

# Obec ALEKŠINCE



## Všeobecne záväzné nariadenie obce Alekšince č. 01/2017

o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby  
nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím  
verejných prostriedkov

Zverejnené pred schválením k pripomienkovaniu:

od 11.05.2017 do 31.05.2017

Schválené Obecným zastupiteľstvom Alekšince dňa:

23.06.2017

Zverejnené po schválení (úradná tabuľa, internet) dňa:

od 29.06.2017 do: 13.07.2017

Účinnosť nadobúda dňa:

13.07.2017, Uznesenie č. 307/2017

Obecné zastupiteľstvo v Alekšince 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, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie pre územie obce Alekšince.

## **§ 1**

### **Základné ustanovenie**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
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.

## **§ 2**

### **Účel a druhy fondov 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.
3. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby bytového fondu a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
4. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

## **§ 3**

### **Tvorba fondu opráv**

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Obec Alekšince tvorí fond opráv v zmysle čl. 2 ods. 1 tohto VZN. Výška fondu opráv je 0,5 % nákladov na obstaranie bytu pre bytové domy, ktoré sú v záručnej dobe - 5 rokov, a 0,8 % pre bytové domy, ktoré sú po lehote záručnej doby.
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 Alekšince 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.

## **§ 4**

### **Použitie fondu opráv**

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a vecí alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Finančné prostriedky fondu opráv 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. Fond sa použije aj na úhradu poplatkov za správu.

2. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:

- a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 2 000 €,
- b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 2 000 €.

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. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, 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.

6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca z vlastných zdrojov, ako to špecifikuje zákon č. 87/1995 Zb. nariadenie vlády SR § 5 až § 9 (k § 687 ods. 2 zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník), ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 tohto VZN.

## **§ 5**

### **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 nehospodárna.

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) havarijné stavy 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.

## § 6

### 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.

## § 7

### 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. Opravu, prevádzku, údržbu a správu bytov zabezpečuje Obec Alekšince, ktorá zodpovedá za efektívne a hospodárne vynakladanie finančných prostriedkov.
4. Základná finančnú kontrolu v zmysle zákona 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov vykonáva starosta obce.

## § 8

### Záverečné ustanovenia

1. Obec Alekšince pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania od 01.01.2016 postupuje podľa zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov 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. Na tomto všeobecne záväznom nariadení obce Alekšince sa uznieslo obecné zastupiteľstvo v Alekšinciach dňa 23.06.2017.
3. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Alekšinciach.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 13.07.2017

Príloha č. 1:

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

Príloha č. 2:

Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť

V Alekšinciach, dňa 23.06.2017

.....  
Radoslav Ťapušík  
starosta Obce Alekšince

**Príloha č. 1** k VZN č. 1/2017 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov. (Príloha nariadenia vlády SR č.87/1995 Zb.)

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

#### **A. Sanitárne zariadenie:**

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, vane, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, 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 ku všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok pri 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, poistiak 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,

#### **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 ku 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. vnútorné čistenie prietokových rúrok,

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, pretesnenie jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. zatmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

#### **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<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### **L. Rolety a žalúzie:**

1. oprava, výmena navijacieho 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. mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

**Príloha č. 2** k VZN č. 1/2017 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov.

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

1. Minimálna životnosť predmetov zariadenia je stanovená Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 22.12.2003 č. V-1/2003 nasledovne:

	ročné opotrebenie(%)	životnosť v rokoch
a) sporák, varič	<b>6,5</b>	<b>15</b>
b) kuchynská linka	<b>5</b>	<b>20</b>
c) vstavaná skriňa	<b>5</b>	<b>20</b>
d) elektrický bojler	<b>10</b>	<b>10</b>
e) prietokový ohrievač vody	<b>10</b>	<b>10</b>
f) zdroj tepla užívaný jednotlivým nájomcom bytu na vykurovanie	<b>5</b>	<b>20</b>
g) meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu	<b>12,5</b>	<b>8</b>
h) podlahová krytina	<b>5</b>	<b>20</b>
i) vaňa	<b>5</b>	<b>20</b>
j) odsávač pár	<b>5</b>	<b>20</b>
k) vodovodné batérie	<b>5</b>	<b>20</b>
l) podlahová krytina z PVC	<b>5</b>	<b>20</b>
m) parkety, plávajúca podlaha	<b>5</b>	<b>20</b>
n) dlažba	<b>2</b>	<b>50</b>

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.