

# Obec Dolné Obdokovce

---



## Všeobecné záväzné nariadenie obce Dolné Obdokovce

číslo 7/2015

### o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve obce Dolné Obdokovce

---

Vyvesený návrh VZN na úradnej tabuli, dňa:	30.11.2015
Návrh zvesený z úradnej tabule obce, dňa:	15.12.2015
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN:	15.12.2015
<b>VZN schválené OZ v Dolných Obdokovciach dňa:</b>	<b>15.12.2015</b>
VZN vyvesené na úradnej tabuli dňa:	16.12.2015
<b>VZN nadobúda účinnosť dňom</b>	<b>01.01.2016</b>

Obec Dolné Obdokovce na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Z.z. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovení §18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

**vydáva**

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 7/2015  
o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov  
v bytových domoch vo vlastníctve obce Dolné Obdokovce**

**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 verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
- 2) Všeobecne záväzné nariadenie obce je vypracované v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

**Článok 2  
Účel fondu prevádzky, údržby a opráv**

- 1) Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a spoločných 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 tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

**Článok 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) Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo. 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 ročne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- 3) Fond opráv každého bytového domu sa analyticky eviduje na samostatnom bankovom účte.

## **Článok 4**

### **Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv**

- 1) Fond opráv možno použiť na údržbu a opravy nájomných bytov, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu. Čerpanie 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.
- 2) Podkladom k čerpaniu finančných prostriedkov fondu opráv je:
  - a/ výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 3000 €
  - b/ uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 3000 €
- 3) Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
- 4) Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.
- 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, oprava a výmena meračov.
- 6) O zvýšení alebo znížení tvorby fondu opráv rozhoduje obecné zastupiteľstvo.
- 7) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca z vlastných zdrojov, ako to špecifikuje príloha Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Rozsah drobných opráv v byte, ktoré si hradí nájomca sám, tvorí Prílohu č.1 tohto všeobecne záväzného nariadenia.

## **Článok 5**

### **Hospodárenie s fondom prevádzky, údržby a opráv**

- 1) Opravy a údržba z fondu opráv sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde. Okrem prípadu, že o oprave a údržbe rozhodlo obecné zastupiteľstvo použiť aj iné zdroje finančných prostriedkov.
- 2) Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondov opráv.

## **Článok 6**

### **Záverečné ustanovenia**

- 1) Obecné zastupiteľstvo obce Dolné Obdokovce sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení uznesením č.104/2015 dňa 15.12.2015.



*Ing. Paulisz*  
Ing. Marián Paulisz  
starosta obce Dolné Obdokovce

## Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

### a) Sanitárne zariadenie:

- 1/ upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, 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 držiadiel,
- 10/ oprava, výmena dvierok pri 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, poistiiek 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 doplnenie 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 prívodov od plynomeru k spotrebičom.

**D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky: 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. Merače spotreby tepla:**

1. oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

**F. 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. výmena dymových rúr,
7. vytmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

**G. Chladiace zariadenie:**

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

**H. Kovanie a zámky:**

1. 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.

**I. Okná a dvere:**

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

**J. Podlahy:**

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

**K. Domáce telefóny:**

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlové vložky,
3. nastavenie domáceho telefón