

OBEC BAJTAVA



Všeobecne záväzné nariadenie Obce Bajtava číslo 3 /2021

o tvorbe a použití fondu prevádzky , údržby a opráv bytových domov a rezervného fondu nájomných bytov vo vlastníctve obce Bajtava

Dňom vyvesenia návrhu VZN začína plynúť 10 dňová lehota, počas ktorej môžu FO a PO uplatniť pripomienku k návrhu v písomnej podobe, elektronicky alebo ústne do zápisnice na Obecnom úrade v kancelárii OcÚ v Bajtave. Návrh bol zverejnený dňa 12.10.2021

Návrh VZN
Vyvesený dňa : 12.10.2021
Zvesený dňa: 29.10.2021

Obec Bajtava v zmysle § 6 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov , v súlade s § 18 ods. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č.260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom v znení neskorších predpisov , vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Bajtava číslo 3 /2021

o tvorbe a použití fondu prevádzky , údržby a opráv bytových domov a rezervného fondu nájomných bytov vo vlastníctve obce Bajtava

Článok 1 Úvodné ustanovenie

1. Toto nariadenie upravuje v súlade s § 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní podmienky tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) a rezervný fond nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov (dotácia na rozvoj bývania) na účely podpory nájomného bývania a v súlade s § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv za ostatné nájomné byty vo vlastníctve obce.
2. Základné pojmy:
 - a) **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaných do funkčného celku s vlastným uzavretím určený na trvalé bývanie. Príslušenstvom bytu sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu ;
 - b) **Spoločné časti domu** sú časti budovy nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie;
 - c) **Spoločné priestory domu** a príslušenstvo domu sú časti budovy, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), napr.: oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len "príľahlý pozemok");
 - d) **Spoločné zariadenia domu** sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

3. Správu bytového domu vykonáva obchodná spoločnosť , Enerbyt s.r.o., so sídlom Lipová 1 /939, 943 01 Štúrovo, IČO: 36 753 491, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Sro, vl.č.19627/N / (ďalej len „správca bytového domu“) na základe mandátnej zmluvy.

Článok 2

Účel fondu opráv a rezervného fondu

1. Z fondu prevádzky, údržby, a opráv bytových domov sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku , údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov , spoločných zariadení bytovej budovy , spoločných nebytových priestorov, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy , ktoré prislúchajú k bytom
2. Z rezervného fondu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy nájomných bytov.
3. Účelom fondu opráv a rezervného fondu 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.

Článok 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. Zákon č. 443/2010 Z. z. v § 18 ods. 2 predpisuje obci tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. **Obec Bajtava určuje fond opráv vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.**
4. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby nájomných domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.

Článok 4

Tvorba rezervného fondu

1. Rezervný fond sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby rezervný fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nájomného bytu. **Obec Bajtava určuje rezervný fond vo výške 10 % z vytvoreného fondu opráv.**
3. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.

Článok 5

Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a vecí alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu priestorov. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond opráv uložený.
2. Podkladom k použitiu prostriedkov fondu je :
 - a. výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválená starostom, ak ide o použitie finančnej čiastky do 1.000,00 EUR (vrátane);
 - b. uznesenie Obecného zastupiteľstva o schválení použitia prostriedkov fondu opráv, ak ide o finančnú čiastku vyššiu ako 1.000,00 EUR.
3. Opravu a údržbu bytového domu zabezpečuje správca bytového domu.
4. Fond opráv nesmie byť použitý na opravu, údržbu a výmenu častí a zariadení prislúchajúcich k bytu a slúžiacich výlučne k bytu, pokiaľ nejde o havarijný a život ohrozujúci stav. K havarijnému stavu sa viaže aj výmena, oprava plynového kotla, ktorý sa nachádza v byte.
5. Pri odstraňovaní havárií a závad je možné fond opráv čerpať do mínusového stavu so súhlasom obecného zastupiteľstva.
6. K údržbe bytového domu, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:
 - a. prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu;
 - b. bleskozvodov;
 - c. elektrickej a plynovej inštalácie a elektrických a plynových zariadení;
 - d. komínov
 - e. oprava a výmena meračov.
7. Žiadosť o vykonanie opravy, ktorá bude financovaná z fondu opráv prekladá nájomca resp. nájomcovia bytového domu do podateľne správcu bytového domu. Pri riešení žiadosti sa prihliada na naliehavosť opravy a finančnú náročnosť opravy.

