

Smernica č. 1/2024

Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytového fondu vo vlastníctve obce Bzovík

Článok 1.

Úvodné ustanovenia

1. Táto smernica upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
2. Predpis je vypracovaný v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

Článok č. 2

Účel fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby 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 3.

Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Výšku tvorby fondu opráv podľa zákona č.443/2010, § 18,ods.2 tvorí vlastník nájomného bytu minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu aby v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Pri tvorbe fondu obec nepoužíva výdavkovú položku EK, ale finančné prostriedky vedie na samostatnom analytickom účte.
2. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu prevádzky, údržby a opráv prispievajú len byty príslušného bytového domu.

Článok č. 4

Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Z fondu opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov. Fond prevádzky, údržby a opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou, len v rozsahu zabudovaných súčastí bytu a vybavenia, ktoré boli v nájomnom byte pri odovzdávaní bytu prvému užívateľovi. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.

2. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:
 - a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 200 €
 - b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu sumu ako 200 €
3. Čerpanie fondu opráv pri odstraňovaní havárií, škôd a nevyhnutných opráv, ktoré neboli spôsobené nájomníkom bytu, je možné fond opráv čerpať len do výšky tvorby fondu opráv príslušného nájomcu. Finančné prostriedky nad rámec tvorby si uhradí nájomca podľa výšky opravy.

Pri odstraňovaní havárií, škôd a nevyhnutných opráv, ktoré boli spôsobené nájomcom bytu, nie je možné fond opráv čerpať. Finančné prostriedky na odstraňovanie havárií, škôd a nevyhnutných opráv v takomto prípade si uhradí nájomca podľa výšky opravy.

Preplácanie nákladov na opravu a výmenu súčastí bytu, ktoré sa nachádzali v nájomnom byte pri odovzdávaní bytu prvému užívateľovi (kuchynská linka, elektrický sporák, digestor, elektrický bojler, kúpeľňa, WC, odsávač) len v prípade pôvodných spotrebičov. Oprava/výmena môže byť zrealizovaná len, na základe posúdenia technického stavu odborne spôsobilou osobou, ktorú zabezpečí prenajímateľ Obec Bzovík.
4. V prípade nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv bytového domu na nevyhnutné použitie (pri odstraňovaní havárií, škôd a nevyhnutných opráv) finančné prostriedky uhrádza obec z vlastných zdrojov.
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: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia inštalácie elektrických rozvodov a elektrických zariadení, a revízia elektrických kotlov (okrem elektrických rozvodov v bytoch).
7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. **si hradí nájomca z vlastných zdrojov:**

A. Sanitárne zariadenie:

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, vane, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, konzol, vešiakov,
- b) oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- c) oprava, výmena sifónu,
- d) oprava odpadového a prepádového ventilu,
- e) oprava batérie,
- f) oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- g) výmena tesnenia,
- h) výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- i) oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel,
- j) oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
- k) oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- l) oprava, výmena schránky na toaletný papier,
- m) čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- n) oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- o) zabrúsenie padákového sedla,
- p) výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
- q) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí

r) oprava, výmena ochranných rámov na drezoch.

B. Elektrické zariadenie:

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

C. Elektrické sporáky a variče:

- a) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
- b) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- c) oprava platničiek a pečúcej rúry,
- d) výmena prívodného kábla alebo hadice,
- e) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,

D. Ohrievače vody, prietokové a elektrické zásobníky:

- a) čistenie
- b) vykonávanie ochranných náterov,
- c) oprava výhrevnej patróny,
- d) oprava termostatu.

E. Etážové kúrenie:

- a) oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
- b) oprava, výmena odzdušňovacieho ventilčeka,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

F. Kovanie a zámky:

- a) Oprava, výmena kľuky, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

G. Okná a dvere:

- a) tmelenie okien,
- b) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- c) zasklievanie jednotlivých okien a dier,
- d) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

H. Podlahy:

- a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- b) upevnenie, výmena prahu,
- c) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

I. Rolety a žalúzie:

- a) oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
- b) oprava plátna,
- c) výmena šnúry,
- d) oprava zvinovacej rolety a žalúzie,
- e) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,

J. Domáce telefóny:

- a) oprava, výmena telefónnej šnúry,
- b) mikrotefónne a slúchadlové vložky,
- c) nastavenie domáceho telefónu.

Článok č. 5

Hospodárenie s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Opravy a údržba z fondu prevádzky, údržby a opráv sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde bytového domu, resp. jednotlivých bytov, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 odst. 4.
2. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv.
3. Pre účelné hospodárenie sa fond prevádzky, údržby a opráv analyticky eviduje podľa jednotlivých bytových domov. Vyúčtovanie tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv je obec Bzovík povinná urobiť vždy k 31.12. kalendárneho roka .

Článok č. 6

Záverečné ustanovenia

1. Obec Bzovík pri tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch 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 Zákona č. 182/1993 Z. z. a podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.
2. Túto smernicu obce Bzovík schválilo Obecné zastupiteľstvo v Bzovík dňa 20.03.2024
3. Zmeny a doplnky tejto smernice schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Bzovíku..
4. Táto smernica nadobúda účinnosť dňom 06.04.2024.

V Bzovíku dňa 21.03.2024

Ing. Peter Lazár
starosta obce

Príloha č.1

1. Finančné limity pri výmene niektorých prvkov zariadenia bytov
 - Vodovodná batéria 30 Eur
 - Bojler 200 Eur
 - Elektrický sporák 300 Eur
2. Lehoty výmeny niektorých prvkov zariadenia bytov
 - Budú stanovené na základe posúdenia správcom bytového domu (obec Bzovík), v nadväznosti na čerpanie fondu opráv jednotlivých nájomcov.