

Obec Jalšové na základe § 6 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

v y d á v a t o t o

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 3/2016

**o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv,
prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových
domoch obstaraných s použitím verejných
prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli dňa: 28. 07. 2016

VZN vyvesené na úradnej tabuli dňa: 15. 08. 2016

VZN schválené dňa: 12. 08. 2016

Účinnosť VZN dňa: 01. 01. 2017

Článok č. 1

Úvodné ustanovenia

- 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 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

Článok č. 2

Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby

- 1) Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len „fond opráv“) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
- 2) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby bytového fondu a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
- 3) Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

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) Obec Jalšové tvorí fond opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

č.BD	obstarávacia cena	podlahová plocha	obstarávacia cena	Ročná suma tvorby	Mesačná suma
	BD v eur	m2	prepočít. na 1m2	FO na 1 m2	FO na 1 m2 v eur
210	186 240,79	243	717,3886	3,5870	0,2990
211	592 587,15	744	796,4881	3,9825	0,3319
216	356 869,99	502,13	710,7124	3,5536	0,2962

- 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) Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

Článok č. 4

Použitie fondu opráv

1) Fond opráv možno použiť na:

- a) údržbu bytových domov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou,
- b) vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie,
- c) bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený, ak je vedený na osobitnom účte.

2) Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:

- a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 3 500 eur,
- b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 3 500 eur.

3) Pri odstraňovaní havárií a závad 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) Ak je modernizácia bytového domu 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 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, ktoré sú uvedené v prílohe tohto VZN, si hradí nájomca z vlastných zdrojov, taktiež náklady spojené s bežnou údržbou bytu /maľovka, výmena kľučiek, zámkov a pod./ .

Článok č. 5

Drobné opravy v byte

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca sám do výšky 35,00 € na jednu opravu.

V prípade, ak drobné opravy a opravy uvedené v prílohe tohto VZN prevyšujú náklady 35,00 € na jednu opravu, náklady znáša obec.

Článok č. 6

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 fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3 a 4.

3) Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

Článok č. 7

Záverečné ustanovenia

1) Obec Jalšové pri tvorbe a čerpaní fondu opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Jalšové obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania postupuje podľa tohto VZN po nadobudnutí jeho účinnosti.

2) Na tomto VZN obce Jalšové sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Jalšovom dňa: 12. 08. 2016 uznesením č.: 38/2016

3) Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Jalšovom.

4) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa :01. 01. 2017

5/ Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 2/2012 zo dňa 14.12. 2011

V Jalšovom, dňa. 15. 08. 2016




Emília Živčáková
starostka obce

Príloha:/ úplné znenie/

A. Sanitárne zariadenie:

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
- b) oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- c) oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- d) oprava odpadového a prepadového ventilu,
- e) oprava batérie,
- f) oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- g) výmena tesnenia,
- h) výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- i) oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
- j) oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
- k) oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- l) oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- m) čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- n) oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- o) zabrúsenie padákového sedla,
- p) výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
- r) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
- s) oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

- a) 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,
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,
- c) oprava ohrievačov vody.

C. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

- a) oprava horákov,
- b) oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
- c) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
- d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- e) oprava platničiek a pečúcej rúry,
- f) výmena prírodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
- h) prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

- a) oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
- b) čistenie,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava výhrevnej patróny,
- e) oprava termostatu.

E. Merače spotreby tepla:

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. Etážové kúrenie:

- a) oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
- b) oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava dvierok,
- e) výmena roštu,
- f) výmena dymových rúr,
- g) utmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
- h) vyčistenie kotla od sadzí a popola,
- i) nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Kovanie a zámky:

- a) 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.

I. Okná a dvere:

- a) tmelenie okien,
- b) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- c) zasklievanie jednotlivých okien,
- d) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

J. Podlahy:

- a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- b) upevnenie, výmena prahu,
- c) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

K. Rolety a žalúzie:

- a) oprava, výmena navijacieho mechanizmu,
- b) oprava plátna,
- c) výmena šnúry,
- d) oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,
- e) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
- f) spojenie líšt, výmena pliešku,
- g) oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
- h) výmena pier na železných roletách.

L. Domáce telefóny:

- oprava a výmena telefónnej šnúry, oprava a výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky, nastavenie domáceho telefónu