

Obec Kajal

Starostka Obce Kajal v súlade s§18 Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj sociálneho bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, Zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

vydáva túto

Smernicu,

ktorou sa upravujú podmienky tvorby a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Kajal

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Táto smernica upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby (ďalej len „fond opráv“) a opráv nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Kajal (ďalej len „obec“).
2. Smernica je vypracovaná v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj sociálneho bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon 443/2010“) a v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok 2 Účel fondu opráv

1. Fond opráv sa používa na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva bytových domov a nájomných bytov len v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 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 3 Tvorba fondu opráv

1. Obec v zmysle §18 ods. 3 zákona 443/2010 tvorí fond opráv z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. V zmysle §18 Zákona č. 443/2010 obec tvorí fond opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Výšku tvorby fondu opráv schvaľuje obecné zastupiteľstvo uznesením.
4. Fond opráv každého bytového domu sa eviduje samostatne. Do fondu opráv bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

5. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby nájomných domov, obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.

Článok 4 **Použitie fondu opráv**

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 a nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a vecí 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.
2. V prípade nedostatku finančných prostriedkov vo fonde opráv bytového domu na nevyhnutné použitie (pri odstraňovaní havárií a nevyhnutných chýb a škôd) finančné prostriedky uhradza obec z vlastných zdrojov.
3. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy ako napr. revízie prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revíziu komínov, bleskozvodov, revíziu elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revíziu domového plynovodu.
4. Drobné opravy v byte s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov.
5. Nájomca si hradí každoročnú revíziu plynového kotla a kópiu dokumentu o vykonaní revízie odovzdá obci. Ak to tak nespraví, prípadnú opravu plynového kotla hradí nájomca.

Článok 5 **Hospodárenie s fondom opráv**

1. Fondy opráv pre jednotlivé bytové domy obec vedie v účtovníctve analyticky.
2. Opravy a údržba z fondov opráv sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde opráv, okrem prípadu uvedeného v čl. 4, bod 2.
3. Obec môže disponibilné finančné prostriedky na účte fondu opráv použiť dočasne aj na iný účel, so súhlasom obecného zastupiteľstva za podmienky vrátenia finančných prostriedkov do 31.12. príslušného roka.
4. Obec je povinná prostriedky fondov opráv používať hospodárne.

Článok 6 **Záverečné ustanovenia**

1. Obec Kajal pri tvorbe a čerpaní fondu opráv nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Kajal postupuje podľa týchto zásad po nadobudnutí ich účinnosti.
2. Táto Smernica nadobúda platnosť a účinnosť dňom 28.11.2019

V Kajale, dňa 28.11.2019

Lívia Farkasová
starostka obce

