

S M E R N I C A

číslo : /2016

o zásadách tvorby a čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv v nájomných bytových domoch a o vykonávaní stavebných úprav v nájomných bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na podporu bývania

Obecné zastupiteľstvo obce Liptovský Ondrej v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a nadväzujúcich predpisov, Nariadenia vlády č. 87/1995 ,vydáva túto smernicu

Čl. 1 Úvodné ustanovenia

Táto smernica upravuje:

1. Podmienky tvorby a čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv v nájomnom dome a nebytových priestorov.
2. Financovanie opráv a výmeny predmetov zariadenia bytu pred uplynutím ich plánovanej životnosti.
3. Postup pri prípadných stavebných úpravách v bytoch vykonávaných nájomcami.

Čl. 2 Účel Fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Povinnosť vlastníka nehnuteľnosti tvoriť Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej iba „Fond opráv“) je daná zákonom č. 443/2010 Z. z.
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 nehnuteľnosti z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

Čl. 3 Tvorba fondu opráv

- 1 Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci 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 fondu opráv sa určuje vo výške 5 percent z výšky mesačného nájomného, ktorý tvorí splátka ŠFRB a splátka iného úveru.
- 3 Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

Čl. 4 Použitie fondu opráv

- 1 Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastaveného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie. Používa sa tiež na opravy balkónov a lódzií a bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
- 2 Z fondu opráv sa nemôžu hradiť náklady spojené so stavebnými úpravami vykonávanými nájomcom bytu, aj keď sú vykonávané so súhlasom obce.
- 3 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 požiarného vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia plynových kotlov a domového plynovodu.
- 4 Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
- 5 Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.
- 6 Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:
 - a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy **1000,- €**
 - b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako **1000,- €**
- 7 Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka si hradí nájomca z vlastných zdrojov. Zoznam týchto opráv tvorí Prílohu č. 1 tejto smernice.

Čl. 5 Financovanie opráv a výmeny prvkov zariadenia bytu pred uplynutím ich plánovanej životnosti

- 1 Zoznam prvkov zariadenia bytu s plánovanou životnosťou je uvedený v Prílohe č. 2 tejto smernice.
- 2 **Opravu a výmenu takého zariadenia je možné len vtedy ak je na účte dostatok finančných prostriedkov a odsúhlasia to nájomcovia bytov hlasovaním.**

- 3 Opravu takéhoto zariadenia hradí nájomca bytu s tým, že po predložení dokladu bude uhradená z fondu opráv alikvotná čiastka oprávnených nákladov stanovená na základe doby použitia zariadenia vzhľadom na plánovanú životnosť.
- 4 Výmenu zariadenia zabezpečí prenajímateľ za týchto podmienok:
 - stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom, alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu
 - oprava predmetu zariadenia nebude možná alebo účelnáVýmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.
- 5 Na základoch spojených s výmenou takéhoto zariadenia sa bude nájomca podieľať alikvotnou čiastkou stanovenou na základe doby užívania zariadenia vzhľadom na jeho plánovanú životnosť.
- 6 V prípade požiadavky nájomcu na výmenu za nadštandardné zariadenie hradí nájomca rozdiel ceny voči obvyklým cenám štandardného zariadenia.
- 7 V prípade zistenia, že k znehodnoteniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže prenajímateľ na ňom uplatňovať celé náklady spojené s opravou, resp. výmenou tohto zariadenia.
- 8 Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi (príp. externému správcovi):
 - a) potrebu opráv a údržby, ktoré má v byte zabezpečiť prenajímateľ
 - b) potrebu výmeny predmetov zariadenia bytu
 - c) havarijné stavy v byte alebo v spoločných častiach a spoločných zariadeniach.
- 9 V prípadoch, kedy nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku, zodpovedá za vzniknutú škodu.

