

Město Kutná Hora

Zastupitelstvo města Kutná Hora

Zásady tvorby a využití prostředků zvláštního účelového účtu na podporu rozvoje bydlení na území Města Kutná Hora

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 zápůjček 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.

Zastupitelstvo města Kutná Hora dne 15.11.2022 svým usnesením č. Z/265/22 schválilo tyto „Zásady tvorby a využití prostředků zvláštního účelového účtu na podporu rozvoje bydlení na území Města Kutná Hora“ (dále jen „Zásady“). Tyto zásady nabývají účinnosti dnem schválení v zastupitelstvu Města Kutná Hora.

I. Základní pojmy

V souladu s vyhláškou č.268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, se pro účely těchto Zásad 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.

II. Příjmy a výdaje Fondu

1. Příjmy Fondu jsou:

- a) dotace a případné výpomoci ze státního rozpočtu,
- b) prostředky z rozpočtu města Kutná Hora,

- c) příjmy ze splátek zápůjček (včetně úroků) poskytnutých z Fondu,
- d) úroky z prodlení z řádně nesplácených splátek zápůjček ,
- e) dary a případné výpomoci finančními prostředky od sponzorů (např. bank, podniků, jiných fondů a subjektů apod.),
- f) jiné příjmy na základě rozhodnutí zastupitelstva města ,
- g) přijaté úroky z finančních prostředků uložených na účtu fondu – jsou měsíčně připisovány na účet fondu bankou,
- h) úroky z finančního zhodnocení při využití aktivní finanční politiky v souvislosti s volnými finančními zdroji fondu.

2. Výdajem Fondu může být výhradně jen:

- a) poskytnutí účelových zápůjček (dále jen „zápůjčka“) vlastníkům rodinných nebo bytových domů ve správním území města na stavební úpravy těchto domů blíže specifikovaných v čl. IV. a dále uvedených podmínkách těchto zásad,
- b) úhrada nezbytných nákladů souvisejících s vedením a zřízením účtu u peněžního ústavu nutného pro režim čerpání prostředků Fondu dle čl. III. odst. 1. těchto zásad,
- c) nevratný přesun části nevyužitých prostředků do Fondu na obnovu nemovitého majetku ve vlastnictví Města. O nevratném přesunu finančních prostředků rozhodne Zastupitelstvo města Kutná Hora za předpokladu, že objem disponibilní částky Fondu rozvoje bydlení neklesne pod hranici 6 mil. Kč.

III. 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 zvláštní smlouvu s vybraným peněžním ústavem
2. Prostředky Fondu je možno používat k poskytování účelových zápůjček při úroku v rozmezí 3-7 % a nejdelší lhůtě splatnosti 5 let po měsíci, ve kterém byla zápůjčka poskytnuta subjektům podle pravidel dále uvedených.
3. Finanční prostředky Fondu budou na úhradu poskytovaných zápůjček rozděleny dle kritérií, které budou zveřejňovány při vyhlášení výběrového řízení dle čl. VII. 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. Dočasně volné finanční prostředky mohou být Ekonomickým odborem Městského úřadu Kutná Hora zhodnocovány aktivní finanční politikou (termínované vklady).

IV. Poskytování účelových zápůjček

1. Zápůjčky jsou poskytovány žadatelům v souladu s čl. III. odst. 2 písm. a), s článkem III. odst. 2 a dále uvedenými pravidly a podmínkami v těchto Zásadách.
2. Žadatelé o zápůjčku z Fondu mohou být fyzické a právnické osoby, které jsou vlastníky bytových nebo rodinných domů ve správním území Města a které přijmou závazek v souladu s čl. VIII. - poskytnutou zápůjčku použijí dle pravidel ve smlouvě stanovených a uvedených ve prospěch těchto bytových nebo rodinných domů, splnili podmínky

výběrového řízení dle čl. VII., byli schváleni Zastupitelstvem města Kutná Hora jako žadatelé o zápůjčku 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 zápůjčku jeden z manželů, k uzavření smlouvy o poskytnutí zápůjčky je nutný souhlas druhého manžela.
4. Je-li žadatelem o zápůjčku společenství vlastníků, musí být zápůjčka zajištěna 75% vlastníků jednotek v předmětném domě jakožto ručitelů.
5. Žadatelem o zápůjčku 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 zápůjčku dokládá souhlas vlastníka nemovitosti s vybudováním, opravou či modernizací bytového fondu a souhlas Zastupitelstva města Kutná Hora.
6. Na poskytnutí zápůjčky není právní nárok. Jestliže zápůjčka nebude žadateli poskytnuta, bude mu tato skutečnost oznámena písemně.

V. Možné tituly zápůjček

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

Kód účelu	horní hranice zápůjčky
01 Obnova střechy a střešní konstrukce starší 10 let	do 200 000,- Kč na jeden dům/byt
02 Zřízení plynového nebo elektrického vytápění ve stávajícím domě nebo při nové výstavbě	do 200 000,- Kč na jeden dům/byt
03 Dodatečná izolace domu staršího 10 let proti spodní vodě	do 200 000,- Kč na jeden dům
04 Celková obnova fasády domu	do 200 000,- Kč na jeden dům
05 Zateplení obvodového pláště domu	do 200 000,- Kč na jeden dům/byt
06 Nástavba nebo vestavba nové bytové jednotky (min. 34 m ² podlahové plochy)	do 500 000,- Kč na jeden dům/byt
07 Obnova fasády včetně nového barevného nátěru	do 200 000,- Kč na jeden dům/byt
08 Napojení domu na sítě technické vybavenosti (plynová, vodovodní, kanalizační přípojka)	do 200 000,- Kč na jeden dům/byt
09 Vybudování či rekonstrukce WC a koupelny	do 200 000,- Kč na jeden dům/byt
10 Výměna oken za tepelně izolační (včetně vstupních dveří)	do 200 000,- Kč na jeden dům/byt
11 Přístavba nové bytové jednotky	do 500 000,- Kč na jeden dům
12 Rekonstrukce bytového jádra v panelovém domě	do 500 000,- Kč na jeden byt
13 Rekonstrukce vodovodních rozvodů a odpadů	do 200 000,- Kč na jeden dům/byt

14	Rekonstrukce elektroinstalace	do 100 000,- Kč na jeden dům/byt
15	Výměna rozvodů plynu v havarijním stavu	do 100 000,- Kč na jeden dům/byt
16	Rekonstrukce výtahů v bytových domech dle podmínek EU	do 500 000,- Kč na jeden dům
17	Na zhotovení parkovacího místa (parkovací domy)	do 200 000,- Kč
<hr/>		
18	Mimořádně poskytnutá zápůjčka z důvodu havárie mimo výběrové řízení	do 500 000,- Kč

1. Pro uplatnění výše uvedených titulů (druhů) zápůjček platí tato následující pravidla:
 - a) Jednotlivé tituly (druhy) zápůjček může Město v podmínkách výběrového řízení pro každý kalendářní rok s přihlédnutím k celkovým finančním zdrojům Města snížit v rozsahu do 35 %.
 - b) Při vyšším celkovém objemu sumy žádaných zápůjček v daném kalendářním roce než jsou disponibilní prostředky Fondu, mohou být jednotlivé částky požadovaných zápůjček žadatelů sníženy až do výše 35 % požadované zápůjčky.
 - c) Způsob výpočtu měsíční splátky je složeným úročením.
 - d) Výše celkové zápůjčky pro jeden dům/byt nesmí v průběhu pětiletého období přesáhnout částku 500 000,- Kč.
 - e) Úroky se platí měsíčně podle smlouvy o zápůjčce (čl.VIII.), zápůjčka se splácí rovnoměrně měsíčními splátkami počínaje následujícím měsícem po převodu finančních prostředků na běžný účet žadatele a to v roce, v němž byla zápůjčka poskytnuta. Zvláštní dohodou lze stanovit rychlejší splácení zápůjčky. Dlužník má právo po předchozím písemném oznámení splatit zapůjčenou částku mimořádnou splátkou před termínem splatnosti. V tomto případě se nemění cílová částka dle splátkového kalendáře včetně úroků.
 - f) Zápůjčky lze čerpat rok po převodu finančních prostředků na běžný účet dlužníka.
 - g) Dlužník může 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.

