OBEC HORNÉ VESTENICE

Všeobecne záväzné nariadenie obce Horné Vestenice
č. 5/2023
o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov

Návrh VZN:

- *vyvesený na úradnej tabuli obce dňa :* 27.06.2023

- *zverejnený na internetovej adrese obce dňa :* 27.06.2023

- *zvesený z úradnej tabule obce dňa :* 12.07.2023

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do(včítane): 07.07.2023

Doručené pripomienky (počet) : 0

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: -----

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa: -----

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Horných Vesteniciach dňa 12.07.2023 uzn.č. 49/2023

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa: 13.07.2023

VZN zverejnené na internetovej stránke obce dňa : 13.07.2023

VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa :

VZN zverejnené na internetovej adrese obce: www.hornevestenice.sk

Ing. Pavol Foltán
starosta obce

VZN nadobúda účinnosť dňom 01.08.2023

Obecné zastupiteľstvo v Horných Vesteniciach na základe § 6 a § 8 ods. 4/ zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (v znení neskorších predpisov)

v y d á v a

pre územie obce Horné Vestenice

Všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2023

o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov

Článok 1
Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Horné Vestenice (ďalej len „fond opráv“).
2. Základné pojmy:

a) Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaných do funkčného celku s vlastným uzavretím určený na trvalé bývanie. Príslušenstvom bytu sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

b) Spoločné časti domu sú časti budovy nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

c) Spoločné zariadenia domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Článok 2
Tvorba fondu opráv

1. Fond tvorí obec z finančných prostriedkov získaných v rámci úhrad nájomného za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond opráv v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. V zmysle § 18, ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. sa obci predpisuje tvoriť fond ročne vo výške minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie bytu. (Príloha č.1)
3. Výšku tvorby fondu alebo jeho navýšenie stanovuje obecné zastupiteľstvo.
4. Fond opráv každého bytového domu sa eviduje samostatne. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.
5. Finančné prostriedky fondu opráv sú vedené na samostatnom bankovom účte, ktorý je spoločný s rezervným fondom obce.
6. Účel fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti.

7. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľnosti z pohľadu noriem ako aj preventívnej údržby.

Článok 3
Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, respektíve úzko spojené s touto údržbou, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
2. Podkladom k čerpaniu finančných prostriedkov fondu opráv sú:
   - Zmluva, faktúra za opravy a údržbu bytového domu, pokladničný doklad za nákup materiál na opravu a údržbu
   - Zmluva, faktúra vykonanú odbornú prehliadku a odbornú kontrolu zariadení
   - Dohoda, zmluva za správu bytového domu
3. O čerpaní fondu opráv v priebehu kalendárneho roka rozhoduje :
   - Starosta obce, ak ide o čerpanie fondu do sumy 1.000 €
   - Obecné zastupiteľstvo, ak ide o sumu čerpania fondu vyššiu ako 1.000 €
4. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, a to: prenosných hasiacich prístrojov, bleskozvodov, elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, plynových zariadení, tlakových nádob, vykurovacích systémov a vyhradených technických zariadení.
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 (viď Príloha č. 2).
6. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať so súhlasom obecného zastupiteľstva aj po jeho vyčerpaní. O potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu opráv rozhoduje Obecné zastupiteľstvo.
7. Modernizácia bytového domu môže byť uskutočnená, ak je schválená uznesením Obecného zastupiteľstva, aj z iných zdrojov obce ako je fond údržby.
8. Prírastky fondu opráv k 1.1. nasledujúceho roku – je zostatok nevyčerpaných finančných prostriedkov vytvorených v predošlom kalendárnom roku. Tento zostatok nevyčerpaného fondu prechádza do výsledku hospodárenia daného kalendárneho roku a je prevedený do fondu opráv – rezervného fondu po schválení záverečného účtu. O použití tohto fondu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo obce svojím uznesením.
9. Z fondu opráv je obec povinná v jednotlivých bytoch zabezpečiť :

a) Výmenu vnútorných bytových zariadení a vybavenia bytu v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR č.01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov
b) Opravy a údržbu presahujúce rozsah a údržby, ktoré si hradí nájomca sám v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a opravy, ktorých potreba opravy vznikla bez zavinenia nájomcu.

Článok 4
Hospodárenie s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Opravy a údržba z fondu opráv sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom účte.
2. Opravu, prevádzku, údržbu obecných nájomných bytov zabezpečuje obec, ktorý zodpovedá za efektívne a hospodárne vynakladanie finančných prostriedkov fondu.
3. Predbežnú finančnú kontrolu v zmysle zákona 502/2001 Z.z. o finančnej kontrole vykonáva starosta obce respektíve zodpovedný príslušný pracovník.
4. Správu o tvorbe a použití fondu opráv obec predkladá jedenkrát ročne Obecnému zastupiteľstvu pri schvaľovaní záverečného účtu.

Článok 5
Záverečné ustanovenia

1. Obec Horné Vestenice pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím štátnych a verejných prostriedkov na účely podpory rozvoja bývania postupuje podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. a platí to pre všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa platných právnych predpisov.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Horné Vestenice č. 5/2023 bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Horných Vesteniciach dňa 12.07.2023 uznesením číslo 49/2023.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 01.08.2023.

Ing. Pavol Foltán
starosta obce

Príloha č. 1

Prehľad tvorby fondu opráv v jednotlivých bytových domoch v obci

Ročný fond opráv v obidvoch bytových domoch sa tvorí vo výške 0,6% nákladov na obstaranie bytov.

A. Bytový dom číslo 321 – každý mesiac v rámci predpísaného nájomného finančné prostriedky pre fond opráv sú vo výške 265,56 €, ročne je tvorba fondu opráv 3 186,72 €.

B. Bytový dom číslo 322 – každý mesiac v rámci predpísaného nájomného finančné prostriedky pre fond opráv sú vo výške 318,20 €, ročne je tvorba fondu opráv 3 818,40 €.

Príloha č. 2

Prehľad drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním ako špecifikuje príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a § 687 ods.2 Občianskeho zákonníka, ktoré si hradí nájomca z vlastných zdrojov

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievka, 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 podpier, ružíc, ťahadiel,
11. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
12. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
13. zabrúsenie padákového sedla,
14. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
15. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
16. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava termostatu elektrického vykurovania, 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. Elektrické sporáky a variče

1. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
2. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
3. oprava indukčnej dosky a elektrickej rúry,
4. výmena prívodného kábla alebo hadice,
5. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry,

D. Kovanie a zámky:

1. 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.

E. 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.

F. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m2 ,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

G. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.