

Obec Štítik - Obecný úrad, Námestie 1.mája 167, Štítik

Smernica č. 83

Zásady tvorby a čerpania fondov opráv, prevádzky a údržby bytového fondu v správe obec Štítik

Čl. 1

Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby

1. Fond opráv, prevádzky a údržby (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.

Čl. 2

Tvorba fondov opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov .
2. Výšku tvorby fondov 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 fondu je 10% z mesačného nájomného. U bytov v bytovom dome obstaraných s použitím verejných prostriedkov sa stanovuje výška tvorby podľa zákona č. 443/2010 Z.z., § 18 .
3. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

Čl. 3

Použitie fondu opráv

1. Z fondu údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, Fondy opráv možno použiť na údržbu domov 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. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
2. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:
 - a) Výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 1000 EUR
 - b) Uznesenie OZ o schválení čerpania, ako ide o sumu vyššiu ako 1000 EUR.
3. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fondy opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia

tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.

4. Modernizácia bytového fondu je uskutočňovaná, ak je schválená OZ , 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: revíziu prenosných hasiacich prístrojov a požiarného vodovodu, revíziu komínov, domového plynovodu, revíziu elektrickej inštalácie a elektrických zariadení.

6. Fond údržby nesmie byť použitý na opravu, údržbu a výmenu častí a zariadení prislúchajúcich k bytu a slúžiacich výlučne bytu.

7. 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:

A: Sanitárne zariadenie:

- a./ upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, výlevky, vane
- b./ oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika
- c./ oprava, výmena sifónu
- d./ oprava batérie
- e./ výmena tesnenia,
- f./ oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani
- g./ čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla
- h./ oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
- i./ 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 k bytu
- b./ oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí

C: Plynové a elektrické sporáky a variče, radiátory

- a./ oprava horákov
- b./ oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu
- c./ oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- d./ oprava platničiek a pečúcej rúry
- e./ výmena prívodného kábla alebo hadice
- f./ výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry

D: Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky

- a./ oprava a údržba plynového kotla ,oprava ventilov a páky, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na obvod spálených plynov
- b./ čistenie
- c./ vykonávanie ochranných náterov
- d./ oprava termostatu

E: Kovanie a zámky

- a./ oprava, výmena kľuky, štítka, tlačidla, poštovej schránky, medzidverových spojov, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov

F: Okná a dvere:

- a./ menšia oprava, zasklievanie okien
- b./ výmena častí obloženia okenných parapetov

G: Podlahy

- a./ oprava uvoľnených dlaždíc
- b./ upevnenie, výmena prahu

c./ upevnenie, náhrada podlahových líšt

Čl. 4

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky evidujú podľa jednotlivých domov.
2. Nájomníci bytov môžu rozhodovať spoločnou písomnou dohodou s využitím účely z fondu na opravy a údržby len do výšky 40 %, ďalších 60 % musí zostať na fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 3 odst. 3.
5. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondov opráv.

Čl. 5

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Obec Štítnik pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov postupuje podľa zákona č. 443/2010 Z.z. na všetky nájomné byty.
2. Táto smernica nadobúda účinnosť dňom 01.10.2013

V Štítniku, dňa 27.09.2013

*odtlačok úradnej pečiatky
a podpis starostu obce*

Miloš Gallo Barnák
starosta obce