



N Á V R H

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

Číslo: VZN - ... – 2019

o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytových budov mesta Bojnice

Schválené uznesením MsZ č. zo dňa

Gestorský útvar: Oddelenie správy majetku mesta

Vypracoval: Tatiana Bitarová

Spolupracovali: Ing. Beáta Popelková
Ing. Beata Tihanyiová

| | | | | | | | | |
|-----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|----------|
| číslo výtlačku: | číslo zmeny : | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | číslo strany : | 1 |
| dátum vydania : | dátum zmeny : | | | | | | počet strán celkom: | 8 |



Mestské zastupiteľstvo v Bojniciach na základe § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č. 249/2017 Z. z. pre mesto Bojnice **v y d á v a**

***Všeobecne záväzné nariadenie č. VZN-...-2019
o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytových budov
mesta Bojnice***

***Článok 1.
Úvodné ustanovenia***

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv bytových budov obstaraných s použitím štátnych verejných prostriedkov na účely podpory bývania.
2. Predpis je vypracovaný v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č. 249/2017 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z.
3. Nájomné byty v bytových budovách v meste Bojnice nie sú na liste vlastníctva zapísané jednotlivo, ale sú vedené vcelku ako jedna bytová budova.

***Článok č. 2
Účel fondu prevádzky, údržby a opráv***

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí bytových budov vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.
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.

| | | | | | | | | |
|-----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|----------|
| číslo výtlačku: | číslo zmeny : | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | číslo strany : | 2 |
| dátum vydania : | dátum zmeny : | | | | | | počet strán celkom: | 8 |



Článok č. 3

Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov. Ak je v bytovom dome vytvorený nebytový priestor, ktorý neslúži obyvateľom bytového domu a je využívaný na iné účely (napr. Klub dôchodcov, predajne, prevádzky služieb atď.) fond opráv sa tvorí aj za tento priestor. Za nebytový priestor sa tvorba fondu opráv počíta v rovnakej výške za 1 m² a príslušné obdobie ako za byty.

Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond opráv v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. V zmysle § 18, ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. sa tvorba fondu opráv určuje týmto VZN minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu ročne.

Článok č. 4

Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond opráv možno použiť na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Finančné prostriedky fondu opráv 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 použitiu prostriedkov fondu je:
 - a) ak ide o jednorazový výdavok do sumy 5.000,00 € alebo kumulatívne výdavky do sumy 5.000,00 € vrátane za rok, objednávka tovaru alebo služby schválená primátorom, prípadne doklad z ERP alebo iný doklad o hotovostnej úhrade v prípade vopred schváleného hotovostného nákupu,
 - b) uznesenie mestského zastupiteľstva (MsZ) o schválení použitia fondu, ak ide o sumu vyššiu ako 5.000,00 €.
3. Pri odstraňovaní havárií a porúch na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, s dodatočným súhlasom MsZ. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne MsZ.
4. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená MsZ, aj z iných zdrojov mesta.
5. 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

| | | | | | | | | |
|-----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|----------|
| číslo výtlačku: | číslo zmeny : | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | číslo strany : | 3 |
| dátum vydania : | dátum zmeny : | | | | | | počet strán celkom: | 8 |



prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových zariadení a domového plynovodu.

6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako to špecifikuje Príloha č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., § 5 až § 9, v znení neskorších predpisov, si hradí nájomca z vlastných zdrojov. (príloha č. 1)
7. Z Fondu opráv vlastník bytového domu je povinný v jednotlivých bytoch zabezpečiť:
 - a) opravu balkónov, lodžií, okien a balkónových dverí, ktoré sú súčasťou bytovej budovy – ak potreba ich opráv vznikla bez zavinenia nájomcu a ak táto oprava nepatrí medzi drobné opravy v byte podľa bodu 6.
8. Použitie fondu opráv je vždy potrebné zapracovať do úpravy rozpočtu mesta Bojnice, a to najneskôr do 31.8. v rozpočtovom roku s výnimkou riešenia havarijného stavu.

