

**O b e c Č a k l o v**



**Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2016**

**o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov  
vo vlastníctve obce Čaklov**

Návrh VZN bol vyvesený na verejné pripomienkovanie dňa: 12.4.2016

VZN bolo vyvesené dňa: 2.5.2016

VZN nadobúda účinnosť dňa: 1.6.2016

Obecné zastupiteľstvo Obce Čaklov na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) v spojení s § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,

v y d á v a t o t o

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Čaklov  
číslo 1/2016**

**o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov  
vo vlastníctve obce Čaklov**

**Čl. I  
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 vo vlastníctve obce Čaklov
2. VZN je spracované v súlade so zákonom 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.

**Čl. II  
Účel fondu opráv, prevádzky a údržby**

1. Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len „fond opráv“) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
2. Účel fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby bytového fondu a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti.
3. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľnosti z pohľadu noriem ako aj preventívnej údržby.

**Čl. III  
Tvorba fondu opráv**

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov na bankových účtoch, ak je fond vedený na osobitnom účte.
2. Zákon 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 na jeden byt určuje obecné zastupiteľstvo uznesením pevnou sumou minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu a to tak, aby finančné prostriedky vo fonde opráv v plnom rozsahu postačovali na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti, alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.
4. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu opráv bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

**Čl. IV  
Použitie fondu opráv**

1. Fond opráv možno použiť na:

## Príloha číslo 1

### 1) Sanitárne zariadenie:

- upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, konzol, vešiakov
- oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika
- oprava, výmena sifónu a lapača tuku
- oprava odpadového, prepadového 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 pri obmurovanej vani
- oprava, výmena ružíc, podpier, ťahadiel
- oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier
- 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, priechodového ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
- zabrúsenie padákového sedla
- výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventile
- oprava tlakového splachovača a výmena jednotlivých drobných častí
- oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách

### 2) Elektrické zariadenia:

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia včítane tlačidiel pri vchode, transformatora, zvončeka i miestnej batérie ak patrí k bytu
- oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí
- oprava ohrievačov vody

### 3) Kuchynské, izbové a kúpelňové pece (na tuhé palivá)

- Vykonávanie ochranných náterov
- Výmena roštov
- Oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka
- Vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom
- Oprava šamotovania
- Úprava, vymazanie a vyhľadenie kúreniska
- Výmena a doplnenie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva
- Výmena plátov
- Upevňovanie a oprava ochranných rámov
- Oprava, výmena dvierok
- Oprava, výmena popolníka
- Výmena dymových rúr a kolien
- Oprava, výmena regulátora ťahu
- Vymazanie škár
- Náhrada kruhových platničiek na izbových peciach
- Výmena sľudy

- Oprava pečúcich rúr a plechov v kuchynskej peci

#### **4. Plynové a elektrické sporáky a variče**

- Oprava horákov
- Oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu
- Výmena, doplnenie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok
- Oprava a výmena vypínačov elektrického prúdu
- oprava platničiek a pečúcej rúry
- Výmena prívodného kábla alebo hadice
- Výmena pekáča, plechu a roštu do pečiacej týry
- Prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom

#### **5. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky**

- Oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov
- Čistenie
- Vykonávanie ochranných náterov
- Oprava výmennej patróny
- Oprava termostatu

#### **6. Merače spotreby tepla**

- Oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch

#### **7. Kovanie a zámky**

- Oprava, výmena kľuky, olivy štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, Nárazníkov, medzirebrových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov kolajničiek , kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov

#### **8. Okná a dvere**

- Tmelenie okien
- Menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líst zasklených dverí
- Zasklievanie jednotlivých okien
- Menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov

#### **9. Podlahy**

- Oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>
- Upevnenie, výmena prahu
- Upevnenie, náhrada podlahových líst

#### **10. Rolety a žalúzie**

- Oprava, výmena navijacieho mechanizmu
- Oprava plátna
- Výmena šnúrky
- Oprava žalúzie
- Spojenie líst, výmena pliešku



- a) údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj 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, prípadne 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 obce ak ide o čerpanie do 3500 €
    - b) uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 3500 €
  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 fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
  4. Ak je modernizácia bytového domu schválená uznesením obecného zastupiteľstva môže byť uskutočnená 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 číslo 1 tohto VZN, si hradí nájomca z vlastných zdrojov.

#### **Článok V. Hospodárenie s fondom opráv**

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

#### **Článok VI Záverečné ustanovenia**

- 1) Obec Čaklov pri čerpaní a tvorbe fondu opráv od účinnosti tohto VZN postupuje podľa Zákona číslo 443/2010 Z.z.

Toto všeobecne záväzné nariadenie Obce Čaklov číslo 1/2016, bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Čaklove dňa 29.4.2016, uznesením číslo 2/2016 a nadobudlo účinnosť dňa 1.6.2016.

Andrej Dragula  
Starosta obce Čaklov

