

Všeobecné záväzné nariadenie Obce Brestovany č. 4/2015 o zásadách tvorby a čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv v nájomných bytových domoch vo vlastníctve obce Brestovany

Obec Brestovany 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“).

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

Toto nariadenie upravuje podmienky tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv v nájomných bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len „fond opráv“).

Čl. 2

Účel fondu opráv

2.1. Fond opráv sa používa na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv v nájomných bytových domov.

2.2. Účelom fondu je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

Čl. 3

Tvorba fondu opráv

3.1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.

3.2. Tvorba fondu opráv sa určuje **vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu**. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby v nájomných bytových domoch, obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.

Čl. 4

Použitie fondu opráv

4.1. Fond opráv možno použiť na prevádzku, údržbu a opravy v nájomných bytových domoch, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti pomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.

4.2. Podkladom k použitiu prostriedkov fondu je :

- a) výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválená starostom obce, ak ide o použitie finančnej čiastky do 2 000,- € (vrátane)
- b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení použitia fondu, ak ide o finančnú čiastku vyššiu ako 2 000,- €.

4.3. Pri odstraňovaní havárií a nevyhnutných závad a škôd v prípade, ak vo fonde nie je dostatok prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov obce Brestovany. V prípade poistného krytia týchto nákladov, je poistné plnenie príjmom fondu opráv.

4.4 K údržbe nájomných 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) plynových rozvodov, plynových kotlov a komínov
- e) oprava a výmena meračov

4.5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktoré je prílohou tohto nariadenia a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka a to v maximálnej výške 330,-eur ročne.

4.6. V prípade, ak drobné opravy uvedené v prílohe tohto nariadenia presiahnu sumu uvedenú v ods. 4.5., obec uhradí čiastku, ktorá presahuje túto sumu.

Čl. 5

Hospodárenie s fondom opráv

5.1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv vedie na bankovom účte a analyticky sa eviduje podľa jednotlivých nájomných bytových domov. Úroky z finančných prostriedkov vedených na fondovom účte a daň z úrokov sa budú zúčtovávať z bežným účtom obce Brestovany.

5.2. Opravu a údržbu bytov zabezpečuje obec.

Čl. 6

Záverečné ustanovenia

Obec Brestovany pri tvorbe a použití fondu opráv v nájomných bytových domoch vo vlastníctve Obce Brestovany obstaraných s použitím verejných prostriedkov postupuje podľa tohto VZN po nadobudnutí jeho účinnosti.

Čl. 7

Vyhlásenie a účinnosť

7.1. Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli Obce Brestovany v lehote uvedenej v § 6 ods.3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení nesk. predpisov.

7.2. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Brestovanoch dňa 28.8.2015 a schválilo ho uznesením č. 40/2015OZ

7.3. VZN bolo vyvesené dňa 02.9.2015 a nadobúda účinnosť dňom 14.9.2015

Ing. Ondrej Kuhajda
starosta obce

OBEC
BRESTOVANY
919 27
IČO: 312 312
DIČ: 000 442 007

Všeobecné záväzné nariadenie Obce Brestovany č. 4/2015 o zásadách tvorby a čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv v nájomných bytových domoch vo vlastníctve obce Brestovany

Obec Brestovany 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“).

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

Toto nariadenie upravuje podmienky tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv v nájomných bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len „fond opráv“).

Čl. 2

Účel fondu opráv

2.1. Fond opráv sa používa na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv v nájomných bytových domov.

2.2. Účelom fondu je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

Čl. 3

Tvorba fondu opráv

3.1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.

3.2. Tvorba fondu opráv sa určuje **vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu**. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby v nájomných bytových domoch, obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.

Čl. 4

Použitie fondu opráv

4.1. Fond opráv možno použiť na prevádzku, údržbu a opravy v nájomných bytových domoch, ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti pomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.

4.2. Podkladom k použitiu prostriedkov fondu je :

- a) výdavkový doklad, zmluva alebo faktúra schválená starostom obce, ak ide o použitie finančnej čiastky do 2 000,- € (vrátane)
- b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení použitia fondu, ak ide o finančnú čiastku vyššiu ako 2 000,- €.

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

4.4 K údržbe nájomných 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) plynových rozvodov, plynových kotlov a komínov
- e) oprava a výmena meračov

4.5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktoré je prílohou tohto nariadenia a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka a to v maximálnej výške 330,-eur ročne.

4.6. V prípade, ak drobné opravy uvedené v prílohe tohto nariadenia presiahnu sumu uvedenú v ods. 4.5., obec uhradí čiastku, ktorá presahuje túto sumu.

Čl. 5

Hospodárenie s fondom opráv

5.1. Pre účelne hospodárenie sa fond opráv vedie na bankovom účte a analyticky sa eviduje podľa jednotlivých nájomných bytových domov. Úroky z finančných prostriedkov vedených na fondovom účte a daň z úrokov sa budú zúčtovávať z bežným účtom obce Brestovany.

5.2. Opravu a údržbu bytov zabezpečuje obec.

Čl. 6

Záverečné ustanovenia

Obec Brestovany pri tvorbe a použití fondu opráv v nájomných bytových domoch vo vlastníctve Obce Brestovany obstaraných s použitím verejných prostriedkov postupuje podľa tohto VZN po nadobudnutí jeho účinnosti.

Čl. 7

Vyhlásenie a účinnosť

7.1. Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli Obce Brestovany v lehote uvedenej v § 6 ods.3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení nesk. predpisov.

7.2. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Brestovanoch dňa 28.8.2015 a schválilo ho uznesením č. 40/2015OZ

7.3. VZN bolo vyvesené dňa 02.9.2015 a nadobúda účinnosť dňom 14.9.2015

Ing. Ondrej Kuhajda
starosta obce

OBEC
BRESTOVANY
91927
IČO: 312 312
DIČ: 202 113 3675

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, výlevka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov, oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika, oprava, výmena sifónu a lapača tuku, oprava odpadového a prepádového 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, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety, zabrusenie padákového sedla, výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily, oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí, 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 m²,
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 pliesku,
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.

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, výlevka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov, oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika, oprava, výmena sifónu a lapača tuku, oprava odpadového a prepádového ventilu, oprava batérie, oprava pevnej alebo hadicovej sprchy, výmena tesnenia, výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom, oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel, 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, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety, zabrusenie padákového sedla, výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily, oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí, 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 častí obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1, 5 m²,
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.