

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE NOVÁ VES NAD ŽITAVOU č. 2/2017

o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov.

Obecné zastupiteľstvo obce Nová Ves nad Žitavou na základe ustanovenia § 6 ods. 1 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 toto všeobecne záväzné nariadenie pre územie obce Nová Ves nad Žitavou

Čl. 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 § 5 až § 9 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov.

Čl. 2

Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby

(1) Vlastník tvorí fond opráv v zmysle § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

(2) Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.

(3) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby bytového fondu a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

(4) Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

Čl. 3

Tvorba fondu opráv

(1) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.

(2) Obec Nová Ves nad Žitavou tvorí fond opráv v zmysle čl. 2 ods. 1 tohto VZN. Výška fondu opráv je 0,5 % nákladov na obstaranie bytu pre bytové domy, ktoré sú v záručnej dobe 5 rokov, a 0,8 % pre bytové domy, ktoré sú po lehote záručnej doby.

(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) Finančné prostriedky fondu opráv sú evidované na bežnom účte obce Nová Ves nad Žitavou a sú výlučne finančným majetkom obce. Za každý bytový dom sa vedie v účtovníctve osobitná analytická evidencia o tvorbe a použití finančných prostriedkov príslušného bytového domu.

Čl. 4

Použitie fondu opráv

(1) Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou.

(2) Pri odstraňovaní havárií a porúch 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.

(3) 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.

(4) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca z vlastných zdrojov, ako to špecifikuje zákon č. 87/1995 Zb. nariadenie vlády SR § 5 až § 9 (k § 687 ods. 2 zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník), ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 tohto VZN.

Čl. 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) 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 nevhodná.

Výmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.

(3) 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.

(4) V prípade požiadavky nájomcu na výmenu za nadštandardné zariadenie hradí nájomca rozdiel ceny presahujúcu cenu štandardného zariadenia.

(5) 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.

(6) Nájomcovia sú povinní bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi:

- a) potrebu opráv a údržby, ktoré má v byte zabezpečovať prenajímateľ;
- b) potrebu výmeny predmetov zariadenia bytu;
- c) havarijné stavy v byte alebo v spoločných častiach a spoločných priestoroch.

(7) V prípade, že si nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku, zodpovedá za vzniknuté škody sám.

Čl. 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.

Čl. 7

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 účte fondu opráv, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3 a 4.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

(1) Obec Nová Ves nad Žitavou pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania od 01.01.2016 postupuje podľa zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do 31.12.2010 a podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

(2) Na tomto všeobecne záväznom nariadení obce Nová Ves nad Žitavou sa uznieslo obecné zastupiteľstvo v Nová Ves nad Žitavou dňa 26.01.2017.

(3) Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Novej Vsi nad Žitavou.

(4) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 10.2.2017

Príloha č. 1:

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

Príloha č. 2:

Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť

V Novej Vsi nad Žitavou dňa 26.1.2017

Ing. Marta DANKOVÁ
starostka obce
Nová Ves nad Žitavou

Vyvesené: 27.1.2017

Príloha č. 1 k VZN č. 2/2017 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov. (Príloha nariadenia vlády SR č.87/1995 Zb.)

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

A. Sanitárne zariadenie:

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, vane, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, 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 ku 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 kužielky na ventily,
- q) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
- r) oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

- a) oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poističiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, vrátane 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 pecky:

- 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 rúry na pečenie,
- f) výmena prívodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
- h) prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru ku 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) vnútorné čistenie prietokových rúrok,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava výhrevnej patróny,
- e) oprava termostatu.

E. Merače spotreby tepla:

a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. 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) zatmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,

h) vyčistenie kotla,

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) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,

b) zasklievanie jednotlivých okien,

c) 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 navíjacieho mechanizmu,

b) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,

c) spojenie líšt, výmena pliešku.

L. Domáce telefóny:

a) oprava, výmena telefónnej šnúry,

b) mikrotelefónne a slúchadlové vložky,

c) nastavenie domáceho telefónu.

Príloha č. 2 k VZN č. 2/2017 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov.

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

(1) Minimálna životnosť predmetov zariadenia je stanovená Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 22.12.2003 č. V-1/2003 nasledovne:

	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

(2) V prípade, že sa jedná o predmet alebo vybavenie bytu, ktoré nie je uvedené v predchádzajúcom odseku, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.