

Zásady tvorby a čerpania fondu opráv a údržby pre obecné nájomné byty obstaraných prostredníctvom podpory sociálneho bývania

Obecné zastupiteľstvo v Šuriankach na základe § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Z. z. v platnom znení a v súlade so zákonom 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 vydáva pre územie Obce Šurianky tieto Zásady tvorby a čerpania fondu opráv a údržby pre obecné nájomné byty, obstarané prostredníctvom podpory sociálneho bývania.

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Smernica upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov (ďalej len fond) v bytových domoch obstaraných s použitím prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

Čl. 2

Tvorba fondu

1. Fond sa tvorí z prostriedkov v rámci úhrad za užívanie obecných nájomných bytov. Zdrojom fondu opráv môžu byť aj jednorazové dobrovoľné príspevky.
2. Výška tvorby fondu sa stanovuje tak, aby pokrýval nároky na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti ako aj preventívnej údržby z pohľadu platných noriem (pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly prenosných hasiacich prístrojov, požiarneho vodovodu, komínov, domového plynovodu, elektrickej inštalácie a elektrických zariadení v spoločných priestoroch). Určuje sa v €/m² úžitkovej plochy bytu/mesiac a je stanovená na 0,22 € v 15 BJ nájomnom dome č. súpisné 226 a suma 0,28 €/m² v 10 BJ nájomnom dome súpisné číslo 228. Pri výpočte sumy na jeden byt a mesiac sa suma zaokrúhľuje na celé Eurá nahor.
3. Fond každého bytového domu sa eviduje samostatne.
4. Fond je majetkom vlastníka obecných nájomných domov.

Čl. 3

Použitie fondu

1. Z fondu sa financujú náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a bezprostredne príslušných (stavebných plôch) obecných nájomných bytov. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického stavu týchto priestorov.
2. Podkladom k čerpaniu prostriedkov je výdavkový doklad alebo faktúra vystavená na základe starostom vopred schválenej objednávky.
3. Pri odstraňovaní havarijných stavov je možné prekročiť výšku fondu so súhlasom obecného zastupiteľstva.

4. Fond nesmie byť použitý na opravu, údržbu a výmenu častí a zariadení prislúchajúcich k bytu a slúžiacich výlučne k bytu.
5. 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.
6. V prípade ustanovenia Správцovskej spoločnosti na údržbu obecných nájomných bytov (ďalej len správca) sa opravy realizujú na základe písomnej žiadosti nájomníka správcovi a jej následnom schválení po preložení rozpočtu na opravu vlastníkom budovy. Po vykonaní prác a uskutočnení obhliadky sa spíše protokol podpísaný žiadateľom a správcom.

Čl. 4

Hospodárenie s fondom

1. Opravy a údržba z fondu sa môžu robiť len do výšky jeho prostriedkov s výnimkou prípadov podľa čl. 3 ods.3.
2. Fond sa analyticky eviduje podľa jednotlivých domov.
3. Prostriedky fondu sú účelovo viazané v súlade s čl. 3.

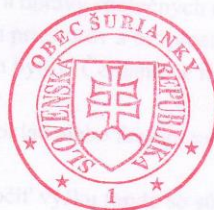
Čl. 5

Záverečné ustanovenia

1. Súčasťou tejto smernice je príloha č. 1, v ktorej je uvedený rozsah financovania jednotlivých druhov opráv, ako aj výdavky, ktoré nie sú oprávnené z hľadiska použitia fondu.
2. Tieto Zásady tvorby a čerpania fondu opráv a údržby pre obecné nájomné byty, obstarané prostredníctvom podpory sociálneho bývania schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Šurianky dňa: 17.06. 2014 uznesením č. 12 /2014.

V Šuriankach dňa 18.06. 2014

Viliam Búcora
starosta Obce Šurianky



Príloha č. 1

**Zásad tvorby a čerpania fondu opráv a údržby pre obecné nájomné byty
obstaraných prostredníctvom podpory sociálneho bývania**

Rozsah výmeny alebo opráv financovaných z fondu opráv

<i>Položka</i>	<i>Životnosť, príp. časový interval výmeny uvádzaný v rokoch</i>
Požiarna revízie	podľa platných legislatívnych ustanovení
Revízie komínov	podľa platných legislatívnych ustanovení
Revízie elektrických rozvodov, elektrických zariadení a bleskozvodov	podľa platných legislatívnych ustanovení
Kuchynská linka	20
Sporák elektrický	15
Kotol	20
Revízie kotlov	1 x za dva roky

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ktoré si hradí nájomca z vlastných zdrojov v súlade s Prílohou Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievka bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového 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. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
13. oprava a výmena rohového, napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu a akýchkoľvek súčastí mechanizmov WC, sedacej dosky s poklopom, priečného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
14. zabránenie padákového sedla,
15. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
16. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
17. 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.

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

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzatváracích 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 prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom,
9. výmena tesnení a obnova náterov na radiátoroch

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

1. oprava, výmena membrány, špirály, 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:

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. Kovanie a zámky:

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.
V prípade vchodových dverí majú nájomníci nárok na výmenu zámky a opravu elektrického mechanizmu zámku na nich v intervale 1 x za 2 roky, pri poskytnutí 1 kusa nového kľúča na 1 byt. Ostatné opravy nad tento interval si nájomníci zabezpečujú vlastnými prostriedkami.

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 ,
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 slúchadiovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.