VI. Vedení agendy a kontrola hospodaření s prostředky Fondu a zápůjček.

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

VII. Výběrové řízení

1. Žadatelé, kteří splňují podmínky podle čl. IV., odst. 2. mohou získat zápůjčku z Fondu na základě výběrového řízení. Zahájení výběrového řízení organizuje Městský úřad Kutná Hora pro každý kalendářní rok samostatně (zpravidla v prvním čtvrtletí). V případě nutnosti anebo zvýšeného zájmu obyvatel je možné výběrové řízení vyhlásit mimořádně v průběhu kalendářního roku (termín lze volit dle termínu zasedání zastupitelstva). Zastupitelstvo města může schválit poskytnutí zápůjček 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 Městského úřadu 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) byli opakovaně v prodlení s úhradou splátek zápůjček poskytovaných z Fondu nebo u kterých bylo splácení zápůjčky vymáháno soudně,
 - b) porušili účel použití u dřívější zápůjčky poskytnuté z Fondu,
 - c) vlastní nemovitost, která je předmětem exekučního nebo konkurzního řízení.
3. Žádost o poskytnutí účelové zápůjčky z Fondu musí obsahovat:
 - a) jméno nebo název žadatele (i statutární orgán v případě právnických osob),
 - b) adresu bydliště nebo sídlo právnické osoby,
 - c) přesné označení budovy nebo stavby,
 - d) adresa, číslo popisné (je-li již přiděleno), číslo parcely,
 - e) přesný popis účelu, na který je zápůjčka či zápůjčky požadovány, při kumulaci titulů je třeba popis uvést odděleně na jednotlivé tituly zápůjčky,
 - f) požadovaná výše zápůjčky podle tabulky titulů v čl. V. odst. 1.,
 - g) návrh na stanovení záruky vyplývající z výše zápůjčky (jeden ručitel do 100 000,- Kč, dva ručitelé do 200 000,- Kč a zástavní právo u zápůjček nad 200 000,- Kč. Pro zápůjčky od 100 000,- Kč do 200 000,- Kč může žadatel mít buď dva ručitele, nebo zřídit zástavní právo,
 - h) v případě, že žadatelé již mají zřízené zástavní právo nebo jiný obdobný závazek k předmětné nemovitosti, lze poskytnout zápůjčku pouze do výše 200 000,- Kč bez ohledu na titul zápůjčky uvedený v čl. V vyhlášky a zápůjčku nelze zajistit zástavním právem k předmětné nemovitosti. Zápůjčku je nutno zajistit zvýšeným počtem ručitelů. U zápůjčky do 100 000,- Kč dvěma ručiteli, u zápůjčky nad 100 000,- Kč do 200 000,- Kč třemi ručiteli.
 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 (oddělení, které administruje agendu FRB) vyhodnotí předložené žádosti o zápůjčky, zda splňují požadavky čl. VII. 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 žadatelů rozhodne zastupitelstvo města. Výběrové řízení je ukončeno návrhy smluv s žadateli o poskytnutí zápůjček dle čl. VIII. Proti výsledkům výběrového řízení se nelze odvolat.

7. O výsledku výběrového řízení budou neprodleně vyrozuměni všichni žadatelé. Vybraní žadatelé budou vyzváni k uzavření smlouvy o zápůjčce. Právo na uzavření smlouvy zaniká, pokud se žadatel nedostaví k uzavření smlouvy do 60-ti kal. dnů poté, co byl k uzavření smlouvy vyzván.
8. Žádosti nesprávně nebo neúplně vyplněné se po uplynutí posledního dne lhůty stanovené pro podání žádosti o zápůjčku vrací žadateli a po opravě a doplnění se zařazují jako nové podání do dalšího výběrového řízení.

