

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Vyšné Ružbachy č. 1/2014**  
**Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

Obecné zastupiteľstvo vo Vyšných Ružbachoch na základe § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z. z. z 26. októbra o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

sa uznieslo na vydaní tohto všeobecne záväzného nariadenia obce  
Vyšné Ružbachy

**Článok 1.**

**Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania
2. Predpis je vypracovaný v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

**Článok č. 2**

**Účel a druhy fondov prevádzky, údržby a opráv**

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
2. Účelom fondu opráv 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 č. 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. Fond opráv sa stanovuje vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu podľa § 18 ods. 2 Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č. 443/2010 Z.z.
3. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje.

#### **Článok č. 4** **Použitie fondu opráv**

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie 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 prostriedkov fondu 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 sumu ako 2.000 €
3. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva.
4. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
5. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.
6. 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.
7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov a uhrádza náklady spojené s bežnou údržbou do výšky 166,- €.

#### Príloha č. 1

##### Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

###### **A. Sanitárne zariadenie:**

- a. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, 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 k 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 kúžeľky 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, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### **C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):**

- a) vykonávanie ochranných náterov,
- b) výmena roštu,
- c) oprava, výmena ťahadla k roštu, prípadne roštového lôžka,
- d) vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
- e) oprava šamotovania,
- f) úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
- g) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva
- h) výmena plátov,
- i) upevňovanie a oprava ochranných rámov,
- j) oprava, výmena dvierok,
- k) oprava, výmena popolníka,
- l) výmena dymových rúr a kolien,
- m) oprava, výmena regulátora ťahu,
- n) vymazanie škár,
- o) náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
- p) výmena sľudy,
- q) oprava pečúcich rúr a plechov v kuchynskej peci
- r) oprava ohrievačov vody

**D. 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 súčiastok,
- d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- e) oprava platničiek a pečúcej rúry,
- f) výmena prívodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
- h) prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom

**E. 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

**F. Merače spotreby tepla:**

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

**G. Etážové kúrenie:**

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

**H. Chladiace zariadenie:**

- a) výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
- b) mazanie a čistenie motora a kompresora,
- c) výmena tesnenia,
- d) výmena rozbehového kondenzátora,
- e) výmena hnacieho remeňa,
- f) nastavenie termostatu

**I. Kovanie a zámky:**

- a) Oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov kol'ajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

**J. Okná a dvere:**

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

**K. Podlahy:**

- a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
- b) upevnenie, výmena prahu,
- c) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

**L. Rolety a žalúzie:**

- a) oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
- b) oprava plátna,
- c) výmena šnúry,
- d) oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,
- e) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
- f) spojenie líšt, výmena pliešku,
- g) oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
- h) výmena pier na železných roletách.

**M. Domáce telefóny:**

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

## **Článok č. 5 Hospodárenie s fondom opráv**

1. Opravy a údržba z fondov sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 odst. 3.
2. Pre účelné hospodárenie sa fondy opráv analyticky evidujú podľa jednotlivých domov.
3. Obecné zastupiteľstvo a starosta obce sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

**Článok č. 6**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Obec Vyšné Ružbachy pri tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, postupuje podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. 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. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo vo Vyšných Ružbachoch.
3. Obecné zastupiteľstvo vo Vyšných Ružbachoch sa uznieslo na vydaní tohto VZN dňa 27.06.2014 uznesením č. 148/2014 a toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Obecného úradu vo Vyšných Ružbachoch .

Vo Vyšných Ružbachoch,  
dňa 07.07.2014



**Mgr. Ján Dudjak**  
starosta obce

Vyvesené: 07.07.2014  
Zvesené:  
Účinnosť nadobúda: 23.07.2014

