

Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby bytového domu v správe obce Turcovce

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 2

Účel a druhy fondov 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 opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
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. Fond opráv sa stanovuje vo výške 0,5% z obstarávacej ceny bytu
3. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje
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

Článok 4

Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na prevádzku, údržbu a opravy nájomných bytov, nájomných domov a nebytových priestorov, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
2. Podkladom k použitiu prostriedkov fondu je súhlas a
 - a) výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválené starostom obce, ak ide o použitie finančnej čiastky do 1 000 € (vrátane)
 - b) uznesenie obecného zastupiteľstva s schválení použitia fondu, ak ide o finančnú čiastku vyššiu ako 1 000 €

3. Pri odstraňovaní havárií a nevyhnutných chýb a škôd v prípade, ak vo fonde nie je dostatok prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov obce Turcovce. V prípade poistného krytia týchto nákladov, je poistné plnenie príjmom fondu opráv
4. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:
 - a) prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu
 - b) bleskozvodov
 - c) elektrickej inštalácie a elektrických zariadení
 - d) komínov
 - e) oprava a výmena meračov
5. Nájomca požiadava o vykonanie opravy v nájomnom byte v kancelárii obecného úradu. Pri riešení žiadosti sa prihliada na urgentnosť opravy a finančnej náročnosti opravy.

Článok č. 5

Drobné opravy v byte

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka
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:

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievka bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov
- b) oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika
- c) oprava, výmena sifónu a lapača tuku
- d) oprava odpadového a prepadového ventilu
- e) oprava batérie
- f) oprava pevnej alebo hadicovej sprchy
- g) výmena tesnenia
- h) výmena retiazok a zátok ku všetkým predmetom
- i) oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel
- j) oprava, výmena dvierok a obmurovanej vane
- k) oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel
- l) oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek
- m) čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla
- n) oprava, výmena násosky splachovača, plavákového gule s pákou, padákového drôtu, 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 a výlevkách

B. Elektrické zariadenie:

- a) 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 do bytu
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí

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

- a) vykonávanie ochranných náterov
- b) výmena roštu
- c) oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka
- d) vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom
- e) oprava šamotového povrchu
- f) úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska
- g) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva
- h) výmena plátov
- i) upevňovanie a oprava ochranných rámov
- j) oprava, výmena dvierok
- k) oprava, výmena popolníka
- l) výmena dymových rúr a kolien
- m) oprava, výmena regulátora ťahu
- n) vymazanie škár
- o) náhrada kruhových platničiek na izbových peciach
- p) výmena sľudy
- q) oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci
- r) oprava ohrievačov vody

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

- a) oprava horákov
- b) oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu
- c) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok
- d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu
- e) oprava platničiek a rúry na pečenie
- f) výmena prírodného kábla alebo hadice
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie
- h) prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom

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

- a) oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov
- b) čistenie
- c) vykonávanie ochranných náterov
- d) oprava výhrevnej patróny
- e) oprava termostatu

F. Merače spotreby tepla:

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch

G. Etážové kúrenie:

- a) oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub
- b) oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka

- c) vykonávanie ochranných náterov
- d) oprava dvierok
- e) výmena roštu
- f) výmena dymových rúr
- g) tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa
- h) vyčistenie kotla od sadzí a popola
- i) nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách

H. Chladiace zariadenie:

- a) výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje
- b) mazanie a čistenie motora a kompresora
- c) výmena tesnenia
- d) výmena rozbehového kondenzátora
- e) výmena hnacieho remeňa
- f) nastavenie termostatu
- g) oprava, výmena prívodového kábla

I. Kovanie a zámky:

- a) 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:

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

K. Podlahy:

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

L. Rolety a žalúzie:

- a) oprava, výmena navijacieho mechanizmu
- b) oprava plátna
- c) výmena šnúry
- d) oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie)
- e) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie
- f) spojenie líšt, výmena pliešku
- g) oprava zámku na nožkových mrežiach alebo železných roletách
- h) výmena pier na železných roletách

M. Domáce telefóny:

- a) oprava, výmena telefónnej šnúry
- b) oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky
- c) nastavenie domáceho telefónu

3. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ

Článok č. 6

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelne hospodárenie sa fond opráv vedie na samostatnom bankovom účte a analyticky sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov
2. Opravy údržba bytového domu sa môže vykonať len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde opráv, okrem prípadov uvedených v čl. 4 ods. 3 tejto smernice
3. Opravu a údržbu bytov zabezpečuje obec

Článok č. 7

Záverečné ustanovenia

1. Obec Turcovce pri tvorbe a použití fondu opráv nájomných bytov vo vlastníctve Obce Turcovce obstaraných s použitím verejných prostriedkov postupuje podľa týchto zásad po nadobudnutí ich účinnosti
2. Tieto zásady schválilo obecné zastupiteľstvo dňa *26.08.2016* uznesením č. *04/2016*

V Turcovciach dňa 18.08.2016

OBEC
067 23 TURCOVCE

Cyril Vasiľ
starosta obce