Čl. 6

Postup pri stavebných úpravách v bytoch vykonávaných nájomcom

- 1 Nájomca nesmie uskutočňovať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte (ďalej len „úpravy bytu“) bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
- 2 Prenajímateľ môže svoj súhlas s uskutočnením stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte podmieniť uzatvorením zmluvy s nájomcom, ktorá musí obsahovať minimálne:
 - a) rozsah, spôsob a termín prevedenia úprav bytu
 - b) záväzok nájomcu uskutočniť úpravy bytu v súlade so stavebnými predpismi a na svoje náklady
 - c) vzdanie sa práva nájomcu požadovať od prenajímateľa akékoľvek náhrady za uskutočnené úpravy bytu a to i po skončení nájmu bytu.

Čl. 7

Hospodárenie s fondom opráv

- 1 Pre účelné hospodárenie sa fondy opráv analyticky evidujú podľa jednotlivých domov, objektov technickej vybavenosti, vchodov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
- 2 Opravy a údržba z fondov sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 4.

- 3 O použití finančných prostriedkov fondu opráv bytov a nebytových priestorov rozhodujú nájomníci bytov a nebytových priestorov . Oni tento fond tvoria zo zákona a je ich spoločným majetkom
- 4 Obecné zastupiteľstvo a starosta obce sú povinní hospodárne používať prostriedky fondov opráv.
- 5 Zostatok prostriedkov fondu opráv evidovaného na byt je predmetom vysporiadania medzi účastníkmi prevodu, resp. výmeny bytu. Vysporiadanie sa robí formou dohody medzi účastníkmi.

Čl. 8 **Záverečné ustanovenia**

- 1 Obec Liptovský Ondrej pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania postupuje podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.
- 2 Na tejto smernici sa uznieslo obecné zastupiteľstvo v obci Liptovský Ondrej dňa **uznesením č.**

p. Žubor Ľ.
Starosta obce Liptovský Ondrej

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, 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 pri 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, plavákovvej 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 k roštu, prípadne roštového lôžka
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom
5. oprava šamotovania
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 pečúcich rúr a plechov v kuchynskej peci
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové, elektrické sporáky a variče a kombinované sporáky s elektrickou rúrou, plynové radiátory a prenosné plynové piecky, plynové kotly:

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 prívodiakov od plynomeru k spotrebičom
9. všetky opravy plynového kotla, všetky výmeny súčiastok do kotla, kde cena materiálu neprekročí 50,- €
10. všetky opravy plynových, elektrických sporákov a varičov a kombinovaných sporákov s elektrickou rúrou vrátane všetkých výmen súčiastok, kde cena materiálu neprekročí 50,- €
11. oprava, výmena ventilov na radiátoroch

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:

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:

Oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, 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 a 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. mikrotelefónne a slúchadlové vložky
3. nastavenie domáceho telefónu.

Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť

1. Minimálna životnosť predmetov zariadenia je stanovená nasledovne:
 - a) životnosť 10 rokov:
 - plynový a elektrický ohrievač vody
 - b) životnosť 15 rokov:
 - pracovná doska vr. drezu
 - elektrický, plynový alebo kombinovaný sporák
 - odsávač pár
 - plynové a elektrické kachle
 - oceľové radiátory
 - plynový kotol
 - kachle na uhlie
 - infražiarič
 - vodovodné batérie (všetky typy)
 - vaňa plechová alebo akrylátová
 - splachovač
 - c) životnosť 20 rokov:
 - umývadlo
 - vaňa liatinová
 - klozet (aj kombi)
 - kúpeľňové kachle
 - podlahová krytina z PVC
 - d) životnosť 30 rokov:
 - kuchynská linka
 - e) životnosť 40 rokov:
 - vstavané skrine
 - radiátory liatinové
 - f) životnosť 50 rokov:
 - drevené palubné podlahy, parkety
 - dlažba
2. V prípade, že sa jedná o predmet zariadenia, ktorý nie je uvedený v predchádzajúcom odseku, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.