

Návrh

Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 4/2015

o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Trenčianske Bohuslavice

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 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 v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľností alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. V zmysle § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. sa tvorba fondu opráv sa určuje v tomto VZN ročne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- 3) Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje na samostatnom bankovom účte. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

Článok 4

Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv

- 1) Z fondu opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu 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. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený. Fond sa použije aj na úhradu poplatkov za správu.

- 2) Podkladom k čerpaniu finančných prostriedkov fondu opráv sú:
 - a) faktúry, výdavkové doklady, výplatné listiny za úhrady opráv a údržbu bytového domu
 - b) faktúry za poplatok za správu.
- 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 §5 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka – podrobnosti sú uvedené v prílohe tohto nariadenia.

Článok 4

Hospodárenie s fondom prevádzky, údržby a opráv

- 1) Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje na zvláštnom účte.
- 2) Opravy a údržba z fondu opráv sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v článku 3 ods. 3.
- 3) Opravu, prevádzku údržbu a správu bytov zabezpečuje mandatár Stavebné bytové družstvo Trenčín, ktoré 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 môže zabezpečovať aj obec.
- 5) Predbežnú finančnú kontrolu v zmysle zákona č. 502/2001 Z.z. o finančnej kontrole vykonáva starosta obce.
- 6) Čerpanie fondu schvaľuje starosta.
- 7) Následnú finančnú kontrolu tvorby a čerpania fondu vykonáva hlavný kontrolór.
- 8) Obecné zastupiteľstvo a starostka sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

Článok 5

Záverečné ustanovenia

- 1) Obec Trenčianske Bohuslavice pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytovom dome obstaranom s použitím štátnych a verejných prostriedkov na účely podpory rozvoja bývania postupuje podľa Zákona č. 443/2010 Z.z. a platí to pre všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do 31.12.2010.

Vyvesené:

Zvesené:

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, 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 držadiel,
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, plavákovvej 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, 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,
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 prívodiek 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. utmelenie 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 časti obloženia okenných parapetov.

J. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

K. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

K. Domáce telefóny:

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