Článok 6

Použitie rezervného fondu

1. Z rezervného fondu sa financujú náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov slúžiacich výlučne k nájomnému bytu.
2. Podkladom k použitiu prostriedkov fondu je :
 - a. výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválená starostom, ak ide o použitie finančnej čiastky do 1.000,00 EUR (vrátane);
 - b. uznesenie Obecného zastupiteľstva o schválení použitia prostriedkov fondu opráv, ak ide o finančnú čiastku vyššiu ako 1.000,00 EUR.
3. Opravu a údržbu nájomného bytu podľa článku č.6 bod 1 zabezpečuje správca bytového domu.
4. Pri odstraňovaní havárií a závad je možné rezervný fond čerpať do mínusového stavu so súhlasom obecného zastupiteľstva.
5. Žiadosť o vykonanie opravy, ktorá bude financovaná z rezervného fondu prekladá nájomca resp. nájomcovia bytového domu do podateľne správcu bytového domu. Pri riešení žiadosti sa prihliada na naliehavosť opravy a finančnú náročnosť opravy.

Článok 7

Drobné opravy v byte

1. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
2. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú (úplné znenie – príloha Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.):

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, výlevky, vane, vylievka bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového 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 na 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, 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. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,

6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové pecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické 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.

G. 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. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. 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 privodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

1. 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:

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

K. Podlahy:

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

Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (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.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
 2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
 3. nastavenie domáceho telefónu.
-
3. Drobnými opravami sú aj opravy bytu , miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva , zariadenia a vybavenia, ako aj výmena drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia a vybavenia, ktoré nie sú uvedené v odseku 2.
 4. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce , ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „ obvyklé udržiavacie náklady“) ako napríklad maľovanie, drôtkovanie a pastovanie parkiet , udržiavanie dreveného obloženia stien , opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámkov a nátery)
 5. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

Článok 8

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie prostriedky fondu opráv sa evidujú na samostatnom bankovom účte a sú účelovo viazané v súlade s čl. 5.
2. Opravy a údržba z fondu opráv sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom účte s výnimkou ak ide o odstraňovanie havarijného stavu.
3. Správca bytového domu do 30.6. predloží Obecnému zastupiteľstvu správu o tvorbe a čerpaní fondu opráv za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 9

Hospodárenie s rezervným fondom

1. Prostriedky rezervného fondu sa evidujú na vytvorenom bankovom účte fondu opráv a sú účelovo viazané v súlade s čl. 6.
2. Opravy a údržba z rezervného fondu sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom účte s výnimkou ak ide o odstraňovanie havarijného stavu.
3. Správca bytového domu do 30.6. predloží Obecnému zastupiteľstvu správu o tvorbe a čerpaní rezervného fondu za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Obec Bajtava pri tvorbe a použití fondu opráv a rezervného fondu nájomných bytov vo vlastníctve obce Bajtava obstaraných s použitím verejných prostriedkov postupuje podľa tohto VZN po nadobudnutí jeho účinnosti.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Bajtave dňa 28.10.2021 číslo uznesenia č. 168/2021
5. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15 dňom po jeho zverejnení na úradnej tabuli obce.
6. Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN č. 2/2015 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Bajtava.

V Bajtave, dňa 12.10.2021

Jozef Benkó
starosta obce

VZN vyvesené dňa 29.10.2021
VZN zvesené dňa 15.11.2021