



OBEC HRNČIAROVCE NAD PARNOU

na základe § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

v y d á v a

Všeobecné záväzné nariadenie č. 3/2015

o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve Obce Hrnčiarovce nad Parnou

Čl. 1.

Úvodné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

Čl. 2

Účel a druhy fondov prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve obce Hrnčiarovce nad Parnou.
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.

Čl. 3

Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí z 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. Fond opráv sa stanovuje ročne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby nájomných domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch obecne zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv .
3. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje.

Čl. 4

Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na prevádzku, údržbu a opravy nájomných bytov, nájomných bytov a nebytových priestorov ako aj na ich rekonštrukciu a vecí alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie 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.
2. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:
 - a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 3500 €
 - b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu sumu ako 3500 €
3. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.
4. 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.
5. Pri odstraňovaní havárií a nevyhnutých závad a škôd v prípade ak vo fonde nie je dostatok prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov obce Hrnčiarovce nad Parnou. V prípade poistného krytia týchto výdavkov je poistné plnenie príjmom do fondu opráv.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. a § 687/ ods.2 Občianskeho zákonníka si hradí nájomca z vlastných zdrojov . Zoznam týchto opráv tvorí Príloha č. 1 tohto VZN.

Čl. 5

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

1. Zoznam prvkov zariadenia bytu, ktoré sú súčasťou bytu s plánovanou životnosťou je uvedený v Prílohe č. 2 tohto VZN.
2. Opravu zariadenia bytu podľa bodu 1. tohto článku hradí nájomca bytu s tým, že po predložení dokladu bude uhradená z fondu opráv alikvotná čiastka oprávnených nákladov stanovená na základe doby používania zariadenia vzhľadom na plánovanú životnosť.
3. Výmenu zariadenia zabezpečí prenajímateľ za týchto podmienok:
 - zariadeniu uplynie životnosť podľa prílohy č. 2.
 - stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu a oprava zariadenia nebude možná alebo nevhodnáVýmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.
4. Na základoch 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, že k zničeniu alebo poškodeniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže prenajímateľ si uplatňovať všetky náklady spojené s opravou, resp. výmenou tohto zariadenia.
7. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi (príp. správcovi)
 - potrebu opráv a údržby, ktoré má v byte zabezpečovať prenajímateľ
 - potrebu výmeny predmetov zariadenia bytu
 - havarijné stavy v byte alebo v spoločných častiach a spoločných priestoroch
8. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi skutočnosti uvedené v odseku 7. zodpovedá nájomca prenajímateľovi za vzniknutú škodu.

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:
 - rozsah, spôsob a termín prevedenia úprav bytu
 - záväzok nájomcu uskutočniť úpravy bytu v súlade so stavebnými predpismi, STN a na svoje náklady
 - vzdanie sa práva nájomcu požadovať od prenajímateľa akékoľvek náhrady za uskutočnené úpravy bytu a prípadné technické zhodnotenie bytu aj po skončení nájmu bytu.

Čl. 7

Hospodárenie s fondom opráv

1. Opravy a údržba hradená z fondu opráv sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods.5.
2. Obecné zastupiteľstvo a starosta obce sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Obec Hrnčiarovce nad Parnou pri tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, postupuje podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. 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. Toto VZN bolo prerokované a schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva Hrnčiarovce nad Parnou dňa 7.10.2015 uznesením č. 94/15 s účinnosťou 15 dní od jej schválenia.

Ing. Jaroslav Kráľovič
starosta obce

A. Sanitárne zariadenie:

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, 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, plavákovvej 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 prírodného kábla alebo hadice,

g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,

h) prečistenie plynovodných prívodiek 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, kladiek, 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 lišt.

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 lišt, 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.

Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť:

1. Minimálna životnosť predmetov zariadenia je stanovená nasledovne:

a) **životnosť 10 rokov:**

- plynový a elektrický ohrievač vody

b) **životnosť 15 rokov:**

- pracovná doska vrátane drezu
- elektrický, plynový alebo kombinovaný sporák
- odsávač pár
- plynové a elektrické kachle
- oceľové radiátory
- plynový kotol
- kachle na uhlie
- infražiarič
- vodovodné batérie
- vaňa plechová alebo akrylátová
- splachovač

c) **životnosť 20 rokov:**

- umývadlo
- vaňa liatinová
- klozet (aj kombi)
- kúpeľňové kachle
- podlahová krytina z PVC

d) **životnosť 30 rokov:**

- kuchynská linka

e) **životnosť 40 rokov:**

- stavané skrine
- radiátory liatinové

f) **životnosť 50 rokov:**

- drevené palubné podlahy , parkety
- dlažba

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