

**NÁVRH VŠEOBECNÉHO ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA
OBCE BOJNIČKY**

č. 4/2016

o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky
a údržby bytového fondu v správe Obce Bojničky

Obecné zastupiteľstvo obce Bojničky na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, **v y d á v a** toto všeobecne záväzné nariadenie pre územie obce Bojničky

čl. 1

Úvodné ustanovenia

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch realizovaných z finančných prostriedkov ŠFRB a dotácie zo ŠR SR a nájomných bytov realizovaných z finančných prostriedkov ŠFRB a vlastných zdrojov nájomníkov s prechodom do osobného vlastníctva.
- (2) VZN je vypracované v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle § 5 až § 9 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov.

čl. 2

Účel fondu opráv, prevádzky a údržby

- (1) Vlastník tvorí fond opráv v zmysle § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- (2) Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.

čl. 3

Tvorba fondu opráv

- (1) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
- (2) Obec Bojničky tvorí fond opráv v zmysle čl. 2 ods. 1 tohto VZN. Výška tvorby sa určuje v €/m² úžitkovej plochy bytu/mesiac a je stanovená nasledovne:

0,2422 €/m² pre bytové domy č. 425, 426

0,2534 €/m² pre bytové domy č. 427

0,2519 €/m² pre bytové domy č. 335

0,2473 €/m² pre bytové domy č. 90

0,3198 €/m² pre bytové domy č. 37

- (3) Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo, a to tak, aby finančné prostriedky vo fonde opráv v plnom rozsahu postačovali na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.
- (4) Finančné prostriedky fondu opráv sú evidované na bežnom účte obce Bojničky a sú výlučne finančným majetkom obce. Za každý bytový dom sa vedie v účtovníctve osobitná analytická evidencia o tvorbe a použití finančných prostriedkov príslušného bytového domu.

čl. 4

Použitie fondu opráv

- (1) Fond opráv možno použiť na:

- a) údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou,
- b) vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.

Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv domu možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia späť do fondu prevádzky, údržby a opráv.

- (2) Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu opráv je:

- a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 1 000,-- €,
- b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 1 000,-- €.

- (3) Pri odstraňovaní havárií a porúch na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, a to so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
- (4) Ak je modernizácia bytového fondu schválená uznesením obecného zastupiteľstva, môže byť uskutočňovaná aj z iných zdrojov obce.
- (5) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, a to revízia:
 - a) prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu,
 - b) komínov, bleskozvodov,
 - c) elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,
 - d) plynových kotlov a domového plynovodu.

čl. 5

Drobné opravy v byte

- (1) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a to v maximálnej výške 331,39 € ročne.

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, ktoré sú uvedené v Prílohe 1.

V prípade, ak drobné opravy presiahnu sumu, tak drobné opravy uhradí obec.

- (2) Drobnými opravami sú aj 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, ktoré nie sú uvedené v odseku 3, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
- (3) Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

- (4) Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
- (5) Ak niet inej dohody, uhrádzajú nájomcovia bytov so spoločným príslušenstvom náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním spoločného príslušenstva pomerne podľa počtu osôb, ktoré v byte bývajú.

čl. 6

Financovanie opráv a výmeny prvkov zariadenia bytu pred uplynutím ich plánovanej životnosti

- (1) Zoznam prvkov zariadenia bytu s plánovanou životnosťou je uvedený v prílohe č. 2 tohto VZN.
- (2) Opravu takéhoto zariadenia si hradí nájomca bytu sám, avšak po predložení dokladu o úhrade mu bude z fondu opráv preplatená alikvotná čiastka oprávnených nákladov stanovená na základe doby používania zariadenia vzhľadom na plánovanú životnosť.
- (3) Výmenu zariadenia zabezpečí prenajímateľ za týchto podmienok:
 - a) zariadeniu uplynie životnosť podľa Prílohy č. 2.;
 - b) stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu;
 - c) oprava zariadenia nebude možná alebo bude nevhodná. Výmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.
- (4) Na nákladoch spojených s výmenou takéhoto zariadenia sa bude nájomca podieľať alikvotnou čiastkou stanovenou na základe rozdielu medzi dobou užívania zariadenia a dobou jeho plánovanej životnosti.
- (5) V prípade požiadavky nájomcu na výmenu za nadštandardné zariadenie hradí nájomca rozdiel ceny presahujúcu cenu štandardného zariadenia.
- (6) V prípade zistenia, že k poškodeniu alebo zničeniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže si prenajímateľ uplatňovať všetky náklady spojené s opravou, resp. výmenou tohto zariadenia.
- (7) Nájomcovia sú povinní bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi:
 - a) potrebu opráv a údržby, ktoré má v byte zabezpečovať prenajímateľ;
 - b) potrebu výmeny predmetov zariadenia bytu;
 - c) havarijných stavov v byte alebo v spoločných častiach a spoločných priestoroch.
- (8) V prípade, že si nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku, zodpovedá za vzniknuté škody sám.

