

# **O B E C Trenčianska Turná**

## **Interná smernica č. 3/2017**

### **„Smernica o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania“**

Návrh Smernice bol podľa § 6, odst. 3 zákona č.369/1990 Z.z. zverejnený na úradnej tabuli obce od 27.9.2017 do 29.11.2017

Schválené Obecným zastupiteľstvom v Trenčianskej Turnej dňa 29.novembra 2017, uznesením č. 163/11-2017.

Nadobúda právoplatnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce, t.j. dňom: 14.decembra 2017.

**Trenčianska Turná, október 2017**

## **Článok 1**

### **Úvodné ustanovenia**

1. Táto smernica upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
2. Smernica je vypracovaná v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Nariadenia vlády č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

## **Článok 2**

### **Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby**

1. Fond opráv, prevádzky a údržby / ďalej len fond opráv / sa používa na zabezpečenie údržby 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. Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní § 18 odst. 2 predpisuje obci tvoriť fond opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.

## **Článok 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 zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.
2. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:
  - a/ výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom obce, ak ide o čerpanie do sumy 3 500,00 € (vrátane)
  - b/ uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení čerpania prostriedkov fondu opráv, ak ide o sumu vyššiu ako 3 500,00 €

3. Pri odstraňovaní havárií a chýb a škôd v prípade, ak vo fonde opráv nie je dostatok prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov Obce Trenčianska Turná. V prípade poistného krytia týchto nákladov, je poistné plnenie príjmom fondu opráv.
4. Modernizácia, resp. rekonštrukcia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená OcZ, aj z iných zdrojov obce.
5. 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 požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu a oprava a výmena meračov.

## **Článok 5**

### **Drobné opravy v byte**

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním **si hradí nájomca z vlastných zdrojov** podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a § 687 odst. 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.
3. Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vymedzujú drobné opravy tvorí prílohu č. 1 tohto VZN.
4. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzatvorením nájomnej zmluvy alebo ak vznikli v dôsledku opráv, ktoré je povinný znášať vlastník bytového domu.

## **Článok 6**

### **Hospodárenie s fondom opráv**

1. Opravy a údržba z fondu opráv sa môže vykonať len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde opráv, okrem prípadov uvedených v článku 4, odst. 3 tejto smernice.
2. Fond opráv je majetkom vlastníka nehnuteľnosti, t.j. obce Trenčianska Turná.
3. Reálnu potrebu opráv a údržby na bytový dom a vybavenie bytu na základe žiadosti nájomníka posúdi správca nehnuteľnosti, ktorý má uzatvorenú mandátnu zmluvu s Obcou Trenčianska Turná. Správca je povinný potrebu opráv a údržby na bytový dom a vybavenie bytu odsúhlasiť so starostom obce Trenčianska Turná.
4. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv vedie na samostatnom bankovom účte a v operatívnej evidencii sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.
5. Obecné zastupiteľstvo a starosta obce sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

## **Článok 7**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Obec Trenčianska Turná pri tvorbe a použití 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. na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do

31.12.2010, podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a podľa tejto smernice po nadobudnutí jej účinnosti.

2. Táto „Smernica o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania“ bola schválená Obecným zastupiteľstvom v Trenčianskej Turnej dňa 29.11.2017, uznesením č. 163/10-2017.
3. Táto smernica nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce.

Ing. Peter Mikula  
starosta obce

**Príloha č. 1 Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.**

**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,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového 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, plavákovej 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 kužeľky 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 prírodného 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:**

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. 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, 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 m<sup>2</sup>,
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 slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.