



O B E C MALŽENICE

N á v r h

Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2022

**o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných
bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov
na účely podpory sociálneho bývania**

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce dňa : 25.11.2022

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN: do(včítane): 05.12.2022

Doručené pripomienky (počet) :

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa -

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu dodatku doručené poslancom dňa –

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Malženiciach dňa uznesením č.

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa :

VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa:

VZN zverejnené na internetovej adrese obce dňa:

VZN nadobúda účinnosť dňom 01.01.2023

Obecné zastupiteľstvo obce Malženice na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,

v y d á v a t o t o

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 4/2022

o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

čl. 1

Úvodné ustanovenia

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
- (2) VZN je vypracované v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle § 5 až § 9 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov.

čl. 2

Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby

- (1) Vlastník (obec Malženice) tvorí fond opráv v zmysle § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. ročne **minimálne vo výške 0,5 % nákladov** na obstaranie nájomného bytu.
- (2) Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
- (3) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby bytového fondu a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

- (4) 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:
- a) z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov;
 - b) z kreditných úrokov na bankovom účte, ak je vedený na osobitnom účte.
- (2) Obec Malženice tvorí fond opráv v zmysle čl. 2 ods. 1 tohto VZN. Výška tvorby sa určuje v €/m² úžitkovej plochy bytu/mesiac a je stanovená na **0,50 €/m²** (pre bytové domy č. 424 a 426) a **0,60 €/ m²** (pre bytové domy č. 442 a 443).
- (3) Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo, a to tak, aby finančné prostriedky vo fonde opráv v plnom rozsahu postačovali na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.
- (4) Finančné prostriedky fondu opráv sú evidované na samostatnom bankovom účte pre všetky bytové domy a sú finančným majetkom obce. Za každý bytový dom sa vedie v účtovníctve osobitná analytická evidencia o tvorbe a použití finančných prostriedkov príslušného bytového domu.

čl. 4

Použitie fondu opráv

- (1) Fond opráv možno použiť na:
- a) údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a vecí alebo činností napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou;
 - b) vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie;
 - c) bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom sú finančné prostriedky uložené, ak je vedený na osobitnom účte.
- (2) Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu opráv je :
- a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 2 000,-- €,
 - b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 2 000,-- €.
- (3) Pri odstraňovaní havárií a porúch na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, a to so súhlasom obecného

zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.

- (4) Ak je modernizácia bytového fondu schválená uznesením obecného zastupiteľstva, môže byť uskutočňovaná 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:
 - a) prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu;
 - b) komínov, bleskozvodov;
 - c) elektrickej inštalácie a elektrických zariadení;
 - d) plynových kotlov a domového plynovodu.
- (6) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním **si hradí nájomca z vlastných zdrojov**, ako to špecifikuje zákon č. 87/1995 Zb. nariadenie vlády SR § 5 až § 9 (k § 687 ods. 2 zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník), ktoré sú uvedené **v prílohe č. 1 tohto VZN.**

čl. 5

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

- (1) Zoznam prvkov zariadenia bytu s plánovanou životnosťou je uvedený **v prílohe č. 2 tohto VZN.**
- (2) Opravu takéhoto zariadenia si hradí nájomca bytu sám, avšak po predložení dokladu o úhrade mu bude z fondu opráv preplatená alikvotná čiastka oprávnených nákladov stanovená na základe doby používania zariadenia vzhľadom na plánovanú životnosť.
- (3) Výmenu zariadenia zabezpečí prenajímateľ za týchto podmienok:
 - a) zariadeniu uplynie životnosť podľa prílohy č. 2.;
 - b) stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu;
 - c) oprava zariadenia nebude možná alebo bude ne hospodárna.Výmenu predmetu zariadenia vykoná prenajímateľ s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.
- (4) Na nákladoch 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 zistenia, že k poškodeniu alebo zničeniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže si prenajímateľ uplatňovať všetky náklady spojené s opravou, resp. výmenou tohto zariadenia.

- (7) Nájomcovia sú povinní bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi:
- a) potrebu opráv a údržby, ktoré má v byte zabezpečovať prenajímateľ;
 - b) potrebu výmeny predmetov zariadenia bytu;
 - c) havarijné stavy v byte alebo v spoločných častiach a spoločných priestoroch.
- (8) V prípade, že si nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v predchádzajúcom odseku, zodpovedá za vzniknuté škody sám.

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

čl. 7

Hospodárenie s fondom opráv

- (1) Na účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje podľa jednotlivých nájomných domov.
- (2) Opravy a údržba z fondu opráv sa môžu robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom účte fondu opráv, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3 a 4.
- (3) Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.
- (4) Predbežnú finančnú kontrolu v zmysle zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole vykonáva ekonómka obce a starosta obce. Následnú finančnú kontrolu tvorby a čerpania fondu opráv vykonáva hlavný kontrolór obce.
- (5) Čerpanie z fondu opráv schvaľuje starosta obce.

čl. 8

Záverečné ustanovenia

- (1) Obec Malženice pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania od 01.01.2016 postupuje podľa zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov 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) Na tomto VZN obce Malženice č. 4/2022 sa uznieslo obecné zastupiteľstvo v Malženiciach dňa uznesením č.
- (3) VZN obce Malženice č. 4/2022 nadobúda účinnosť dňom 01.01.2023.
- (4) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Malženice.
- (5) Týmto VZN sa ruší VZN č. 02/2015.

Príloha č. 1: Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

Príloha č. 2: Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť

Miroslav M a c k o
starosta obce

Príloha č. 1 k VZN č. 4/2022 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb.)

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním (čl. 4 ods. 6)

A. Sanitárne zariadenie:

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, vane, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, 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 ku 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 kužeľky 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, vrátane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,
- c) oprava ohrievačov vody.

C. 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 súčastok,
- d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- e) oprava platničiek a rúry na pečenie,
- f) výmena prírodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
- h) prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru ku spotrebičom.

D. 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.

E. Merače spotreby tepla:

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. Kúrenie:

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

H. 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.

I. Okná a dvere:

- a) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- b) zasklievanie jednotlivých okien,
- c) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

J. Podlahy:

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

K. Rolety a žalúzie:

- a) oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
- b) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
- c) spojenie líšt, výmena pliešku.

L. Domáce telefóny:

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

Príloha č. 2 k VZN č. 4/2022 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť (čl. 5 ods. 1)

(1) Minimálna životnosť predmetov zariadenia je stanovená nasledovne:

a) životnosť 20 rokov:

- plynový a elektrický ohrievač vody
- pracovná doska vrátane drezu;
- elektrický, plynový alebo kombinovaný sporák;
- odsávač pár;
- radiátory;
- plynový kotol;
- vodovodné batérie (všetky typy);
- vaňa plechová alebo akrylátová;
- splachovač.
- umývadlo;
- vaňa liatinová;

b) životnosť 30 rokov:

- kuchynská linka
- podlahová krytina z PVC.

c) životnosť 50 rokov:

- dlažba;
- parkety, plávajúce podlahy, drevené palubné podlahy.

(2) V prípade, že sa jedná o predmet alebo vybavenie bytu, ktoré nie je uvedené v predchádzajúcom odseku, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.