

# OBEC PROSAČOV



## VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 4/2013

### Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v obci Prosačov

**Schválené:** – 14.12.2013 - Uznesením OcZ č. 4/2013

***Zverejnenie VZN v obci:***

**Návrh VZN:** Vyvesený dňa: 6.11.2013 Zvesený dňa: 20.11.2013

**Schválené VZN:** Vyvesené dňa: 15.12.2013 Zvesené dňa: 31.12.2013

**Účinnosť VZN:** 1.1.2014

**OBEC PROSAČOV – obecné zastupiteľstvo obce Prosačov** na základe §6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní **v y d á v a p r e ú z e m i e obce Prosačov**

## **Všeobecne záväzné nariadenie obce Prosačov č. 4/2013**

### **Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v obci Prosačov**

#### **Článok č. 1 Úvodné ustanovenie**

1. Toto všeobecne záväzné 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.
2. Predpis je vypracovaný v zmysle Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.

#### **Článok č. 2 Účel a druhy fondov prevádzky, údržby a opráv**

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (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 a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností. 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 z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond opráv bol tvorený ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu a v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.  
**Výška tvorby fondu opráv je stanovená od 1.1.2014 mesačne na 1 byt vo výške 10,- €.**
3. Fond opráv sa eviduje samostatne na bankovom účte obce alebo na analytickom účte.

## **Článok č. 4**

### **Použitie fondu opráv**

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
2. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
3. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená OZ, aj z iných zdrojov obce.
4. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických 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:

#### **A. Sanitárne zariadenie:**

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, 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 prepádového 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) čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- m) oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- n) zabrúsenie padákového sedla,
- o) výmena tesnenia, prípadne kúžeľky na ventily,
- p) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
- q) 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. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):**

- a) vykonávanie ochranných náterov,
- b) výmena roštu,
- c) oprava, výmena ťahadla k roštu, prípadne roštového lôžka,
- d) vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
- e) oprava šamotovania,
- f) úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
- g) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva
- h) výmena plátov,
- i) upevňovanie a oprava ochranných rámov,
- j) oprava, výmena dvierok,
- k) oprava, výmena popolníka,
- l) výmena dymových rúr a kolien,
- m) oprava, výmena regulátora ťahu,
- n) vymazanie škár,
- o) náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
- p) výmena sľudy,
- q) oprava pečúcich rúr a plechov v kuchynskej peci
- r) oprava ohrievačov vody.

## **D. 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 prívodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
- h) prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

## **E. Ohrievače vody, 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

#### **F. Etážové kúrenie:**

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

#### **G. Chladiace zariadenie:**

- a) výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
- b) mazanie a čistenie motora a kompresora,
- c) výmena tesnenia,
- d) výmena rozbehového kondenzátora,
- e) výmena hnacieho remeňa,
- f) nastavenie termostatu,

#### **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 m<sup>2</sup>,
- b) upevnenie, výmena prahu,
- c) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

### **Článok č. 5 Hospodárenie s fondom opráv**

1. Opravy a údržba z fondu opráv sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3.

2. Obecné zastupiteľstvo a starosta obce sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

**Článok č. 6**  
**Záverčné ustanovenie**

1. Obec Prosačov pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky, údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, pri obecných nájomných bytoch od 1.1.2014 postupuje podľa Zákona č. 443/2010 Z.z. a podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.
2. Na tomto VšZN na uznieslo Obecné zastupiteľstvo v obci Prosačov uznesením č. 4/2013 bod A 5. dňa 14.12.2013.
3. Zmeny a doplnky tohto VšZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Prosačov.
4. Toto VšZN č. 4/2013 nadobúda účinnosť dňom 1.1.2014.

**Ján Šoltés**  
**starosta obce**