

# O B E C S I R K

Obecný úrad, Sirk č. 71, 049 64 Sirk



Interná smernica zo dňa 18.3.2021

## **Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch**

### **Článok I. Úvodné ustanovenia**

(1) Táto smernica upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov (ďalej len „fond opráv“) v bytových domoch vo vlastníctve Obce Sirk.

(2) Smernica je vypracovaná v súlade s ustanovením §11 ods. 4 písm. a) zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v platnom znení ako aj v súlade s Nariadením vlády SR č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

## **Článok II. Účel fondu prevádzky, údržby a opráv**

- (1) Fond opráv sa používa na zabezpečenie údržby nájomných bytov a nebytových priestorov.
- (2) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby nájomných bytov a nebytových priestorov.

## **Článok III. Tvorba fondu opráv**

- (1) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie obecných nájomných bytov od nájomcov bytov. Zdrojom fondu opráv môžu byť aj jednorazové dobrovoľné príspevky.
- (2) Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond opráv v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka ako aj preventívnej údržby z pohľadu platných noriem ( pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly prenosných hasiacich prístrojov a hydrantov, komínov, bleskozvodov, elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, oprava a výmena meračov).
- (3) Výška fondu opráv sa určuje sa v € za 1 byt / mesiac a je stanovená na:  
**10,00 € / byt / mesiac**– nájomné byty v osade Šrobárka,  
**15,00 € / byt / mesiac**– nájomné byty b budove „Slobodáreň.
- (4) Výšku tvorby fondu opráv schvaľuje obecné zastupiteľstvo uznesením.
- (5) V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby nájomných domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.
- (6) Obec Sirk vedie prostriedky vo fonde opráv oddelene od prostriedkov získaných z nájmu bytov na samostatnom účte. Osobitne je vedený fond opráv bytového domu Slobodáreň a nájomných bytov v osade Šrobárka.
- (7) Fond je majetkom vlastníka obecných nájomných bytov, t.j. Obce Sirk.

## **Článok IV. Použitie fondu opráv**

- (1) Fond opráv možno použiť na údržbu a opravu nájomných bytov, nebytových priestorov, spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Čerpanie je možné aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.
- (2) Podkladom k čerpaniu finančných prostriedkov fondu opráv sú:
  - a) Zmluva, faktúra za opravy a údržbu bytového domu, pokladničný doklad za nákup materiálu na opravu a údržbu,

- b) Zmluva, faktúra za vykonanú odbornú prehliadku a odbornú kontrolu zariadení,
- (3) O čerpaní fondu opráv v priebehu kalendárneho roka rozhoduje:
- a) starosta obce, ak ide o čerpanie fondu opráv do sumy 3300 €
  - b) obecné zastupiteľstvo, ak ide o sumu čerpania fondu opráv vyššiu ako 3300 €
- (4) Pri odstraňovaní havárií a chýb a škôd v prípade, ak vo fonde opráv nie je dostatok prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov Obce Sirk.
- (5) Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená OZ, aj z iných zdrojov obce.
- (6) 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 hydrantov, revíziu komínov, bleskozvodov, revíziu elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, oprava a výmena meračov.
- (7) Drobné opravy v prenajatých bytoch súvisiace s ich užívaním v zmysle platných nájomných zmlúv a ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka si hradia nájomcovia z vlastných zdrojov.
- (8) Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním ( ďalej len drobné opravy) 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.
- (9) Z fondu opráv je obec povinná v jednotlivých bytoch zabezpečiť opravy a údržbu presahujúce rozsah a údržby, ktoré si hradí nájomca sám v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a opravy, ktorých potreba opravy vznikla bez zavinenia nájomcu.
- (10) Prírastky fondu opráv k 1.1. nasledujúceho roku – je zostatok nevyčerpaných finančných prostriedkov vytvorených v predošlom kalendárnom roku. Tento zostatok nevyčerpaného fondu prechádza do výsledku hospodárenia daného kalendárneho roka a je prevedený do fondu opráv po schválení záverečného účtu. O použití tohto fondu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo obce svojím uznesením.

## **Článok V. Hospodárenie s fondom opráv**

- (1) Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky vedie na samostatnom bankovom účte.
- (2) Opravy a údržba z fondu opráv sa môže vykonať len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde opráv, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3 tejto smernice.
- (3) Opravu, prevádzku, údržbu obecných nájomných bytov zabezpečuje obec, ktorá zodpovedá za efektívne a hospodárne vynakladanie finančných prostriedkov fondu. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.
- (4) Správu o tvorbe a použití fondu opráv obec predkladá jedenkrát ročne Obecnému zastupiteľstvu pri schvaľovaní záverečného účtu.

**Článok VI.**  
**Záverečné ustanovenia**

(1) Obec Sirk pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytovom dome obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania postupuje podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a podľa tejto smernice po nadobudnutí jej účinnosti.

(2) Táto „Smernica o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytovom dome“ bola schválená Obecným zastupiteľstvom v Sirku dňa 18.03.2021, uznesením č. 10/III/2021.

(3) Táto smernica nadobúda účinnosť dňom schválenia.

V Sirku dňa 18.3.2021

Daniel FAKLA  
starosta obce