	do 100 000,- Kč na jeden byt
15 Výměna rozvodů plynu v havarijním stavu	max. do 5 let	3 %	do 100 000,- Kč na jeden byt
16 Rekonstrukce výtahů v bytových domech dle podmínek EU (v případě, že o půjčku žádá společenství vlastníků, zajištění půjčky ručitelem – nutné zajištění 75 % obyvatelů jako ručitelů)	max. do 5 let	3%	do 500 000,- Kč na jeden dům
17 na zhotovení parkovacího místa (parkovací domy)	max. do 5 let	3 %	do 200 000,- Kč

18 mimořádně poskytnutá půjčka z důvodu havárie - mimo výběrového řízení ve výši maximálně 500 000,00 Kč se splatností do 4 let s roč.úrokem 3 % - zajištění půjčky ručitelem (V případě, že o půjčku žádá např. Společenství vlastníků – je nutné zajištění 75 % obyvatelů jako ručitelů)

2. Pro uplatnění výše uvedených titulů půjčky platí tato následující pravidla:

- Jednotlivé tituly (druhy) půjček může Město v podmínkách výběrového řízení pro každý kalendářní rok s přihlédnutím k celkovým finančním zdrojům Města snížit v rozsahu do 35 %.
- Při vyšším celkovém objemu sumy žádaných půjček v daném kalendářním roce než jsou disponibilní prostředky Fondu, mohou být jednotlivé částky požadovaných půjček žadatelů sníženy až do výše 35 % požadované půjčky.
- Způsob výpočtu měsíční splátky je složeným úročením.
- Výše celkové půjčky pro jeden dům nesmí v průběhu desetiletého období přesáhnout částku 500 tis Kč.
- Úroky se platí měsíčně podle smlouvy o půjčce (čl.IX), půjčka se splácí rovnoměrně měsíčními splátkami počínaje následujícím měsícem po převodu finančních prostředků na běžný účet žadatele a to v roce, v němž byla půjčka poskytnuta. Zvláštní dohodou lze stanovit rychlejší splácení půjčky. Dlužník má právo po předchozím písemném oznámení splatit půjčenou částku mimořádnou

splátkou před termínem splatnosti. V tomto případě se promíjí zbývající částka vypočtených (stanovených) úroků.

- Půjčky lze čerpat rok po převodu finančních prostředků na běžný účet (žadatele, abonenta).
Občané (abonenti) mohou písemně požádat o případné prodloužení doby čerpání finančních prostředků z Fondu anebo o odklad splátek. O tom musí být uzavřen dodatek ke smlouvě o změně doby čerpání anebo o odkladu splátek.

Článek VII

Vedení agendy a kontrola hospodaření s prostředky Fondu a půjček.

1. Administrativním zajištěním Fondu rozvoje bydlení Města Kutná Hora je pověřen referent odboru regionálního rozvoje a ÚP v součinnosti s ekonomickým odborem MěÚ Kutná Hora.
Systém poskytování půjček upravený touto vyhláškou podléhá kontrole Města (MěÚ, Rada a Zastupitelstvo města), peněžního ústavu – finanční toky.
2. Městský úřad je povinen souběžně s návrhem vyhlášení dalšího výběrového řízení předložit zastupitelstvu města vyhodnocení hospodaření Fondu i dosažených věcných výsledků za předchozí rok.
3. Odbor regionálního rozvoje a ÚP provádí fyzickou kontrolu využití finančních prostředků (námatkově).

Článek VIII

Výběrové řízení

1. Osoby, které splňují podmínky podle čl. V., odst. 2. mohou získat půjčku z Fondu na základě výběrového řízení. Zahájení výběrového řízení organizuje Městský úřad Kutná Hora pro každý kalendářní rok samostatně (zpravidla v lednu a únoru).
V případě nutnosti anebo zvýšeného zájmu obyvatel je možné VR vyhlásit mimořádně v průběhu kalendářního roku (termín lze volit dle termínu zasedání zastupitelstva, zpravidla leden, květen, říjen). Zastupitelstvo města může schválit poskytnutí půjček z Fondu i mimo výběrové řízení v případě dostatečného množství finančních prostředků na účtu Fondu.
2. Podmínky výběrového řízení musí být zveřejněny vyvěšením na úřední desce MÚ Kutná Hora a vhodným způsobem zveřejněny v tisku. Lhůta na podání žádostí o účast ve výběrovém řízení se stanoví minimálně 21 dnů ode dne vyvěšení tohoto výběrového řízení.
Do výběrového řízení nebudou zařazeni žadatelé, kteří:
 - a) zřídili zástavní právo nebo jiný obdobný závazek k předmětné nemovitosti a příslušný dluh dosud nesplatili, příp. je nemovitost předmětem exekučního nebo konkurzního řízení;
 - b) byli opakovaně v prodlení s úhradou splátek půjček poskytované z Fondu nebo u kterých bylo splácení půjčky vymáháno soudně,
 - c) nedodrželi účel u dřívější půjčky poskytnuté z Fondu
3. Žádost o poskytnutí účelové půjčky z Fondu musí obsahovat:
 - a) jméno nebo název žadatele (i statutární zástupce)
 - b) adresu bydliště nebo sídlo právnické osoby
 - c) přesné označení předmětu budovy nebo její stavby

