

OBEC ŽITAVANY



Všeobecne záväzné nariadenie Obce Žitavany
číslo 6/2012

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

Schválené nariadením obecného zastupiteľstva č.6 /2012, dňa 11. 10. 2012
Vyvesené na úradnej tabuli od 15. 10. 2012 do 30. 10. 2012
Účinnosť od 30. 10. 2012

Obec Žitavany na základe § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 18 ods. 2 zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa určujú zásady tvorby a čerpania fondu opráv.

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 sociálneho bývania

Článok 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 bývania vo vlastníctve obce Žitavany.
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.

Článok 2

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.

Článok 3

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 určuje obecné zastupiteľstvo uznesením v percentuálnej výške 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.

Článok 4

Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na:

- a) Údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj ich reprodukciu a vecí alebo činností 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.

2. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:

- a) Výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom obce ak ide o čerpanie do sumy 5000 ,- €.
- b) Uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 5000 ,- €.

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 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 č. 1 tohto VZN, si hradí nájomca z vlastných zdrojov.

Článok 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 môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3 a 4.

3. Obecné zastupiteľstvo a starosta obce Žitavany sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

Článok 6
Záverečné ustanovenia

1. Na tomto VZN obce sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Žitavanych na svojom 11. zasadnutí dňa 11. 10. 2012. nariadením č. 6/2012 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyhlásenia na úradnej tabuli.
2. VZN bude prístupné k nahliadnutiu po nadobudnutí účinnosti na obecnom úrade v Žitavanych a na internetovej stránke obce.

Juraj O b e r t
starosta obce Žitavany

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, plúvadla, konzol, vešiakov
- b) oprava, výmena výtokového ventilu – kohútika
- c) oprava, výmena sifónu a lapača tuku
- d) oprava odpadového, 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 držiadiel
- j) oprava, výmena dvierok pri 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, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
- o) zabrusenie padákového sedla
- p) výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily
- r) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
- s) 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/ Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

- a) vykonávanie ochranných náterov
- b) výmena roštu
- c) oprava, výmena ťahadla k roštu, prípadne roštového lôžka
- d) vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom
- e) oprava šamotovania
- f) úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska
- g) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva
- h) výmena plátov
- i) upevňovanie a oprava ochranných rámov
- j) oprava, výmena dvierok
- k) oprava, výmena popolníka
- l) výmena dymových rúr a kolien
- m) oprava, výmena regulátora ťahu
- n) vymazanie škár
- o) náhrada kruhových platničiek na izbových peciach
- p) výmena sľudy
- r) oprava pečúcich rúr a plechov v kuchynskej peci
- s) oprava ohrievačov vody

D/ 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 pečúcej rúry
- f) výmena prívodného kábla alebo hadice
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry
- h) prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom

E/ 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

F/ Merače spotreby tepla:

Oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G/ Etážové kúrenie:

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

H/ 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

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:

- 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

K/ Podlahy:

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

L/ 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

M/ Domáce telefóny:

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