

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Bodza č. 2/2021

**ZÁSADY TVORBY A ČERPANIA FONDU
PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV NÁJOMNÝCH
BYTOV V BYTOVÝCH DOMOCH OBSTARANÝCH
S POUŽITÍM VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV NA
ÚČELY PODPORY SOCIÁLNEHO BÝVANIA**

Schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. XIV bod 3/ zo dňa 10.12.2021
Vyvesené na úradnej tabuli od 24.11.2021 do 08.12.2021
Účinnosť nadobúda 01. 01. 2022

Obec Bodza

v zmysle ustanovenia § 11 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Bodza č. 2/2021

ZÁSADY TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV NÁJOMNÝCH BYTOV V BYTOVÝCH DOMOCH OBSTARANÝCH S POUŽITÍM VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV NA ÚČELY PODPORY SOCIÁLNEHO BÝVANIA

I.

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. VZN je vypracované v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

II.

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.

III.

Tvorba fondu opráv

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

2. Zákon č. 443/2010 Z. z. v § 18 ods. 2 predpisuje obci tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo v bytovom dome na adrese Bodza čd.173 v zmysle bodu 2 týmto uznesením sumou 40,- € mesačne za každý byt tak, aby fond opráv v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.
4. Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo v bytových domoch na adrese Bodza čd.209 a 210 v zmysle bodu 2 týmto uznesením sumou 20,- € mesačne za každý byt tak, aby fond opráv v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.

IV.

Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti a pomáhajúce, 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 1660,0 eur,
 - b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 1660,0 eur.
3. 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.
4. 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. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, záchodovej nádrže,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
10. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
11. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
12. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
13. výmena tesnenia, prípadne kúžeľky na ventily,
14. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
15. 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. Plynové a variče:

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 pečúcej rúry,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
8. prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom.

D. Ohrievače vody:

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.

E. Merače spotreby tepla:

1. oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. Kovanie a zámky:

1. oprava, výmena kľúky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, ventilácií, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

G. 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.

H. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

I. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

V.

Hospodárenie s fondom opráv

1. Opravy a údržba z fondov sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde. Fond opráv je majetkom vlastníka nehnuteľnosti, t.j. obce Bodza, ktorý plní úlohy správcu bytového domu. Reálnu potrebu opráv a údržby na bytový dom a vybavenie bytu posúdi správca majetku, na základe žiadosti nájomníka.
2. Obecné zastupiteľstvo a starosta obce sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Obec Bodza 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.
2. Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli a na internetovej stránke obce v lehote uvedenej v ust. § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
3. Toto VZN nadobúda platnosť dňom schválenia Obecným zastupiteľstvom v Bodzi a účinnosť dňom 01.01.2022. Po vyvesení na úradnej tabuli po dobu 15 dní bude toto VZN prístupné na Obecnom úrade v Bodzi.
4. Obecné zastupiteľstvo v Bodzi prerokovalo toto všeobecne záväzné nariadenie na zasadnutí dňa 10.12.2021 a schválilo ho uznesením č.: XIV bod 3).



Fitosová

.....
Zuzana Fitosová
starostka obce