



OBEC Tekovské Nemce, Tekovská 405, Tekovské Nemce 966 54

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2018

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

*Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa : 02.02.2018
- zverejnený na internetovej adrese obce dňa : 02.02.2018*

*Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do(včítane): 13.02. 2018**

Doručené pripomienky (počet) :0

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa :..... 2018

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa :..... 2018

*VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Tekovských Nemciach dňa 22.02. 2018
pod č. : 11/2018*

VZN vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce Tekovské Nemce dňa :23.02.2018

do 11.03.2018

VZN nadobúda účinnosť dňom 12.03.2018.

Všeobecne záväzného nariadenia Obce Tekovské Nemce č. 1/2018 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve Obce Tekovské Nemce

Obecné zastupiteľstvo Obce Tekovské Nemce na základe § 4 ods.1 a ods. 3 písm. a) v spojení s § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov a § 18 ods.3 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov, vydáva

**Všeobecne záväzného nariadenia Obce Tekovské Nemce č. 1/2018
o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve
Obce Tekovské Nemce**

Článok 1

Úvodné ustanovenie

1. VZN upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov (ďalej len „fond opráv“) v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory bývania .

Článok 2

Účel fondu opráv

1. Fond opráv sa používa na zabezpečenie údržby bytového domu, 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. Zdrojom fondu opráv môžu byť aj jednorazové dobrovoľné príspevky.
3. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond opráv v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Tvorí sa vo výške ročne minimálne 0,5% oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov a určuje sa v €/m² úžitkovej plochy bytu na mesiac.
V 12b.j. sa určuje vo výške 0,7 % t.j. 0,52 €/m² úžitkovej plochy bytu na mesiac . Pri výpočte sumy na jeden byt a mesiac sa suma zaokrúhľuje na celé Eurá nahor.
4. Fond opráv je majetkom vlastníka obecných nájomných bytov.
5. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.

Článok č. 4

Použitie fondu opráv

1. Z fondu opráv sa financujú náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a bezprostredne príslušných (stavebných plôch) obecných nájomných bytov. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu týchto priestorov.
2. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu opráv je:
 - a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 3300 €
 - b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 3300 €
3. V prípade ustanovenia Správcovskej spoločnosti na údržbu obecných nájomných bytov (ďalej len správca) sa opravy realizujú na základe písomnej žiadosti nájomníka správcovi a jej následnom schválení po predložení rozpočtu na opravu vlastníkom budovy. Po vykonaní prác a uskutočnení obhliadky sa spíše protokol, ktorý bude podpísaný žiadateľom a správcom.
4. Fond opráv nesmie byť použitý na opravu, údržbu a výmenu častí a zariadení prislúchajúcich k bytu a slúžiacich výlučne k bytu, pokiaľ nejde o havarijný a život ohrozujúci stav.

5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov.

5. 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.

Článok 5

Hospodárenie s fondom

1. Opravy a údržba z fondu opráv sa môžu robiť len do výšky jeho prostriedkov s výnimkou ak ide o odstraňovanie havarijného stavu .
2. Prostriedky fondu opráv sa evidujú na samostatnom účte a sú účelovo viazané v súlade s čl. 4.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

1. Súčasťou tohto VZN je príloha č. 1, v ktorej je uvedený rozsah výmeny alebo opráv financovaných z fondu opráv .
2. Na tomto Všeobecne záväznom nariadení obce sa uznieslo obecné zastupiteľstvo v Tekovských Nemciach na svojom zasadnutí dňa 22.02. 2018

Ing. Erika Valkovičová
starostka obce

V Tekovských Nemciach , dňa 22.02.2018

Všeobecne záväzného nariadenia Obce Tekovské Nemce č. 1/2018 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve Obce Tekovské Nemce

1. Rozsah výmeny alebo opráv financovaných z fondu opráv:

<i>Položka</i>	<i>Životnosť, príp. časový interval výmeny uvádzaný v rokoch</i>
Požiarne revízie	podľa platných legislatívnych ustanovení
Revízie komínov	podľa platných legislatívnych ustanovení
Revízie elektrických rozvodov, el. zariadení a bleskozvodov	podľa platných legislatívnych ustanovení
Kuchynská linka	20
Sporák elektrický	15
Kotol	20
Revízie kotlov	1x za dva roky

2. Rozsah výmeny alebo opráv financovaných z vlastných zdrojov (príloha Nariadenia vlády SR č.87/1995 Zb.)

A. Sanitárne zariadenie:

upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, výlievky, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov, oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika, oprava, výmena sifónu a lapača tuku, oprava odpadového a prepádového ventilu, oprava batérie, oprava pevnej alebo hadicovej sprchy, výmena tesnenia, výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom, oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel, oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani, oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel, oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek, čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla, oprava, výmena násosky splachovača, plavákového gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety, zabrusenie padákového sedla, výmena tesnenia, prípadne kúžeľky na ventily, oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

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, oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

vykonávanie ochranných náterov, výmena roštu, oprava, výmena ťahadla k roštu, prípadne roštového lôžka, vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom, oprava šamotovania, úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,

výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva
výmena plátov,
upevňovanie a oprava ochranných rámov,
oprava, výmena dvierok,
oprava, výmena popolníka,
výmena dymových rúr a kolien,
oprava, výmena regulátora ťahu,
vymazanie škár,
náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
výmena sludy,
oprava pečúcich rúr a plechov v kuchynskej peci
oprava ohrievačov vody.

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

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

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

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

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
vykonávanie ochranných náterov,
oprava dvierok,
výmena roštu,
výmena dymových rúr,
utmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
vyčistenie kotla od sadzí a popola,
nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
mazanie a čistenie motora a kompresora,
výmena tesnenia,
výmena rozbehového kondenzátora,
výmena hnacieho remeňa,
nastavenie termostatu,

I. Kovanie a zámky:

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

J. Okná a dvere:

tmelenie okien,

menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklenených dverí,

zasklievanie jednotlivých okien,

menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,

upevnenie, výmena prahu,

upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,

oprava plátna,

výmena šnúry,

oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,

oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,

spojenie líšt, výmena pliešku,

oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,

výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

oprava, výmena telefónnej šnúry,

mikrotefónne a slúchadlové vložky,

nastavenie domáceho telefónu.