

Vnútoraná smernica č. 4/2019

Názov a sídlo organizácie:	Obec Dvorníky
Vypracovala :	Ing. Eva Kmeťová
Schválilo:	Starosta obce, Maroš Nemeček
Dátum schválenia vnútorného predpisu:	19.12.2019
Účinnosť vnútorného predpisu od:	1.1.2020

Starosta obce Dvorníky v zmysle §18 Zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, v zmysle §15 Zákona 583/2004 o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v z.n.p.

Smernicu o tvorbe a čerpaní osobitného rezervného bytového fondu.

Čl. 1

Úvodné ustanovenia.

1. Táto smernica upravuje podmienky tvorby a čerpania osobitného rezervného bytového fondu nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

2. Smernica je vypracovaná v súlade so Zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a , v zmysle §15 Zákona 583/2004 o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v z.n.p.

Čl. 2

Účel osobitného rezervného bytového fondu.

1. Osobitný bytový rezervný fond(ďalej ORBF) sa používa na zabezpečenie údržby a opravy bytov v nájomných bytových domov vo vlastníctve obce tak , aby boli pokryté predpokladané náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami jednotlivých bytov v bytových domoch. Z ORBF sa uhrádzajú výdavky spojené s nákladmi na údržbu bytov a zariadení bytov, **okrem drobných opráv, ktoré sú uvedené v prílohe č.1.** Z ORBF sa uhrádzajú aj splátky ŠFRB a náklady za energie v prípade neobsadeného bytu.

2. Účelom ORBF je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby jednotlivých bytov a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

Čl. 3

Tvorba osobitného rezervného bytového fondu.

1. ORBF sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci skutočne vykonaných úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Výšku tvorby ORBF určuje obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby sa určuje v €/m² úžitkovej plochy bytu/mesiac. Do úžitkovej plochy bytu sa zarátava aj plocha terasy. Obecné zastupiteľstvo v Dvorníkoch schválilo uznesením č.56/2016 dňa 11.12.2019 vo VZN 10/2019 o podmienkach prenájmu obecných bytov v obci Dvorníky v čl. IV výšku tvorby ORBF v sme 0,20 €/mesiac/m² úžitkovej plochy bytu. O prípadnom zvýšení tvorby príslušného ORBF rozhoduje obecné zastupiteľstvo .
3. ORBF sa eviduje pre všetky bytové domy vo vlastníctve obce ako jeden peňažný fond pre všetky byty.

Čl. 4

Čerpanie osobitného rezervného bytového fondu.

1. ORBF možno použiť na:

- údržbu nájomných bytov, ktoré sú dočasne neobývané ,
- úhradu splátky istiny ŠFRB v čiastke vyhradenej v nájomnom pre jednotlivý byt, ktorý je dočasne neobsadený,
- úhrada energií v neobsadenom byte
- údržbu zariadení bytov- kotlov, resp. výmena kotlov,
- výmena šporákov
- výmena digestorov
- výmena batérií
- údržba resp. výmena kuchynskej linky

2. Pri odstraňovaní havárií a závad v jednotlivých bytoch a vyhradených technických zariadeniach **je možné ORBF čerpať aj do mínusového stavu** so súhlasom obecného zastupiteľstva.

3. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:

- a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená **starostom**, ak ide o čerpanie **do sumy 3500 €**
- b) **uznesenie OZ** o schválení čerpania, ak ide o sumu **vyššiu sumu ako 3500 €**.

4. 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

Čl. 5

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie sa tvorba a čerpanie osobitného rezervného fondu bytového eviduje.

2. Nepoužité prostriedky ORBF v danom roku sa vylučujú z výsledku hospodárenia obce a môžu sa cez príjmové finančné operácie zapojiť v nasledujúcich rokoch do rozpočtu obce a čerpať na účely uvedené v čl.4.

3. Obec môže so súhlasom obecného zastupiteľstva disponibilné finančné prostriedky na účte ORBF dočasne použiť aj na iný účel, za podmienky vrátenia finančných prostriedkov do 31.12.príslušného kalendárneho roka.

4. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky ORBF.

Čl. 6

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Súčasťou tejto smernice je príloha č. 1, v ktorej je uvedený rozsah drobných opráv v byte, ktoré si hradí nájomca sám.
2. Obec Dvorníky postupuje pri tvorbe a čerpaní osobitného rezervného fondu bytového v nájomných bytoch vo vlastníctve obce Dvorníky podľa tohto vnútorného predpisu.
3. Táto smernica nadobúda účinnosť od 1.1.2020.

Maroš Nemeček
starosta obce

V Dvorníkoch, 19.12.2019

PRÍLOHA č. 1:

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 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
15. s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
16. zabrúsenie padákového sedla,
17. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
18. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
19. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek,
2. tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode,
3. transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
4. 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 k roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotovania,
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 pečúcich rúr 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 pečúcej rúry,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
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,
1. rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

1. Oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. utmelenie 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 m²,
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 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.

M. Domáce telefóny:

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