

Všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2023

o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytových domov obce Valča

Návrh tohto VZN zverejnený na pripomienkovanie v zmysle § 6 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov na úradnej tabuli obce na elektronickej úradnej tabuli obce na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli	 dňa 17.3.2023 dňa 17.3.2023 dňa 17.3.2023
Koniec lehoty na pripomienkovanie	dňa 4.4.2023
Pripomienky zasielať písomne na adresu: Obec Valča, 038 35 Valča 375 elektronicky na adresu: podatelna@obecvalca.sk	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené	dňa 5.4.2023 s pripomienkou
Návrh VZN zvesený z úradnej tabule obce z elektronickej úradnej tabule obce z Centrálnej úradnej elektronickej tabule	 dňa 6.4.2023 dňa 6.4.2023 dňa 6.4.2023

Obecné zastupiteľstvo sa na tomto VZN uznieslo	dňa 5.4.2023
VZN vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce elektronickej úradnej tabuli obce na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli	 dňa 6.4.2023 dňa 6.4.2023 dňa 6.4.2023
Schválené VZN zvesené z úradnej tabule z elektronickej úradnej tabule z Centrálnej úradnej elektronickej tabuli	 dňa 21.4.2023 dňa 21.4.2023 dňa 21.4.2023
VZN účinné dňom	dňa 21.4.2023

Obec Valča v súlade s ustanovením § 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 v znení neskorších predpisov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2023 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytových domov obce Valča (ďalej len „VZN“)

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“) a tiež v nadväznosti na § 5 - 9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (ďalej len „Nariadenie“).

Čl. 2

Účel fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond“) sa používa na zabezpečenie opravy, obnovy, prípadne havarijných stavov a tiež neskoršiu modernizáciu bytových domov, čím sa zabezpečí dlhodobá užívacia schopnosť nájomných bytov.
2. Účelom fondu je vytvárať finančné podmienky pre včasné plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľnosti z pohľadu noriem ako aj preventívnej údržby.

Čl. 3

Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov bankového účtu, na ktorom je fond vedený.
2. Fond sa tvorí v zmysle § 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. z dohodnutého nájomného mesačne vo výške 1,5 % z obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN ide o nasledovné mesačné sumy v závislosti od veľkosti výmery bytov:

ONB	úžitková plocha	nájom v EUR	1,5 % FO v EUR	Nájom + FO spolu v EUR
jednoizbový byt	29,98 m ²	54,00	31,89	85,89
jednoizbový byt	30,28 m ²	54,00	32,13	86,13
dvojizbový byt	39,29 m ²	71,00	42,12	113,12
dvojizbový byt	55,40 m ²	100,00	59,84	159,84
trojizbový byt	58,30 m ²	105,00	62,55	167,55
trojizbový byt	67,19 m ²	121,00	72,00	193,00

Čl. 4

Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond opráv možno použiť na

- **prevádzku** bytových domov (ňou sa rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, príslušenstva bytového domu a príslušenstva pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie. Za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení,
- **údržbu** bytových domov (ňou sa rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva bytového domu, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou),
- **opravy** bytových domov (nimi sa rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu vrátane balkónov, lodžii a príslušenstva bytového domu, z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzky schopného stavu),
- **príslušenstvo (štandard) bytu** (ním sa rozumie údržba, opravy a výmena predmetov základného vybavenia bytu. Predmetom základného vybavenia bytu sa rozumie: plynový kotol a bojler, WC, sprchový kút alebo vaňa, umývadlo, kuchynská linka a sporák. V prílohe č. 2 tohto VZN je uvedená plánovaná životnosť predmetov základného vybavenia bytu, po uplynutí ktorej bude možné hradiť výmenu vyššie uvedených predmetov z fondu opráv. V prípade potreby výmeny predmetu základného vybavenia bytu pred uplynutím plánovanej životnosti jednotlivých predmetov uvedenej v prílohe č. 2 tohto VZN, bude výmena hrazená nájomcom bytu z vlastných zdrojov.)

Spoločné časti bytového domu – v zmysle § 2 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov sa nimi rozumejú časti domu nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť, najmä základy bytového domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločné zariadenia bytového domu - v zmysle § 2 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov sa nimi rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tejto bytovej budove, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo budovu. Takýmito zariadeniami sú najmä výtahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

2. Použitie fondu opráv schvaľuje obecné zastupiteľstvo v rozpočte obce na základe plánu resp. aktuálnych potrieb. O čerpaní fondu opráv predkladá starosta informáciu vždy na prvom zasadnutí obecného zastupiteľstva v nasledujúcom kalendárnom roku.
3. Použitie fondu na vykonanie opráv, ktoré sa musia vykonať bezodkladne (havarijný stav, mimoriadne okolnosti) schvaľuje starosta obce. O použití fondu na účel podľa prvej vety informuje na najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva starosta a zároveň predloží návrh na zmenu rozpočtu.

Čl. 5

Drobné opravy v byte

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou sa z fondu opráv nefinancujú, ale hradí si ich nájomca z vlastných zdrojov. Zoznam týchto opráv tvorí Prílohu č. 1 tohto VZN.

Čl. 6

Hospodárenie s fondom prevádzky, opráv a údržby

1. Finančné prostriedky fondu sú vedené na samostatnom bankovom účte pre všetky bytové domy.
2. Za každý bytový dom sa vedie operatívna evidencia o tvorbe a použití fondu.
3. Úhrady z fondu opráv môžu byť realizované len do výšky finančných prostriedkov vo fonde.
4. Nevyčerpaný zostatok fondu opráv prechádza do nasledujúceho rozpočtového roka.

Čl. 7

Záverečné ustanovenia

1. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo vo Valči dňa 5. apríla 2023 uznesením č. 17/2023
2. Toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce.

Ing. Štefan Keltoš
starosta obce

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového 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, 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 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.

C. 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.

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. 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. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

F. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štitka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

G. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien, oprava kľučiek okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov,
5. oprava dverí a ich častí.

H. Podlahy:

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

I. 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 líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

J. Domáce telefóny:

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

**PREHĽAD PREDMETOV ZÁKLADNÉHO VYBAVENIA BYTU A ICH
PLÁNOVANÁ ŽIVOTNOSŤ**

1. Minimálna životnosť predmetov základného vybavenia je stanovená nasledovne:

A) životnosť 20 rokov:

pracovná doska vrátane drezu
elektrický, plynový a kombinovaný sporák
odsávač pár
plynový kotol a bojler
vodovodné batérie (všetky typy)
splachovač WC
umývadlo
vaňa liatinová, plechová, akrylátová
sprchová vanička
WC kombi
radiátory plechové

B) životnosť 30 rokov:

kuchynská linka
podlahová krytina z PVC
dlažba, obkladačky
parkety, plávajúce podlahy, drevené palubné podlahy

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

3. Skrátenie životnosti zariadení v predchádzajúcom odseku je možné len po mimoriadnej udalosti na základe odborného posudku a schválení prenajímateľa.