

# **OBEC DEDINA MLÁDEŽE**

---

## **VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE DEDINA MLÁDEŽE**

**č. 3/2017**

### **O TVORBE A POUŽITÍ FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE OBCE DEDINA MLÁDEŽE**

*Návrh VZN: vyvesený na úradnej tabuli obce dňa : 03.10.2017*

*zverejnený na internetovej adrese obce dňa : 03.10.2017*

*VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Dedine Mládeže dňa 27.10.2017*

*pod č. Uznesenia: 133/2017 bod B/1.*

*VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Dedina Mládeže dňa : 06.11.2017*

*VZN nadobúda účinnosť dňa : pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce Dedina Mládeže.*

Obec Dedina Mládeže v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon o obecnom zriadení“) a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon o dotáciách na rozvoj bývania“) vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“ aj ako „VZN“).

## **§ 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 o dotáciách na rozvoj bývania vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Obec Dedina Mládeže určuje fond opráv vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu. Výška tvorby fondu sa určuje nasledovne:
  - v 4 b.j. vo výške 48,- EUR/ mesiac,
  - v 9 b.j. vo výške 110,-EUR/mesiac.
4. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby nájomných domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch obecne 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 a nebytových priestorov, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou.

2.Podkladom k použitiu prostriedkov fondu je:

- a) výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválená starostom obce, ak ide o použitie finančnej čiastky do 1500,-EUR (vrátane),
- b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení použitia fondu, ak ide o finančnú čiastku vyššiu ako 1500,-EUR.

3.Pri odstraňovaní havárii, nevyhnutných chýb a škôd sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov obce, ak vo fonde nie je dostatok prostriedkov. V prípade poistného krytia týchto nákladov, je poistné plnenie príjmom fondu opráv.

4.K údržbe bytových domov, 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 inštalácie a elektrických zariadení
- d) komínov
- e) oprava a výmena meračov,
- f) plynových zariadení a iné.

5. Nájomca vyplní žiadosť o vykonanie opravy. Žiadosť podá písomne v podateľni Obecného úradu alebo ústne starostovi obce. Pri riešení žiadosti sa prihliada na urgentnosť opravy a finančnej náročnosti opravy.

6.O tvorbe a použití fondu bude Obecnému zastupiteľstvu v Dedine Mládeže podaná raz ročne správa, najneskôr však do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka.

## **§ 5**

### **Drobné opravy v byte**

1.Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradí nájomca podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v spojení s § 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 obsahom Prílohy č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.<sup>1</sup>(Príloha č.1 tohto nariadenia)

3.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 2 tohto VZN<sup>2</sup>.

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 zámok a nátery).<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> § 5 ods. 1 Nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (ďalej ako „nariadenie vlády č. 87/1995“)

<sup>2</sup> § 5 ods. 2 nariadenia vlády č. 87/1995

<sup>3</sup> §6 nariadenia vlády č. 87/1995

5. Nájomcovia bytov so spoločným príslušenstvom uhrádzajú náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním spoločného príslušenstva pomerne podľa počtu osôb, ktoré v byte bývajú. Užívateľia miestnosti neslúžiacej na bývanie uhrádzajú tieto náklady podľa pomeru plochy, ktorú užívajú.<sup>4</sup>

## **§ 6**

### **Hospodárenie s fondom opráv**

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv vedie na samostatnom 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 zúčtovať s bežným účtom obce Dedina Mládeže.

2. Opravu a údržbu bytov zabezpečuje obec Dedina Mládeže.

## **§ 7**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Obec Dedina Mládeže pri tvorbe a použití fondu opráv nájomných bytov vo vlastníctve Obce Dedina Mládeže obstaraných s použitím verejných prostriedkov postupuje podľa tohto VZN po nadobudnutí jeho účinnosti.

2. Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli Obce Dedina Mládeže 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 Dedina Mládeže dňa 27.10.2017 a schválilo ho Uznesením č. 133/2017 bod B/1.

4. VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce Dedina Mládeže.

V Dedine Mládeže, dňa 06.11.2017

JUDr. Ing. Gabriela Gönczölová,  
starostka obce

---

<sup>4</sup> § 8 nariadenia vlády č. 87/1995

**Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.  
DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM**

**A. Sanitárne zariadenie:**

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, 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 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 držiadiel,
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 súčiastok 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 piecky:**

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie 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.

**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.

**F. Merače spotreby tepla:**

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

**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 prívodového kábla.

#### **I. Kovanie a zámky:**

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 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

#### **L. 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.