

OBEC RUDINA

Vnútorná smernica

Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby 10 BJ Rudina

Vypracovala :	Oľga Chovaňáková, účtovníčka
Kontroloval:	
Schválila:	Ing. Anna Mičianová, starostka obce
Dátum vyhotovenia vnútorného predpisu	02.01.2015
Účinnosť vnútorného predpisu od 1. dňa v mesiaci nasledujúcom po schválení OZ	
Prílohy	2

Článok 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.

Článok 2

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 sa určuje v €/m² úžitkovej plochy bytu/mesiac a je stanovená na 0.28 €/m².

Článok 3

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.
K čerpaniu financií z Fondu opráv je potrebné doložiť súhlas nadpolovičnej väčšiny nájomníkov bytovky.
2. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:

a) výdavkový doklad /v prípade nákupu materiálu do výšky 500.00 €/ , faktúra s objednávkou schválená starostkou nad limit 500.00 €.

3. 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.
4. Modernizácia bytového fondu môže byť 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 požiarneho vodovodu, revíziu komínov, bleskozvodov, revíziu elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revíziu plynových kotlov a domového plynovodu.
6. K výmene elektrospotrebičov v jednotlivých bytoch sa postupuje nasledovne :

Elektrospotrebič sa preplatí :

- a/ Podľa výnosu o regulácii cien nájmu bytov MVRR SR V-1/2003 po 15 rokoch životnosti do maximálnej výšky 350.00 €
- b/ Do 15 rokov sa preplatí suma podľa bodu 5 citovaného výnosu krátená o ročné opotrebenie z maximálnej výšky

Pri predložení žiadosti o preplatenie sa vyžadujú fotokópie nasledovných dokladov:

- a/ potvrdenie o kúpe, záručný list
 - b/ potvrdenie o funkčnej spôsobilosti a opraviteľnosti pôvodného elektrospotrebiča
 - c/ potvrdenie o odbornom zapojení nového elektrospotrebiča
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 – príloha č.1

Článok 4

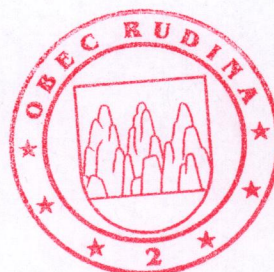
Hospodárenie s fondom opráv

1. Opravy a údržba z fondov sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 3 odst. 3.
2. Obecné zastupiteľstvo, starosta a správca sú povinní hospodárne používať prostriedky fondov opráv.

Článok 5

Prechodné a záverečné ustanovenia

Súčasťou tejto smernice je príloha č. 1, v ktorej je uvedený rozsah drobných opráv v byte, ktoré si hradí nájomca sám, Výnos MVRR SR V-1/2003.



Ing. Anna Mičianová
starostka obce

PRÍLOHA č. 1:

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, bidetu, vylievaka, 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, plavákového guľu 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. 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 pečúcej rúry,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
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 výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

E.. Merače spotreby tepla:

1. Oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. 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.

G. Kovanie a zámky:

1. 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.

H. 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.

CH. Podlahy:

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

I. 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.

J. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Obec RUDINA

Dodatok č. 1

k vnútornej smernici Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby 10 BJ Rudina

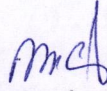
Dodatkom č. 1 sa mení:

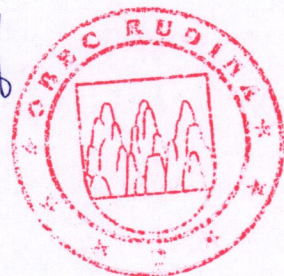
K článku 2 Tvorba fondu opráv sa pridáva bod č. 3

-zvyšný prebytok financií na účte 10 BJ Rudina z mesačných zálohových platieb očistený od zaplataenia úveru, nákladov na energie a povinnej tvorby FÚaO sa preučetováva do FÚaO a zároveň sa vylučujú zo záverečného účtu obce

Ostatné body uvedenej smernice ostávajú nezmenené.

V Rudine, 1.1.2022


Ing. Anna Mičianová
starostka obce



V Ý N O S

Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky

z 22. decembra 2003 č. V-1/2003

o regulácii cien nájmu bytov

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky podľa § 11 a 20 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov ustanovuje:

§ 1

(1) Maximálna cena nájmu bytu za mesiac, okrem nájmu bytu podľa § 2 a 3 sa určuje podľa veľkosti podlahovej plochy bytu takto:

kategória bytu miestnosti	Sk/m2 obytnej miestnosti	Sk/m2 vedľajšej
I.	33,80	15,80
II.	22,60	13,50
III.	18,10	6,70
IV.	11,20	4,50.

(2) Maximálne ceny podľa odseku 1 sa zvyšujú o cenu nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu za rok, ktorého maximálne ceny sa určujú takto:

- a) I. kategória 6 144 Sk,
- b) II. kategória 5 380 Sk,
- c) III. kategória 3 840 Sk.

(3) Základnými prevádzkovými zariadeniami sa na účely tohto výnosu rozumejú priestory na uskladnenie potravín a paliva (špajze a pivnice), hygienické zariadenie, rozvody plynu, elektrickej energie a vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd.

(4) Maximálne ceny podľa odseku 2 sa znižujú najmenej o

- a) 220 Sk, ak v byte nie je zavedený plyn alebo elektrina na varenie,
- b) 380 Sk, ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovým kútom, ktorý netvorí samostatnú miestnosť,
- c) 380 Sk, ak je záchod umiestnený v kúpeľni,
- d) 220 Sk, ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody len na pevné palivo,
- e) 100 Sk, ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou,
- f) 100 Sk, ak nie je súčasťou bytu pivnica,
- g) 540 Sk, ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu,
- h) 770 Sk, ak má byt I. kategórie len čiastočné základné príslušenstvo,
- i) 380 Sk, ak byt tvorí jediná miestnosť.