- adresa, číslo popisné (je-li již přiděleno), číslo parcely
 - d) přesný popis účelu, na který je půjčka či půjčky požadovány, při kumulaci titulů je třeba popis uvést odděleně na jednotlivé tituly půjčky
 - e) požadovaná částka půjčky podle tabulky titulů v čl. VI. odst. 1.
 - f) návrh na stanovení záruky vyplývající z výše půjčky (jeden ručitel do 100 tisíc, dva ručitelé do 200 tisíc) a zástavní právo u půjček nad 200 tis Kč. Pro půjčky od 100 tis Kč do 200 tis Kč může žadatel buď mít dva ručitele nebo zřídit zástavní právo.
4. Městský úřad může pro snazší zpracování vydat závazný formulář žádosti, který však musí být k dispozici v den vyhlášení výběrového řízení.
 5. Městský úřad (odbor, který administruje agendu FRB) vyhodnotí předložené žádosti o půjčky, zda splňují požadavky čl. VIII. odst. 3 a 4 a předloží příslušná doporučení pro jednání Rady města a Zastupitelstva města k této věci.
 6. Výběrové řízení schvaluje a o výběru uchazečů rozhodne Zastupitelstvo města. Výběrové řízení je ukončeno návrhy smluv s abonenty o poskytnutí půjček dle čl. IX. Proti výsledkům výběrového řízení se nelze odvolat.
 7. O výsledku výběrového řízení budou neprodleně vyrozuměni všichni uchazeči. Vybraní žadatelé budou vyzváni k uzavření smlouvy o půjčce. Právo na uzavření smlouvy zaniká, pokud se žadatel nedostaví k uzavření smlouvy do 30-ti kal.dnů po té, co byl k uzavření smlouvy vyzván.
Žádosti nesprávně, nebo neúplně vyplněné se po uplynutí posledního dne podání žádosti o půjčku vrací žadateli a po opravě a doplnění se zařazují jako nové podání do dalšího výběrového řízení.

Článek IX

Smlouva o půjčce

1. S úspěšnými žadateli výběrového řízení, uzavře Město bez zbytečných odkladů smlouvu o půjčce.
2. Za úplnost podkladů pro zpracování smluv zodpovídá pracovník odboru, který je administrátorem Fondu. Odpovídá za doložení nabývacího titulu, na jehož základě získal žadatel a zástavce vlastnické právo k nemovitosti (tj. doklad o nabytí nemovitosti, k jejíž rekonstrukci se vztahuje žádost a případně k nemovitosti, kterou zastavuje); dále doklad o pojištění nemovitosti, příjmy žadatelů a příjmy ručitelů. Po předložení těchto podkladů pracovník MěÚ vypracuje příslušné smlouvy, zajistí podpisy žadatelů a ručitelů, následně předá k podpisu starostovi města.
3. Smlouva musí obsahovat tyto údaje:
 - smluvní strany
 - identifikaci bytového či rodinného domu nebo bytové jednotky dle údajů z katastru nemovitostí
 - identifikace typu půjčky, v případě více titulů i skladba
 - celková částka půjčky
 - lhůta čerpání půjčky, tj. jeden rok od data převedení finančních prostředků na účet dlužníka v peněžním ústavu, kde je mu umožněno jejich účelové čerpání
 - způsob čerpání:
 - Čerpání je možné na podkladě účetních dokladů jejich úhradou bezhotovostně nebo hotovostně
 - pro platby v hotovosti budou akceptovány jen platby nad 100 Kč pro jednotlivé položky, opatřené parafou zodpovědného pracovníka
 - nelze proplácet účetní doklady uhrazené před podpisem smlouvy

