

Obec Hatné



NÁVRH

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

O B C E H A T N É

o tvorbe a čerpaní fondu opráv nájomných bytov

č. 101/N/2023

Článok č. 1 **Úvodné ustanovenie**

Toto nariadenie upravuje v súlade s § 18. ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní podmienky tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov (dotácia na rozvoj bývania) na účely podpory nájomného bývania.

Základné pojmy :

- a) **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadanych 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 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 nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „priľahlý 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, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Článok č. 2 **Účel fondu opráv**

1. Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby, prevádzky a opráv bytových domov, nájomných bytov a spoločných priestorov v bytových domoch.
2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

Článok č. 3 **Tvorba fondu opráv**

1. Fond opráv sa tvorí:
 - a) z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov,
 - b) z úrokov na bankových účtoch, ak je vedený na osobitnom účte.
2. Podľa § 18. ods. 2. zákona č. 443/2010 Z. z. „vlastník tvorí zo schváleného nájomného fond údržby, prevádzky a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu“. Obec tvorí fond opráv mesačne vo výške 0,32 € za m² plochy bytu (vrátane balkónov).

Článok č. 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 :
 - b) výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválená starostom obce do sumy 3 500 EUR vrátane.
 - c) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení použitia fondu opráv, na sumu vyššiu ako 3 500 EUR.
3. Pri odstraňovaní havárií a nevyhnutných opráv a škôd v prípade, ak vo fonde nie je dostatok finančných prostriedkov, po schválení obecným zastupiteľstvom sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov obce Hatné. V prípade poistného krycia týchto nákladov je následné poistné plnenie príjmom rozpočtu obce Hatné.
4. Ak je modernizácia bytového fondu schválená uznesením obecného zastupiteľstva, môže byť uskutočňovaná aj z iných zdrojov obce.
5. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv patria pravidelné odborné, resp. revízne 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
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ktoré sú uvedené v prílohe tohto VZN, si hradí nájomca z vlastných zdrojov.
7. O tvorbe a použití fondu opráv bude na požiadanie poslancov Obecného zastupiteľstva podaná správa.

Článok č. 5

Hospodárenie s fondom opráv

- 1.Opravy a údržba z fondu opráv sa môžu robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3 a 4.
2. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

Článok č. 6

Drobné opravy v byte

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradí nájomca podľa § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. a § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka.
2. 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 vybavenie, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú obsahom Prílohy č. 1 nariadenia vlády SR v platnom znení.

Článok č. 7

Záverečné ustanovenia

1. Obec Hatné pri tvorbe a použití fondu opráv nájomných bytov a náhradných nájomných bytov vo vlastníctve obce obstaraných s použitím verejných prostriedkov a ostatných nájomných bytov postupuje podľa tohto VZN po nadobudnutí jeho účinnosti.
2. Na tomto všeobecne záväznom nariadení Obce Hatné sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Hatnom dňa uznesením

Článok č. 8

Účinnosť

Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť

V Hatnom, dňa 11.04.2023

Mgr. Iveta Žilovcová
starostka obce

zverejnené: 12.04.2023

schválené:

vyhlásené:

účinné:

Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. – výňatok

A. SANITÁRNE ZARIADENIE:

- 1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, 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, tăhadiel.
- 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 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. ELEKTRICKÉ SPORÁKY A VARIČE:

- 1. výmena a doplňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok.
- 2. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu.
- 3. oprava platničiek a rúry na pečenie.
- 4. výmena prívodného kábla alebo hadice.
- 5. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie.

D. OHRIEVAČE VODY, PRIETOKOVÉ A ELEKTRICKÉ ZÁSOBNÍKY:

- 1. oprava a výmena elektr. spirál, tesnenia, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia.
- 2. čistenie.

- 3. vykonávanie ochranných náterov.
- 4. oprava výhrevnej patróny.
- 5. oprava termostatu

E. KOVANIE A ZÁMKY:

- 1. oprava, výmena kľúky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov, koľajničiek, kladiek ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

F. OKNÁ A DVERE:

- 1. tlmenie okien.
- 2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líst zasklených dverí.
- 3. zasklievanie jednotlivých okien.
- 4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

G. PODLAHY:

- 1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m².
- 2. upevnenie, výmena prahu.
- 3. upevnenie, náhrada podlahových líšť.
- 4. 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.

H. DOMÁCE TELEFÓNY:

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

I. KUCHYNSKÁ LINKA:

- 1. oprava a výmena všetkých dvierok.
- 2. oprava a výmena pracovnej dosky a líšť.
- 3. oprava obkladových dlaždíc a špárovacej hmoty.