

Návrh VZN č. 4/2016 zverejnený v obci Chtelnica dňa 01.12.2016

VZN č. 4/2016 zverejnený v obci Chtelnica dňa

VZN č. 4/2016 nadobúda účinnosť dňa

Obec Chtelnica v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade a ustanovením § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov v y d á v a



N Á V R H

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 4/2016

**o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov
vo vlastníctve Obce Chtelnica**

Obec Chtelnica v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov.

vydáva

**Všeobecne záväzné nariadenie
č. 4/ 2016**

**o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve
obce Chtelnica.**

**Článok 1.
Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím štátnych verejných prostriedkov na účely podpory bývania.
2. Všeobecne záväzné nariadenie obce je vypracované v zmysle § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

**Článok č. 2
Účel fondu prevádzky, údržby a opráv**

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

**Článok č. 3
Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv**

1. Fond opráv tvorí obec z finančných prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond opráv postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. V zmysle § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. sa tvorba fondu opráv určuje týmto VZN ročne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Ak finančné prostriedky vedené vo fonde opráv nepostačujú na nevyhnutné opravy a iné zákonom určené povinnosti, fond opráv sa doplní z bežného rozpočtu obce v čase, kedy

vznikne potreba na jeho dofinancovanie. O dofinancovaní fondu opráv rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

4. Finančné prostriedky fondu opráv sú evidované na samostatnom bankovom účte pre všetky bytové domy. Za každý bytový dom sa vedie osobitná analytická evidencia o tvorbe a použití finančných prostriedkov príslušného bytového domu.

Článok č. 4

Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Finančné prostriedky fondu opráv 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. Fond sa použije aj na úhradu poplatkov za správu.
2. Podkladom k čerpaniu finančných prostriedkov fondu opráv sú:
 - faktúry za opravy a údržbu bytových domov
 - faktúry za poplatok za správu
3. 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 a revízia plynových kotlov a domového plynovodu, oprava a výmena meračov.
4. Pri odstraňovaní havárií a závad je možné opravy hradieť z rozpočtu obce, ak nie je na fonde opráv dostatok finančných prostriedkov.
5. O zvýšení alebo znížení tvorby fondu opráv rozhoduje obecné zastupiteľstvo.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca z vlastných zdrojov, ako to špecifikuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. (príloha č. 1).

Článok č. 5

Financovanie opráv a výmeny prvkov zariadenia bytu pred uplynutím ich plánovanej životnosti

1. Zoznam prvkov zariadenia bytu s plánovanou životnosťou je uvedený v prílohe č. 2 tohto VZN.
2. Opravu takéhoto zariadenia si hradí nájomca bytu sám, avšak po predložení dokladu o úhrade mu bude z fondu opráv preplatená alikvotná čiastka oprávnených nákladov stanovená na základe doby používania zariadenia vzhľadom na plánovanú životnosť.
3. Výmenu zariadenia zabezpečí prenajímateľ za týchto podmienok:
 - a) zariadeniu uplynie životnosť podľa prílohy č. 2.;
 - b) stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu;
 - c) oprava zariadenia nebude možná alebo bude nehospodárna.Výmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.
4. Na nákladoch spojených s výmenou takéhoto zariadenia sa bude nájomca podieľať alikvotnou čiastkou stanovenou na základe rozdielu medzi dobou užívania zariadenia a dobou jeho plánovanej životnosti.

5. V prípade požiadavky nájomcu na výmenu za nadštandardné zariadenie hradí nájomca rozdiel ceny presahujúcu cenu štandardného zariadenia.
6. V prípade zistenia, že k poškodeniu alebo zničeniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže si prenajímateľ uplatňovať všetky náklady spojené s opravou, resp. výmenou tohto zariadenia.
7. Nájomcovia sú povinní bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi:
 - a) potrebu opráv a údržby, ktoré má v byte zabezpečovať prenajímateľ;
 - b) potrebu výmeny predmetov zariadenia bytu; havarijné stavy v byte alebo v spoločných častiach a spoločných priestoroch.
8. V prípade, že si nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku, zodpovedá za vzniknuté škody sám.

Článok č. 6

Postup pri stavebných úpravách v bytoch vykonávaných nájomcom

1. Nájomca nesmie uskutočňovať žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
2. Prenajímateľ môže svoj súhlas s uskutočnením stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte podmieniť uzatvorením zmluvy s nájomcom, ktorá musí obsahovať minimálne:
 - a) rozsah, spôsob a termín prevedenia úprav bytu;
 - b) záväzok nájomcu uskutočniť úpravy bytu v súlade so stavebnými predpismi, STN a na svoje náklady;
 - c) vzdanie sa práva nájomcu požadovať od prenajímateľa akékoľvek náhrady za uskutočnené úpravy bytu a prípadné technické zhodnotenie bytu aj po skončení nájmu.

Článok č. 7

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelne hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje podľa jednotlivých bytových domov.
2. Opravy a údržba z fondu opráv sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom účte.
3. Opravu, prevádzku, údržbu a správu bytov zabezpečuje Obec Chtelnica, ktorá zodpovedá za efektívne a hospodárne vynakladanie finančných prostriedkov. Opravu a údržbu bytového fondu vykonáva na vlastnú zodpovednosť a vzniknuté náklady hradí obec z tohto fondu.
4. Základná finančnú kontrolu v zmysle zákona 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov vykonáva starosta obce.
5. Čerpanie fondu do 5000,- EUR schvaľuje starosta obce, ak ide o čerpanie fondu nad 5000,- EUR rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

Článok č. 8
Záverečné ustanovenia

1. Obec Chtelnica pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím štátnych a verejných prostriedkov na účely podpory rozvoja bývania postupuje podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. a platí to pre všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do 31.12.2010.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva dňa 15.12.2016, uznesením č.
3. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Chtelnica.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce.

Príloha č. 1: Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

Príloha č. 2: Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť

Ing. Peter Radošínský
starosta obce

Príloha č. 1 k VZN č. 4/2016 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve Obce Chtelnica

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním (čl. 4 ods. 6)

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, 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 násosky splachovača, plavákového guľu s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrusenie 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.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové 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 plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. 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.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. 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.

I. Kovanie a zámky:

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.

J. Okná a dvere:

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

K. Podlahy:

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

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie lišt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Príloha č. 2 k VZN č. 4/2016 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve Obce Chtelnica

Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť (čl. 5 ods. 1)

	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
h) podlahová krytina	5	20
i) vaňa	5	20
j) odsávač pár	5	20
k) vodovodné batérie	5	20
l) podlahová krytina z PVC	5	20
m) parkety, plávajúca podlaha	5	20
n) dlažba	2	50