VIII. Smlouva o zápůjčce

1. S úspěšnými žadateli výběrového řízení, uzavře Město bez zbytečných odkladů smlouvu o zápůjčce.
2. Za úplnost podkladů pro zpracování smluv zodpovídá pracovník oddělení, 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, doklad o bezdlužnosti vůči Městu, příjmy žadatelů a příjmy ručitelů. Po předložení těchto podkladů pracovník Městského úřadu Kutná Hora vypracuje příslušné smlouvy, zajistí podpisy žadatelů a ručitelů, následně předá k podpisu starostovi města.
3. Smlouva musí obsahovat tyto údaje:
 - a) smluvní strany,
 - b) identifikaci bytového či rodinného domu nebo bytové jednotky dle údajů z katastru nemovitostí,
 - c) identifikace typu zápůjčky, v případě více titulů i skladba,
 - d) celková částka zápůjčky,
 - e) lhůta čerpání zápůjčky, tj. jeden rok od data převedení finančních prostředků na účet dlužníka v peněžním ústavu, kde je mu umožněno jejich účelové čerpání,
 - f) způsob čerpání (čerpání je možné na podkladě účetních dokladů a jejich úhradou bezhotovostně),
 - g) platby v hotovosti budou akceptovány pro platby nad 100 Kč pro jednotlivé položky, opatřené parafou zodpovědného pracovníka,
 - h) nelze proplácet účetní doklady uhrazené před podpisem smlouvy,
 - i) účetní doklady musí obsahovat pouze položky, které odpovídají schváleným účelům zápůjčky,
 - j) lhůta splatnosti zápůjčky,
 - k) režim a způsob splácení,
 - l) sankce za porušení platební kázně,
 - m) sankce za porušení účelu zápůjčky,
 - n) závazek dlužníka k užití zápůjčky k dohodnutému účelu a smluvní pokutu za porušení účelovosti (okamžité vrácení půjčky),
 - o) zajištění zápůjčky (ručitelem anebo zástavní právo),
 - p) souhlas s otevřením účtu u smluvního peněžního ústavu dle čl. III. odst. 1,

- q) souhlas dlužníka s kontrolním působením tohoto peněžního ústavu a jeho závazek předkládat peněžnímu ústavu k čerpání z účtu řádné účetní doklady (faktury, paragony),
 - r) závazek dlužníka, že dům bude po dobu 10 let od podpisu smlouvy sloužit k bytovým účelům a smluvní pokuta za nedodržení tohoto závazku ve výši 50 000,- Kč a dále závazek, že pokud dojde k převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti na další osobu v době neukončeného splácení půjčky dlužník do 30-ti kalendářních dnů po zápisu tohoto převodu do katastru nemovitostí uhradí zbylou nesplacenou část zápůjčky včetně neuhrazených úroků této zápůjčky 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 zápůjčky,
 - s) právo kontroly čerpání finančních prostředků (pověřenými pracovníky městského úřadu),
 - t) souhlas dlužníka se zveřejněním osobních údajů.
4. Město může po dohodě se smluvním peněžním ústavem a v souladu s odst. 2 a 3 tohoto článku vydat závazný vzor smlouvy o zápůjčce.
 5. Město neprodleně po podpisu smlouvy o zápůjčce 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.

IX. Sankce a vymáhání pohledávek

1. V případě prodlení s úhradou splátky 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 zápůjčky včetně sjednaných úroků. Vymáhání pohledávek se řídí vnitřní směrnici Města Kutná Hora - „Evidence, vymáhání a správa pohledávek“.
3. Dlužník může v případě platební neschopnosti písemně požádat změnu o odklad splátek (maximálně o šest měsíců) a o změnu splátkového kalendáře. V případě schválení požadavku zastupitelstvem města, bude sepsán dodatek ke smlouvě.
4. Při porušení účelu zápůjčky je dlužník povinen na výzvu Města vrátit poskytnutou zápůjčku v plné výši včetně sjednaných úroků.
5. Při porušení závazku dlužníka, že dům bude po dobu 10 let od podpisu smlouvy sloužit k bytovým účelům, je dlužník povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč.
6. V případě, že dojde k převodu předmětné nemovitosti na další osobu v době neukončeného splácení zápůjčky, dlužník do 30 - ti kalendářních dnů po zápisu změny vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí zbylou nesplacenou část zápůjčky včetně neuhrazených úroků této zápůjčky.
7. V případě, že dojde k převodu předmětné nemovitosti na nového vlastníka v době neukončeného splácení zápůjčky, dlužník 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 zápůjčce, o změně vlastnictví a může dle schváleného dodatku uhradit zbylou nesplacenou část zápůjčky včetně neuhrazených úroků této zápůjčky.
8. V případě, že dojde k převodu předmětné nemovitosti na osobu v příbuzenském vztahu (např. dědictví) v době neukončeného splácení zápůjčky, dlužník (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 zápůjčce, o změně vlastnictví a může dle schváleného dodatku uhradit zbylou nesplacenou část zápůjčky včetně neuhrazených úroků této zápůjčky.

X. Závěrečná ustanovení

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