Obec Borský Svätý Jur

Borský Svätý Jur 690, 908 79 Borský Svätý Jur

Smernica obce Borský Svätý Jur o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce

Názov a sídlo organizácie	Obec Borský Svätý Jur, Borský Svätý Jur č.690, 908 79 Borský Svätý Jur
Poradové číslo vnútorného predpisu	1/2025
Vypracovala :	Martina Sýkorová
Schválil :	Mgr. Juraj Smolár
Dátum vyhotovenia vnútorného predpisu	26.05.2025
Účinnosť vnútorného predpisu od	01.06.2025
Ruší sa vnútorný predpis	Zásady tvorby fondu zo dňa 20.10.2009
Prílohy	

Obec Borský Svätý Jur (ďalej len „obec“) na základe ustanovenia § 4 ods. 3 písm. f) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní , v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. vydáva túto smernicu pre územie obce Borský Svätý Jur.

Čl. 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 vo vlastníctve obce Borský Svätý Jur.

Čl. 2

Základné pojmy

1. **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaných do funkčného celku s vlastným uzavretím určený na trvalé bývanie. Príslušenstvom bytu sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienického funkcie bytu.
2. **Spoločné časti domu** sú časti budovy nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, povaly, vodovodné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a pivnice.

3. **Spoločné zariadenia** domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä sušiarne, práčovne, kočikárne, kotolne vrátane technologického zariadenia, spoločné televízne antény, výťahy, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Čl. 3

Účel fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Účelom fondu 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. 4

Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond opráv v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Zákon č. 443/2010 Z. z. v § 18 ods.3 predpisuje obci tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomného bytu.
2. Výšku tvorby fondu je stanovená vo výške 1% z nákladov na obstaranie bytového domu.
3. Výšku fondu prevádzky, údržby a opráv sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby, rekonštrukcie, opravy nehnuteľnosti väčšieho rozsahu alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.
4. Obec Borský Svätý Jur vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov získaných z nájmu bytov na samostatnom bankovom účte pod analytikou spolu s vybranými zábezpekami.
5. Odvod z bežného účtu obce na účet fondu sa realizuje raz ročne.
6. O tvorbe a použití fondu sa vedie samostatná evidencia.

Čl. 5

Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky:
   - na údržbu a opravy nájomných bytov, spoločných častí,
   - spoločných zariadení bytového domu, ako aj na prípadné vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastaveného pozemku,
   - na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu budov, v ktorých sa nachádza nájomný byt
   - na odstránenie havarijného stavu bytu.
2. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu prevádzky, údržby a 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, oprava a výmena meračov.
3. Fond prevádzky, údržby a 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.
4. Drobné opravy v prenajatých bytoch súvisiace s ich užívaním v zmysle platných nájomných zmlúv si hradia nájomcovia sami. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním špecifikuje Príloha Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. v znení neskorších predpisov. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním 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.

5. **DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, výlevky, vane, vylievka 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. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,

13. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,

14. zabrúsenie padákového sedla,

15. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,

16. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,

17. 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. 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.

D. 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 termostatu.

E. Merače spotreby tepla:

1. oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

G. 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.

H. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

I. Žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. výmena tiahla na žalúziách a výmena lamelových žalúzií,

6. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv je:
   - Výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom obce, ak ide o čerpanie do sumy 3 000 €,
   - Uznesenie Obecného zastupiteľstva o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 3 000 €.
7. Opravy a údržba z fondov sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde.
8. Opravu a údržbu bytov zabezpečuje obec.
9. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.

Čl. 6

Postup pri stavebných úpravách v bytoch vykonávaných nájomcom

1. Nájomca nesmie uskutočňovať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade požiadavky nájomcu na výmenu za nad štandardné zariadenie hradí nájomca rozdiel ceny voči obvyklým cenám štandardného zariadenia. V prípade zistenia, že k znehodnoteniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže prenajímateľ na ňom uplatňovať celé náklady spojené s opravou, resp. výmenou tohto zariadenia. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi:
   - Potrebu opráv a údržby, ktoré má v byte zabezpečovať prenajímateľ
   - Potrebu výmeny predmetov zariadenia bytu
   - Havarijné stavy v byte alebo v spoločných častiach a spoločných zariadeniach.
2. V prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku, zodpovedá za vzniknutú škodu.

Čl. 7

Záverečné ustanovenia

1. Na právne pomery neupravené touto smernicou sa vzťahujú všeobecne platné právne normy.
2. Touto smernicou sa rušia Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky údržby a opráv v bytovom dome zo dňa 20.10.2009.
3. Táto smernica nadobúda účinnosť dňom 01.06.2025.

Borský Svätý Jur, dňa 26.05.2025

Mgr. Juraj Smolár

starosta obce