Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2023
Obce Stožok

o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov obstaraných z dotácie na rozvoj bývania

Obecné zastupiteľstvo obce Stožok na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov obstaraných z dotácie na rozvoj bývania.

Článok I
Úvodné ustanovenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie (VZN) upravuje najmä podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v bytových domoch, financovanie opráv a výmeny predmetov zariadenia bytu a postup pri prípadných stavebných úpravách v bytoch vykonávaných nájomcami.
2. VZN je spracované v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanoveniami zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.

Článok II
Účel fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Povinnosť vlastníka nehnuteľnosti tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej iba fond opráv) je daná zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Účel fondu opráv je vytvárať finančné prostriedky pre včasné plánovanie údržby bytových domov. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby,

Článok III
Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad nájomného za užívanie bytov od nájomcov.
2. Zákon 443/2010 Z.z. v § 18, ods. 3 predpisuje obci tvoriť fond opráv ročne min. vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov.
3. Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo uznesením tak, aby postačovali na zabezpečenie bežnej a nutnej údržby bytových domov.

4. Fond opráv sa vedie samostatne v účtovnej a operatívnej evidencii za každý bytový dom, súp. č. 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372.

Článok IV
Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.
2. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond opráv vedený.
3. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia plynových kotlov a domového plynovodu.
4. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu opráv je:
   a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom obce, ak ide o čerpanie do sumy 5 000 €.
   b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 5 000 €.
5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka, si hradí nájomca z vlastných zdrojov. Zoznam týchto opráv tvorí Prílohu č. 1 tohto VZN.
6. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi (príp. externému správcovi):
   a) potrebu opráv a údržby, ktoré má vy byte zabezpečovať prenajímateľ,
   b) potrebu výmeny predmetov zariadenia bytu,
   c) havarijné stavy v byte alebo v spoločných častiach a spoločných zariadeniach.
7. V prípadoch, kedy nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku, zodpovedá za vzniknutú škodu.

Článok V
Financovanie opráv a výmeny prvkov zariadenia bytu

1. Oprava a výmena prvkov zariadení bytu nie sú spoločné zariadenia bytového domu a preto sa nemôžu financovať z fondu opráv.
2. Opravu takéhoto zariadenia hradí nájomca bytu s tým, že po predložení dokladu bude uhradená z prostriedkov nájomného alikvotná čiastka oprávnených nákladov stanovená na základe doby používania zariadenia vzhľadom na plánovanú životnosť.
3. Výmenu zariadenia zabezpečí nájomca za týchto podmienok:
   a) stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom, alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu,
   b) oprava predmetu zariadenia nebude možná alebo účelná.

4. Výmenu predmetu zariadenia vykoná nájomca po odsúhlasení s prenajímateľom s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.
5. Na nákladoch spojených s výmenou takéhoto zariadenia sa bude nájomca podieľať alikvotnou čiastkou stanovenou na základe doby užívania zariadenia vzhľadom na jeho plánovanú životnosť.
6. V prípade požiadavky nájomcu na výmenu za nadštandardné zariadenie hradí nájomca rozdiel ceny voči obvyklým cenám štandardného zariadenia.
7. V prípade zistenia, že k znehodnoteniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže prenajímateľ na ňom uplatňovať celé náklady spojené s opravou, resp. s výmenou tohto zariadenia.
8. Zoznam prvkov zariadenia bytu s plánovanou životnosťou je uvedený v Prílohe č. 2 tohto VZN.

Článok VI
Záverečné ustanovenia

1. Obec Stožok pri tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, postupuje podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do 31.12.2010 a podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.
2. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Stožku formou dodatkov.
3. Všeobecne záväzné nariadenia bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Stožku, dňa 27.09.2023, uznesením č. 69/2023 a nadobúda účinnosť dňa 12.10.2023.
4. Schválením tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 8/2011 zo dňa 24.11.2011.

V Stožku 27.09.2023

Bc. Darina Petrincová
Starostka obce

Príloha č. 1 k VZN č. 4/2023 o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov obstaraných z dotácie na rozvoj bývania

Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.

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 prepadového 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 na 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, plavákovej gule 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 kužeľky 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.

Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
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 rúr na pečenie 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 rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
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, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F.

Merače spotreby tepla:
oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:
1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie 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:

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.

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 m^2,

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 (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. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,

3. nastavenie domáceho telefónu.

Príloha č. 2 k VZN č. 4/2023 o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov obstaraných z dotácie na rozvoj bývania

Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť

1. **Minimálna životnosť predmetov zariadenia je stanovená nasledovne:**

a) Životnosť 20 rokov:
- Kombinovaný sporák
- Odsávač pár
- Plynový kotol
- Vodovodné batérie
- Splachovač WC
- Umývadlo
- Vaňa plechová, akrylátová
- Sprchovacia vanička
- WC kombi
- Radiátory plechové

b) Životnosť 30 rokov:
- Pracovná doska vrátane drezu
- Kuchynská linka
- Plávajúca podlaha

c) Životnosť 50 rokov:
- Dlažba, obkladačky

2. **V prípade, že sa jedná o predmet zariadenia, ktorý nie je uvedený v predchádzajúcom odseku, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.**