

N Á V R H

Všeobecne záväzné nariadenie obce Trstice o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Trstice ďalej len VZN) č.

Obec Trstice v súlade s § 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 a o sociálnom bývaní vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie.

§1

Základné ustanovenia

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

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, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie;
- c) Spoločné priestory domu a príslušenstvo domu, sú časti budovy, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len "príľahlý pozemok");
- d) 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, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Prehľad nájomných bytov získaných dotáciou na podporu bývania v obci Trstice tvorí prílohu č. 1 tohto VZN.

§2

Účel a druhy fondu prevádzky, údržby a opráv

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

§3

Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov na bankových účtoch vedených v súvislosti s nájomnými bytmi.
2. Tvorba fondu opráv sa určuje vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie postupnej údržby nájomných domov, obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.

§4

Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na údržbu, prevádzku a opravy nájomných bytov, nájomných domov a nebytových priestorov v týchto domoch, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou.
2. Podkladom k použitiu prostriedkov fondu opráv je:
 - a) stanovisko Komisie pre regionálny rozvoj a výstavbu obce;
 - b) výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválená starostom obce do sumy 1.000,00 € vrátane;
 - c) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení použitia fondu opráv, na sumu vyššiu ako 1.000,00 €.
3. Pri odstraňovaní havárií a chýb na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu (použiť rozpočet obce), a to so súhlasom obecného zastupiteľstva.
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) telekomunikačnej techniky.

5. Výmenu vnútorných bytových zariadení a vybavenia bytu v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 23.4.2008 c. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov

| ročné opotrebenie (%) | životnosť v rokoch | |
|---|---------------------------|-----|
| a) sporák, varič | 6,5 | 15, |
| b) kuchynská linka | 5 | 20, |
| c) vstavaná skriňa | 5 | 20, |
| d) elektrický bojler | 10 | 10, |
| e) prietokový ohrievač vody | 10 | 10, |
| f) zdroj tepla užívaný jednotlivým nájomcom bytu na vykurovanie | 5 | 20, |
| g) meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu | 12,5 | 8. |

6. Žiadosť o vykonanie opravy, ktorá bude financovaná z fondu opráv predkladá nájomca do podateľne OÚ. Pri riešení žiadosti sa prihliada na naliehavosť opravy a finančnú náročnosť opravy.

7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (Príloha č.2).

§5

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv vedie na osobitnom účte a analyticky sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov.

2. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za nájomné od nájomcov bytov.

3. Podľa § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. „vlastník tvorí zo schváleného nájomného OZ fond údržby, prevádzky a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu“.

4. Obec Trstice určuje fond opráv vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu (ďalej len nájomný byt - „NB“).

5. Obec predkladá obecnému zastupiteľstvu raz ročne správu o použití fondu opráv v danom kalendárnom roku aj s návrhom na čerpanie fondu na nasledujúci rok.

§6

Záverečné ustanovenia

1. Obec Trstice pri tvorbe a čerpaní fondu opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Trstice podľa tohto VZN postupuje po nadobudnutí jeho účinnosti.

2. Na tomto VZN sa uznieslo obecné zastupiteľstvo v Trsticiach uznesením č./2019 dňa a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyhlásenia.

Mgr. Eva Kaczová
starostka obce

Návrh VZN vyvesené dňa.....

Návrh VZN zvesené dňa

Návrh VZN schválené dňa.....

VZN vyvesené dňa.....

VZN zvesené dňa.....

Príloha č.1 Prehľad nájomných bytov

| Nájomné byty s. č. 1278 | | |
|--------------------------------|--------------------|------------------|
| | Počet izieb | Plocha m2 |
| 1278/1 | 2 | 61,04 |
| 1278/2 | 2 | 55,99 |
| 1278/3 | 3 | 78,71 |
| 1278/4 | 2 | 64,07 |
| 1278/5 | 3 | 74,21 |
| 1278/6 | 2 | 63,17 |

| Nájomné byty s.č.1279 | | |
|------------------------------|--------------------|------------------|
| | Počet izieb | Plocha m2 |
| 1279/1 | 2 | 61,04 |
| 1279/2 | 2 | 55,99 |
| 1279/3 | 3 | 78,71 |
| 1279/4 | 2 | 64,07 |
| 1279/5 | 3 | 74,21 |
| 1279/6 | 2 | 63,17 |

| Nájomné byty s. č.1280 | | |
|-------------------------------|--------------------|------------------|
| | Počet izieb | Plocha m2 |
| 1280/1 | 2 | 64,54 |
| 1280/2 | 2 | 55,99 |
| 1280/3 | 3 | 78,71 |
| 1280/4 | 2 | 64,07 |
| 1280/5 | 3 | 74,21 |
| 1280/6 | 2 | 63,17 |

| Nájomné byty s. č.1281 | | |
|-------------------------------|--------------------|------------------|
| | Počet izieb | Plocha m2 |
| 1281/1 | 2 | 61,04 |
| 1281/2 | 2 | 55,99 |
| 1281/3 | 3 | 78,71 |
| 1281/4 | 2 | 64,07 |
| 1281/5 | 3 | 74,21 |
| 1281/6 | 2 | 63,17 |

| Nájomné byty s. č.1282 | | |
|-------------------------------|--------------------|------------------|
| | Počet izieb | Plocha m2 |
| 1282/1 | 2 | 61,04 |
| 1282/2 | 2 | 55,99 |
| 1282/3 | 3 | 78,71 |
| 1282/4 | 2 | 64,07 |
| 1282/5 | 3 | 74,21 |
| 1282/6 | 3 | 63,17 |

| Nájomné byty s.č.1283 | | |
|------------------------------|--------------------|------------------|
| | Počet izieb | Plocha m2 |
| 1283/1 | 2 | 61,04 |
| 1283/2 | 2 | 55,99 |
| 1283/3 | 3 | 78,71 |
| 1283/4 | 2 | 64,07 |
| 1283/5 | 3 | 74,21 |
| 1283/6 | 2 | 63,17 |

| Nájomné byty 31 b.j. | | |
|-----------------------------|--------------------|------------------|
| | Počet izieb | Plocha m2 |
| s. č. 1212 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1213 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1214 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1215 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1216 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1217 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1218 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1219 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1220 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1221 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1222 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1223 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1224 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1225 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1226 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1227 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1228 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1229 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1230 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1231 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1232 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1233 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1234 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1235 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1236 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1237 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1238 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1239 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1240 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1241 | 3 | 79,85 |
| s. č. 1242 | 3 | 79,85 |

Príloha č. 2 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. - výňatok

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

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 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 nánosky 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 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, 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 ELEKTRICÉ SPORÁKY A VARIČE, PLYNOVÉ RADIÁTORY A PRENOSNÉ PIECKY:

1. oprava horákov;
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu;
3. výmena a dopĺňanie skrutičiek, nitov a ostatných drobných súčiastok;
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu;

5. oprava platničiek a rúry na pečenie;
6. výmena prírodného kábla alebo hadice;
 7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie;
 8. prečistenie plynových 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. 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.

H. 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.

I. PODLAHY:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²;

2. upevnenie, výmena prahu;
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

J. ROLETY A ŽALÚZIE:

1. oprava, výmena navýjacieho 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.
-
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 €. 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, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).
 4. 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 užívacej plochy bytu.