

## **Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2023 obce Veľké Zálužie o zásadách tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

Obecné zastupiteľstvo Obce Veľké Zálužie na základe § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písmene g) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov **vydáva** toto Všeobecne záväzné nariadenie

### **Čl. 1 Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu, prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytovom dome obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
2. Predpis je vypracovaný v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

### **Čl. 2 Účel fondu prevádzky, údržby a opráv**

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytového domu a nebytových priestorov.
2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné prostriedky pre včasnú a plánovanú údržbu a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľnosti z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

### **Čl. 3 Tvorba fondu opráv**

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Zákon č. 443/2010 Z.z. v § 18 ods. 2 predpisuje obci tvoriť fond opráv minimálne tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby fondu opráv sa určuje vo výške min. 0,5% obstarávacích nákladov.
3. Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo uznesením v percentuálnej výške tak, aby finančné prostriedky vo fonde opráv postačovali na zabezpečenie bežnej a nutnej údržby bytového domu a zároveň vytvárali dostatočné finančné prostriedky na modernizáciu a pre zveľaďovanie bytových domov.
4. Fond opráv podľa bytových domov je tvorený nasledovne:
  - a) bytový dom **Podvinohrady 1344**:
    - 24 bytových jednotiek – tvorba FO vo výške 1,8% z OC t.j. 9,80€/m<sup>2</sup>

- 3 bytové jednotky – tvorba FO vo výške 1,8% z OC t.j. 10,28€/m<sup>2</sup>
  - 8 bytových jednotiek – tvorba FO vo výške 1,8% z OC t.j. 11,33€/m<sup>2</sup>
- b) bytový dom **Cintorínska 1388**:
- 35 bytových jednotiek – tvorba FO vo výške 1,8% z OC t.j. 11,73€/m<sup>2</sup>

#### Čl. 4

##### 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, prípadne bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond opráv uložený.
2. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:
  - a) revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu,
  - b) revízia komínov,
  - c) revízia bleskozvodov,
  - d) revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,
  - e) revízia plynových kotlov a domového plynovodu,
  - f) oprava a výmena meračov.
3. Pri odstraňovaní havárií a porúch na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, s dodatočným súhlasom obecného zastupiteľstva.
4. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.
5. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:
  - a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 5000,- Eur,
  - b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 5000,- Eur,
6. Fond opráv **nemožno použiť na financovanie drobných opráv v byte**. Drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka, si hradí nájomca z vlastných zdrojov. Zoznam týchto opráv tvorí Príloha č. 1 tohto VZN.

#### Čl. 5

##### Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje podľa jednotlivých bytových domov.
2. Opravy a údržba z fondu opráv sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom účte, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3.
3. Fond opráv sa vedie na samostatnom bankovom účte, ktorý bol na to zriadený.
4. Kumulovaný zostatok finančných prostriedkov fondu opráv je raz ročne inventarizovaný k obdobiu 31.12. a to odsúhlasením kumulovaného zostatku na účte fondu opráv podľa výpisu účtu z banky k 31.12. a správcom vedeného prehľadu kumulovanej tvorby a rozpustenia (čerpania) finančných prostriedkov fondu opráv.

5. Ukončením nájomného vzťahu nájomca nemá nárok na vrátenie alikvotnej časti finančných prostriedkov z kumulovaného zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
6. Obecné zastupiteľstvo a starosta obce sú povinní hospodárne nakladať s prostriedkami fondu opráv.

## Čl. 6

### Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Kontrolu nad dodržiavaním tohto všeobecne záväzného nariadenia obce vykonáva hlavný kontrolór obce.
2. Obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Záluží prerokovalo návrh VZN č. 3/2023 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby bytového fondu v správe Obce Veľké Zálužie a uznieslo sa na tomto Všeobecne záväznom nariadení dňa 26.09.2023, Uznesením číslo 98/2023.
3. Toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2023 nadobúda platnosť 15-tym dňom od schválenia a účinnosť dňa 01.01.2024.
4. Toto VZN ruší účinnosť VZN obce Veľké Zálužie č.3/2017 a všetky jeho dodatky.

Vo Veľkom Záluží, dňa 26.09.2023



**Milan Bíro**  
starosta obce

Návrh VZN bol zverejnený na úradnej tabuli obce dňa:	08.09.2023
Návrh VZN bol zverejnený na web-stránke obce dňa:	08.09.2023
VZN bolo po schválení zverejnené na úradnej tabuli obce dňa:	27.09.2023
VZN bolo po schválení zverejnené na web-stránke obce dňa:	27.09.2023
VZN je účinné odo dňa:	01.01.2024

Ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním tak ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov.

## **DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM -príloha**

### **A.**

#### **Sanitárne zariadenie:**

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, výlevky, 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 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, plavákovkej 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 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, vrátane 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 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.

#### **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:**

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

#### **F.**

##### **Kovanie a zámky:**

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kľadiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

#### **G.**

##### **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.

#### **H.**

##### **Podlahy:**

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.