



Interná smernica zo dňa 06.03.2023

Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch

Článok I. Úvodné ustanovenia

- 1. Táto smernica upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov (ďalej len „fond opráv“) v bytových domoch vo vlastníctve Obce Malá Domaša.*
- 2. Smernica je vypracovaná v súlade s ustanovením §11 ods. 4 písm. a) zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v platnom znení ako aj v súlade s Nariadením vlády SR č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.*

Článok II. Účel fondu prevádzky, údržby a opráv

- 1. Fond opráv sa používa na zabezpečenie údržby nájomných bytov a nebytových priestorov.*
- 2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby nájomných bytov, nebytových priestorov a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.*

Článok III. Tvorba fondu opráv

- 1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie obecných nájomných bytov od nájomcov bytov. Zdrojom fondu opráv môžu byť aj jednorazové dobrovoľné príspevky.*
- 2. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond opráv v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Zákon č. 443/2010 Z. z. v § 18 ods. 2 predpisuje obci tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.*

3. *Výška fondu opráv sa určuje sa v € za 1 byt / mesiac a je stanovená na:
1- izbový byt 15 € a 2 izbový byt 24 € za mesiac – nájomné byty nižšieho štandardu
1 - izbový byt 14 € a 2 izbový byt max. 26 € za mesiac – nájomné byty bežného štandardu*
4. *V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby nájomných domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.*
5. *Obec Malá Domaša vedie prostriedky vo fonde opráv z nájmu bytov na samostatnom účte.*
6. *Fond je majetkom vlastníka obecných nájomných bytov, t.j. Obce Malá Domaša.*

Článok IV. Použitie fondu opráv

1. *Fond opráv možno použiť na údržbu a opravu nájomných bytov, nebytových priestorov, spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Čerpanie je možné aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.*
2. *Podkladom k čerpaniu finančných prostriedkov fondu opráv sú:
a) Zmluva, faktúra za opravy a údržbu bytového domu, pokladničný doklad za nákup materiálu na opravu a údržbu,
b) Zmluva, faktúra za vykonanú odbornú prehliadku a odbornú kontrolu zariadení,*
3. *O čerpaní fondu opráv v priebehu kalendárneho roka rozhoduje:
a) starosta obce, ak ide o čerpanie fondu opráv do sumy 3300 €
b) obecné zastupiteľstvo, ak ide o sumu čerpania fondu opráv vyššiu ako 3300*
4. *Pri odstraňovaní havárií a chýb a škôd v prípade, ak vo fonde opráv nie je dostatok prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov Obce Malá Domaša.*
5. *Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená OZ, aj z iných zdrojov obce.*
6. *K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revíziu prenosných hasiacich prístrojov a hydrantov, revíziu komínov, bleskozvodov, revíziu elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, oprava a výmena meračov.*

Článok V. Drobné opravy v byte

1. *Drobné opravy v prenajatých bytoch súvisiace s ich užívaním v zmysle platných nájomných zmlúv a ako to špecifikuje Príloha podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka si hradia nájomcovia z vlastných zdrojov.*
2. *Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len drobné opravy) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú (úplné znenie – príloha Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.):*

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, výlevky, vane, vylievka bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, plúvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,

18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

1. oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

1. oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Článok V.**Hospodárenie s fondom opráv**

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky vedie na samostatnom bankovom účte a v operatívnej evidencii sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.
2. Opravy a údržba z fondu opráv sa môže vykonať len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde opráv, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3 tejto smernice.
3. Opravu, prevádzku, údržbu obecných nájomných bytov zabezpečuje obec, ktorá zodpovedá za efektívne a hospodárne vynakladanie finančných prostriedkov fondu. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

4 Článok VI.**Záverečné ustanovenia**

1. Obec Malá Domaša pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytovom dome obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania postupuje podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do 31.12.2010, podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a podľa tejto smernice po nadobudnutí jej účinnosti.

2. Táto „Smernica o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytovom dome“ bola schválená Obecným zastupiteľstvom v Malej Domaši dňa 06.03.2023, uznesením č. 16/2023.
3. Táto smernica nadobúda účinnosť dňom schválenia.

V Malej Domaši dňa, 06.03.2023

*PhDr. Jaroslav Makatúra
starosta obce*