Článok č. 5

Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje podľa jednotlivých bytových budov.
2. Opravy a údržba z fondu opráv sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3.
3. Mestské zastupiteľstvo a primátor sú povinní hospodárne nakladať s prostriedkami fondu opráv, ktorý bude vedený len na jednom bankovom účte (fondový účet) a bude analyticky rozúčtovaný podľa jednotlivých bytových budov.
4. Úroky z finančných prostriedkov vedených na fondovom účte, daň z úrokov a bankové poplatky sa budú zúčtovávať s bežným účtom mesta Bojnice.

Článok č. 6

Záverečné ustanovenia

1. Mesto Bojnice pri tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv bytových budov obstaraných s použitím štátnych a verejných prostriedkov na účely podpory rozvoja bývania od 1.1.2011 postupuje podľa zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov a platí to pre 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. v znení neskorších predpisov.

| | | | | | | | | |
|-----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|----------|
| číslo výtlačku: | číslo zmeny : | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | číslo strany : | 4 |
| dátum vydania : | dátum zmeny : | | | | | | počet strán celkom: | 8 |



2. Všeobecne záväzné nariadenie č. VZN-...-2019 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytových budov mesta Bojnice bolo schválené uznesením MsZ č. dňa a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.
3. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Bojniciach.
4. Nadobudnutím účinnosti VZN mesta Bojnice č. VZN-...-2019 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytových budov mesta Bojnice sa ruší VZN mesta Bojnice č. 19/2017 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov mesta Bojnice.

PhDr. František Tám, MBA
primátor mesta

| | | | | | | | | |
|-----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|----------|
| číslo výtlačku: | číslo zmeny : | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | číslo strany : | 5 |
| dátum vydania : | dátum zmeny : | | | | | | počet strán celkom: | 8 |

**Príloha č. 1****Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním****A/ Sanitárne zariadenie:**

- a) Upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, konzol, vešiakov.
- b) Oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika.
- c) Oprava, výmena sifónu a lapača tuku.
- d) Oprava odpadového a prepadového ventilu.
- e) Oprava batérie.
- f) Oprava pevnej alebo hadicovej sprchy.
- g) Výmena tesnenia.
- h) Výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom.
- i) Oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel.
- j) Oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani.
- k) Oprava, výmena ružíc, podpier, 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, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodového 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, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu.
- b) Oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

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 pečenia.
- f) Výmena prírodného kábla alebo hadice.

| | | | | | | | | |
|-----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|----------|
| číslo výtlačku: | číslo zmeny : | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | číslo strany : | 6 |
| dátum vydania : | dátum zmeny : | | | | | | počet strán celkom: | 8 |



- g) Výmena pekáča, plechu a roštu do rúry na pečenie.
- h) Prečistenie plynovodných prípojok od plynomeru k 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 výmennej patróny.
- e) Oprava termostatu.

E/ Merače spotreby tepla:

Oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F/ Etážové kúrenie:

- a) Oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub.
- b) Oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka.
- c) Vykonávanie ochranných náterov.
- d) Oprava dvierok.
- e) Výmena roštu.
- f) Výmena dymových rúr.
- g) Tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa.
- h) Vyčistenie kotla od sadzí a popola.
- i) Nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

G/ Chladiace zariadenie:

- a) Výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje.
- b) Mazanie a čistenie motora a kompresora.
- c) Výmena tesnenia.
- d) Výmena rozbehového kondenzátora.
- e) Výmena hnacieho remeňa.
- f) Nastavenie termostatu.
- g) Oprava, výmena prívodového kábla.

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, kľučiek, kľúčov.

| | | | | | | | | |
|-----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|----------|
| číslo výtlačku: | číslo zmeny : | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | číslo strany : | 7 |
| dátum vydania : | dátum zmeny : | | | | | | počet strán celkom: | 8 |

**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 častí 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 (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) oprava a výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky;
- c) nastavenie domáceho telefónu.

PhDr. František Tám, MBA
primátor mesta

| | | | | | | | | |
|-----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|----------|
| číslo výtlačku: | číslo zmeny : | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | číslo strany : | 8 |
| dátum vydania : | dátum zmeny : | | | | | | počet strán celkom: | 8 |