

# **Všeobecne záväzné nariadenie obce Trstice č. 1/2019 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Trstice (ďalej len VZN)**

Obec Trstice v súlade s §4 ods.1 a ods.3 písm. a) a podľa § 6. ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona 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“), financovanie opráv a výmeny predmetov zariadenia bytu pred uplynutím ich plánovanej životnosti a postup pri prípadných stavebných úpravách v bytoch vykonávaných nájomcami.

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, z vlastných rozpočtovaných prostriedkov a z úrokov na bankových účtoch vedených v súvislosti s nájomnými bytmi.
2. Tvorba fondu opráv sa určuje vo výške 0,5% oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov a určuje sa v €/m<sup>2</sup> úžitkovej plochy bytu na mesiac. 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. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond opráv v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.
3. Fond opráv je majetkom vlastníka obecných nájomných bytov. Fond opráv sa vedie samostatne v účtovnej i operatívnej evidencii a finančné prostriedky fondu opráv sú vedené na samostatnom bankovom účte.
4. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.

## **§ 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 zodpovedajúce za stavebnú činnosť;
  - b) výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválená starostom obce, najviac 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 s predchádzajúcim 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) revízia plynových kotlov a domového plynovodu
- e) telekomunikačnej techniky.

5. 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.

6. 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).

7. Z fondu opráv sa nemôžu hradiť náklady spojené so stavebnými úpravami vykonávanými nájomcom bytu, aj keď sú vykonávané so súhlasom obce. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa.

## **§ 5**

### **Financovanie opráv a výmeny predmetov zariadenia bytu pred uplynutím ich plánovanej životnosti**

1. Výmenu zariadenia zabezpečí prenajímateľ za týchto podmienok:

- a) stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom, alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu,
- b) oprava predmetu zariadenia nebude možná alebo účelná.

2. Výmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu. Na nákladoch spojených s výmenou takéhoto zariadenia sa bude nájomca podieľať alikvotnou čiastkou stanovenou na základe doby užívania zariadenia vzhľadom na jeho plánovanú životnosť. V prípade zistenia, že k znehodnoteniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže prenajímateľ na ňom uplatňovať celé náklady spojené s opravou, resp. výmenou tohto zariadenia.

3. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu 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 zariadeniach.

4. V prípadoch, kedy nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku, zodpovedá za vzniknutú škodu.

5. Minimálna životnosť predmetov zariadenia je stanovená nasledovne 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.

V prípade, že sa jedná o predmet zariadenia, ktorý nie je uvedený v predchádzajúcom odseku, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.

## §6

### Hospodárenie s fondom opráv

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

2. Opravy a údržby financované z fondu opráv sa môžu vykonávať len do výšky nahromadených finančných prostriedkov fondu, okrem prípadu podľa článku 4 ods 3.

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“. Obec Trstice určuje fond opráv vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

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

## **§ 7**

### **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. 1/XII/2019 dňa 11.12.2019 a nadobúda účinnosť 1.1.2020.

Mgr. Eva Kaczová  
starostka obce

Vyvesené: 22.11.2019  
Zvesené: 10.12.2019  
Schválené: 11.12.2019  
Nadobúda účinnosť: 1.1.2020

### 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

<b>Nájomné byty s. č.1282</b>		
	<b>Počet izieb</b>	<b>Plocha m2</b>
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

<b>Nájomné byty s.č.1283</b>		
	<b>Počet izieb</b>	<b>Plocha m2</b>
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

<b>Nájomné byty 31 b.j.</b>		
	<b>Počet izieb</b>	<b>Plocha m2</b>
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**

### **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 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 nánosky splachovača, plavákovkej 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, 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 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 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 m<sup>2</sup>;
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.