

Vnútoraná smernica č. 1/2022

Starosta obce Zámuto v zmysle §18 Zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, v zmysle §10 Zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v z.n.p. a v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka vydáva tento vnútorný predpis:

Smernicu o tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby bytových domov vo vlastníctve obce Zámuto

Čl. 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. Smernica je vypracovaná v súlade so Zákomom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v zmysle §10 Zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v z.n.p.

Čl. 2

Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby

1. Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov a nebytových priestorov tak , aby boli pokryté predpokladané náklady spojené s prevádzkou bytového domu, údržbou, opravami, prípadne zlepšením spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Z fondu opráv bytového domu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytového domu vrátane opráv strechy , balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytového domu , spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priláhlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu.

2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

Čl. 3

Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci skutočne vykonaných úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov na bankových účtoch.
2. Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby sa určuje vo výške minimálne 0,5% obstarávacích nákladov na daný byt (byty nižšieho štandardu). Pre byty bežného štandardu sa výška tvorby určuje v €/m² úžitkovej plochy bytu/mesiac. Do úžitkovej plochy bytu sa zarátava aj plocha terasy. Obecné zastupiteľstvo v Zámutove schválilo uznesením č.191/19/2021 zo dňa 28.05.2021 VZN 03/2021 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Zámutove. O prípadnom zvýšení tvorby príslušného fondu opráv rozhoduje obecné zastupiteľstvo .
3. Fond opráv sa eviduje analyticky pre každý jednotlivý bytový dom vo vlastníctve obce. Do fondu opráv prispievajú len byty príslušného bytového domu.

Čl. 4

Použitie fondu opráv

1. **Fond opráv možno použiť na:** údržbu nájomných bytových domov, nebytových priestorov. Jedná sa hlavne o:
 - oprava strechy , strešných okien a okapových rúr,
 - maľby a nátery vo vchode,
 - opravy a výmeny vypínačov a svietidiel,
 - výmeny sklenných výplní vchodu,
 - podlahoviny, rohože, škrabáky,
 - zvončeky a schránky,
 - zábradlie,
 - radiátorové ventily v spoločných priestoroch,
 - stavebné úpravy priestorov vchodu vyvolané spoločným záujmom,
 - používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond zriadený.Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku.
2. **K údržbe bytových jednotiek, 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 elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu.

3. **Pri odstraňovaní havárií a závad** na bytovom dome a vyhradených technických zariadeniach **je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu** so súhlasom obecného zastupiteľstva.

4. **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 – príloha č.1

Čl. 5

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje.
2. Opravy a údržba z fondov sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 odst. 3.
3. Obec môže so súhlasom obecného zastupiteľstva disponibilné finančné prostriedky na účte fondu opráv dočasne použiť aj na iný účel, za podmienky vrátenia finančných prostriedkov do 31.12.príslušného kalendárneho roka.
4. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondov opráv.

Čl. 6

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Súčasťou tejto smernice je príloha č. 1, v ktorej je uvedený rozsah drobných opráv v byte, ktoré si hradí nájomca sám.
2. Obec Zámotov postupuje pri tvorbe a čerpaní fondu opráv v nájomných bytových domoch vo vlastníctve obce Zámotov podľa tohto vnútorného predpisu.
3. Táto smernica nadobúda účinnosť od 1.04.2022.

Stanislav Duda
starosta obce

V Zámutove, 30.03.2022

PRÍLOHA č. 1:

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
- oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- oprava odpadového a prepádového ventilu,
- oprava batérie,
- oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- výmena tesnenia,
- výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
- oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
- oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky
- s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- zabrúsenie padákového sedla,
- výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
- oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

- 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,
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

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

- vykonávanie ochranných náterov,
- výmena roštu,
- oprava, výmena ťahadla k roštu, prípadne roštového lôžka,
- vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
- oprava šamotovania,
- úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
- výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
- výmena plátov,
- upevňovanie a oprava ochranných rámov,
- oprava, výmena dvierok,
- oprava, výmena popolníka,
- výmena dymových rúr a kolien,

13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sludy,
17. oprava pečúcich rúr 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 pečúcej rúry,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
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,
1. 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, pretesnenie jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. utmelenie 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, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a lišt 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 lišt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie lišt, 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. mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu