

Obec Sebedražie, Obecný úrad, Hlavná 471/13, 972 05 Sebedražie

Zásady

**tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv
nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím
verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

V Sebedraží dňa 29.3.2019

Zásady

tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Názov a sídlo organizácie :	Obec Sebedražie
Názov:	Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania
Vypracoval:	Stefanik Olga
Predkladá na zasadnutie OZ:	Ing. Dana Kolláriková
Schválené :	Obecné zastupiteľstvo schválilo č. uznesenia. 4/05/2019 zo dňa 2.5.2019
Dátum vyhotovenia :	29.03.2019
Účinnosť od:	03.05.2019

Zásady vytvorené v zmysle § 6 zákona č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení v z. n. p. a v zmysle §18 ods. 2. zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. O vlastníctve bytov a nebytových priestorov .

Čl. I Úvodné ustanovenia

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

Čl. II Tvorba fondu opráv

1. Fond sa tvorí minimálne vo výške 0,5% obstarávacej ceny majetku na obstaranie ktorého boli poskytnuté dotácie v zmysle zákona 443/2010 Z.z.
2. Obstarávacou cenou sa pre účely tvorby fondu rozumie hodnota majetku zistená v zmysle zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve.
3. Finančné prostriedky sústredené vo fonde sú vedené na analytickom účte, ktorého hlavný účet je vedený v Prima banke, čú.2599460001/5600.
4. Príjmom fondu je povinná tvorba uvedená v bode 1.
5. O zvýšení tvorby fondu prevádzky, opráv a údržby bytových domov môže rozhodnúť obecné zastupiteľstvo.
6. Nevyčerpaný zostatok fondu prechádza do nasledujúceho rozpočtového roka.

Čl. III Použitie fondu opráv

Z fondu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy **spoločných častí** domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu sa financujú aj opravy balkónov.

Podkladom pre čerpanie fondu opráv je výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostkou obce, pričom výdavok musí byť v súlade so schváleným rozpočtom na daný rozpočtový rok.

Pri odstraňovaní havárií a závad na technických zariadeniach prislúchajúcich k bytovému domu je možné čerpať fond opráv aj do mínusového stavu, a to so súhlasom obecného zastupiteľstva. Ak je modernizácia, resp. rekonštrukcia bytového domu schválená uznesením obecného zastupiteľstva, môže byť uskutočnená aj z iných zdrojov obce.

1. Pod údržbou bytových domov, ktorá je hradená z fondu sa rozumie aj vykonávanie pravidelných odborných prehliadok a odborných kontrol podľa platnej právnej úpravy a to najmä: revízie hasiacich prístrojov, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízie plynových kotlov a domového plynovodu, revízie tlakových zariadení.
2. Spoločnými časťami domu sa pre účely použitia fondu rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie
3. Spoločnými zariadeniami sa pre účely použitia fondu rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky
4. Spoločnými nebytovými priestormi sa pre účely použitia fondu rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
5. Príslušenstvom bytu sú pre účely použitia fondu vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.
6. Príľahlým pozemkom sa pre účely použitia fondu rozumie pozemok patriaci k bytovému domu, na ktorom je oplotená záhrada, oplotené nádvorie a ktorý ako taký je právne aj fakticky priradený k bytovému domu.
7. Rekonštrukciou sa na účely použitia fondu rozumejú také zásahy do hmotného majetku, ktoré majú za následok zmenu jeho účelu použitia, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov. Za zmenu technických parametrov nemožno považovať zámenu použitého materiálu pri dodržaní jeho porovnateľných vlastností.
8. Modernizáciou sa na účely tohto zákona rozumie rozšírenie vybavenosti alebo použiteľnosti hmotného majetku a nehmotného majetku o také súčasti, ktoré pôvodný majetok neobsahoval, pričom tvoria neoddeliteľnú súčasť majetku. Za neoddeliteľnú súčasť tohto majetku sa považujú samostatné veci, ktoré sú určené na spoločné použitie s hlavnou vecou a spolu s ňou tvoria jeden majetkový celok.
9. Použitie fondu prevádzky, opráv a údržby na vykonanie opráv, ktoré sa musia neodkladne vykonať, (havarijný stav, mimoriadne okolnosti, a v článku IV. bod 1 .a 2 .) rozhoduje starostka obce.
10. Úhrady z fondu môžu byť realizované len do výšky finančných prostriedkov vo fonde.

