

Obec Hažlín v súlade s ustanovením § 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

v y d á v a

Zásady o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Hažlín

§ 1

Úvodné ustanovenia

Tieto zásady upravujú podmienky tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv bytových budov s nájomnými bytmi obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej aj „fond prevádzky“).

§ 2

Účel fondu prevádzky, údržby a opráv

- (1) Fond prevádzky sa používa na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv bytových domov s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Hažlín
- (2) Účelom fondu prevádzky je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť obce vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

§ 3

Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv

- (1) Fond opráv sa tvorí mesačne z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie obecných bytov od nájomcov bytov v analytickom členení podľa bytových domov (BD 1, BD 2 a BD 3).
- (2) Finančné prostriedky fondu sú vedené na osobitnom bankovom účte podľa bytových domov.
- (3) Podľa ustanovenie § 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vlastníci bytovej budovy s nájomnými bytmi tvoria z dohodnutého nájomného Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov.
- (4) Obec Hažlín ako vlastníka bytových budov tvorí Fond prevádzky, údržby a opráv bytových domov ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov.
- (5) Mesačná výška fondu prevádzky sa tvorí ako 1/12 z ročnej výšky určenej podľa ods. 3.
- (6) Príjmom fondu sú aj úroky z finančných prostriedkov vedených na osobitnom bankovom účte.
- (7) V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde prevádzky nepostačovali na zabezpečenie údržby bytových domov (nájomných bytov a nebytových priestorov) obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.

§ 4

Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv

- (1) Fond prevádzky, údržby a opráv možno použiť na prevádzku, údržbu a opravy nájomných domov (nájomných bytov a nebytových priestorov) a čističky odpadových vôd, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou.
- (2) Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
- (3) Podkladom k použitiu prostriedkov fondu prevádzky je :
 - a) výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválené starostom obce, ak ide o použitie finančnej čiastky do 1.660,- € (vrátane) alebo
 - b) uznesenie ObZ o schválení použitia fondu, ak ide o finančnú čiastku vyššiu ako 1660,- €.
- (4) Pri odstraňovaní havárii a nevyhnutných závad a škôd v prípade ak vo fonde nie je dostatok prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov obce Hažlín. V prípade poistného krytia týchto nákladov, je poistné plnenie príjmom fondu prevádzky.
- (5) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu prevádzky , 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) plynových kotlov a komínov
 - e) oprava a výmena meračov
- (6) Nájomca hradí drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu v súlade s ustanovením § 5 až § 9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (k § 687 ods. 2), ktorých rozsah je uvedený v Prílohe č. 1 k tomuto nariadeniu (tvorí prílohu týchto zásad).

§ 5

Hospodárenie s fondom prevádzky

- (1) Pre účelné hospodárenie sa fond prevádzky vedie na samostatnom bankovom účte a analyticky sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.
- (2) Daň z úrokov a bankové poplatky sú výdavkami fondu.
- (3) Úroky z finančných prostriedkov vedených na fondovom účte sú príjmom fondu.
- (4) Opravu a údržbu bytov zabezpečuje obec.
- (5) Bežné výdavky na prevádzku, opravy a údržbu čističky odpadových vôd z bytových domov sa rozpočtujú a triedia vo funkčnej klasifikácii 05.2.0 Nakladanie s odpadovými vodami a uhrádzajú z bankového účtu fondu prevádzky. Rozúčtovávajú sa v 1/3 na každý bytový dom.
- (6) Bežné výdavky na prevádzku, opravy a údržbu bytových domov sa rozpočtujú a triedia vo funkčnej klasifikácii 06.6.0 Bývanie a občianska vybavenosť inde neklasifikovaná a uhrádzajú z bankového účtu fondu prevádzky.
- (7) Bežné výdavky na prevádzku, opravy a údržbu bytových domov sa vedú v analytickej evidencii podľa bytových domov.
- (8) O fonde prevádzky sa účtuje na nasledujúcich analytických účtoch:
378 72 Príjem za byty-Fond prevádzky BD 1, BD 2 a BD 3,

378 73 Príjem za byty-režijné náklady BD 1, BD 2 a BD 3,
378 74 Príjem za byty-zálohy energie BD 1, BD 2 a BD ,3
479 72 Fond opráv-byty BD 1, BD 2 a BD 3.

§ 6
Záverečné ustanovenia

- (1) Obec Hažlín pri tvorbe a použití fondu prevádzky opráv nájomných bytov vo vlastníctve Obce Hažlín obstaraných s použitím verejných prostriedkov postupuje podľa týchto zásad odo dňa nadobudnutia ich účinnosti.
- (2) Na týchto zásadách sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo obce Hažlín dňa 31.08.2022 a schválilo ich uznesením č. 7/19/2022.

Podpísal dňa: 31.08.2022

Ing. František Olah
starosta obce v.r.

Príloha:

Príloha č. 1 k Nariadeniu vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (k § 687 ods. 2)

**Príloha č. 1 k nariadeniu vlády Slovenskej republiky
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 prepádového ventilu,
- e) oprava batérie,
- f) oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- g) výmena tesnenia,
- h) výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- i) oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
- j) oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
- 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, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- o) zabrúsenie padákového sedla,
- p) výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
- r) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
- s) 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. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

- a) vykonávanie ochranných náterov,
- b) výmena roštu,
- c) oprava, výmena ťahadla k roštu, prípadne roštového lôžka,
- d) vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
- e) oprava šamotovania,
- 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 pečúcich rúr 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 pečúcej rúry,
- f) výmena prívodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
- h) prečistenie plynovodných prívodiakov 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 – po nahlásení vlastníčkovi nehnuteľnosti

G. Etážové kúrenie:

- a) oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
- b) oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava dvierok,
- e) výmena roštu,
- f) výmena dymových rúr,
- g) utmelenie 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.

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

M. Domáce telefóny:

- a) oprava, výmena telefónnej šnúry,
- b) mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
- c) nastavenie domáceho telefónu.