(5) Maximálne ceny podľa odseku 1 sa zvyšujú o ceny nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu, ktorého životnosť doteraz neuplynula, ktoré sa vypočítajú podľa ich ročného opotrebenia takto:

	ročné opotrebenie (%)	životnosť v rokoch
a) sporák, varič	6,5	15
b) kuchynská linka	5	20
c) vstavaná skriňa	5	20
d) elektrický bojler	10	10
e) prietokový ohrievač vody	10	10

f) zdroj tepla užívaný jednotlivým nájomcom

bytu na vykurovanie	5	20
---------------------	---	----

g) meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú

energiu a vodu	12,5	8.
----------------	------	----

(6) Mesačné nájomné za ostatné zariadenie a vybavenie bytu sa určí ako jedna dvanástina sumy vypočítanej ročným percentom opotrebenia z obstarávacích nákladov zariadenia a vybavenia bytu. Obstarávacie náklady tvorí cena zariadenia a vybavenia, za ktorú sa zariadenie a vybavenie nakúpilo. Pri predmetoch obstaraných po 1. februári 2001 sa do obstarávacích nákladov zahŕňajú aj účelne vynaložené náklady na dopravu a montáže v byte. Za ostatné zariadenie a vybavenie neuvedené v odseku 5, ktorým vybaví byt prenajímateľ po dohode s nájomcom, sa výška nájomného neobmedzuje.

(7) Po uplynutí životnosti ostatného zariadenia a vybavenia bytu uvedeného v odseku 5, alebo ak nie je možné zistiť jeho obstarávaciu cenu, sa maximálne mesačné nájomné ustanovuje takto:

Sk/ mesiac

a) za sporák	30
b) za kuchynskú linku	30
c) za každé ostatné zariadenie a vybavenie	19.

(8) Maximálne ceny podľa odsekov 1 až 7 sa znižujú takto:

a) pri bytoch suterénnych	o 10%
b) pri bytoch na piatom a vyššom nadzemnom podlaží v domoch bez výťahu s ústredným (diaľkovým) vykurovaním	o 5%
bez ústredného (diaľkového) vykurovania	o 10%
c) pri bytoch s obytnými miestnosťami vyššími ako 3,4m	o 5%.

(9) Maximálne ceny podľa odsekov 1 až 8 platia aj pre nájom bytov podľa osobitných predpisov. 1)

(10) Na účely regulácie cien podľa odsekov 1 až 9 je kvalitatívne rozdelenie bytov, ich zariadení, príslušenstva, vybavenia a podlahových plôch uvedené v prílohe.

§ 2

(1) Maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a v prípade výstavby, prestavby alebo dostavby bytov skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.

(2) V závislosti od spôsobu obstarania sa do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto výnosu započítava

a) pri výstavbe bytového domu cena stavby, cena projektovanej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby,

b) pri prestavbe nebytovej stavby na bytový dom cena prestavby, cena projektovanej dokumentácie a cena inžinierskych činností spojených s prípravou a prestavbou,

1) Napríklad zákon Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

c) pri dostavbe rozostavanej stavby bytového domu kúpna cena rozostavanej stavby alebo finančné prostriedky preinvestované na rozostavenej stavbe a cena podľa písmena a),

d) pri obstaraní bytu kúpou kúpna cena bytu vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, prípadne nebytovej budovy.

§ 3

(1) Tento výnos sa nevzťahuje na byty

- a) bytových družstiev zriadených alebo založených po roku 1958, ak ide o byty postavené podľa predpisov o finančnej, úverovej a inej pomoci poskytnutej podľa predpisov o finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej bytovej výstavbe, platných v čase ich výstavby,
- b) vo vlastníctve fyzických osôb,
- c) preukazateľne voľné v bytových domoch postavených bez účasti verejných prostriedkov alebo v bytových domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov²⁾, bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takýchto bytových domov, s výnimkou zákonného prechodu nájmu³⁾ a výmeny bytu⁴⁾,
- d) v domoch postavených úplne bez účasti prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov s kolaudačným rozhodnutím vydaným po 1. februári 2001,
- e) v nájme právnickej osoby, ktorá nemá sídlo na území Slovenskej republiky, fyzickej osoby, ktorá nemá trvalý pobyt na území Slovenskej republiky, zahraničného zastupiteľského úradu alebo diplomatickej misie,
- f) užívané na podnikateľskú činnosť so súhlasom vlastníka alebo ich časti užívané na podnikateľskú činnosť so súhlasom vlastníka,

2) Napríklad zákon č. 298/1990 Zb. o úprave niektorých majetkových vzťahov rehoľných rádov a kongregácií a arcibiskupstva olomouckého v znení zákona č. 338/1991 Zb., zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov, zákon č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách v znení neskorších predpisov, zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 107/1993 Z. z. o vrátení majetku Matici slovenskej, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam v znení zákona č. 97/2002 Z. z.

3) § 706 až 708 Občianskeho zákonníka.

4) § 715 a 716 Občianskeho zákonníka.

(2) Do maximálnych cien podľa § 1 a 2 nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napríklad osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, používanie výťahu a domovej práčovne, kontrola a čistenie komínov, odvoz popola, smetí a splaškov, čistenie žúmp, vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom.

Tento výnos nadobúda účinnosť dňom vyhlásenia v Zbierke zákonov.

László Gyurovszky

minister výstavby a regionálneho rozvoja