- účetní doklady musí obsahovat pouze položky, které odpovídají schváleným účelům půjčky
- lhůta splatnosti půjčky
- režim splácení
- způsob splácení příkazem, složenkou, hotovostně pod.
- sankce za porušení platební kázně,
- sankce za porušení účelu půjčky
- závazek abonenta k užití půjčky k dohodnutému účelu a smluvní pokutu za porušení účelovosti (okamžité vrácení půjčky)
- zajištění půjčky (ručitelem anebo zástavní právo)
- souhlas s otevřením účtu u smluvního peněžního ústavu dle čl. IV.odst.1
- souhlas abonenta s kontrolním působením tohoto peněžního ústavu a jeho závazek předkládat peněžnímu ústavu k čerpání z účtu řádné účetní doklady (faktury, paragony)
- závazek abonenta, že dům bude po dobu 10 let od podpisu smlouvy sloužit k bytovým účelům a smluvní pokuta za nedodržení tohoto závazku ve výši 50 tis Kč a dále závazek, že pokud dojde k převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti na další osobu v době neukončeného splácení půjčky abonent do 15 - ti kalendářních dnů po zápisu tohoto převodu do katastru nemovitostí uhradí zbylou nesplacenou část půjčky včetně neuhrazených úroků této půjčky anebo lze předložit Zastupitelstvu města žádost o schválení dodatku ke smlouvě s uvedením nového dlužníka, (vlastníka nemovitosti), na kterého přechází povinnosti k úhradě nesplaceného zůstatku půjčky
- právo kontroly čerpání finančních prostředků (pověřenými pracovníky městského úřadu)
- souhlas žadatele o půjčku se zveřejněním osobních údajů.

4. Město může po dohodě se smluvním peněžním ústavem a v souladu s odst. 2 vydat závazný vzor smlouvy o půjčce.

5. Město neprodleně po podpisu smlouvy o půjčce předá dohodnutý počet exemplářů smlouvy žadateli. Žadatel předá jednu smlouvu peněžnímu ústavu s výzvou na otevření běžného účtu a k převodu prostředků z Fondu na něj.

Článek X

Sankce a vymáhání pohledávek

1. V případě prodlení se splátkou může Město požadovat smluvní pokutu ve výši 1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě prodlení se třemi splátkami je Město oprávněno požadovat okamžité splacení celého zůstatku půjčky včetně sjednaných úroků.
3. Dlužník může v případě platební neschopnosti písemně požádat o odklad splátek, o změnu splátkového kalendáře. V případě schválení požadavku v příslušném orgánu Města, bude sepsán dodatek ke smlouvě.
4. Při porušení účelu půjčky je žadatel povinen na výzvu Města vrátit poskytnutou půjčku v plné výši včetně sjednaných úroků.
5. Při porušení závazku abonenta, že dům bude po dobu 10 let od podpisu smlouvy sloužit k bytovým účelům je povinen abonent zaplatit smluvní pokutu ve výši 50 tis Kč .
6. V případě, že dojde k převodu předmětné nemovitosti na další osobu v době neukončeného splácení půjčky, abonent do 30 - ti kalendářních dnů po zápisu změny vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí zbylou nesplacenou část půjčky včetně neuhrazených úroků této půjčky.
7. V případě, že dojde k převodu předmětné nemovitosti na nového vlastníka v době neukončeného splácení půjčky, abonent do 30 - ti kalendářních dnů po

zápisu této změny vlastnického práva do katastru nemovitostí může podat žádost do Zastupitelstva města o schválení dodatku ke smlouvě o půjčce, o změně vlastnictví a může dle schváleného dodatku uhradit zbylou nesplacenou část půjčky včetně neuhrazených úroků této půjčky.

8. V případě, že dojde k převodu předmětné nemovitosti na osobu v příbuzenském vztahu (např. dědictví) v době neukončeného splácení půjčky, abonent (v případě dědictví dědic předmětné nemovitosti) do 30 - ti kalendářních dnů po zápisu změny vlastnického práva do katastru nemovitostí může podat žádost do Zastupitelstva města o schválení dodatku ke smlouvě o půjčce, o změně vlastnictví a může dle schváleného dodatku uhradit zbylou nesplacenou část půjčky včetně neuhrazených úroků této půjčky.

Článek X. Závěrečná ustanovení

Splácení půjček, které Město Kutná Hora poskytlo před účinností této vyhlášky včetně zahájení výběrového řízení se dokončí v souladu s dosud platnými předpisy a v souladu s doposud platným režimem poskytování těchto půjček, včetně vyhlášených podmínek výběrového řízení pro příslušný kalendářní rok.

Článek XI Zrušovací ustanovení

Nabytím účinnosti této vyhlášky se zrušuje vyhláška č.4/2011 ze dne 25.10.2011

Článek X. Nabytí účinnosti vyhlášky

Tato vyhláška byla schválena Zastupitelstvem Města Kutná Hora usnesením č. 210/13 dne 29.10.2013 a nabývá účinnosti dne 19.11.2013

.....
RNDr. Ivo Šanc, CSc.
starosta města

.....
Ing. Jiří Franc
místostarosta města

.....
Mgr. Dana Vepřková
místostarosta města