

Obec Veľké Dvorníky

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE VEĽKÉ DVORNÍKY Č. 2/2016 O TVORBE A POUŽITÍ FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE OBCE VEĽKÉ DVORNÍKY

Obecné zastupiteľstvo vo Veľkých Dvorníkoch schvaľuje všeobecne záväzné nariadenie obce Veľké Dvorníky č.2/2016 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Veľké Dvorníky

Spracoval: PhDr. Ján Ťrögi
Predkladá: PhDr. Ján Ťrögi
starosta obce Veľké Dvorníky

Obecné zastupitel'stvo vo Veľkých Dvorníkoch v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a ustanovení §18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania

vydáva

**Všeobecne záväzné nariadenie
č. / 2016**

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

**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.

**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 včasnú a plánovanú údržbu 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 v plnom rozsahu 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. 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 požiarného 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 hradíť 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 podľa prílohy tohto VZN.

Článok č. 5

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné 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 správca bytov, ktorý 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. Opravu a údržbu bytov môže zabezpečovať aj obec.
5. Čerpanie fondu schvaľuje starosta obce.

Článok č. 6
Záverečné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené na 1. zasadnutí OZ vo Veľkých Dvorníkoch dňa 25.02.2016, uznesením č. 1/PI- B/4.
3. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo vo Veľkých Dvorníkoch
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené dňa 25.05.2016 a nadobúda účinnosť 15. dňom zverejnenia.




PhDr. Ján Ürögi
starosta obce Veľké Dvorníky

VZN bolo vyvesené dňa :26.02.2016
VZN bude zvesené dňa : 11.03.2016

Príloha č. 1

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 :

A. Sanitárne zariadenie:

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pl'uvadla, 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) 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 kúžeľky 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, 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 prívodiakov od plynomeru k spotrebičom.

E. 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) čistenie
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava výhrevnej patróny,
- e) oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

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

H. 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,

I. Kovanie a zámky:

- a) 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:

- 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.

K. Podlahy:

- a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- b) upevnenie, výmena prahu,
- c) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

- a) oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
- b) oprava plátna,
- c) výmena šnúry,
- d) oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,
- e) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
- f) spojenie líšt, výmena pliešku,
- g) oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
- h) výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

- a) oprava, výmena telefónnej šnúry,
- b) mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
- c) nastavenie domáceho telefónu.