Čl. IV Rozsah plnenia z fondu opráv

1. Zoznam prvkov vnútorného vybavenia bytu, ktorých oprava, výmena, udržiavanie sa hradí z prostriedkov fondu opráv

por. č.	položka	životnosť v rokoch
1	požiarna revízia	podľa zákona
2	revízia plynových kotlov	podľa zákona a podmienok daných dodávateľom
3	opravy plynových kotlov	podľa potreby
4	kuchynská linka	20
5	sporák elektrický, kombinovaný	15
6	drez kuchynský + odpad po zberač	5
7	odsávač pár	10
8	vstavaná potravinová skriňa	20
9	vchodové dvere vstupné (do bytového domu)	20
10	vaňa akrylátová + odpad po zberač	10
11	umývadlo + odpad po zberač	20
12	WC + odpad po zberač	20
13	výmena batérie - všetky typy	7
14	výmena vodomeroov na SV	15
15	svietidlá (stropnice) - dodané prenajímateľom	10
16	vnútorná inštalácia elektriny	30
17	podlahoviny	15
18	rozvodná skriňa spoločnej TV	podľa potreby
19	radiátory	15
20	keramické obklady bytu	30
21	nátery balkónov	15
22	hlavný istič bytu	podľa potreby

2.zoznam prvkov vnútorného vybavenia nebytových priestorov, ktorých oprava, výmena sa hradí z prostriedkov fondu opráv nebytových priestorov (vestibul, schodište, pivnice)

Por.č.	položka
1	vnútorná elektrická inštalácia vrátane svietidiel, zásuviek, vypínačov
2	záмок vrátane vložky FAB + príslušný počet kľúčov
3	maľby, nátery vo vchode vrátane zábradlia
4	dverový elektrický zámok a Brano, zámok + vložka + príslušný počet kľúčov
5	zvončeky a schránky
6	podlahoviny
7	Oprava a údržba ČOV
8	Oprava a údržba priľahlých pozemkov (mimo zimnej údržby a kosenia)

Čl. V Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

Drobné úpravy v byte, súvisiace s jeho užívaním v zmysle nájomnej zmluvy **hradí užívateľ bytu**. Na drobné opravy sa nepoužívajú prostriedky fondu opráv. Za drobné opravy v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka sa považujú:

1)A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, výlievka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, 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. 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, plavákového 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 plášt'a,
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, medzi dverových 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 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.

2.) V zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka: opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu v § 5 ods.2) drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiace na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v bode jedna týchto zásad, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 EUR hradí nájomca. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

Čl. VI Hospodárenie s fondom opráv

- 1.Fond opráv sa čerpá na základe skutočne vykonaných prác uvedených v čl. IV týchto zásad.
- 2.Nadobudnuté nehnuteľnosti uvedené v článku I. týchto zásad sú zverené do správy obce Sebedražie v zastúpení starostky obce.
- 3.Obecné zastupiteľstvo na základe odporúčenia starostky obce schvaľuje plán údržby a opráv na jeden rok vopred.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Podľa týchto Zásad sa postupuje od 3.5.2019

V Sebedraží, dňa 29.03.2019



Ing. Dana Kolláriková

starostka obce

Zásady

tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Názov a sídlo organizácie :	Obec Sebedražie
Názov:	Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania
Vypracoval:	Stefanik Olga
Predkladá na zasadnutie OZ:	Ing. Dana Kolláriková
Schválené :	Obecné zastupiteľstvo schválilo č. uznesenia <u>4/5</u> /2019, zo dňa <u>2.5.</u> 2019
Dátum vyhotovenia :	29.03.2019
Účinnosť od:	03.05.2019

Prehlásenie o oboznámení sa so Zásadami

Svojim podpisom potvrdzujem, že som sa oboznámil/la zo znením Zásad tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania a všetkým bodom rozumiem.

Meno a Priezvisko:

Podpis

.....

.....

.....

.....

.....

V Sebedraží, 03.05.2019