

# **O B E C   H L A D O V K A**



## **Všeobecne záväzné nariadenie**

**č.1/2018**

**o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv  
nájomných bytov vo vlastníctve obce Hladovka**

V Hladovke, dňa 12.12.2018

PhDr. Marián Brnušák  
starosta obce

Obecné zastupiteľstvo v Hladovke podľa ustanovenia § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“)

## Úvodné ustanovenia

Toto nariadenie upravuje podmienky tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory o bývaní (ďalej len „fond opráv“)

## Účel fondu opráv

1. Fond opráv sa používa na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch.
2. Účelom fondu je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti.

## Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Podľa § 18, ods. 2 zákona č. 443/2010 vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Obecné zastupiteľstvo Hladovka určuje fond opráv vo výške 1,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
4. Náklady na obstaranie nájomných bytov sú nasledovné:

Nájomné byty	Náklady na obstaranie bytov (celková plocha bytov 362 m <sup>2</sup> )	Náklady na obstaranie bytu	Fond opráv na 1 m <sup>2</sup> (pri sadzbe 1,5% ročne ,
Hladovka 198	162 159,88 €	447,954696€/m	6,719332044€/m

K uvedenej sume je potrebné prirátat príspevok do fondu opráv za spoločné priestory, ktoré sa vypočítajú podľa § 5 ods. 7 tohto VZN.

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.

## **Použitie fondu opráv**

1. Fond opráv možno použiť na prevádzku, údržbu a opravy nájomných bytov, nájomných domov a nebytových priestorov, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
2. Podkladom k použitiu prostriedkov fondu je:
  - a) Výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválené starostom obce.
3. Pri odstraňovaní havárii a nevyhnutných chýb a škôd v prípade ak vo fonde nie je dostatok prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov obce Hladovka. V prípade poistného krytia týchto nákladov, je poistné plnenie príjmom fondu opráv.
4. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:
  - a) Prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu
  - b) Bleskozvodov
  - c) Elektrickej inštalácie a elektrických zariadení
  - d) Komínov
  - e) Oprava a výmena meračov
  - f) Plynových rozvodov
5. Nájomca vyplní žiadosť o vykonanie opravy. Žiadosť podá osobne v podateľni Obecného úradu. Pri riešení žiadosti sa prihliada na urgentnosť opravy a finančnej náročnosti opravy.
6. O tvorbe a použití fondu bude Obecnému zastupiteľstvu v Hladovke podaná raz ročne správa, najneskôr však do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka.

## **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.
2. V prípade, ak drobné opravy uvedené v ods. 3 presiahnu sumu uvedenú v ods. 1, tak drobné opravy uhradí obec.
3. 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:
  - A. Sanitárne zariadenia:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadlá, 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 držiadiel
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 kužel'ky 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. Plynové a elektrické sporáky a variče. plynové radiátory a prenosné plynové Piecky

1. oprava horákov
2. oprava, výmena uzatváracích 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:

1. oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch

#### F. 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

#### G. 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

#### H. Kovanie a zámky:

1. Oprava, výmena kľučky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov kol'ajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

#### I. 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

#### J. Podlahy:

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

K. 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 nožkových mrežiach alebo železných roletách
8. výmena pier na železných roletách

L. Domáce telefóny.

1. oprava, výmena telefónnej šnúry
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky
3. nastavenie domáceho telefónu
  
4. drobnými opravami sú aj oprava 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.
  
5. 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 zámkov a nátery).
  
6. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikla ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
  
7. 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.

### **Hospodárenie s fondom opráv**

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv vedie na bankovom účte a analyticky. Úroky z finančných prostriedkov vedených na fondovom účte, daň z úrokov a bankové poplatky sa budú zúčtovať s bežným účtom obce Hladovka.

2. Opravu a údržbu bytom zabezpečuje obec.

### **Závěrečné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom uznesením č.11/2018 – OZ a) dňa 08.12.2018
2. Všeobecne záväzné nariadenie bolo vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce Hladovka dňa 10.12.2018
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 01.01.2019

PhDr. Marián Brnušák  
starosta obce