

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Gemerský Jablonec č. 3/2018

o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov

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

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 prevádzky, 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 nehnuteľností.

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.

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/ Do fondu opráv bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

Čl. IV

Použitie fondu opráv

1/ Fond opráv možno použiť na:

a) Údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj ich rekonštrukciu 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

2/ Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je

a) Výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom obce ak ide o čerpanie do sumy 1000 €

b) Uznesenie OZ o schválení čerpania , ak ide o sumu vyššiu ako 1000 €

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 V

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.IV.ods.3 a 4.

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

Článok č. VI

Záverečné ustanovenia

1/Obec Gemerský Jablonec pri čerpaní a tvorbe fondu opráv od termínu účinnosti tohto VZN postupuje podľa zákona č. 443/2010 Z.z. Na všetky nájomné byty, na obstaranie ktorých bola použitá dotácia podľa právnych predpisov platných a podľa nariadenia vlády č., 87/1995 Z.z.

2/ Na tomto VZN obce Gemerský Jablonec sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Gemerskom Jablonci dňa 14.12.2017 uznesením č. 27/2017.

3/ Toto VZN bolo vyvesené na úradnej tabuli dňa 15.12.2017.

4/Toto VZN nadobúda účinnosť dňa 1.3.2018.

Július Agócs, starosta obce

Nájomné za jednotlivé byty od 1.3.2018

Typ bytu	Rozloha bytu v m ²	Nájomné v € za plochu	Fond opráv v €	Nájomné celkom v €
1 izbový	29,95	39,67	9,11	48,77
1 izbový	33,30	43,55	10,13	53,68
1 izbový	45,79	58,02	13,84	71,86
1 izbový	37,51	39,33	11,41	50,74
1 izbový	38,94	42,62	11,84	54,46
2 izbový	42,59	69,54	12,95	82,43
2 izbový	42,92	70,04	13,05	83,09
2 izbový	42,92	70,04	13,05	83,09
2 izbový	42,24	69,01	12,85	81,86
1 izbový	25,32	43,35	7,70	51,05

Príloha číslo 1.

A/ Sanitárne zariadenie:

- a) Upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky , vane, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, konzol , vešiakov
- b) Oprava, výmena výtokového ventilu- kohútika
- c) Oprava, výmena sifónu a lapača tuku
- d) Oprava odpadového, prepádového 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,
- m) Čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla
- n) Oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodového ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
- o) Zabrusenie padákového sedla
- p) Výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventile
- q) Oprava tlakového splachovača a výmena jednotlivých drobných častí
- r) Oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách

B/ elektrické zariadenia

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

C/ Plynové kotle, Elektrické sporáky a variče,

- a) Oprava horákov
- b) Oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu
- c) Výmena doplnenie skrutiek. Nitov a ostatných drobných súčiastok
- d) Oprava a výmena vypínačov elektrického prúdu
- e) Oprava platničiek a pečúcej rúry
- f) Výmena prírodného kábla alebo hadice.

- g) Výmena pekáča, plechu a roštu do rúry
- h) Prečistenie plynovodných prívodov 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/ Kovanie a zámky

- a) Oprava, výmena kľuky, olivy štítka, tlačidla, prizmového skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov, koľajničiek , ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľučiek

G/ Okná a dvere

- a) Menšia oprava, zasklievanie jednotlivých okien
- b) Menšia oprava, výmena obloženia okenných parapetov

H/ Podlahy

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

I/Domáce telefóny

- a) oprava, výmena telefónnej šnúry
- b) oprava a výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky
- c) nastavenie domového telefónu