



OBEC SLANSKÁ HUTA

VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE SLANSKÁ HUTA č. 3 / 2015

O TVORBE A POUŽITÍ FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE OBCE SLANSKÁ HUTA

Navrhovateľ:	Daniel Stančík
Zverejnený na internetovej stránke obce dňa:	09.11.2015
Vyvesené na úradnej tabuli obce dňa (minimálne 15 dní pred prerokovaním):	09.11.2015
Termín uzávierky na predkladanie pripomienok (10 dní po vyvesení):	19.11.2015
Termín pre vyhodnotenie pripomienok (10 dní po vyvesení)	19.11.2015
Termín pre predloženie pripomienok poslancom (najneskôr 3 dni pred rokovaním)	12.12.2015
Zasielanie pripomienok:	
- pripomienky písomne:	Obecný úrad Slanská Huta, Slanská Huta 68, 044 17 Slanec
- pripomienky elektronicky:	sekretariat@slanskahuta.sk
Schválené na rokovaní obecného zastupiteľstva dňa:	15.12.2015
Číslo uznesenia:	B/23/2015

Obec Slanská Huta v súlade s § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“).

§ 1 Úvodné ustanovenia

Toto 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 (ďalej len „fond opráv“).

§ 2 Účel fondu opráv

1. Fond opráv sa používa na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch.
2. Účelom fondu je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

§ 3 Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Podľa §18, ods. 2 zákona č. 443/2010 vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne **minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.**
3. Obec Slanská Huta určuje fond opráv vo výške **0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.**
4. Náklady na obstaranie nájomných bytov sú nasledovné:

Nájomné byty	Náklady na obstaranie (celkové m ²)	Náklady na obstaranie na 1 m ²
Slanská Huta – 6 BJ	251 882 € (400,31)	629,21 €
Slanská Huta č. 68		
Slanská Huta – 8 BJ	325 868 € (519,38)	627,41 €
Slanská Huta č. 90		

K uvedenej sume je potrebné prirátat' príspevok do fondu opráv za spoločné priestory, ktoré sa vypočítajú podľa §5 ods.7 tohto VZN.

5. 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.

§ 4 Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na prevádzku, údržbu a opravy nájomných bytov, nájomných domov a nebytových priestorov, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.

2. Podkladom k použitiu prostriedkov fondu je:
 - a) výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválené starostom obce, ak ide o použitie finančnej čiastky do 1.000,- € (vrátane)
 - b) uznesenie Obecného zastupiteľstva o schválení použitia fondu, ak ide o finančnú čiastku vyššiu ako 1000,- €.
3. Pri odstraňovaní havárii a nevyhnutných chýb a škôd v prípade ak vo fonde nie je dostatok prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov obce Slanská Huta. V prípade poistného krytia týchto nákladov, je poistné plnenie príjmom fondu opráv.
4. K údržbe bytových domov, ktorá je hrazená 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 inštalácie a elektrických zariadení,
 - d) oprava a výmena meračov.
5. Nájomca vyplní žiadosť o vykonanie opravy. Žiadosť podá osobne v podateľni Obecného úradu. Pri riešení žiadosti sa prihliada na urgentnosť opravy a finančnej náročnosti opravy.
6. O tvorbe a použití fondu bude Obecnému zastupiteľstvu v Slanskej Hute raz ročne podaná správa, najneskôr však do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka.

§ 5

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, a to v maximálnej výške **331,39 € ročne**.
2. V prípade, ak drobné opravy uvedené v ods. 3 presiahnu sumu uvedenú v ods. 1, tak drobné opravy uhradí **obec**.
3. 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):

A, sanitárne zariadenia:

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov
- oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika
- oprava, výmena sifónu a lapača tuku
- oprava odpadového a prepadového ventilu
- oprava batérie
- oprava pevnej alebo hadicovej sprchy
- výmena tesnenia
- výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom
- oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel
- oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani
- oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek
- čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla
- oprava, výmena násosky splachovača, plavákového guľu s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
- výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily
- oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
- oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách

B, elektrické zariadenia:

- 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
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí

C, elektrické sporáky a variče, elektrické radiátory:

- oprava horákov
- výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok
- oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu
- oprava platničiek a rúry na pečenie
- výmena prírodného kábla alebo hadice
- výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie

D, ohrievače vody, prietokové a elektrické zásobníky:

- oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov
- čistenie
- vykonávanie ochranných náterov
- oprava výhrevnej patróny
- oprava termostatu

E, merače spotreby tepla:

- oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch

F, kovanie a zámly:

- 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

G, okná a dvere:

- tmelenie okien
- menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí
- zasklievanie jednotlivých okien
- menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov

H, podlahy:

- oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²
- upevnenie, výmena prahu
- upevnenie, náhrada podlahových líšt

I, domáce telefóny:

- oprava, výmena telefónnej šnúry
- oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky
- nastavenie domáceho telefónu

4. Drobnými opravami sú aj 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 nie sú uvedené v odseku 3, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

5. 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, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).
6. 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.
7. Ak niet inej dohody, uhrádzajú nájomcovia bytov so spoločným príslušenstvom náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním spoločného príslušenstva pomerne podľa počtu osôb, ktoré v byte bývajú.

§ 6

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv vedie na bankovom účte a analyticky sa eviduje podľa jednotlivých bytových domov. Úroky z finančných prostriedkov vedených na fondovom účte, daň z úrokov a bankové poplatky sa budú zúčtovávať s bežným účtom obce Slanská Huta.
2. Opravu a údržbu bytov zabezpečuje obec.

§ 7

Záverečné ustanovenia

1. Obec Slanská Huta pri tvorbe a použití fondu opráv nájomných bytov vo vlastníctve Obce Slanská Huta obstaraných s použitím verejných prostriedkov postupuje podľa tohto VZN po nadobudnutí jeho účinnosti.
2. Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli Obce Slanská Huta v lehote uvedenej v § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
3. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Slanskej Hute dňa **15.12.2015** a schválilo ho **Uznesením č. B/23/2015**.
4. VZN nadobúda **účinnosť** dňom **01.01.2016**.

V Slanskej Hute, dňa 09.11.2015

Daniel Stančík, v.r.
starosta obce