čl. 7

Postup pri stavebných úpravách v bytoch vykonávaných nájomcom

- (1) Nájomca nesmie uskutočňovať žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
- (2) Prenajímateľ môže svoj súhlas s uskutočnením stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte podmieniť uzatvorením zmluvy s nájomcom, ktorá musí obsahovať minimálne:
 - a) rozsah, spôsob a termín prevedenia úprav bytu;
 - b) záväzok nájomcu uskutočniť úpravy bytu v súlade so stavebnými predpismi, STN a na svoje náklady;
 - c) vzdanie sa práva nájomcu požadovať od prenajímateľa akékoľvek náhrady za uskutočnené úpravy bytu a prípadné technické zhodnotenie bytu aj po skončení nájmu.

čl. 8

Hospodárenie s fondom opráv

- (1) Na účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje podľa jednotlivých nájomných domov.
- (2) Opravy a údržba z fondu opráv sa môžu robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom účte fondu opráv, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3. a 4.
- (3) Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

čl. 9

Záverečné ustanovenia

- (1) Obec Bojničky pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory rozvoja bývania postupuje podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov, a to platí pre všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov a podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.
- (2) Na tomto všeobecne záväznom nariadení obce Bojničky sa uznieslo obecné zastupiteľstvo v Bojničkách dňa uznesením č.
- (3) Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Bojničkách.

(4) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 01. 11.2016.

Príloha č. 1: Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

Príloha č. 2: Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť

V Bojničkách dňa 20. 08. 2016

Ing. Igor Bojnanský
starosta obce

Príloha č. 1 k VZN č. 4/2016 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb.)

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním (čl. 4 ods. 6)

A. Sanitárne zariadenie:

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, vane, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, konzol, vešiakov,
- b) oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- c) oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- d) oprava odpadového a prepádového ventilu,
- e) oprava batérie,
- f) oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- g) výmena tesnenia,
- h) výmena retiazok a zátok ku všetkým predmetom,
- i) oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
- j) oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
- k) oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- l) oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- m) čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- n) oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- o) zabrúsenie padákového sedla,
- p) výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
- q) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
- r) oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

- a) 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,
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,
- c) oprava ohrievačov vody.

C. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

- a) oprava horákov,
- b) oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
- c) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
- d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- e) oprava platničiek a rúry na pečenie,
- f) výmena prírodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
- h) prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru ku spotrebičom.

D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

- a) oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
- b) vnútorné čistenie prietokových rúrok,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava výhrevnej patróny,
- e) oprava termostatu.

E. Merače spotreby tepla:

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. Kúrenie:

- a) oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
- b) oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava dvierok,
- e) výmena roštu,
- f) výmena dymových rúr,
- g) zatmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
- h) vyčistenie kotla,
- i) nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Kovanie a zámky:

a) 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.

I. Okná a dvere:

a) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
b) zasklievanie jednotlivých okien,
c) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

J. Podlahy:

a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
b) upevnenie, výmena prahu,
c) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

K. Rolety a žalúzie:

a) oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
b) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
c) spojenie líšt, výmena pliešku.

L. Domáce telefóny:

a) oprava, výmena telefónnej šnúry,
b) mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
c) nastavenie domáceho telefónu.

Príloha č. 2 k VZN č. 4/2016 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory bývania.

Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť (čl. 5 ods. 1)

(1) Minimálna životnosť predmetov zariadenia je stanovená nasledovne:

a) životnosť 20 rokov:

- plynový a elektrický ohrievač vody;
- pracovná doska vrátane drezu;
- elektrický, plynový alebo kombinovaný sporák;
- odsávač pár;
- radiátory;
- plynový kotol;
- vaňa plechová alebo akrylátová;
- umývadlo;
- vaňa liatinová;

b) životnosť 30 rokov:

- kuchynská linka;
- podlahová krytina z PVC.

c) životnosť 50 rokov:

- dlažba;
- parkety, plávajúce podlahy, drevené palubné podlahy.

(2) V prípade, že sa jedná o predmet alebo vybavenie bytu, ktoré nie je uvedené v predchádzajúcom odseku, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.