

OBEC DUNAJSKÁ LUŽNÁ



Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2012

o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Zverejnené pred schválením: 10.08.2012
Zvesené pred schvaľovaním: 27.08.2012

Schválené dňa: 30.08.2012 uznesením č. 2012/07-03
Vyvesené po schválení: 10.09.2012
Účinnosť nadobúda dňa: 01.10.2012

Obec Dunajská Lužná na základe § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, **v y d á v a** toto všeobecne záväzné nariadenie:

§ 1 Úvodné ustanovenia

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
- (2) VZN je vypracované v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle § 5 až § 9 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov.

§ 2 Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby

- (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 bytového fondu a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
- (3) Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

§ 3 Tvorba fondu opráv

- (1) Fond opráv sa tvorí
 - a) z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov,
 - b) z úrokov na bankových účtoch, ak je vedený na osobitnom účte.
- (2) Obec Dunajská Lužná tvorí fond opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- (3) Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo, a to tak, aby finančné prostriedky vo fonde opráv v plnom rozsahu postačovali na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľností alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.
- (4) Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

§ 4 Použitie fondu opráv

- (1) Fond opráv možno použiť na
 - a) údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou,

- b) vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie,
- c) bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený, ak je vedený na osobitnom účte.

(2) Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je

- a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 3 500 eur,
- b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 3 500 eur.

(3) Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, a to so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.

(4) Ak je modernizácia bytového fondu schválená uznesením obecného zastupiteľstva, môže byť uskutočňovaná aj z iných zdrojov obce.

(5) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, a to revízia

- a) prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu,
- b) komínov, bleskozvodov,
- c) elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,
- d) plynových kotlov a domového plynovodu.

(6) Drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 tohto VZN, si hradí nájomca z vlastných zdrojov .

§ 5

Hospodárenie s fondom opráv

- (1) Na účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje podľa jednotlivých nájomných domov.
- (2) Opravy a údržba z fondu opráv sa môžu robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v § 4 ods. 3 a 4.
- (3) Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

§ 6

Záverečné ustanovenia

- (1) Obec Dunajská Lužná pri tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania od 01.10.2012 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) Na tomto VZN obce Dunajská Lužná sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Dunajskej Lužnej dňa 30.08.2012 uznesením č. 2012/07-03.

(3) Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Dunajskej Lužnej.

(4) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 01.10.2012.

Príloha 1:
Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

V Dunajskej Lužnej dňa 28.08.2012

Štefan Jurčík
starosta obce v.r.

Príloha č. 1

k návrhu VZN č. 6/2012 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov...

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 ku 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 kuželky 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, vrátane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,
- c) oprava ohrievačov vody.

C. 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 rúry na pečenie,
- f) výmena prívodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
- h) prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru ku spotrebičom.

D. 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.

E. Merače spotreby tepla:

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. Etážové kúrenie:

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

H. Kovanie a zámky:

- a) 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.

I. Okná a dvere:

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

J. Podlahy:

- a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
- b) upevnenie, výmena prahu,
- c) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

K. 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.

L. Domáce telefóny:

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